

# AMTSBLATT für die Stadt Strausberg

Strausberg, den 25. Oktober 2013

Jahrgang 22 - Nr. 07/2013

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 1-2 Stadtverordnetenversammlung aktuell

S. 1 Bekanntgabe der Beschlüsse des nichtöffentlichen Teils der 49. Stadtverordnetenversammlung Strausberg vom 29.08.2013

Beschlüsse des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung Strausberg vom 23.09.2013

S. 1-3 Beschlüsse des öffentlichen Teils der 50. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Strausberg vom 10.10.2013

darunter : Beschluss Nr. 50/615/2013 - 1. Nachtragshaushaltssatzung für das Jahr 2013

S. 3 Bekanntgabe des Beschlusses des nichtöffentlichen Teils der 50. Stadtverordnetenversammlung Strausberg vom 10.10.2013

### S. 3-16 Bekanntmachungen der Stadt Strausberg

S. 3-7 Sechster qualifizierter Mietspiegel der Stadt

S. 7-8 Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) für den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. S3/05 „Große Str. Nord/ Buchhorst (Altstadtcenter Strausberg)“

S. 9 Beschluss des Bebauungsplans Nr. 45/09 „Strausberg Spitzmühle“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

S. 9-10 Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Strausberg für den Bereich Strausberg Spitzmühle gemäß § 6 Absatz 5 BauGB

S. 10-11 Anhörungsverfahren zur Planfeststellung für den Ausbau der L 23 von Hennickendorf bis Torfhaus (Strausberg)

S. 11-12 Ausschreibung von Planungsleistungen

S. 12 Informationen zu Bauvorhaben in der Stadt

S. 13-14 1. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Strausberg für das Haushaltsjahr 2013

S. 14 Kompensatorische Sprachförderung im Jahr vor der Einschulung in Kindertagesstätten

S. 14-15 Informationen zur Kindertagesbetreuung

S. 15 Umsetzung des Beschlusses der SVV „Strausberg frei von Graffiti-Schmierereien“

Mitteilung zur Touristinformation

S. 16 Öffentliche Stellenausschreibung

Einladung zu Gedenkveranstaltungen

### Seite 16 Sonstige Bekanntmachungen

Beratungstermine der Verbraucherzentrale Bbg.

## Beschlüsse der 52. Sitzung des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung Strausberg vom 23.09.2013

### Beschluss Nr. 52/80/2013

#### Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für den Umbau einer Steganlage am Bötzeesee

Die Stadt Strausberg stimmt dem Antrag des Anglervereins „Bötzeesee“ e.V. vom 23.06.2013 auf wasserrechtliche Genehmigung für den Umbau seiner Steganlage am Bötzeesee als Gewässereigentümer zu.

*Abstimmungsergebnis:*

10 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 0 *Enthaltungen*

### Beschluss Nr. 52/81/2013

#### Antrag auf Verwendung des Strausberger Stadtwappens

Der Hauptausschuss stimmt dem Antrag des Rotary Clubs Strausberg zu, das Stadtwappen für das Logo des Rotary Clubs Strausberg zu verwenden.

*Abstimmungsergebnis:*

10 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 0 *Enthaltungen*

## Beschlüsse des öffentlichen Teils der 50. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Strausberg vom 10.10.2013

### Beschluss Nr. 50/611/2013

#### Berufung eines sachkundigen Einwohners für den Ausschuss Bildung, Jugend, Kultur, Sport und Soziales

Der Beschluss Nr. 44/535/2013 vom 21.02.2013 in der aktuellen Fassung wird geändert.

Frau Doreen Di Donato-Kneppenberg scheidet aus dem Ausschuss für Bildung, Jugend, Kultur, Sport und Soziales als sachkundige Einwohnerin aus.

Dafür wird Herr Nick Reinking, wohnhaft in 15344 Strausberg, Fontanestraße 8, benannt.

*Abstimmungsergebnis:*

30 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 0 *Enthaltungen*

### Beschluss Nr. 50/612/2013

#### Namentliche Benennung der Vertreter der Fraktionen im Ausschuss Bildung, Jugend, Kultur, Sport und Soziales

Der Beschluss Nr. 44/549/2013 vom 21.02.2013 wird geändert: Herr Dennis Matern scheidet aus dem Ausschuss Bildung, Jugend, Kultur, Sport und Soziales aus. Dafür wird Herr Thomas Weiske Mitglied des Ausschusses. Als Stellvertreter für Herrn Thomas Weiske wird Herr Andreas Fuchs benannt.

*Abstimmungsergebnis:*

30 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 0 *Enthaltungen*

## Stadtverordnetenversammlung aktuell

### Bekanntgabe der Beschlüsse des nichtöffentlichen Teils der 49. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Strausberg vom 29.08.2013

Mit **Beschluss Nr. 49/609/2013** wird die Bürgermeisterin beauftragt, zu einem gerichtlichen Verfahren den Vergleich abzuschließen.

Mit **Beschluss Nr. 49/610/2013** beschließt die Stadtverordnetenversammlung zwecks Erwerb des Baugrundstücks Bahnhofstraße 2-3 zu einem Mindest- und Höchstgebot mitzubieten.

**Beschluss Nr. 50/613/2013****Änderung des Beschlusses Nr. 44/552/2013 vom 21.02.2013 - Gremienwahl zur namentlichen Besetzung der Vertreter der Fraktionen im Aufsichtsrat der Sport- und Erholungspark Strausberg GmbH (SEP)**

Der Beschluss Nr. 44/552/2013 vom 21.02.2013 wird wie folgt geändert: Herr Dennis Matern scheidet aus dem Aufsichtsrat der Sport- und Erholungspark Strausberg GmbH aus. Anstelle dessen wird Herr Andreas Fuchs in den Aufsichtsrat entsendet.

*Abstimmungsergebnis:*

30 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 0 *Enthaltungen*

**Beschluss Nr. 50/614/2013****Hebesatzsatzung der Stadt Strausberg für 2014**

Die Hebesatzsatzung der Stadt Strausberg zur Erhebung der Grund- und Gewerbesteuer für das Jahr 2014 wird beschlossen.

**Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Erhebung der Grund- und Gewerbesteuern in der Stadt Strausberg (Hebesatzsatzung) vom 10.10.2013**

Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1, 28 Abs. 2 S. 1 Nr. 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgK-Verf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2013 (GVBl. I Nr. 18), des § 25 Abs. 1 Grundsteuergesetz vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794) und des § 16 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.06.2013 (BGBl. I S. 1809) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg in ihrer Sitzung am 10.10.2013 folgende Hebesatzsatzung beschlossen:

**§ 1****Erhebungsgrundsatz**

Die Stadt Strausberg erhebt

- a) von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuern nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes und
- b) Gewerbesteuern nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes.

**§ 2****Hebesätze**

Die Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuern werden ab 2014 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer  
(für Land- und forstwirtschaftliche Betriebe) 270 v. H.
2. Grundsteuer B  
(für Grundstücke) 375 v. H.
3. Gewerbesteuer 350 v. H.

**§ 3****In-Kraft-Treten**

- (1) Die Hebesatzsatzung tritt am 01.01.2014 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Hebesatzsatzung der Stadt Strausberg vom 06.12.2012 außer Kraft.

Strausberg, den 11.10.2013 gez. Elke Stadeler  
Bürgermeisterin

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Strausberg, den 14.10.2013 gez. Elke Stadeler  
Bürgermeisterin

*Abstimmungsergebnis:*

28 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 2 *Enthaltungen*

**Beschluss Nr. 50/615/2013****1. Nachtragssatzung der Stadt Strausberg für das Haushaltsjahr 2013**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg beschließt gemäß § 68 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg die 1. Nachtragssatzung der Stadt Strausberg für das Haushaltsjahr 2013.

*Abstimmungsergebnis:*

28 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 1 *Enthaltung*

Die vorstehende Satzung ist vom Landrat des Landkreises MOL als allgemeine untere Landesbehörde mit Genehmigungsbescheid vom 18.10.2013 genehmigt worden. Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Strausberg, den 21.10.2013 gez. Elke Stadeler  
Bürgermeisterin

**Anmerkung: Die Veröffentlichung der 1. Nachtragssatzung der Stadt Strausberg erfolgt unter Bekanntmachungen der Stadt auf den Seiten 13-14.**

**Beschluss Nr. 50/616/2013****Sechster Mietspiegel - Strausberg 2013 - (qualifizierter Mietspiegel)**

1. Die Stadtverordnetenversammlung erkennt mit diesem Beschluss den Sechsten Mietspiegel - Strausberg 2013 - gem. § 558 d BGB an.
2. Der Sechste Mietspiegel - Strausberg 2013 - ist gültig ab 16.12.2013.

*Abstimmungsergebnis:*

28 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 1 *Enthaltung*

**Anmerkung: Die Veröffentlichung des Sechsten Mietspiegels erfolgt unter Bekanntmachungen der Stadt auf den Seiten 3-7.**

**Beschluss Nr. 50/617/2013****Gleichbehandlung bei der Nutzung städtischer Liegenschaften durch Vereine und Verbände**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Gleichbehandlung von Vereinen und Verbänden, die keinen geschäftlichen oder geschäftsähnlichen Hintergrund haben, durch die faktische Befreiung von Mietzahlungen bei Nutzung von städtischen Liegenschaften.

Dies wird durch eine beim Ausschuss Bildung, Jugend, Kultur, Sport und Soziales zu beantragende zweijährige Vereinsförderung i.H.d. Jahresmiete gewährt, welche durch den Hauptausschuss bestätigt wird. Neben den heute benachteiligten Vereinen und Verbänden beteiligen sich mit dem Auslaufen bestehender Verträge alle anderen Vereine an diesem Verfahren zur Gewährung und Bestätigung der zweijährigen Vereinsförderung i.H.d. Jahresmiete durch den Ausschuss Bildung, Jugend, Kultur, Sport und Soziales und Hauptausschuss.

*Abstimmungsergebnis:*

21 *Dafürstimmen*, 5 *Gegenstimmen*, 3 *Enthaltungen*

**Beschluss Nr. 50/618/2013****Jahresabschluss und Lagebericht des Eigenbetriebes Stadtforst Strausberg und Entlastung des Werkleiters für das Wirtschaftsjahr 2012**

1. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt den geprüften Jahresabschluss 2012 des städtischen Eigenbetriebes Stadtforst Strausberg.
2. Der Werkleiter des Eigenbetriebes Stadtforst Strausberg, Herr Heiko Wessendorf, wird für das Wirtschaftsjahr 2012 entlastet.

*Abstimmungsergebnis:*

28 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 1 *Enthaltung*

**Beschluss Nr. 50/619/ 2013****Entbehrlichkeit und Verkauf eines kommunalen Grundstücks (Fließstraße)**

Das Grundstück in Strausberg, Gemarkung Strausberg, Grundbuch von Strausberg Blatt 7614, Fließstraße, Flur 12, Flurstück 527/2, Größe 114 m<sup>2</sup> ist entbehrlich. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, das o.g. Grundstück zu verkaufen.

*Abstimmungsergebnis:*

29 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 0 *Enthaltungen*

**Beschluss Nr. 50/620/2013****Entbehrlichkeit und Verkauf eines kommunalen Grundstücks (Buchhorst 20)**

Das Grundstück in Strausberg, Gemarkung Strausberg, Grundbuch von Strausberg Blatt 4818, Buchhorst 20, Flur 18, Flurstück 141, Größe von 325 m<sup>2</sup> ist entbehrlich. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dass o.g. Grundstück zu verkaufen. Der Belastung des Grundstücks vor Eigentumsumschreibung wird zugestimmt.

Der Beschluss Nr. 44/544/2013 wird aufgehoben.

*Abstimmungsergebnis:*

29 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 0 *Enthaltungen*

**Beschluss Nr. 50/621/2013****Entbehrlichkeit und Verkauf kommunaler Grundstücke (Ernst-Thälmann-Straße)**

Die Grundstücke in Strausberg, Gemarkung Strausberg, Grundbuch von Strausberg Blatt 4808, Ernst-Thälmann-Straße, Flur 8, Flurstück 320, Größe 5.794 m<sup>2</sup> und Flurstück 323, Größe 1.438 m<sup>2</sup> sind entbehrlich.

Die Stadtverwaltung Strausberg wird beauftragt, die o. g. Grundstücke zum durch Gutachten ermittelten Verkehrswert zu verkaufen.

Einer Belastung der Grundstücke vor Eigentumsumschreibung wird zugestimmt.

*Abstimmungsergebnis:*

27 *Dafürstimmen*, 0 *Gegenstimmen*, 1 *Enthaltung*

**Bekanntgabe des Beschlusses des nichtöffentlichen Teils der 50. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Strausberg vom 10.10.2013**

Mit **Beschluss Nr. 50/622/2013** wird die Bürgermeisterin beauftragt, Klage gegen die Bescheide des Wasserverbandes Strausberg-Erkner über die Schmutzwasserbeiträge zu erheben.

## Bekanntmachungen der Stadt Strausberg

### Sechster Mietspiegel - Strausberg 2013 - (qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 BGB) für nicht mietpreisgebundene Wohnungen

**Vorbemerkungen**

Der vorliegende Sechste Mietspiegel Strausberg 2013 wurde durch den „Arbeitskreis Mietspiegel“ nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (§ 558d BGB) erstellt. Unter der Moderation des Fachbereiches Stadtplanung und Bautechnik/ Technische Dienste der Stadtverwaltung Strausberg haben an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt

für die Vermieterseite:

Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ e.G.  
TAG Wohnen GmbH  
Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft e.G.

für die Mieterseite:

Mieterbeirat für TAG Wohnen GmbH  
Bürgerbund „Nordheim 91“ e.V.  
Mieterverein Strausberg und Umgebung e.V.

Am 10.10.2013 hat die SVV den Mietspiegel beschlossen. Der Mietspiegel ist gültig ab 16.12.2013.

Er beruht auf einer Primärdatenerhebung von 5826 Mietdaten (Nettokaltmieten), die von der Vermieterseite des Arbeitskreises Mietspiegel und einer Vielzahl anderer Vermieter der Stadt Strausberg bereitgestellt wurden.<sup>1</sup>

Erfasst wurden die Nettokaltmieten, die am Stichtag 30.04.2013 galten.

Nach § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wurden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in dem Zeitraum 01.05.2009 bis 30.04.2013 neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten). Die diesem Mietspiegel zu Grunde liegenden Mietdaten wurden auf Basis der von den Vermietern bereitgestellten Daten durch das ComputerZentrum Strausberg gemeinsam mit dem FB Stadtplanung und Bautechnik/Technische Dienste – entsprechend den Vorgaben aus dem Arbeitskreis Mietspiegel – durch umfangreiche Auswertungsverfahren ermittelt, auf ihre Plausibilität geprüft, bereinigt und aufbereitet.

**Geltungsbereich dieses Mietspiegels:**

Der Mietspiegel gilt für:

- nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Wohnungen
- nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Geschosswohnungsbauten

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- mietpreisgebundene öffentlich und nicht öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnungen in Wohnheimen
- \* den Ortsteil Hohenstein

<sup>1</sup> (Bem.: Die Aufstellung der beteiligten Vermieter kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden)

**Mietspiegeltabelle - Strausberg 2013 - qualifizierter Mietspiegel**  
**Mietspiegeltabelle (Nettokaltmiete €/qm) gültig ab 16.12.2013 SVV - Beschluss Nr. 50/616/2013 vom 10.10.2013**  
**Baujahr Wohnfläche Wohnlage Ausstattung / Beschaffenheit**

				teilausgestattet		vollausgestattet		teilsaniert nach 1990		vollsaniiert nach 1990	
				(a)	(b)	(c)	(d)				
<b>bis 1950</b>	unter 40 qm	mittel	1	-	-	-	-	-	-	-	-
		gut	2	-	-	-	-	-	-	5,57*	-
										5,50	5,80
	40 - 65 qm	mittel	3	-	-	-	-	-	-	5,09	5,09
		gut	4	-	-	5,18*	-	-	-	5,06	5,53
						5,00	5,45			5,06	5,98
	über 65 qm	mittel	5	-	-	-	-	-	-	-	-
		gut	6	-	-	4,63**	-	-	-	5,00	5,62
						4,48	5,50			5,00	6,27
<b>1951-1960</b>	unter 40 qm	mittel	7	-	-	-	-	-	-	-	-
		gut	8	-	-	-	-	-	-	5,00	5,00**
									5,00	5,35	
	40 - 65 qm	mittel	9	-	-	-	-	-	-	5,10	5,15
		gut	10	-	-	-	-	-	-	5,00	5,00
									5,00	5,22	
	über 65 qm	mittel	11	-	-	-	-	-	-	5,10*	5,10
		gut	12	-	-	-	-	-	-	5,05	4,80
									4,75	5,20	
<b>1961-1979</b>	unter 40 qm	mittel	13	-	-	-	-	-	-	4,92	4,92
		gut	14	-	-	-	-	-	-	4,59	5,01
									3,83	6,11	
	40 - 65 qm	mittel	15	-	-	-	-	-	-	4,87	4,87
		gut	16	-	-	-	-	-	-	4,17	5,07
									4,66	5,60	
	über 65 qm	mittel	17	-	-	-	-	-	-	4,76	4,76
		gut	18	-	-	-	-	-	-	3,91	4,80
									4,22	5,19	
<b>1980-1989</b>	unter 40 qm	mittel	19	-	-	-	-	-	-	4,60	4,60
		gut	20	-	-	-	-	-	-	4,36	5,20**
									5,20	5,50	
	40 - 65 qm	mittel	21	-	4,61**	-	-	-	-	4,60	4,60
		gut	22	-	4,59	5,23	-	-	-	4,00	5,20
									5,20	5,30	
	über 65 qm	mittel	23	-	-	-	-	-	-	4,60	4,60
		gut	24	-	-	-	-	-	-	3,96	5,11**
									5,11	5,40	
<b>ab 1990</b>	unter 40 qm	mittel	25	-	-	-	-	-	-	6,13	6,13
		gut	26	-	6,37**	-	-	-	-	4,91	-
									6,17	7,65	
	40 - 65 qm	mittel	27	-	-	-	-	-	-	5,37	5,37
		gut	28	-	6,02	-	-	-	-	4,54	5,88
									5,56	6,56	
	über 65 qm	mittel	29	-	5,66**	-	-	-	-	6,70**	6,70**
		gut	30	-	5,50	6,00	-	-	-	5,25	5,50
									4,99	6,14	
									4,97	6,14	

**Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle 2013**

- (a) teilausgestattet - Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, ohne Sammelheizung
- (b) vollausgestattet - Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung (Fernheizung, Blockheizung, Zentralheizung, Etagenheizung)
- (c) - teilsaniert nach 1990 – gilt, wenn von den folgenden sieben Kriterien der Sanierung mindestens ein Kriterium und maximal vier Kriterien erfüllt sind:
  1. Heizung
  2. Fenster
  3. Fassade mit Vollwärmeschutz
  4. E-Anlage gem. VDE-Vorschriften

- 5. Fliesen der Nassbereiche
- 6. Sanitärinstallation (Stränge)
- 7. Hauseingänge
- (d) - vollsaniert nach 1990 - gilt, wenn von den unter c) genannten sieben Kriterien der Sanierung mindestens fünf Kriterien erfüllt sind

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 6 Mietwerte).

- \* Probe unter 10 Fällen
- \*\* Probe unter 20 Fällen

**Zusätzliche Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder**

<b>Wohnwertmindernde Merkmale ( - )</b>	<b>Punkte</b>	<b>Wohnwerterhöhende Merkmale ( + )</b>	<b>Punkte</b>
<b>Merkmalgruppe 1: Bad / WC</b>		<b>Merkmalgruppe 1: Bad / WC</b>	
Bad/Toilette nicht zentral beheizbar	4	geflieste Wände über 1,40 m	3
Badeofen (Kohle oder Holz)	4	gefliester Boden oder vergleichbarer Belag	3
zu kleiner Boiler (unter 50 Liter)	2	besondere Ausstattung (Waschmaschine u.a.)	4
ohne Fenster	3	Badewanne und zusätzliche Duschwanne	5
keine Entlüftung	5	WC vom Bad getrennt	5
		zweites WC	5
<b>Merkmalgruppe 2: Küche</b>		<b>Merkmalgruppe 2: Küche</b>	
keine Entlüftung, weder mechanisch noch natürlich <b>oder</b> kein Fenster	5	Herdausstattung	3
nicht zentral beheizbar	5	Standardeinbauküche seit 1991	5
keine Warmwasserversorgung	5	Küche natürlich belichtet <b>und</b> größer als 12 m <sup>2</sup>	5
keine Wandfliesen	2	Wandfliesen im Arbeitsbereich mindestens an zwei Seiten	2
		Fliesen oder Terrazzo als Bodenbelag	3
		zusätzlicher Anschluss für Haushaltsgroßgeräte außer Herd; (z.B. Geschirrspüler, Waschmaschine)	3
<b>Merkmalgruppe 3: Gebäude / Wohnung</b>		<b>Merkmalgruppe 3: Gebäude / Wohnung</b>	
schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks, erheblicher Fugenschaden)	6	aufwendige Decken- oder Wandverkleidung (Stuck, Täfelungen)	2
starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	3	Personenaufzug in Wohngebäuden	5
Wärmedämmung unterhalb des Errichtungsstandards	5	Teppichboden, Parkett	4
nicht abschließbarer Hauseingang	5	einbruchshemmende Wohnungseingangstüren (ab WK 3)	5
kein zur Wohnung gehörender Abstellraum/ Kellerraum	3	zur Wohnung gehörender Mietergarten/ Gartennutzung ohne besonderes Entgelt	5
Elektro-, Wasser- bzw. Abwasserleitungen in der Wohnung nicht verkleidet	5	Einbaumöbel mit mindestens 2 m <sup>2</sup> Grundfläche	3
kein Balkon, keine Loggia	3	Balkon oder Terrasse, Loggia, Wintergarten größer als 3,8 m <sup>2</sup>	4
keine Klingelanlage	2	Sprechanlage mit Türöffner (bei weniger als 5 OG)	5
einzelne Wohnräume nicht beheizt	5	Rollläden an allen Fenstern, einschl. Balkontür	5
einfachverglaste Fenster	5	Gebäude mit max. 6 Wohnungen pro Eingang	5
keine Möglichkeit, außerhalb der Wohnung Wäsche zu trocknen	2		
Beeinträchtigung durch gewerbebedingten Publikumsverkehr, Geräusche und Gerüche (im gemeinsamen Eingangsflur)	4		
Wohnungen schlecht belichtet/besonnt - aufgrund von Abweichungen von baurechtlichen Vorschriften	2		
<b>Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld</b>		<b>Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld</b>	
verkehrsbelastete Straßen: als Anlage beigelegt	7	aufwendig gestaltetes Wohnumfeld	3
Wohngebäude an unbefestigter Straße	3	sehr gute Infrastruktur, u.a. ausgeprägte soziale Infrastruktur, Erholung, Freizeit	3
fehlender Kinderspielplatz	5	unmittelbare Seenähe	5

**Erläuterungen zu den Wohnlagen**

Die Wohnlagen wurden entsprechend ihrer stadträumlichen Lage in mittlere und gute Wohnlage eingestuft.

**Mittlere Wohnlage**

- überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bauweise, guter Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete), Grün- und Freiflächen und Innenhofbegrünung vorhanden
- durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten, normale Verkehrsanbindung

**Gute Wohnlage**

- überwiegend offene bzw. aufgelockerte Bauweise, Hausgruppen, Gebiete in citynaher Lage mit überwiegend geschlossener Bauweise, starke Durchgrünung, gepflegtes Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand, ruhige Wohnsituation
- Einkaufsmöglichkeiten gut bis sehr gut, Verkehrsanbindung gut bis sehr gut

**Straßenverzeichnis mit Zuordnung der Wohnlagen und verkehrsbelastete Straßen****Straßen mittlerer Wohnlage**

- Otto-Grotewohl-Ring
- Bahnhofstraße
- Artur-Becker-Straße
- Am Försterweg
- Hans-Beimler-Ring
- Albin-Köbis-Ring
- Heinrich-Rau-Straße
- Heinrich-Dorrenbach-Straße
- Am Marienberg
- Scharnhorststraße
- Am Herrensee
- Max-Reichpietsch-Ring
- Am Annatal
- Paul-Singer-Straße
- Wriezener Straße
- Rudolf-Egelhofer-Straße

**Straßen guter Wohnlage**

Alle übrigen Straßen werden in die gute Wohnlage eingestuft.

**Verkehrsbelastete Straßen**

- Umgehungsstraße (einschl. Gielsdorfer Straße bis Nordkreuzung)
- Wriezener Straße
- Prötzeler Chaussee
- Philipp-Müller-Straße
- Kastanienallee
- Hohensteiner Chaussee
- An der Stadtmauer
- Wallstraße
- Hegermühlenstraße (bis Elisabethstr.)
- Elisabethstraße
- August-Bebel-Straße
- Berliner Straße
- Ernst-Thälmann-Straße
- Garzauer Straße
- Landhausstraße
- Bahnhofstraße
- Hennickendorfer Chaussee

**Umgang mit den Mietpreisspannen:**

Die Mietspiegeltabelle gibt Auskunft über die in der Stadt Strausberg üblichen Entgelte für Wohnraum vergleichbarer

1. Art
2. Größe
3. Ausstattung
4. Beschaffenheit
5. Lage

= ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB

Der fettgedruckte Wert stellt den statistischen Mittelwert in den verschiedenen Tabellenfeldern des Mietspiegels dar. Unter dem Mittelwert sind die Mietspannen gem. 1. bis 5. angegeben. Sie sind das Ergebnis durch Kappen von je 1/6 der Fälle am unteren und oberen Ende der Mietenskala des betreffenden Tabellenfeldes.

In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile einer Wohnung im Rahmen der Mietspannen des Mietspiegels berücksichtigt werden (siehe Mietspiegeltabelle).

Bei der Einordnung der konkreten Wohnung in die betreffende Mietspanne wird in zwei Schritten vorgegangen:

1. Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegeltabellensfeldes ist der einschlägige Mittelwert festzustellen.
2. Mit Hilfe der wohnwertmindernden und/oder wohnwerterhöhenden zusätzlichen Merkmale (siehe Tabelle: Zusätzliche Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegeltabellensfelder) lassen sich Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Mietpreisspanne ermitteln.

Mietpreisliche Abweichungen vom Mittelwert zum Oberwert basieren auf gegebene zusätzliche Merkmale. Wohnwerterhöhende Merkmale können nicht erneut herangezogen werden, wenn diese Merkmale bereits in der Modernisierungsumlage enthalten waren. Überwiegen die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Höchstwert gerechtfertigt. Überwiegen die Minuspunkte der zusätzlichen Merkmale, ist ein Abzug des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Niedrigstwert vorzunehmen.

Dabei werden die (positiven und negativen) Punkte (Anzahl der Punkte = %) gegeneinander aufgerechnet. Der maßgebliche Prozentsatz ist den „Zusätzlichen Merkmalen für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegeltabellensfelder“ zu entnehmen.

**Beispiel für die Einordnung einer konkreten Wohnung in die betreffende Mietspreisspanne**

Für eine Wohnung Baujahr 1980-1989, 40 bis 65 m<sup>2</sup> groß, vollsaniert nach 1990, mittlere Wohnlage ergibt sich folgende Einschätzung:

Summierung der wohnwertmindernden Merkmale  
= - 37 Punkte (%)

Summierung der wohnwerterhöhenden Merkmale  
= + 9 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = - 28 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen von - bis Spanne erfolgt **immer** ausgehend vom Mittelwert.

Da im vorliegenden Fall ein negatives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung unter dem Mittelwert. Nämlich um 28 % des Differenzbetrages zwischen unterem Wert und Mittelwert.

Im vorliegenden Fall beträgt der Mittelwert 4,60 EUR. Die Differenz zwischen diesem und dem unteren Wert von 4,00 EUR beträgt 0,60 EUR (4,60 EUR minus 4,00 EUR).

28 % von 0,60 EUR sind 0,168 EUR  
( $0,60 \times 28 = 16,80 / 100 = 0,168$ ).

Dieser Betrag wird nunmehr vom Mittelwert 4,60 EUR abgezogen ( $4,60 - 0,168 = 4,43$ ).

Nach Anwendung dieser Spanneneinordnung ergibt sich für die Beispielwohnung

eine ortsübliche Miete von **4,43 EUR/m<sup>2</sup>**.

### **Begriffsbestimmungen**

#### **Nettokaltmiete**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung i.d. jeweils gültigen Fassung), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die sogenannten `kalten` Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- und Gewerbezuschläge.

#### **Wohnfläche**

Die gem. der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelte und im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche in m<sup>2</sup>.

#### **Ausstattung**

Bei der Ausstattung wird unterschieden zwischen teil- und vollausgestattet (siehe Mietspiegeltabelle). Maßgeblich sind nur die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt oder finanziert wurden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

#### **Sanierung**

Bei der Sanierung der Wohnungen nach 1990 wird unterschieden zwischen teilsaniert und vollsaniert (siehe Mietspiegeltabelle).

#### **Beschaffenheit**

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird durch das Alter (Baujahr/Bezugsfertigkeit) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgebend ist das Baualter bzw. die Bezugsfertigkeit einer Wohnung. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z.B. bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend. Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden wurde folgende Unterscheidung der Baujahre bzw. der Bezugsfertigkeit vorgenommen: bis 1950 / 1951 – 1960 / 1961 – 1979 / 1980 – 1989 / ab 1990.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 50/616/2013 am 10.10.2013 den vorliegenden Mietspiegel anerkannt.

Strausberg, den 11.10.2013

gez. Cornelia Stark  
Vorsitzende der  
Stadtverordnetenversammlung

gez. Elke Stadeler  
Bürgermeisterin

## **Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. S3/05 „Große Straße Nord / Buchhorst (Altstadtcenter Strausberg)“**

Für eine Fläche in der nördlichen Altstadt auf den Grundstücken Große Straße 46 – 52 und Buchhorst 15 – 18 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (Geltungsbereich s. Planausschnitt). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der Flur 18 der Gemarkung Strausberg 143, 144, 145, 146, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166/1 und 166/2.

Auf der Fläche soll ein Kerngebiet ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Errichtung eines Fachmarktcenters (Altstadtcenter Strausberg) mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Zur Sicherung der Planungsabsichten ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich. Dazu erfolgte im November/ Dezember 2011 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Überarbeitung des Lärmgutachtens im Anschluss an die öffentliche Auslegung hat die Änderung von Festsetzungen zum Immissionsschutz zur Folge. Daher muss eine erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Sie haben die Möglichkeit, sich an der Planung zu beteiligen. Während der Auslegungsfrist können Sie Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfs schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Diese werden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, liegt in der Zeit vom

**18.11.2013 bis einschließlich 02.12.2013**

im Gebäude der Stadtverwaltung Strausberg, Hegermühlenstraße 58, 3.OG, Raum 3.22

montags bis freitags von	08.00 bis 12.00 Uhr
montags bis donnerstags von	12.00 bis 16.00 Uhr
und dienstags von	16.00 bis 18.00 Uhr

öffentlich aus. Während dieser Zeit können dort auch Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden. Darüber hinaus können die Stellungnahmen auch per Post (Stadtverwaltung Strausberg, Fachgruppe Stadtplanung, Hegermühlenstraße 58, 15344 Strausberg), per



















