

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN SACHSEN-ANHALT

AZ: W8-8027784/2014

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Neustädter Passage 15
06122 Halle (Saale)

BEWERTUNGSRAHMEN

für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung unter Berücksichtigung der §§ 136 bis 156a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung für das gesamte Sanierungsgebiet:

„Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale)



Die gestrichelte Linie stellt die Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB dar.

	Inhalt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
2	Beschreibung der Vorgehensweise	3
2.1	Beteiligte	3
2.1.1	Auftraggeber.....	3
2.1.2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt.....	3
2.2	Ablauf des Verfahrens.....	4
3	Grundlagen	6
3.1	Kaufpreissammlung.....	6
3.2	Unterlagen.....	6
3.3	Rechtliche Grundlagen der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.....	6
3.3.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	7
3.3.2	Maßnahmen und Missstände	7
3.3.3	Ausgleichsbeträge	8
3.3.4	Anfangswert-Qualitätsstichtag	9
3.3.5	Endwert-Qualitätsstichtag	9
4	Das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale)	10
4.1	Ausgangssituation	10
4.2	Sanierungsziele.....	11
5	Wertermittlung	13
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5.2	Hallescher Zielbaum.....	15
5.2.1	Vereinfachte Beschreibung des Verfahrens.....	15
5.2.2	Definition der Einzelkomponenten	17
5.2.3	Beschreibung der Zustandsstufen	18
5.2.4	Maximale Bodenwerterhöhung.....	26
5.2.5	Definition unterschiedlicher Nutzungsarten	27
5.2.6	Gewichtung.....	28
5.3	Modellübersicht	29
5.4	Beschluss des Bewertungsmodells „Hallescher Zielbaum“.....	31
6	Besondere Bodenrichtwerte	32
6.1	Zonierung.....	32
6.2	Zuordnung der Bodenrichtwertzonen zum Zielbaum	32
6.3	Bewertung	33
6.4	Anfangswerte / Endwerte	34
6.5	Plausibilisierung und Korrektur der Bodenrichtwerte	36
6.6	Beschluss.....	38

Anlagen

Anlage 1	Beschreibung der Zustandsstufen des „Halleschen Zielbaums“
Anlage 2	Zuordnung der Bodenrichtwertzonen zum jeweiligen Zielbaum
Anlage 3	Besondere Bodenrichtwertkarte

1 Vorbemerkungen

Dieser Bewertungsauftrag ist mit Schreiben vom 20.03.2015 von der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen (Abteilung Sanierungen), bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt worden. Der Bewertungsauftrag umfasst die Beschlüsse zum Modell des „Halleschen Zielbaums“ inklusive der Beschreibung der Bewertungskategorien in Textform, die Feststellung der theoretisch maximalen Bodenwertsteigerung und die Überprüfung der Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet sowie die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für jede Bodenrichtwertzone.

Die Beantragungen der Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im betreffenden Sanierungsgebiet beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt erfolgten gemäß §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB).

Ziel des Bewertungsrahmens ist die Modellierung des „Halleschen Zielbaums“ als Verfahren zur Gewährleistung einheitlicher Bewertungsvorgaben, -parametern und -richtlinien zur Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale). Der in diesem Verfahren entwickelte „Hallesche Zielbaum“ bildet die Grundlage für die anschließende Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form von sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten (Anfangswerten) und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten (Endwerten) im gesamten Sanierungsgebiet.

2 Beschreibung der Vorgehensweise

Für die Realisierung dieses komplexen Bewertungsauftrages wurde im Rahmen einer Auftaktbesprechung im März 2015 mit dem Auftraggeber ein mehrstufiges und seitens des Gutachterausschusses personell breit aufgestelltes Verfahren abgestimmt.

2.1 Beteiligte

2.1.1 Auftraggeber

Durch den Auftraggeber wurden die erforderlichen Unterlagen und Erklärungen zur Verfügung gestellt bzw. abgegeben. Der Auftraggeber ist für die Durchführung der vorbereitenden Maßnahmen, für die Organisation und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, für die Bereitstellung, Vergabe und Abrechnung der Fördermittel, Information der Öffentlichkeit und für die Erhebung der Ausgleichbeiträge zuständig.

2.1.2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Die Bewertung der einzelnen Komponenten der in Kapitel 5.2 näher vorgestellten Zielbaummethode basiert wesentlich auf den Kenntnissen über die Örtlichkeit, der lokalen Marktbedingungen und dem allgemeinen gutachterlichen Sachverstand. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Zuverlässigkeit der vom Gutachterausschuss entwickelten Methode und der damit durchgeführten Bewertungen der Bodenwertsteigerungen diente die personell hohe Anzahl an beteiligten ehrenamtlichen Gutachtern. Fehleinschätzungen konnten reduziert werden.

Am Arbeitsschritt der Modellbildung des „Halleschen Zielbaums“ und der Bestimmung der Höhe der theoretisch maximalen Bodenwertsteigerung sowie Bildung der Bodenrichtwertzonen waren die nachstehenden Mitglieder des Gutachterausschusses beteiligt:

Herr Hansjörg Bartsch	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. (FH) Christoph Constien	ehrenamtlicher Gutachter
Frau Dipl.-Ing. Ina Herrmann	ehrenamtliche Gutachterin
Herr Dipl.-Ing. André Leitloff	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing.-Kfm. Alexander Ludwig	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Bernd Müller	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dr. Dipl.-Ing. Lutz Rademacher	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Wirt.-Ing. Thomas Reiche	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Thorsten Seeck	stellvertretend vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschuss

An den zonalen Bewertungen zur Feststellung der Anfangs- und Endwerte wirkten folgende ehrenamtlichen Gutachter mit:

Frau Dipl.-Ing. Ina Herrmann	ehrenamtliche Gutachterin
Herr Dipl.-Ing. André Leitloff	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing.-Kfm. Alexander Ludwig	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dr. Dipl.-Ing. Lutz Rademacher	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Wirt.-Ing. Thomas Reiche	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Thorsten Seeck	stellvertretend vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschuss

Seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss waren in allen Phasen des Bewertungsauftrages zwei Mitarbeiter vorbereitend beteiligt.

2.2 Ablauf des Verfahrens

Im Verlauf der Monate April und Mai 2015 erfolgten „Quartiersgespräche“ der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss mit dem Fachbereich Planen. Zweck dieser Arbeitsgespräche waren die Anforderungen nach einem aktuellen Sachstand der bisher erfolgten und zukünftig noch zu realisierenden Sanierungsmaßnahmen im Abgleich mit den Sanierungszielen für jeweils einen bestimmten Teilbereich des Sanierungsgebietes (Quartier). Hierfür wurden durch den Auftraggeber umfangreiche Quartiersbeschreibungen erstellt und an den Gutachterausschuss übergeben, welche neben der Benennung und Darlegung der erfolgten und zukünftigen Maßnahmen auch detaillierte weiterführende Informationen zur Größenordnung und zur Verwendung von Fördermitteln, Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung und Fotodokumentationen als Vorher-Nachher-Vergleiche enthalten.

Neben diesen insgesamt 4 Arbeitsgesprächen fand zum Abschluss der Aufbereitung der Unterlagen ein weiterer Termin im Juni 2015 mit den für die zonale Bewertung zuständigen ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschuss und den Vertretern des Auftraggebers statt. Zu diesem Termin erfolgte die Einführung der ehrenamtlichen Gutachter in die Bewertungsphase der Bodenwertsteigerungen mit der Übergabe der Unterlagen der Quartiersbeschreibungen.

Zeitgleich mit den Quartiersgesprächen wurden die Arbeiten zur Modellbildung durch den Gutachterausschuss aufgenommen und im Juni 2015 abgeschlossen. Für die Modellbildung des „Halleschen Zielbaums“ fanden 3 Sitzungen des Gutachterausschusses statt, in denen das Modell entwickelt und abschließend beschlossen wurde.

Zu einem weiteren Termin erfolgte die Bemessung der theoretisch maximalen Bodenwertsteigerung durch eine Ortsbegehung und anschließender Auswertung.

Im Zuge der Modellierung des Halleschen Zielbaums und im Vorfeld der zonalen Bewertungen wurden ferner alle Bodenrichtwerte (Anfangswerte) und die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen im gesamten Sanierungsgebiet eingehend überprüft und teilweise der gegebenen Missstände- und Maßnahmensituation, der städtebaulichen Entwicklung und der baulichen und strukturellen Gegebenheiten angepasst.

Ab Ende Juni 2015 wurde mit den Ermittlungen zu den Bodenwerterhöhungen durch die benannten Mitglieder des Gutachterausschuss begonnen und bis Ende August 2015 abgeschlossen. In einem Zwischenschritt wurden nach der Bewertung der ersten für das Sanierungsgebiet typischen Zonen in einem weiteren Arbeitsgespräch die Anwendung und Handhabung des Modells des Zielbaumverfahrens in der Praxis mit den beteiligten Gutachtern erörtert.

Die Beschlüsse zum Modell des Halleschen Zielbaums und der Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet „Historischen Altstadt kern“ Halle (Saale) erfolgten als Entscheidungen aufgrund der Stimmenmehrheit gemäß § 6 der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GutVO) in Sachsen-Anhalt.

3 Grundlagen

3.1 Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt. Nach § 195 BauGB haben dazu alle beurkundenden Stellen (Notare u. a.) die von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Aus der Kaufpreissammlung werden (gem. §§ 193, 196 BauGB und §§ 9 -14 ImmoWertV) regelmäßig Bodenrichtwerte und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet.

3.2 Unterlagen

Für die Erstellung dieses Bewertungsrahmens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet
- Unterlagen der Stadt Halle (Saale) und der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) zu planungsrechtlichen Zielstellungen (Städtebauliche Rahmenplanungen und Entwicklungskonzepte)
- Quartiersbeschreibungen des FB Planen; Abteilung Sanierungen zu den im Sanierungsverfahren erfolgten und geplanten Maßnahmen
- Sanierungssatzung vom 30.06.1995
- Auszug aus der Digital Topografischen Karte (DTK 10) 1 : 10 000
- Auszug aus der Digital Topografischen Karte (DTK 50) 1 : 50 000
- Bodenrichtwertkarte - Bauland für die Stadt Halle (Saale) 1 : 2 500
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung
- Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zum Verhältnis der Mieten zu den Bodenwerten in einem Zeitraum von 2006 bis 2015
- Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) 2010
- Gewerbeimmobilienreport der Stadt Halle (Saale) 2010
- Ergebnisse der Besichtigungen
- Befragungen und Informationen weiterer Marktteilnehmer (Immobilien-Makler)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) 2012

3.3 Rechtliche Grundlagen der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

Das BauGB stellt den rechtlichen Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auf. Diese rechtlichen Regelungen sind für den Gutachterausschuss die allge-

meinen Vorgaben, nach denen die beabsichtigten und tatsächlich erzielten Verbesserungen und Aufwertung zu beurteilen sind.

3.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale) ist nach den besonderen Bestimmungen des Baugesetzbuches ausgewiesen worden.

Der Beschluss zu den vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ erfolgte am 25.07.1990. Seit dem 30.06.1995 ist der Beschluss des gesamten Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ rechtsverbindlich.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden in § 136 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahmen definiert, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

In Sanierungsgebieten ist nach § 154 Abs. 2 in Verbindung mit § 153 Abs. 1 BauGB zwischen dem durch die Sanierungsmaßnahmen des gesamten Gebiets unbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert) und dem Bodenwert nach Abschluss des Verfahrens (Endwert) zu unterscheiden. Für Erschließungsmaßnahmen im Zuge des Sanierungsverfahrens werden keine Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB erhoben. Die Erhöhung des Bodenwertes wird mit einem Ausgleichsbetrag abgeschöpft. Dieser Betrag ermittelt sich i.d.R. durch die Differenz zwischen End- und Anfangswert. Unter bestimmten Voraussetzungen können nach § 155 BauGB Maßnahmen des Eigentümers auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden.

Der jeweilige Anfangswert entspricht dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung bzw. Entwicklung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Der jeweilige Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

Bei der Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 BauGB oder § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB für Grundstücke im Sanierungsgebiet sind die Anfangs- und Endwerte des Grundstücks auf denselben Zeitpunkt (Stichtag) zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu bestimmen. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenden Bebauung auf den Grundstücken ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, die Grundstücke in bisheriger Weise zu nutzen.

3.3.2 Maßnahmen und Missstände

Der § 136 BauGB Absatz (2) formuliert die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen:

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

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

Der Absatz (3) des § 136 BauGB beschreibt die Beurteilungskriterien, ob und in welcher Art Missstände hinsichtlich der vorliegenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Funktionsfähigkeit bezüglich des fließenden und ruhenden Verkehrs, der allgemeine Versorgungsfunktion des Gebietes und der infrastrukturelle Erschließung gegeben sind.

Der § 136 BauGB Absatz (4) formuliert die Zielstellung der städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des Allgemeinwohls. Beabsichtigt ist dabei die Behebung gegebener baulichen Substanzmängel und funktionaler Schwächen zur Erreichung von gesunden und zeitgemäßen sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebensbedingungen unter Berücksichtigung von Umweltschutz- und Orts- sowie landschaftsgestalterischen Belangen.

Das BauGB unterscheidet weiterhin in Ordnungsmaßnahmen (§ 147), wobei diese zu den Aufgaben der Gemeinde gehören. Hierzu gehören u.a. die Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken und die Herstellung von Erschließungsanlagen.

Weiterhin werden im BauGB im § 148 die Baumaßnahmen beschrieben, welche dem Eigentümer überlassen sind. Diese Baumaßnahmen umfassen auch die Aufgaben der Gemeinde, die u.a. für die Errichtung und Sanierung der Gemeinbedarfseinrichtungen sorgen.

Dabei sind stets öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. In der Summe aller Maßnahmen sollen sowohl die vorhandenen baulichen Strukturen verbessert als auch die Funktionsfähigkeit der Gebiete für den Menschen erhöht werden.

3.3.3 Ausgleichsbeträge

Die durch die Sanierungsmaßnahmen erreichten Verbesserungen und Aufwertungen der Grundstückswerte innerhalb des Sanierungsgebietes drücken sich in der Regel in einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus. Diese ist definiert als die Differenz zwischen den so genannten Endwerten und Anfangswerten (BauGB § 154).

Durch die Erhebung des Ausgleichsbetrags sollen die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet an den Kosten der Gebietsaufwertung beteiligt werden. Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

3.3.4 Anfangswert-Qualitätsstichtag

Der Anfangswert stellt gemäß § 154 Abs. 2 BauGB den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks dar, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Das ist der Zeitpunkt, an dem in der Öffentlichkeit noch keine Sanierungsabsichten bekannt waren.

Gemäß § 16 ImmoWertV wird der Wert des Bodens regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt. Eine Bebauung kann allerdings in Ausnahmefällen trotzdem wertbeeinflussend sein. Wenn die tatsächliche Nutzung erheblich von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung abweicht, kann eine Minder- oder Mehrnutzung berücksichtigt werden, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.“ (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV).

Im Sanierungsgebiet weisen die Bodenrichtwertzonen unterschiedliche Ausgangssituationen auf. Aufgrund der verschiedenen Nutzungen und der unterschiedlichen Auslastungen sind diese Bodenrichtwerte individuell zu betrachten und ggf. dem definierten Bodenrichtwertgrundstück anzupassen.

3.3.5 Endwert-Qualitätsstichtag

§ 154 Abs. 2 BauGB definiert den Endwert, als den Bodenwert eines Grundstücks, der sich nach Abschluss der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

Im Falle einer vorzeitigen Ablösung oder Festsetzung muss der qualitative Endzustand anhand der Sanierungsziele und Vorhaben sachverständig eingeschätzt werden. Zur Bestimmung dieser Endqualität wird unterstellt, dass mit Abschluss der Maßnahmen die beabsichtigten Sanierungsziele vollständig erreicht und umgesetzt sind. Hierbei wurden insbesondere für die ausstehenden Maßnahmen das

- Integriertes Entwicklungskonzept Altstadt (<http://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung>) (u.a. Maßnahmen gemäß Darstellung auf Seite 39),
- Planungsunterlagen zum Ausbau des Joliot-Curie-Platzes,
- Bewohnerparken Altstadt Konzept
- Hinweise zum Ausbau „Robert-Franz-Ring“

berücksichtigt.

4 Das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale)

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale) ist nach den besonderen Bestimmungen des Baugesetzbuches ausgewiesen worden.

Das Sanierungsgebiet umfasst den historische Altstadt kern, der Stadt Halle (Saale). Es wird begrenzt durch den Verlauf der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Heute verlaufen dort die Ringstraßen.

Es umfasst eine Fläche von rd. 80 ha mit ca. 1000 Gebäuden, wovon ca. 560 Baudenkmale entsprechend des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind. Die Fläche der öffentlichen Straßen- und Platzflächen beträgt ca. 212.000 m².

4.1 Ausgangssituation

In den vom Stadtrat beschlossenen Sanierungszielen und den Zielen der Rahmenplanung ist einleitend im Kapitel „Grundsätzen der Stadtsanierung“ die Ausgangssituation im Sanierungsgebiet auszugsweise folgend beschrieben:

„Die Stadt Halle (Saale) gehörte nach dem 2. Weltkrieg zu den besterhaltenen deutschen Großstädten. Verwahrlosung und teilweise auch Zerstörung trafen diese Stadt erst nach dem Kriege. Stark gefährdet sind insbesondere die immer noch reichhaltigen und in diesem Umfang einmaligen baulichen Ensembles der Bürgerstadt vom frühen 19. Jahrhundert bis in die 30er Jahre. Das historische Stadtzentrum innerhalb der Ringstraßen stellt zweifellos den Schwerpunkt dieser reichen Baukultur dar.

So unbestritten es inzwischen ist, dass dieser dramatische Niedergang der baulichen Substanz das Ergebnis problematischer Wertvorstellung und wirtschaftlicher Fehlentwicklung ist, so berechtigt ist auch die Annahme, dass nur die Verbindung aus werterhaltendem Idealismus und Wirtschaftlichkeit zur Rettung beitragen kann. Keine dieser beiden Komponenten würde für sich allein angesichts der Größe und Dauer der Sanierungsaufgabe hierzu imstande sein.

Die Heraushebung des „Historischen Altstadt kerns“ von Halle (S.) als Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit und damit auch als Investitionsschwerpunkt der öffentlichen Hände stellt bereits für sich genommen einen Kompromiss dar. Er ist gerechtfertigt durch die Doppelaufgabe, die hier zu bewältigen ist, hier aber auch ihre großen Chancen hat:

Der historische Altstadt kern von Halle (S.) ist vor allen anderen Bereichen jener Ort, in dem sich historische und damit auch kulturelle Identität verdichten. Es muß daher vorrangiges Ziel der Entwicklung der Gesamtstadt sein, in einer Zeit großer Veränderungen gerade diesen zentralen Bereich der Altstadt wieder voll zur Geltung zu bringen im Sinne eine lebensfähigen und nur so auch lebendigen Stadtmitte.

Das historische Stadtzentrum hat sich durch Jahrhunderte wirtschaftlich entwickelt und seine bauliche und stadtgestalterische Ausprägung durch darauf ausgerichtete Stadtumbauten gefunden. Es wird insofern gleichzeitig auch wieder die Rolle des zentralen Marktes für Stadt und Stadtregion übernehmen müssen im Verbund mit anderen Bereichen der Stadt. Nur in einer ausgewogenen, abgestuften Zentralität kann Halle seine Aufgabe als Oberzentrum erfüllen. Für die dafür notwendigen umfangreichen Investitionen bedarf es erheblicher Anreize für die Wirtschaft.

Somit treffen im Bereich des „Historischen Altstadt-kerns“ konservatorische und ökonomische Interessen in einem besonderen Maße aufeinander. In besonderem Maße müssen daher aber auch die ökonomischen „weiche Güter“, wie Wohnen und Kultur, städtebaulicher Denkmalschutz als auch deutliche Verbesserung der Umweltqualität gezielt von der öffentlichen Hand unterstützt werden. ...

Die besondere Aufgabe besteht darin, dem drohenden Verfall durch eine Kopplung privater und öffentlicher Investitionen nach zuvor ermittelten räumlichen und inhaltlichen Prioritäten entgegenzuwirken. ... “

Aus diesen Leitgedanken sind die im nächsten Kapitel beschriebenen Sanierungsziele formuliert, die dem Gutachterausschuss zur Beurteilung der Erreichung und der Wirksamkeit der hierfür eingeleiteten Maßnahmen die Grundlage bilden.

4.2 Sanierungsziele

Die Sanierungsziele sind im Beschluss des Stadtrates über die Sanierungsziele/ Ziele der Rahmenplanung als Grundlage für die Durchführung formuliert und im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 30.06.1995 veröffentlicht.

Den ursprünglichen Sanierungsbeschluss und die Sanierungszielen/ Zielen der Rahmenplanung aktualisierend hat die Stadt Halle (Saale) das „Integrierte Entwicklungskonzept Altstadt“ mit Stand Januar 2013 aufgestellt. Dieses formuliert die fortgeschriebenen Entwicklungsziele für die historische Altstadt und den entsprechenden Maßnahmenkatalog zur Erreichung der Ziele.

Das „Integrierte Entwicklungskonzept Altstadt“ fasst die wesentlichen Sanierungsziele aktuell wie folgt zusammen:

- Stärkung der kulturellen und Bildungseinrichtungen
- Qualifizierung von Handel, Dienstleistung und Tourismus
- Erhalt der Wohnfunktion als ein wesentlicher Nutzungsbestandteil der Altstadt
- Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes
- Erhalt und Ergänzung des historischen Stadtgefüges
- Sanierung der bedeutenden Baudenkmale

Konkret enthalten die einzelnen Entwicklungsziele des „Integrierten Entwicklungskonzeptes Altstadt“ auszugsweise die folgenden Maßnahmen:

- Stärkung von Kultur, Bildung und Wissenschaft
 - stärkere Vernetzung der Universität mit außeruniversitären Einrichtungen
 - Ausbau der Kulturangebote im historischen Umfeld
 - Stärkung von Studentenwohnen und -leben in der Altstadt
 - Etablierung der Universität als Frequenzbringer für Wissenschaft, Kultur und Tourismus
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt
 - Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum
 - Steigerung der Attraktivität als Einkaufsstadt für die Region

- Reduzierung des Ladenleerstandes
- Entwicklung von Brachflächen und Baulücken

- Soziale Mischung als Potenzial
 - Wohnen als Schwerpunkt der Altstadt
 - Stärkung der Wohnfunktion
 - Sanierung von unsanierten Objekten (auch Plattenbauten)
 - Aufwertung der Wohnumfelder
 - Reduzierung des Leerstandes

- Stärkung der Freiraum- und Grünfunktionen
 - Gestaltung des Altstadtringes als Aufenthaltsraum und grüner Gürtel
 - Verbesserung der Anbindungen an umliegende Grünflächen, Parks, Spielplätze
 - Verknüpfung der Altstadt mit dem Landschaftsraum entlang der Saale
 - Erhaltung und Ergänzung von Straßenbäumen
 - Gestaltung von Stadtplätzen mit Aufenthaltsqualität

- Stadt- und umweltverträgliche Mobilität
 - autoarme Altstadt und sektorale Erschließung
 - Vorrang für Fußgänger- und Radverkehr sowie Straßenbahnen
 - durchgängig befahrbare Routen für den Radverkehr
 - Schaffung von Parkmöglichkeiten für Kunden und Besucher am Altstadtring
 - Verbesserung der Wegeleitung zu relevanten Punkten des Altstadtringes
 - Ausweisung von Zonen mit Bewohnerparken

- Touristische Schwerpunktsetzungen
 - Weiterentwicklung des Profils als Händelstadt
 - Erschließung der bedeutenden baulichen Ensembles der Reformationszeit
 - barrierefreie Vernetzung der historischen Landmarken im System der öffentlichen Räume der Altstadt
 - Sicherung und strukturelle Fortentwicklung der historischen Bausubstanz

- Öffentlicher Raum – Weiterentwicklung des Plätze- und Wegesystems
 - Stärkung und Ausbau wichtiger räumlicher Verbindungen innerhalb der Altstadt und touristischen Schwerpunkten

- Sicherung und Fortentwicklung – Altstadt als Schnittstelle zwischen Tradition und moderne
 - Sanierung der wertvollen historischen Bausubstanz, sowie die Stärkung der historischen Struktur

5 Wertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Die Verfahren sind nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und nach den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Mit dem **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist immer dann anzuwenden, wenn in der Kaufpreissammlung vergleichbare Kauffälle nachgewiesen sind oder über geeignete Vergleichsfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten ein Vergleich mit in der Kaufpreissammlung nachgewiesenen Grundstücken möglich ist. Das Vergleichswertverfahren wird i.d.R. zur Bodenwertermittlung herangezogen. Dabei dürfen nur solche Grundstücke zum Vergleich verwendet werden, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen ausreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, werden nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen. Stehen aus dem unmittelbaren Bereich des Bewertungsobjektes nicht genügend Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, kann auch auf Kauffälle aus anderen vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden. Abweichungen des Bewertungsobjektes von den Vergleichsgrundstücken sind zu berücksichtigen, soweit sie den Wert beeinflussen. Neben oder anstelle von Vergleichswerten können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte werden jährlich aus Kaufpreisen und durch Vergleich mit anderen Richtwertzonen unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden eines Bereiches, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Die Ableitung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mit Hilfe des direkten Vergleichswertverfahrens ist nur selten möglich. Dies liegt u.a. daran, dass vergleichbare Sanierungsgebiete in Halle (Saale) selbst oder auch in einer vergleichbaren Gemeinde nicht zu finden sind. Für einen Vergleich der Bodenwerte aus Vergleichskauffällen im Sanierungsgebiet vor und nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen mit Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebietes ist die vorhandene Datensammlung an vergleichbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht ausreichend. Allenfalls konnten die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Kauffälle plausibilisierend herangezogen werden.

Weitere Verfahren in der Wertermittlung sind sogenannte **nutzwertanalytische Ansätze**. Bei diesen Verfahren werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form von Komponenten oder Funktionen auf einen bekannten Anfangswert aufgerechnet. Mit diesen Bodenwerterhöhungen ergibt sich der Endwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in der Vergangenheit häufig das „Niedersachsenmodell“ als Wertermittlungsverfahren favorisiert, da sich im Laufe der Jahre eine entsprechende Sachkunde in der Anwendung entwickelt hat.

Die Erfahrungen aus bisherigen Verfahren in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten mit dem durch den Gutachterausschuss angewendeten „Niedersachsenmodell“ ließen erkennen, dass dieses Modell die Rahmenbedingungen des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ nicht umfassend berücksichtigt und die erforderliche Transparenz der vorzunehmenden komplexen Bewertung nicht gewährleistet. Die dem Niedersachsenmodell hinterlegten Daten der abgelösten Ausgleichsbeträge decken zudem nicht das gesamte im Sanierungsgebiet gegebene Bodenwertniveau ab. Somit sind der Anwendbarkeit des Niedersachsenmodells auf das zu bewertenden Sanierungsgebiet systemische Grenzen gesetzt.

Mit dieser Erkenntnis erfolgte der Entschluss zur Entwicklung eines eigens auf die Anforderungen und Eigenheiten des halleschen Sanierungsgebietes modellierten und gemeinverständlichen Verfahrens.

Unter den schon in der Praxis angewendeten Verfahren war nach Auffassung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte das Verfahren des „Hamburger Zielbaums“ am geeignetsten und diente als grundlegende Vorlage für das hallesche Bewertungsmodell. Veröffentlicht ist das Verfahren in der Zeitschrift „GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“ in der Ausgabe 4/2006, Artikel „Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Hamburg“ von Herrn Volker Junge.

Der „Hamburger Zielbaum“ wies folgende Eigenschaften auf:

- praxiserprobt,
- rechtssicher,
- verständliches nachvollziehbares Modell,
- eine gute Dokumentation und
- eine einfache Anwendung.

Für die Anwendung im Sanierungsgebiet der Stadt Halle (Saale) mussten die spezifischen Missstände und Sanierungsziele in den einzelnen Komponenten des Modells aufgenommen und entsprechend beschrieben werden. Die Einzelkomponenten wurden neu zusammengesetzt und die Gewichte neu festgelegt. Für unterschiedliche Nutzungen (Läden, Wohnen) mussten separate Zielbäume aufgestellt werden, die sich durch unterschiedliche Gewichtungen der Einzelkomponenten voneinander unterscheiden. Für alle Zielbäume musste auch der maximale Einfluss durch die Sanierung abgeleitet werden. Im Kapitel 5.2 werden alle notwendigen Arbeiten detailliert beschrieben.

In einem Sanierungsgebiet werden die Bodenwerte in Form der Anfangs- und Endwerte ermittelt. Diese ermittelten Bodenrichtwerte und deren Wertniveaus zueinander und zu außerhalb des Sanierungsgebietes gelegenen Bodenrichtwerten in Halle (Saale) wurden mittels eines **Mietsäulenverfahrens** als ertragsbezogenes Verfahren überprüft und angepasst.

5.2 Hallescher Zielbaum

5.2.1 Vereinfachte Beschreibung des Verfahrens

In diesem Verfahren setzt sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus Einzelkomponenten zusammen. In jeder Komponente wird eine wertbeeinflussende Lageverbesserung beschrieben (z.B. Verbesserung des Erschließungszustandes). Innerhalb jeder Komponente ist abzuschätzen, in welchem Maß sich eine Verbesserung ergeben hat. Dies geschieht mit Hilfe von Zustandsstufen.

Das Modell sieht 5 Stufen vor. Die Zustandsstufe 1 entspricht einem ganz schlechten Zustand, die Zustandsstufe 5 beschreibt den optimalen Zustand. Für den Zustand vor der Sanierung ist eine Zustandsstufe einzuschätzen und ebenso für den Zustand nach erfolgter Sanierung. Aus der Wertdifferenz ergibt sich das Maß der Verbesserung.

Als grobe Beschreibung kann festgehalten werden, dass

- eine Wertdifferenz von einem Punkt einer unwesentlichen Verbesserung durch die Sanierung entspricht,
- eine Steigerung von zwei Punkten einer geringen Verbesserung durch die Sanierung,
- eine Steigerung von drei Punkten einer mittleren Verbesserung durch die Sanierung und
- eine Steigerung von vier Punkten einer maximalen Verbesserung durch die Sanierung,

entspricht.

Wenn beispielsweise für die Erschließung zum Anfang der Sanierung die Stufe 2 und nach Abschluss der Maßnahmen die Endstufe 4 abgeschätzt wird, ergibt sich eine Wertdifferenz von zwei Punkten und spiegelt somit eine geringe Verbesserung durch die Sanierungsmaßnahmen wider.

Die Einflussnahme jeder Komponente ist unterschiedlich (einzelne Komponenten haben demnach einen größere Bedeutung, manche einen geringeren Einfluss auf die Gesamtbodenwertsteigerung). Deshalb ist ein Gewichtungsfaktor notwendig, der das Maß der Einflussnahme repräsentiert.

Beispiel:

Komponente	Zustand vor der Sanierung	Zustand nach der Sanierung	Differenz	Gewicht	Ergebnis
Stadtbild	2	4	2	0,4	$0,4 \cdot 2 = 0,8$
Wohnqualität	2	3	1	0,1	$0,1 \cdot 1 = 0,1$
Gewerbe-standort-qualität	3	5	2	0,5	$0,5 \cdot 2 = 1,0$

Im gegebenen Beispiel sind die Gewerbestandortqualität mit dem Gewicht 0,5 und das Stadtbild mit dem Gewicht 0,4 die Komponenten mit hohem Einfluss und die Wohnqualität hat mit dem Gewicht von 0,1 eine nachgeordnete Bedeutung. Die Gewichte der einzelnen Komponenten ergeben in Summe 1 ($0,4 + 0,1 + 0,5$).

Um aus der Summe der einzelnen Verbesserungen (0,8+0,1+1,0) mit 1,9 Punkten eine Bodenwertsteigerung in Prozent zu berechnen, muss der maximale Einfluss von theoretisch erreichbaren 4 Punkten auf den Bodenwert bekannt sein.

Hierzu erfolgte eine Auswertung durch entsprechende Bewertungen von bereits getätigten Ablösezahlungen. Eine genaue Beschreibung hierzu ist im Kapitel 5.2.4 gegeben. Das Ergebnis ist demnach abhängig von der Nutzung im Erdgeschoss des Grundstücks und beträgt:

- 25% theoretisch maximale Bodenwertsteigerung in den 1A-Geschäftslagen und in Zonen mit einer dominanter Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss

und

- 30 % theoretisch maximale Bodenwertsteigerung in den restlichen Zonen.

Bezogen auf die erreichten Verbesserungen des Beispiels mit 1,9 Punkten und mit maximal 25 % Bodenwertsteigerung bei 4 Punkten ergibt sich für ein Grundstück in der Leipziger Straße eine prozentuale Bodenwerterhöhung von:

$$25 \% / 4 \text{ Punkte} \quad * \quad 1,9 \text{ Punkte} \quad = \quad 11,88 \%$$

Eine Wertverbesserung um einen Punkt entspricht demnach einer Bodenwerterhöhung von 6,25 Prozent bei 25 % maximaler Bodenwertsteigerung und von 7,5 % in den Zonen mit 30 % maximaler Bodenwertsteigerung.

Im Kapitel 5.3 ist die Modellübersicht zusammengefasst tabellarisch dargestellt.

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN SACHSEN-ANHALT

5.2.2 Definition der Einzelkomponenten

Der „Hallesche Zielbaum“ besteht nicht nur aus drei Komponenten wie in dem vorangegangenen vereinfachten Beispiel, sondern aus **11** Komponenten, die drei Hauptkategorien zugeordnet werden.

Im Folgenden werden die Einzelkomponenten vorgestellt:

- **Hauptkategorie (1) Attraktivität des Standortes, Stadtbild**

- (1a) Bebauungsstruktur, Erscheinungsbild, Historisches Stadtgefüge
- (1b) Attraktivität und Belebung der Zentrumsfunktion (Anziehung durch Handel, Dienstleistung; Kultur, Wissenschaft; Beherbergung; Tourismus); Abbau von Nutzungskonflikten
- (1c) Qualität der Verkehrsinfrastruktur (Straßenausbau, fließender Verkehr, ruhender Verkehr); Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs,
- (1d) Attraktivität des öffentlichen Raums (Platzgestaltung, Begrünung)

- **Hauptkategorie (2) Wohnqualität im Umfeld**

- (2a) Gebäudesubstanz und Ausstattung
- (2b) Soziale Infrastruktur (u.a. incl. Sportmöglichkeiten, Begegnung, Angebote für jedes Alter); Bildungsinfrastruktur
- (2c) Belastung durch motorisierten Individualverkehr

- **Hauptkategorie (3) Gewerbestandortqualität**

- (3a) Gewerbeflächen für Ladennutzung und Gastronomie (Ausstattung, Gebäudesubstanz)
- (3b) Flächen für Büros und Praxen (Ausstattung, Gebäudesubstanz)
- (3c) Attraktivität als Einkaufsbereich, Attraktivität für Gastronomie
- (3d) Bedingungen für Lieferverkehr

Diese Lagekategorien sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gewichtet. Diese Gewichtungen sind unter Abschnitt 5.2.6 beschrieben.

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN SACHSEN-ANHALT

5.2.3 Beschreibung der Zustandsstufen

- **Hauptkategorie (1) Attraktivität des Standortes, Stadtbild**

(1a) Bebauungsstruktur, Erscheinungsbild, Historisches Stadtgefüge

Zustandsstufe 1:

sehr ungeordnete städtebauliche Struktur; städtebaulich problematische Dichte und Struktur oder Mindernutzung; erheblicher, unmittelbarer Handlungsbedarf bei stadtbildprägenden Gebäuden;
Gewerbe- und Industriebrachen bzw. struktureller Leerstände prägend vorhanden; (sehr inhomogen)

Zustandsstufe 2:

ungeordnete städtebauliche Struktur; städtebaulich unangemessene Dichte und Struktur oder Mindernutzung; Handlungsbedarf bei stadtbildprägenden Gebäuden; einzelne Gewerbe- und Industriebrachen bzw. Leerstände vorhanden (inhomogen)

Zustandsstufe 3:

vereinzelt ungeordnete städtebauliche Struktur hinsichtlich Dichte und Struktur (Baulücken); gewisser Handlungsbedarf bei stadtbildprägenden Gebäuden

Zustandsstufe 4:

überwiegend geordnete städtebauliche Struktur mit Stadtreparaturen; soweit vorhanden überwiegend intakte stadtbildprägende Gebäude (homogen)

Zustandsstufe 5:

vollständig geordnete städtebauliche Struktur einschl. Neubauten; soweit vorhanden intakte, stadtbildprägende Gebäude mit guter Instandhaltung; keine Gewerbe- und Industriebrachen mehr vorhanden (sehr homogen)

Hierbei geht es u.a. um die Erhaltung der historischen Stadtstruktur, um einen behutsamen Lückenschluss von Brachflächen und den Erhalt stadtbildprägender Baudenkmale.

(1b) Attraktivität und Belebung der Zentrumsfunktion (Anziehung durch Handel, Dienstleistung; Kultur, Wissenschaft; Beherbergung; Tourismus); Abbau von Nutzungskonflikten

Zustandsstufe 1:

erhebliche Unterversorgung des zentrumsrelevanten Bedarfs in allen Bereichen; Beseitigung von störenden Gewerbe- und Industriebetrieben; Verlegung sonstiger störender Nutzung in großem Umfang zwingend erforderlich - Zentrumsfunktion nicht gegeben

Zustandsstufe 2:

unzureichende Versorgungseinrichtungen für den zentrumsrelevanten Bedarf; Beseitigung von störenden Gewerbe- und Industriebetrieben; Verlegung sonstiger störender Nutzungen erforderlich - Zentrumsfunktion gestört

Zustandsstufe 3:

gerade ausreichende Versorgungseinrichtungen für den zentrumsrelevanten Bedarf; Auslagerung von störenden Gewerbe- und Industriebetrieben; Verlegung sonstiger störender Nutzung teilweise erforderlich - Zentrumsfunktion ausreichend erfüllt

Zustandsstufe 4:

gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen für den zentrumsrelevanten Bedarf; Vereinzelt ist die Auslagerung von störenden Gewerbe- und Industriebetrieben bzw. Verlegung sonstiger störender Nutzung erforderlich - Zentrumsfunktion vollständig gegeben, stadtspezifische Merkmale und touristische Potentiale genutzt und im Ansatz entwickelt

Zustandsstufe 5:

optimale Versorgungseinrichtungen für den zentrumsrelevanten Bedarf; Auslagerung von störenden Gewerbe- und Industriebetrieben bzw. Verlegung sonstiger störender Nutzung ist abgeschlossen bzw. nicht erforderlich - Zentrumsfunktion vollständig gegeben, stadtspezifische Merkmale und Potentiale (Tourismus) vollständig entwickelt

Die Versorgungsfunktion für das unmittelbare Umfeld und die Versorgungsfunktion als Oberzentrum für eine ganze Region sind auszubauen und zu verbessern.

Eine Stärkung der Kultur, der Bildung und der Wissenschaft ist ebenfalls ein wichtiger Punkt bei der Erfüllung des Sanierungskonzeptes.

Ein wesentliches Hauptziel ist die Sicherung des Wohnens in der Altstadt.

Die unterschiedlichen Nutzungen aus Handel, Dienstleistung, Wohnen, Bildung, Kunst und Kultur sollen miteinander harmonisieren und gleichberechtigt nebeneinander stehen.

Beispiele: Konzeption „Musikinsel“, „Kulturinsel“, Erhalt der Universitätsstandorte im Altstadtbereich

(1c) Qualität der Verkehrsinfrastruktur (Straßenausbau, fließender Verkehr, ruhender Verkehr); Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs,

Zustandsstufe 1:

unzumutbarer Straßenausbau; ungeordnete Stellflächen im Blockinnenbereich; starkes Defizit an Stellplätzen im Straßenraum

Zustandsstufe 2:

unzureichender Straßenausbau; Stellplätze begrenzt vorhanden

Zustandsstufe 3:

zufriedenstellender Straßenausbau; Stellplätze begrenzt vorhanden

Zustandsstufe 4:

guter Straßenausbau; separate Kurzzeitparkplätze tlw. vorhanden; Parkhäuser vorhanden

Zustandsstufe 5:

optimaler Straßenausbau, Verkehrsflächen von hoher Qualität; Kurzzeitparkplätze ausreichend vorhanden; umfassendes Parkhauskonzept

Diese Kategorie beinhaltet im Wesentlichen einen überdurchschnittlichen Straßenausbau, ein Parkleitsystem, die Versorgung mit Stellplätzen und das Parkhauskonzept.

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wurden ergänzende Fördermittel für die hochwertigen Ausgestaltungen von Haltestellen eingesetzt (z.B. höhenmäßige Bordstein- und Gehweganpassung und Überdachungen im Haltestellenbereich).

(1d) Attraktivität des öffentlichen Raums (Platzgestaltung, Begrünung)

Zustandsstufe 1:

keine öffentlichen Räume außer vorwiegend verkehrlich genutzten Straßenräumen vorhanden; unzureichende Funktionalität, Aufenthalts- und Gestaltqualität; unzureichende Barrierefreiheit

stark fehlgenutzte historische Räume (Restflächen, ungestaltete Parkplätze u.ä.); nur unzureichend erhaltene Oberflächenmaterialien

keine Aufenthaltsqualität (Begrünung; ungepflegter Zustand)

Zustandsstufe 2:

öffentliche Räume (Straßen-, Platzräume) nur teilweise vorhanden; Funktionalitäten für Aufenthalt etc. sind nur eingeschränkt gegeben; mangelhafte Gestaltqualität; mangelhafte Barrierefreiheit

fehlgenutzte historische Räume (Restflächen, ungestaltete Parkplätze u.ä.); teilweise erhaltene Oberflächenmaterialien

mangelhafte Aufenthaltsqualität (Begrünung, Pflege)

Zustandsstufe 3:

öffentliche Räume (Straßen-, Platzräume) sind überwiegend vorhanden; einzelne Funktionalitäten für Aufenthalt etc. sind gegeben; mittlere Gestaltqualität; eingeschränkte Barrierefreiheit

zum Teil fehlgenutzte historische Räume (Restflächen, ungestaltete Parkplätze u.ä.); zum größeren Teil erhaltene Oberflächenmaterialien

teilweise eingeschränkte Aufenthaltsqualität vorhanden

Zustandsstufe 4:

öffentliche Räume (Straßen-, Platzräume) sind in guter Qualität vorhanden; Funktionalitäten für Aufenthalt etc. sind weitgehend gegeben; gute Gestaltqualität; weitgehende Barrierefreiheit

historische Räume mit vereinzelt Bedarf der Nutzungsanpassung (Restflächen, ungestaltete Parkplätze u.ä.); erhaltene/ersetzte Oberflächenmaterialien

gute Aufenthaltsqualität

Zustandsstufe 5:

attraktive öffentliche Räume (Straßen- und Platzräume) sind vorhanden; vielfältige Nutzbarkeit und Funktionalitäten, hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität; vollständige Barrierefreiheit

standortangemessen genutzte und gestaltete historische Räume mit erhaltenen/ersetzten hist. Oberflächenmaterialien

gute Erreichbarkeit und gut integrierte Aufenthaltsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden

Bedeutsam hierbei sind die Marktplatzgestaltung, die Anbindungen an Grünbereiche im Osten (Stadtpark, Stadtgottesacker) und Westen (Peißnitzinsel) der Stadt ein. Die verbesserten Wegeverbindungen und die Schaffung von Barrierefreiheit und die Umgestaltung der Freitreppe am Hallmarkt wurden in dieser Kategorie ebenfalls berücksichtigt.

Die umfassenden Platzgestaltungen und der Versuch die Begrünung im öffentlichen Raum zu steigern (Hansering, grüner Altstadttring; Domplatz; Markt; Hallmarkt; Alter Markt; Kleiner Berlin; Julio-Curie-Platz; Jerusalemer Platz; vor der Marienkirche; Friedemann-Bach-Platz) finden ebenfalls Berücksichtigung.

• **Hauptkategorie (2) Wohnqualität im Umfeld**

(2a) Gebäudesubstanz und Ausstattung

Zustandsstufe 1:

umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; Gebäudesubstanz weist erhebliche Defizite auf

Zustandsstufe 2:

wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; Gebäudesubstanz weist überwiegend Defizite auf

Zustandsstufe 3:

mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; Gebäudesubstanz weist mäßige Defizite auf

Zustandsstufe 4:

geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; Gebäudesubstanz weist geringe Defizite auf

Zustandsstufe 5:

kein Modernisierungsbedarf; Gebäudesubstanz weist keine Defizite auf

Diese Kategorie berücksichtigt den Einfluss umfassender Sanierung von Wohngebäuden (bei Einzelhandel auch in den Obergeschossen). Dies führt u.a. zur Steigerung der Einwohnerzahlen auch in reinen Geschäftslagen.

(2b) Soziale Infrastruktur (u.a. incl. Sportmöglichkeiten, Begegnung, Angebote für jedes Alter); Bildungsinfrastruktur

Zustandsstufe 1:

keine wohnungsnahen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche; fehlende bzw. desolate Infrastruktur für Sport/Freizeit; keine integrierten Angebote vorhanden

Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen schlecht; für das Gebiet unangemessene Ausstattung der Angebote; keine integrierten Angebote vorhanden

fehlende bzw. desolate soziale Infrastruktur; unzureichende Gebietsversorgung; keine zielgruppenspezifischen Angebote; keine integrierten (trägerübergreifenden) Angebote vorhanden

Zustandsstufe 2:

vereinzelte wohnungsnaher Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche; überwiegend mangelhafte Infrastruktur für Sport/Freizeit; keine integrierten Angebote vorhanden

überwiegend mangelhafter Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen; keine integrierten Angebote vorhanden

überwiegend mangelhafter Zustand und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur; kaum zielgruppenspezifischen Angebote; keine integrierten Angebote vorhanden

Zustandsstufe 3:

gute wohnungsnaher Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche; Zustand und Erreichbarkeit der Infrastruktur für Sport/Freizeit mäßig, Ausbau- und Anpassungsbedarf; z.T. sind integrierte Ansätze vorhanden

Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen mäßig (baulicher Modernisierungs- u. Anpassungsbedarf); für das Gebiet weitgehend angemessene Ausstattung der Angebote; z.T. sind integrierte Ansätze vorhanden

Zustand und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur mäßig; Ausbau- und Anpassungsbedarf hinsichtlich der Angebote; z.T. sind zielgruppenspezifische oder integrierte Ansätze vorhanden

Zustandsstufe 4:

sehr gute wohnungsnaher Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche; Zustand und Erreichbarkeit der Infrastruktur für Sport/Freizeit überwiegend gut, weitgehend bedarfsgerechte (Einzel-) Kapazitäten vorhanden, z.T. auch integrierte Ansätze

Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen überwiegend gut; weitgehend bedarfsgerechte (Einzel-) Kapazitäten vorhanden; z.T. auch integrierte Ansätze

Zustand und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur überwiegend gut; weitgehend bedarfsgerechte; auch zielgruppenspezifische (Einzel) Kapazitäten vorhanden; z.T. auch integrierte Ansätze

Zustandsstufe 5:

sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, überwiegend in geschützten Bereichen;
Zustand und Erreichbarkeit der Infrastruktur für Sport/Freizeit sehr gut, bedarfsgerechte Kapazitäten vorhanden; es bestehen integrierte Angebote i.S. von Quartierszentren, die trägerübergreifend organisiert sind

Zustand und Erreichbarkeit schulischer und nichtschulischer Bildungseinrichtungen sehr gut; für das Gebiet angemessene Ausstattung der Angebote; es bestehen integrierte Angebote i.S. von Quartierszentren, die trägerübergreifend organisiert sind

Zustand und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur sehr gut, bedarfsgerechte, auch zielgruppenspezifische Angebote vorhanden;

es bestehen integrierte Angebote i.S. von Quartierszentren, die trägerübergreifend organisiert sind

Beispiele hierfür sind: die Sanierung der Stadtbibliothek (inkl. Anbau), das Kommunale Bildungszentrum Oleariusstraße; das neue Gymnasium Schülershof; das Stadtmuseum, das Händelhaus und das Friedemann-Bach-Haus.

(2c) Belastung durch motorisierten Individualverkehr

Zustandsstufe 1:

sehr starker Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); sehr starke Stickstoff- und Feinstaubbelastung, sehr hoher Durchgangsverkehr

Zustandsstufe 2:

starker Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); starke Stickstoff- und Feinstaubbelastung hoher Durchgangsverkehr

Zustandsstufe 3:

mäßiger Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); gelegentlich auffällige Stickstoff- und Feinstaubbelastung punktuelle Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen

Zustandsstufe 4:

kaum Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); kaum auffällige Stickstoff- und Feinstaubbelastung wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (20-er Zonen, Stellplätze tlw. Vorhanden)

Zustandsstufe 5:

kein besonderer Verkehrslärm (siehe Lärmaktionsplanung); normale bis geringe Stickstoff- und Feinstaubbelastung überwiegende Verkehrsberuhigung (20-er Zonen, Anwohnerparken), Wohnstraßen, kein Durchgangsverkehr

Eine wesentliche Verbesserung für die Wohnqualität wird durch das Verkehrskonzept erreicht (Anwohnerparken und die Einrichtung Tempo 20 Zonen im übrigen Altstadtbereich).

• **Hauptkategorie (3) Gewerbestandortqualität**

(3a) Gewerbeflächen für Ladennutzung und Gastronomie (Ausstattung, Gebäudesubstanz)

Zustandsstufe 1:

ungenügender Standard der Gebäude; schlechte Nutzungsmöglichkeiten; schlechte Nutzungsmöglichkeiten der Flächen und Außenbereiche, oder nicht vorhanden

Zustandsstufe 2:

hoher Leerstand; mangelnder Standard der Gebäude; mäßige Nutzungsmöglichkeiten der Flächen und Außenbereiche

Zustandsstufe 3:

mittlerer Leerstand; normaler Standard der Gebäude; normale Nutzungsmöglichkeiten der Flächen und Außenbereiche

Zustandsstufe 4:

geringer Leerstand; guter Standard der Gebäude; gute Nutzungsmöglichkeiten der Flächen und Außenbereiche

Zustandsstufe 5:

kein Leerstand; sehr guter Standard der Gebäude; gute Vermietbarkeit; gute Nutzungsmöglichkeiten und hohe Variabilität der Flächen und Außenbereiche

Instandgesetzte und modernisierte Gebäude (unter teilweiser Beibehaltung der historischen kleinräumigen Fassadengestaltung) tragen wesentlich zur Verbesserung des Zustandes der gewerblichen Flächen bei.

(3b) Flächen für Büros und Praxen (Ausstattung, Gebäudesubstanz)

Zustandsstufe 1:

ungenügender Standard der Gebäude; schlechte Nutzungsmöglichkeit der Flächen oder nicht vorhanden

Zustandsstufe 2:

hoher Leerstand; mangelhafter Standard der Gebäude; mäßige Nutzungsmöglichkeit der Flächen

Zustandsstufe 3:

mittlerer Leerstand; normaler Standard der Gebäude; normale Nutzungsmöglichkeit der Flächen

Zustandsstufe 4:

geringer Leerstand; guter Standard der Gebäude; gute Nutzungsmöglichkeit und Variabilität der Flächen

Zustandsstufe 5:

gute Vermietbarkeit; sehr guter Standard der Gebäude; gute Nutzungsmöglichkeit und hohe Variabilität der Flächen

Die Büro- und Praxisnutzung der Obergeschosse über den Einzelhandelsflächen ist überwiegend in den 1A-, 1B- und 2-Lagen zu finden.

(3c) Attraktivität als Einkaufsbereich, Attraktivität für Gastronomie

Zustandsstufe 1:

ungeordneter Einkaufsbereich; fehlende Flächen für Außengastronomie; fehlende Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; starke Nutzungskonflikte; unzureichende verkehrliche Erreichbarkeit

Zustandsstufe 2:

überwiegend ungeordneter Einkaufsbereich; kaum Flächen für Außengastronomie; kaum Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; größere Nutzungskonflikte; mangelhafte verkehrliche Erreichbarkeit

Zustandsstufe 3:

teilweise geordneter Einkaufsbereich mit einzelnen Verweilplätzen; wenig attraktive Flächen für Außengastronomie; wenig attraktive Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; geringe Nutzungskonflikte; zum Teil verbesserungsbedürftige verkehrliche Erreichbarkeit

Zustandsstufe 4:

gut geordneter Einkaufsbereich mit mehreren Verweilplätzen; einige Flächen für Außengastronomie; einige Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; kaum Nutzungskonflikte; gute verkehrliche Erreichbarkeit

Zustandsstufe 5:

sehr gut geordneter Einkaufsbereich mit mehreren attraktiven Verweilplätzen; ausreichende, attraktive Flächen für Außengastronomie; ausreichende, attraktive Flächen zur Warenpräsentation vor den Geschäften; keine besonderen Nutzungskonflikte; sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit

Ein besonderes Flair wird durch die Fußgängerzonen mit abgesenkten Borden und Nutzung der Straßenräume durch Sitzflächen oder Freiräume, die zum Verweilen einladen, geschaffen. Die Gaststätten sorgen durch ihre Freisitze ebenfalls für eine gute aufgelockerte Atmosphäre. Auch kleine Läden bieten Sitzmöglichkeiten für Kunden und Passanten.

(3d) Bedingungen für Lieferverkehr

Zustandsstufe 1:

Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen; verkehrsbehindernd; keine Ladezonen vorhanden

Zustandsstufe 2:

Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen; Parktaschen; ungenügendes Angebot an Ladezonen

Zustandsstufe 3:

Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche; gut erreichbar; Ladezonen in begrenztem Umfang vorhanden

Zustandsstufe 4:

Anlieferverkehr über Nebenstraßen; teils über Tiefstraßen; ausreichend vorhandene Ladezonen

Zustandsstufe 5:

Anlieferverkehr über Nebenstraßen; teils über Tiefstraßen; optimales Angebot an Ladezonen

Eine Ausweisung von Lieferzonen (z. B. in der Großen Ulrichstraße) regelt den Lieferverkehr. Die Zugänglichkeit über Poller ermöglicht Anliegern eine ungehinderte Zufahrt. Geringe Höhen der Bordsteinkanten oder ebene Borde und tragfähige Fußwege verbessern die Liefermöglichkeiten.

5.2.4 Maximale Bodenwerterhöhung

Ein wesentliches Element dieses Modells ist die Feststellung der größtmöglichen Bodenwerterhöhung, die durch ein Sanierungsverfahren theoretisch erzielt werden kann.

Die maximale Werterhöhung in diesem Verfahren wurde anhand einer landesweiten Auswertungen (zentrale Datensammlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen) und schon abgeschlossener Vereinbarungen ermittelt.

Die im Sanierungsgebiet der Stadt Halle (Saale) bereits abgeschlossenen Vereinbarungen und gezahlten Ausgleichsbeträge wurden dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt. Diese Grundstücke bzw. Objekte und die hierfür entrichteten Ausgleichsbeträge in Form der prozentualen Wertsteigerung bilden die Grundlage für eine Nachbewertung anhand des „Halleschen Zielbaums“ zur Bemessung der theoretisch maximalen Bodenwertsteigerung.

An diesem Prozess haben 5 Gutachter und die Geschäftsstelle mitgewirkt. Bei diesem Verfahren wurden die Lagekriterien der Objekte, also das Maß der Erreichung der Sanierungsziele, gemäß Zielbaum durch die Beteiligten unabhängig beurteilt. Mit den Ergebnissen dieser Bewertungen und den tatsächlich entrichteten objektbezogenen prozentualen Wertsteigerungen wurde die Berechnung umgestellt, um als Ergebnis die maximale Bodenwertsteigerung zu erhalten.

Anhand dieser Methode und den verfügbaren Datensammlungen konnten für das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ die im Sanierungsverfahren theoretisch maximal zu erreichenden Wertsteigerungen abgeleitet und beschlossen werden.

Die maximale Werterhöhung ist von der Lage und der Nutzung abhängig. Sie beträgt bei einer 1A-Lage (Läden) und bei einer 1B- und 2-Lage (Mischnutzung) 25 %. Bei der Wohnnutzung hingegen, das heißt Wohnen mit geringer Gewerbenutzung und reinem Wohnen, liegt die maximale Werterhöhung bei 30 %.

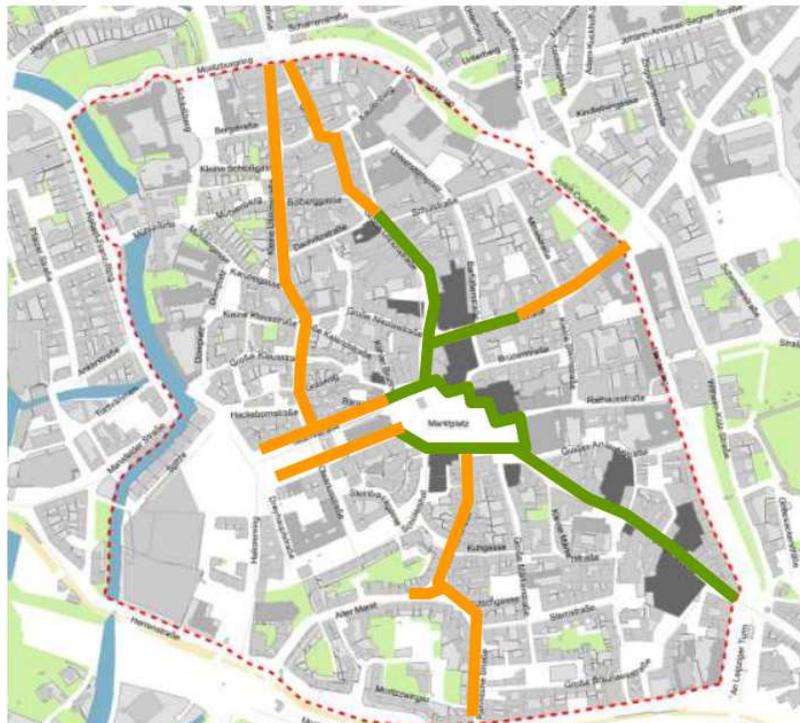
Hieraus wurde die Wertdifferenz pro Stufe abgeleitet. Für Kern- und Mischgebiete wurde ein Wert von 25 % abgeleitet, die Wertdifferenz pro Stufe entspricht somit 6,25 Prozent. Bei der Wohnnutzung beträgt die maximale Wertsteigerung 30 %, wobei die Wertdifferenz pro Stufe 7,5 Prozent beträgt.

5.2.5 Definition unterschiedlicher Nutzungsarten

Der Einfluss der Lagekomponenten ist bei unterschiedlichen Nutzungsarten (z.B. Läden und Wohnen) verschieden. Die Gewerbestandortqualität ist in den 1A-Lagen anders zu gewichten als in Bereichen in denen das Wohnen vorherrscht. **Deshalb ist für jede Nutzungsart ein eigener Zielbaum aufzustellen.**

Für die Abgrenzung hat der Gutachterausschuss u.a. auch das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)“ berücksichtigt. Die nachstehende Grafik als Auszug aus dem Konzept zeigt die aktuelle Verteilung der unterschiedlichen Einkaufslagen:

Karte 49: Einzelhandelslagen im „Hauptzentrum Altstadt“



<p>HZ Hauptlage ■</p> <ul style="list-style-type: none"> > Leipziger Straße (Ring bis Marktplatz) > Marktplatz > (untere) Große Ulrichstr. > (westl.) Große Steinstr. <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-top: 5px;">entspricht 1A-Lagen</div>	<p>HZ Nebenlage ■</p> <ul style="list-style-type: none"> > Schmeerstr. > Rannische Str. > Kleine Ulrichstr. > (obere) Große Ulrichstr. > Oleariusstr. > Talamtstr. > (östl.) Große Steinstr. <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-top: 5px;">entspricht 1B u. 2-Lagen</div>	<p>Magnetbetriebe ■</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

Quelle: <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung>

Im „Halleschen Zielbaum“ haben sich nach eingehender Fachdiskussion vier separate Zielbäume herausgebildet:

- Zielbaum für 1A-Lagen,
- Zielbaum für Mischnutzungen (1B- und Nebenlagen),
- Zielbaum für Wohnnutzungen mit geringer Gewerbenutzung und
- Zielbaum für eine reine Wohnnutzung.

5.2.6 Gewichtung

Für jeden Zielbaum wurden die Einzelgewichtungen entsprechend festgelegt. Dabei wurden die Lagekomponenten in zwei Stufen gewichtet.

Zunächst wird die relative Gewichtung in der **Hauptkategorie A** vorgenommen, dazu gehören:

- (1) Attraktivität des Standortes, Stadtbild
- (2) Wohnqualität
- (3) Gewebestandortqualität

Innerhalb dieser Hauptkategorie muss die Summe 100 % = 1 betragen.

Bei reinen Wohngebieten entfällt die Hauptkategorie „(3) Gewebestandortqualität“. Hier ergibt sich die Summe 1 aus den beiden Hauptkategorien „(1) Attraktivität des Standortes, Stadtbild“ und „(2) Wohnqualität“.

Anschließend wird die relative Gewichtung in den **Einzelkategorien B** vorgenommen. Die Summe der Einzelkategorien B muss innerhalb einer Hauptkategorie ebenfalls 100 % = 1 betragen.

In den nachfolgenden Übersichten zu den Zielbäumen sind die Gewichte an den Spaltenüberschriften A und B zu erkennen.

5.3 Modellübersicht

Im Folgenden sind als Ergebnis die vier Zielbäume mit den entsprechenden Gewichten dargestellt:

Zielbäume für Ladennutzungen in den 1A-Lagen und Mischnutzungen in den 1B und 2-Lagen):

Hallescher-Zielbaum													
					Läden			Misch					
					1A-Lagen			1B und 2-Lagen					
Maximaler Einfluss					25 %			25 %					
Wertdifferenz pro Stufe					6,25 %			6,25 %					
					Anfangsstufe		Endstufe		Differenz der Wertstufung		anteiliges Gewicht		
					A		B		Wertdifferenz [%]		anteiliges Gewicht		
					A		B		Wertdifferenz [%]		anteiliges Gewicht		
1. Attraktivität des Standortes, Stadtbild													
1.a	Bebauungsstruktur Erscheinungsbild, Historisches Stadtgefüge				1	5	4	0,35	0,30	2,63	0,35	0,30	2,63
1.b	Attraktivität und Belebung der Zentrumsfunktion (Anziehung durch Handel, Dienstleistung, Kultur, Wissenschaft, Beherbergung, Tourismus); Abbau von Nutzungskonflikten				1	5	4	0,35	0,15	1,31	0,35	0,15	1,31
1.c	Qualität der Verkehrsinfrastruktur (Straßenausbau, Fließender Verkehr, Ruhender Verkehr); Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs				1	5	4	0,35	0,40	3,50	0,35	0,40	3,50
1.d	Attraktivität des öffentlichen Raums (Platzgestaltung, Begrünung)				1	5	4	0,35	0,15	1,31	0,35	0,15	1,31
								1		1			
2. Wohnqualität													
2.a	Gebäudesubstanz, Ausstattung				1	5	4	0,15	0,60	2,25	0,30	0,50	3,75
2.b	Soziale Infrastruktur (incl. Sportmöglichkeiten; Begegnung; Angebote für jedes Alter); Bildungsinfrastruktur				1	5	4	0,15	0,20	0,75	0,30	0,25	1,88
2.c	Belastung durch motorisierten Individualverkehr				1	5	4	0,15	0,20	0,75	0,30	0,25	1,88
								1		1			
3. Gewerbestandortqualität													
3.a	Gewerbeflächen für Landennutzung und Gastronomie (Ausstattung, Gebäudesubstanz)				1	5	4	0,50	0,45	5,63	0,35	0,45	3,94
3.b	Flächen für Büros und Praxen (Ausstattung, Gebäudesubstanz)				1	5	4	0,50	0,15	1,88	0,35	0,15	1,31
3.c	Attraktivität als Einkaufsbereich				1	5	4	0,50	0,30	3,75	0,35	0,30	2,63
3.d	Bedingungen für den Lieferverkehr				1	5	4	0,50	0,10	1,25	0,35	0,10	0,88
								1		1			
Lagewertverbesserung								25				25	

In der Tabelle wurde eine maximale Verbesserung durch die Sanierung unterstellt (Anfangsstufe 1 – Endstufe 5). Dadurch kann auch der maximale Einfluss jeder Einzelkomponente abgelesen werden. In 1A-Lage und für die Komponente 1.a beispielsweise beträgt der maximale Einfluss 2,63 %.

Zielbäume für Wohnen (mit geringer Gewerbenutzung und reines Wohnen):

Hallescher-Zielbaum											
				Wohnen			Wohnen				
				geringe Gewerbenutzung			reines Wohnen				
Maximaler Einfluss				30 %			30 %				
Wertdifferenz pro Stufe				7,50 %			7,50 %				
		Anfangs- stufe	Endstufe	Differenz der Wertstufung	anteiliges Gewicht		anteilige	anteiliges Gewicht		anteilige	
					A	B	Wert- differenz [%]	A	B	Wert- differenz [%]	
1. Attraktivität des Standortes, Stadtbild											
1.a	Bebauungsstruktur Erscheinungsbild, Historisches Stadtgefüge		1	5	4	0,35	0,30	3,15	0,35	0,30	3,15
1.b	Attraktivität und Belebung der Zentrumsfunktion (Anziehung durch Handel, Dienstleistung, Kultur, Wissenschaft, Beherbergung, Tourismus); Abbau von Nutzungskonflikten		1	5	4	0,35	0,20	2,10	0,35	0,20	2,10
1.c	Qualität der Verkehrsinfrastruktur (Straßenausbau, Fließender Verkehr, Ruhender Verkehr); Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs		1	5	4	0,35	0,30	3,15	0,35	0,30	3,15
1.d	Attraktivität des öffentlichen Raums (Platzgestaltung, Begrünung)		1	5	4	0,35	0,20	2,10	0,35	0,20	2,10
						1			1		
2. Wohnqualität											
2.a	Gebäudesubstanz, Ausstattung		1	5	4	0,55	0,40	6,60	0,65	0,40	7,80
2.b	Soziale Infrastruktur (incl. Sportmöglichkeiten; Begegnung; Angebote für jedes Alter); Bildungsinfrastruktur		1	5	4	0,55	0,30	4,95	0,65	0,30	5,85
2.c	Belastung durch motorisierten Individualverkehr		1	5	4	0,55	0,30	4,95	0,65	0,30	5,85
						1			1		
3. Gewerbebestandortqualität											
3.a	Gewerbeflächen für Landennutzung und Gastronomie (Ausstattung, Gebäudesubstanz)		1	5	4	0,10	0,45	1,35	0,00		
3.b	Flächen für Büros und Praxen (Ausstattung, Gebäudesubstanz)		1	5	4	0,10	0,15	0,45	0,00		
3.c	Attraktivität als Einkaufsbereich		1	5	4	0,10	0,30	0,90	0,00		
3.d	Bedingungen für den Lieferverkehr		1	5	4	0,10	0,10	0,30	0,00		
						1			0		
Lagewertverbesserung							30			30	

5.4 Beschluss des Bewertungsmodells „Hallescher Zielbaum“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Beratung am 17.06.2015 in der Besetzung

gez. T. Seeck
stellvertretendes
vorsitzendes Mitglied

gez. H. Bartsch
ehrenamtlicher Gutachter

gez. C. Constien
ehrenamtlicher Gutachter

gez. B. Goldfuss
ehrenamtlicher Gutachter

gez. I. Herrmann
ehrenamtliche Gutachterin

gez. A. Leitloff
ehrenamtlicher Gutachter

gez. A. Ludwig
ehrenamtlicher Gutachter

gez. B. Müller
ehrenamtlicher Gutachter

gez. Dr. L. Rademacher
ehrenamtlicher Gutachter

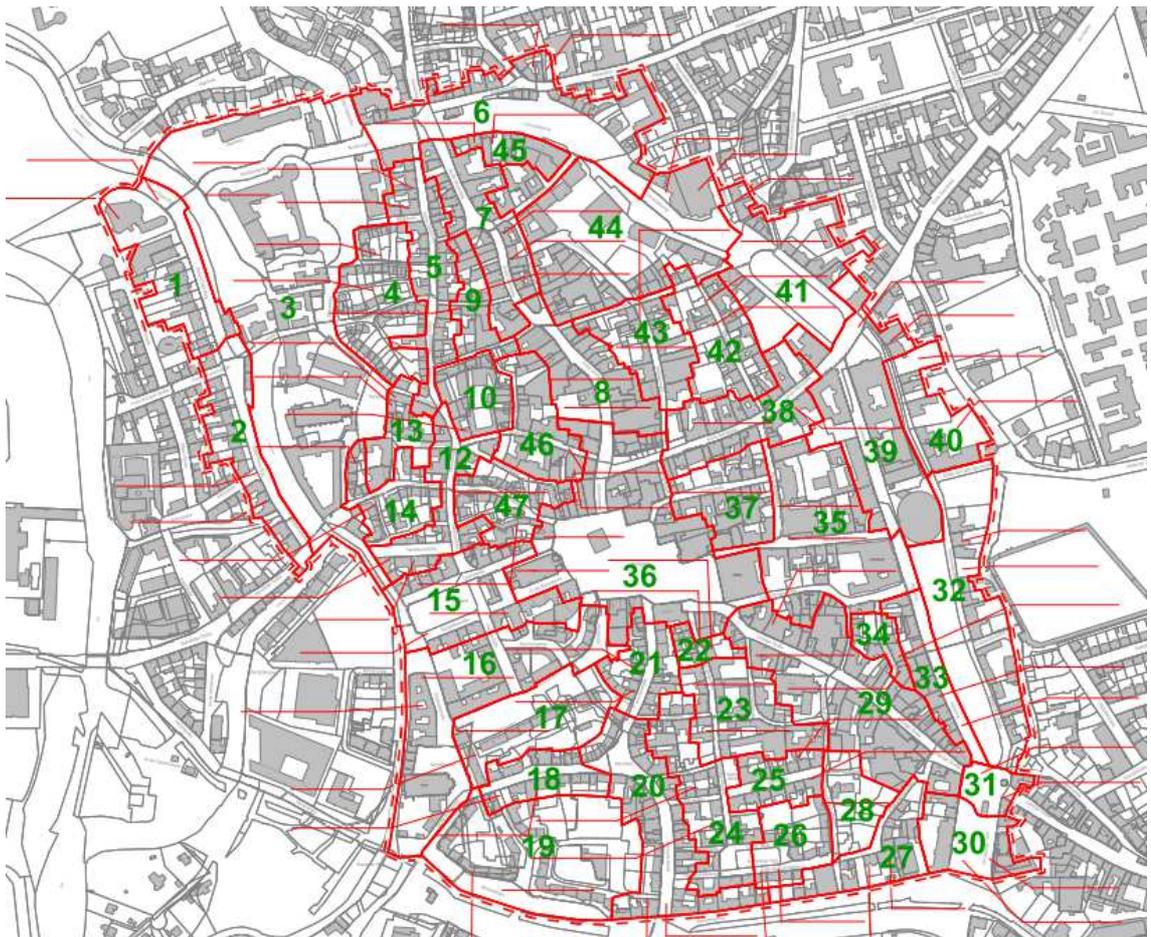
gez. T. Reiche
ehrenamtlicher Gutachter

das Modell des „Halleschen Zielbaums“ inklusive der Beschreibung der Zustandsstufen in Textform, die Feststellung der theoretisch maximalen Bodenwertsteigerung und die Grenzen der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale) beschlossen.

6 Besondere Bodenrichtwerte

6.1 Zonierung

Das Sanierungsgebiet wurde durch den Gutachterausschuss mit Beschluss vom 17.06.2015 neu gegliedert, mit dem Ziel, die räumliche Gestalt den heutigen Gegebenheiten der baulichen Nutzung und den Grundstücksmerkmalen bestmöglich anzupassen. Mit der Beschlussfassung vom 02.09.2015 zu den Bodenwertsteigerungen erfolgten nochmals Fortführungen der Zonierungen. In der nachstehenden Graphik sind die Abgrenzungen der nunmehr gegebenen 46 Bodenrichtwertzonen dargestellt.



6.2 Zuordnung der Bodenrichtwertzonen zum Zielbaum

Der Gutachterausschuss hat entsprechend der zutreffenden Nutzung jede Zone einem Zielbaum zugeordnet.

In der Anlage 2 ist die Zuordnung der Bodenrichtwertzonen zum jeweiligen Zielbaum grafisch dargestellt.

6.3 Bewertung

Die Bewertung der Zustandsstufen vor und nach der Sanierung erfolgte durch jeden Sachverständigen für jede Bodenrichtwertzone unabhängig voneinander. Nach erfolgter Bewertung wurden die Ergebnisse der Einzelbewertungen der Geschäftsstelle übermittelt und hier in einer gemeinsamen Tabelle zusammengeführt.

Beispiel für die Bewertung einer Zone:

Hallescher-Zielbaum									Wohnen		
									mit geringer Gewerbenutzung		
	Maximaler Einfluss								30 %		
	Wertdifferenz pro Stufe								7,50 %		
		GA1	GA2	GA3	GA4	GA5	GA6	Differenz der Wertstufe	anteiliges Gewicht		anteilige Wertdifferenz [%]
									A	B	
1.	Attraktivität des Standortes, Stadtbild										
								6			
1.a	Bebauungsstruktur Erscheinungsbild, Historisches Stadtgefüge	2	1	2	1	1	1	1,33	0,35	0,30	1,05
1.b	Attraktivität und Belebung der Zentrumsfunktion (Anziehung durch Handel, Dienstleistung, Kultur, Wissenschaft, Beherbergung, Tourismus); Abbau von Nutzungskonflikten	2	2	2	0	0	2	1,33	0,35	0,20	0,70
1.c	Qualität der Verkehrsinfrastruktur (Straßenausbau, Fließender Verkehr, Ruhender Verkehr); Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs	1	2	1	1,5	1	0,5	1,17	0,35	0,30	0,92
1.d	Attraktivität des öffentlichen Raums (Platzgestaltung, Begrünung)	0	0,5	0	1	0	0	0,25	0,35	0,20	0,13
										1	
2.	Wohnqualität										
2.a	Gebäudesubstanz, Ausstattung	2	0,5	2	2	2	2	1,75	0,55	0,40	2,89
2.b	Soziale Infrastruktur (incl. Sportmöglichkeiten; Begegnung; Angebote für jedes Alter); Bildungsinfrastruktur	1	1	1	0,5	1	1	0,92	0,55	0,30	1,13
2.c	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	0	0,5	0	1	0	0	0,25	0,55	0,30	0,31
										1	
3.	Gewerbestandortqualität										
3.a	Gewerbeflächen für Landennutzung und Gastronomie (Ausstattung, Gebäudesubstanz)	1	1	1	1,5	1	1	1,08	0,10	0,45	0,37
3.b	Flächen für Büros und Praxen (Ausstattung, Gebäudesubstanz)	1	1	2	2	1	1	1,33	0,10	0,15	0,15
3.c	Attraktivität als Einkaufsbereich	0,5	0,5	0	0,5	1	0	0,42	0,10	0,30	0,09
3.d	Bedingungen für den Lieferverkehr	0,5	0,5	0	2	1	0	0,67	0,10	0,10	0,05
										1	
	Lagewertverbesserung										7,79

Bodenwertsteigerung einzelne GA: 8,55 6,96 8,51 8,64 6,86 7,22

Mittelwert: 7,79 Prozent
Standardabweichung: 0,9 Prozent
Variationskoeffizient: 0,1

Dargestellt wird in dem grün unterlegtem Bereich der Tabelle die jeweilige Differenzbewertung (Zustand nach Sanierung – Zustand vor Sanierung) jedes Gutachters (GAi). Aus dem Mittel aller Gutachter ergibt sich in der letzten Spalte nach ausmultiplizieren mit den Gewichtsanteilen die Bodenwertsteigerung jeder Komponente. In der letzten Zeile (Lagewertverbesserung) der Tabelle (dunkelgrün unterlegt) ist die Summe aller Einflüsse mit 7,79 Prozent aufgeführt.

Aus dem Quotienten der Standardabweichung und dem Mittelwert wird der Variationskoeffizient berechnet (im Beispiel 0,1). Dieser Koeffizient ist ein Maß für die Streuung und sollte unter 0,2 liegen.

Für das Endergebnis wurde i.d.R. nicht der Mittelwert sondern der Median aus den Einzeleinschätzungen für die endgültige Bodenwerterhöhung herangezogen. Eine wichtige Eigenschaft des Medianwertes ist die Robustheit gegen Ausreißer.

Der Median einer Menge von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren Stelle der nach der Größe sortierten Daten liegt. So ist der Median für die beispielhaften Werte 12, 14, 14, 17, 19, 20, 21 der Wert 17. Bei einer geraden Anzahl an Werten wird der Median üblicherweise als arithmetisches Mittel der beiden mittleren Zahlenwerte definiert.

Im obigen Beispiel zu den Bewertungen der einzelnen Gutachter zu den Bodenwertsteigerung beträgt der Median der demnach 7,9 $((8,51 + 7,22)/2)$.

6.4 Anfangswerte / Endwerte

Die Merkmale der entsprechenden Anfangs- und Endwerte sind in den Kapitel 3.3.4 und 3.3.5 beschrieben. Die Festlegung der Höhe der jeweiligen Anfangs- und Endwerte erfolgt einheitlich auf den Bewertungsstichtag, den 02.09.2015. Wartezeiten wurden antragsgemäß nicht berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle sind die Bodenrichtwerte entsprechend der Zonierung der Bodenrichtwertkarte zusammengefasst.

Zone *	Art der Nutzung	Anfangswert in €/m ²	Bodenwertsteigerung in %	Bodenwertsteigerung in €/m ²	Endwert in €/m ²	Zustandsmerkmale
1	Wohnen mit geringem Gewerbe	150	8,6	13	163	BMI g III GFZ 1,4
2	Wohnen mit geringem Gewerbe	200	9,2	18	218	BMI g IV GFZ 2,4
3	Wohnen mit geringem Gewerbe	200	9,0	18	218	BMI
4	reines Wohnen	190	5,9	11	201	BWA g V GFZ 2,0
5	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	340	12,5	43	383	BMI g IV GFZ 3,0
6	Wohnen mit geringem Gewerbe	320	7,8	25	345	BMI g IV GFZ 3,2
7	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	580	8,1	47	627	BMI g IV GFZ 4,5
8	Ladennutzung (1A-Lagen)	960	8,2	79	1039	BMK g V GFZ 4,5
9	Wohnen mit geringem Gewerbe	200	7,9	16	216	BMI g III GFZ 2,0
10	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	500	-	-	-	BMI g V GFZ 3,0
12	Wohnen mit geringem Gewerbe	300	7,9	24	324	BMI g IV GFZ 3,4
13	Wohnen mit geringem Gewerbe	200	9,6	19	219	BMI g III GFZ 2,2
14	reines Wohnen	190	5,4	10	200	BMI g IV GFZ 2,0
15	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	610	9,5	58	668	BMI g V GFZ 4,5
16	Wohnen mit geringem Gewerbe	340	8,8	30	370	BMI g V GFZ 3,8
17	reines Wohnen	190	6,6	13	203	BWA g V GFZ 2,0
18	Wohnen mit geringem Gewerbe	250	9,9	25	275	BMI g IV GFZ 3,0
19	reines Wohnen	190	6,0	11	201	BWA g V GFZ 2,0
20	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	310	10,4	32	342	BMI g IV GFZ 3,0
21	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	580	7,8	45	625	BMI g IV GFZ 4,0
22	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	410	9,6	39	449	BMI g III GFZ 2,5
23	Wohnen mit geringem Gewerbe	250	10,0	25	275	BMI g III GFZ 2,5
24	Wohnen mit geringem Gewerbe	205	11,0	23	228	BMI g III GFZ 2,0
25	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	320	12,6	40	360	BMI g VI GFZ 3,7
26	reines Wohnen	190	6,1	12	202	BMI g VI GFZ 2,0
27	Wohnen mit geringem Gewerbe	205	9,4	19	224	BMI g III GFZ 2,0
28	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	750	-	-	-	BMI g III GFZ
29	Ladennutzung (1A)	1650	9,6	158	1808	BMK g IV GFZ 4,0
30	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	450	7,6	34	484	BMK g IV GFZ 3,5
31	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	700	8,1	57	757	BMK g IV GFZ 4,0
32	Wohnen mit geringem Gewerbe	240	8,1	20	260	BMI g III GFZ 2,0
33	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	450	7,0	31	481	BMI g V GFZ 4,5
34	Wohnen mit geringem Gewerbe	250	6,5	16	266	BMI g III GFZ 2,0
35	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	400	7,2	29	429	BMI g IV GFZ 3,0
36	Ladennutzung (1A)	1650	9,0	149	1799	BMK g V GFZ 4,5
37	Wohnen mit geringem Gewerbe	320	-	-	-	BMI g IV GFZ 3,2
38	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	620	8,0	49	669	BMI g IV GFZ 4,0
39	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	430	7,1	31	461	BMI g V GFZ 4,0
40	Wohnen mit geringem Gewerbe	220	8,8	19	239	BMI g IV GFZ 2,5
41	Wohnen mit geringem Gewerbe	280	8,7	24	304	BMI g IV GFZ 3,0
42	Wohnen mit geringem Gewerbe	280	7,2	20	300	BMI g III GFZ 2,5
43	Wohnen mit geringem Gewerbe	340	9,7	33	373	BMI g IV GFZ 3,2
44	Wohnen mit geringem Gewerbe	350	8,7	31	381	BMI
45	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	480	6,9	33	513	BMI g IV GFZ 3,6
46	Mischnutzung (1B- u. 2-Lagen)	380	9,1	35	415	BMI g V GFZ 3,5
47	Wohnen mit geringem Gewerbe	270	8,1	22	292	BMI g V GFZ 2,0

*) Für die Zonen 10, 28 und 37 wurde die Endwertermittlung zurückgestellt. Zonennummer 11 wurde nicht vergeben.

Die besonderen Bodenrichtwerte sind in der Anlage 3 dokumentiert.

6.5 Plausibilisierung und Korrektur der Bodenrichtwerte

In der Innenstadtlage bereitet die Bodenrichtwertermittlung besondere Probleme, da selten unbebaute Grundstücke verkauft werden, die für die Ermittlung herangezogen werden können. Hier spricht man von „kaufpreisarmen Lagen“. In der Literatur werden auch für solche Lagen Methoden der Wertermittlung vorgestellt.

Der Gutachterausschuss hat mittels nachhaltig erzielbarer Nettokaltmieten das Bodenrichtwertniveau in allen Bodenrichtwertzonen überprüft. Dies erfolgte durch ein Ertragswertverfahren, indem die nachhaltig erzielbaren Mieten Vorrang haben (Mietsäulenverfahren).

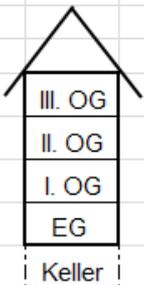
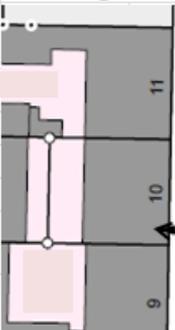
Die zur Grundlage der Überprüfung notwendigen Mietangaben wurden durch umfangreiche Recherchen u.a. durch private Vermieter, Immobilienmakler, Gesellschafter, Gewerberaumreport (RIWIS Report Halle (Saale)) und den Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) erfragt und ausgewertet. Auch aus der Datenbanksammlung der Kaufpreissammlung konnten Wohnraummietten und Gewerberaummietten ausgewertet werden.

Die Miethöhe ist stark lageabhängig. Dies konnte durch einen funktionalen Zusammenhang zwischen Mieten (Höhe der Mietsäule) und Bodenrichtwert nachgewiesen werden.

Die Auswertung der vorliegenden Nettokaltmieten zeigt jedoch, dass sich ausschließlich die Erdgeschossmieten in den Lagen und in der Größe unterscheiden, da es sich hier um überwiegend Geschäftsmieten handelt. Diese spielen bei der Bodenwertermittlung eine wesentliche Rolle. In den Obergeschossen unterscheidet sich die Nettokaltmietenniveau in den unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen kaum. Auch die Höhe der Nettokaltmieten einer Büronutzung unterscheidet sich nicht wesentlich von den Wohnraumnutzungen.

Die Relation der Bodenrichtwerte ergibt sich somit überwiegend aus den Erdgeschossmieten, der Anzahl der Geschosse, sowie der baulichen Auslastung anhand der Grundflächenzahl (GRZ) des Grundstücks.

Beispiel für die Mietsäulenberechnung:

<u>Bodenrichtwertobjekt</u>		Miet- erträge	<u>Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) des Grundstückes</u>	
		6,- €/m ²	Grundstücksfläche:	232 m ²
		6,- €/m ²	Gebäudegrundfläche:	192 m ²
		6,- €/m ²		
Keller		10,- €/m ²		
Summe der	Erträge	28,- €/m²		
		x		
Grund- flächenzahl	(GRZ)	<u>0,83</u>		
Mietsäulen- ertrag		rd. <u>23,- €/m²</u>		
			GRZ-Ermittlung: 192 m ² /232 m ² = 0,83	

Anhand des ermittelten Mietsäulenertrages konnte das Niveau der Bodenrichtwerte miteinander verglichen und ggf. auch korrigiert werden.

Vergleichbare Lagen außerhalb des Sanierungsgebietes wurden für die Ermittlung und Überprüfung des Bodenrichtwertniveaus ebenfalls mit einbezogen. Somit wurde sichergestellt, dass die Bodenwerterhöhungen marktkonform abgeleitet wurden („Endwerte“ und Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes passen zusammen).

Die Anfangswerte im Sanierungsgebiet wurden durch den Gutachterausschuss konjunkturrell weiterentwickelt. Mit den aktuellen und marktkonformen Angaben zu den Nettokaltmieten konnten die Endwerte plausibilisiert werden.

6.6 Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat in seiner Beratung am 02.09.2015 in der Besetzung

gez. T. Seeck
stellvertretendes
vorsitzendes Mitglied

gez. I. Herrmann
ehrenamtliche Gutachterin

gez. A. Leitloff
ehrenamtlicher Gutachter

gez. A. Ludwig
ehrenamtlicher Gutachter

gez. Dr. L. Rademacher
ehrenamtlicher Gutachter

gez. T. Reiche
ehrenamtlicher Gutachter

die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form von sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten (Anfangswerten) und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten (Endwerten) im gesamten Sanierungsgebiet (s. Pkt. 6.2) beschlossen.

Ausgefertigt: Halle (Saale), den 16.10.2015

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Im Auftrag

Thorsten Seeck

