



## **Aktualisierung des Gutachtens**

**über die Höhe der lagetypischen Anfangs- und Endwerte sowie  
Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlich  
festgelegten Sanierungsgebiet**

**„Stadtkern Tangermünde“**



12559 Berlin im April 2016

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                             |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Auftrag und Auftragsgrundlagen .....                                        | 3  |
| 1.1   | Auftrag .....                                                               | 3  |
| 1.2   | Aufgabenstellung / Zweck des Gutachtens .....                               | 3  |
| 1.3   | Ortstermin .....                                                            | 4  |
| 1.4   | Wertermittlungstichtag .....                                                | 4  |
| 1.5   | Qualitätsstichtag für den Anfangswert .....                                 | 4  |
| 1.6   | Qualitätszustand für den Endwert .....                                      | 4  |
| 1.7   | Unterlagen .....                                                            | 5  |
| 1.8   | Bewertungsgrundlagen .....                                                  | 5  |
| 1.9   | Rechtsgrundlagen / Literatur .....                                          | 6  |
| 2     | Allgemeine Angaben zur Situation im Sanierungsgebiet .....                  | 7  |
| 2.1   | Vorbemerkungen .....                                                        | 7  |
| 2.2   | Städtebauliche Mängel zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert .....       | 8  |
| 2.3   | Städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet zum Bewertungsstichtag .....   | 9  |
| 2.4   | Planungsstand .....                                                         | 10 |
| 2.4.1 | Zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert .....                             | 10 |
| 2.4.2 | Zum Bewertungsstichtag .....                                                | 10 |
| 2.5   | Lasten und Rechte .....                                                     | 11 |
| 2.6   | Sonstiges .....                                                             | 11 |
| 2.7   | Angaben zu den Liegenschaften .....                                         | 13 |
| 3     | Sanierungsrechtliche Grundlagen .....                                       | 14 |
| 3.1   | Regelungen des Baugesetzbuches .....                                        | 14 |
| 3.2   | Wahl des Verfahrens zur Bodenwertermittlung .....                           | 16 |
| 4     | Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktsituation .....                         | 20 |
| 5     | Wertermittlungsergebnisse .....                                             | 25 |
| 5.1   | Beurteilung des Entwicklungszustandes der Bewertungsflächen .....           | 25 |
| 5.2   | Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte) .....    | 27 |
| 5.2.1 | Vorbemerkungen .....                                                        | 27 |
| 5.2.2 | Ermittlung des Bodenausgangswertes .....                                    | 30 |
| 5.2.3 | Anfangswertzonengliederung und Ableitung der zonalen Anfangswerte .....     | 34 |
| 5.2.4 | Zusammenstellung der Anfangswerte .....                                     | 39 |
| 5.3   | Wert der Grundstücke nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (Endwerte) ..... | 40 |
| 5.3.1 | Realisierte Sanierungsmaßnahmen .....                                       | 40 |
| 5.3.2 | Geplante Sanierungsmaßnahmen .....                                          | 42 |
| 5.3.3 | Sanierungsbedingte Wertveränderungen .....                                  | 43 |
| 5.3.4 | Endwertermittlung .....                                                     | 61 |
| 5.3.5 | Zusammenstellung der Einzelwerte .....                                      | 68 |
| 5.4   | Maßgebender Grundstücksanteil für die Ausgleichsbetragsermittlung .....     | 69 |
| 5.5   | Ausgleichsbetragserhebung nach § 154 (2a) BauGB .....                       | 70 |

## Anlagen

- Anlage 1: Anfangszonenkarte  
Anlage 2: Endwertzonenkarte

## **1 Auftrag und Auftragsgrundlagen**

### **1.1 Auftrag**

Der Auftrag zur Erstellung eines Bodenwertgutachtens erfolgte durch die

Stadt Tangermünde  
Amt Finanzen / Investitionen  
Lange Straße 61  
39590 Tangermünde.

### **1.2 Aufgabenstellung / Zweck des Gutachtens**

Der Unterzeichner hat zum 01.01.2010 ein Gutachten über die Höhe der lagetypischen Anfangs- und Endwerte sowie Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

„Stadtkern Tangermünde“

gemäß § 154 BauGB erstellt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens hat die Stadt Tangermünde die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge mit bereitwilligen Grundstückseigentümern vereinbart. Der Großteil der Grundstückseigentümer hat das Angebot angenommen und eine Ablösevereinbarung mit der Stadt geschlossen.

Das städtebauliche Sanierungsverfahren soll aus aktueller Sicht noch bis zum Jahr 2023 laufen. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist somit nach 2023 geplant. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens sind mehrere Förderprogramme aufgelegt worden. Die Stadt Tangermünde ist vom Landesverwaltungsamt aufgefordert worden, das Sanierungsprogramm bis 2017 abzurechnen. Um in diesem Zusammenhang noch einen möglichst hohen Anteil der ausstehenden Ausgleichsbeträge in die Sanierungsmaßnahme refinanzieren zu können und nicht nach Aufhebung der Sanierungssatzung an den Landes- bzw. Bundeshaushalt abführen zu müssen, beabsichtigt die Stadt Tangermünde zeitnah Vorauszahlungsbescheide für die Grundstücke zu erheben, für die bisher noch keine Ausgleichsbeträge bezahlt worden sind.

Als Grundlage für die Ausgleichsbetragserhebung durch Vorauszahlungsbescheide soll das Gutachten über die Höhe der zonalen Anfangs- und Endwerte vom 01.01.2010 aktualisiert werden. Nachfolgend sind somit die aktuellen Grundstücksmarktverhältnisse sowie der aktuelle Stand des Sanierungsverfahrens in die Bewertung aufzunehmen.

### 1.3 Ortstermin

Die Inaugenscheinnahme des Sanierungsgebietes erfolgte anlässlich mehrerer Termine von 2006 bis 2016, zuletzt am 19.02.2016.

### 1.4 Wertermittlungstichtag

Der Bewertungstichtag wird auf den letzten Besichtigungszeitpunkt, den 19.02.2016 festgelegt.

### 1.5 Qualitätsstichtag für den Anfangswert

Bei der Anfangswertermittlung ist die Grundstücksqualität zugrunde zu legen, die das Grundstück **vor Bekanntwerden** der Absicht, eine Sanierungsmaßnahme durchzuführen, gehabt hat.

Der 1. Beschluss des Stadtrates über die Aufnahme vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wurde am 13.02.1991 öffentlich durch Aushang bekannt gemacht. Mit diesem Zeitpunkt konnte die Öffentlichkeit die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erwarten. Als Qualitätsstichtag wird deshalb der 12.02.1991 angehalten.

### 1.6 Qualitätszustand für den Endwert

Die Grundstücksqualität des Endwertes wird durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme bestimmt. Das Sanierungsverfahren soll voraussichtlich im Jahr 2023 in seiner Gesamtheit abgeschlossen werden.

Nachfolgend wird zum Bewertungstichtag unterstellt, dass die bis zum Jahr 2023 geplante Neuordnungsqualität bereits erreicht wäre.

## **1.7 Unterlagen**

Von der Auftraggeberin wurden dem Unterzeichner folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bericht zur vorbereitenden Untersuchung / städtebaulicher Rahmenplan
- Terminkette Beschlussfassungen
- Sanierungssatzung
- Erhaltungssatzung
- Gestaltungssatzung „Innenstadt“ und „Allgemeines Stadtgebiet“
- Straßenausbaubeitragssatzung
- Luftbilder
- Angaben zu bereits erhobenen Straßenausbaubeiträgen außerhalb des Sanierungsgebietes
- Ermittlung von fiktiven Straßenausbaubeiträgen für den Bereich Lange Str.
- Übersichtsplan durchgeführter Maßnahmen von 1991 bis 2015
- Aufstellung der investiven Maßnahmen vom 31.12.2015
- Plan der noch bis 2023 finanziell gesicherten Investitionen
- Plan der noch bis 2023 vorgesehenen, aber finanziell noch nicht gesicherten Investitionen
- Plan und Liste der Grundstücke, für die Ausgleichsbeträge bereits gezahlt worden sind.

## **1.8 Bewertungsgrundlagen**

Das Gutachten wird auf der Grundlage der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 630) sowie den einschlägigen Rechtsvorschriften und Bewertungsstandards erarbeitet.

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden.

Es wird uneingeschränkte Vollständigkeit, Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Unterlagen zum Bewertungsstichtag unterstellt.

Weitere Grundlagen sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den die Wertermittlung sich bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Gegenstand der Bewertung sind die fiktiv unbebauten Grundstücke. Die vorhandene Bausubstanz sowie sonstige Auf- und Einbauten bleiben nachfolgend unberücksichtigt. Die Grundstücke wurden hinsichtlich der Boden- und Baugrundbeschaffenheiten nicht untersucht. Nachfolgend werden normale Baugrundverhältnisse sowie Altlastenfreiheit unterstellt.

## **1.9 Rechtsgrundlagen / Literatur**

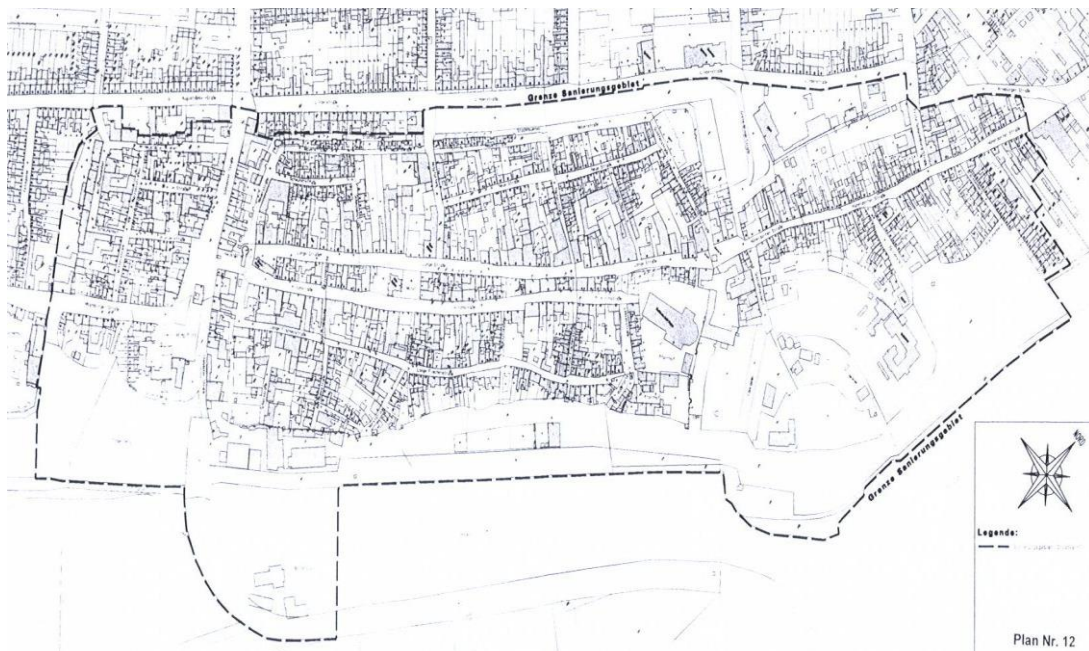
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954).
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 639).
3. Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006, zuletzt geändert durch die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).
5. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, S. 2614).
6. DIN 277/2005, Grundfläche und Rauminhalt - Begriffe, Berechnungsgrundlagen

Auf eine gesonderte Literaturliste wird verzichtet. Sofern im Gutachten auf Literaturangaben und Quellen Bezug genommen wird, werden die entsprechenden Fundstellen durch Fußnoten markiert.

## 2 Allgemeine Angaben zur Situation im Sanierungsgebiet

### 2.1 Vorbemerkungen

Das Sanierungsgebiet der Stadt Tangermünde hat eine Fläche von ca. 51 ha und umfasst den historischen, durch zum großen Teil noch erhaltene Wall- und Befestigungsanlagen, eingeschlossenen Altstadtbereich der Stadt. Das Gebiet ist nachfolgend dargestellt.



Tangermünde ist im Bundesland Sachsen-Anhalt, am Ufer der Elbe gelegen. Die Stadt befindet sich ca. 15 km südöstlich von Stendal bzw. ca. 60 km nördlich von Magdeburg.

Die Stadt im Landkreis Stendal hat gegenwärtig einschließlich der eingemeindeten Ortschaften etwa 10.000 Einwohner. Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist langfristig rückläufig und wird auch in Zukunft weiter negativ ausfallen. Die wirtschaftliche Situation in Tangermünde wird wesentlich durch den Tourismus geprägt sowie durch die in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt angesiedelten kleineren und mittleren Betriebe der Bauwirtschaft, Metallwirtschaft, Energiewirtschaft und Nahrungsmittelindustrie.

Städtebaulich ist Tangermünde durch die bis in das 12. Jahrhundert zurückreichenden Befestigungsanlagen (Stadtmauer), die Burg sowie die im Zuge der Entwicklung zu einer Residenz des Kaisers Karl IV im 14. und 15. Jahrhundert errichteten Stadttore, Kirchen und Rathausbauten geprägt. Diese erhaltenen Baudenkmale sowie die gesamte, weitestgehend erhaltene Altstadt sind Grundlage für eine solide touristische Infrastruktur und somit auch von wirtschaftlicher Bedeutung für die Stadt.

## **2.2 Städtebauliche Mängel zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert**

Der Altstadtkern von Tangermünde ist mit seiner Vielzahl von historischen Wohn- und Geschäftshäusern sowie den stadtbildprägenden kulturhistorischen Bauten von Zerstörungen im 2. Weltkrieg weitestgehend verschont geblieben. Durch die Mangelwirtschaft in der DDR sind allerdings viele Gebäude in ihrer Substanz stark geschädigt worden. Unzureichende Instandsetzungsmaßnahmen in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts führten zu einem hohen Reparaturstau und Modernisierungsbedarf.

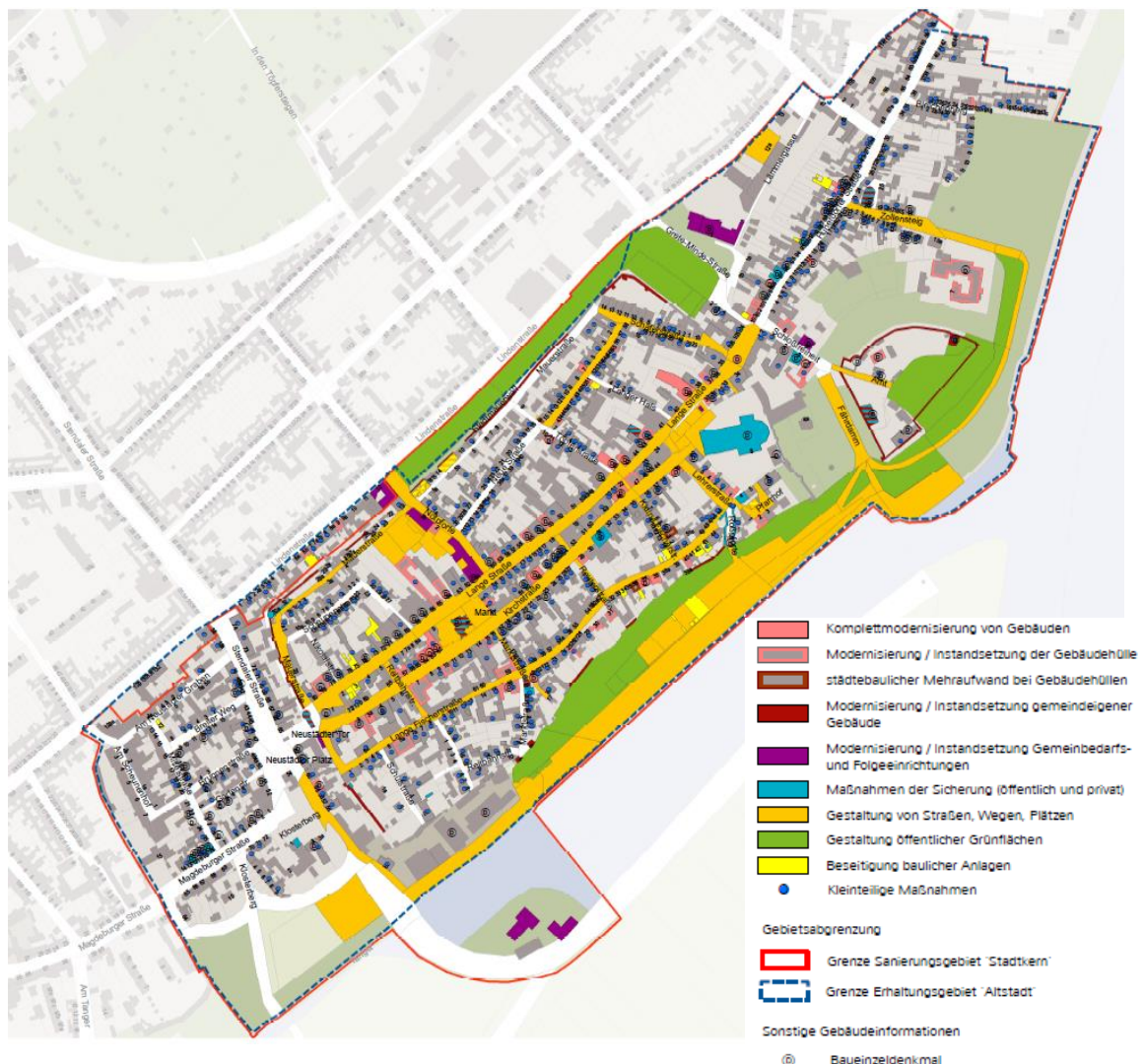
Dem Untersuchungsbericht sind folgende wesentliche Probleme bzw. städtebauliche Missstände zu entnehmen:

- schwere bauliche Mängel an der Bausubstanz insbesondere an Baudenkmalen
- erhebliche Ausstattungsdefizite in den Wohnungen
- überproportionaler Bevölkerungsrückgang in der Altstadt infolge der schlechten Wohnverhältnisse, hohe Leerstandsrate der Bausubstanz
- großer Neuordnungsbedarf der Blockinnenbereiche (Abbruch von Nebengebäuden, leerstehenden Gewerbeobjekten)
- geringe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, geringe Grünflächenqualität, fehlende Spielplätze
- hohes Verkehrsaufkommen, fehlende KFZ-Stellflächen
- der Stadthafen hat eine unterentwickelte städtebauliche Qualität und ist nicht in dem möglichen Maße für Tourismus, Freizeit und Erholung nutzbar

## 2.3 Städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet zum Bewertungsstichtag

Im Verlauf der letzten Jahre sind umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur und die private sowie öffentliche Bausubstanz getätigt worden. So sind die zentralen öffentlichen Plätze und Straßen mit historischem Pflastermaterial neu ausgebaut und gestaltet worden. Der Hafen und die Uferzone haben eine neue Oberflächengestaltung mit befestigten Flächen, Grünanlagen, Uferbefestigungen und Treppenanlagen erhalten, so dass für Touristen und Einwohner eine sehr gute Aufenthaltsqualität geschaffen werden konnte. Die Stadtmauer ist in großen Teilen instandgesetzt worden bzw. wird derzeit noch gesichert. Private und öffentliche Gebäude wurden unter Einbeziehung von Fördermitteln instandgesetzt und gesichert. Teilweise wurden Blockinnenbereiche entkernt bzw. Grundstücke von nicht erhaltenswürdiger Bausubstanz beraumt. Neue KFZ-Stellflächen wurden angelegt.

Der nachfolgende Übersichtsplan des Sanierungsträgers, der DSK GmbH stellt die bis zum 31.12.2015 realisierten investiven Maßnahmen graphisch dar.



## 2.4 Planungsstand

### 2.4.1 Zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert

Im Bereich des Sanierungsgebietes waren zum Qualitätsstichtag planungsrechtliche Entscheidungen auf der Grundlage des § 34 BauGB zu treffen. Bebauungspläne lagen für den Bereich des Sanierungsgebietes nicht vor.

### 2.4.2 Zum Bewertungsstichtag

Bebauungspläne sind bisher im Sanierungsgebiet nicht aufgestellt worden. Es liegen auch keine Absichten vor, im Sanierungsverfahren Bebauungspläne aufzustellen.

Eine planungsrechtliche Beurteilung im Sanierungsgebiet wird deshalb nach wie vor auf der Grundlage des § 34 BauGB im Zusammenhang mit der Rahmenplanung erfolgen.

Ein Flächennutzungsplan wurde für die Stadt Tangermünde in 2012 aufgestellt. Danach sind die Grundstücke im Sanierungsgebiet überwiegend als gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist nachfolgend auszugsweise dargestellt.



## **2.5 Lasten und Rechte**

Dem Unterzeichner lagen keine Grundbuchblätter für die Grundstücke des Sanierungsgebietes vor, so dass Aussagen zu Lasten bzw. Rechten in Abteilung II der Grundbücher nicht getroffen werden können.

Das Baulastenverzeichnis wurde für die Grundstücke im Rahmen der Bewertung ebenfalls nicht eingesehen. Grundsätzlich wird nachfolgend deshalb unterstellt, dass alle Grundstücke frei von Lasten und Rechten sind.

Für die Höhe der grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge können eventuell vorhandene Lasten oder Rechte wertbeeinflussend sein, so dass im Einzelfall für derart betroffene Grundstücke eine separate Untersuchung bzw. Einzelbewertung notwendig werden kann. Erfahrungsgemäß sind in der Regel jedoch nur sehr wenige Grundstücke hiervon betroffen.

## **2.6 Sonstiges**

Im Sanierungsgebiet existieren eine

- Gestaltungssatzung vom 02.03.2012
- Erhaltungssatzung (1. Änderungssatzung) aus 2004
- Innenbereichssatzung vom Februar 2015.

Bezüglich des Sanierungsverfahrens selbst lässt sich nachfolgende Terminkette maßgebender Beschlussfassungen darstellen:

- |            |                                                                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.02.1991 | Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und Bekanntmachung durch öffentliche Auslegung |
| 12.02.1992 | Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung durch den Stadtrat                                   |
| 23.06.1993 | Beschluss des Rahmenplanes (teilweise Änderungen) Bekanntmachung am 05.06.1992; Genehmigung am 14.04.1992   |
| 20.09.1995 | Beschluss des Rahmenplanes (teilweise) mit Änderung durch den Stadtrat                                      |
| 05.12.1995 | Beschluss über die Gestaltungssatzung einschließlich der Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen           |
| 27.05.1998 | Beschluss Straßenausbaubeitragsordnung                                                                      |

- 21.06.2000 Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach dem BauGB und öffentliche Bekanntmachung
- 23.08.2000 Beschluss über die Änderung des Untersuchungsgebietes (Erweiterung)
- 27.11.2002 Beschluss über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
- 27.11.2002 Beschluss städtebaulicher Rahmenplan
- 27.11.2002 Beschluss Sanierungssatzung „Stadtkern“
- 22.01.2003 Bekanntmachung Sanierungssatzung (1 Tag später tritt Rechtsverbindlichkeit ein)
- 21.11.2005 1. Änderungssatzung der Erhaltungssatzung „Altstadt“ Tangermünde (Grenzenänderung)

## 2.7 Angaben zu den Liegenschaften

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort:       | 39590 Tangermünde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gemarkung: | Tangermünde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Straßen:   | Alter Friedhof; Am Hafen; Am Neustädter Graben;<br>Am Scheunenhof; Amt; An der Elbe; Arneburger Straße;<br>August-Bebel-Straße<br>Bleichenberg; Breite Straße; Brunnenstraße;<br>Fritz-Schulenburg-Straße; Fährdamm; Gartenstraße;<br>Grete-Minde-Straße; Hünendorfer Straße; Kirchstraße<br>Kleine Fischerstraße; Klosterberg; Lämmergasse<br>Lange Fischerstraße; Lange Straße; Langer Hals<br>Lehrerstraße<br>Lindenstraße<br>Magdeburger Straße<br>Markt<br>Marktstraße<br>Mauerstraße<br>Mittelstraße<br>Neue Straße<br>Neustädter Tor; Neustädter Platz<br>Nikolaistraße<br>Notpforte<br>Pfarrhof<br>Reitbahnstraße<br>Reuterstraße<br>Roßpforte<br>Schäferstraße<br>Scheunenhof<br>Scheunenstraße<br>Schloßfreiheit<br>Schulstraße<br>Stadtmauer<br>Steigberg<br>Stendaler Straße<br>Tangergerplatz<br>Töpferstraße<br>Zollensteig |

### 3 Sanierungsrechtliche Grundlagen

#### 3.1 Regelungen des Baugesetzbuches

Die zu bewertenden Flächen befinden sich in einem nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Dieser Umstand hat zur Folge, dass gemäß § 154 BauGB Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten haben, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhungen des jeweiligen Grundstücks entspricht.

Die sanierungsbedingte Werterhöhung des Bodens lässt sich nach § 154 BauGB aus

- dem Unterschied des Bodenwertes, 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 ergibt (Endwert), bemessen.

**So sind für die Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung zwei Grundstückswerte einander gegenüberzustellen:**

*"Der Bodenwert **ohne** und der Bodenwert **nach** oder aufgrund der Sanierung, wobei beide Werte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme zu ermitteln sind." <sup>1</sup>*

Anzurechnen sind dabei:

1. sanierungsbedingte Vorteile oder Bodenwerterhöhungen, die bereits in einem anderen Verfahren berücksichtigt worden sind (§ 155, Nr. 1 BauGB)
2. Bodenwerterhöhungen des Grundstückes, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (§ 155, Nr. 2 BauGB)
3. Bodenwerterhöhungen des Grundstückes, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstückes als Teil des Kaufpreises zulässigerweise bereits entrichtet hat (§ 155, Nr. 3 BauGB).

---

<sup>1</sup> Bielenberg u.a., § 154 BauGB, Rn. 49 S. 35

Neben den anrechnungsfähigen Bodenwerterhöhungen sind auch Kosten für Ordnungsmaßnahmen, die Eigentümer in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und mit Zustimmung der Kommune selbst durchgeführt haben, nach § 146 (3) BauGB zu erstatten.

Die Sanierungsmaßnahme soll im Jahr 2023/2024 aufgehoben werden. Der Großteil der Sanierungsmaßnahmen ist bereits abgeschlossen. Bis 2023 sollen noch einige Straßenausbaumaßnahmen realisiert werden. Für die von diesen Maßnahmen betroffenen Grundstücke kann im Rahmen der geplanten Vorauszahlungsbescheide eine Wartezeit bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens noch berücksichtigt werden.

### 3.2 Wahl des Verfahrens zur Bodenwertermittlung

Bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte eines Grundstückes geht es um Bodenwerte, die unabhängig von der konkreten Bebauung des Grundstückes zu ermitteln sind.

§ 16 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht für die Bodenwertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren gemäß § 15 ImmoWertV vor:

„(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Besondere Bestimmungen für die Bodenwertermittlung in Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebieten werden in der ImmoWertV nicht mehr aufgeführt. Es wird im § 16 ImmoWertV lediglich darauf verwiesen, dass „Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 oder 166 Abs. 3 Satz 4 des BauGB ... die Anfangs- und Endwerte auf den selben Zeitpunkt...“ zu beziehen sind.

Das klassische Vergleichswertverfahren stellt auf den Vergleich von Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten der mit dem jeweiligen Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücke oder Lagen ab. In Sanierungsgebieten, insbesondere zu einem Zeitpunkt vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, stehen erfahrungsgemäß kaum geeignete Vergleichspreise oder Richtwerte zur Verfügung, die als Grundlage für die Anfangs- als auch die Endwertermittlung dienen können. Der Idealfall, dass der Ausgleichsbetrag also als Differenz aus Endwert – Anfangswert = Ausgleichsbetrag ermittelt werden kann, tritt zumindest bei der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen eher selten ein.

Alternativ sind in der Vergangenheit mehrere Methoden oder Verfahren entwickelt worden, die die Ableitung einer Bodenwerterhöhung aus den realisierten Sanierungsmaßnahmen ermöglichen. Bekannt sind einige Verfahren wie z.B.

- die Methode Niedersachsen
- die Methode Hagedorn
- das Lageklassenverfahren
- das Komponentenverfahren
- die Multifaktorenanalyse (Zielbaumverfahren).

Bei diesen Methoden bzw. Verfahren handelt es sich letztendlich um modifizierte Vergleichswertverfahren. Die Anwendung der Verfahren ist teilweise umstritten. So gibt es Gerichtsurteile, die einzelne Verfahren als nicht sachgerecht und nachvollziehbar ablehnen. Nachfolgend werden zwei Auszüge für die Rechtsprechung zitiert:

VG Leipzig, Urt. Vom 10.09.2001 – 6 K 222/99

Die Zielbaummethode (Multifaktorenanalyse) ist zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages nicht geeignet, wenn sie die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht transparent und nachvollziehbar erscheinen lässt.

VG Frankfurt /M., Besch. Vom 25.08.1999 – 8 G 3502/98 (3)

*Bei der Errechnung des Ausgleichsbetrages für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht für die Gemeinde ein Schätzungsspielraum, der Auswirkungen auf die gerichtliche Kontrolldichte hat. Der eingeräumte Spielraum bei der Bewertung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen enthebt die Gemeinde aber nicht davon, die Methode der Bewertung plausibel offen- und darzulegen, damit die Vereinbarkeit des gewählten Bewertungsverfahrens mit dem durch die Wertermittlungsverordnung vorgegebenen Verfahren sowie die Vertretbarkeit des gefundenen Ergebnisses gerichtlich überprüft werden kann.*

*Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung mit Hilfe mathematisch – statistischer Methoden kann grundsätzlich nur dann gelingen, wenn die Methode auf ortsspezifischen oder aber auf mit den ortsspezifischen Verhältnissen vergleichbaren Untersuchungen beruht, was die Gemeinde darzulegen hat.*

*Es ist im Rahmen der Prüfung im Eilverfahren nicht feststellbar, dass die Berechnungsmethode nach Kanngieser / Bodenstein bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen generell zu sachgerechten Ergebnissen führt.*

Die Kritik richtet sich dabei in erster Linie gegen eine pauschalisierte Anwendung der Verfahren und Methoden ohne Berücksichtigung der ortsspezifischen Verhältnisse. Trotz dieser Einschränkungen findet z.B. das „Niedersachsenverfahren“ eine breite Anwendung auch außerhalb Niedersachsens.

Seit den 80er Jahren wurden in Niedersachsen empirische Untersuchungen zu Bodenwertentwicklungen in Sanierungsgebieten durchgeführt. Das aus diesen Untersuchungen entwickelte Verfahren hat den prozentualen Anteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit vom Anfangswert zum Inhalt. Dieser Wertentwicklungsansatz ist sehr praktikabel und schlüssig, da der Endwert eines Grundstückes nicht losgelöst vom Anfangswert zu betrachten ist, sondern vielmehr in einer direkten Abhängigkeit zu ihm steht.

Das Modell Niedersachsen wurde mit den bis Ende 2008 gesammelten Daten von gezahlten Ausgleichsbeträgen in allen Sanierungsgebieten des Landes Niedersachsen aktualisiert und den gegenwärtigen Markterfordernissen angepasst. Im Ergebnis wurde das Verfahren durch eine höhere statistische Sicherheit untersetzt, wobei anzumerken ist, dass die Eingangsdaten (Ausgleichsbeträge), die bei den Gutachterausschüssen gesammelt worden sind, bereits Ergebnis des in Niedersachsen einheitlich angewendeten „Niedersachsenverfahrens“ sind und somit keine am freien Markt abgeleiteten sanierungsbedingten Werterhöhungen darstellen. Insofern resultiert die größere statistische Sicherheit aus der Anwendung des „Niedersachsenverfahrens“ selbst und nicht aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die praxisnahe Anwendbarkeit des Verfahrens wurde auf eine Bandbreite der Anfangswerte von 20,00 €/m<sup>2</sup> bis 600,00 €/m<sup>2</sup> begrenzt, ebenfalls auf die Klassen der Missstände und Maßnahmen von 0 bis 6, wobei die Klasse 0 neu eingeführt worden ist. <sup>/2/</sup>

Die Rechtsprechung hat zu diesem Verfahren keine einheitliche Stellung bezogen, so gibt es nach <sup>/3/</sup> eine Reihe von Urteilen in Niedersachsen, die das Verfahren bestätigen. Dagegen wird weiter ausgeführt, dass das VG Frankfurt am Main der Methode eine „gewisse Beliebigkeit“ zugesprochen hat und bemängelt, dass eine Einordnung in die Klassifikation der Missstände und Maßnahmen nicht nach eindeutig abgrenzbaren Kriterien erfolgen muss, sondern einer subjektiven Auslegung des jeweiligen Anwenders unterworfen ist.

Diese Kritik kann nicht als unbegründet abgetan werden. Eine Anwendung in jedem Fall und auch in jeder Region führt nach den Erfahrungen des Unterzeichners nicht zu marktgerechten Ergebnissen. So ist diese Methode z.B. auf die Verhältnisse in strukturschwachen Regionen, wie sie zum großen Teil in den östlichen Bundesländern vorzufinden sind, nicht uneingeschränkt zu übertragen, zumal die teilweise vorhandenen städtebaulichen Missstände eine Einordnung in die Klassifikation oberhalb der Klasse 6 erfordern, für die das Verfahren bisher keine breite statistische Aussagefähigkeit liefern kann. So wird selbst in <sup>/5/</sup> eine kritische Prüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens außerhalb von Niedersachsen dringend empfohlen.

---

<sup>2</sup> Ruzyzka-Schwob: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mit dem „Modell Niedersachsen“, theoretische Grundlagen und praktische Beispiele aus Sanierungsgebieten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen, Fachvortrag beim Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. am 02.11.2010 in Berlin

<sup>3</sup> Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 7. Auflage 2014; Bundesanzeiger Verlag, S. 2717 Rd 654

Bei der Anwendung des Verfahrens sind somit die regionalen Bedingungen und Erfahrungen unbedingt einzubeziehen, um zu sachgerechten und angemessenen Werten zu gelangen.

Im Rahmen der nachfolgenden Bewertung wird auf der Grundlage der inzwischen vorliegenden Erfahrungen des Unterzeichners in über 30 Sanierungsgebieten in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt bei der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit vom Anfangswertniveau durch Vergleichsbetrachtungen abgeleitet. Die Verfahrensweise greift das Grundprinzip des „Niedersachsenverfahrens“ auf, hat jedoch den Vorteil, dass die Markteinflüsse in den östlichen Bundesländern entsprechenden Niederschlag finden.

Das „Niedersachsenverfahren“ selbst wird ergänzend zur Plausibilität einbezogen.

#### 4 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktsituation

Der letzten Bodenrichtwertkarte mit Stichtag zum 31.12.2014 für die Stadt Tangermünde konnten für den Bewertungsbereich und sein Umfeld folgende Bodenrichtwerte entnommen werden:

##### im Sanierungsgebiet

|                                      |                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Hünendorfer Straße                | 45,00 €/m <sup>2</sup> BWA<br>1- bis 2-geschossig, geschl.<br>Bauweise, 400 m <sup>2</sup> Grund-<br>stücksgroÙe  |
| 2. Zollensteig                       | 100,00 €/m <sup>2</sup> BWA<br>2-geschossig, geschlossene<br>Bauweise, 200 m <sup>2</sup> Grund-<br>stücksgroÙe   |
| 3. Burganlage                        | 50,00 €/m <sup>2</sup> BMI<br>1- bis 2-geschossig, offene<br>Bauweise, GFZ 0,3                                    |
| 4. Lange Fischerstraße               | 100,00 €/m <sup>2</sup> BWA<br>1- bis 2-geschossig, geschl.<br>Bauweise, 300 m <sup>2</sup> Grund-<br>stücksgroÙe |
| 5. Grete-Minde-StraÙe                | 30,00 €/m <sup>2</sup> BMI<br>1- bis 2-geschossig, offene<br>Bauweise, GFZ 0,3                                    |
| 6. Neue Straße / Mauerstraße         | 50,00 €/m <sup>2</sup> BWA<br>1- bis 2-geschossig, geschl.<br>Bauweise, 300 m <sup>2</sup> Grund-<br>stücksgroÙe  |
| 7. Lange Straße / Markt              | 100,00 €/m <sup>2</sup> BMK<br>2-geschossig, geschlossene<br>Bauweise, GFZ 1,2                                    |
| 8. Kirchstraße                       | 70,00 €/m <sup>2</sup> BWA<br>2-geschossig, geschlossene<br>Bauweise, 300 m <sup>2</sup> Grund-<br>stücksgroÙe    |
| 9. Mittelstraße / Magdeburger Straße | 50,00 €/m <sup>2</sup> BWA<br>1- bis 2-geschossig, geschl.<br>Bauweise, 300 m <sup>2</sup> Grund-<br>stücksgroÙe  |
| 10. Speicher am Hafen                | 10,00 €/m <sup>2</sup> BGE<br>3000 m <sup>2</sup> GrundstücksgroÙe                                                |

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um sanierungsunbeeinflusste Werte (Anfangswerte) mit ortsüblichem Erschließungszustand. Die in Klammern ausgewiesenen Bodenrichtwerte stellen auf den 31.12.2009 ab.

#### außerhalb des Sanierungsgebietes

verschiedene Wohnlagen am  
Rand des Sanierungsgebietes

- geschlossene Bauweise

nördlich des Sanierungsgebietes

Arneburger Straße

18,00 €/m<sup>2</sup>, BWA  
1- bis 3-geschossig  
(20,00 €/m<sup>2</sup> BWA  
1- bis 2-geschossig, 750 m<sup>2</sup>,  
50 m Tiefe)

Ulrichstraße

16,00 €/m<sup>2</sup>, BWA  
1- bis 2-geschossig, 500 m<sup>2</sup>,  
40 m Tiefe  
(20,00 €/m<sup>2</sup>)

nördlich des Sanierungsgebietes

Arneburger Straße

18,00 €/m<sup>2</sup>, BWA  
1- bis 3-geschossig  
(20,00 €/m<sup>2</sup> BWA  
1- bis 2-geschossig, 750 m<sup>2</sup>,  
50 m Tiefe)

nordwestlich des Sanierungsgebietes

Friedrich-Ebert-Straße

18,00 €/m<sup>2</sup>, BMI  
1- bis 3-geschossig  
(19,00 €/m<sup>2</sup> BWA  
2- bis 4-geschossig, GFZ 1,2)

südlich des Sanierungsgebietes

Magdeburger Straße

13,00 €/m<sup>2</sup>, BWA  
1- bis 2-geschossig, 800 m<sup>2</sup>,  
80 m Tiefe  
(16,00 €/m<sup>2</sup>)

- offene Bauweise

südwestlich des Sanierungsgebietes

|                                 |                                                                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die kurzen Mühlenstücke         | 20,00 €/m <sup>2</sup> , BWA<br>4- bis 6-geschossig<br>(25,00 €/m <sup>2</sup> BWA<br>4- bis 6-geschossig, GFZ 1,2) |
| Lüderitzer Straße               | 12,00 €/m <sup>2</sup> , BWR<br>1-geschossig, 600 m <sup>2</sup> , 30 m Tiefe<br>(15,00 €/m <sup>2</sup> )          |
| Neubaugebiet „Lorenzsches Feld“ | 48,00 €/m <sup>2</sup> , BWR<br>1-geschossig, 700 m <sup>2</sup> , 30 m Tiefe<br>(46,00 €/m <sup>2</sup> )          |

nördlich des Sanierungsgebietes

|                     |                                                                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Käthe-Kollwitz-Ring | 15,00 €/m <sup>2</sup> , BWA<br>1-geschossig, 800 m <sup>2</sup> , 50 m Tiefe<br>(18,00 €/m <sup>2</sup> )             |
| Corlbauer Straße    | 32,00 €/m <sup>2</sup> , BWR<br>1-geschossig, 600 m <sup>2</sup> , 30 m Tiefe<br>(40,00 €/m <sup>2</sup> )             |
| Schillerstraße      | 22,00 €/m <sup>2</sup> , BWA<br>1- bis 2-geschossig, 1.000 m <sup>2</sup> ,<br>50 m Tiefe<br>(25,00 €/m <sup>2</sup> ) |
| Rathenaustraße      | 18,00 €/m <sup>2</sup> , BWR<br>1-geschossig, 750 m <sup>2</sup> , 50 m Tiefe<br>(20,00 €/m <sup>2</sup> )             |

westlich des Sanierungsgebietes

|                            |                                                                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Neubaugebiet „Grüne Kuhle“ | 49,00 €/m <sup>2</sup> , BWR<br>1-geschossig, 800 m <sup>2</sup> , 40 m Tiefe<br>(49,00 €/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Tendenziell sind die Bodenrichtwerte seit 31.12.2009 außerhalb des Sanierungsgebietes zurückgenommen worden. Ausnahmen bilden die Einfamilienhausneubaugebiete, in denen die Bodenrichtwerte stabil geblieben bzw. leicht erhöht worden sind. Im Sanierungsgebiet selbst sind die Bodenrichtwerte unverändert geblieben.

Der Unterzeichner hat ergänzend eine Kaufpreisrecherche für Verkäufe unbebauter Grundstücke mit Baulandqualität im Stadtgebiet von Tangermünde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst. Im Ergebnis werden für den Zeitraum seit 01.01.2014 für Grundstücksgrößen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> 13 Kauffälle ausgewiesen. Die wesentlichen Daten werden nachfolgend zusammengestellt:

| Nr. | Jahr | Lagebezeichnung der BRW-Zone | Fläche in m <sup>2</sup> | Kaufpreis in |                  | BRW in           |
|-----|------|------------------------------|--------------------------|--------------|------------------|------------------|
|     |      |                              |                          | €            | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |
| 1   | 2014 | WG Lorenzsche Feld           | 730                      | 35.000,00    | 47,81            | 48,00            |
| 2   | 2014 | Goethestr.                   | 660                      | 5.980,00     | 9,00             | 15,00            |
| 3   | 2014 | WG Lorenzsche Feld           | 740                      | 33.000,00    | 44,90            | 48,00            |
| 4   | 2014 | Kirschallee                  | 640                      | 18.000,00    | 28,12            | 22,00            |
| 5   | 2014 | Goethestr.                   | 700                      | 45.000,00    | 64,19            | 15,00            |
| 6   | 2014 | WG Lorenzsche Feld           | 730                      | 30.580,00    | 42,00            | 48,00            |
| 7   | 2015 | WG Lorenzsche Feld           | 780                      | 29.530,00    | 38,00            | 48,00            |
| 8   | 2015 | Goethestr.                   | 710                      | 10.000,00    | 14,16            | 15,00            |
| 9   | 2015 | WG Grüne Kuhle               | 720                      | 35.430,00    | 49,00            | 49,00            |
| 10  | 2015 | Kirschallee                  | 530                      | 11.660,00    | 22,00            | 22,00            |
| 11  | 2015 | Kirschallee                  | 530                      | 30.000,00    | 57,03            | 22,00            |
| 12  | 2015 | WG Lorenzsche Feld           | 770                      | 32.000,00    | 41,50            | 48,00            |
| 13  | 2015 | Magdeburger Str.             | 770                      | 22.330,00    | 29,00            | 13,00            |

Deutlich wird, dass die ausgewiesenen Bodenrichtwerte weitestgehend durch die Kaufpreise bestätigt werden, es aber auch teilweise deutliche Überschreitungen durch die erzielten Kaufpreise gibt (Kauffälle 4, 5, 11, 13).

Gleichzeitig ist zu erkennen, dass die Kaufpreise im Neubaugebiet „Lorenzsches Feld“ unter den Bodenrichtwerten bleiben, mithin eine Marktsättigung offensichtlich erreicht worden ist (Kauffälle 1, 3, 6, 7, 12).

Die Bodenrichtwerte und Kaufpreisdaten weisen insgesamt darauf hin, dass Tangermünde in einer strukturschwachen Region liegt. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Stendal liegt aktuell bei 11,5 % und erreicht somit ein relativ hohes Niveau (Sachsen-Anhalt 9,2 %) auch wenn sich die Quote gegenüber 2008 (LK Stendal 16,5 %) deutlich verbessert hat.

Die Bevölkerungsentwicklung in Tangermünde erreichte in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts mit rd. 15.000 Einwohnern ihren Höhepunkt. Seit diesem Zeitpunkt ist die Entwicklung rückläufig. 1990 lebten in der Kernstadt Tangermünde noch rd. 11.700 Einwohner, 2012 waren es nur noch rd. 9.000 Personen. Der Rückgang der Bevölkerungszahl seit 1990 beträgt somit rd. 24 %. Verbunden mit diesem Bevölkerungsrückgang ist auch ein Nachfragerückgang für etwa 1.000 Wohnungen in der Stadt.

Dem integrierten Stadtentwicklungskonzept 2015 für die Stadt Tangermünde lassen sich weitere Details zur Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt Tangermünde entnehmen:

|                                                         | 1995         | 2000         | 2005        | 2010        | 2012        | $\Sigma$<br>1995-<br>2012 | in %         | Tendenz                                                                               |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Stadtkern mit Altstadt, Burg, Neustadt und Hünendorf | 1735         | 1672         | 1635        | 1554        | 1529        | -206                      | -15,6        |    |
| 2. Südvorstadt                                          | 706          | 635          | 617         | 592         | 581         | -125                      | -17,7        |    |
| 3. Bahnhofsvorstadt und Friedhof                        | 1554         | 1509         | 1415        | 1347        | 1263        | -291                      | -18,5        |    |
| 4. Nordvorstadt, Arneburger Straße                      | 1223         | 1109         | 1122        | 1134        | 1064        | -159                      | -13,0        |    |
| 5. Ulrichsstraße, Friedensstraße, Meyersche Höfe        | 635          | 573          | 481         | 439         | 458         | -177                      | -27,9        |    |
| 6. Heerener Straße                                      | 2939         | 2451         | 2162        | 2068        | 2068        | -871                      | -29,6        |  |
| 7. Hansepark, Jägerstraße                               | 55           | 53           | 51          | 57          | 97          | + 42                      | +76,4        | k.A.*                                                                                 |
| 8. Einfamilienhausgebiete West                          | 966          | 1307         | 1412        | 1335        | 1315        | +349                      | +36,1        |  |
| 9. Einfamilienhausgebiete Südwest und Lüderitzer Straße | 550          | 673          | 669         | 625         | 609         | + 59                      | +10,7        |  |
| 10. Gewerbegebiet Stendaler Straße und Heerener Straße  | 13           | 15           | 15          | 17          | 16          | + 3                       | +23,5        | k.A.*                                                                                 |
| 11. Industriepark Tangermünde                           | 50           | 62           | 46          | 43          | 35          | - 15                      | -30,0        | k.A.*                                                                                 |
| 12. Sonstige                                            | 6            | 6            | 2           | 5           | 3           | - 3                       |              | k.A.*                                                                                 |
| <b>Gesamt</b>                                           | <b>10434</b> | <b>10065</b> | <b>9618</b> | <b>9215</b> | <b>9039</b> | <b>-1395</b>              | <b>-13,4</b> |  |

\* keine Angabe, da Grundgesamtheit der Anzahl der Wohnungen zu gering

Der Rückgang der Bevölkerung in der Altstadt dürfte zu einem großen Anteil in der demographischen Entwicklung bedingt, in den 90er Jahren auch in den teilweise einfachen bis schlechten Wohnverhältnissen begründet sein. Die erwarteten positiven Auswirkungen der Stadtsanierung sind in den hier ausgewiesenen Zahlen noch nicht ersichtlich.

## **5 Wertermittlungsergebnisse**

### **5.1 Beurteilung des Entwicklungszustandes der Bewertungsflächen**

Im § 5 der ImmoWertV wird zwischen Entwicklungszuständen unterschieden, die definiert werden:

„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Bei den Bewertungsflächen handelt es sich im Regelfall unabhängig vom Sanierungsverfahren um

#### **baureifes Land**

mit unterschiedlichen Qualitätsmerkmalen.

Für den überwiegenden Bereich der gesamten Altstadt von Tangermünde kann unabhängig von der Sanierungsmaßnahme eine Qualität als

#### **allgemeines Wohngebiet (WA)**

gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) berücksichtigt werden.

Der Bereich der Haupteinkaufsstraße wird als

#### **Mischgebietsfläche (MI)**

gemäß § 6 BauNVO eingeordnet.

Eine besondere Situation ist im Bereich der alten Speicher am Hafen gegeben. Die nach wie vor gewerblich genutzten Flächen sind zum Qualitätsstichtag nach § 34 BauGB zu beurteilen gewesen. Danach hätte jeder Zeit eine Umnutzung zu einer gemischten Nutzung oder einer Wohnnutzung erfolgen können. Für die Anfangswertermittlung wird deshalb als Grundstücksqualität unabhängig von der tatsächlichen Nutzung eine

### **Mischgebietsfläche (MI)**

gemäß § 6 BauNVO gehalten.

Die Burganlage hat eine wesentliche kulturhistorische und städtebauliche Bedeutung für die Stadt. Die Burganlage wurde als Sondergebietsfläche für den Fremdenverkehr durch die Stadt vom Bundesvermögensamt erworben und in Teilen an Privat mit dem Ziel einer Hotelbewirtschaftung weiterveräußert. Die Hotelnutzung ordnet sich in die Baulandqualität ein. Die gesamte Burganlage ist planungsrechtlich somit nach wie vor als

### **Sondergebietsfläche für den Fremdenverkehr (SO)**

gemäß § 11 BauNVO zu beurteilen.

Der Unterzeichner nimmt nachfolgend jedoch eine methodische Differenzierung innerhalb der SO-Fläche derart vor, dass der wirtschaftlich nicht genutzte, im Eigentum der Stadt verbliebene Anteil der Burganlage als

### **Sondergebiet mit Gemeinbedarfsqualität (SO<sub>G</sub>)**

berücksichtigt wird.

Dieser Qualität werden auch die durch die Wassersportvereine genutzten Flächen auf der Hafenhälfte zugeordnet.

Für das Areal der Klinik mit Seniorenwohnanlage könnte eine Einordnung als allgemeine Wohnbaufläche erfolgen. Durch die Größe des Grundstückes sowie seinen besonderen städtebaulichen Charakter wird an dieser Stelle eine Einordnung als

### **Sondergebiet für Klinikflächen (SO)**

vorgenommen.

## **5.2 Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte)**

### **5.2.1 Vorbemerkungen**

Die Bodenwertermittlung mit dem Ziel der Ausweisung der Ausgleichsbeträge stellt grundsätzlich auf die fiktiv unbebauten Grundstücke ab. Durch diese Herangehensweise wird sichergestellt, dass in den Bodenwertansätzen im Regelfall die typische, planungsrechtlich zulässige Grundstücksausnutzung berücksichtigt wird und die konkrete Bebauung nur dann Beachtung findet, wenn objektive Zwänge dazu führen, dass diese Bebauung die Grundstücksqualität nachhaltig beeinträchtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Sanierungsgebiet „Stadtkern Tangermünde“ insgesamt 10 Bodenrichtwerte ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte sind als sanierungsunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswerte) abgeleitet worden. Aufgrund der geringen Kauffallzahlen im Stadtgebiet von Tangermünde, die sich hauptsächlich auf Einfamilienhausgrundstücke beziehen und der fehlenden Kaufpreise für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet selbst, lässt sich eine sehr kleinteilige Differenzierung der Anfangswerte eigentlich nicht belegen. Erfahrungen des Unterzeichners in vielen Ortskernen und kleineren Innenstädten mit eingeschränkter Grundstücksnachfrage zeigen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine sehr kleinteilige Differenzierung der Lagen nicht vorgenommen wird. Die recherchierten Kaufpreisdaten in Tangermünde zeigen jedoch andererseits, dass die ausgewiesenen Bodenrichtwerte häufig als Orientierung für die Marktteilnehmer dienen und somit den Grundstücksmarkt auch direkt beeinflussen.

Die nachfolgende Anfangswertermittlung muss diesen Gepflogenheiten Rechnung tragen. Die zu ermittelnden Zonenanfangswerte werden durch die jeweils typische Grundstücks- und Nutzungsqualität bestimmt.

Für die Bodenwertermittlung kommt es auf die zum Qualitätsstichtag planungsrechtlich zulässige Nutzung an und nicht auf die tatsächliche Nutzung. So führt eine gewerbliche Nutzung (z.B. KFZ-Werkstatt im Wohngebiet) nicht automatisch zu einer Gewerbeflächeneinordnung. Für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Tangermünde“ sind als typische und zum Qualitätsstichtag vorherrschende, zulässige Nutzungen vor allem die MI- und WA-Qualität anzuhalten.

Abweichend von dieser Einordnung der Grundstücke sind die Gemeinbedarfsflächen einzuordnen. Eine besondere Rolle spielen die Gemeinbedarfsflächen. Als solche sind alle Grundstücksflächen einzuordnen, die einer gewinnorientierten und/oder privatwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen sind. Gemeinbedarfsflächen sind hinsichtlich ihrer zukünftigen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen und in Abhängigkeit davon differenziert zu beurteilen.

So ist für die Wertermittlung im Rahmen der Ausgleichsbetragsbemessung von Bedeutung, ob es sich um bleibende Gemeinbedarfsflächen handelt oder das Grundstück zukünftig wirtschaftlich genutzt werden könnte.

Aus der Praxishilfe für die Ausgleichsbetragsermittlung des Landes Brandenburg wird hierzu folgendes Zitat entnommen:

„...Hier sind z.B. Einrichtungen und Grundstücke gemeint, die im Zuge von Privatisierungsmaßnahmen verkauft werden könnten, da diese nicht mehr benötigt werden oder anschließend ein Miet- oder Pachtvertrag mit dem neuen Eigentümer abgeschlossen wird. In diesen Fällen kann eine Gewinnabsicht für das Grundstück unterstellt werden, es handelt sich somit um keinen bleibenden Gemeinbedarf...“ /4/

Unter diesen Gesichtspunkten wird in dem Praxispapier folgende Differenzierung von Gemeinbedarfsflächen vorgenommen:

regelmäßig bleibender Gemeinbedarf:

- Straßenland
- Friedhof
- Grünflächen, Ausgleichsflächen
- auf absehbare Zeit zu erhaltende Schulstandorte
- u. a.

unter Umständen wirtschaftlich nutzbarer Gemeinbedarf:

- Rathäuser und Verwaltungsgebäude
- auf absehbare Zeit aufzugebende Schulstandorte
- Wohnhäuser
- u. a.

In /4/ wird weiter ausgeführt:

„...Das Baugesetzbuch nimmt Flächen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind, grundsätzlich nicht von der Ausgleichsbetragspflicht aus. Bleibenden Gemeinbedarfsflächen kann jedoch meist kein Verkehrswert beigemessen werden. Für diese Grundstücke stellt sich daher regelmäßig nicht die Aufgabe, eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu ermitteln...“ „...Bei Grundstücken, die nur anteilig für den Gemeinbedarf genutzt werden oder bei denen die Gemeinbedarfsnutzung zukünftig entfällt, ist regelmäßig eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu erwarten. Somit ist hier ein Ausgleichsbetrag zu erheben. Aufgrund der öffentlichen Zweckbindung kann die prozentuale Bodenwerterhöhung für diese Grundstücke unter dem Niveau benachbarter Flächen liegen...“

---

<sup>4</sup> Praxishilfe Land Brandenburg

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass nur in sehr seltenen Fällen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für Gemeinbedarfsflächen zu berücksichtigen sind, da der Großteil der Gemeinbedarfsflächen am Grundstücksmarkt keine Nachfrage erfährt also keinen Verkehrswert im eigentlichen Sinne hat und somit auch keine Wertveränderung erfahren kann.

Eine Sonderstellung nehmen die Rathäuser und Verwaltungsbauten der Kommune ein. Durch ihre Nutzung erfahren sie auch eine öffentliche Zweckbindung und sind somit formal gesehen vom Grundstücksmarkt ausgeschlossen. Im Gegensatz zu z.B. Kindereinrichtungen und Schulen, für die es tatsächlich keine Grundstücksnachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gibt, hat sich in den letzten Jahren ein Teilmarkt für Rathausimmobilien und kommunale Verwaltungsgebäude eingestellt. So gibt es eine Reihe von deutschen Kommunen, die entsprechende Objekte verkauft und bei fortgesetzter Nutzung langfristig zurückgemietet haben.

In Tangermünde besteht auf absehbare Zeit nicht die Absicht eine solche Privatisierung für diese kommunalen Einrichtungen vorzunehmen.

Als Gemeinbedarfsflächen sind auch die Kirchengrundstücke, die durch Sakralbauten genutzt werden, zu beurteilen, sofern diese Objekte der aktiven Glaubensausübung dienen.

Gemeinbedarfsflächen nehmen grundsätzlich nicht am Grundstücksmarktgeschehen teil. Somit können sich bei diesen Grundstücken auch keine Wertveränderungen einstellen, so dass eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für diese Flächen nicht entstehen kann.

Da es für Gemeinbedarfsflächen keinen Grundstücksmarkt gibt, dürften diese Grundstücke auch keinen bzw. nur einen vernachlässigbaren Bodenwert haben. Im Rahmen von Entschädigungen oder Veräußerungen von Gemeinbedarfsflächen an entsprechende Träger, die die gemeinnützige Verwertung des Grundstückes fortführen, wird erfahrungsgemäß durch den Großteil der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eine Qualität von Bauerwartungsland oder günstigen Falls von Rohbauland unterstellt und ein entsprechend niedriger Bodenwert (Abschlag bis zu 80 % vom Baulandwert) angehalten. Beim Berliner Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird eine Regelung vorgenommen, die den Gemeinbedarfsflächen einen halben Baulandwertanteil zuordnet. Grundgedanke dieser Aufteilung ist die Gleichbehandlung von Verkäufer und Käufer dauerhafter Gemeinbedarfsflächen. Die 50 % Regelung des Berliner Gutachterausschusses erscheint nachvollziehbar. Aber auch einer Argumentation, die Gemeinbedarfsflächen keinen oder nur einen sehr geringen Wert beimisst, kann eine Plausibilität zuerkannt werden, denn der Wert eines Grundstücks ist letztendlich immer Ausdruck einer Nachfrage. Wenn diese fehlt, stellt sich unter Umständen auch gar kein Wert ein.

### 5.2.2 Ermittlung des Bodenausgangswertes

Für Tangermünde liegt eine Reihe von Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes vor, für die zumindest zum großen Teil unterstellt werden kann, dass sie aus tatsächlichen Kauffällen abgeleitet worden sind. Das Richtwertniveau für normale Wohnungsgrundstücke in gewachsenen Lagen (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser etc.) liegt in einer Größenordnung von etwa 16,00 bis 22,00 €/m<sup>2</sup>, vereinzelt auch höher. Für neu erschlossene Baugrundstücke (Bebauungsplangebiete) des individuellen Wohnungsbaus liegen die Bodenrichtwerte aktuell bei 48,00 bzw. 49,00 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den gewachsenen Lagen werden in diesem Teilmarkt wesentlich höhere Preise erzielt. Dieses Marktverhalten ist im ländlichen und kleinstädtischen Raum strukturschwacher Regionen der östlichen Bundesländer als typisch anzusehen, da die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken mit neu errichteter Infrastruktur nach wie vor größer als für die oft weniger attraktiven Bestandssiedlungen mit entsprechenden städtebaulichen Mängeln ist. Deutlich wird dieses Marktverhalten auch in der lageabhängigen Bevölkerungsentwicklung in Tangermünde entsprechend der Darstellung auf Seite 24.

Insgesamt sind die Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes im Vergleich zum Jahr 2008 zurückgenommen worden (um etwa 10 bis 15 % bei den gewachsenen Bestandslagen). Die Kaufpreisdaten stützen die Bodenrichtwerte weitestgehend. Auch für die neu erschlossenen Grundstücke zeichnet sich ein leichter Rückgang der Grundstücksnachfrage ab (Kauffälle 3, 6, 7, 12). Aus den Kaufpreisdaten lässt sich aber ableiten, dass sich für einzelne Grundstücke auch deutlich erhöhte Kaufpreise erzielen ließen. Dies ist ein Hinweis dafür, dass der Grundstücksmarkt in Tangermünde geteilt ist, dass es offensichtlich für besondere Lagen und Grundstückseigenschaften eine sehr gute, überdurchschnittliche Nachfrage gibt. Ausdruck für diese Situation sind die Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet, die insgesamt deutlich über dem Bodenrichtwertniveau im übrigen Stadtgebiet ausfallen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen gibt es im Sanierungsgebiet außerordentlich lukrative Lagen mit Bezug zur Elbe bzw. zu historischen Bauten. Des Weiteren konzentriert sich im Innenstadtbereich nahezu die gesamte Einzelhandels-, Gastronomie-, Tourismus- und Dienstleistungsstruktur der Stadt. Durch die touristische Nachfrage der Stadt Tangermünde, die in ihrer Historie als Kaiserpfalz und in dem insgesamt guten städtebaulichen Erhaltungszustand des Stadtkerns begründet ist, konzentriert sich die Nachfrage gewerblicher Grundstücks- und Immobiliennutzung im Sanierungsgebiet.

Diese Situation spiegelt sich auch in der Größenordnung der Bodenrichtwerte wider. Die Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet liegen in einer Bandbreite von 50,00 bis 100,00 €/m<sup>2</sup>, wobei die letzte Anpassung der Bodenrichtwerte im Jahr 2009 erfolgte.

Die wesentlichen Veränderungen sind im Rückblick nachfolgend zusammengestellt worden:

| Lage                                                                 | Bodenrichtwert zum                 |                                   |                                   | 31.12.2014<br>in €/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                      | 31.12.1998<br>in DM/m <sup>2</sup> | 31.12.1998<br>in €/m <sup>2</sup> | 31.12.2009<br>in €/m <sup>2</sup> |                                   |
| Hünendorfer Straße<br>Zollensteig<br>Grete-Minde-Straße              | 65,00                              | 32,00                             | 45,00                             | 45,00                             |
| Burganlage                                                           | ohne                               | ohne                              | 50,00                             | 50,00                             |
| Neue Straße / Mauerstraße<br>Stendaler Straße<br>Lange Fischerstraße | 70,00                              | 35,00                             | 50,00                             | 50,00                             |
| Kirchstraße                                                          | 90,00                              | 45,00                             | 70,00                             | 70,00                             |
| Lange Straße / Markt                                                 | 150,00                             | 75,00                             | 100,00                            | 100,00                            |
| Mittelstraße / Magdeburger<br>Straße                                 | 35,00                              | 18,00                             | 50,00                             | 50,00                             |

Im Sanierungsgebiet gibt es nahezu keine unbebauten Grundstücke, so dass Kaufpreisdaten unbebauter Grundstücke im Sanierungsgebiet auch nicht vorliegen. Die Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet können somit nicht auf ihre Marktfähigkeit hin durch Vergleichspreise überprüft werden. Auffallend ist, dass die Nachfrage auch im Sanierungsgebiet nach wie vor begrenzt ist. So gibt es zahlreiche Immobilien (insbesondere im Bereich Hünendorfer Str.), die nach wie vor brachliegen und keine Nutzung erfahren. Diese Situation widerspiegelt sich auch in der relativ großen Bandbreite der Bodenrichtwerte.

Ein Vergleich der Bodenrichtwerte im Stadtkern von Tangermünde mit entsprechenden Bodenrichtwerten in anderen Städten strukturschwacher Regionen ergibt, dass der obere Grenzwert der Bodenrichtwerte in Tangermünde relativ hoch ausfällt.

| Land                   | Stadt             | Einwohnerzahl | Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup><br>31.12.2014 | Bemerkungen                                        |
|------------------------|-------------------|---------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Brandenburg            | Perleberg         | 12.350        | 21,00 bis 66,00                                        | Anfangswerte im Sanierungsgebiet                   |
|                        | Rathenow          | 25.300        | 20,00 bis 60,00                                        | Verwaltungssitz des Landkreises                    |
|                        | Luckenwalde       | 20.470        | 40,00 bis 85,00                                        | Anfangswerte im Sanierungsgebiet                   |
|                        | Lübben            | 14.120        | 35,00 bis 84,00                                        | Anfangswerte im Sanierungsgebiet                   |
|                        | Senftenberg       | 26.530        | 51,00 bis 128,00                                       | Anfangswerte im Sanierungsgebiet                   |
| Mecklenburg-Vorpommern | Neustrelitz       | 17.230        | 31,00 bis 72,00                                        | Mittelstadt, Anfangswerte im Sanierungsgebiet      |
| Sachsen-Anhalt         | Tangermünde       | 10.900        | 50,00 bis 100,00                                       | Anfangswerte im Sanierungsgebiet                   |
|                        | Stendal           | 42.435        | 45,00 bis 155,00                                       | Anfangswerte im Sanierungsgebiet                   |
|                        | Bitterfeld-Wolfen | 22.764        | 30,00 bis 80,00                                        | Anfangswerte im Sanierungsgebiet                   |
|                        | Köthen            | 28.243        | 60,00 bis 130,00                                       | Anfangswerte im Sanierungsgebiet                   |
|                        | Bernburg          | 35.516        | 40,00 bis 130,00                                       | Anfangswerte im Sanierungsgebiet                   |
| Sachsen                | Wurzen            | 16.890        | 45,00 bis 80,00                                        | Große Kreisstadt                                   |
|                        | Kamenz            | 17.000        | 69,00 bis 92,00*)                                      | Große Kreisstadt                                   |
|                        | Borna             | 20.680        | 52,00 bis 130,00                                       | Große Kreisstadt, Anfangswerte im Sanierungsgebiet |
|                        | Grimma            | 30.071        | 33,00 bis 75,00                                        | Große Kreisstadt, Anfangswerte im Sanierungsgebiet |
|                        | Hoyerswerda       | 34.200        | 44,00 bis 77,00                                        | Große Kreisstadt, Anfangswerte im Sanierungsgebiet |

\*) stellen auf Bewertungsstichtag 31.12.2001 ab

Unabhängig davon, dass die Bodenrichtwerte für Tangermünde im Vergleich zu anderen auch deutlich größeren Städten am oberen Rand der ausgewiesenen Spanne nach Einschätzung des Unterzeichners etwas hoch ausfallen, muss eingeschätzt werden, dass Bodenrichtwerte durch ihren öffentlichen Charakter den Grundstücksmarkt beeinflussen und zwar auch dann, wenn sie nicht Ausdruck tatsächlicher Kaufpreise sind.

Am aktuellen Grundstücksmarkt werden sich deshalb nach Einschätzung des Unterzeichners die Bodenrichtwerte für den Stadtkern von Tangermünde auch weitestgehend durchsetzen lassen, zumal mit der Entwicklung am Kapitalmarkt mit fehlenden sicheren Anlagemöglichkeiten und der Aussicht auf die Durchsetzung von Negativzinsen auch für Normalanleger der Immobilienmarkt kurzfristig eine weitere Nachfrage erfahren wird.

Unter diesem Gesichtspunkt hält der Unterzeichner die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Bodenrichtwerte aus aktueller Sicht auch für weitestgehend marktfähig, so dass nur vergleichsweise geringfügige Anpassungen im Einzelfall vorgenommen werden.

Als Bodenausgangswert für die Anfangswertermittlung wird deshalb der Bodenrichtwert für die normalen Wohnlagen im Sanierungsgebiet

Neue Straße / Mauerstraße  
Mittelstraße / Magdeburger Straße

mit einer 1- bis 2-geschossigen Bebaubarkeit in geschlossener Bauweise in Höhe von

**50,00 €/m<sup>2</sup>**

angehalten.

### **5.2.3 Anfangswertzonengliederung und Ableitung der zonalen Anfangswerte**

Die Anfangswertzonengliederung orientiert sich weitestgehend an der vom Gutachterausschuss vorgenommenen Zonierung. Die Anfangswertzonen sind in Anlage 1 dargestellt. Die Anfangswerte der einzelnen Zonen werden wie folgt abgeleitet:

**Zone 1:       Mauerstraße, Neue Straße, Scheunenstraße, Stendaler Straße, Magdeburger Straße, Mittelstraße und andere**

---

Die Zone bildet den nördlichen Teil des Stadtkerns innerhalb der Wallanlagen sowie den Bereich westlich des Neustädter Tores. Die Zone ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt (WA- Gebiet). Durch den Gutachterausschuss des Regionalbereiches Altmark wurden für diese Grundstücke 2 separate Zonen (Nr. 6 und 9 gem. Punkt 4 des Gutachtens) ausgewiesen mit einem einheitlichen Bodenwert von 50,00 €/m<sup>2</sup> für eine 1- bis 2-geschossige Bebauung. Die Größenordnung hält der Unterzeichner für plausibel und übernimmt den Bodenrichtwert als Anfangswert für die Zone 1 zu

**50,00 €/m<sup>2</sup>.**

**Zone 2:       Lange Fischerstraße, Kirchstraße, Reitbahnstraße, Schulstraße, Lehrerstraße und andere**

---

Die Zone setzt sich aus Teilen der mit den laufenden Bodenrichtwerten Nr. 4 und 8 gem. Abschnitt 4 des Gutachtens vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bereiche zusammen. Die Zone bildet den durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Teil des Sanierungsgebietes zwischen der Hauptgeschäftsstraße (Lange Straße) und den Wohngrundstücken, die unmittelbar an der Stadtmauer gelegen sind. Die Lage ist durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Wohnbauten charakterisiert. Durch die Nähe zur Elbe ist die Lage etwas aufgewerteter als Zone 1. Diesem Umstand Rechnung tragend, hält der Unterzeichner einen Zuschlag von 20 % auf den Wert der Zone 1 für marktgerecht.

Der Anfangswert für Zone 2 wird auf

$$50,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2 = \mathbf{60,00 \text{ €/m}^2}$$

geschätzt.

### **Zone 3: südöstlich der Lange Fischerstraße**

Die Wohngrundstücke der Zone 3 haben die beste Wohnlage in 1. Reihe über der Elbe. Die Aussicht dieser Grundstücke ist durch keine Gewerbebauten, Speicher etc. beeinträchtigt. Durch den Gutachterausschuss wird für die Lage ein Bodenrichtwert in Höhe von 100,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen, der sich somit gegenüber den normalen Wohnlagen durch einen 100 %-igen Zuschlag auszeichnet. Die Größenordnung eines solchen Zuschlages ist für Grundstücke mit „Wasserlage“ bzw. „Wasserblick“ durchaus marktüblich. Die Grundstücke der Zone 3 sind allerdings im Verhältnis zu den sonst im Sanierungsgebiet vorherrschenden kleinen und kompakten Grundstücken vergleichsweise groß. Sie haben eher den Charakter von Einfamilienhausgrundstücken. Für typische Einfamilienhausgrundstücke werden in Tangermünde jedoch nur Kaufpreise zwischen etwa 20,00 und 50,00 €/m<sup>2</sup> erzielt, wobei die höheren Preise nur in Neubaugebieten erzielbar sind. Würde man also einen mittleren Bodenwert für Einfamilienhausgrundstücke von 30,00 bis 40,00 €/m<sup>2</sup> und für die Lage in 1. Reihe zur Elbe 100 % Zuschlag berücksichtigen, so ließe sich ein sanierungsunbeeinflusster Bodenwert von etwa 60,00 bis 80,00 €/m<sup>2</sup> für die Zone 3 ableiten. Der Unterzeichner hält deshalb einen Anfangswert für Zone 3 in Höhe von

**80,00 €/m<sup>2</sup>**

für marktgerecht.

### **Zone 4: Schloßfreiheit**

Die kleine Zone wird analog zur Zone 2 beurteilt.

Der Anfangswert wird mit **60,00 €/m<sup>2</sup>**

angehalten.

### **Zone 5: Zollensteig, Bleichenberg**

Bei dieser Zone handelt es sich ebenfalls überwiegend um Wohngrundstücke mit mittlerer Lagequalität, so das analog zu den Zonen 2 und 4 ein Anfangswert in Höhe von

**60,00 €/m<sup>2</sup>**

angehalten wird.

### **Zone 6: Hünendorfer Straße**

Die Zone ist überwiegend durch eine straßenbegleitende, 2-geschossige Bebauung geprägt. Ursprünglich wurden die Grundstücke durch Wohn- und Geschäftshäuser genutzt. Der Bedarf an Einzelhandelsflächen wird für Tangermünde durch die Angebote in der Lange Straße gedeckt. Die Hünendorfer Straße hat sich in den letzten Jahren deshalb nachteilig entwickelt. So ist ein hoher Leerstand der Bausubstanz und eine geringe Instandsetzungs- und Modernisierungsrate für diese Lage festzustellen. Als Geschäftslage ist die Zone nicht mehr zu beurteilen. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird für die Lage ein Bodenrichtwert in Höhe von 45,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Wert entspricht fast dem Basiswert den der Unterzeichner für WA- Flächen im Sanierungsgebiet abgeleitet hat. Der Bodenrichtwert wird vom Unterzeichner als Anfangswert übernommen.

Für die Zone 6 wird mithin ein Anfangswert in Höhe von

**45,00 €/m<sup>2</sup>**

angehalten.

### **Zone 7: Lange Straße, Kirchstraße teilweise**

Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um die Hauptgeschäftslage der Stadt Tangermünde. Die in geschlossener Bauweise genutzten Grundstücke sind mit Geschäftshäusern bebaut und werden entsprechend genutzt. Die Situation des Einzelhandels ist jedoch durch den Trend der Konzentration der Handelsangebote im Einkaufszentren und Supermärkten, Discounter etc. sowie durch die wachsende Bedeutung des Internethandels sehr angespannt. Zu beobachten ist, dass sich nur wenige Branchen im Einzelhandel behaupten können und dass einige Einzelhandelsangebote nur deshalb existieren können, weil die Grundstückseigentümer selbst ihre Immobilie mietfrei nutzen. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten handelt es sich bei diesen Händlern nicht um tragfähige Unternehmen, so dass eine Folgenutzung nach Aufgabe des Geschäftes aus Altersgründen oft nicht mehr gelingt. In Tangermünde ist die Situation ähnlich, so dass selbst bei der guten touristischen Nachfrage nur ein sehr begrenztes Einzelhandelspotential besteht.

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Höhe von 100,00 €/m<sup>2</sup> wird deshalb vom Unterzeichner auch unter Würdigung der Bodenrichtwerte für die Hauptgeschäftslage in den ausgewiesenen Vergleichsstandorten als etwas zu hoch angesehen. Der Anfangswert wird deshalb mit einem 10 %igen Abschlag auf

**100,00 €/m<sup>2</sup> x 0,9 = 90,00 €/m<sup>2</sup>**

geschätzt.

### **Zonen 8, 9, 10: Sondergebietsflächen**

Die **Zone 8** umfasst den wirtschaftlich genutzten Teil der Burganlage. Die Burganlage ist in großen Teilen durch den Unterzeichner zum 24.02.2006 durch ein Einzelgutachten bewertet worden. Es wird auf dieses Gutachten verwiesen. Das Gutachten bezieht sich auf das Grundstück Amt 2 (Flur 29, Flurstück 81 mit 3.518 m<sup>2</sup>).

Die Anlage ist als Sondergebietsfläche beurteilt worden. Der Anfangswert wurde mit

**80,00 €/m<sup>2</sup>**

angehalten.

Veränderungen sind am Grundstücksmarkt seitdem nicht nachweisbar, so dass der Wert hierher übernommen wird und auch für die anderen Flurstücke der Zone 8 als marktgerecht gehalten wird.

Die **Zone 9** umfasst die nicht wirtschaftlichen Flächen der Burganlage, die sich im Eigentum der Stadt Tangermünde befinden sowie die durch Wassersportvereine genutzte Flächen im Hafenbereich. Für die Zone 9 wird eine SO-Qualität mit Gemeinbedarfsfunktion gehalten. Die Wertigkeit der Flächen wird analog zu den Gemeinbedarfsflächen gesehen. Wertaussagen für Gemeinbedarfsflächen folgen im nächsten Abschnitt.

Die **Zone 10** schließt das großflächige Areal der Klinik ein, das auch durch eine betreute Wohnanlage genutzt wird. Das Grundstück befindet sich unmittelbar neben der Burganlage und ist somit hinsichtlich der Lage wie auch der Ertragsfähigkeit ähnlich zu beurteilen wie das Hotelobjekt auf der Burg.

Die Zone wird ebenfalls als Sondergebietsfläche beurteilt und der Anfangswert zu

**80,00 €/m<sup>2</sup>**

angehalten.

### **Zone 11: Gemeinbedarfsflächen**

Für die Gemeinbedarfsflächen gibt es keinen Grundstücksmarkt, so dass sich ein Bodenwert im eigentlichen Sinn durch eine Nachfrage nicht einstellen kann. Aufgrund der baulichen Nutzung der Gemeinbedarfsflächen können die Grundstücke jedoch nicht wertlos sein. Der Unterzeichner hält die 50 % Regelung entsprechend der Ausführungen in Abschnitt 5.2.1 des Gutachtens als sehr nachvollziehbar und hält ausgehend von den Bodenwerten der durchschnittlichen Wohnbaulandqualität im Sanierungsgebiet (50,00 bzw. 60,00 €/m<sup>2</sup>) den Bodenwert für die Gemeinbedarfsflächen mit

$$60,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \mathbf{30,00 \text{ €/m}^2}$$

an.

### **Zone 12: Speicher**

Am Hafen befindet sich ein zum Qualitätsstichtag für Umschlag- und Lagerzwecke genutztes Areal. Auf der Fläche befinden sich Speicher- und Lagergebäude. Die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB führt zu einer MI-Qualität der betroffenen Flächen. Eine entsprechende Nutzung wäre jedoch erst nach Aufgabe der tatsächlichen Gewerbenutzung und einer Neuordnung des Areals möglich. Gegenwärtig gibt es Planungen, die eine Entwicklung des Geländes auf der Grundlage des § 34 BauGB vorsehen. Da die Entwicklung durch den Investor vollzogen werden wird und somit nicht sanierungsbedingt ist, zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine verbindliche Planung vorliegt, wird für die Anfangswertermittlung auf die zum Qualitätsstichtag und darüberhinausgehende Gewerbenutzung des Areals abgestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat offensichtlich eine analoge Sichtweise und hat einen Bodenrichtwert in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen, der auf die Gewerbenutzung abstellt.

Außerhalb des Sanierungsgebietes liegen die Bodenrichtwerte für alte, gewachsene GE-Flächen mit ortsüblicher Erschließung bei 5,00 €/m<sup>2</sup> und für neu erschlossene GE/GI-Flächen bei 10,00 bzw. 11,00 €/m<sup>2</sup>.

Für die gewerblich genutzten Flächen mit Hafenanbindung kann bei ortsüblicher Erschließung ein Anfangswert in Höhe von

$$\mathbf{10,00 \text{ €/m}^2}$$

angehalten werden, der der unmittelbaren Hafenlage Rechnung trägt. Die Flächen werden in **Zone 12** zusammengefasst.

#### 5.2.4 Zusammenstellung der Anfangswerte

Die Anfangswerte der unterschiedlichen Wertzonen im Sanierungsgebiet „Stadtkern Tangermünde“ lassen sich nachfolgend zusammenfassen. In Anlage 1 sind die Anfangswertzonen graphisch dargestellt.

| Zone | Grundstücksqualität                           | Anfangswert in €/m <sup>2</sup> |
|------|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| 1    | allgemeine Wohnbaufläche                      | 50,00                           |
| 2    | allgemeine Wohnbaufläche                      | 60,00                           |
| 3    | allgemeine Wohnbaufläche                      | 80,00                           |
| 4    | allgemeine Wohnbaufläche                      | 60,00                           |
| 5    | allgemeine Wohnbaufläche                      | 60,00                           |
| 6    | allgemeine Wohnbaufläche                      | 45,00                           |
| 7    | gemischte Bauflächen                          | 90,00                           |
| 8    | Sondergebietsfläche Fremdenverkehr            | 80,00                           |
| 9    | Sondergebietsfläche mit Gemeinbedarfsfunktion | 30,00                           |
| 10   | Sondergebietsfläche Klinik                    | 80,00                           |
| 11   | Gemeinbedarfsfläche                           | 30,00                           |
| 12   | gemischte Baufläche                           | 10,00                           |

### **5.3 Wert der Grundstücke nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (Endwerte)**

#### **5.3.1 Realisierte Sanierungsmaßnahmen**

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sind bisher durch die Kommune z.B. folgende Leistungen realisiert worden:

##### 1. Erneuerung von Straßen, Bau von Wegen und Plätzen

Im Sanierungsgebiet wurde bereits eine Reihe von öffentlichen Straßen mit Natursteinpflaster neu ausgebaut, nachdem öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls erneuert worden sind. So wurden z.B. die

- Lange Straße / Kirchstraße / Marktplatz
- Notpforte einschließlich Parkplatz
- Mauerstraße westlich Notpforte
- Lange Fischerstraße
- Reitbahnstraße
- Marktstraße
- Reuterstraße
- Kleine Fischerstraße
- Lehrerstraße
- Fährdamm
- Amt
- Zollensteig
- Uferpromenade
- Schäferstraße
- Neue Straße zwischen Schäfer- und Töpferstraße
- Stendaler Straße zwischen Neustädter Platz und Uferpromenade

neu ausgebaut. Insgesamt wurden bisher für Erschließungsmaßnahmen rd. 11,10 Mio. € investiert.

##### 2. Sofort- und Sicherungsmaßnahmen an bestehender Bausubstanz, Förderung privater Baumaßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung

Zur Erhaltung des Stadtbildes sind Sicherungsmaßnahmen an instandsetzungsbedürftiger Bausubstanz mit Fördermitteln durchgeführt worden. Private Bauherren haben finanzielle Unterstützung bei der Instandsetzung und Modernisierung ihrer Gebäude aus Fördermitteln erhalten. Insgesamt sind Investitionen in Höhe von rd. 10,3 Mio. € aus Fördermitteln gesichert worden.

### 3. Förderung von Ordnungsmaßnahmen

Auf mehreren privaten und öffentlichen Grundstücken sind städtebaulich störende, nicht erhaltenswürdige Gebäude abgebrochen und beräumt worden. Es wurden Fördermittel in Höhe von rd. 0,66 Mio. € bereitgestellt.

### 4. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Neben der Instandsetzung und Modernisierung des Rathauses sowie des Stadthauses sind vor allem Aufwendungen in die Wiederherstellung, Instandsetzung und Modernisierung öffentlicher Grünanlagen (z.B. Wallanlagen, Burganlage, Uferpromenade) sowie sonstiger öffentlicher Einrichtungen (z.B. WC-Anlagen, Bootshäuser, Museen etc.) geflossen. Für diese Maßnahmen sind insgesamt etwa 13,9 Mio. € investiert worden.

Die investiven Maßnahmen im Sanierungsgebiet belaufen sich bisher auf insgesamt rd. 29,5 Mio. €. Bei einer Größe des Sanierungsgebietes von ca. 51 ha sind mithin Baumaßnahmen in Höhe von rd. 58,00 €/m<sup>2</sup> Sanierungsgebietsfläche gefördert worden.

### **5.3.2 Geplante Sanierungsmaßnahmen**

Der Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist für 2023 geplant. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen vor allem noch

- der Ausbau weiterer Straßen
- die Instandsetzung von Teilen der Stadtmauer
- Instandsetzung und Modernisierung einzelner privater Wohngebäude

realisiert werden.

Nach Auskunft der Kommune sind für den Straßenbau folgender Straßen die Mittel bis 2023 finanziell gesichert:

- Scheunenstraße
- Neue Straße 2. BA
- Grete-Minde-Straße
- Schloßfreiheit.

Geplant ist weiterhin bis 2023 der Ausbau folgender Straßen, der jedoch finanziell noch nicht gesichert ist:

- Stendaler Straße zwischen Neustädter Platz und Lindenstraße
- Marktstraße zwischen Lange Fischerstraße und Reitbahnstraße
- Mauerstraße zwischen Notpfote und Schäferstraße
- Hünendorfer Straße.

### 5.3.3 Sanierungsbedingte Wertveränderungen

#### 5.3.3.1 Vorbemerkungen

Die bisher realisierten Sanierungsmaßnahmen haben eine deutliche Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Stadt Tangermünde bewirkt. Die bisher aufgewendeten Kosten für die Sanierungsmaßnahmen liegen in der Größenordnung für vergleichbare Sanierungsmaßnahmen in anderen Städten und Gemeinden. Sie liegen gegenwärtig bei rd. 58,00 €/m<sup>2</sup> Sanierungsgebietsfläche.

Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde eine deutliche Aufwertung und Stärkung des Standortes erreicht. Die Attraktivität der Stadt für ihre Bewohner und Gäste sowie Touristen hat sich insbesondere mit dem Fortschritt der Sanierungsmaßnahme nachweisbar erhöht. Die Auswertungen des statistischen Landesamtes von Sachsen-Anhalt zu den Übernachtungszahlen belegen eine deutliche Entwicklung. Folgende Zahlen werden ausgewiesen:

| Jahr | Übernachtungen | Prozent |
|------|----------------|---------|
| 2000 | 33.472         | 100     |
| 2001 | 43.309         | 129     |
| 2002 | 37.751         | 113     |
| 2003 | 46.265         | 138     |
| 2004 | 49.175         | 147     |
| 2005 | 42.531         | 127     |
| 2006 | 41.885         | 125     |
| 2007 | 43.743         | 131     |
| 2008 | 53.165         | 159     |
| 2009 | 61.193         | 183     |
| 2010 | 87.824         | 262     |
| 2011 | 94.668         | 283     |
| 2012 | 96.394         | 288     |
| 2013 | 83.059         | 248     |
| 2014 | 89.951         | 269     |
| 2015 | 101.400        | 303     |

Insgesamt konnten die Übernachtungszahlen seit dem Jahr 2000 um rd. 200 % gesteigert werden. Mit den im Stadtbild seit 2008 deutlich sichtbaren Fortschritten der Sanierungsmaßnahmen steigen auch die Übernachtungszahlen überdurchschnittlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Zusammenhang kausal ist. Von dieser Entwicklung profitieren insbesondere die Eigentümer der Renditegrundstücke (Handels-, Hotel-, Gewerbeobjekt, Mietwohnojekte) aber auch die Eigentümer der normalen Wohngrundstücke, da sich die Nachfrage am Grundstücksmarkt mittelfristig verbessert.

So ist insbesondere in strukturschwachen Regionen zu beobachten, dass die Innenstadtkerne mit zunehmendem Sanierungsfortschritt auch einen verstärkten Zuzug von insbesondere älteren Bürger aber auch von jungen Familien erfahren, weil in den Innenstädten eine funktionierende Infrastruktur (Handel, medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen etc.) vorhanden ist und das Wohnungsangebot durch die Instandsetzung und Modernisierung deutlich attraktiver geworden ist. Der Grundstücksmarkt erfährt durch die Sanierungsmaßnahmen somit eine Belebung.

Unabhängig davon ist die Entwicklung natürlich an die gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen gebunden. So ist die urbane Stadtentwicklung im Wesentlichen den aufgeführten Einflussfaktoren ausgesetzt:

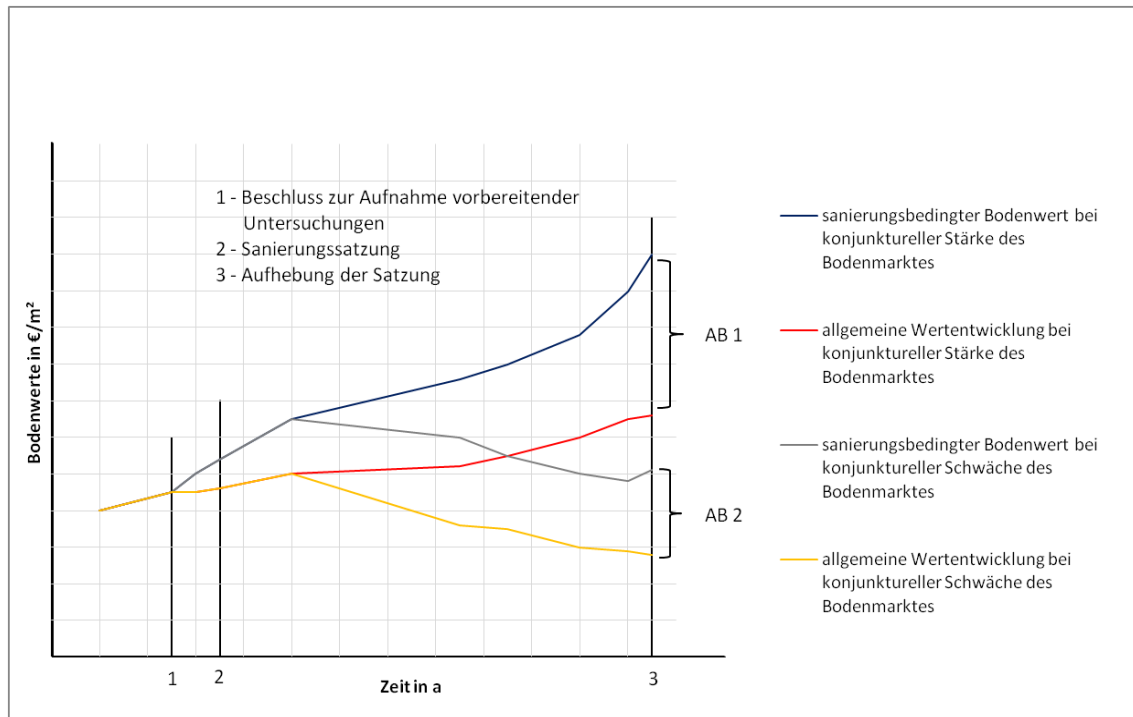
- städtebauliche Situation (Attraktivität für Bewohner und Gäste)
- gesamtwirtschaftliche Situation (Arbeitsplätze, Kaufkraft)
- demographische Situation (Überalterung der Bevölkerung)
- Veränderungen in den Handelsstrukturen (Konzentrationsprozess).

Diese Einflussfaktoren prägen den Grundstücksmarkt. Durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann im Wesentlichen nur die städtebauliche Situation verbessert werden.

Die gesamtwirtschaftliche und demographische Situation sowie der Trend der Konzentration der Handelsflächen wirken derzeit der positiven städtebaulichen Entwicklung entgegen, so dass die realisierten und geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht in dem Umfang auf eine Nachfrageverbesserung am Grundstücksmarkt durchschlagen, wie das der Fall in einer kaufkraftstarken Region wäre. Diese Situation wirkt sich dämpfend auf die Höhe der Ausgleichsbeträge aus.

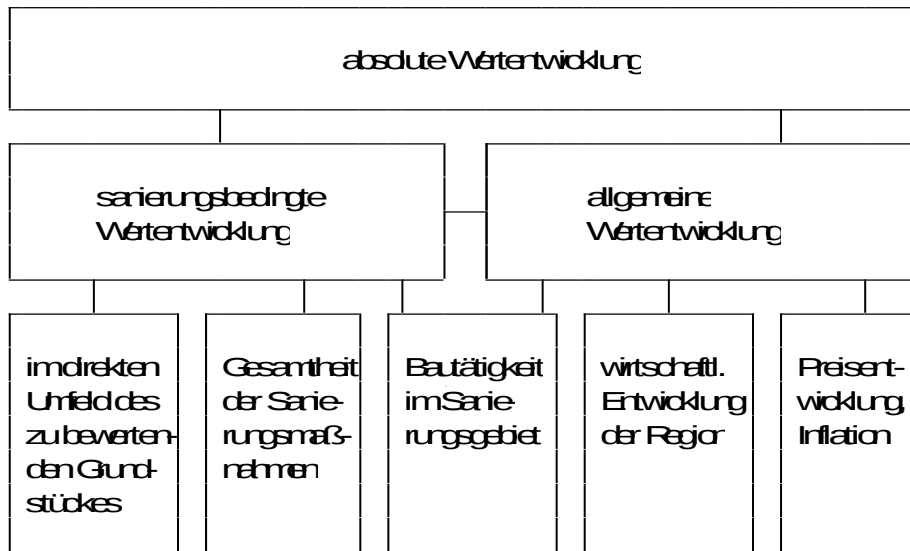
Die sanierungsbedingte Werterhöhung eines Grundstücks resultiert aus dem Vergleich des Bodenwertes (Endwert) nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und des Bodenwertes vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen (Anfangswert), wobei beide Werte auf ein und denselben Bewertungsstichtag bezogen werden, um die konjunkturelle (allgemeinbedingte) Bodenwertentwicklung im Zeitraum der Sanierungsmaßnahme ausschließen zu können. Die vorangestellten Zusammenhänge machen unabhängig davon jedoch deutlich, dass die konkrete Nachfragesituation am Grundstücksmarkt auch Einfluss auf die Höhe der sanierungsbedingten Wertveränderungen hat.

In der nachfolgenden Grafik wird diese Abhängigkeit dargestellt. Der Ausgleichsbetrag fällt unter konjunkturell schwachen Rahmenbedingungen geringer aus als bei konjunktureller Stärke des Grundstücksmarktes.



In der Praxis lässt sich dieser Zusammenhang am Beispiel ausgeführter Erschließungsmaßnahmen nachvollziehen. So ist erfahrungsgemäß die Würdigung z.B. eines hochwertigen Straßenbaus (z.B. Granitpflaster statt Bitumen) durch den Grundstücksmarkt in wirtschaftlich starken Regionen mit entsprechender Kaufkraft größer als in strukturschwachen Regionen. Für ein und dieselbe Ausführungsqualität wird deshalb in den wirtschaftlich besser gestellten Regionen ein höherer Kaufpreis gezahlt werden, so dass letztendlich auch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung höher ausfallen wird. In den strukturschwachen Regionen dagegen schlägt sich erfahrungsgemäß in den Kaufpreisen primär die Funktion nieder, ästhetische Gesichtspunkte treten häufig in den Hintergrund. Die Bereitschaft z.B. für eine schöne Straße mehr Geld auszugeben als für eine einfache Lösung ist aufgrund der begrenzten finanziellen Möglichkeiten oft gering.

Somit stehen sanierungsbedingte Wertveränderungen eigentlich immer auch in Wechselbeziehung zu der allgemeinen Grundstücksmarktentwicklung. Die einzelnen Einflüsse auf die Wertentwicklung des Grund und Bodens sowie ihre Zuordnung auf die Art der Wertentwicklung sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.



Die sanierungsbedingten Wertveränderungen werden in der Sache bedingt in der Regel positiv ausfallen und zu einer Werterhöhung des Bodens führen. Im Einzelfall wird jedoch auch die Möglichkeit nicht auszuschließen sein, dass durch die Sanierungsmaßnahmen Wertverluste an Grundstücken entstehen können. In solchen Fällen sind die betroffenen Grundstückseigentümer entsprechend zu entschädigen.

Im Sanierungsgebiet „Stadtkern Tangermünde“ liegt ein wesentlicher Schwerpunkt der Förderungen bei den öffentlichen Investitionen in die Infrastruktur des Sanierungsgebietes sowie die Gemeinbedarfsobjekte. Darüber hinaus wurden auch erhebliche Mittel für die privaten Baumaßnahmen bereitgestellt, so dass sich das Stadtbild sehr positiv entwickeln konnte. Nachfolgend sollen die Einflüsse der einzelnen Sanierungsmaßnahmen auf die Bewertungsgrundstücke beurteilt werden.

### **5.3.3.2 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus Förderungen in private Baumaßnahmen**

Im Sanierungsgebiet sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auch Ordnungsmaßnahmen (Abbruch) an privater Bausubstanz gefördert worden. Diese Mittel führen letztendlich dazu, dass die Verkehrswerte der jeweiligen Grundstücke verbessert werden. Sie wirken sich in erster Linie wertverbessernd auf den Sachwert und langfristig auf den Ertragswert aus.

Der Bodenwert selbst ist von diesen Förderungen direkt nicht betroffen. Eine Wertbeeinflussung des Bodenwertes erfolgt nur indirekt in dem Maße, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Grundstücke in den Lagen bevorzugt nachgefragt werden, die sich durch eine nachhaltig positive Renditeentwicklung auszeichnen. Die modernisierten und ansprechend gestalteten Grundstücksflächen im Sanierungsgebiet tragen zu einer besseren Vermietbarkeit und somit höheren Renditefähigkeit bei, so dass dies auch positive Auswirkungen auf die Bodenwertentwicklung haben kann.

Die Auswirkungen der Förderungen in die Bausubstanz auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung werden aus der Sicht des Unterzeichners im konkreten Fall jedoch eher gering sein. So sind neben den Fördermitteln auch erhebliche Investitionen der Eigentümer getätigt worden, die genauso zur Aufwertung der Lage beigetragen haben, so dass die anteilig bewirkte Bodenwerterhöhung auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung angerechnet werden müsste. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich beide Werterhöhungskomponenten annähernd ausgleichen.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist deshalb aus den vorangestellten Einflüssen nicht direkt ausweisbar und wird im Rahmen der Beurteilung der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

### **5.3.3.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus Erschließungsmaßnahmen**

Die Erschließungsmaßnahmen wurden im Sanierungsgebiet bereits in großen Teilen umgesetzt. Der Ausbau der Straßen, Wege und Plätze erfolgte bisher in gehobener Qualität. So wurden überwiegend Natursteinmaterialien eingesetzt. Bisher wurden insgesamt ca. 11,1 Mio. € investiert.

Außerhalb des Sanierungsgebietes wären die Straßenbaukosten über eine Straßenausbaubeitragssatzung anteilig umzulegen. Die Stadt Tangermünde hat eine entsprechende Straßenausbaubeitragssatzung verabschiedet, die die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer regelt. Die Höhe der Umlagen richtet sich nach der Art der ausgebauten Straße. So wird im Wesentlichen zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen, die

- überwiegend dem Anliegerverkehr dienen (60 %),
- starken innerörtlichen Verkehr zu bewältigen haben (30 bis 55 %)
- überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen (20 bis 50 %)

unterschieden. In Klammern sind die prozentualen Anteile an den Straßenausbaukosten aufgeführt, die der Beitragspflichtige (Grundstückseigentümer) zahlen muss.

In der Altstadt sind hauptsächlich Straßen vorzufinden, die dem Anliegerverkehr dienen. Gemäß Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Tangermünde müsste somit der Großteil der Grundstückseigentümer in der Altstadt Straßenausbaubeiträge in Höhe bis 60 % der tatsächlich angefallenen Kosten begleichen.

Durch das Liegenschaftsamt der Stadt Tangermünde wurden für die Grundstücke der Lange Straße die fiktiven Straßenausbaubeiträge ermittelt. Danach würden durch die Grundstückseigentümer in der Hauptgeschäftsstraße Ausbaubeiträge in Höhe von etwa 18,00 bis 24,00 €/m<sup>2</sup>, im Einzelfall auch höher, beglichen werden müssen. Diese hohen Belastungen sind auf die Verwendung hochwertiger Materialien (Naturstein) sowie aufwendige Bauausführungen zurückzuführen. Für die normalen Anliegerstraßen wären ebenfalls hohe Straßenausbaubeiträge zu erwarten.

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist eine Erhebung von Straßenausbaubeiträgen jedoch nicht vorgesehen. Hier sind allein die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die sich eben auch aus realisierten Straßenbaumaßnahmen am Grundstücksmarkt einstellen, maßgebend. Aus den bisher gesammelten Erfahrungen des Unterzeichners in Sanierungsgebieten Mecklenburg-Vorpommerns und Brandenburgs liegen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für die Erschließungsmaßnahmen eines vollständigen Straßenausbaus in einer Bandbreite von etwa 2,00 bis 9,00 €/m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche, wobei der obere Grenzwert durch größere Städte oder Urlauberezentren (z.B. Güstrow, Göhren/Rügen) und der untere Wert durch kleinere Orte mit großer Strukturschwäche und geringem Bodenwertniveau (z.B. Tribsees) markiert wird.

#### **5.3.3.4 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen**

Wie zuvor dargelegt worden ist, resultieren die wesentlichsten Wertveränderungen aus den Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen und Plätze). Hier stellt sich für die direkt betroffenen Grundstücke auch ein unmittelbarer Bezug her. Eine Reihe von Grundstücken wird jedoch im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen keinen neuen Straßenausbau erhalten. Trotzdem werden diese Grundstücke von den im gesamten Sanierungsgebiet realisierten Maßnahmen profitieren. So wirken sich neben den Baumaßnahmen an zentralen Plätzen und Straßen auch die Instandsetzungen an den öffentlichen Gebäuden (Rathaus, Kirche, Stadttore etc.), die Instandsetzung und Gestaltung der gesamten Uferpromenade sowie der Stadtmauer, die Neugestaltung öffentlicher Grünanlagen (z.B. Kirchvorplatz, Burganlage, Wallanlagen etc.) und natürlich auch die ausgereichten Fördermittel für Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude vorteilhaft auf die Arbeits- und Lebensqualität in Tangermünde aus und stärken den Standort nachhaltig. Selbst wenn Grundstückseigentümer keine Fördermittel für die Instandsetzung und Modernisierung ihrer Bausubstanz in Anspruch genommen haben, können sie durch die Geltendmachung von Sonderabschreibungen für die Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz von dem Sanierungsverfahren profitieren.

Durch die öffentlichen und privaten Investitionen, die durch das Sanierungsverfahren befördert worden sind, hat sich die städtebauliche Qualität des Stadtkerns von Tangermünde erheblich verbessert. Im Ergebnis stellen sich hohe Zuwachsraten bei den Übernachtungen und Besucherzahlen von Touristen ein, die maßgeblich die Wirtschaft von Tangermünde positiv prägen. Von dieser Entwicklung profitieren direkt und indirekt der Arbeits- und der Grundstücksmarkt und somit auch die Bürger und Grundstückseigentümer.

Im Zuge der demographischen Entwicklung ist allgemein zu beobachten, dass vor allem die sanierten Innenstadtkerne einen verstärkten Zuzug durch Einwohner aus den umliegenden Gemeinden und Dörfern erfahren, weil die Attraktivität der Innenstädte gestiegen ist und weil sie eine Reihe von Vorzügen hinsichtlich der sozialen Infrastruktur (Ärzte, Schulen etc.) haben. Durch die realisierten Sanierungsmaßnahmen hat sich die Attraktivität auch in dieser Hinsicht verbessert, so dass die Grundstückseigentümer langfristig von einer erhöhten Nachfrage für Miet- und Eigentumsflächen profitieren und zwar auch dann, wenn sie nicht unmittelbar selbst durch eine Förderung betroffen waren.

Erfahrungsgemäß profitieren vor allem die Eigentümer gewerblich nutzbarer Grundstücke (Händler, Gastronomen etc.) und Eigentümer von Mietwohnhäusern. Die Auswirkungen auf reine, selbstgenutzte Wohngrundstücke sind häufig moderat.

In der Vergangenheit konnten Ausgleichsbetragsanteile in mehreren Sanierungsgebieten für die Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen in einer Größenordnung bis zu 2,00 €/m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche durchgesetzt werden.

### 5.3.3.5 Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Tangermünde“ aus Vergleichswerten

Der Unterzeichner hat nachfolgend eine Reihe von Vergleichswerten zusammengestellt. In den aufgelisteten Orten und Städten sind die Ausgleichsbeträge bereits im Rahmen einer vorzeitigen Ablösung von einem Großteil der betroffenen Grundstückseigentümer abgelöst worden. Die Beträge sind somit Ausdruck für die Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern und somit ein Spiegel des Grundstücksmarktes.

Bei den ausgewählten Städten und Gemeinden lagen die Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme bei der

- kompletten Erneuerung der öffentlichen Erschließungsanlagen mit überwiegend historischem Pflasterbelag aber auch Betonpflaster und Bitumen
- Förderung der Instandsetzung und Modernisierung privater Bausubstanz
- Instandsetzung und Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus etc.).

Nachfolgend ist eine Reihe von Vergleichsstandorten zusammengestellt:

| Stadt/Gemeinde                                              | durch. Anfangswertniveau in €/m <sup>2</sup> | Ausgleichsbetrag in €/m <sup>2</sup> | Wertanteil des Ausgleichsbetrages am Anfangswertniveau in % |          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------|
| Tribsees                                                    | 18,00 bis 20,00                              | 2,00                                 | 10-11                                                       | i. M. 10 |
| Franzburg                                                   | 20,00                                        | 2,50 bis 3,00                        | 12-15                                                       | i. M. 13 |
| Marlow                                                      | 20,00                                        | 2,40                                 |                                                             | 12       |
| Richtenberg                                                 | 20,00                                        | 3,00                                 |                                                             | 15       |
| Loitz                                                       | 25,00                                        | 2,50 bis 3,00                        | 10-12                                                       | i. M. 11 |
| Goldberg                                                    | 25,00 bis 28,00                              | 2,00 bis 3,00                        | 8-11                                                        | i. M. 10 |
| Bad Sülze                                                   | 18,00 bis 31,00                              | 2,00 bis 3,00                        | 10-11                                                       | i. M. 10 |
| Wiek/Rügen                                                  | 35,00                                        | 3,00                                 |                                                             | 9        |
| Sagard/Rügen                                                | 35,00                                        | 3,00                                 |                                                             | 9        |
| Gingst/Rügen                                                | 35,00                                        | 3,00                                 |                                                             | 9        |
| Röbel                                                       | 26,00 bis 40,00                              | 5,00 bis 7,00                        | 12-19                                                       | i. M. 15 |
| Bad Düben                                                   | 35,00 bis 51,00                              | 2,00 bis 3,00                        | 6-8                                                         | i. M. 7  |
| Plau am See                                                 | 40,00 bis 55,00                              | 4,00 bis 6,00                        | 10-11                                                       | i. M. 10 |
| Hoyerswerda (SG 2)                                          | 40,00 bis 45,00                              | bis 4,00                             |                                                             | 9        |
| Durchschnitt bei Anfangswert bis ca. 50,00 €/m <sup>2</sup> |                                              |                                      |                                                             | 10-11    |

| Stadt/Gemeinde                                               | durch. Anfangswert-niveau in €/m <sup>2</sup> | Ausgleichsbe-trag in €/m <sup>2</sup> | Wertanteil des Aus-gleichsbetrages am An-fangswertniveau in % |          |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|
| Güstrow                                                      | 65,00 bis 150,00                              | 8,00 bis 12,00                        | 8-12                                                          | i. M. 10 |
| Tangermünde                                                  | 45,00 bis 90,00                               | 4,00 bis 5,00                         | 6-9                                                           | i. M. 8  |
| Bergen<br>(Bahnhofstraße)                                    | 65,00 bis 85,00                               | 4,00 bis 9,00                         | 6-11                                                          | i. M. 8  |
| Hoyerswerda-<br>Zentrum                                      | 50,00 bis 70,00                               | 5,00 bis 7,00                         |                                                               | 10       |
| Neustrelitz                                                  | 45,00 bis 72,00                               | 6,00 bis 7,00                         | 10-13                                                         | i. M. 11 |
| Göhren/Rügen                                                 | 130,00 bis 155,00                             | 5,00 bis 9,00                         | 4-6                                                           | i. M. 6  |
| Borna                                                        | 60,00 bis 90,00                               | 3,60 bis 5,40                         |                                                               | 6        |
| Kamenz                                                       | 40,00 bis 75,00                               | 3,20 bis 6,00                         |                                                               | 8        |
| Durchschnitt bei Anfangswert über ca. 50,00 €/m <sup>2</sup> |                                               |                                       |                                                               | 8-10     |

Wie aus den Daten zu entnehmen ist, lagen die Ausgleichsbeträge in den Vergleichsstandorten in einer Bandbreite von 2,00 bis 12,00 €/m<sup>2</sup>, wobei der prozentuale Anteil der Ausgleichsbeträge an der Anfangswerthöhe für die Städte mit geringem Bodenwertniveau höher ausfiel (i. M. 10-11 %) als bei den Städten mit einem mittleren Anfangswertniveau von über 50,00 €/m<sup>2</sup> (i. M. 8-10 %). Für alle Vergleichsstandorte lag das Niveau der Ausgleichsbeträge durchschnittlich bei etwa 10 % des Anfangswertniveaus.

Die Beteiligung von etwa 50 bis 90 % (i. M. ca. 70 %) der Bürger an der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge zeigt deren Akzeptanz und ist somit Ausdruck für die Marktnähe der Werte.

Der Hauptteil an der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in den Vergleichsstandorten wird durch die realisierten Straßenbaumaßnahmen bewirkt. Nach eigenen Auswertungen lag der Werterhöhungsanteil etwa bei durchschnittlich 80 % der gesamten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Für die Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen ergibt sich somit ein Werterhöhungsanteil von durchschnittlich 20 %. Im Einzelfall sind auch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für z.B. Bebauungsplanverfahren oder Ordnungsmaßnahmen (z.B. Dekontaminationen) eingetreten, die jedoch in den Vergleichsbetrachtungen keine Rolle gespielt haben.

Das Anfangswertniveau in Tangermünde liegt überwiegend in einer Bandbreite von 45,00 bis 80,00 €/m<sup>2</sup> und bildet somit eine ähnliche Größenordnung wie in vielen anderen Sanierungsgebieten. In Tangermünde wird nach den gegenwärtigen Erkenntnissen abweichend von der Situation in vielen anderen Sanierungsgebieten die verkehrstechnische Infrastruktur nicht vollständig erneuert werden, so dass städtebauliche Missstände verbleiben werden. Unter diesen Gesichtspunkt wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gegenüber den Vergleichsstandorten etwas zurückbleiben. Der Unterzeichner hält deshalb ausgehend von den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen der „normalen“ Sanierungsgebiete mit vollständiger Erneuerung der Infrastruktur einen Abschlag von etwa 2 % Punkten für angemessen und marktgerecht.

Ausgehend von den Erfahrungswerten in anderen Sanierungsgebieten würden sich somit die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Tangermünde wie folgt ableiten lassen:

für Anfangswerte bis 50,00 €/m<sup>2</sup>: 10 % - 2 % = 8,00 %  
 für Anfangswerte über 50,00 €/m<sup>2</sup>: i. M. 9 % - 2 % = 7,00 %.

Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen stellen auf eine Baulandqualität bei durchschnittlicher Betroffenheit aus dem Sanierungsverfahren mit einem vollständig erneuerten Straßenausbau ab. Grundstücke, die keinen neuen Straßenausbau im Rahmen des Sanierungsverfahrens erfahren werden, sind nur durch die Auswirkungen aus der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen betroffen, so dass sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nur anteilig einstellen wird. Ausgehend von den Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten schätzt der Unterzeichner den Anteil aus der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen auf etwa 20 % bzw. für Anfangswerte

bis 50,00 €/m<sup>2</sup> auf

8 % x 0,2 = 1,6 % des Zonenanfangswertes

über 50,00 €/m<sup>2</sup> auf

7 % x 0,2 = 1,4 % des Zonenanfangswertes.

Unter Würdigung der vorangestellten Ansätze würden sich für die jeweiligen Anfangswertzonen folgende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Abhängigkeit von der konkreten Grundstücksbetroffenheit aus den Sanierungsmaßnahmen ableiten lassen:

| Zone | Anfangswert<br>in €/m <sup>2</sup> | sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung |                                           |                              |                                           |
|------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
|      |                                    | bei neuem<br>ausbau in<br>%          | Straßen-<br>ausbau in<br>€/m <sup>2</sup> | ohne neuen<br>ausbau in<br>% | Straßen-<br>ausbau in<br>€/m <sup>2</sup> |
| 1    | 50,00                              | 8                                    | 4,00                                      | 1,6                          | 0,80                                      |
| 2    | 60,00                              | 7                                    | 4,20                                      | 1,4                          | 0,85                                      |
| 3    | 80,00                              | 7                                    | 5,60                                      | 1,4                          | 1,10                                      |
| 4    | 60,00                              | 7                                    | 4,20                                      | 1,4                          | 0,85                                      |
| 5    | 60,00                              | 7                                    | 4,20                                      | 1,4                          | 0,85                                      |
| 6    | 45,00                              | 8                                    | 3,60                                      | 1,6                          | 0,70                                      |
| 7    | 90,00                              | 7                                    | 6,30                                      | 1,4                          | 1,25                                      |
| 8    | 80,00                              | 7                                    | 5,60                                      | 1,4                          | 1,10                                      |
| 10   | 80,00                              | 7                                    | 5,60                                      | 1,4                          | 1,10                                      |

Nicht berücksichtigt worden sind in der Tabelle die Zonen 9 und 11, für die wegen ihrer Gemeinbedarfsqualität keine Ausgleichsbeträge erhoben werden. Ebenfalls keine Berücksichtigung fand die Zone 12, weil ein prozentualer Ansatz der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bezogen auf den geringen Anfangswert nicht zu einem marktgerechten Ergebnis führen würde. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für diese Flächen sich mindestens in der Höhe normaler Wohnbaulandflächen einstellen würde, da es sich nach § 34 BauGB bei den Flächen der Zone 12 um entwicklungsfähige Wohnbaulandflächen oder gemischte Bauflächen handelt und der geringe Anfangswert nur Ausdruck für die langjährige gewerbliche Nutzung ist. Würde man die tatsächliche gewerbliche Nutzung ausblenden und das Grundstück als fiktiv unbebaut ansehen, so wäre die Zone 12 analog zu Zone 3 zu beurteilen und mithin mindestens ein Bodenwert in Höhe von 80,00 €/m<sup>2</sup> anzuhaltend. Unter diesem Gesichtspunkt ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auch analog zu Zone 3 mit 5,60 €/m<sup>2</sup> bei vollständig erneuertem Straßenausbau anzuhaltend.

Die vorangestellten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen wurden durch den Vergleich mit anderen Sanierungsgebieten abgeleitet. Im direkten Vergleich mit den bisher bereits in Tangermünde vorzeitig abgelösten Ausgleichsbeträgen fallen die aktuellen Ergebnisse aus der Sicht des Unterzeichners plausibel aus. Grundlage für die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge war die Wertermittlung des Unterzeichners vom 01.01.2010. Die ausgewiesenen Ausgleichsbeträge betrugen danach für die Grundstücke insgesamt 4,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 5,00 €/m<sup>2</sup>. Die Ablöserate betrug nach Auskunft der Stadt Tangermünde 72 %, wobei für etwa 20 bis 25 % der Eigentümer eine Ablösung zu dem Zeitpunkt noch nicht angeboten werden konnte, weil die Sanierungsmaßnahmen in diesen Bereichen noch nicht abschließend beurteilt werden konnten. Mithin lag die effektive Ablöserate bei etwa 90 bis 95 %. Die hohe Ablöserate ist Ausdruck für die Marktfähigkeit der in 2010 ausgewiesenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, so dass die zum 01.01.2010 abgeleitete sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen als Untergrenze für die aus aktueller Sicht zu berücksichtigenden Werte anzusehen sind. Die aktuell ermittelte sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fallen mit 3,60 bis 6,30 €/m<sup>2</sup> durchschnittlich etwas höher aus als die Werte aus 2010. Aufgrund der Marktentwicklung und des Sanierungsfortschrittes ist diese Tendenz durchaus nachvollziehbar. So belegen die seit 2008 stark gestiegenen Übernachtungszahlen einen deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung in Tangermünde, der teilweise auch Ergebnis des Sanierungsverfahrens ist. Profiteure der Sanierungsmaßnahme sind vor allem die Gewerbetreibenden (Händler, Gastronomen, Hoteliers), so dass die erhöhten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen insbesondere in den Zonen 7, 8, 10 Ausdruck für diese Entwicklung der letzten Jahre sind.

### **5.3.3.6 alternative Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung**

Alternativ zu den vorangestellten Überlegungen soll das Niedersachsenverfahren Anwendung finden. Das Verfahren nutzt den Zusammenhang der Bodenwertabhängigkeit einerseits von bestehenden städtebaulichen Missständen und andererseits von realisierten städtebaulichen Maßnahmen. So wurden auf der Grundlage empirischer Untersuchungen in Niedersachsen verbale Bewertungsmatrizen entwickelt, mit deren Hilfe eine prozentuale Werterhöhung bezogen auf den jeweiligen Anfangswert abgeleitet werden kann. Das Verfahren wurde 2008 durch Auswertungen der in den Sanierungsgebieten Niedersachsens angefallenen Ausgleichsbeträge überarbeitet und ergänzt. Der Klassifikationsrahmen für die städtebaulichen Missstände und die Sanierungsmaßnahmen wurde erweitert.

Eine sehr differenzierte Bewertung ist mit dem Niedersachsenverfahren nicht möglich. So sind die Unterschiede in einer möglichen unmittelbaren Betroffenheit einzelner Grundstücke oder Grundstückslagen nicht immer abgrenzbar. Vielmehr ist das Verfahren eher geeignet, den großflächigen Einfluss der Gesamtmaßnahmen auf die Bodenwertveränderung zu berücksichtigen. Sofern also sehr große Unterschiede der Betroffenheit aus einzelnen Maßnahmen gegeben sind, müssen zusätzlich gesonderte Untersuchungen vorgenommen werden.

Die wesentlichen Einflüsse der Sanierungsmaßnahmen lassen sich jedoch mit dem Niedersachsenverfahren erfassen. Für eine zonale Wertermittlung ist das Verfahren gut geeignet.

Das Verfahren beruht auf der Einordnung der konkreten Bedingungen in Klassifikationsrahmen. So werden in einem 1. Schritt die städtebaulichen Missstände beurteilt. Der entsprechende Klassifikationsrahmen ist nachfolgend abgebildet.

## Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

| Komplex/<br>Klasse | Bebauung                                                                                                                 | Struktur-<br>Eigentumsverhältnisse,<br>innere Erschließung        | Nutzung-<br>Verdichtung,<br>Gemengelage                                       | Umfeld-Verkehr,<br>Infrastruktur                                                                 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0                  | intakt                                                                                                                   | günstig                                                           | funktionsgerecht                                                              | gut                                                                                              |
| 1                  | überwiegend intakt                                                                                                       | überwiegend günstig                                               | überwiegend funktionsgerecht                                                  | überwiegend gut                                                                                  |
| 2                  | geringe/kleine Mängel                                                                                                    | vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig             | geringe Beeinträchtigungen                                                    | in Teilen verbesserungsbedürftig                                                                 |
| 3                  | mehrere einzelne Mängel                                                                                                  | Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig                          | geringe Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen                          | einige Infrastruktureinrichtungen fehlen                                                         |
| 4                  | gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                                                                     | unzweckmäßig                                                      | Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen                                   | Verkehrssituation verbesserungsbedürftig                                                         |
| 5                  | instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                                                                            | Grundstückszuschnitt ungünstig                                    | hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung                     | Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig                                                      |
| 6                  | im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                                                            | Erschließungszustand unzureichend                                 | übermäßige Verdichtung                                                        | Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang                  |
| 7                  | grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                                                                | stark zersplitterte Grundstücksstruktur                           | störende Gemengelage                                                          | Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend                                      |
| 8                  | grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet) | Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend | hohe Verdichtung, störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz | keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur 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                                                              |

Entsprechend der gewählten Zuordnung der Art der Missstände zu den 4 Beurteilungskomplexen lässt sich eine durchschnittliche Punktzahl ausweisen. Diese Punktzahl ist Ausdruck für die durchschnittliche Klassenzuordnung bzw. die durchschnittliche Betroffenheit durch Missstände. Eine analoge Verfahrensweise wird bei der Einordnung der städtebaulichen Maßnahmen gemäß der nachfolgenden Matrix vorgenommen.

#### Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

| Komplex/<br>Klasse | Bebauung                                                                            | Struktur-<br>Eigentumsverhältnisse,<br>innere Erschließung | Nutzung-Verdichtung,<br>Gemengelage                                                                                                                             | Umfeld-Verkehr,<br>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 öff. 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 Emission, 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 Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen                                                     |

Auch hierfür wird wieder eine mittlere Punktzahl abgeleitet.

Im letzten Schritt lässt sich der Vomhundertsatz der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit vom Anfangswertniveau aus der nachfolgenden Matrix ableiten.

Das Verfahren sieht 4 Matrizen vor, die sich für die Bewertungsspannen

- A bis 100,00 €/m<sup>2</sup>
- B von 101,00 bis 200,00 €/m<sup>2</sup>
- C von 201,00 bis 400,00 €/m<sup>2</sup>
- D von 401,00 bis 700,00 €/m<sup>2</sup>

ergeben.

Für den Bewertungsbereich kommt die nachfolgend markierte Matrix gemäß <sup>5/</sup> zur Verwendung.

| A bis 100 €/m <sup>2</sup> (Gerechnet mit 60,- €/m <sup>2</sup> ) |    |     |     |     |     |     |     |
|-------------------------------------------------------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7                                                                 |    |     |     |     | 34% | 43% | 52% |
| 6                                                                 |    |     |     | 23% | 29% | 35% | 43% |
| 5                                                                 |    |     | 15% | 19% | 24% | 29% | 34% |
| 4                                                                 |    | 10% | 13% | 16% | 19% | 23% |     |
| 3                                                                 | 6% | 8%  | 10% | 13% | 15% |     |     |
| 2                                                                 | 5% | 7%  | 8%  | 10% |     |     |     |
| 1                                                                 | 4% | 5%  | 6%  |     |     |     |     |
| Mi/Ma                                                             | 1  | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   |

| A bis 200 €/m <sup>2</sup> (Gerechnet mit 150,- €/m <sup>2</sup> ) |    |    |     |     |     |     |     |
|--------------------------------------------------------------------|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7                                                                  |    |    |     |     | 25% | 31% | 37% |
| 6                                                                  |    |    |     | 17% | 21% | 26% | 31% |
| 5                                                                  |    |    | 11% | 14% | 18% | 21% | 25% |
| 4                                                                  |    | 7% | 10% | 12% | 14% | 17% |     |
| 3                                                                  | 5% | 6% | 8%  | 10% | 11% |     |     |
| 2                                                                  | 4% | 5% | 6%  | 7%  |     |     |     |
| 1                                                                  | 3% | 4% | 5%  |     |     |     |     |
| Mi/Ma                                                              | 1  | 2  | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   |

| A bis 400 €/m <sup>2</sup> (Gerechnet mit 300,- €/m <sup>2</sup> ) |    |    |    |     |     |     |   |
|--------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|-----|-----|---|
| 7                                                                  |    |    |    |     |     |     |   |
| 6                                                                  |    |    |    | 14% | 17% | 21% |   |
| 5                                                                  |    |    | 9% | 12% | 14% | 17% |   |
| 4                                                                  |    | 6% | 8% | 10% | 12% | 14% |   |
| 3                                                                  | 4% | 5% | 7% | 8%  | 9%  |     |   |
| 2                                                                  | 3% | 4% | 5% | 6%  |     |     |   |
| 1                                                                  | 3% | 3% | 4% |     |     |     |   |
| Mi/Ma                                                              | 1  | 2  | 3  | 4   | 5   | 6   | 7 |

| A bis 700 €/m <sup>2</sup> (Gerechnet mit 550,- €/m <sup>2</sup> ) |    |    |    |     |     |     |   |
|--------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|-----|-----|---|
| 7                                                                  |    |    |    |     |     |     |   |
| 6                                                                  |    |    |    | 12% | 15% | 18% |   |
| 5                                                                  |    |    | 8% | 10% | 12% | 15% |   |
| 4                                                                  |    | 5% | 7% | 9%  | 10% | 12% |   |
| 3                                                                  | 3% | 5% | 6% | 7%  | 8%  |     |   |
| 2                                                                  | 3% | 4% | 5% | 5%  |     |     |   |
| 1                                                                  | 2% | 3% | 3% |     |     |     |   |
| Mi/Ma                                                              | 1  | 2  | 3  | 4   | 5   | 6   | 7 |

<sup>5</sup> Ruzyka-Schwob: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mit dem „Modell Niedersachsen“, theoretische Grundlagen und praktische Beispiele aus Sanierungsgebieten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen, Fachvortrag beim Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. am 02.11.2010 in Berlin

Bezogen auf die Situation in Tangermünde lässt sich die Einordnung für die städtebaulichen Missstände einerseits und die Sanierungsmaßnahmen andererseits wie folgt vornehmen. Dabei ist zu beachten, dass nur die Missstände in dem Klassifikationsrahmen erfasst werden, die auch durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden. Grundsätzlich sind die Bebauungen und das Umfeld gebietsbezogen zu bewerten und Struktur sowie Nutzung grundstücksbezogen.

### **Städtebauliche Missstände**

#### Komplex 1: Bebauung

Im Bewertungsbereich war die Bebauung insgesamt durch einen einfachen, teilweise reparaturbedürftigen und vor allem modernisierungsbedürftigen Zustand geprägt. Die Missstände bezogen sich auf den Innenausbau wie auch auf die Gebäudehülle. Der Großteil der Gebäude war den Klassen 4 bis 6 zuzuordnen.

#### Komplex 2: Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung

Die eigentums- und erschließungsrechtliche Situation bedurfte keiner Sanierungsmaßnahmen. Es erfolgt eine Einordnung in die Klasse 0.

#### Komplex 3: Nutzung, Verdichtung, Gemengelage

Der bauliche Neuordnungsbedarf durch störende Bausubstanz war partiell gegeben. In Teilbereichen lagen Missstände durch ungenutzte Nebengebäude oder vereinzelt auch sehr stark geschädigte Bausubstanz vor. Die gewerbliche Hafennutzung wurde bereits weitestgehend durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufgegeben. Die Situation würdigend, wird eine Einordnung in die Klasse 2 vorgenommen

#### Komplex 4: Umfeld, Verkehr, Infrastruktur

Durch die weitestgehend erhaltene städtebauliche Struktur in der Tangermünder Altstadt mit schmalen Gassen und Straßen und den seit den 90er Jahren zunehmenden Individualverkehr war das Stellplatzangebot zu gering. Eine Zuordnung erfolgt zu der Klasse 5.

Der durchschnittliche Klassifikationswert ergibt sich mithin zu:

$$(5 + 0 + 2 + 5) / 4 = \underline{\underline{3,00}}$$

## **Sanierungsmaßnahmen**

Die Beurteilung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt analog zu den Missständen.

### Komplex 1: Bebauung

Die sanierungsbedingten Maßnahmen in Tangermünde stellen auf Sofort- und Sicherungsmaßnahmen sowie auf die Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen privater Bausubstanz ab. Insgesamt sind mehr als 400 Einzelmaßnahmen gefördert worden. Eine Einordnung der Maßnahmen erfolgt in Klasse 6.

### Komplex 2: Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung

Es sind keine wesentlichen Neuordnungen vorgenommen worden. Es erfolgt eine Einordnung in Klasse 0.

### Komplex 3: Nutzung, Verdichtung, Gemengelage

Es wurden einzelne Abbruchmaßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke durchgeführt. Eine Einordnung erfolgt in Klasse 1.

### Komplex 4: Umfeld, Verkehr, Infrastruktur

Durch den Ausbau von Straßen, Plätze und Wegen sowie den Neubau von KFZ-Stellflächen wurde eine deutliche Verbesserung der Infrastruktur erreicht. Es erfolgt eine Einordnung in Klasse 5.

Der durchschnittliche Klassifikationswert ergibt sich zu

$$(6 + 0 + 1 + 5) / 4 = \underline{\underline{3,00}}$$

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Aus der Matrix A lässt sich nunmehr eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach dem Niedersachsenverfahren zu 10 % des Anfangswertniveaus ableiten, wie nachfolgender Darstellung entnommen werden kann.

A bis 100 €/m<sup>2</sup> (Gerechnet mit 60,- €/m<sup>2</sup>)

|       |    |     |     |     |     |     |     |
|-------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7     |    |     |     |     | 34% | 43% | 52% |
| 6     |    |     |     | 23% | 29% | 35% | 43% |
| 5     |    |     | 15% | 19% | 24% | 29% | 34% |
| 4     |    | 10% | 13% | 16% | 19% | 23% |     |
| 3     | 5% | 8%  | 10% | 13% | 15% |     |     |
| 2     | 5% | 7%  | 8%  | 10% |     |     |     |
| 1     | 4% | 5%  | 6%  |     |     |     |     |
| Mi/Ma | 1  | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   |

Als geringste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (Mindestwert) wäre gem. Matrix A nach dem Niedersachsenverfahren für Anfangswerte bis 100,00 €/m<sup>2</sup> ein Ansatz von 4,00 % des Anfangswertes anzuhalten. Bezogen auf die im Sanierungsgebiet in Tangermünde abgeleiteten Anfangswerte von 45,00 €/m<sup>2</sup> bis 90,00 €/m<sup>2</sup> würden sich auf der Grundlage des Niedersachsenverfahrens sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen bei Ansatz von 10 % in Höhe von

$$\begin{aligned}
 45,00 \text{ €/m}^2 \times 0,10 &= 4,50 \text{ €/m}^2 \text{ bis} \\
 90,00 \text{ €/m}^2 \times 0,10 &= 9,00 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

ableiten lassen. Die Werte stellen auf eine Sanierung des gesamten Sanierungsgebietes mit einem vollständig erneuerten Straßenausbau ab und würden sich unter diesem Gesichtspunkt für die Verhältnisse in Niedersachsen ableiten lassen. Sie können mithin nur der groben Orientierung dienen.

Die zuvor in Abschnitt 5.3.3.5 abgeleiteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für Tangermünde liegen mit 3,60 bis 6,30 €/m<sup>2</sup> etwas unterhalb der mit Hilfe des Niedersachsenverfahrens abgeleiteten Bodenwerterhöhungen. Unter Würdigung der Strukturschwäche in der Bewertungsregion einerseits und der verbleibenden städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet „Stadtkern Tangermünde“ andererseits werden die abgeleiteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch das Niedersachsenverfahren plausibilisiert.

### 5.3.4 Endwertermittlung

Das Sanierungsgebiet ist in unterschiedliche Anfangswertzonen gegliedert worden. Durch die Sanierungsmaßnahmen sind die Grundstücke unabhängig von ihrer Zuordnung zu diesen Anfangswertzonen teilweise in sehr unterschiedlicher Art und Weise betroffen. Es ist deshalb erforderlich, eine weitere zonale Differenzierung vorzunehmen und entsprechende Endwertzonen zu bilden. In Anlage 2 ist die Karte der Endwertzonen dargestellt. Für diese Zonen werden nunmehr die Endwerte in Abhängigkeit von den Auswirkungen der realisierten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

#### **Zone 1.1: Magdeburger Straße**

Die im Süden des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke sind durch die Sanierungsmaßnahme direkt bisher nicht betroffen. Die Erneuerung der Straßen ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nicht mehr vorgesehen. Die Eigentümer profitieren somit nur von der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen. Der Endwert wird wie folgt ermittelt:

|                                          |       |                              |
|------------------------------------------|-------|------------------------------|
| Anfangswert:                             |       | 50,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung: | 1,6 % | <u>0,80 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                 |       | <u>50,80 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 1.1a: Stendaler Straße (nördlicher Teil)**

Die Zone ist im Prinzip wie Zone 1.1 betroffen. Geplant ist allerdings noch ein Ausbau der Stendaler Straße, wobei die Finanzierung dieses Ausbaus derzeit nicht gesichert ist. Nachfolgend werden somit 2 Fälle unterschieden:

#### **Fall 1:**

|                                                               |                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Anfangswert:                                                  | 50,00 €/m <sup>2</sup>            |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung<br>(ohne Straßenausbau): | 1,6 % <u>0,80 €/m<sup>2</sup></u> |
| Endwert:                                                      | <u>50,80 €/m<sup>2</sup></u>      |

#### **Fall 2**

|                                                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Anfangswert:                                                 | 50,00 €/m <sup>2</sup>          |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung<br>(mit Straßenausbau): | 8 % <u>4,00 €/m<sup>2</sup></u> |
| Endwert:                                                     | <u>54,00 €/m<sup>2</sup></u>    |

### **Zone 1.2: Stendaler Straße (südlicher Teil)**

Der Ausbau der Stendaler Straße ist in dem Bereich der Zone 1.2 bereits erfolgt. Der Endwert ergibt sich zu

|                                                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Anfangswert:                                                 | 50,00 €/m <sup>2</sup>          |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung<br>(mit Straßenausbau): | 8 % <u>4,00 €/m<sup>2</sup></u> |
| Endwert:                                                     | <u>54,00 €/m<sup>2</sup></u>    |

### **Zone 1.3: Mauerstraße, Scheunenstraße, Neue Straße**

In der Zone sind die Straßen bereits neu ausgebaut oder aber der Ausbau ist bis 2023 geplant und finanziell gesichert. Der Endwert ergibt sich zu:

|                                                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Anfangswert:                                                 | 50,00 €/m <sup>2</sup>          |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung<br>(mit Straßenausbau): | 8 % <u>4,00 €/m<sup>2</sup></u> |
| Endwert:                                                     | <u>54,00 €/m<sup>2</sup></u>    |

### **Zone 1.4: Mauerstraße**

Der Ausbau der Mauerstraße ist bis 2023 geplant aber finanziell nicht gesichert. Es werden somit 2 Fälle unterschieden:

#### **Fall 1:**

|                                                               |       |                              |
|---------------------------------------------------------------|-------|------------------------------|
| Anfangswert:                                                  |       | 50,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung<br>(ohne Straßenausbau): | 1,6 % | <u>0,80 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                                      |       | <u>50,80 €/m<sup>2</sup></u> |

#### **Fall 2**

|                                                              |     |                              |
|--------------------------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                                                 |     | 50,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung<br>(mit Straßenausbau): | 8 % | <u>4,00 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                                     |     | <u>54,00 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 2.1: Kirchstraße, Lange Fischerstraße**

Die Grundstücke sind durchschnittlich betroffen. Der Endwert ergibt sich zu

|                                          |     |                              |
|------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                             |     | 60,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung: | 7 % | <u>4,20 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                 |     | <u>64,20 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 2.2: Schulstraße, Reitbahnstraße**

Der Straßenausbau für diese Grundstücke ist nicht geplant. Der Endwert ergibt sich zu:

|                                                                  |       |                              |
|------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------|
| Anfangswert:                                                     |       | 60,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung<br>(ohne Straßenausbau): | 1,4 % | <u>0,85 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                                         |       | <u>60,85 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 2.3: Marktstraße (südlicher Teil)**

Der Straßenausbau ist noch bis 2023 geplant. Eine Finanzierung der Maßnahme ist derzeit jedoch nicht gesichert. Es werden 2 Fälle unterschieden:

#### **Fall 1:**

|                                                               |       |                              |
|---------------------------------------------------------------|-------|------------------------------|
| Anfangswert:                                                  |       | 60,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung<br>(ohne Straßenausbau): | 1,4 % | <u>0,85 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                                      |       | <u>60,85 €/m<sup>2</sup></u> |

#### **Fall 2**

|                                                              |     |                              |
|--------------------------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                                                 |     | 60,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung<br>(mit Straßenausbau): | 7 % | <u>4,20 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                                     |     | <u>64,20 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 3: Lange Fischerstraße**

Die Straße ist bereits neu ausgebaut worden. Der Endwert ergibt sich zu

|                                          |     |                              |
|------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                             |     | 80,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung: | 7 % | <u>5,60 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                 |     | <u>85,60 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 4: Schloßfreiheit**

Die Straßenausbaumaßnahmen sind noch geplant und finanziell bereits gesichert. Der Endwert ergibt sich zu

|                                          |     |                              |
|------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                             |     | 60,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung: | 7 % | <u>4,20 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                 |     | <u>64,20 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 5.1: Zollensteig**

Der Straßenausbau in der Zone 5.1 ist bereits realisiert worden. Der Endwert ergibt sich zu:

|                                       |     |                              |
|---------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                          |     | 60,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: | 7 % | <u>4,20 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                              |     | <u>64,20 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 5.2: Bleichenberg**

Ein Straßenausbau ist in der Zone 5.2 nicht mehr vorgesehen. Der Endwert ergibt sich zu

|                                                            |       |                              |
|------------------------------------------------------------|-------|------------------------------|
| Anfangswert:                                               |       | 60,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (ohne Straßenausbau): | 1,4 % | <u>0,85 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                                   |       | <u>60,85 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 6: Hünendorfer Straße**

Für die Hünendorfer Straße ist der Straßenausbau bis 2023 geplant aber eine Finanzierung der Maßnahmen ist bisher nicht gesichert. Es werden somit 2 Fälle unterschieden

#### **Fall 1:**

|                                                            |       |                              |
|------------------------------------------------------------|-------|------------------------------|
| Anfangswert:                                               |       | 45,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (ohne Straßenausbau): | 1,6 % | <u>0,70 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                                   |       | <u>45,70 €/m<sup>2</sup></u> |

#### **Fall 2**

|                                                           |     |                              |
|-----------------------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                                              |     | 45,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (mit Straßenausbau): | 8 % | <u>3,60 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                                  |     | <u>48,60 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 7: Lange Straße**

Die Zone entspricht der Hauptgeschäftslage in Tangermünde. Der Straßenausbau wurde bereits sehr aufwendig mit Natursteinmaterialien durchgeführt. Der Endwert ergibt sich zu:

|                                          |     |                              |
|------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                             |     | 90,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung: | 7 % | <u>6,30 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                 |     | <u>96,30 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 8: Burg**

Die Zone 8 erfasst den wirtschaftlich genutzten Teil der Burganlage. Die Nutzung wird durch Gastronomie und Beherbergungsgewerbe, die eigentlichen Profiteure des Sanierungsverfahrens, bestimmt. Der Endwert ergibt sich zu

|                                          |     |                              |
|------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                             |     | 80,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung: | 7 % | <u>5,60 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                 |     | <u>85,60 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zonen 9, 11: Gemeinbedarfsflächen**

Für die Gemeinbedarfsflächen existiert kein Grundstücksmarkt. Eine Bodenwertveränderung kann sich deshalb für bleibende Gemeinbedarfsflächen aus den Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme nicht einstellen. Ein Ausgleichsbetrag wird mithin für alle Gemeinbedarfsflächen nicht ausgewiesen, wobei unterstellt wird, dass die Gemeinbedarfsnutzung auch nachhaltig Bestand haben wird.

|                                          |  |                              |
|------------------------------------------|--|------------------------------|
| Anfangswert:                             |  | 30,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung: |  | <u>0,00 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                 |  | <u>30,00 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 10: Klinik, Altenwohnheim**

Die Auswirkungen aus der Sanierungsmaßnahme auf die Grundstücksqualität der Zone 10 sind analog zu Zone 8 zu beurteilen. Das Klinikgelände wird im Osten wie im Westen durch jeweils neu ausgebaute Straßenanbindungen erschlossen (der Ausbau der Schlossfreiheit erfolgt noch, Finanzierung ist gesichert). Der zonale Endwert ergibt sich mithin zu

|                                          |     |                              |
|------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Anfangswert:                             |     | 80,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung: | 7 % | <u>5,60 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                 |     | <u>85,60 €/m<sup>2</sup></u> |

### **Zone 12: Speichergrundstück**

Die gewerbliche Nutzung der Grundstücksfläche ist weitestgehend aufgegeben worden. Es gibt Planungen für eine Umnutzung des Geländes (Hotel und Wohnen). Die Umnutzung könnte auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgen. Da die Neuordnung und Umnutzung nicht durch die Sanierungsmaßnahmen bedingt sind, beschränkt sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf die Erschließungsmaßnahmen und somit auf eine durchschnittliche Betroffenheit. Als Maßstab für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung kann das Wertgefüge der Zone 3 angesehen werden. Der Endwert wird wie folgt abgeleitet

|                                                       |  |                              |
|-------------------------------------------------------|--|------------------------------|
| Anfangswert:                                          |  | 10,00 €/m <sup>2</sup>       |
| sanierungsbedingte<br>Bodenwerterhöhung (wie Zone 3): |  | <u>5,60 €/m<sup>2</sup></u>  |
| Endwert:                                              |  | <u>15,60 €/m<sup>2</sup></u> |

### 5.3.5 Zusammenstellung der Einzelwerte

Zusammenfassend lassen sich die Bewertungsergebnisse wie folgt darstellen:

| Zone | Anfangswert<br>in €/m <sup>2</sup> | sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in<br>€/m <sup>2</sup> |                   | Endwert in<br>€/m <sup>2</sup> |
|------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
|      |                                    | ohne Straßenausbau                                          | mit Straßenausbau |                                |
| 1.1  | 50,00                              | 0,80                                                        | -                 | 50,80                          |
| 1.1a | 50,00                              | 0,80<br>-                                                   | -<br>4,00         | 50,80<br>54,00                 |
| 1.2  | 50,00                              | -                                                           | 4,00              | 54,00                          |
| 1.3  | 50,00                              | -                                                           | 4,00              | 54,00                          |
| 1.4  | 50,00                              | 0,80<br>-                                                   | -<br>4,00         | 50,80<br>54,00                 |
| 2.1  | 60,00                              | -                                                           | 4,20              | 64,20                          |
| 2.2  | 60,00                              | 0,85                                                        | -                 | 60,85                          |
| 2.3  | 60,00                              | 0,85<br>-                                                   | -<br>4,20         | 60,85<br>64,20                 |
| 3    | 80,00                              | -                                                           | 5,60              | 85,60                          |
| 4    | 60,00                              | -                                                           | 4,20              | 64,20                          |
| 5.1  | 60,00                              | -                                                           | 4,20              | 64,20                          |
| 5.2  | 60,00                              | 0,85                                                        | -                 | 60,85                          |
| 6    | 45,00                              | 0,70<br>-                                                   | -<br>3,60         | 45,70<br>48,60                 |
| 7    | 90,00                              | -                                                           | 6,30              | 96,30                          |
| 8    | 80,00                              | -                                                           | 5,60              | 85,60                          |
| 9    | 30,00                              | -                                                           | -                 | 30,00                          |
| 10   | 80,00                              | -                                                           | 5,60              | 85,60                          |
| 11   | 30,00                              | -                                                           | -                 | 30,00                          |
| 12   | 10,00                              | -                                                           | 5,60              | 15,60                          |

#### **5.4 Maßgebender Grundstücksanteil für die Ausgleichsbetragsermittlung**

Die Straßenausbaubeiträge in Tangermünde werden außerhalb des Sanierungsgebietes durch Satzung erhoben. In dieser Satzung wird eine anrechenbare Grundstückstiefe von maximal 50 m für Grundstücke, die teilweise im unbebauten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegen sind, berücksichtigt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfährt diese Tiefe, die auch in anderen Satzungen (z.B. Abwasserzweckverbände) Anwendung findet, breite Akzeptanz. Die Begrenzung der anrechenbaren Grundstücksgröße auf einen Grundstücksanteil bis zu 50 m Tiefe wird im Rahmen der Ausgleichsbetragsermittlung deshalb auch als angemessen erachtet. Der fiktive Baulandanteil eines über diese Tiefe hinausgehenden Grundstückes kann somit als Produkt aus der mittleren Grundstücksbreite (bzw. der Straßenfront) und der maximalen Tiefe von 50 m abgeleitet werden.

Bei Grundstücken, die eine geringere Grundstücksgröße als die zuvor beschriebene Fläche erreichen, wird zur Ausgleichsbetragserhebung die volle Grundstücksgröße herangezogen.

Sofern Grundstücke durch 2 Straßen erschlossen werden und die rückwärtige Straßenanbindung zu einer wirtschaftlicheren Grundstücksnutzung führt, weil z.B. auf dem rückwärtigen Grundstücksanteil durch die Erschließung zusätzliche Gebäude errichtet werden können oder weil die rückwärtige Erschließung z.B. die Unterbringung von KFZ-Stellflächen auf dem Grundstück ermöglicht, erhöht sich die anrechenbare Grundstückstiefe auf 2 x 50 m.

Für die Grundstücke in Tangermünde wird es nach Einschätzung des Unterzeichners aufgrund der städtebaulichen Situation nur in wenigen Fällen zu einer möglichen Tiefenbegrenzung bei der Ausgleichsbetragsermittlung kommen.

## **5.5 Ausgleichsbetragserhebung nach § 154 (2a) BauGB**

Zum 1. Januar 2007 wurde die Möglichkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens zur Erhebung der Ausgleichsbeträge im Baugesetzbuch verankert. Die Vorschrift ermöglicht der Gemeinde, die Ausgleichsbeträge auf der Grundlage der angefallenen Erschließungskosten zu bemessen. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist dieses Verfahren nur dann anzuwenden, wenn noch keine Ausgleichsbeträge durch vorzeitige Ablösung erhoben worden sind. Ebenfalls ist das Verfahren nur dann sinnvoll anwendbar, wenn die Betroffenheit der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nahezu gleich bzw. ähnlich ist.

Voraussetzung für die kostenorientierte Ausgleichsbetragserhebung ist eine entsprechende Satzung, die von der Gemeinde beschlossen werden muss. Im Vorfeld ist zu prüfen, ob die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht wesentlich über der Hälfte des Erschließungsaufwandes liegt. Als maßgeblicher Erschließungsaufwand sind die Ausbaukosten für

alle öffentlichen Straßen, Wegen, Plätze

anzuhalten. Nicht zu berücksichtigen sind die Kosten für

- Verlängerungen von Erschließungsanlagen
- Ersterschließungsmaßnahmen
- Brücken, Tunnel etc.

Von diesen resultierenden Kosten einschließlich des Planungsaufwandes sind 50 % als Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als Verteilungsmaßstab ist die Summe aller im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen ohne die Flächen der Verkehrsanlagen anzusetzen.

Die Gemeinde ist zur Anwendung dieses vereinfachten Verfahrens nach § 154 (2a) BauGB nicht verpflichtet. Das Verfahren stellt lediglich eine weitere Option für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen dar, sofern eine vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge nicht beabsichtigt ist.

Die Anwendung dieses Verfahrens für Tangermünde ist schon deshalb nicht geeignet, weil die Betroffenheit der Eigentümer im Sanierungsgebiet zu unterschiedlich ist und bei einer Satzungsbildung z.B. die Eigentümer der Zone 1.1 genauso behandelt werden würden wie die Eigentümer der Zone 7.

Erfahrungsgemäß sind unabhängig davon die Belastungen durch die anteilige Umlage der tatsächlichen Kosten sehr hoch und erreichen in der Regel Belastungen zwischen 10,00 €/m<sup>2</sup> und 20,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 154 (2a) BauGB verbietet sich im konkreten Fall aus Gründen der Gleichbehandlung und Wahrung des sozialen Friedens.

Die Wertermittlung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Das Gutachten dient nur dem genannten Zweck und ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine andere Verwendung ist nicht zulässig. Das Gutachten ist urheberrechtliches Eigentum des Verfassers. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12559 Berlin, im April 2016

Dr.-Ing. Unbehau