
Große Kreisstadt Schwarzenberg, der Oberbürgermeister, Straße der Einheit 20, 08340 Schwarzenberg

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 15.01.2024

für den Grundbesitz in: 08340 Schwarzenberg
Ortsteil und Gemarkung: Pöhla

Teil von Flurstück Nr: 147/80, ca. 12.000 m² aus 16.560 m²
Lage: Gartenweg, Am Pfeilhammer 1a
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Landwirtschafts- und
Verkehrsfläche, Gewässer

tlw. Wohnbauland, tlw. denkmalgeschütztes Restgebäude Pfeilhammer, tlw. Böschung



Bild 1: Ansicht vom Gartenweg

Ausfertigungen:

Dieses Gutachten wurde am 10.06.2024 in 2 Ausfertigungen in Papierform sowie als PDF-Datei für den Auftraggeber erstellt. Es besteht aus 49 Seiten, davon 43 Seiten Textteil und 6 Seiten Anlagen.

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
Abbildungs- und Lichtbilderverzeichnis.....	3
Abkürzungsverzeichnis.....	5
1. Allgemeine Angaben.....	6
1.1 Gutachtenauftrag.....	6
1.2 Gegenstand der Wertermittlung.....	6
1.3 Grundlagen der Wertermittlung.....	13
2. Lage.....	15
2.1 Beschreibung der Merkmale.....	15
2.2 Beurteilung der Lage.....	19
3. Grund und Boden.....	19
3.1 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand.....	19
3.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit.....	19
4. Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung.....	21
4.1 Privatrechtliche Situation.....	21
4.1.1 Grundbuch - eingetragene Rechte und Belastungen.....	21
4.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	21
4.1.3 Nutzungsverhältnisse, Mieten, Pachten.....	21
4.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	22
4.2.1 Schädliche Bodenveränderungen, Kontaminationen.....	22
4.2.2 Baulastenverzeichnis.....	22
4.2.3 Bauplanungsrechtliche Situation.....	22
4.2.4 Bodenordnung (Flurbereinigung, Umlegung).....	24
4.2.5 Denkmalschutz.....	24
5. Bauliche und sonstige Anlagen.....	26
5.1 Bauordnungsrechtliche Situation.....	26
5.2 Erhaltenes Hammerwerksgebäude.....	26
5.2.1 Merkmale.....	26
5.2.2 Beurteilung der Merkmale:.....	32
5.3 Außen- und sonstige bauliche Anlagen.....	33
6. Entwicklungszustand, Flächenanteile, Verwend- und Verwertbarkeit.....	33
7. Wertermittlung.....	35
7.1 Wertermittlungsverfahren - Verfügbarkeit und Wahl.....	35
7.2 Wert des Grund und Bodens.....	35
7.2.1 Vergleichsdaten.....	35
7.2.2 Allgemeine Marktanpassung.....	39
7.2.3 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	39
7.2.4 Bodenwert des Wertermittlungsobjekts.....	41
8. Verkehrswert.....	42
8.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	42
8.2 Verkehrswert.....	42
Übersicht der Anlagen.....	43

Abbildungs- und Lichtbilderverzeichnis

<u>Abbildungen</u>	<u>Seite</u>
Abb. 1: Zu bewertende Teile des Flst. 147/80.....	6
Abb. 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte = alter Bestand	7
Abb. 3: Digitales Orthofoto = alter Bestand.....	7
Abb. 4: Roh-Digitales Orthofoto, Bildflug Juli 2023 = aktueller Bestand.....	8
Abb. 5: Lage in Pöhl	15
Abb. 6: Höhenlinien, Linienabstand je 2,5 Hm.....	20
Abb. 7: Auszug Sächsische Hohlraumkarte	20
Abb. 8: Auszug Flächennutzungsplan	23
Abb. 9: Überschwemmungsgebiet HQ100.....	24
Abb. 10: Hochwasserrisiko Extremhochwasser HQ300	24
Abb. 11: Lageplan zur Denkmalliste, Einzeldenkmale, Sachgesamtheit.....	25
Abb. 12: Grundriss; gelb = nicht mehr vorhandene Substanz.....	32
Abb. 13: Gebäudeschnitte	32
Abb. 14: Auszug Bodenrichtwertkarte, 01.01.2024, Objekt markiert	37
Abb. 15: Erwerb rückwärtige Flächen	38
Abb. 16: Abschlussdokumentation 06.07.2023, S. 8, Pkt. 5	I
Abb. 17: Auskunft Altlastenkataster.....	II

<u>Lichtbilder</u>	<u>Seite</u>
Bild 1: Ansicht vom Gartenweg	1
Bild 2: Nordöstlicher Grundstücksrand, Böschung zu Am Pfeilhammer	8
Bild 3: Böschung Gartenweg anschl. Freifläche zum erhaltenen Gebäude	9
Bild 4: Böschung Gartenweg anschl. Freifläche zum erhaltenen Gebäude	9
Bild 5: Böschung, anschließend Wohnbaufläche am Gartenweg	9
Bild 6: Südlicher Grundstücksteil.....	10
Bild 7: Mühlgraben offen (verbleibt bei der Stadt)	10
Bild 8: Blick vom südlichen Grundstücksrand über die Fläche nach Nord	10
Bild 9: Erhaltenes Gebäude, Straßenansicht Am Pfeilhammer	11
Bild 10: dto. mit Nordgiebel.....	11
Bild 11: Nordgiebel Hauptgebäude und angebautes Nebengebäude	12
Bild 12: Zugang Teilunterkellerung.....	12
Bild 13: Traufseite Hauptgebäude und Westgiebel Nebengebäude.....	12
Bild 14: Südl. Traufseite Nebengebäude, Südgiebel Hauptgebäude	13
Bild 15: Nordöstlicher Grundstücksrand, Am Pfeilhammer, Blick nach Süd	16
Bild 16: Nördlicher Grundstücksrand, Einmündung Kleinpöhlaer Straße.....	16
Bild 17: Gehweg an der östlichen Grundstücksgrenze	16
Bild 18: benachbarter Sportplatz südöstlich der Fläche.....	17
Bild 19: Benachbarte Einzelbebauung südlich.....	17
Bild 20: Westlicher Grundstücksrand, Gartenweg, Blick nach Süd, Kita.....	17
Bild 21: Westlicher Grundstücksrand, Gartenweg, Blick nach Nord	18
Bild 22: Nordwestlicher Grundstücksrand, weitere Denkmale im Umfeld.....	18
Bild 23: Am Pfeilhammer, nördlicher Grundstücksrand, Blick nach West	18
Bild 24: Am Pfeilhammer, nördlicher Grundstücksrand, Blick nach Ost.....	19
Bild 25: Innenraum 1 Hauptgebäude, Blick zum Nordgiebel, prov. Stützen	27
Bild 26: dto., Blick zu Trennwand Raum 2, provisorische Stützen.....	27
Bild 27: Dachraum Hauptgebäude, provisorische Stützen.....	27
Bild 28: Innenraum 2 Hauptgebäude, Blick zum Südgiebel	28
Bild 29: Abschlusstür zur Straße	28
Bild 30: Fenster industrieverglast, vorhandene Rundbögen.....	28
Bild 31: Giebelfenster original	29
Bild 32: Innenraum Nebengebäude, tlw. einfache Unterdecke	29
Bild 33: dto., Übergang zum Hauptgebäude	30
Bild 34: Dachraum Nebengebäude	30
Bild 35: Fenster industrieverglast, Stichbögen original.....	30
Bild 36: Reste Elt.-Installationen.....	31
Bild 37: Reste Gas-Installationen, Zählerplatz.....	31

Abkürzungsverzeichnis

AG	Amtsgericht	SächsHohlrVO	Sächsische Hohlraumverordnung
ALB	Automatis. Liegenschaftsbuch		
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem	SächsNRG	Nachbarrechtsgesetz Sachsen
Az.	Aktenzeichen	SächsVermKatG	Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz
BauGB	Baugesetzbuch	SV	Sachverständiger
BauNVO	Baunutzungsverordnung	SW-RL	Sachwertrichtlinie
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	UK	Umrechnungskoeffizient
BGF	Bruttogrundfläche	UR	Urkundenrolle
boG	besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
B-Plan	Bebauungsplan	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
BRW	Bodenrichtwert	WertV	Wertermittlungsverordnung
DIN	Dt. Institut für Normung e.V.	WST	Wertermittlungsstichtag
DSP	Dachspitz		
ebf	erschließungsbeitragsfrei		
EG	Erdgeschoss		
EnEV	Energieeinsparverordnung		
ERZ	Erzgebirgskreis		
EW	Einwohner		
EW-RL	Ertragswertrichtlinie		
Flst.	Flurstück		
FNP	Flächennutzungsplan		
GAA	Gutachterausschuss		
GB	Grundbuch		
GBA	Grundbuchamt		
GEG	Gebäudeenergiegesetz		
GF	Geschossfläche (bei Gebäude) oder Gebäude- und Freifläche (Grundstück)		
GFZ	Geschossflächenzahl		
GMB	Grundstücksmarktbericht		
GND	Gesamtnutzungsdauer, wirtschaftliche		
GR	Grundfläche		
GRZ	Grundflächenzahl		
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung		
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungsweise		
KG	Kellergeschoss		
LRA	Landratsamt		
OT	Ortstermin		
QST	Qualitätsstichtag (Zeitpunkt des maßgebenden Grundstückszustands)		
RND	Restnutzungsdauer, wirtschaftliche		
SächsBO	Sächsische Bauordnung		
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz		

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtauftrag

Auftraggeber: Große Kreisstadt Schwarzenberg, der Oberbürgermeister, Straße der Einheit 20, 08340 Schwarzenberg

Auftrag: 12.12.2023; Bearbeitungszeit bis 28.05.2024 nach Eingang sämtlicher Unterlagen

Auftragsinhalt und Umfang:

Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert/Marktwert i.S.d. §194 BauGB des bezeichneten Grundbesitzes. Zu ermitteln und getrennt auszuweisen sind Bodenwert „Fläche Verkauf“ (rot), Bodenwert „Böschung neu“ (grün), Wert „erhaltenes Gebäude“. Nicht Gegenstand sind die „Straßenfläche neu“ und die Fläche „weiterhin Stadt“.



Abzug aus dem Liegenschaftskataster mit Erläuterung des Staatlichen Geobasisinformation und Vermessung vom 25.04.2023
Abb. 1: Zu bewertende Teile des Flst. 147/80

Zweck des Gutachtens: Vermögensübersicht, Entscheidungsgrundlage für einen Verkauf

Wertermittlungsstichtag (WST): 15.01.2024 (Tag der Besichtigung und Qualitätsstichtag)

1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Nicht vermessene Teilfläche aus Flst. 147/80 der Gemarkung Pöhla, lt. Auftraggeber ca. 12.000 m² aus katasterlichen 16.560 m² Gesamtfläche.

Noch bis 2004 wurden am Standort verschiedene Eisenwaren, vorwiegend Öfen, hergestellt. Mit der Schließung der Produktion trat dann der rasche Verfall der ohnehin bereits instandsetzungsbedürftigen Bausubstanz ein, da keine neuen Nutzer gefunden werden konnten. Es bestanden erhebliche städtebauliche Missstände an den Gebäuden und Gelände. Zum Teil waren bereits Dächer und Zwischenböden eingebrochen.

Im Zuge der Maßnahme Brachflächentwicklung erfolgte Abbruch aller nichterhaltenswerten Industriegebäude im Umfeld des denkmalgeschützten erhaltenen Hammerwerksgebäudes, einschließlich der unterirdischen Anlagen, alter Straßenbeläge, Mauern und Einfriedungen, Ausbau und Entsorgung der entsprechend der Nutzung belasteten Böden, auch in Teilen der Außenanlagen des Betriebsgeländes. Anschließend erfolgten Sicherungsmaßnahmen an Dach und Fassade des erhaltenen Gebäudes.

Zwecks Nachnutzung des von der Brache befreiten, innerörtlichen Grundstücks für eine mögliche Mischnutzung, wurde eine den Anforderungen des Straßenverkehrs und dem Stand der Technik entsprechende Erschließungsstraße als vorbereitende Maßnahme angelegt.

Der zum Zeitpunkt des WST und im Zeitraum der Gutachtenbearbeitung gegebene Bestand des erhaltenen Gebäudes, die veränderte Straßenführung und Böschung, die dem Gutachten zugrunde gelegt werden sollen, sind im amtlichen Kataster und Digitalem Orthofoto noch nicht erfasst.

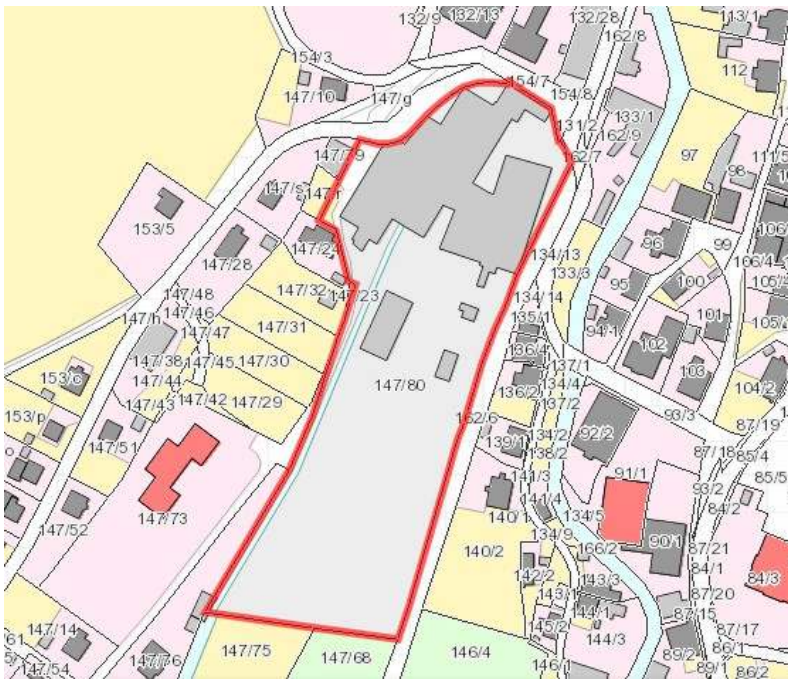


Abb. 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte = alter Bestand
© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024



Abb. 3: Digitales Orthofoto = alter Bestand
© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024

Im aktuellen Roh-DOP, Bildflug Juli 2023, ist der Bestand erkennbar.



Abb. 4: Roh-Digitales Orthofoto, Bildflug Juli 2023 = aktueller Bestand
© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024

Ansichten Grundstück, einmal ringsum, gegen den Uhrzeigersinn:



Bild 2: Nordöstlicher Grundstücksrand, Böschung zu Am Pfeilhammer



Bild 3: Böschung Gartenweg anschl. Freifläche zum erhaltenen Gebäude



Bild 4: Böschung Gartenweg anschl. Freifläche zum erhaltenen Gebäude



Bild 5: Böschung, anschließend Wohnbaufläche am Gartenweg



Bild 6: Südlicher Grundstücksteil



Bild 7: Mühlgraben offen (verbleibt bei der Stadt)



Bild 8: Blick vom südlichen Grundstücksrand über die Fläche nach Nord
Links geplante Wohnbaufläche am Gartenweg, rechts Hinterland

Ansichten erhaltenes Gebäude, einmal ringsum, gegen den Uhrzeigersinn:



Bild 9: Erhaltenes Gebäude, Straßenansicht Am Pfeilhammer



Bild 10: dto. mit Nordgiebel



Bild 11: Nordgiebel Hauptgebäude und angebautes Nebengebäude



Bild 12: Zugang Teilunterkellerung



Bild 13: Traufseite Hauptgebäude und Westgiebel Nebengebäude



Bild 14: Südl. Traufseite Nebengebäude, Südgiebel Hauptgebäude

1.3 Grundlagen der Wertermittlung

Ortstermin (OT):

Durchführung: 15.01.2024; Wetter: winterlich

Teilnehmende:

Bauleiter Herr Häcker für die Stadt Schwarzenberg sowie der Sachverständige

Im Rahmen des Ortstermins wurden:

- frei zugängliche Grundstücksteile besichtigt (Grundstücksfläche, Gebäude von innen);
- Fotos des Grundstücks und des Straßenzuges erstellt;
- verfügbare Unterlagen anhand örtlicher Merkmale geprüft;
- wesentliche Ausführungen und Beschaffenheiten erfasst;
- Informationen des objektkundigen Teilnehmers entgegengenommen.

Einschränkende Bedingungen:

Der Zutritt in den Keller des Gebäudes war nicht möglich (Tür nicht zu öffnen). Die Besichtigung ist für die Wertermittlung dennoch hinreichend, sie stützt sich auf wesentliche Tatsachen.

Nicht vorgenommen, da nicht von diesem Gutachtenauftrag umfasst, wurden insbesondere:

- Gebäudeaufmaße,
- Funktionsprüfungen von Bauteilen und Einrichtungen,
- Bauteilöffnungen und sonstige zerstörende Eingriffe,
- Untersuchungen des Grund und Bodens z.B. auf Eignung für Nutzungen (z.B. Bodengüte, Baugrund) oder gesundheits- u. umweltschädigende Stoffe (z.B. Kontaminationen),
- Untersuchungen der baulichen Anlagen z.B. auf Standsicherheit, Statik, bau-, gesundheits- und umweltschädigende Stoffe (z.B. pflanzliche u. tierische Schädlinge, Kontaminationen), Brand-, Schall-, Feuchteschutz, energetische Eigenschaften.

Etwaige Angaben hierzu und beruhen auf vorliegenden Arbeitsgrundlagen.

Allgemeine Tatsachen:

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021) samt ImmoWertV 2021 Anwendungshinweise (ImmoWertA) sowie Ertragswertrichtlinie (EW-

- RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) einschl. dort unter Teil 1 Nr. 1 aufgeführte gesetzliche Regelungen und Verordnungen in ihrer stichtagsbezogen geltenden Fassung
- [2] Bürgerliches Gesetzbuch BGB
 - [3] Sächsische Bauordnung SächsBO
 - [4] Grundstücksmarktberichte Gutachterausschuss Erzgebirgskreis und umliegende, insbesondere Vogtlandkreis und Zwickau
 - [5] Übliche Literatur der Wertermittlungslehre

Objektbezogene Anknüpfungstatsachen:

Unterlagen Auftraggeber:

- [6] FNP Pöhl: Mischgebiet und Wohnfläche; Entwurf zur Änderung: Mischgebiet insgesamt
- [7] Lageplan Flächenaufteilung: Verkauf, erhaltenes Gebäude, Böschung, Straße (Abb. 1)
- [8] Lageplan Bestand nach Bauausführung, Okt. 2023
- [9] Altlastenkataster, Auskunft LRA ERZ, 27.03.2023
- [10] Grundriss und Schnitte erhaltenes Gebäude
- [11] Prüfberichte 14.10.2022, 24.11./28.03.2023, Abschlussdokumentation 16.07.2023, GEO-Analytik GmbH (auszugsweise S. 8 in Anlage 1)
- [12] Auszug Denkmalliste, Einzeldenkmal, Sachgesamtheit

Eigene Feststellungen des SV (Ermittlungen, Einsichtnahmen, Unterlagen, Informationen):

- [13] Feststellungen im Rahmen des Ortstermins
- [14] Informationen unter www.schwarzenberg.de, erzgebirgskreis.de, sachsen.de (Geoinformation, Planung, Statistik, Umwelt, Vermessung) u.a.m.

Ergänzende Anmerkungen:

Alle Ermittlungen und Darstellungen dienen der sachgerechten Erfüllung des Gutachtauftrages; sie sind, einschließlich des Gutachtens selbst, nur für den angegebenen Zweck verwendbar.

Der Tatsachenbefund ist sorgfältig und sachgerecht erhoben, auf Plausibilität geprüft, er wird als zutreffend und hinreichend betrachtet. Abweichend erkannte Merkmale werden dargestellt. Die Wertermittlung berücksichtigt dominierende, für den Grundstücksmarkt wesentliche Merkmale.

Mit SV ist der unterzeichnende Sachverständige gemeint, soweit nicht anders angegeben.

Werden im Gutachten die Begriffe Mangel oder Schaden verwendet, sind damit keine rechtlichen, sondern wirtschaftliche Verhältnisse bezeichnet, die nach Auffassung relevanter Verkehrskreise von einem baulichen oder sonstigen funktionalen Normalzustand abweichen.

Beigefügte Lage- und Gebäudepläne, vom SV vorgenommene Ergänzungen derselben, usw. stellen keine planerische Leistung dar.

Der SV nimmt keine rechtlich bindenden Würdigungen vor, z.B. des Entwicklungszustandes von Grundstücksflächen oder der Zulässigkeit und tatsächlichen Realisierbarkeit von Nutzungen. Das Vorliegen von Gründen, die unterstellte Verwendungen einschränken, verhindern oder übertreffen, kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Absicherung konkreter Verwendungen wird Information bei zuständigen Stellen empfohlen, z.B. Antrag auf Bauvorbescheid.

Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV 2021):

Seit 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 in Kraft, die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) und die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten hat nach dieser Verordnung zu erfolgen. Liegen jedoch für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche

erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Regelmäßig kommt dann die ImmoWertV 2010 samt Richtlinien sowie fortgeltende Teile der WertR zur Anwendung.

Stichtagsprinzip:

Im Zeitraum ab Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag bis zu einer vermögenswirksamen Entscheidung sind Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse bzw. des Grundstückszustandes möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

2. Lage

2.1 Beschreibung der Merkmale

Makrolage:

Landkreis: Erzgebirgskreis (www.erzgebirgskreis.de).

Stadt: Große Kreisstadt Schwarzenberg (www.schwarzenberg.de)

Ortsteil:

Pöhl, ehem. selbständige Gemeinde im Pöhlwassertal, seit 2008 Ortsteil von Schwarzenberg, 1.267 EW zum 31.12.2006, bergbauliche Vergangenheit ab dem Spätmittelalter mit entsprechenden Hammerwerken, darunter der Pfeilhammer.

Mikrolage:

Mittlere Ortsteillage links des Pöhlwassers, begrenzt durch die Straßenzüge Am Pfeilhammer, Paul-Schneider-Straße und Gartenweg. Umgebend gemischte Bebauung und Nutzung, mit Wohnen, Kita, Sportplatz, verschiedene Zustände, tlw. sanierungsbedürftiges Umfeld, darunter das erhaltene Gebäude auf der Fläche selbst und weitere im Umfeld.



Abb. 5: Lage in Pöhl

© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024

Ansichten Umfeld, einmal im Uhrzeigersinn um die Fläche:



Bild 15: Nordöstlicher Grundstücksrand, Am Pfeilhammer, Blick nach Süd



Bild 16: Nördlicher Grundstücksrand, Einmündung Kleinpöhlaer Straße



Bild 17: Gehweg an der östlichen Grundstücksgrenze



Bild 18: benachbarter Sportplatz südöstlich der Fläche



Bild 19: Benachbarte Einzelbebauung südlich



Bild 20: Westlicher Grundstücksrand, Gartenweg, Blick nach Süd, Kita



Bild 21: Westlicher Grundstücksrand, Gartenweg, Blick nach Nord



Bild 22: Nordwestlicher Grundstücksrand, weitere Denkmale im Umfeld



Bild 23: Am Pfeilhammer, nördlicher Grundstücksrand, Blick nach West



Bild 24: Am Pfeilhammer, nördlicher Grundstücksrand, Blick nach Ost

Anbindung, Versorgungslage:

Der Größenklasse entsprechend eingeschränkte Infrastruktur, leistungsfähigere in Grünstädtel, Raschau (ca. 3 km, incl. Anbindung B101) und in der Kernstadt Schwarzenberg (ca. 5 km).

Umwelteinflüsse:

Keine lageunüblichen Wirkungen auf das Objekt erkennbar.

2.2 Beurteilung der Lage

Mittlere Wohnlage von Pöhla mit Entwicklungspotential. Weniger geeignete Geschäftslage im Sinne von Einzelhandel; nicht produzierendes Gewerbe ohne Kundenstrom oder Kunden im Zielverkehr ist denkbar.

3. Grund und Boden

3.1 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das erhaltene Gebäude hat Trink-, Abwasser-, Elt.- und Erdgasanschluss. Für den nördlichen, westlichen und nordöstlichen Grundstücksteil ist die Erschließung gesichert durch angrenzende befahrbare öffentliche Straßenzüge. Am neu ausgebauten Gartenweg abgesenkte Borde und in der Straße verlegte Medienleitungen für perspektivische Neubebauung anliegender Flächen. Noch keine Medienleitungen in der Fläche (randerschlossen). Für den südlichen und südöstlichen Grundstücksteil eingeschränkte Erschließung, lediglich Zugang über öffentlichen Weg.

3.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Grundstücksgröße, Zuschnitt:

Ca. 12.000 m² bewertungsrelevante Teilfläche aus 16.560 m² gesamte Flurstücksfläche, länglicher Zuschnitt, Grenzverlauf teils an umliegenden Straßenzügen orientiert, somit unregelmäßig, jedoch im Kern kompakt.

Höhenlage, Oberfläche, Untergrundverhältnisse:

Das natürliche Gelände fällt in östliche Richtung vom Gartenweg zum Pöhlwasser ab. Die Oberfläche ist reguliert. Der Kernbereich ist relativ eben, der Übergang zum höher gelegenen Gartenweg als neue Böschung ausgebildet (Anteil „Böschung neu“ vom SV überschlägig aus dem Luftbild ermittelt ca. 1.500 m²).



Abb. 6: Höhenlinien, Linienabstand je 2,5 Hm

© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024

Im Hinblick auf eine avisierte Bebauung wurde noch kein Mutterboden aufgetragen, die Fläche ist ohne Aufwuchs. Eine Ausnahme ist die abschließend hergestellte und bepflanzte Böschung.

Das Gemeindegebiet ist lt. Sächs. Bergbehörde teilweise als Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen registriert. Der Standort gehört teilweise dazu. Bei Bauvorhaben ist Stellungnahme des Bergamtes einzuholen bzw. empfohlen.



Abb. 7: Auszug Sächsische Hohlraumkarte

© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024

Bei dem Untergrund handelt es sich lt. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.03.2023 siehe Pkt. 4.2.1 und Anlage 2) nicht um natürlich gewachsenes, sondern aufgefülltes Gelände. Der Standort der Industriebrache ehemaliges Eisenwerk „Am Pfeilhammer“ war radioaktiv belastet. Lt. Abschlussdokumentation zur strahlenschutzfachlichen und messtechnischen Baubegleitung beim Rückbau vom 06.07.2023 wurde radioaktiv kontaminierter Schotter separat von unbelastetem ausgekoffert, zur Halde 371/1 der Wismut GmbH transportiert und dort eingebaut (siehe auszugsweise S. 8 in Anlage 1). Die Arbeiten erfolgten im Zeitraum März bis Mai 2023. Nach der Herstellung der neuen Geländeoberkante sei der gesamte Baubereich einer Übersichtsmessung unterzogen worden, als Nachweis, dass der Orientierungswert der Strahlenschutzkommission von 170 nSv/h nicht überschritten wird (radiologische Freimessung). Die nachgewiesenen Messwerte lagen am 25.05.2023 mit 100 bis 150 nSv/h unter dem Richtwert. Die geogene (naturbedingte) Belastung lag am 25.05.2023 bei 130 nSv/h). Generell wird im Westerzgebirge bei geplanten Neubauten Abklärung der radiologischen Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen empfohlen.

Lt. Auskunft aus dem Altlastenkataster bewegen sich Wasserstände zumeist in Tiefen ab 0,7 m unter Gelände. Das KG des erhaltenen Gebäudes war nicht einsehbar. Von gebietsüblicher Bodenfeuchte ist auszugehen, die geeignete qualifizierte Maßnahmen der vertikalen und horizontalen Bauwerksabdichtung erfordert.

In der bei der Stadt verbleibenden, nicht bewertungsgegenständlichen Teilfläche, verläuft der Mühlgraben offen. In der bewertungsgegenständlichen Teilfläche verläuft er verrohrt, zunächst parallel zum Gartenweg, dann am Fuß der Böschung entlang, im Bogen am nördlichen Grundstücksteil und hinunter zum Pöhlwasser, erkennbar an entsprechenden abgedeckten Schächten.

4. Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung

4.1 Privatrechtliche Situation

4.1.1 Grundbuch - eingetragene Rechte und Belastungen

Das Grundbuch lag nicht zur Einsicht vor. Lastenfreiheit bzgl. der Teilfläche wird unterstellt.

4.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Mitbenutzung fremder Grundstücke durch das Wertermittlungsobjekt oder Mitbenutzung des Wertermittlungsobjekts durch fremde Grundstücke oder Personen ist nicht bekannt. Die Wertermittlung schließt solche Umstände aus.

4.1.3 Nutzungsverhältnisse, Mieten, Pachten

Das Wertermittlungsobjekt ist ungenutzt, ungebunden, und wird als frei verfügbar bewertet.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

4.2.1 Schädliche Bodenveränderungen, Kontaminationen

Eintragungen Altlastenkataster:

Lt. Auszug aus dem Altlastenkataster vom 27.03.2023 (hier als Anlage 2 beigelegt) ist das Grundstück als Altstandort erfasst (siehe auch Pkt. 3.2).

Sonstige Informationen:

Abweichend vom Stand der Auskunft erfolgten radiologische Sanierungsmaßnahmen auf der Fläche (siehe Pkt. 3.2). Dennoch sind die Schlussfolgerungen und Hinweise der Auskunft betreffs Altlasten zu beachten. Die Wertermittlung unterstellt ein gewisses Restrisiko des Baugrundes aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung hinsichtlich avisierte Wohnnutzung auf der Fläche, z.B. möglicherweise Bebauung ohne einzudringen in das Erdreich (Ausführung ohne Keller oder Anordnung von Gebäuden am Hang); somit merkantiler Minderwert im Vergleich zu üblichen Lagewerten in Pöhla (ausgewertete Kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte).

4.2.2 Baulastenverzeichnis

Baulasten i.S.d. § 83 SächsBO sind eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Baulastenünehmers zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen.

Eigentümerseitig sind keine Eintragungen bekannt. Umstände, die Vereinbarung von Baulasten erfordern können, waren aufgrund örtlicher Verhältnisse sowie Einsicht in die Bauakten im Rahmen der Wertermittlung nicht erkennbar. Das Baulastenverzeichnis wurde nicht zusätzlich abgefragt.

4.2.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Lage im Innen-/Außenbereich:

Das Wertermittlungsobjekt sei nach Information des Auftraggebers dem Innenbereich zuzuordnen, dies wird dieser Wertermittlung unterstellt. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB (Einfügungsgebot bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, usw.).

Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitende Bauleitplanung):

Der FNP ist aktuell (noch) nicht online im Geoportal Sachsen verfügbar. Die beim Auftraggeber vorliegende Ausfertigung des FNP ist nicht flurstücksgenau, die folgende Markierung des SV unverbindlich.

Demnach ist der nördliche Bereich mit dem erhaltenen Gebäude Mischgebiet, der mittlere bis südliche Bereich Wohnbaufläche und ein Teil Grünfläche. Es existiert ein Entwurf zur Änderung des FNP, es soll die Gesamtfläche als Mischgebiet ausgewiesen werden.

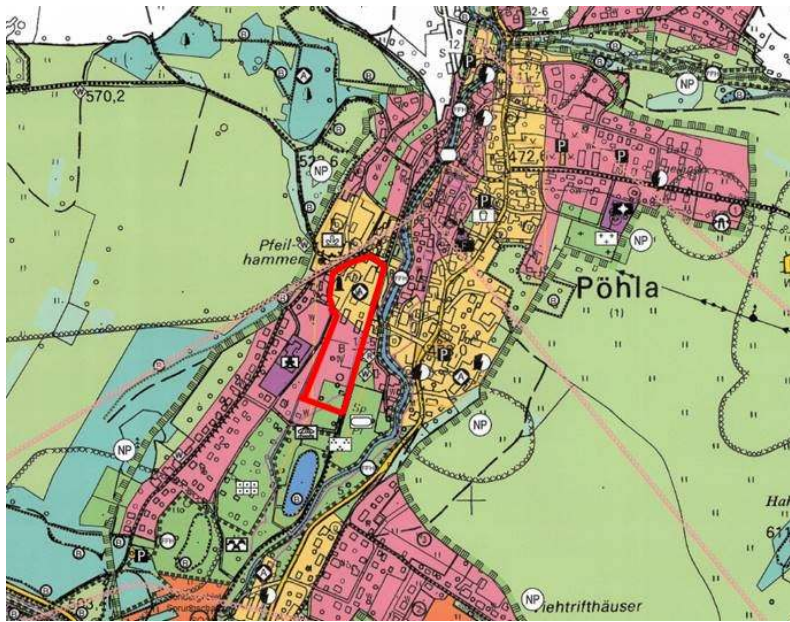


Abb. 8: Auszug Flächennutzungsplan
Quelle: Auftraggeber, Wertermittlungsobjekt vom SV skizzenhaft markiert

Bebauungsplan (B-Plan; verbindliche Bauleitplanung):

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans; soweit bekannt, ist für das Gebiet kein Beschluss über die Aufstellung eines B-Plans gefasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im Falle von Mischgebiet bestehen nach BauNVO Orientierungswerte für Obergrenzen von GRZ (0,6) und GFZ (1,2). Ausnutzungen im ländlicheren Siedlungsbereich sind i.d.R. geringer, insbesondere was die GFZ betrifft.

Sonstige öffentlich-rechtliche Situation, gemeindliche Satzungen, Stadtrecht:

Keine Besonderheiten bzgl. der Grundstücksnutzung (siehe schwarzenberg.de)

Immissions-, umwelt-, naturschutzrechtliche Belange:

Naturpark Erzgebirge/Vogtland.

Wasserbuch:

Die Fläche befindet sich nahe eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 (Pöhlwasser), sollte jedoch lt. Kartierung bei einem solchen Ereignis kaum betroffen sein, insbesondere nicht höher gelegene, zur Neubebauung vorgesehene Bereiche am Gartenweg, ebenso nicht bei Extremhochwasser HQ300.



Abb. 9: Überschwemmungsgebiet HQ100
© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024



Abb. 10: Hochwasserrisiko Extremhochwasser HQ300
© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024

4.2.4 Bodenordnung (Flurbereinigung, Umlegung)

Das Grundstück ist entsprechend „Verband für ländliche Neuordnung Sachsen“ (www.vlnsachsen.de/landkreise/landkreis-erzgebirgskreis) nicht an einem Verfahren nach FlurbG oder LwAnpG bzw. §45ff BauGB beteiligt.

4.2.5 Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind Sachen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt.

Eintragungen Kulturdenkmalliste:

Das erhaltene Gebäude Am Pfeilhammer 1a ist in der Denkmalliste als Einzeldenkmal erfasst und bildet mit den weiteren Einzeldenkmalen Am Pfeilhammer 3; 4; 5; 6 im Umfeld die Sachgesamtheit Pfeilhammer. Hammerwerksgründung 1525, Datierung 16.-19. Jh.



Abb. 11: Lageplan zur Denkmalliste, Einzeldenkmale, Sachgesamtheit
© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024

Beschreibung (Quelle: Denkmalliste, vom SV sinngemäß zusammengefasst):

Ehemaliges Hammerwerksgebäude, eingeschossig, 13 Achsen, Putzbau, Satteldach, in Hausmitte Zwerchhaus mit Dachreiter, Eingangsbereich verändert, Umbau Rundbogenfenster zu Rechteckfenstern. Südwestlich des Hammerwerksgebäudes über Eck anschließendes Nebengebäude eingeschossiger Putzbau mit flachgeneigtem Satteldach auf längsrechteckigem Grundriss, mit dem Hauptgebäude einen einheitlichen Baukomplex bildend (Grundriss insgesamt L-förmig). Schlichte, im äußeren Erscheinungsbild leicht überformte Putzbauten von ortsgeschichtlicher und technikgeschichtlicher Bedeutung, Rundbogenfensteröffnungen zum Teil mit originalen Fenstern.

Wirkung für Eigentümer:

Pflicht zum Erhalt der Substanz auf Dauer, Beibehaltung ggfs. nicht heutigen Ansprüchen genügender, aufwendiger, unwirtschaftlicher Merkmale, daraus resultierende Nachteile bzgl. Ertrag, Instand-/Unterhaltungskosten; Einschränkung der freien Verfügbarkeit und Nutzung; Auflagen und Anordnungen der Denkmalbehörde; usw.

Dem entgegen treten mögliche Förderungen für Maßnahmen, steuerliche Erleichterungen, ambientebedingte Aufwertung; usw.

5. Bauliche und sonstige Anlagen

Nachfolgend sind Merkmale wiedergegeben, die im Rahmen des OT augenscheinlich und zerstörungsfrei erkennbar waren, aus Informationen objektkundiger Teilnehmer und sonstigen objektbezogenen Arbeitsgrundlagen hervorgehen oder sich durch Wirkungen auf besichtigte Teile bemerkbar machen. Im Übrigen werden bauzeittypische Konstruktionsweisen angenommen, bzw. die Ausführungen nicht von innen besichtigter Teile analog besichtigter Teile. Es handelt sich nicht um ein Gutachten über Schäden an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen.

5.1 Bauordnungsrechtliche Situation

Aufgrund vorliegender Informationen wurden etwa vorhandene Bauakten nicht zusätzlich eingesehen. Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der realisierten Bebauung und Nutzung und setzt deren formelle und materielle Legalität voraus; einschließlich etwa nicht dokumentierter Teile.

Das überwiegend nicht abgezaunte Grundstück ist frei zu betreten, Soweit erkennbar, ist das leer stehende Gebäude gesichert, Müll zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht abgelagert und Unfallgefahr nicht unmittelbar erkennbar und nicht unmittelbar anzunehmen.

5.2 Erhaltenes Hammerwerksgebäude

5.2.1 Merkmale

Entstehung und äußere Merkmale sind wesentlich bereits in der Denkmalsbeschreibung dargestellt (Pkt. 4.2.5). Außenansichten siehe Pkt. 1.2 Gegenstand der Wertermittlung.

Ergänzend handelt es sich beim Hauptgebäude offenbar um einen Bruchsteinbau, teilunterkellert, straßenseitig neuere, nicht originale Putze und Anstriche, rückwärtige Putze und Anstriche waren offenbar frühere Innenflächen zu abgebrochener Substanz. Innen einfache Putze und Anstriche.

Das EG beinhaltet einen größeren und einem kleineren Raum, dazwischen eine Trennwand mit Durchgang. Überwiegend Estrichböden. Andienung von der Straße „Am Pfeilhammer“ über vorgelagerte Rampe und Tür 2-flg. Nebentür giebelseitig zum Grundstück.

Die Räume sind jeweils zum Dachraum offen bis zum First, freier Blick auf den aufwendigeren hölzernen Dachstuhl. Dieser wurde im Zuge der Revitalisierung provisorisch abgestützt; die Statik der Originalkonstruktion entspreche nicht mehr heutigen Anforderungen. Teils erneuerte, sonst vorhandene Dachabdichtung (Bitumen).

Die Öffnungen der nicht originalen, von außen rechteckigen, industrieverglasten Fenster (Betonrahmen, Einfachglas), zeigen zum Innenraum noch ursprüngliche Rundbogenformen. Ebenso weitere, im Zuge von zwischenzeitlich entfernten Anbauten zugesetzte Fensteröffnungen.

Ansichten Gebäude innen:



Bild 25: Innenraum 1 Hauptgebäude, Blick zum Nordgiebel, prov. Stützen



Bild 26: dto., Blick zu Trennwand Raum 2, provisorische Stützen



Bild 27: Dachraum Hauptgebäude, provisorische Stützen



Bild 28: Innenraum 2 Hauptgebäude, Blick zum Südgiebel



Bild 29: Abschlusstür zur Straße



Bild 30: Fenster industrieverglast, vorhandene Rundbögen



Bild 31: Giebelfenster original

Das Nebengebäude, Mischmauerwerk Bruchstein/Ziegel, besteht ebenfalls aus einem durchgehenden Raum, dieser teilweise offen zum Dachraum, sonst überwiegend einfache Wellplatten-Unterdecke. Außen und innen vorhandene einfache Putze/Anstriche analog zum Hauptgebäude, einfache Industrieverglasung, tlw. als Sicherungsmaßnahme zugesetzt. Dach als einfachere Holzkonstruktion, metallverstebt, tlw. ursprüngliche, tlw. erneuerte bzw. ergänzte Schalung, tlw. erneuerte, sonst vorhandene Dachabdichtung (Bitumen).



Bild 32: Innenraum Nebengebäude, tlw. einfache Unterdecke



Bild 33: dto., Übergang zum Hauptgebäude



Bild 34: Dachraum Nebengebäude



Bild 35: Fenster industrieverglast, Stichbögen original

Das Gebäude hat Trink-, Abwasser-, Ekt.- und Erdgasanschluss. Gebäudetechnik beschränkt sich soweit erkennbar auf anzunehmend nicht mehr funktionsfähige Reste vorhandener Elektro-, Beleuchtungs-, Gas-, Wasserinstallation aus der Zeit bis zur Nutzungsaufgabe.



Bild 36: Reste Ekt.-Installationen

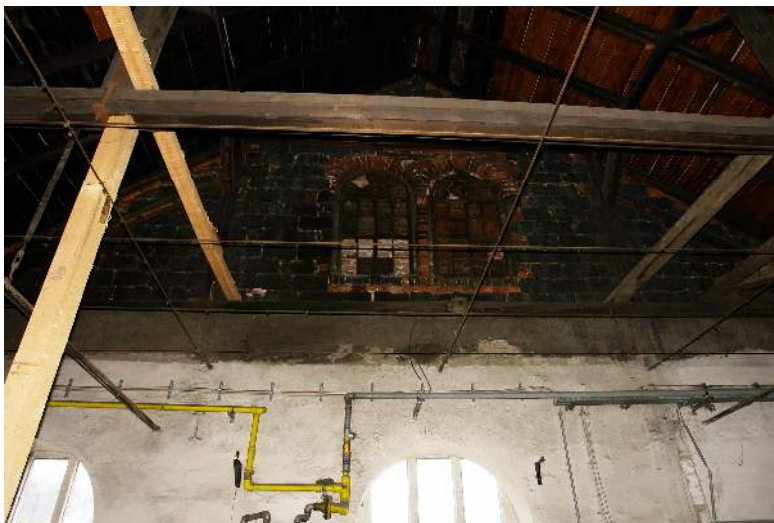


Bild 37: Reste Gas-Installationen, Zählerplatz

Aus der vorgelegten Grundrissituation ergibt sich eine Grund- und gleichzeitig Geschossfläche des Gebäudes nach BauNVO von rd. 1.000 m².

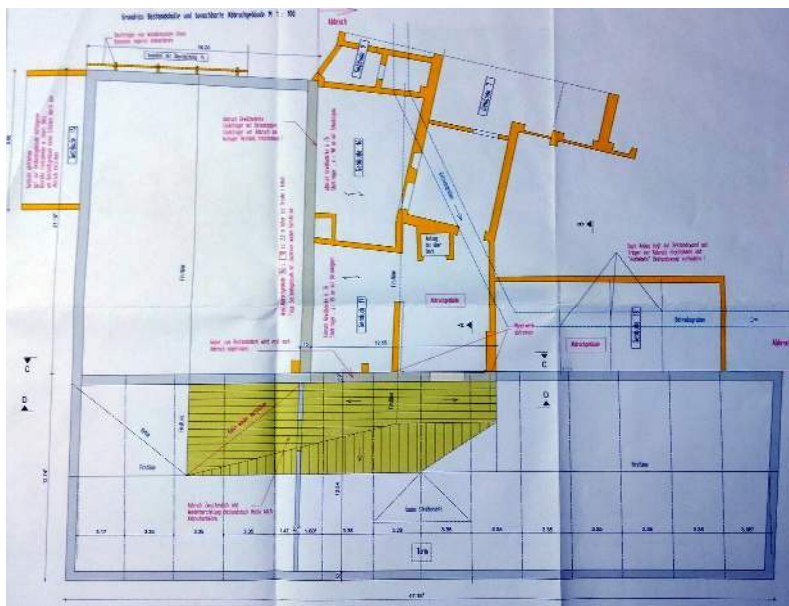


Abb. 12: Grundriss; gelb = nicht mehr vorhandene Substanz

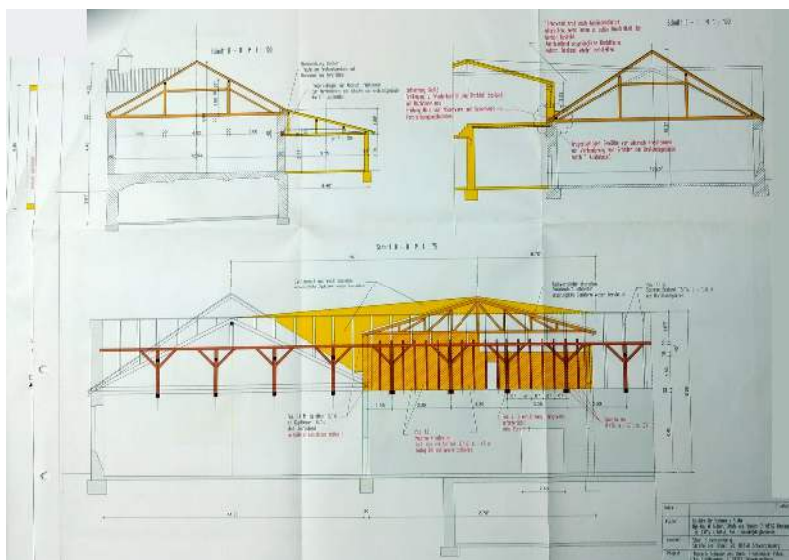


Abb. 13: Gebäudeschnitte

5.2.2 Beurteilung der Merkmale:

Der denkmalgeschützte Baukörper ist von umgebender Bebauung befreit und zweckmäßig gesichert. Er erscheint abweichend vom historischen Erscheinungsbild äußerlich teils überformt, innen ist die ursprüngliche Ausführung erkennbar. Im Falle der Wiederherstellung seiner ursprünglichen äußeren und inneren Gestalt ist insbesondere für das Hauptgebäude gutes Potential für einen äußerlich attraktiven Baukörper mit ansprechendem inneren Raumeindruck erkennbar, das Nebengebäude ist einfacher ausgeführt.

Für eine Nachnutzung ist grundlegende Sanierung, auch energetische Sanierung erforderlich, einschließlich statische Ertüchtigung oder Ersatz des Dachtragwerks, sofern der ursprüngliche, für Raumeindruck und -ausnutzung empfehlenswerte, freitragende Charakter erhalten bleiben soll.

Zwar ist das Gebäude aufgrund des Denkmalschutzes auf Dauer zu erhalten, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann am WST jedoch nicht zugeordnet werden. Hierzu wäre eine noch nicht absehbare wirtschaftliche Folgenutzung erforderlich.

Gem. §16 ImmoWertV 2010, §8 ImmoWertV 2021 wäre dann der Bodenwert um übliche Freilegungskosten zu mindern. Dies kann aufgrund des Denkmalschutzes sowie einer ambientebedingten innenwohnenden Aussicht auf Folgenutzung nicht unterstellt werden. Freilegungskosten sind nur zu berücksichtigen, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Das wird vorliegend ausgeschlossen. Der Wert des Gebäudes wird neutral bewertet.

5.3 Außen- und sonstige bauliche Anlagen

Die zu bewertende Teilfläche ist wesentlich nicht eingefriedet, bis auf ein altes Metalltor am Gebäude und temporäre Bauzäune.

Die Oberfläche ist entsiegelt, ohne Mutterboden, anstehend schottriges Erdreich. Bereich vor dem Gebäude mit Bitumendecke (nicht bzw. nur teilweise zum Grundstück gehörend).

6. Entwicklungszustand, Flächenanteile, Verwend- und Verwertbarkeit

Nach seinen Merkmalen wird das Objekt wie folgt eingeordnet:

Entwicklungszustand:

Der FNP ist nicht flurstücksgenau, jedoch ist die innerörtliche Fläche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften überwiegend für eine Bebauung vorgesehen, mit Ausnahme eines kleinen Teils Grünland im rückwärtigen südöstlichen Bereich. Die Erschließung ist für den Bereich entlang des Gartenweges gesichert, sowie für den Teil des erhaltenen Gebäudes.

Die Voraussetzungen für eine tatsächliche, dem FNP entsprechende Wohnbebauung entlang des Gartenweges sind somit erfüllt, es handelt sich vom Charakter um baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021), wertmäßig mit Einschränkungen gegenüber der Ortsüblichkeit wegen abweichender Bodenbeschaffenheit.

Im nördlichen Bereich befindet sich das erhaltene altgewerbliche Gebäude auf gemischter Baufläche. Gemischte Baufläche wird ortsüblich überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, ohne Nutzung und ohne absehbare Folgenutzung, es steht unter Denkmalschutz, ist dauerhaft zu erhalten. Es stellt aktuell eine Belastung für gemischte Baufläche dar, da dieser Bereich tatsächlich nicht angemessen nutzbar ist. Dieser Bereich trägt in Bezug auf gemischte Baufläche den Charakter von Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021), wertmäßig vergleichbar mit baureifen altgewerblichen Bauflächen.

Ebenfalls Rohbaulandcharakter trägt der nicht erschlossene Restbereich des Wohnbaulandes abseits des Gartenweges Richtung Sportplatz, wertmäßig Zukauffläche zu Wohnbauland.

Die Böschung ist aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht für eine tatsächliche Bebauung geeignet. Sie ist keiner der Entwicklungsstufen direkt zuzuordnen (sonstige Fläche nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV 2021).

Andere Entwicklungseinflüsse:

Umstände, die sich über den Entwicklungszustand am Qualitätsstichtag hinaus aus Einflüssen stadtentwicklungspolitisch relevanter Gebietskulissen bzw. Rahmenbedingungen ergeben, z.B.

nach dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht, und die künftig zu einer absehbar abweichenden Folgenutzung von Flächen führen, somit als wertrelevante Besonderheit zu berücksichtigen wären, sind nach den am Qualitätsstichtag vorliegenden Informationen nicht bekannt.

Verwendbarkeit am Stichtag:

Den jeweiligen Entwicklungszuständen entsprechend.

Merkmalsgerechte Modifikation der Flächenanteile:

Anteil Böschung:

Ca. 1.500 m² nach Abnahme aus der Liegenschaftskarte/DOP

Anteil gewerbliche Baufläche:

Engerer Umgriff des erhaltenen Gebäudes, unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten sowie Grund- bzw. Geschossfläche des Gebäudes, bewertet mit ca. 4.000,00 m². Ergibt bei ca. 1.000,00 m² Grund- bzw. Geschossfläche eine für diese Nutzungen übliche GRZ bzw. GFZ 0,25.

Anteil Wohnbaufläche:

Engerer Umgriff einer entsprechenden Bebauung, unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten (Anliegerlänge Gartenweg, Abstand zur Straße = Parzellentiefe) sowie erzielbarer Grund- bzw. Geschossflächen fiktiver Gebäude, bewertet mit ca. 3.000,00 m². Dies ergibt bei etwas verdichteter bzw. mehrgeschossiger Bebauung mit angenommen ca. 2.000,00 m² Geschossfläche eine GFZ 0,67, bei lockerer bzw. gering geschossiger Bebauung mit angenommen 1.000 m² Geschossfläche eine GFZ 0,33; diese liegt jeweils unter dem Orientierungswert 1,20 lt. BauNVO und wäre für derartige Nutzungen in Siedlungslagen jeweils üblich.

Anteil Hinterland/Zukauffläche zu Wohnbaufläche:

Im südöstlichen Bereich, im Anschluss an den Anteil Wohnbauland, verbleiben nicht, bzw. nicht hinreichend erschlossene Flächen, darunter ein Anteil Grünland lt. FNP. Als Differenz der Summe oben genannter Flächen zu unterstellten 12.000 m² aus Flst. 147/80 verbleiben dafür c. 3.500,00 m².

Verwertbarkeit am Stichtag:

Grundbesitz gewinnt auch im regionalen Markt zunehmend an Bedeutung, wobei aufgrund globaler Einflüsse nach Jahren des Aufschwungs die Zahl der Kauffälle und die Höhe der Kaufpreise mit Beginn des Jahres 2023 zurück gingen.

Kaufnachfrage besteht weiterhin für individuelle Wohnobjekte. Sie haben den höchsten Anteil der Transaktionen im Erzgebirgskreis. Damit wird Kaufnachfrage für den Bereich entlang des Gartenweges unterstellt, wenn Kaufpreise im angemessenen Verhältnis zu den Grundstücksmerkmalen stehen.

Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld eingeschränkt ist die Verwertbarkeit für den altgewerblichen Bereich. Er schränkt den Interessentenkreis ein und belastet in der Gesamtbetrachtung das Interesse an der Gesamtfläche.

Bei der Böschung kommt Nutzungszusammenhang mit dem Straßenland und ggf. Zuordnung zum Straßenland in Frage.

7. Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren - Verfügbarkeit und Wahl

Nach ImmoWertV stehen als Regelverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren basiert auf Auswertung und Aggregation einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise für Vergleichsobjekte oder von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen, unter Berücksichtigung der Marktlage sowie allgemeiner wertbeeinflussender und besondere objektspezifischer Merkmale des Objekts.

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren basiert auf der Beurteilung der baulichen Substanz. Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Sachwerten der baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Marktlage sowie besonderer objektspezifischer Merkmale des Objekts.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Beurteilung marktgerecht erzielbarer Erträge. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der Marktlage sowie besonderer objektspezifischer Merkmale des Objekts.

Wahl des oder der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren(s):

Sie richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Der Markt für Grund und Boden orientiert sich allgemein an Preisen je m² Grundstücksfläche. Somit ist der auf den Grund und Boden entfallende Wertanteil des Grundstücks (Bodenwert) im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Die Flächen sind wesentlich ohne wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen, d.h. unbebaut oder mit Anlagen, die nach Abwägung aller Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken, wertneutral bewertet werden (erhaltenes Gebäude). Ein besonderer, über den Bodenwert hinaus zu berücksichtigender Anteil baulicher Anlagen ist somit nicht vorhanden. Die zusätzliche Anwendung des Sach- und Ertragswertverfahrens scheidet insoweit aus. Es wird der Verkehrswert des Grundstücks aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

7.2 Wert des Grund und Bodens

7.2.1 Vergleichsdaten

Tatsächliche Kaufpreise in Ortslagen:

Wurden in der Ortslage Pöhl registriert in 2002 (22 €/m²) und in 2011/12 (18 €/m²). Diese liegen dem Gutachterausschuss des Erzgebirgskreises (GAA ERZ) vor und sind zu den jeweiligen Stichtagen sachgerecht in den Bodenrichtwert der Ortslage eingeflossen, siehe nachfolgend.

Vergleichsweise wurden in umliegenden Gemeinden verkauft: 2019/20 39 € (Grünstädtel), 58 € (Bermsgrün), 47 € SZB-Sachsenfeld; in 2022/23 22 € Breitenbrunn, 31 € Rittersgrün, 33 € Jo-

hanngeorgenstadt, 35 € Carlsfeld, 37 € Markersbach, 40 € Löbnitz, 43 € Lauter, 51 € Schwarzenberg. Erkennbar ist ein Einfluss der Gemeindegröße und -Lage, ländliche Standorte in kleineren Gemeinden erzielen geringere Preise.

Diese Preise sind um Ausreißer bereinigt, sie liegen ca. 3% über dem jeweiligen Bodenrichtwert, entsprechend wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 um 3% angehoben.

Ohne Bereinigung von Ausreißern liegen Kaufpreise 21 % über den Bodenrichtwerten, Spanne 58% bis 270% des Bodenrichtwertes. Die Spanne zeigt das Marktgeschehen, von weniger nachgefragten Flächen, bis zu Filetgrundstücken. Auch Grundstücke in Ortslage können Preise von Grundstücken in Plangebieten erreichen, wenn sie ihren Charakter tragen, siehe nachfolgend.

Tatsächliche Kaufpreise Plangebiete:

Kaufpreise in Plangebieten können einen Anhaltspunkt für Wertverhältnisse im Bereich des Anteils Wohnbaufläche des gegenständlichen Grundstücks geben, da es Charakterzüge von Plangebiet trägt.

Bodenrichtwerte im Plangebiet Pöhla Bauernweg lagen aufgrund erzielter Kaufpreise zwischen 1997 und 2000 bei 61 bis 63 €/m², 2001 bis 2003 bei 79 €/m².

Jüngste Kaufpreise in Plangebieten von Städten und Gemeinden des Erzgebirgskreises in 2022/23 sind 52 € (Bockau), 52 € (Beierfeld), 65 € (Eibenstock), 85 € (Sosa), 76 € (Lauter West, Spanne 50 – 87 €), 95 € (Löbnitz, Spanne 85 – 100 €), 119 (Schneeberg).

Erkennbar ist ein Einfluss der Gemeindegröße und -Lage, ländliche Standorte in kleineren Gemeinden erzielen geringere Preise.

Durchschnittliche Kaufpreise in Plangebieten des Erzgebirgskreises sind ca. 94 €/m² (Median) bzw. ca. 100 €/m² (Mittelwert); dies entspricht ca. 60 bis 200% des jeweiligen Bodenrichtwertes der Ortslage, wobei die Vervielfachung in ländlichen Gemeinden größer ist.

Die Preise zeigen, dass im Zeitraum um das Jahr 2000 im PG Pöhla Bauernweg erzielte Preise auch zum aktuellen Stichtag wieder denkbar sind.

Bodenrichtwert (BRW):

BRW sind durchschnittliche Lagewerte je m² des Bodens in Gebieten, in dem Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (Richtwertzonen). BRW beziehen sich auf Grundstücke, welche typische wertbeeinflussende Merkmale eines Gebietes aufweisen (Richtwertgrundstücke). In bebauten Gebieten werden BRW mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

BRW sind keine Verkehrswerte; Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und allgemeine wertbeeinflussende, sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss (GAA) hat Bodenrichtwerte ermittelt, dafür wurden registrierte Kauffälle sachgerecht berücksichtigt (siehe oben) und die allgemeine Marktentwicklung im Landkreis einbezogen.

Das Grundstück ist einer Richtwertzone zugeordnet:

Merkmale Bodenrichtwertgrundstück

Lage

Pöhla

Richtwertzone	Ortslage
Bodenrichtwert	31,00 €/m²
zum Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	MI
Größe Richtwertgrundstück	800 m ²
Bauweise	offen
Grad der Erschließung	ortsüblich
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei

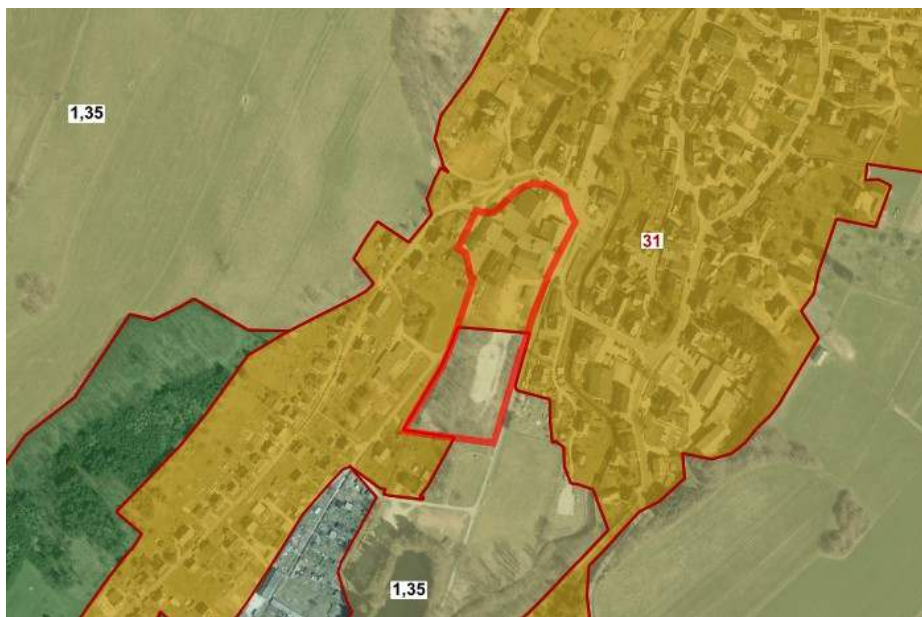


Abb. 14: Auszug Bodenrichtwertkarte, 01.01.2024, Objekt markiert
 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2024

Diese BRW entwickelten sich in den vorangegangenen Auswertungsperioden wie folgt:

31.12.	2010	2012	2014	2016	2018	2020	01.01.	2022	2024
BRW €/m ² :	22	21	23	24	26	29	BRW €/m ² :	30	31

Die Anpassung erfolgte mangels Kauffällen nach dem ermittelten Landkreistrend; Ausnahme ist 2011/12, der Kauffall i.H.v. 18 € lag unter dem BRW und dämpfte den BRW von 22 auf 21 €.

Unselbständige Teilflächen, Zukaufflächen zur Arrondierung:

Solche Flächen sind aufgrund ihrer Beschaffenheit (Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließung) nicht selbständig für eine angemessene Nutzung geeignet.

Die Nutzbarkeit dieser Flächen stellt sich in Verbindung mit angrenzenden Flächen ein, deren Nutzbarkeit sich mit Hinzunahme der Teilfläche verbessert. Vorliegend übernimmt der Anteil Wohnbauland diese Flächen als rückwärtige Freifläche/Gartenland.

In Grundstücksmarktberichten sind für verschiedene Arten von Zukaufflächen relative Werte bezogen auf den Boden(richt)wert der jeweiligen Ortslage angegeben. Ergänzend geht der Blick vom Erzgebirgskreis auf Grundstücksmarktberichte angrenzender Landkreise, die zusätzlich zugehörige Spannen ausgeben. Die Mittelwerte sind jeweils ähnlich, somit die Spannen übertragbar.

Erkennbar hängt der Wert von Zukaufflächen vom Vorteil ab, den eine Hinzunahme der Fläche für die Nutzbarkeit der Kernfläche bietet. Wobei die Lage der Mittelwerte in der Spanne darauf schließen lassen, dass sich die überwiegende Zahl der Fälle im unteren bis mittleren Wertebereich abspielt. Im hohen Wertebereich sind ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse denkbar, die gem. Verkehrswertdefinition außen vor bleiben müssen. Vorliegend werden ausgeglichene, nicht spekulative Verhältnisse unterstellt.

Vorliegend kommt der Fall Erwerb rückwärtigen Gartenlandes in Betracht. Durchschnittlicher Wertanteil bezogen auf den zugehörigen Boden(richt)wert: GAA ERZ: 45%, Zwickau: 31% (Median 27%), Spanne 3 - 136%, Vogtlandkreis 34% (Median 29%), Spanne 2 - 105%.

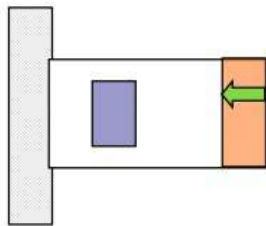


Abb. 15: Erwerb rückwärtige Flächen

Wertverhältnis Rohbauland zu baureifem Land:

Südliche, aus Sicht des Gartenweges rückwärtige Grundstücksteile, tragen Rohbaulandcharakter, somit kommt neben der Bewertung als Zukauffläche/Hinterland auch ein Vergleich mit Rohbauland zur Plausibilitätsprüfung in Frage.

Literaturwerte (verschiedene Quellen):

Spanne 36 bis 100 % des Wertes baureifer Flächen.

Regional lt. Grundstücksmarktberichten:

Der GAA ERZ gibt im GMB 2021 für 2020 im Mittel 52% aus. Spannen sind nicht angegeben.

Nach den Daten des GAA Zwickau (GMB 2024, Berichtszeitraum 2022/23) erreicht Rohbauland Wohnen ca. 17% bis 96% des baureifen Landes, Mittel 55%, Median 53%. Der GAA Zwickau verweist ergänzend auf Literaturwerte zwischen 50% und 95%.

Nach den Daten des GAA Vogtlandkreis (GMB 2023, Berichtszeitraum 2021/22) erreicht Rohbauland Wohnen ca. 10 - 91% des baureifen Landes, Mittel ca. 47%, Median 50%, Preisspanne 3 bis 68 €/m². Der GAA Vogtlandkreis verweist ergänzend auf Literaturwerte zwischen 50% und 95%.

Das Mittel der angrenzenden Landkreise sind gut deckungsgleich mit dem Erzgebirgskreis, womit die Spannen auf diesen übertragbar sind. Regionale Werte liegen unter bundesdurchschnittlichen Werten.

Altgewerbstandorte:

Für Pöhl wird in der Bodenrichtwertkarte kein Wert für gewerbliche Flächen ausgegeben.

Pöhl ist Ortsteil von Schwarzenberg, dort lag der BRW gewerblicher Flächen bis 2020 bei 12 €, in 2021/22 bei 11 €, in 2024 weiterhin bei 11 €; unterlegt durch tendenziell niedrigere Kaufpreise in 2023 von 7 € und 2020/21 von 2x 10 €.

Im benachbarten Raschau liegt der BRW gewerblicher Flächen bei 14 € zum 01.01.2022, ebenso wie zum 01.01.2024, zuvor waren es bis 2020 11 €. Tatsächliche Kaufpreise waren 2x 11 €, 1x 12 € im Ort sowie 1x 20 € im Ortsteil Langenberg; erstere bestätigen den bisherigen Bodenrichtwert, letzterer Kaufpreis war verantwortlich für den Sprung des BRW von 11 auf nun 14 €, wobei diese Preisverhältnisse ausgelöst durch einen Fall an einem Standort nicht unbedingt Rückschlüsse auf durchschnittliche Verhältnisse geben, z.B. wenn der Blick auf die Große Kreisstadt Schwarzenberg gerichtet wird, die für gewerbliche Nutzungen höhere Anziehungskraft besitzt und geringere Bodenwerte ausweist.

Kaufpreise in weiteren umliegenden Orten: Lauter 6-14 € (2015-19), Eibenstock 7 € und 2 € (2016, 2021), Bermsgrün 9 € (2017), Beierfeld 10 € (2018), Antonstal 5 und 8 € (2019, 2020)

Wesentlich zeigt sich ein einheitliches niedriges Preisniveau; erkennbar ist ein Einfluss der Gemeindegröße und -Lage, Standorte in kleineren Gemeinden abseits der leistungsfähigen Infrastruktur erzielen geringere Preise.

Flächen geringster Ertragsfähigkeit:

Hierzu zählt die Böschung mit dem Mühlgraben. Die GAA geben für verschiedene Arten solcher Flächen Daten aus.

Der GAA ERZ gibt im GMB 2021 im Berichtszeitraum 2015/16 für Unland 0,02 – 0,10 €/m², im Mittel 0,03 €/m² aus, im Berichtszeitraum 2017/18 0,14 – 0,30 €/m², im Mittel 0,15 €/m².

Beim GAA Vogtlandkreis sind das 2023 für Unland 0,09 – 0,45 €/m², Mittel 0,25 €/m². Für Böschungen/Bach/Damm 0,05 – 1,22 €/m², Mittel 0,64 €/m². Vergleichsweise für öffentliche Grünflächen 2,26 – 5,00 €/m², Mittel 3,78 €/m².

Der GAA Zwickau ermittelt 2024 für Unland 0,17 – 0,67 €/m², Mittel 0,39 €/m². Für Böschungen/Damm 0,78 – 2,70 €/m², Mittel 2,05 €/m²; Bachflächen 0,56 – 2,04 €/m², Mittel 1,20 €/m².

7.2.2 Allgemeine Marktanpassung

Für diese Wertermittlung sind marktübliche Preise zum aktuellen Stichtag entscheidend. Dieser liegt nicht wesentlich nach den Erhebungszeiträumen der Marktdaten.

Nach der Entwicklung am Grundstücksmarkt ist keine wesentliche Veränderung absehbar, insbesondere vorerst keine Steigerungen, wie sie über mehrere Jahre zu beobachten waren (keine Anpassung).

7.2.3 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Makrolage:

Bodenrichtwerte stellen auf durchschnittliche Verhältnisse der Richtwertzone ab. Diese sind so gebildet, dass Merkmale für eine Mehrheit von Grundstücken weitgehend übereinstimmen. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in diesem Gebiet; somit ist zu unterstellen, dass grundlegende Merkmale mit Bezug auf den BRW berücksichtigt sind.

Mikrolage:

Den Anteil Wohnbaufläche betreffend, befindet sich das Grundstück in mittlerer Ortslage. Eine gewisse Minderung liegt im Umfeld begründet, bestehend aus gewerblicher Folgelandschaft mit den erhaltenen Gebäude, dessen Nutzung noch nicht absehbar ist (Anpassung Faktor 0,90).

Ausgehend vom BRW für Gewerbeflächen in Schwarzenberg handelt es sich bei der zum erhaltenen Gebäude zählenden Fläche in Ortsteillage um eine einfache Lage (Anpassung Faktor 0,90).

Objektspezifische Bodenbeschaffenheit:

Wirkungen aus dem Untergrund aus gewerblicher Vornutzung auf den Anteil Wohnbaufläche sind möglich und nicht auszuschließen (Anpassung Faktor 0,90).

Wirkungen auf den nördlichen Teil mit dem erhaltenen Gebäude sind mit der Bewertung als altgewerbliche Baufläche berücksichtigt. Wirkungen auf die Böschung sind mit der mit Einordnung in die Spanne solcher Flächen berücksichtigt.

Grundstücksgröße und -gestalt:

Die zum Zeitpunkt des WST ungeteilte Wohnbaufläche ist deutlich größer als die im BRW unterstellten 800 m². Bei Wohnbaugrundstücken sinkt der auf einen m² bezogene Bodenwert bei größeren Flächen, aufgrund höherer Kaufpreissumme, tieferem Zuschnitt, sowie etwaigem Aufwand zur Neuordnung. Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Grundstücksgrößen hat der GAA ERZ ermittelt, diese kommen zum Ansatz. Bezugsgröße ist die engere Grundstücksfläche ohne das separat bewertete Hinterland.

Nicht separate Verwertbarkeit des Hinterlandes aufgrund seiner Merkmale ist mit der Bewertung als weniger werthaltiges Hinterland berücksichtigt. Aufgrund seiner Merkmale und der für übliche Bebauung bereits ausreichenden Größe des Vorderlandes, wird der Anteil Hinterland als Zukauffläche mit 30 % des Vorderlandwertes bewertet. Dies ordnet sich sachgerecht in die Spannen solcher Flächen ein, als auch in den Entwicklungszustand des Rohbaulandes, dort sachgerecht unterhalb der Mittelwerte.

Für gewerbliche Flächen waren keine Größenabhängigkeiten feststellbar, diese werden ausgeschlossen. Die Merkmale der Böschung sind mit Einordnung in die Spanne solcher Flächen berücksichtigt.

Erschließung:

Entspricht für die baureifen Anteile des Grundstücks dem beim Richtwertgrundstück berücksichtigten Umfang (keine Anpassung). Keine bzw. nicht vollständige Erschließung des Hinterlandes ist mit der Bewertung als solches berücksichtigt. Für Böschung ist die Erschließung ohne Belang.

Entwicklungszustand:

Entspricht für die Anteile Wohnen und Gewerbe dem Richtwertgrundstück (baureifes Land, keine Anpassung). Für den plangebietsähnlichen Charakter der Wohnbaufläche erfolgt ein Zuschlag (Anpassung Faktor 2,00).

Der Charakter des Hinterlandes als Rohbauland bzw. Zukauffläche für Wohnbaufläche sowie der Böschung als Sonstige Fläche, wird mit den speziellen Wertansätzen berücksichtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

Wird für das Wohnbauland der Gebietsart entsprechend angenommen, sodass normale Ausnutzung erzielbar unterstellt wird (keine Anpassung). Die in Bezug auf gemischte Baufläche eingeschränkte Nutzbarkeit des nördlichen Teils infolge Belastung mit dem erhaltenen altgewerblichen Gebäude ist mit der Bewertung als gewerbliche Baufläche berücksichtigt.

Dauer bis zu einer tatsächlichen baulichen Nutzung:

Bebaubarkeit wird unmittelbar unterstellt, übliche Vermarktungszeiträume sind in Kaufpreisen berücksichtigt (keine Anpassung).

7.2.4 Bodenwert des Wertermittlungsobjekts

Ausgangspunkt sind die BRW für Flächen der gegebenen Nutzung in Ortslage; für die Böschung kommen nach den Orientierungswerten 1,00 €/m² zum Ansatz.

Ermittlung für die engeren Flächen:

Flurstück:		<u>T.v. 147/80</u>	<u>T.v. 147/80</u>	<u>T.v. 147/80</u>
		GF Wohnen	GF Altgewerbe	Böschung
Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	31,00 €/m ²	11,00 €/m ²	1,00 €/m ²
Allgemeine Marktverhältnisse:				
Wertveränderung zum WST 15.01.2024	*	1,00	1,00	1,00
vorläufiger marktangepasster Bodenwert	=	31,00 €/m ²	11,00 €/m ²	1,00 €/m ²
Neu erschlossen, unbebaut (ähnl. Plangebiet)	*	2,00	1,00	1,00
vorläufiger marktangepasster Bodenwert	=	62,00 €/m ²	11,00 €/m ²	1,00 €/m ²
Allgemeine wertbeeinflussende Merkmale:				
Grundstücksgröße	*	0,75	1,00	1,00
vorläufiger angepasster Bodenwert	=	46,43 €/m ²	11,00 €/m ²	1,00 €/m ²
Besondere objektspezifische Merkmale:				
Bodenbeschaffenheit Untergrund/Oberfläche	*	0,90	1,00	1,00
Lage	*	0,90	0,80	1,00
Bodenwert, objektspez.	=	37,61 €/m ²	8,80 €/m ²	1,00 €/m ²
gerundet	=	38,00 €/m ²	8,80 €/m ²	1,00 €/m ²
Fläche	*	3.000,00 m ²	4.000,00 m ²	1.500,00 m ²
Bodenwert, objektspez.	=	114.000,00 €	35.200,00 €	1.500,00 €
Gerundet	=	114.000,00 €	35.200,00 €	1.500,00 €

Ermittlung für das Hinterland:

Maßgeblicher Bodenwert	=	38,00 €
Wertverhältnis	*	0,30
	=	11,40 €
Größe der Fläche	*	3.500,00 m ²
Vorläufiger Bodenwert	=	39.900,00 €
allgemeine/besondere objektspezifische Merkmale		0,00 €
Bodenwert	=	39.900,00 €
Gerundet	=	39.900,00 €

Summen:

	<u>Gesamtobjekt</u>	<u>Böschung</u>
	<u>Fläche Verkauf</u>	
Bodenwertanteil Wohnbaufläche 3000 m ²	114.000,00 €	

Hinterland zu Wohnbaufläche 3500 m ²	+	39.900,00 €	
Anteil Wohnbaufläche	=	153.900,00 €	
informativisch je m ² Wohnbaufläche+Hinterland	=	23,68 €	
Bodenwertanteil Altgewerbe 4000 m ²	+	35.200,00 €	
			1.500,00 €
Bodenwerte ungerundet	=	189.123,68 €	1.500,00 €
Bodenwerte gerundet	=	189.000,00 €	1.500,00 €
informativisch Fläche Verkauf gesamt	=	18,00 €	

8. Verkehrswert

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

8.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit (Gründe der jeweiligen Verfahrenswahl nach der Art des Wertermittlungsobjekts und Qualität der zugrundegelegten Ausgangsdaten).

Das Ergebnis wurde im Vergleichswertverfahren abgeleitet. Die Ausgangsdaten standen zur Verfügung; sie haben nach allgemeiner Marktanpassung und Berücksichtigung abweichender allgemeiner sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale Eingang in das Ergebnis gefunden.

8.2 Verkehrswert

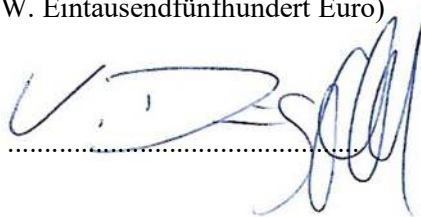
Nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts am Wertermittlungstichtag geschätzt auf

Fläche Verkauf **189.000,00 €**
(i. W. Hundertneunundachtzigtausend Euro)

darin Wert erhaltenes Gebäude **+/- 0,00 €**

Böschung neu **1.500,00 €**
(i. W. Eintausendfünfhundert Euro)

Aue, den 10.06.2024



Übersicht der Anlagen

Seite:

Anlage 1	Abschlussdokumentation 06.07.2023, S. 8, Pkt. 5	I
Anlage 2	Auskunft Altlastenkataster.....	II

Anlage 1 Abschlussdokumentation 06.07.2023, S. 8, Pkt. 5
Empfehlungen und Schlussfolgerungen



Die Messung erfolgte im Abstand von ca. 10 m. Die Ortsdosisleistung in 1 m Höhe über der neuen Geländeoberkante betrug über die gesamte Baustrecke 100 bis 150 nSv/h. Damit liegen die nachgewiesenen Messwerte unter dem Richtwert von 170 nSv/h der Strahlenschutzkommission (SSK). Die geogene Belastung lag am 25.05.2023 bei 130 nSv/h.



Abb.5 - 6: Abschlussmessung



Abb.7 - 8: Abschlussmessung

5. Empfehlungen und Schlussfolgerungen


Der radioaktiv kontaminierte Schotter wurde im Baubereich komplett ausgebaut. Das radioaktiv kontaminierte Material wurde zur Halde 371/I der Wismut GmbH abtransportiert.

Die ODL-Abschlussmessungen über dem neu hergestellten Gelände haben ergeben, dass bei den Arbeiten zum Rückbau der Industrietrache ehemaliges Eisenwerk „Am Pfeilhammer“ in Pöhl / 1. Teilprojekt – Handlungsfeld Umwelt IP6 keine erhöhten Strahlungswerte festzustellen sind. Der Richtwert von 170 nSv/h der Strahlenschutzkommission (SSK) wurde an keinem Punkt erreicht oder überschritten.

Nacharbeiten bzw. Nachmessungen sind daher nicht erforderlich.

Anlage 2 Auskunft Altlastenkataster

*Bitte Ein. und
Auswertung*

 **LANDRATSAMT
ERZGEBIRGSKREIS**

Landratsamt Erzgebirgskreis · Paulus-Jeremias-Strasse 24 · 09456 Annaberg-Buchholz
33200-430

Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Referat Umwelt und Forst
SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz

Stadtverwaltung Schwarzenberg
SG Bauverwaltung
Straße der Einheit 20
08340 Schwarzenberg

28. März 2023
EINGANG
Stadtverwaltung Schwarzenberg/Erzgeb.
28. März 2023

Bearbeiter/in: Frau Kummelberger
Dienstgebäude: Schillerlinde 6
09496 Marienberg
Zimmer-Nr.: 123
Telefon: 03735 601-6143
Telefax: 03735 601-6002
E-Mail: heike.kummelberger@kreis-erz.de
Aktenplan-Nr.: 729.0
Datum: 27.03.2023

Aktenzeichen: 50117-2023-430
Vorhabensort: Schwarzenberg, -
Gemarkung/-en: Pöhla
Flurstück/-e: 147/80

Auskunftersuchen aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Weißflog,

zu Ihrem Antrag auf Altlastenauskunft vom 10.02.2023 teilen wir Ihnen folgendes mit:

Altlasten

Das Flurstück 147/80 der Gemarkung Pöhla ist als Altlastverdachtsfläche unter der Altlastenkennziffer 91200526 mit der Bezeichnung „Eisenwerk Am Pfeilhammer Pöhla“ im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Der Altstandort wird gegenwärtig mit dem Bearbeitungsstand „Orientierende Untersuchung abgeschlossen“ und dem Handlungsbedarf „Belassen“ geführt. Hierzu liegen uns folgende Unterlagen vor:


- /1/ artec Umweltpraxis GmbH, Löbnitz, 30.04.2021: Bericht zur Baugrunduntersuchung Erfassung von Schadstoffeinträgen in den Untergrund sowie zur Gefährdungsabschätzung
- /2/ GEO Analytik GmbH Schönheide, 14.10.2022: Prüfbericht radiologische Untersuchungen
- /3/ GEO Analytik GmbH Schönheide, 23.08.2021 bis 07.09.2021: Prüfberichte Abfalluntersuchungen
- /4/ Digitale Bodenbelastungskarten für den westlichen Teil des Erzgebirgskreises, Arbeitsgemeinschaft Beak Consultants GmbH und ARCADIS Deutschland GmbH im Auftrag der Landesdirektion Sachsen, Freiberg, Stand 19.11.2013

Im Rahmen der Erkundung wurde bei der derzeitigen Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück (Brachfläche) kein Handlungsbedarf festgestellt. Bei einer sensibleren Nutzung kann der Altlastenverdacht wiederaufleben, so dass erneut Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Hierzu wird auf den später folgenden Punkt Bodenschutz verwiesen, der insbesondere auf die Arsengehalte eingeht.

Sprechzeiten
Mo, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 18:00 Uhr
Do 08:00 – 16:00 Uhr

Kontakt
Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail: info@kreis-erz.de

Bankverbindung
Erzgebirgsparkasse
IBAN: DE47 8705 4000 3711 0033 02
BIC: WELADED1STB
USD/Nr. DE 260 587 011

 **ERZGEBIRGSKREIS**
MEIN ZUHAUSE – MEINE ZUKUNFT

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Nachrichten finden Sie unter www.erzgebirgskreis.de.
Ihre Informationsrechte nach Art. 13 Datenschutzgrundverordnung finden Sie unter www.erzgebirgskreis.de/datenschutz.

Abb. 17: Auskunft Altlastenkataster

Seite: 2

Landratsamt Erzgebirgskreis
50117-2023-430

Allgemeine Darstellung

Adresse: Am Pfeilhammer 1a, 08352 Schwarzenberg OT Pöhla
Fläche: 16.560 m²
Top. Karte (TK 10): 5442-SO Schwarzenberg
Ostwert: 344957 (Lage Hauptgebäude, keine Mittelpunktkoordinaten)
Nordwert: 5597541
Höhe: ca. 471 bis 476m NHN – Gelände fällt Richtung Osten, zum Bach hin, ein

- Historische Nutzung ab 1525 Eisenhammer, danach auch Eisenhütte (ca. 16.JH),
ca. ab 1839 Eisengießerei, eingestellt 1968
ca. ab 1928 Herstellung von eisernen Öfen, Metallverarbeitung
1933 Anbau des Emaillierwerks
1949 bis rund 1968 Bau der Elektro-Kohle kombinierten Küchenherde
1972 Umwandlung in VEB Eisenwerk Pöhla
- Aktuelle Nutzung Brachfläche

Im ALKIS ¹⁾ ist die Fläche als Industrie- und Gewerbegrundstück ausgewiesen; sie befindet sich in einem Mischgebiet mit angrenzenden Freizeitanlagen sowie Wohn- und Gewerbenutzungen, KITA und Ärztehaus im Umfeld. Die kürzeste Entfernung zwischen Flurstücksgrenze und dem Bach Pöhlwasser beträgt 30m.

¹⁾ amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem Sachsen -ALKIS

Bis auf das denkmalgeschützte Gebäude des ursprünglichen Pfeilhammers sind alle Produktionsgebäude und -anlagen zurückgebaut. Nur unter dem denkmalgeschützten Gebäude verblieb anteilig das Gewölbe der früheren Wasserkraftanlage.

Die gesamte Fläche des Flurstücks ist durch Auffüllungen gekennzeichnet, die mit der industriellen Vornutzung des Geländes im Zusammenhang stehen bzw. aus dieser hervorgegangen sind. Deshalb enthalten sowohl die Auffüllungen im ehem. Hüttenteich als auch viele Abschnitte der übrigen Auffüllungen Schlacke. Neben der Schlacke sind unter anderem Bauschutt, Asche und Schamotte enthalten.

Die Wasserstände bewegen sich zumeist zwischen 0,7m unter Gelände und 2,5m unter Gelände. An Aufschluss F1 im nördlichen Hof betrug der Wasserstand 3,3m unter Geländeoberkante.

vorhandene Schadstoffe

Im Untergrund des Geländes „Eisenwerk am Pfeilhammer Pöhla“ liegen in begrenztem Maße Bodenverunreinigungen vor. Für den Boden waren im Ergebnis der bisherigen Erkundung und der Rückbauarbeiten die Schadstoffgruppen Arsen, Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe –PAK und Mineralölkohlenwasserstoffe - MKW) sowie Fluorid von Bedeutung.

Arsen tritt über die gesamte Fläche verteilt auf. Die Arsengehalte bilden dabei den geogen-bergbaulich bedingten, erhöhten Hintergrundgehalt mit ab, sind jedoch auch infolge der Produktionsprozesse eingetragen worden.

Bei den Schwermetallen gab es im Untergrund nur einzelne erhöhte Messwerte, die die Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung nicht überschreiten und als örtliche Anreicherung gewertet wurden.

Für den im Jahr 1999 als Einzelwert bei einer oberirdischen Abfallverklappung dokumentierten, hohen Chromgehalt am Südrand der Liegenschaft wird von der Lageskizze ausgehend eingeschätzt, dass das Material im Zuge der radiologischen Sanierung miterfasst und entfernt wird. Ebenso sind die rückbauvorbereitend und rückbaubegleitend untersuchten Abfälle mit teils hohen Schwermetallgehalten beseitigt worden.

PAK sind sowohl in der Auffüllung unter ehemaligen Betriebsgebäuden als auch in den Teichsedimenten vorgefunden worden. In den natürlich anstehenden Schichten traten sie nicht auf. Die Teichsedimente enthalten organische Bindungen, was zu erhöhten PAK-Gehalten etwas über Prüfwertniveau führt. In der Auffüllung unter Gebäude 4 (Magazin), Gebäude 15 (Lager, Lackiererei) und Gebäude 12 (Emaillierung) liegen die Konzentrationen für PAK über dem Prüfwert, wobei enthaltene Schlacken eine Rolle spielen.

Mineralölkohlenwasserstoffe sind zwar flüchtig vorhanden, weisen dabei aber nur geringe Konzentrationen im Bereich von rund 100 bis rund 300mg/kg auf. An den zwei Verdachtsbereichen, wo sie mit höheren Anreicherungen vorzufinden waren (Gebäude 2 –Garage- und Gebäude 9 –Nordteil Emaillierwerk mit Wasserkraftanlage), sind sie im Zuge der Rückbauarbeiten entfernt worden.

Grundwasser wurde nur mittelbar in Form der Eluatwerte für die Bodenproben sowie im Beruhigungsbecken der früheren Wasserkraftanlage untersucht. Als auffällig erwies sich Fluorid im Eluat am Emaillierwerk und dessen Umfeld. An Gebäude 12 lag dabei eine Prüfwertüberschreitung für die Auffüllung vor. Unterlagernde natürliche Schichten sind im Hinblick auf Fluorid unauffällig. Im Wasser des Beruhigungsbeckens waren die Messwerte für Fluorid trotz der im Umfeld (Geb. 9) gelagerten Schlämme mit hohem Fluoridanteil, gering (Schlämme sind entfernt).

Arsengehalte im Eluat sind zumeist nicht nachweisbar bzw. im Hintergrundbereich (bei 4 Proben). Für die obere Auffüllung im Hüttenteichgebiet und die obere Auffüllung unter Gebäude 6 bis 7 gibt es abweichend davon zwei erhöhte Messwerte, die mit einem pH-Wert von 9 einhergehen. Das Eluat aus dazugehörigen, unterlagernden Schichten wies kein Arsen auf.

Der zusammengefasste Datenbestand zu Schadstoffanreicherungen, zu Untergrundverhältnissen und zur Grundstücksnutzung führte bei Übertragung in das Bewertungsblatt DEBA²⁾ (Gefährdungsabschätzung) zum Handlungsbedarf Belassen bei ggw. vorhandener Nutzung.

²⁾ Digitales Erfassungs- und Bewertungsblatt für Altlastenverdachtsflächen - DEBA

Schlussfolgerungen betreffs Altlasten

Für den Fall perspektivischer Nutzungsänderungen und für deren planerische Vorbereitung (z.B. Bebauungspläne oder anderes) sowie bei Bautätigkeiten auf der Fläche bitten wir zu beachten, dass

- bei Tiefbauarbeiten mit dem Antreffen von schadstoffbelastetem Material zu rechnen ist
- bei Tiefbauarbeiten mit dem Antreffen von Verfüllungen zu rechnen ist
- im Grundstück örtlich hohe Wasserstände auftreten (Hangwasser, Grundwasser). Zum nutzungs- oder baubedingten Umgang mit diesem Wasser können Wasseruntersuchungen notwendig werden (z.B. für Bauwasserhaltung, Beurteilung Betonaggressivität u.a.)
- im Fall sensibler Umnutzungen die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landratsamt Erzgebirgskreis im Vorfeld der Bauarbeiten zu Lage und Anforderungen an die Bauausführung von Gebäuden oder Anlage(n) einzubeziehen ist
- entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) Baugesetzbuch (BauGB) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind
- zur Vorbereitung von Vorhaben die vorliegenden Untersuchungsberichte mit zu nutzen sind.

Hinweise betreffs Altlasten

Da die Erfassung im SALKA verdachts- bzw. anlassbezogen erfolgt, kann der Arbeitsstand keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sofern das Flurstück gewerblich und/oder bergbaulich genutzt wurde, besteht immer die Möglichkeit, dass noch nicht erfasste Belastungen vorhanden sein können.

Insbesondere weil das angefragte Grundstück eine große Fläche und eine sehr langjährige industrielle Nutzung aufweist, ließ sich mit den Untersuchungspunkten zum Stand Orientierende Untersuchung möglicherweise nicht jede Untergrundsituation und jede Belastung erkennen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im SALKA nur konventionelle Altlasten erfasst werden. Die Erfassung radioaktiver Altlasten und Erteilung diesbezüglicher Auskünfte liegt in der Zuständigkeit des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 Strahlenschutz – Altlasten, Radon, Notfallschutz. In diesem Zusammenhang ist auch die 2023 begonnene Beräumung von Strahlenschutz-Altlasten im südlichen Grundstückabschnitt anzuführen.

Bodenschutz

Der Altstandort gehört zu einem Gebiet mit großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen. Hierbei ist nach den im LRA Erzgebirgskreis vorliegenden digitalen Bodenbelastungskarten /4/ insbesondere mit erhöhten Arsengehalten zu rechnen. Die Gehalte können nach /4/ im Plangebiet eine Größenordnung zwischen 125mg/kg und 140mg/kg Arsen im Oberboden erreichen. Für das Flurstück selbst werden 140mg/kg bis 200mg/kg Arsen angegeben. In /1/ wurden Gehalte zwischen 37mg/kg und 250mg/kg festgestellt.

Bei sensibler Umnutzung sind die entsprechenden, in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Anhang 2 für den Wirkungspfad Boden – Mensch benannten Nutzungsarten zu beachten (z.B. Wohngebiet einschließlich Hausgärten). Für eine etwaige Nutzungsart Wohngebiet ist im Anhang 2, Punkt 1.4 der BBodSchV (bzw. ab 01.08.2023 BBodSchV n.F. Anhang 2, Tabelle 4) in Bezug auf den direkten Kontakt und die Aufnahme von belastetem Bodenmaterial durch den Menschen (Wirkungspfad Boden – Mensch) ein Prüfwert für Arsen in Höhe von 50mg/kg festgelegt.

Da sowohl die Kartenwerte nach /4/ als auch die Messwerte in /1/ diese Konzentration überschreiten, ist bei Umnutzung dieser Sachverhalt nach § 3 Abs. 2 und 4 BBodSchV (ab 01.08.2023 nach § 10 Abs. 2 und 4 BBodSchV n.F.) als überwiegend gebietsbezogen konkreter Anhaltspunkt für eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu werten.

Resultierende bodenschutzfachliche Anforderungen

Im Fall sensibler Umnutzungen sind zur abschließenden Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) standortbezogene Bodenuntersuchungen (einschließlich Resorptionsverfügbarkeitsuntersuchungen) zu Arsen entsprechend einer Detailuntersuchung nach § 2 Nr. 4 BBodSchV (ab 01.08.2023 § 13 Abs. 1 BBodSchV n.F.) durchzuführen. Mit der Durchführung der Bodenuntersuchungen ist durch den Planträger ein fachlich geeignetes Gutachter-/ Ingenieurbüro bzw. ein fachlich qualifiziertes, akkreditiertes Laborunternehmen zu beauftragen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung (einschließlich Probenahmeprotokolle mit Lageplan/Skizze zur Entnahme der Bodenproben, Prüfberichten des Analysenlabors) sind dem Landratsamt Erzgebirgskreis, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, zur Bewertung vorzulegen.

Anhand dieser Bewertung (Maßnahmen erforderlich ja oder nein) sind dann Entscheidungen zu Auflagen für die Umnutzung bzw. zu den im eventuellen Bebauungsplan erforderlichen, bodenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch zu treffen. Derartige Auflagen können unter anderem den Auftrag von unbelastetem Bodenmaterial, die Abdeckung bzw. Gestaltung von Flächen, die Lagebestimmung für Spielflächen und anderes beinhalten.

Das Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz Landratsamt Erzgebirgskreis ist für diese Entscheidung die zuständige untere Bodenschutzbehörde.

Das Recht auf Auskunft aus dem SALKA bestimmt sich nach den Vorschriften des Sächsischen Umweltinformationsgesetzes (SächsUIG) in der derzeit gültigen Fassung.

Seite: 5

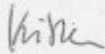
Landratsamt Erzgebirgskreis
50117-2023-430

Für die Übermittlung von Informationen aufgrund dieses Gesetzes werden gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 SächsUIG in Verbindung mit dem Sächsischen Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG) grundsätzlich Kosten erhoben.

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsVwKG besteht für diese Auskunft Gebührenbefreiung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Kristen
Sachgebietsleiterin

Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Kai Birgfeld



Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Chemnitz
