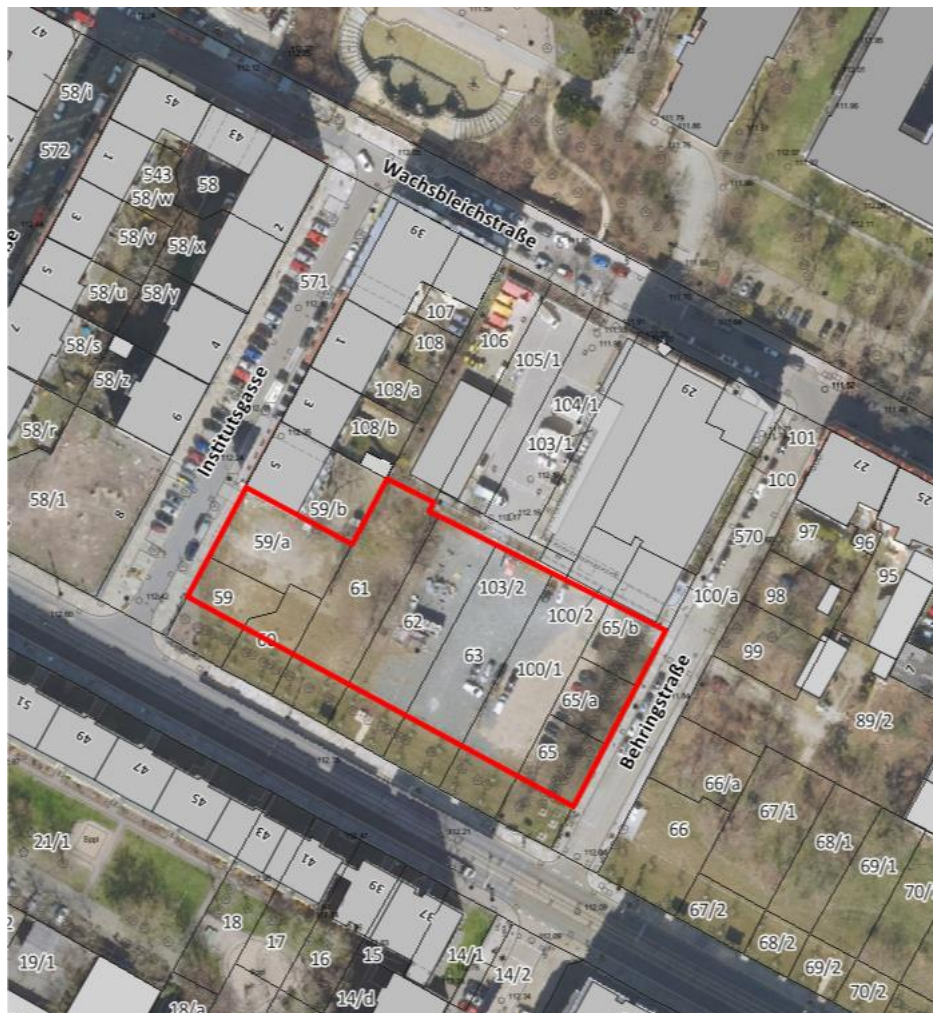


Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung,
Bau, Verkehr und Liegenschaften
Amt für Geodaten und Kataster
SG Kommunale Bewertungsstelle

Wertermittlung
für die unbebauten Flurstücke 59/a, 65/a und 65/b und
Teilflächen der Flurstücke 59, 60, 61, 62, 63, 65 und 100/1 der Gemarkung Friedrichstadt
Schäferstraße zwischen Institutsgasse und Behringstraße
(Wertermittlung Nr. 201/56/2021)



Grundkarte: Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb GeoSN, Auszug aus dem Geoinformationssystem der Landeshauptstadt Dresden vom 28.09.2021: Orthophotos aktuell, DSK-DD Stadtkarte, Darstellung nicht maßstäblich, Bewertungsobjekt rot gekennzeichnet

- 2 -

Gemarkung:	Friedrichstadt
Flurstück:	59/a
Flurstücksgröße lt. Kataster:	432 m ²
Flurstück:	59
Flurstücksgröße lt. Kataster:	323 m ²
zu bewertende Teilfläche:	112 m ²
Flurstück:	60
Flurstücksgröße lt. Kataster:	258 m ²
zu bewertende Teilfläche:	78 m ²
Flurstück:	61
Flurstücksgröße lt. Kataster:	777 m ²
zu bewertende Teilfläche:	573 m ²
Flurstück:	62
Flurstücksgröße lt. Kataster:	780 m ²
zu bewertende Teilfläche:	560 m ²
Flurstück:	63
Flurstücksgröße lt. Kataster:	790 m ²
zu bewertende Teilfläche:	575 m ²
Flurstück:	100/1
Flurstücksgröße lt. Kataster:	776 m ²
zu bewertende Teilfläche:	566 m ²
Flurstück:	65
Flurstücksgröße lt. Kataster:	370 m ²
zu bewertende Teilfläche:	160 m ²
Flurstück:	65/a
Flurstücksgröße lt. Kataster:	210 m ²
Flurstück:	65/b
Flurstücksgröße lt. Kataster:	200 m ²
zu bewertende Gesamtfläche:	3.466 m²
Wertermittlungsstichtag:	27. September 2021 (Tag der Antragstellung)
Ortsbesichtigung:	30. September 2021

- 3 -

Eigentümer nach Grundbuch bzw. ALKIS:	Landeshauptstadt Dresden
Zweck der Wertermittlung:	Bestimmung Vermögensübertragungswert
Antragsteller:	Eigenbetrieb Städtisches Klinikum Dresden Ressort Technik und Wirtschaft Abt. Bau und Technik
Vermögensübertragungswert:	4.100.000 Euro, das entspricht rund 1.180 Euro/m²

1 Vorbemerkung

Diese Ermittlung zur Bestimmung des Vermögensübertragungswertes der vorgenannten Flurstücke und Flurstücksteilflächen der Gemarkung Friedrichstadt (im weiteren Verlauf „das Bewertungsobjekt“ genannt und im Lageplan rot gekennzeichnet) wurde mit Schreiben vom 27. September durch den Eigenbetrieb Städtisches Klinikum Dresden beantragt.

Das Bewertungsobjekt stellt sich in der Örtlichkeit als teilweise begrünte und teilweise befestigte Freifläche dar. Die befestigte Fläche wird als Stellplatzfläche durch das Städtische Klinikum Dresden genutzt. Auf dieser Fläche befinden sich derzeit 4 mobile Raumeinheiten.

Antragsgemäß wird in dieser Wertermittlung nur der Wert des Grund und Bodens ermittelt. Die aufstehenden mobilen Raumeinheiten bleiben außer Betracht.

Das Bewertungsobjekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt. Die Ausweisung des Bodenwertes erfolgt unter Zugrundelegung der sanierungsbeeinflussten Grundstücksqualität.

Eine Ortsbesichtigung wurde am 30. September 2021 durchgeführt.

Vorliegende Bodenwertermittlung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag 27. September (Tag der Antragstellung) gemäß den aktuell vorliegenden Informationen des Antragstellers, der Grundstücksqualität und Beschaffenheit sowie auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und gültiger Vorschriften zur Ermittlung von Grundstückswerten (ImmoWertV, WertR 2006).

Die Grundbücher wurden nicht vorgelegt und konnten damit nicht eingesehen werden. Eventuelle Rechte, Lasten und Beschränkungen, insbesondere evtl. vorhandene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Bauwerke, werden nicht berücksichtigt.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen. Die Richtigkeit der vom Antragsteller schriftlich und mündlich übermittelten Angaben wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

Die Bewertung erfolgt nach den Maßstäben der für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag zutreffenden Qualität und auf Grund von Aussagen des Antragstellers und des Amtes für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden sowie auf Grund von Informationen aus dem Geoinformationssystem Cardo.

Eventuelle Bodenverunreinigungen, Kontaminationen oder radiologische Belastungen bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt. Sollten Kosten für die Beseitigung von Kontaminationen bzw. Altlasten anfallen, gelten die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes.

Die vorliegende Wertermittlung ist nur für den Antragsteller und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 1. März 2006, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006, Berichtigung vom 1. Juli 2006 Bundesanzeiger Nr. 121 S. 4798)

Literatur

- Besondere Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt vom 1. März 2018
- Landeshauptstadt Dresden: Flächennutzungsplan 2020 (Stand 31.01.2020)
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger, 9. Auflage 2020
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden, Stand 2021

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Nutzung

Das Bewertungsobjekt befindet sich rund 1,5 Kilometer (Luftlinie) westlich der Dresdner Innenstadt auf linkselbischem Gebiet in der Gemarkung Friedrichstadt an der Hauptverkehrsstraße Schäferstraße zwischen Behringstraße und Institutsgasse.

Das Bewertungsobjekt ist zurzeit, bis auf wenige mobile Raumeinheiten, unbebaut und wird teilweise als Stellplatzfläche durch das Städtische Klinikum genutzt. Die Stellplatzfläche ist eingezäunt; der Zugang befindet sich in der Behringstraße.

Das Bewertungsobjekt liegt zurückgesetzt an der Schäferstraße. Es ist durch die Behringstraße und die Institutsgasse erschlossen. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist gegeben.

Laut Aussage des Antragstellers ist die Stellplatznutzung nur vorübergehend. Es existiert eine befristete Baugenehmigung. Nach Übertragung des Bewertungsobjektes an den Eigenbetrieb Städtisches Klinikum Dresden soll das Bewertungsobjekt mit einem Parkhaus für das Städtische Klinikum bebaut werden.

2.2 Planungsrechtliche Einordnung und Grundstücksqualität

Laut rechtsgültigem Flächennutzungsplan (Stand 31. Januar 2020) der Landeshauptstadt Dresden liegt das Bewertungsobjekt in einem als gemischte Baufläche gekennzeichneten Bereich.

Laut Aussage des Amtes für Stadtplanung und Mobilität vom 5. Oktober 2021 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 361, Dresden-Friedrichstadt Nr. 11, Schäferstraße/Weißeritzstraße. Dieser liegt als Entwurf vor und wird aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt.

Derzeit wird die Option für die Errichtung eines Parkhauses ämterübergreifend diskutiert.

Bauplanungsrechtlich ist eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) zulässig. Für eine künftige Bebauung gelten folgende Parameter:

GRZ um 0,6

6 Vollgeschosse zur Schäferstraße

5 Vollgeschosse zu Behringstraße und Institutsgasse

Bebauung zur Behringstraße und Institutsgasse straßenbegleitend

zur Schäferstraße ebenfalls straßenbegleitend, ggf. um ca. 3 m zurückgesetzt von der grünen Raumkante

An der Behringstraße, gegenüber dem Bewertungsobjekt, entsteht derzeit ein neues Bauvorhaben. Dieses beinhaltet 6 Vollgeschosse bei gleicher Höhe mit der Umgebungsbebauung. Aus diesem Grund wird für die weitere Berechnung, entgegen der Aussage des Amtes für Stadtplanung und Mobilität, auf 6 Vollgeschosse entlang der Behringstraße und der Institutsgasse abgestellt.

Aus den genannten Parametern ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 3,08.

Das Bewertungsobjekt liegt im Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz. Das Bewertungsobjekt wird zum sanierungsbeeinflussten Zustand bewertet.

Laut dem Geoinformationssystem liegen auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten. Ebenso besteht kein Altlastenverdacht.

Das Bewertungsobjekt besitzt somit die Grundstücksqualität Bauland für Geschosswohnungsbau und ist als solches zu bewerten.

3 Bodenwert

3.1 Allgemeine Grundsätze der Ermittlung des Bodenwertes

In der ImmoWertV sind die verschiedenen Wertermittlungsverfahren beschrieben. Dabei hat das Vergleichswertverfahren, insbesondere für die Ermittlung des Bodenwertes, Priorität.

Für das Vergleichswertverfahren können

- Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte und
 - Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB
- herangezogen werden.

3.2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere die nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Geeignete Bodenrichtwerte können nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung von Bodenwerten herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Soweit die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der maßgeblichen wertbeeinflussenden Merkmale von dem zu bewertenden Grundstück abweichen oder soweit sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt seit der Veräußerung der Vergleichsgrundstücke geändert haben, ist dies durch Zu- oder Abschläge zu den Kaufpreisen (oder in anderer geeigneter Weise) zu berücksichtigen (§ 15 ImmoWertV).

Das gilt sinngemäß auch bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den jeweiligen Richtwertgrundstücken.

3.3 Bodenwert aus dem Bodenrichtwert

Die Besondere Bodenrichtwertkarte für das Sanierungsgebiet Dresden - Friedrichstadt mit Stand 1. März 2018 weist für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert aus:

$$\frac{191 \text{ SB}}{\text{W MFH g WGFZ2,2}}$$

Erklärung: 191 = Wert in Euro/m² Grundstücksfläche
 SB = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert
 W = Wohnbaufläche
 MFH = Mehrfamilienhaus
 g = geschlossene Bauweise
 2,2 = wertrelevante Geschossflächenzahl

Da dieser Bodenrichtwert die Wertverhältnisse der Jahre 2016/2017 abbildet, kann er keine Anwendung mehr finden. Der Bodenwert wird anhand von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke abgeleitet.

3.4 Bodenwert aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für die Selektion von Vergleichspreisen wird auf die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden zurückgegriffen.

Der Vergleichswert wird aus aktuellen Kaufpreisen unbebauter Grundstücke hergeleitet und zeigt die Marktsituation anhand hinreichend gleichartiger Grundstücke, in vergleichbaren Lagen. Das Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke hat Priorität gegenüber der Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert, sofern eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht und deren Streuung um den Mittelwert nicht erheblich ist.

Bei der Auswahl sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Sind im Gebiet des zu bewertenden Grundstücks nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Kaufpreise aus vergleichbaren Lagen herangezogen werden.

Die Auswahl der Vergleichspreise erfolgte unter Beachtung folgender Selektionskriterien:

Vertragsdatum:	0.01.2020 bis 27.09.2021
Teilmarkt/Objektart:	unbebaute Grundstücke für Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser
Lage:	einfach bis mittel, stadtweit
Bauweise:	geschlossen

Als Vergleichsmaßstab fungiert dabei der Kaufpreis/m² Grund und Boden. Nach der Selektion konnten acht Vergleichspreise für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden. Bei zwei Kauffällen wurde eine Lageanpassung vorgenommen. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag wurden in Anlehnung an die Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau – geschlossene Bauweise - berücksichtigt (siehe Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden). Ebenso wurde eine WGFZ-Anpassung entsprechend der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.

Lfd. Nr.	Lage	Datum	geplante Nutzung	Bauweise o/g	Fläche	Bodenwert	wGFZ-Anpassung			konj. Anpassung		Lageanpassung	
							von	auf	Wert				
1	Uferstr.	03/20	MFH	g	510 m ²	2.058 €/m ²	5,30	3,08	1.262 €/m ²	15%	1.451 €/m ²	-10%	1.306 €/m ²
2	Semiarstr.	04/20	MFH	g	2.440 m ²	532 €/m ²	1,90	3,08	801 €/m ²	15%	921 €/m ²	0%	921 €/m ²
3	Moritzburger Str.	09/20	MFH	g	1.256 m ²	852 €/m ²	1,65	3,08	1.436 €/m ²	10%	1.580 €/m ²	-10%	1.422 €/m ²
4	Torgauer Str.	11/20	MFH	g	317 m ²	1.230 €/m ²	2,90	3,08	1.296 €/m ²	10%	1.426 €/m ²	0%	1.426 €/m ²
5	Dr.-Friedrich-Wolf-Str.	07/21	MFH	g	570 m ²	877 €/m ²	2,40	3,08	1.087 €/m ²	0%	1.087 €/m ²	0%	1.087 €/m ²
6	Reisewitzer Str.	08/21	MFH	g	498 m ²	1.506 €/m ²	4,00	3,08	1.194 €/m ²	0%	1.194 €/m ²	0%	1.194 €/m ²
7	Reisewitzer Str.	08/21	MFH	g	1.375 m ²	1.381 €/m ²	3,70	3,08	1.174 €/m ²	0%	1.174 €/m ²	0%	1.174 €/m ²
8	Schäferstr.	08/21	MFH	g	480 m ²	979 €/m ²	2,60	3,08	1.134 €/m ²	0%	1.134 €/m ²	0%	1.134 €/m ²
Mittelwert												1.208 €/m ²	
Standardabweichung												172 €/m ²	
Mittelwert ohne Ausreißer (Mittel +/- Standardabweichung)												1.179 €/m ²	

Es ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.208 Euro/m². Die Standardabweichung der Stichprobe beträgt 172 Euro/m². Daraus ergibt sich ein Wertebereich von 1.036 Euro/m² bis 1.380 Euro/m². Somit sind die Kauffälle 2, 3 und 4 als Ausreißer zu verwerfen. Der Mittelwert ohne Ausreißer beträgt 1.179 Euro/m².

Der Bodenwert aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ergibt somit gerundet zu **1.180 Euro/m²**.

1.180 Euro/m² x 3.466 m² = 4.089.880 Euro, gerundet 4,1 Millionen Euro.

Zur Ableitung des endgültigen Bodenwertes wird auf den Bodenwert aus dem Vergleichswert abgestellt, da hierfür eine ausreichende Anzahl von Vergleichsdaten vorliegt und die Streuung um den Mittelwert nicht erheblich ist.

4 Zusammenfassung

Entsprechend den obigen Ausführungen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsobjekt, bestehend aus den oben genannten Flurstücken und Flurstücksteilflächen der Gemarkung Friedrichstadt, folgender sanierungsbeeinflusster Bodenwert:

gerundet: 4.100.000 Euro

Das entspricht einem durchschnittlichen Bodenwert in Höhe von rund 1.180 Euro/m².

Die Bewertung erfolgte zum Tag der Antragstellung, dem 27. September 2021, gemäß den aktuell vorliegenden Informationen des Antragstellers, eigener Erkenntnisse und den Informationen aus dem Geodateninformationssystem Cardo der Landeshauptstadt Dresden.

Diese Wertermittlung ist nur für den Antragsteller und den angegebenen Zweck bestimmt.

Dresden, 11. Oktober 2021

Börner
Sachgebietsleiterin
Kommunale Bewertungsstelle