R&W

Beratung
Vermessung
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Christian Wieck - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, MRICS

GUTACHTEN

über

zonale städtebauliche Bodenwerte (Anfangs- und Endwerte) i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB

auf Grundlage der

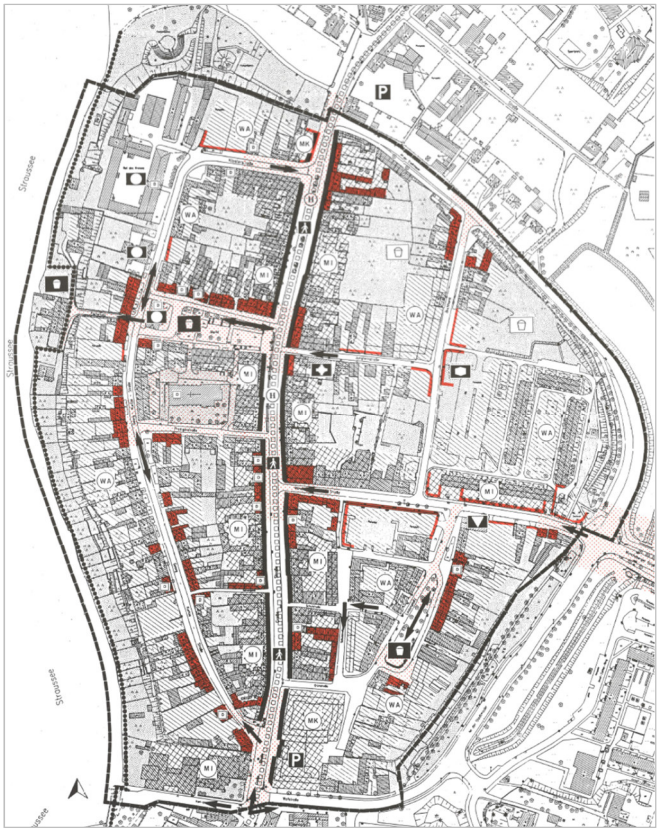
besonderen Bodenrichtwerte i. S. d. 196 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zum Stichtag 01.01.2010

für das förmlich festgelegte

Sanierungsgebiet Strausberg "Stadtkern"

in

15344 Strausberg
(Landkreis Märkisch-Oderland)



Wertermittlungsstichtag:	**01.01.2020**
Qualitätsstichtag Anfangswert:	**17.04.1991**
Qualitätsstichtag Endwert:	**Abschluss der Maßnahme**
Gutachten vom:	23.07.2020
Gesch.-Nr.:	19-353-25
Sachverständige/r:	**Dipl.-Ing. Christian Wieck**

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I	**Auftrag und Allgemeines**	**2**
1	Auftrag	2
2	Besichtigung, Unterlagen und Recherchen	2
3	Rechtlicher Rahmen der Wertermittlung	3
4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
II	**Beschreibung des Sanierungsgebiets "Stadtkern"**	**6**
1	Allgemeines zur Stadt Strausberg	6
2	Kurzdarstellung des Sanierungsgebiets	7
3	Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung	11
3.1	Städtebauliche Missstände, städtebauliche Situation vor der Sanierung	11
3.2	Ziele und Zwecke der Sanierung	12
4	Chronologie der Sanierungsmaßnahme	13
5	Zonierung des Gutachterausschusses	14
5.1	Allgemeines	14
5.2	Beschreibung der Wertzonen zum 01.07.2003	14
5.3	Missstände der Wertzonen zum 01.07.2003	16
5.4	Sanierungsziele für die Wertzonen zum 01.07.2003	17
5.5	Aktualisierte Zonierung zum 01.01.2010	20
III	**Wertermittlung**	**22**
1	Methodik der Wertermittlung	22
2	Ableitung der zonalen Bodenwerte durch den Gutachterausschuss zum 01.01.2010	22
3	Konjunkturelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020	24
3.1	Vorbemerkungen	24
3.2	Auswertung von Bodenrichtwerten in Strausberg	25
3.3	Plausibilisierung der konjunkturellen Preisentwicklung bis 01.01.2020	28
3.4	Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	30
3.5	Übertragung der Ergebnisse auf das Sanierungsgebiet "Stadtkern"	31
3.6	Ableitung der zonalen städtebaulichen Bodenwerte zum 01.01.2020	32
4	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	34

Anlagen:
- Auszüge aus dem Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Altstadt Strausberg, 1996
- Kartendarstellung zur Rahmenplanung Altstadt Strausberg
- Kartendarstellung zonale Bodenwerte zum Stichtag 01.01.2010
- Fotodokumentation der Besichtigung
- Auswertung der Bodenrichtwerte in Strausberg und Eggersdorf zwischen 01.01.2010 und 31.12.2019
- Auswertung weiterer exemplarischer Bodenrichtwerte in Brandenburg zwischen 01.01.2010 und 31.12.2019

Abbildung Titelseite: Rahmenplanung Altstadt Strausberg der Brandenburgischen Stadterneuerungsgesellschaft mbH vom Frühjahr 1996

19-353-25 Sanierungsgebiet Strausberg AWEW.docx

I Auftrag und Allgemeines

1 Auftrag

Auftraggeber/in: Stadt Strausberg, Fachgruppe Stadtplanung

Auftragsdatum: Schreiben vom 28.10.2019

Auftragsgegenstand: Erstellung eines Wertgutachtens über zonale städtebauliche Bodenwerte (Anfangs- und Endwerte) für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" in Strausberg. Grundlage der Wertableitung ist das Gutachten zur 5. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und 2. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte mit Endwertqualität des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2010.

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die konjunkturelle Fortschreibung der zonalen Anfangs- und Endwerte, die vom Gutachterausschuss zuletzt zum 01.01.2010 aktualisiert wurden. Eine Überprüfung und Veränderung der Zonengrenzen ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ebenso wird im vorliegenden Gutachten unterstellt, dass sich die städtebaulichen Ziele der Sanierungsmaßnahme seit dem Stichtag 01.01.2010 im Wesentlichen nicht geändert haben.

Verwendungszweck: Fortschreibung der zonalen städtebaulichen Bodenwerte für das Sanierungsgebiet "Stadtkern".

2 Besichtigung, Unterlagen und Recherchen

Besichtigung/en: Das Sanierungsgebiet wurde vom Unterzeichner bereits mehrfach, zuletzt am 19.03.2020 besichtigt.

Übergebene Unterlagen:

- Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland zur 5. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und 2. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte mit Endwertqualität im Strausberger Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern" zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2010,
- Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland zur 3. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung der Endwerte nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Strausberg" zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2003,
- Informationen zu Bebauungsplanverfahren im Sanierungsgebiet vom 19.03.2020.

Eigene Recherchen:

- Bodenrichtwerte in Strausberg und ausgewählten Gemeinden im Land Brandenburg aus dem BORIS Land Brandenburg der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte,
- Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland,
- Grundstücksmarktberichte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland vom 25.11.2019,

- Recherchen zur Stadt Strausberg und zum Sanierungsgebiet im Internet (u. a. im Internetauftritt der Stadt Strausberg, Brandenburgische Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (BSG) und Brandenburgviewer).

3 Rechtlicher Rahmen der Wertermittlung

Vorbemerkung: Im vorliegenden Gutachten erfolgt eine konjunkturelle Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" in Strausberg.

Als Ergebnis werden zonale Bodenwerte für die Anfangs- und Endwertqualität auf Grundlage der Zoneneinteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Gutachten vom 23.03.2010 ausgewiesen. Dabei handelt es sich rein formal **nicht** um Bodenrichtwerte oder besondere Bodenrichtwerte. Diese können allein vom Gutachterausschuss beraten und veröffentlicht werden.

Allgemeines: Die Wertermittlung wird unter Würdigung des "Besonderen Städtebaurechts" des Baugesetzbuches - BauGB - in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung und auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Informationen sowie nach Prüfung der für die Wertermittlung in Betracht kommenden Umstände und Faktoren durchgeführt.

Anfangswert: Als Anfangswert im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB wird der Bodenwert bezeichnet, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Endwert: Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt. Erfolgt die Endwertermittlung vor dem förmlichen Abschluss, handelt es sich um einen Prognosewert.

Verkehrswert: Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Allgemeines: Gemäß § 2 Satz 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung sind gemäß § 2 Satz 2 ImmoWertV künftige Entwicklungen - wie z. B. absehbare anderweitige Nutzungen - zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Wertermittlungsstichtag: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Wertermittlungsstichtag wird vor dem Hintergrund der konjunkturellen Fortschreibung auftragsgemäß der **01.01.2020** zu Grunde gelegt.

Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland mit Stichtag 31.12.2019 waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht beraten und veröffentlicht.

Grundsätzlich sind bei der Wertermittlung nur Marktdaten und Informationen zu berücksichtigen, die einem interessierten Marktteilnehmer am Wertermittlungsstichtag zur Verfügung standen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch kein Verkehrswertgutachten, sondern eine konjunkturelle Anpassung früherer städtebaulicher Bodenwerte zum Stichtag 01.01.2020 zu erstellen. Vor diesem Hintergrund wird es als angemessen erachtet, die Bodenrichtwerte zum 31.12.2019 sowie weitere Informationen und Marktdaten, die sich auf den Zeitraum bis Ende des Jahres 2019 beziehen, in den folgenden Betrachtungen zu berücksichtigen.

Qualitätsstichtage:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht üblicherweise dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Bei der Ermittlung des Anfangswertes ist von den Zustandsmerkmalen der Bewertungsfläche vor dem Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses auszugehen. Bei der Ermittlung des Endwertes ist der Zustand zu Grunde zu legen, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt.

Als **Qualitätsstichtag für den Zustand vor Maßnahmebeginn** wird üblicherweise der Tag vor dem Beschluss über die Durchführung vorbereitenden Untersuchungen zu Grunde gelegt. Für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" erfolgte die Beschlussfassung und öffentliche Bekanntmachung am 18.04.1991. Als Qualitätsstichtag für die Bemessung des Anfangswertes wird daher der **17.04.1991** zugrunde gelegt.

Nach § 235 Abs. 4 BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31.12.2021 aufzuheben, sofern nicht gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt wurde.

§ 162 BauGB schreibt die Aufhebung der Sanierungssatzung unmittelbar nach Durchführung der Sanierung vor. Die Aufhebung der Sanierungssatzung war zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020 gemäß Berichterstattung zum Stand der Sanierung 2018 der Brandenburgischen Stadterneuerungsgesellschaft mbH (BSG) vom Januar 2019 "spätestens im Jahr 2021" zu erwarten. Nach aktueller Auskunft der BSG wurde die Sanierungsmaßnahme durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bis Dezember 2025 verlängert.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass der tatsächliche Abschluss sanierungsbedingter Ordnungs- oder Baumaßnahmen von diesem Zeitpunkt abweicht, wird von einer exakten Datierung des **Qualitätsstichtages für die Bemessung des Endwertes** abgesehen. Der zu erwartende Zustand des Sanierungsgebietes **nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung** stellt die Grundlage für die Endwertermittlung dar.

Auf Grund des in der Zukunft liegenden Qualitätsstichtages kann die Endwertermittlung nur als Prognose erfolgen. Dabei wird davon ausgegangen, dass die zum Wertermittlungsstichtag aufgestellten Sanierungsziele entsprechend realisiert werden.

§ 2 Satz 2 ImmoWertV legt dazu fest, dass künftige Entwicklungen - wie z. B. absehbare anderweitige Nutzungen – unter der Maßgabe zu berücksichtigen sind, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

II Beschreibung des Sanierungsgebiets "Stadtkern"

1 Allgemeines zur Stadt Strausberg

Lage:

Landkreis Märkisch-Oderland des Bundeslandes Brandenburg.

Der Landkreis Märkisch-Oderland grenzt im Westen an die Bundeshauptstadt Berlin und im Osten an die Staatsgrenze zu Polen. Westlich der Stadt Strausberg befindet sich der Straussee mit einer Fläche von ca. 2,3 km².

Die Stadt Strausberg liegt ca. 16 km von der östlichen Berliner Stadtgrenze entfernt. Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR)[1] ist die Stadt Strausberg als Mittelzentrum eingestuft und befindet sich nach der Klassifizierung des Landesentwicklungsplanes im 'Gestaltungsraum Siedlung'.

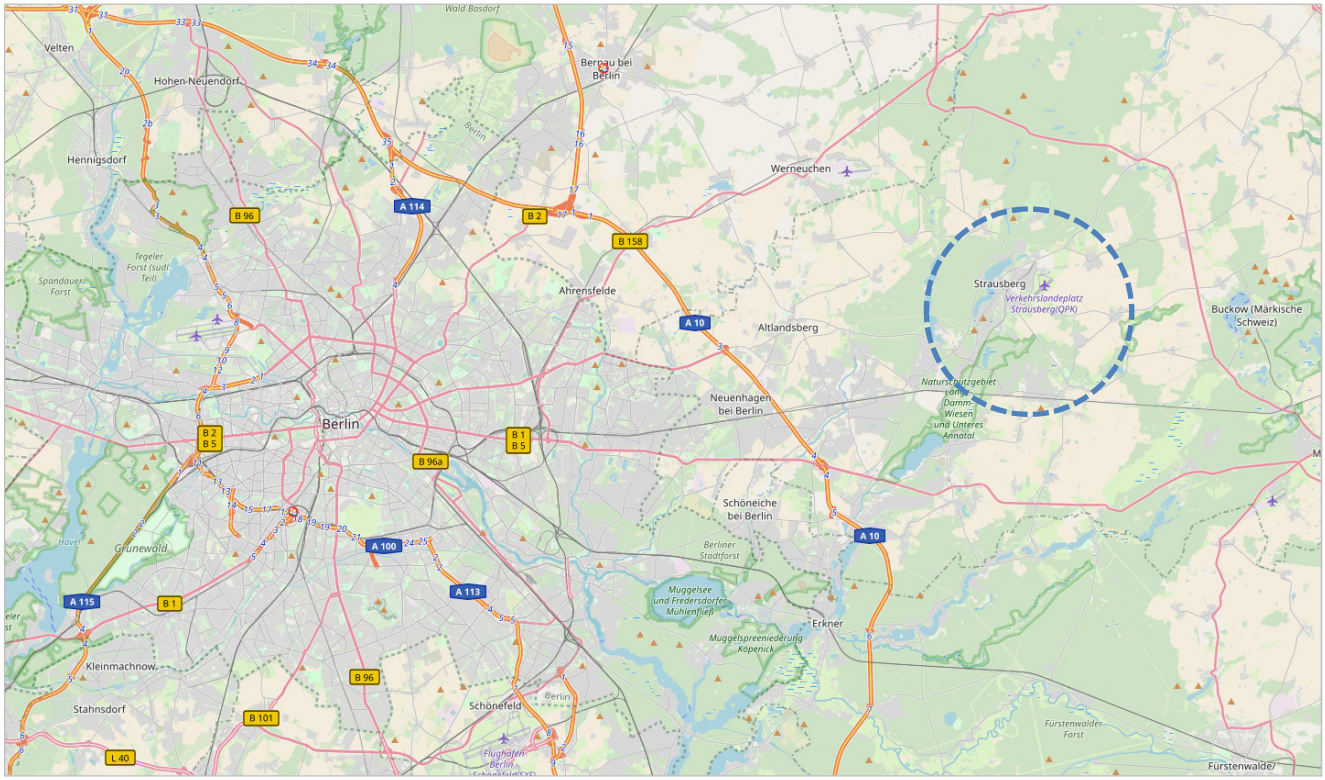


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: OpenStreetMap - © OpenStreetMap-Mitwirkende, Abfrage 02/2020); Abb. bearbeitet: Lagemarkierung

Verkehrliche Anbindung:

Strausberg wird durch verschiedene Landesstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächste Autobahnanschlussstelle "Altlandsberg" der A10 ist nach ca. 15 km zu erreichen. Die Bundesstraße B1/B5 ist ca. 12 km entfernt. In nordöstlicher Richtung gelangt man nach ca. 10 km zur Bundesstraße B168.

Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Schönefeld ca. 45 km südwestlich von Strausberg.

[1] Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019; Brandenburg: GVBl. Nr. 35 vom 13.05.2019).

Der Bahnhof Strausberg liegt im Stadtteil Strausberg-Vorstadt. Hier verläuft neben der S-Bahnlinie S5 zwischen Strausberg Nord und Berlin auch die Regionalbahnstrecke RB26 der Niederbarnimer Eisenbahn (NEB) zwischen Berlin-Ostbahnhof und Küstrin (Kostrzyn in Polen). Zudem befinden sich drei weitere S-Bahnhöfe der Linie S5 im Strausberger Stadtgebiet (Hegermühle, Strausberg Stadt, Strausberg Nord).

Darüber hinaus verbindet eine Straßenbahnlinie den Bahnhof Strausberg mit dem Stadtzentrum. Zudem verkehren mehrere Buslinien im Stadtgebiet.

Bevölkerung: Gemäß Angaben der Stadt Strausberg[2] lag die Einwohnerzahl im Dezember 2019 bei 27.182. Im Jahr 2010 zählte die Stadt Strausberg ca. 26.000 Einwohner.

Die Arbeitslosenquote für den Landkreis Märkisch-Oderland lag im Dezember 2019 bei 5,1 %. In der Stadt Strausberg hat sich die Zahl der Arbeitslosen vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2019 von im Jahresdurchschnitt 1.359 auf 840 verringert[3]. Im Jahr 2010 lag diese Zahl noch bei 1.736.

2 Kurzdarstellung des Sanierungsgebiets

Lage, Größe und Abgrenzung: Zum Zeitpunkt der letztmaligen Fortschreibung der zonalen städtebaulichen Bodenwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland umfasste das Sanierungsgebiet "Stadtkern" eine Fläche von 24,86 ha.

Nach vorbereitenden Untersuchungen der BSG im Zeitraum 2012/2013 erfolgte im August 2013 der Beschluss der Sanierungssatzung für das Erweiterungsgebiet "Stadtmauerumfeld" mit einer Fläche von 23,32 ha.

Das Sanierungsgebiet Stadtmauerumfeld wird im vereinfachten Verfahren i. S. d. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen erhoben.

Die folgenden Aussagen und Wertableitungen beziehen sich daher ausschließlich auf das Sanierungsgebiet "Stadtkern" in den bereits bei der letztmaligen Fortschreibung durch den Gutachterausschuss bestehenden Grenzen.

Das Sanierungsgebiet liegt innerhalb der Altstadt von Strausberg. Die nord- und südöstliche Gebietsgrenze wird durch die Stadtmauer gebildet. Die östliche Grenze verläuft von der Stadtmauer nach Süden abzweigend entlang der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Buchhorst 2-8 bis zur Jungfernstraße, dann entlang der Straße Buchhorst bis zur Müncheberger Straße und dieser nach Osten bis zur Stadtmauer folgend. Die Wallstraße und Karl-Liebknecht-Straße bilden die südliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Die westliche Grenze wird durch das Ufer des Straussees gebildet.

---

[2] https://www.stadt-strausberg.de/kommunalstatistik/

[3] Arbeitsmarkt kommunal (Jahreszahlen), Stadt Strausberg 2019 der Bundesagentur für Arbeit

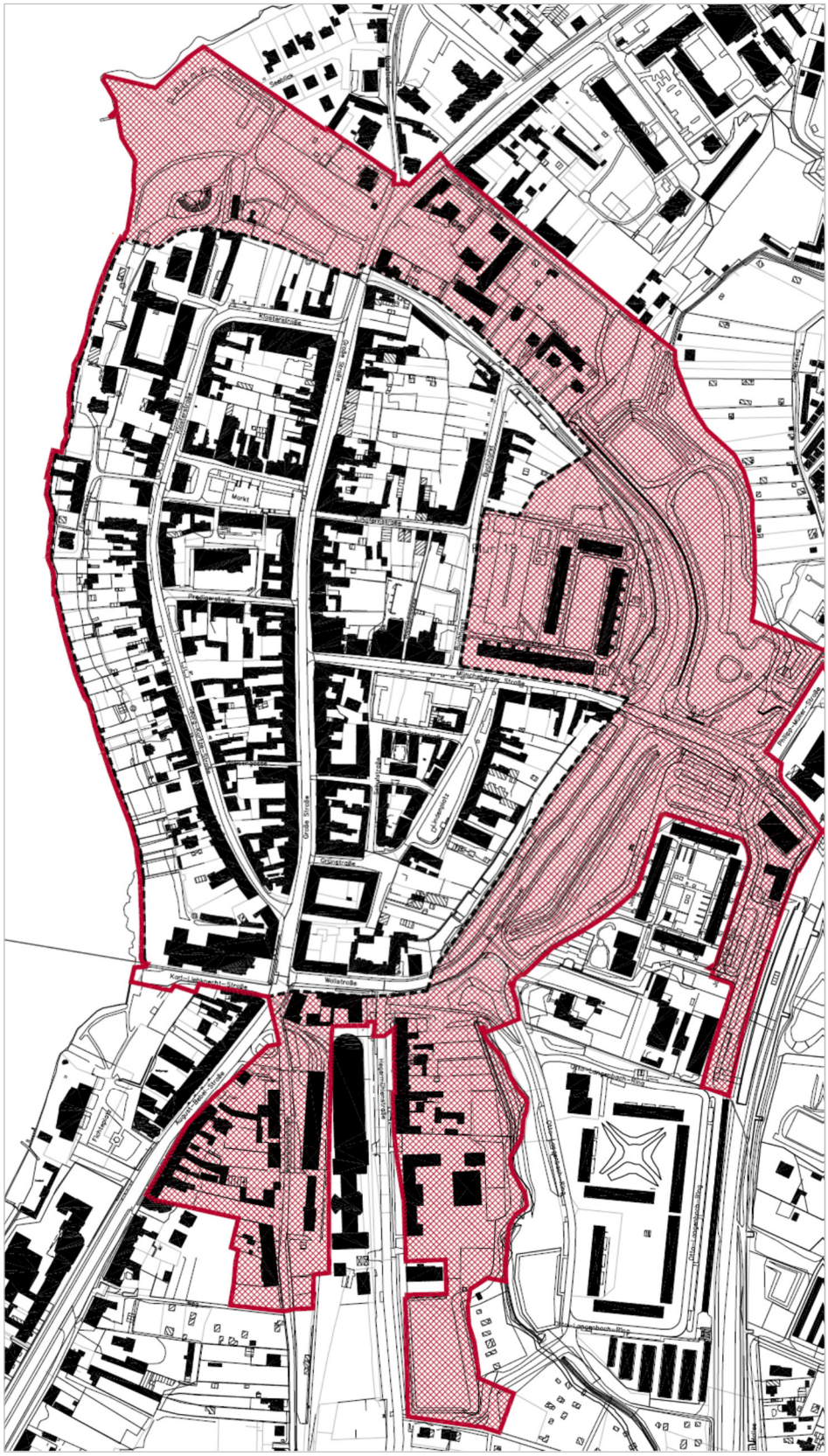


Abb. 2: Übersichtskarte des Sanierungsgebiets "Stadtkern" (Grenze schwarz gestrichelt) und des Erweiterungsgebiets "Stadtmauerumfeld (rot schraffiert), Quelle: Anlage 2 zur förmlichen Festlegung des Erweiterungsgebiets "Stadtmauerumfeld der BSG mit Stand 08.05.2013; https://www.stadt-strausberg.de/wp-content/uploads/2018/01/Abgrenzungsplan.pdf

Bebauungsstruktur: Die Bebauungsstruktur des Sanierungsgebietes entspricht im Wesentlichen der historischen Situation. Diese ist geprägt durch lang gestreckte, schmale Grundstückszuschnitte mit straßenseitiger, zwei- bis viergeschossiger, vereinzelt eingeschossiger Blockrandbebauung mit Nebengebäuden im Blockinnenraum. Vereinzelt finden sich auch Bauten der Gründerzeit als mehrgeschossige charakteristische Einzelgebäude. Der überwiegende Teil des Sanierungsgebietes steht als Denkmalbereich unter Denkmalschutz.

Ein Großteil der im Sanierungsgebiet vorhandenen Gebäude wurde im Zeitraum von 1700 bis 1918 errichtet. Eine Vielzahl dieser Gebäude ist als Einzeldenkmal geschützt.

Nutzungsstruktur: Das Sanierungsgebiet ist zentraler Wohnstandort sowie Versorgungsschwerpunkt für die Gesamtstadt. Da es sich bei dem Sanierungsgebiet im Wesentlichen um den historischen Stadtkern als gewachsenen Mittelpunkt des städtischen Lebens handelt, finden sich neben überwiegender Wohnnutzung auch Standorte von Behörden, Kirche, Gastronomie und Dienstleistung. Die Große Straße ist auf Grund der in den Erdgeschossen vorhandenen Einzelhandelsnutzungen für die gesamtstädtische Versorgung von besonderer Bedeutung.

In der Historie überwogen im straßennahen Bereich Wohnnutzungen, während die überwiegend als Seitenflügel ausgebildeten Nebengebäude ursprünglich als Wirtschaftsgebäude genutzt wurden.

Nach dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen befanden sich vor Beginn der Sanierungsmaßnahme rd. 46 % der im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke im Privateigentum.

Planungsrechtliche Situation: Zum Wertermittlungsstichtag liegt für die Stadt Strausberg der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.09.2004, zuletzt geändert am 18.02.2019, vor.

Der erste Flächennutzungsplan für Strausberg datiert auf das Jahr 1999 und somit nach dem Qualitätsstichtag für die Anfangswertableitung.

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal des Sanierungsgebiets "Stadtkern" überwiegend als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar.

Im "Übersichtsplan Bebauungspläne" der Stadt Strausberg[4] (Stand 2015) sind für das Gebiet des Sanierungsgebiets "Stadtkern" die Bebauungspläne S2/94 "Landsberger Tor", S4/07 "Uferwanderweg" und S1/94 "Altstadt Seeseite" verzeichnet.

Zum Wertermittlungsstichtag ist der Bebauungsplan "Landsberger Tor" gemäß auftraggeberseitiger Auskunft rechtskräftig. Der Bebauungsplan "Uferwanderweg" ruht und der Bebauungsplan "Altstadt Seeseite" wurde rückabgewickelt.

Des Weiteren beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2008 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans/vorhabenbezogenen Bebauungsplans S3/05 "Große Straße Nord/Buchhorst". Dieses Bebauungsplanverfahren ist eingestellt worden.

---

[4] https://www.stadt-strausberg.de/wp-content/uploads/2018/01/B_Plan_Uebersicht_Gesamtstadt.pdf

Für das vorliegende Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sanierungsgebiet "Stadtkern" zu beiden Qualitätsstichtagen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist bzw. dass eventuelle Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB keinen Einfluss auf die im vorliegenden Gutachten zu betrachtenden zonalen Bodenwerte haben.

Darüber hinaus bestehen seit dem 29.11.1993 eine Gestaltungssatzung für die Stadt Strausberg und eine Erhaltungssatzung für den Altstadtbereich Strausberg.

Die Fortschreibung der Gestaltungssatzung datiert auf den 26.05.2005 und ist räumlich mit dem Sanierungsgebiet "Stadtkern" weitgehend identisch.

Topografie:

Ortsbildprägend für das Sanierungsgebiet sind die das Gebiet einschließenden Reste der historischen Stadtmauer sowie der westlich angrenzende Straussee. Im Sanierungsgebiet sind erhebliche Höhenunterschiede festzustellen. Die höchsten Geländeerhebungen - bis zu 13 m- befinden sich im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes.

Bevölkerung:

Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet erhöhte sich gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Strausberg von 656 im Jahr 1995 auf 895 im Jahr 2004 und 1.166 im Jahr 2019.

Verkehrliche Infrastruktur

Hauptverkehrsachsen im Sanierungsgebiet sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Große Straße sowie die Georg-Kurtze-Straße, welche den Bereich zwischen Große Straße und Straussee als Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung erschließt. Die Klosterstraße als nördliche Verlängerung der Georg-Kurtze-Straße mündet wieder in die Große Straße ein.

Durch die 1992 erfolgte Sperrung der Großen Straße als Durchfahrtsstraße nimmt die den Stadtkern östlich um-schließende Straße An der Stadtmauer den Hauptverkehr auf. Zufahrten zum Stadtkern sind von hier über die in Ost-West-Richtung verlaufende Müncheberger Straße möglich.

Die in den davon abzweigenden Straßen Buchhorst und Lindenplatz sowie der Georg-Kurtze-Straße und Klosterstraße befindlichen Parkplätze nehmen einen Großteil des ruhenden Verkehrs auf, der durch Besucher und Bewohner des Stadtkerns hervorgerufen wird. Darüber hinaus befinden sich Parkplätze an der Müncheberger Straße und der Wriezener Straße, welche außerhalb des Sanierungsgebietes liegen.

Die sonstigen im Sanierungsgebiet gelegenen Straßen und Gassen stehen überwiegend für Anliegerfunktionen zur Verfügung.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über mehrere das Sanierungsgebiet umfahrende Buslinien sowie die südlich des Sanierungsgebietes liegende Haltestelle 'Lustgarten' mit Anschluss an die Straßenbahn. Über den S-Bahnhof Strausberg-Stadt ist zudem der Anschluss an das S-Bahnnetz Berlins (S5) gegeben.

Der Bahnhofsvorplatz wurde 2019 als Verknüpfungspunkt des öffentlichen Nahverkehrs einschließlich Park & Ride Stellplätzen sowie Fahrrad-Abstellmöglichkeiten umgestaltet. Die Neugestaltung erfolgte im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Stadtmauerumfeld und hat somit keinen Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Sanierungsgebietes Stadtkern.

3 Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung

3.1 Städtebauliche Missstände, städtebauliche Situation vor der Sanierung

Allgemeines:

Nach § 136 Abs. 2 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht - Substanzschwäche - oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen - Funktionsschwäche. Aus dem Vorliegen von städtebaulichen Missständen leitet sich die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes ab.

Die Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes 'Stadtkern' ergab sich aus den vorbereitenden Untersuchungen, deren Durchführung am 18.04.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Das Untersuchungsgebiet wurde am 26.03.1992 festgelegt und umfasste eine Fläche von rd. 45 ha. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende städtebaulichen Missstände festgestellt, die nachfolgend teilweise unter Bezug auf die Begründung zur Sanierungssatzung in zusammenfassender Form dargestellt sind.

Bevölkerungs-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur:

- Rückgang der Einwohnerzahl in der Altstadt und Veränderung der Bevölkerungsstruktur - Wegzug von jungen Alleinlebenden und Familien, Verbleib von älteren, einkommensschwachen Bevölkerungsteilen
- Veränderung des Grundstücks- und Mietpreisgefüges durch häufige Eigentümerwechsel mit Verdrängung angestammter Mieter
- unzureichende Qualität vorhandener Handels- und Dienstleistungsangebote

Städtebau:

- mangelnde Bezüge in der Stadtstruktur im Bereich Müncheberger Straße/ Buchhorst
- strukturelle Mängel durch Baulücken, fehlende Einzelhäuser, abgängige Straßenzeilen, Grundstücke mit ruinöser Bebauung
- unzureichende Grundstückszuschnitte

Nutzung, Bausubstanz:

- Mängel in der technischen Infrastruktur (überwiegend Beheizung mit Kohleöfen, Abwasserentsorgung und technische Kommunikation unzureichend)
- Schlechter Bauzustand durch verschleppte Kriegsschäden, unterlassene Instandhaltung, andauernde Leerstände, unfachgerechte Reparaturen und ungeeignete Baumaterialien
- Unzureichende Ausstattung und schlechte Wohnverhältnisse durch veraltete Haustechnik, unzureichende Wärmedämmung, tlw. starke Überbauung

Grün- und Freiraum:

- Unbefriedigende Nutzung und Gestaltung der vorhandenen Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum
- Neuordnung der in den Blockinnenräumen vorhandenen Freiflächen

Verkehr:	• Unzureichendes Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum • Mangelhafte Ausgestaltung der Fußwege (fehlende Trennung zur Fahrbahn, schlechter Zustand)
Soziale und kulturelle Infrastruktur:	• Eingeschränkte soziale Infrastruktur, soziokulturelle Einrichtungen überwiegend außerhalb der Altstadt

3.2 Ziele und Zwecke der Sanierung

Die bewertungsrelevanten Ziele der Sanierung wurden dem Rahmenplan 1996 zum Sanierungsgebiet "Stadtkern" entnommen[5]. Die vollständige Auflistung ist der Anlage zum Gutachten zu entnehmen.

Grundsätze:	• sozialverträgliche Durchführung; Erhalt und Herstellung preiswerten Wohnraums in der Altstadt • Leben in der Altstadt und hohen Wohnwert verwirklichen • Erhalt der Bausubstanz • Neubauten nach Maßstab und Gestaltung dem Stadtbild anzupassen
Bebauungsdichte:	• Orientierung am historischen Bestand • Ausbau vorhandener Gebäude, Lückenschließung und Verdichtung • keine Erhöhung des Versiegelungsgrades • Flächen von Aufenthaltsräumen auf GFZ anzurechnen
Nutzung, Nutzungsmischung:	• in WA- und MI-Gebieten sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen unzulässig • in Obergeschossen sind nur Wohnungen zulässig, an der Großen Straße ist die Hälfte der Obergeschossflächen für Wohnnutzungen vorgesehen
Gewerbe/Einzelhandel:	• Konzentration in der Großen Straße • durchgehende Nutzung der Erdgeschosszone der Großen Straße für Einzelhandel und Dienstleistungen
Wohnen:	• Zunahme der Wohnbevölkerung • Entwicklung der Altstadt zu Wohnstandort hoher Qualität • Schaffung familiengerechter Wohnraum sowie Alten- und Behindertenwohnungen
Gemeinbedarfs- und Wohn folgeeinrichtungen:	• Vorhalten einer Kita-Fläche bei Bedarf (Zunahme der Wohnbevölkerung) • Herstellung von Spielplätzen • Publikumswirksame Einrichtungen (Bibliothek, Verwaltung) in der Altstadt • Wochenmarkt auf dem Lindenplatz • einzelne Arten von Vergnügungsstätten nicht zulässig, z. B. Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale etc.

[5] Zugänglich im Internetauftritt der Stadt Strausberg:
https://www.stadt-strausberg.de/wp-content/uploads/2019/05/Rahmenplan-1996.pdf

Verkehr:
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit für Fußgänger
- Verlängerung der Straßenbahn
- Großzügige Gehwege und -flächen
- Erhalt vorhandener Straßenbäume
- Große Straße als Fußgängerzone
- attraktive Zugänge zur Altstadt

Parken:
- nur Anwohner- und Kurzzeitparken
- Haltemöglichkeiten für den Lieferverkehr schaffen
- Bereitstellen von Stellplätzen vor der Altstadt für Einkaufs- und Besucherverkehr
- Einrichten einer Parkwegweisung für Ortsfremde

Stadtbild:
- Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit an historischer Bausubstanz orientieren
- Schutz des abwechslungsreichen Höhenprofils in der Großen Straße
- vorrangige Wiederherstellung von Gebäuden mit historischen Fassaden
- Rückbau von veränderten Fassaden an historischen Gebäuden
- Erhalt historischer Keller
- Einhaltung der Gestaltungssatzung
- Erhalt des historischen Stadtgrundrisses
- Differenzierung der Gebäudehöhe

4 Chronologie der Sanierungsmaßnahme

18.04.1991	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und öffentliche Bekanntmachung
26.03.1992	Festlegung des Untersuchungsgebietes durch die Stadtverordnetenversammlung
29.10.1992	Ergänzungsbeschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet "Stadtkern"
29.11.1993	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Sanierungssatzung für den Stadtkern Strausberg Nr. 39/430/1993
	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Gestaltungssatzung der Stadt Strausberg Nr. 39/431/1993
	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Erhaltungssatzung für den Altstadtbereich Strausberg Nr. 39/432/1993
29.11.1994	Rechtskraft der Sanierungssatzung vom 29.11.1993
30.11.1994	Rückwirkende Rechtskraft der Sanierungssatzung vom 22.08.2002
September 1995	Konkretisierung der Sanierungsziele

22.08.2002	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern" Nr. 43/639/2002
	Aufhebung des Beschlusses vom 18.04.1991 über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet "Stadtkern"
2003	Aufstellung des Sanierungsplans
26.05.2005	Beschluss über die Gestaltungssatzung Altstadtkern
2013	Beschluss der Sanierungssatzung Stadtmauerumfeld (vereinfachtes Verfahren)
2019	Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Aktives Stadtzentrum Strausberg
Ende 2025	spätester Abschluss der Sanierungsmaßnahem Altstadtkern

5 Zonierung des Gutachterausschusses

5.1 Allgemeines

Für die Ableitung zonaler Anfangs- und Endwerte wurde das Sanierungsgebiet vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland in mehrere Wertzonen aufgeteilt, in denen in etwa vergleichbare Verhältnisse hinsichtlich Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließung vorliegen.

Gemäß den für die Wertermittlung vorliegenden Gutachten des Gutachterausschusses zu den Wertermittlungsstichtagen 01.07.2003 und 01.01.2010 wurden für die erstmalige Ermittlung der Anfangswerte 8 Wertzonen gebildet, die für die Wertableitung zum 01.07.2003 übernommen wurde. Zum Stichtag 01.01.2010 wurden das Zonenmodell überarbeitet und mehrere Zonen zerlegt und neu geordnet. Das Sanierungsgebiet teilte sich nunmehr in 9 Wertzonen.

Im folgenden Abschnitt werden die Wertzonen vor und nach der Neuzonierung in kurzer Form beschrieben.

5.2 Beschreibung der Wertzonen zum 01.07.2003

Die folgenden Darstellungen sind dem Gutachten zur "3. Fortschreibung der Anfangswert und Ermittlung der Endwerte" zum Stichtag 01.07.2003 entnommen:

Zone	typische Nutzung	Lage/Eigenschaften
A	gemischte Baufläche M III	Die Zone stellt die unmittelbare Zentrumslage des Sanierungsgebietes dar. Sie beinhaltet die Grundstücke auf beiden Seiten der Großen Straße, beginnend von der Grünstraße bis zum Marktplatz bzw. Jungfernstraße. Hier befinden sich fast ausschließlich Wohn- und Geschäftsgrundstücke, die auch als solche genutzt werden, bzw. als zukünftige Wohn- und Geschäftsgrundstücke auf ihre Sanierung warten. Vereinzelt sind hier durch Abriss der Altbausubstanz neue Wohn- und Geschäftshäuser entstanden. In dieser Lage ist eine 3-geschossige Bebauung vorherrschend mit durchgehend geschlossener Häuserzeile. Vereinzelter Leerstand von Wohnungen und Geschäften ist vorhanden.
B	Wohngebiet W II	Zone B beinhaltet alle Grundstücke der seeabgewandten Seite der Georg-Kurtze-Straße. Des Weiteren einen Teil der Grundstücke der Predigergasse (gegenüber der Marienkirche) und zum Teil Grundstücke Am Markt.

Zone	typische Nutzung	Lage/Eigenschaften
C	Wohngebiet W II	Grundstücke dieser Zone befinden sich auf der dem Straussee zugewandten Seite. Es handelt sich teilweise um Grundstücke mit Seezugang. Anderen Grundstücken ist der neuentstehende Uferwanderweg vorgelagert. Zu dieser Zone gehören auch alle Grundstücke Am Fischerkietz. Die Zone endet vor dem Areal des Landratsamtes bzw. des Amtsgerichts. Die vorherrschend geschlossene 2-geschossige Wohnbebauung ist durch Baulücken unterbrochen.
D	Wohngebiet W II	Diese Lage umfasst Grundstücke an der Klosterstraße (gegenüber Amtsgericht und Landratsamt), sowie teilweise Grundstücke Am Markt. In dieser Lage überwiegt eine 2-geschossige Wohnbebauung. Die geschlossenen Häuserzeilen sind durch Baulücken unterbrochen.
E	gemischte Baufläche M III	Diese Zone liegt im nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets. Sie erstreckt sich beidseitig der Großen Straße, von der Jungfernstraße bis an die nördliche Grenze des Sanierungsgebiets An der Stadtmauer.
F	Wohngebiet W II	Grundstücke dieser Zone erstrecken sich beidseitig des Buchhorst, beginnend von der Jungfernstraße bis zur nördlichen Grenze des Sanierungsgebietes An der Stadtmauer. Ferner beinhaltet diese Lage teilweise Grundstücke beidseitig der Jungfernstraße bis zum Buchhorst.,
G	gemischte Baufläche M III	Diese Zone beinhaltet alle Grundstücke am Lindenplatz und teilweise Grundstücke beidseitig der Müncheberger Straße. Die Zone bildet die süd-südöstliche Begrenzung des Sanierungsgebietes. In dieser Zone trifft man auf überwiegend 2-geschossige, geschlossene Mischbebauung.
H	gemischte Baufläche M III	Diese Zone beinhaltet das Gelände der Sparkasse Märkisch-Oderland, die Neubebauung "Landsberger Tor" (Große Straße - Wallstraße) bis zur Grünstraße, und stellt die südliche Begrenzung des Sanierungsgebietes dar. In dieser Zone wurden in den letzten Jahren 3-geschossige Bank- und Geschäftshäuser errichtet. Ein Leerstand von Gebäuden/-teilen war örtlich nicht erkennbar. Die Geschäftsbebauung "Landsberger Tor" ist von den Strausberger Bürgern angenommen worden, wodurch sich die Geschäftsverlagerung aus dem nördlichen Bereich der großen Straße in diese Zone erklären lässt.

5.3 Missstände der Wertzonen zum 01.07.2003

Im Folgenden werden die städtebaulichen Missstände (vor Beginn der Sanierung) für die Wertzonen zusammengestellt. Die Darstellungen sind zuvor genannten Gutachten entnommen:

Zone	Städtebauliche Missstände (vor Sanierungsbeginn)
A	- schlechte Bausubstanz aufgrund jahrzehntelanger Vernachlässigung der Altbausubstanz - massiver Verfall der Bausubstanz und schlechte Wohnbedingungen - Wohnblock an der Ecke Große Straße/Am Markt und das angrenzende Bankgebäude, beides ausgemachte Fremdkörper ohne Bezug auf Baufluchten, angemessener Geschossigkeit und vorhandenen historischen Dachformen und Fassaden. - Fußweg: Violinengasse als Querverbindung zwischen Große Straße und Georg-Kurtze-Straße
B	- Baulücken um komplett abgängige Häuserzeilen - seit Jahren unbewohnbare, leerstehende, verwahrloste und einsturzgefährdete Gebäude, zusätzlich belastet mit Schuppen, Ställen, Garagen in den hinteren Grundstücksbereichen - schlechte Bausubstanz der noch bewohnbaren Gebäude - unzumutbare Wohnbedingungen
C	- Baulücken und komplett abgängige Häuserzeilen - seit Jahren unbewohnbare, leerstehende, verwahrloste und einsturzgefährdete Gebäude, zusätzlich belastet mit Schuppen, Ställen, Garagen, in den hinteren Grundstücksbereichen - schlechte Bausubstanz der noch bewohnbaren Gebäude - unzumutbare Wohnbedingungen - Unterbrechung des Wanderweges entlang des Straussees durch private Wassergrundstücke
D	- Baulücken, einsturzgefährdete Gebäude bzw. abgängige Häuserzeilen mit teilweiser kompakter Hinterbebauung - seit Jahren unbewohnbare, leerstehende verwahrloste Gebäude - schlechte Bausubstanz der noch bewohnbaren Gebäude und damit unzumutbare Wohnbedingungen
E	- Zuschnitt und Zugänglichkeit einiger Grundstücke sind städtebaulich problematisch, beispielsweise die Große Straße 45 (an die Stadtmauer grenzend) und die sehr langgestreckten Grundstücke Große Straße 46 und 47 - schlechte Bausubstanz der noch bewohnbaren Gebäude - massiver Verfall der Bausubstanz und schlechte Wohnbedingungen - akuter Leerstand von Gewerbeeinrichtungen in den Erdgeschossen der Wohn- und Geschäftshäuser - seit Jahren ungenutztes, leerstehendes, verwahrlostes und einsturzgefährdetes Grundstück (Große Straße 49 bis 51) - ehemals gewerblich genutzt
F	- Baulücken bzw. seit Jahren leerstehende, einsturzgefährdete Gebäude - komplett abgängige Häuserzeilen - massiver Verfall der Bausubstanz und schlechte Wohnbedingungen

Zone	Städtebauliche Missstände (vor Sanierungsbeginn)
G	- massiver Verfall der Bausubstanz aufgrund jahrzehntelanger Vernachlässigung - schlechte, tlw. Unzumutbare Wohnbedingungen - seit Jahren ungenutzte, leerstehende, verwahrloste Grundstücke - mangelhafte Trennung Fußweg - Fahrbahn, besonders in der Schulstraße - keine Sicherheit für die Fußgänger
H	- Die Fläche zwischen Großer Straße/Wallstraße und Grünstraße, die mit provisorischen Bauten bebaut ist und als Markt genutzt wird, ist der größte Missstand in dieser Zone.

5.4 Sanierungsziele für die Wertzonen zum 01.07.2003

Im Folgenden werden die Sanierungsziele für die Wertzonen zusammengestellt. Die Darstellungen sind zuvor genannten Gutachten entnommen:

Zone	Sanierungsziele für die Wertzonen
A	Nutzungsmischung: - Große Straße: Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie, Dienstleistungen durchgehend in den Erdgeschossen unter Einbeziehung der Höfe - Förderung von Kommunikation, Aufenthaltsqualität und Kauferlebnis im öffentlichen Raum Verkehr: - Schrittweise Einführung einer Fußgängerzone in der Großen Straße - Schaffung attraktiver Zugänge zur Altstadt - Verlängerung der Straßenbahn in die Altstadt bzw. Verbesserung der Anbindung im ÖPNV Öffentlicher Raum: - Sanierung Violinengasse/Paddengasse, Predigerstraße, Kirchplatz, Müncheberger Straße (West) Gebäudesanierung: - Hüllenförderung für Müncheberger Straße 15, Predigerstraße 1, (ab 2003) Schulstraße 5, Große Straße 56, 57, 64-66, 72, 4, 6, 8, 25 - Förderung Einzeldenkmal Georg-Kurtze-Straße 1 - Förderung Kleinteilige Maßnahmen Große Straße 60, 17, 19,21 Ausgewiesen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche.

Zone	Sanierungsziele für die Wertzonen
B	Nutzungsmischung: - Sicherung und Rettung der in kritischem Zustand befindlichen Wohnungen/Wohnhäuser - Beseitigung der z.T. unzumutbaren Wohnbedingungen - Herstellung von altstadtgerechten öffentlichen Spielmöglichkeiten auf dem Marktplatz, Kirchplatz, z. B. Brunnen Findlinge - Stärkung des Marktplatzes als Stadtmittelpunkt: Stadtfeste/Veranstaltungen/Kleinkunst/Markt-stände - Neue Attraktionen: Aussichtsturm Kirchturm Stadtbild: - Gestaltung des Kirchplatzes als Freiraum mit Aufenthaltsqualität und direkter Anbindung an den Marktplatz, gegebenenfalls Spielfläche integrieren Öffentlicher Raum: - Sanierung Marktplatz, Predigerstraße, Georg-Kurtze-Straße Gebäudesanierung (ab 2003): - Hüllenforderung für Markt 7-9, Predigerstraße 2-4, 7, Georg-Kurtze-Straße 40, 45, 45A, 47, 50 ,36 - Ordnungsmaßnahme Markt 6 - Förderung Kleinteiliger Maßnahmen Georg-Kurtze-Straße 44, 49.
C	Nutzungsmischung: - Sicherung und Rettung der in kritischem Zustand befindlichen Wohnungen/Wohnhäuser - Beseitigung der z.T. unzumutbaren Wohnbedingungen Stadtbild: - Erhalt des Wohn- und Gartencharakters der Seeseite - Keine Verbauung des Blicks vom See auf Wahrzeichen wie Stadtmauer, Türme etc. Öffentlicher Raum: - Sanierung Georg-Kurtze-Straße Gebäudesanierung (ab 2003): - Ordnungsmaßnahme Kauf Uferwanderweg - Hüllenförderung Klosterstraße 10-12, Fischerkietz 3, 4, Georg-Kurtze-Straße 13-15, 25, 27, 28, 29 - Förderung Kleinteiliger Maßnahmen Georg-Kurtze-Straße 17, 20-23 Ausgewiesen ist diese Zone als Wohngebiet.
D	Öffentlicher Raum: - Sanierung Klosterstraße Gebäudesanierung (ab 2003) - Hüllenförderung Markt 11, 13, Klosterstraße 3, 4A, 5, 7, 8, 21 Ausgewiesen ist diese Zone als Wohngebiet.

Zone	Sanierungsziele für die Wertzonen
E	Nutzungsmischung: - Große Straße: Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie, Dienstleistungen durchgehend in den Erdgeschossen unter Einbeziehung der Höfe Verkehr: - schrittweise Einführung einer Fußgängerzone in der Großen Straße - Schaffung attraktiver Zugänge zur Altstadt - Verlängerung der Straßenbahn in die Altstadt bzw. Verbesserung der Anbindung im ÖPNV (Anmerkung: Ziel wurde im Jahr 2000 aufgegeben, Einrichtung einer Buslinie vorgesehen) Öffentlicher Raum: - Sanierung Klosterstraße Gebäudesanierung (ab 2003): - Hüllenförderung Markt 14, 15, 18, Große Straße 54, Klosterstraße 54, Große Straße 31, 33, 34, 41, 45, 46, 47, 48, 52 - Ordnungsmaßnahme Große Straße 49 - Förderung Kleinteiliger Maßnahmen Große Straße 53, 30, 35 Ausgewiesen ist diese Zone als Mischgebiet.
F	Öffentlicher Raum: - Sanierung Buchhorst Nord und Buchhorst Süd Gebäudesanierung (ab 2003): - Hüllenförderung Buchhorst 19, 20 - Förderung kleinteiliger Maßnahmen Jungfernstraße 29/30 Ausgewiesen ist diese Zone als Wohngebiet.
G	Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen: - Herstellung von stadtgerechten öffentlichen Spielmöglichkeiten Auf dem Lindenplatz, z.B. Brunnen, Findlinge u.a. - „Grüner Wochenmarkt“ auf dem Lindenplatz Öffentlicher Raum: - Sanierung Müncheberger Straße (Ost) Gebäudesanierung (ab 2003) - Hüllenförderung Lindenplatz 12, 18, 20, Müncheberger Straße 3, 5, 8, 21, Schulstraße 1, Wallstraße 9, Lindenplatz 2, 6 - Förderung Kleinteiliger Maßnahmen Lindenplatz 1, 8, 14, 19 Ausgewiesen ist diese Zone als Mischgebiet.
H	Nutzungsmischung: - lebendige Mischung gewerblicher Nutzungen: „Kaufhaus Altstadt“ mit Lebensmittelmärkten am Landsberger Tor und vor dem Wriezener Tor - Erhalt von Attraktionen: Gaststätte „Zur Fähre“ mit Biergarten/Kino Öffentlicher Raum: - Parkplatz Wriezener Tor Ausgewiesen ist diese Zone als Mischgebiet.

5.5 Aktualisierte Zonierung zum 01.01.2010

Mit dem Gutachten zur "5. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwert mit Anfangswertqualität und 2. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwert mit Endwertqualität" zum Stichtag 01.01.2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland erfolgte eine Aktualisierung der Wertzonen. In der folgenden Tabelle sind die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Zonierung zusammengefasst:

Zone	Entstehung	Lage
A	unverändert	- unmittelbare Zentrumslage - Straßen: beide Seiten der Großen Straße beginnend von der Grünstraße bis zum Marktplatz bzw. Jungfernstraße
F	unverändert	- nordöstlicher Bereich des Sanierungsgebietes - Grundstücke von der Jungfernstraße bis an die Straße An der Stadtmauer - Straßen: Buchhorst/Jungfernstraße/An der Stadtmauer
H	unverändert	- südliche Grenze des Sanierungsgebietes - Zone beinhalten das Areal der Sparkasse MOL sowie die Neubebauung „Landsberger Tor" - Straßen: Große Straße/Karl-Liebknecht-Straße/Wallstraße/Müncheberger Straße
I	Teil der Zone G	- dieses Quartier beinhaltet Grundstücke zwischen Schulstraße und Lindenplatz - Straßen: Lindenplatz/Schulstraße/Müncheberger Straße
K	Teil der Zone G	- süd-südöstliche Begrenzung des Sanierungsgebietes - dieses Quartier beinhaltet alle Grundstücke zwischen Lindenplatz und An der Stadtmauer
L	Zone B und Teil der Zone D	- alle Grundstücke der seeabgewandten Seite des Straussees an der Gerog-Kurtze-Straße/teilweise Grundstücke der Predigerstraße, der Klosterstraße gegenüber dem Amtsgericht und Am Markt - Straßen: Georg-Kurtze-Straße/Predigerstraße/Am Markt/Klosterstraße
M	Kreisverwaltung und Amtsgericht sowie Teile der Zonen D und C	- Grundstücke der Kreisverwaltung und des Amtsgerichts sowie Teile der Klosterstraße in Richtung Große Straße und Teile des Fischerkiezes
N	Zone E und Teil der Zone D	- nördlicher Bereich der Großen Straße - Grundstücke von der Jungfernstraße bis an die Straße An der Stadtmauer beidseitig der Großen Straße sowie Klosterstraße einschließlich Nr. 19 - Straßen: Große Straße/Jungfernstraße/Am Markt/An der Stadtmauer/Klosterstraße
O	Rest der Zone C	- Grundstücke liegen auf der dem Straussee zugewandten Seite und ein Teil der Grundstücke Am Fischerkiez - Zone endet am Areal des Amtsgerichts und vor dem Spielplatz Am Fischerkiez - Straßen: Georg-Kurtze-Straße

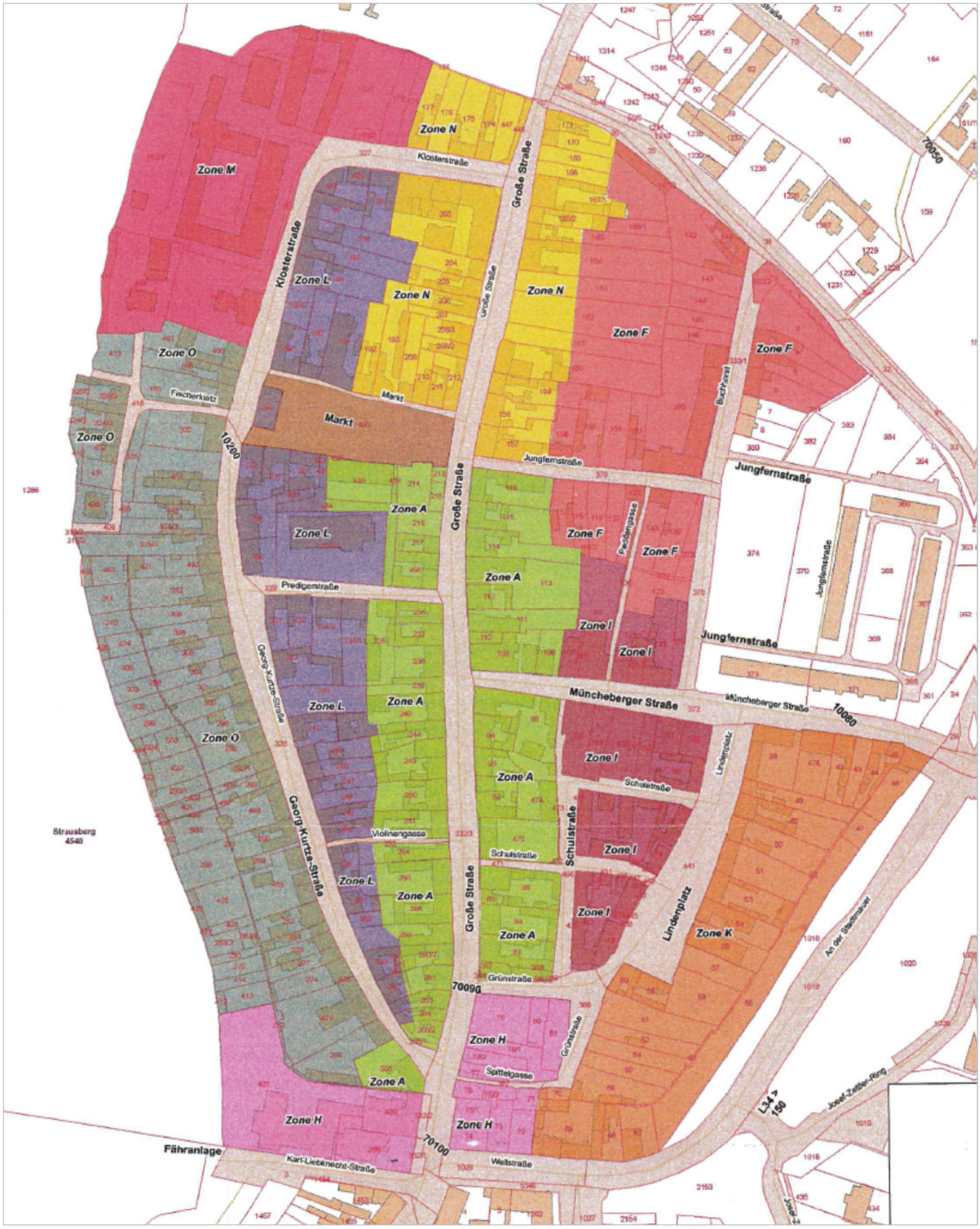


Abb. 3: Darstellung der Wertzonen des Sanierungsgebiets "Stadtkern", Quelle: Anlage zum Gutachten des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2010

III Wertermittlung

1 Methodik der Wertermittlung

Allgemeines:

Nachfolgend werden die zonalen städtebaulichen Bodenwerte zur Anfangs- und Endqualität für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" ermittelt. Auftragsgemäß werden der Ermittlung die zonalen Bodenwerte aus dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2010 zugrunde gelegt.

Für die Wertableitung erfolgt somit keine Veränderung der Zonenabgrenzungen und der jeweiligen zonentypischen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Da sich gemäß Auskunft der Auftraggeberin seit dem 01.01.2010 auch keine wesentlichen Änderungen der Sanierungsziele ergeben haben, werden die Ableitungen des Gutachterausschusses zur prozentualen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die einzelnen Zonen übernommen.

Methodik für das Sanierungsgebiet "Stadtkern":

Im vorliegenden Fall wird zunächst die Ableitung der zonalen Bodenwerte zum 01.01.2010 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland in knapper Form beschrieben.

Anschließend erfolgt eine Auswertung von Bodenrichtwerten aus der Stadt Strausberg und weiteren ausgewählten Lagen im Land Brandenburg zwischen den Stichtagen 01.01.2010 und 31.12.2019. Darüber hinaus werden weitere statistische Daten in die Ableitung der konjunkturellen Preisentwicklung einbezogen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse einer Abfrage an die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte dargestellt.

Abschließend erfolgt eine konjunkturelle Anpassung der bestehenden zonalen Bodenwerte mit Stichtag 01.01.2010 für die Anfangs- und Endwertqualität zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020.

2 Ableitung der zonalen Bodenwerte durch den Gutachterausschuss zum 01.01.2010

Vorbemerkung:

Die folgende kurze Zusammenfassung der bisherigen Ableitung der zonalen Bodenwerte bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2010, da diese Bodenwerte die Grundlage für die konjunkturelle Fortschreibung in diesem Gutachten bilden.

Vorgehen des Gutachterausschusses bei der Ableitung der zonalen Bodenwerte:

Das Gutachten zur "5. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwert mit Anfangswertqualität und 2. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwert mit Endwertqualität" zum Stichtag 01.01.2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland basiert zunächst auf den zonalen Anfangs- und Endwerten zum Stichtag 01.01.2007, die sich noch auf die Wertzonen A bis H (siehe Abschnitt II.5.2) beziehen.

Die Überarbeitung der Zonenaufteilung (siehe Abschnitt II.5.5) erforderte eine Neuableitung der Anfangs- und Endwerte, für die zunächst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.01.2007 bis 31.12.2009 ausgewertet wurden. Des Weiteren erfolgte eine Auswertung von Bodenrichtwerten in der Stadt Strausberg von 2007 bis 2010.

Zunächst wurden für die räumlich unveränderten Zonen A, F und H die Bodenwerte mit Anfangsqualität aus der Ableitung zum 01.01.2007 übernommen. Den Zonen I, L, N und O wurden die Anfangsbodenwerte aus den ursprünglichen Zonen G, B, E bzw. D und C zugeordnet.

Diese Ausgangsbodenwerte zum 01.01.2007 wurden mit konjunkturellen Anpassungen zwischen +/- 0 % und - 10 % an die Preisverhältnisse zum 01.01.2010 angepasst.

Für die Zonen K und M ergab sich die Notwendigkeit einer Neuableitung, die durch prozentuale Zu- und Abschläge im Vergleich mit den ursprünglichen Zonen G und H erfolgte. Eine Plausibilisierung erfolgte im sog. Komponentenverfahren.

Die Ergebnisse für die Ableitung zonaler Bodenwerte mit Anfangswertqualität sind in der folgenden, dem Gutachten zum Stichtag 01.01.2010 entnommenen - Tabelle zusammengestellt:

Zone	Anfangswert €/m²	Größe fiktives Richtwertgrundstück	Nutzungsart/ Geschossigkeit
A	110,00	500 m²	M III
F	55,00		W II
H	125,00		M III
I	105,00		M III
K	90,00		M III
L	75,00		W II
M	80,00		M III
N	65,00		M III
O	105,00		W II

Aus den zonalen Bodenwerten mit Anfangswertqualität zum Stichtag 01.01.2010 wurde anschließend mit Hilfe der im Zielbaumverfahren (Multifaktorenanalyse) prognostizierten prozentualen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung die zonalen Bodenwerte mit Endwertqualität abgeleitet. Für die Zone M erfolgte eine Mittelung der prozentualen Werterhöhung der Zonen H und N. Die folgenden Ergebnisse sind dem Gutachten zum Stichtag 01.01.2010 entnommen:

Zone	Anfangswert/ €/m²	Gesamtveränderung aus Zielbaum	Endwert €/m²	Gerundet	Differenz €/m²	Differenz %
A	110,00	1,0665	117,32	117,00	7	6,0
F	55,00	1,0710	58,90	59,00	4	6,8
H	125,00	1,0525	131,56	132,00	7	5,3
I	105,00	1,0565	110,93	111,00	6	5,4

Zone	Anfangswert/ €/m²	Gesamtveränderung aus Zielbaum	Endwert €/m²	Gerundet	Differenz €/m²	Differenz %
K	90,00	1,0565	95,08	95,00	5	5,3
L	75,00	1,0625	76,69	80,00	5	6,2
M	80,00	1,0573	84,58	85,00	5	5,9
N	65,00	1,0620	69,03	69,00	4	5,8
O	105,00	1,0625	111,56	112,00	7	6,2

Zusammenfassung der zonalen Bodenwerte mit Anfangswert- und Endwertqualität zum Bewertungsstichtag 01.01.2010:

Zone	**Anfangswert (€/m²)**	**End- bzw. Neuordnungswert (€/m²)**	Differenz (€/m²)	Größe des fiktiven Richtwertgrundstücks m²	Grundstückszuschnitt	Art der baulichen Nutzung/Geschossigkeit
A	**110**	**117**	7	500	Regelmäßig, wirtschaftlich normal nutzbar	M III
F	**55**	**59**	4			W II
H	**125**	**132**	7			M III
I	**105**	**111**	6			M III
K	**90**	**95**	5			M III
L	**75**	**80**	5			W II
M	**80**	**85**	5			M III
N	**65**	**69**	4			M III
O	**105**	**112**	7			W II

Die in den vorstehenden Tabellen dargestellten Werte werden gemäß Abstimmung mit der Auftraggeberin der vorliegenden konjunkturellen Anpassung der zonalen Bodenwerte zugrunde gelegt.

3 Konjunkturelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020

3.1 Vorbemerkungen

Die städtebaulichen Bodenwerte (Anfangs- und Endwert) i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB als Grundlage zur Erhebung der sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge sind stets bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag - i. d. R. der Tag der Aufhebung des Sanierungsgebiets - zu beziehen. Anfangs- und Endwert unterscheiden sich dem gemäß nur hinsichtlich der der Wertableitung zugrunde gelegten Grundstücksqualität.

Daraus folgt, dass konjunkturelle Preisveränderungen auf dem Grundstücksmarkt - die nicht auf sanierungsbedingten Veränderungen beruhen - beim Anfangs- und Endwert in gleicher Höhe zu berücksichtigen sind.

Zum in diesem Gutachten zugrunde zu legenden Wertermittlungsstichtag 01.01.2020 handelt es sich beim Anfangswert somit um einen fiktiven Bodenwert zu den allgemeinen Preisverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag, bezogen auf eine Grundstücksqualität, wie sie im Sanierungsgebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen vorlag.

Der Endwert prognostiziert den Bodenwert, wie er sich zum Wertermittlungsstichtag für eine Grundstücksqualität im Sanierungsgebiet ergeben würde, bei der die Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme überwiegend umgesetzt worden sind.

Im vorliegenden Gutachten sind zonale städtebauliche Bodenwerte zur Anfangs- und Endwertqualität zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020 auf Grundlage der vorliegenden zonalen Bodenwerte zum Stichtag 01.01.2010 abzuleiten. Definitionsgemäß handelt es dabei nicht um Anfangs- und Endwerte, da diese nicht zonal, sondern grundstücksbezogen zu ermitteln sind. Des Weiteren handelt es sich nicht um besondere Bodenrichtwerte, da diese nur von jeweiligen Gutachterausschuss beraten werden können.

3.2 Auswertung von Bodenrichtwerten in Strausberg

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Er wird für bestimmte Gebiete ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist also auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Für die Ableitung der konjunkturellen Bodenwertentwicklung zwischen dem 01.01.2010 und 01.01.2020 wurden in einem ersten Schritt die folgenden Bodenrichtwertzonen herangezogen:

Bodenrichtwertzone	Zonennummer	Angaben zum Entwicklungszustand sowie Art und Maß der Bezugsnutzung
direkt an Sanierungsgebiet "Stadtkern" angrenzend		
Strausberg-Badstraße	2081	B W II
Strausberg-Fontanestraße	2085	B W II
Strausberg-Nördliche Wohnlage	2086	B W IV
Strausberg-allg. Wohnlage	0035	B W II
im weiteren Strausberger Stadtgebiet und angrenzend		
Strausberg-Jenseits des Sees	2082	B W II
Strausberg-Schillerhöhe	0020	B W II
Strausberg-Gartenstadt	0019	B W II
Strausberg-WP Wilkendorfer Weg	2040	B WR II
Strausberg-Hufenweg	0022	B W II
Strausberg-WP Mittelfeldring	2090	B WR II
Strausberg-Mittelallee-Kirschallee	0021	B W II
Strausberg-WP Am Wäldchen	2091	B WR II

Bodenrichtwertzone	Zonennummer	Angaben zum Entwicklungszustand sowie Art und Maß der Bezugsnutzung
Strausberg-Fasanenpark	2051	B W II
Strausberg-Plattenbau Hegermühle	2083	B W V
Strausberg-Vorstadt	0034	B W II
Eggersdorf/Bln.-Nord	0015	B W II
Eggersdorf/Bln.-L 303	0031	B W II
Eggersdorf/Bln.-Ortslage	3017	B M II
Strausberg-Plattenbau Vorstadt	2096	B W V
Gewerbegebiete in Strausberg		
Strausberg-Gewerbe südl. OBI	6025	B G
Strausberg-Gewerbe Lehmkuhlenring	6005	B G

Die Entwicklung der Bodenrichtwert in Zeitraum 01.01.2010 bis 01.01.2020 ist den folgenden Tabellen auszugsweise zu entnehmen, die vollständige Auflistung ist in der Anlage zum Gutachten enthalten.

Bodenrichtwertzone	BRW 01.01.2010 [€/m²]	BRW 31.12.2014 [€/m²]	BRW 31.12.2019 [€/m²]	Veränderung Gesamtzeitraum
direkt an Sanierungsgebiet "Stadtkern" angrenzend				
Strausberg-Badstraße	100	100	230	+ 130 %
Strausberg-Fontanestraße	100	100	230	+ 130 %
Strausberg-Nördliche Wohnlage	48	50	140	+ 192 %
Strausberg-allg. Wohnlage	70	70	210	+ 200 %
			Arithmetisches Mittel:	**+ 163 %**
im weiteren Strausberger Stadtgebiet und angrenzend				
Strausberg-Jenseits des Sees	65	65	140	+ 115 %
Strausberg-Schillerhöhe	55	60	140	+ 155 %
Strausberg-Gartenstadt	50	60	140	+ 180 %
Strausberg-WP Wilkendorfer Weg	75	75	140	+ 87 %
Strausberg-Hufenweg	60	60	200	+ 233 %
Strausberg-WP Mittelfeldring	k. A.	95	200	*)
Strausberg-Mittelallee-Kirschallee	55	60	160	+ 191 %
Strausberg-WP Am Wäldchen	k. A.	80	140	*)

Bodenrichtwertzone	BRW 01.01.2010 [€/m²]	BRW 31.12.2014 [€/m²]	BRW 31.12.2019 [€/m²]	Veränderung Gesamtzeit-raum
Strausberg-Fasanenpark	46	48	120	+ 161 %
Strausberg-Plattenbau Hegermühle	48	48	120	+ 150 %
Strausberg-Vorstadt **)	70	65	210	+ 200 %
Eggersdorf/Bln.-Nord	55	70	220	+ 300 %
Eggersdorf/Bln.-L 303	k.A.	k. A.	150	*)
Eggersdorf/Bln.-Ortslage	50	65	200	+ 300 %
Strausberg-Plattenbau Vorstadt	k. A.	48	120	*)
			Arithmetisches Mittel:	+ 188 %
Arithmetisches Mittel (ohne Strausberg-Hufenweg und Eggersdorf/Bln.)**:** ***)				**+ 155 %**

Gewerbegebiete in Strausberg				
Strausberg-Gewerrbe südl. OBI	15	20	40	+ 167 %
Strausberg-Gewerbe Lehmkuhlenring	18	19	30	+ 67 %
			Arithmetisches Mittel:	**+ 117 %**

*) Diese Bodenrichtwertzonen bestanden nicht den gesamten Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2019. Eine Ableitung der Veränderung über die Gesamtzeit war somit nicht möglich.

**) Für die Bodenrichtwertzone wurde zwischen dem 31.12.2012 und 31.12.2013 die Bezugsgröße des zonentypischen Grundstücks von 500 m² auf 750 m² angehoben. Seit dem 31.12.2017 werden für den Landkreis Märkisch-Oderland keine zonentypischen Grundstücksgrößen mehr ausgewiesen, da sich ein bodenwertrelevanter Einfluss nicht mehr nachweisen lässt. Für die Veränderung des Bodenrichtwertes über den gesamtzeitraum wird die Anpassung der Bezugsgröße als nicht wesentlich wertrelevant eingeschätzt.

***) Für die Bodenrichtwertzonen Strausberg-Hufenweg, Eggersdorf/Bln.-Nord und Eggersdorf/Bln.-Ortslage ergeben sich sehr hohe Anpassungen über den Betrachtungszeitraum, die erheblich von den weiteren Bodenrichtwertzonen abweichen. Diese Zonen werden von der Ableitung des Mittelwertes ausgeschlossen.

Zusammenfassend lässt sich für die Bodenrichtwerte in Strausberg zwischen dem 01.01.2010 und dem 01.01.2020 eine konjunkturelle Bodenwertsteigerung für Wohnnutzungen von ca. 160 % ableiten.

In den (wenigen) gewerblich dominierten Bodenrichtwertzonen fiel die Steigerung unterschiedlich hoch aus und bezieht sich darüber hinaus auf ein geringes Bodenwertniveau.

Zur Plausibilisierung wird im folgenden Abschnitt auf weitere ausgewählte Bodenrichtwerte aus dem Land Brandenburg und statistische Angaben zurückgegriffen.

3.3 Plausibilisierung der konjunkturellen Preisentwicklung bis 01.01.2020

Zur Plausibilisierung der Auswertung von Bodenrichtwerten aus Strausberg wird zunächst auf weitere ausgewählte Bodenrichtwerte im Landkreis Märkisch-Oderland und anderen an Berlin angrenzenden Landkreisen zurückgegriffen:

Bodenrichtwertzone	Zonennummer	Angaben zum Entwicklungszustand sowie Art und Maß der Bezugsnutzung
Landkreis Märkisch-Oderland		
Müncheberg-allg. Ortslage	4012	B M III
Altlandsberg-Amtsfreiheit	0027	B W II
Altlandsberg-Stadt ohne San.Geb.	4000	B M III
Buckow-Ortslage	0017	B W II
Rüdersdorf-Bergmannsglück	3053	B M II
Bad Freienwalde-allg. Mischgebiet	0058	B M III
Bad Freienwalde-westliche Randlage	0073	B W III
Seelow-allg. Ortslage	4014	B M II
Landkreis Dahme-Spreewald		
Königs Wusterhausen-Stadtmitte	0185	B M f600
Landkreis Teltow-Fläming		
Zossen-Stubenrauchstraße	3236	B M f700
Landkreis Barnim		
Bernau-Breitscheidstraße	4001	B M IV
Bernau-Karl-Marx-Allee	0050	B W IV
Landkreis Oberhavel		
Oranienburg-Altstadt	4002	B MI g III
Oranienburg-Stadtmitte	4001	B MI g IV
Oranienburg-Neustadt Süd	0003	B WA o II-III
Hennigsdorf-Randlage	0027	B WA o II
Hennigsdorf-Zentrum	4003	B MI g III-IV

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2019 ist den folgenden Tabellen auszugsweise zu entnehmen, die vollständige Auflistung ist in der Anlage zum Gutachten enthalten.

Bodenrichtwertzone	BRW 01.01.2010 [€/m²]	BRW 31.12.2014 [€/m²]	BRW 31.12.2019 [€/m²]	Veränderung Gesamtzeitraum
Müncheberg-allg. Ortslage	26	26	45	+ 73 %
Altlandsberg-Amtsfreiheit *)	k. A.	55	120	+ 118 %
Altlandsberg-Stadt ohne San.Geb.	65	65	140	+ 115 %
Buckow-Ortslage	32	32	80	+ 150 %
Rüdersdorf-Bergmannsglück	48	55	140	+ 192 %
Bad Freienwalde-allg. Mischgebiet	34	34	40	+ 18 %
Bad Freienwalde-westliche Randlage	34	34	40	+ 18 %
Seelow-allg. Ortslage	22	22	30	+ 36 %
Königs Wusterhausen-Stadtmitte	85	85	320	+ 276 %
Zossen-Stubenrauchstraße	35	35	110	+ 214 %
Bernau-Breitscheidstraße	130	135	290	+ 123 %
Bernau-Karl-Marx-Allee	85	90	260	+ 206 %
Oranienburg-Altstadt	81	75	175	+ 116 %
Oranienburg-Stadtmitte	87	80	190	+ 118 %
Oranienburg-Neustadt Süd	44	71	155	+ 252 %
Hennigsdorf-Randlage *)	k. A.	135	310	+ 232 %
Hennigsdorf-Zentrum	98	130	310	+ 216 %
			Arithmetisches Mittel:	+ 145 %
			Arithmetisches Mittel (ohne Ausreißer)**:** **)	**+ 163 %**

*) Die Preisentwicklung für die Bodenrichtwertzonen Altlandsberg-Amtsfreiheit und Hennigsdorf-Randlage beziehen sich auf die Zeiträume 31.12.2012 bis 31.12.2019 bzw. 01.01.2011 bis 31.12.2019. Da in den Zeiträumen, in denen für diese Zonen keine Bodenrichtwerte ausgewiesen wurden, keine relevante konjunkturelle Entwicklung zu verzeichnen war, werden die Ergebnisse der Auswertung in die arithmetische Mittelbildung mit einbezogen.

**) Bodenrichtwertzonen mit einem Bodenrichtwert unter 50 €/m² zum 31.12.2019 werden nach Auswertung der Ergebnisse als nicht vergleichsgeeignet eingeschätzt und von der arithmetischen Mittelbildung ausgeschlossen (Zonen Müncheberg-allg. Ortslage, Bad Freienwalde-allg. Mischgebiet, Bad Freienwalde-westliche Randlage und Seelow-allg. Ortslage). Des Weiteren werden die Zonen Königs Wusterhausen-Stadtmitte und Oranienburg-Neustadt Süd nicht berücksichtigt, da die konjunkturellen Bodenwertveränderungen erheblich von denen der anderen Zonen abweichen.

Aus weiteren ausgewählten Bodenrichtwertzonen aus dem Landkreis Märkisch-Oderland sowie aus Gemeinden im Berliner Umland, die wie die Stadt Strausberg mit der S-Bahn an Berlin angebunden sind, lässt sich für den Zeitraum 01.01.2010 bis zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020 eine konjunkturelle Bodenwertsteigerung von ca. 160 % ableiten, die den im vorherigen Abschnitt ermittelten Wert für die Stadt Strausberg plausibilisiert.

Ergänzend wurden Angaben aus den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland über Erwerbsvorgänge von 'unbebauten Bauflächen' ausgewertet. Danach lässt sich der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Bauland und die Preisentwicklung wie folgt ableiten:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis/ Kauffall [€]	Flächenumsatz [1.000 m²]	**Ø Kaufpreis/m² [€/m²]**
2010	886	34,7	39.165	1.193	**rd. 29**
2011	736	28,0	38.043	1.027	**rd. 27**
2012	935	39,9	42.674	1.620	**rd. 25**
2013	876	36,7	41.895	1.258	**rd. 29**
2014	955	49,3	51.623	1.631	**rd. 30**
2015	1059	58,5	55.241	1.913	**rd. 31**
2016	944	64,1	67.903	1.403	**rd. 46**
2017	857	78,7	91.832	1.818	**rd. 43**
2018	711	121,8	171.308	1.991	**rd. 61**

Der Grundstücksmarktbericht für das Geschäftsjahr 2019 liegt zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor. Aus der Auswertung aller Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland im Zeitraum 2010 bis 2018 lässt sich eine **durchschnittliche Preissteigerung** von **ca. 110 %** ableiten. Diese liegt erwartungsgemäß unter dem Ergebnis der Auswertung der Bodenrichtwerte im Zeitraum 2010 bis 2019, korrespondiert jedoch mit dem Ergebnis, dass sich aus Bodenrichtwerten für den ein Jahr kürzeren Zeitraum 2010 bis 2018 ergeben würde (ca. 100 %).

Zusammenfassend wird für den Zeitraum 01.01.2010 bis 01.01.2020 von einer konjunkturellen Preisentwicklung in der Stadt Strausberg von ca. 160 % für Wohn- und Mischbauland ausgegangen.

3.4 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Am 21.11.2019 wurde eine Anfrage an die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland geführte Kaufpreissammlung formuliert. Dabei wurden die folgenden Selektionskriterien vorgegeben:

Grundstücksart:	unbebaute Grundstücke
Art der Nutzung:	Wohnnutzung, Mischnutzung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand:	frei nach BauGB, frei nach BauGB und KAG
Lage:	Sanierungsgebiet "Stadtkern" und direkt angrenzende Bodenrichtwertzonen
Auswertezeitraum:	ab 01.01.2017

Mit diesen Kriterien konnten 12 Kauffälle nachgewiesen werden, deren wesentliche Eigenschaften in der folgenden Tabelle zusammengestellt sind:

Nr.	Datum	Lage	Größe [m²]	**Kaufpreis [€/m²]**	Bodenrichtwert [€/m²]
1	01/2017	Große Straße	413	**82,32**	*) 65
2	04/2017	Ruhlsdorfer Straße	802	**83,57**	100
3	11/2017	Fontanestraße	1.000	**227,00**	125
4	12/2017	Klosterdorfer Straße	1.547	**96,96**	70
5	11/2017	Berliner Straße	884	**107,47**	100
6	03/2018	Walkmühlenstraße	1.000	**141,84**	110
7	04/2018	Friedrich-Ebert-Straße	1.515	**108,91**	110
8	04/2018	Friedrich-Ebert-Straße	1.515	**108,91**	110
9	08/2018	Am Igelpfuhl	976	**160,86**	110
10	07/2019	Am Igelpfuhl	714	**221,15**	150
11	08/2019	Fließstraße	750	**200,00**	150
12	09/2019	Buchhorst	1.189	**84,10**	**) 59

*) Der Bodenrichtwert entspricht dem "zonalen Anfangswert" (Zone N) zum 01.01.2010

**) Der Bodenrichtwert entspricht dem "zonalen Endwert" (Zone F) zum 01.01.2010

Von den 12 Vergleichsverkäufen erfolgten 2 im Sanierungsgebiet "Stadtkern". Aus den weiteren Informationen aus der Kaufpreissammlung lässt sich nicht entnehmen, ob es sich um Verkäufe zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert (Qualitätsstichtag vor Beginn der Maßnahme) oder zum Neuordnungswert (Qualitätsstichtag nach Abschluss der Maßnahme) handelt. Auch die genaue Lage der Objekte ist der anonymisierten Kaufpreisauskunft nicht zu entnehmen.

Für die weiteren 10 Verkäufe aus dem Strausberger Stadtgebiet zu Preisen zwischen rd. 84 €/m² und rd. 227 €/m² lässt sich weder eine Lagewertigkeit noch eine eindeutige konjunkturelle Entwicklung ableiten. Auffällig ist jedoch, dass die meisten Kaufpreise deutlich über dem jeweiligen örtlichen Bodenrichtwert liegen. Die Kaufpreise weisen eine Spanne von 84 % bis 182 % des jeweiligen Bodenrichtwertes auf. Im Mittel liegt der Kaufpreis ca. 25 % über dem jeweiligen Bodenrichtwert, was neben individuellen grundstücksspezifischen Besonderheiten auch auf die konjunkturelle Entwicklung zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Stichtag des jeweiligen Bodenrichtwertes zurückgeführt werden kann.

Zusammenfassend lassen sich aus den Kaufpreisen jedoch keine gesicherten Rückschlüsse über das Preisniveau und die konjunkturelle Preisentwicklung für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" ziehen.

3.5 Übertragung der Ergebnisse auf das Sanierungsgebiet "Stadtkern"

Wie bereits beschrieben, wurde die konjunkturelle Preisentwicklung von ca. 160 % für die Stadt Strausberg im Zeitraum 01.01.2010 bis 01.01.2020 aus indirekten Vergleichswerten abgeleitet, die nicht aus den Geltungsbereichen von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen stammen.

Damit ist jedoch noch nicht nachgewiesen, dass die konjunkturelle Entwicklung im Sanierungsgebiet "Stadtkern" identisch zur konjunkturellen Entwicklung im gesamten Strausberger Stadtgebiet und anderen Brandenburger Gemeinden verlaufen ist. Aus den Regelungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB) folgt lediglich, dass Anfangs- und Endwerte auf denselben Wertermittlungsstichtag zu beziehen sind; die Differenz (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) somit keine konjunkturellen Preiseinflüsse enthält.

Damit ist jedoch nicht gesagt, dass die konjunkturelle Entwicklung zwangsläufig der der Umgebung eines Sanierungsgebietes entsprechen muss, auch wenn hier regelmäßig keine relevanten Unterschiede zu erkennen sind.

Für die vorliegende konjunkturelle Wertanpassung wurden Bodenrichtwerte aus Brandenburger Sanierungsgebieten ausgewertet, für die die Bodenrichtwerte über den gesamten hier zu betrachtenden Zeitraum entweder bezogen auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand (SU) oder bezogen auf den sanierungsbeeinflussten Zustand (SB) vorliegen.

Zu diesem Zweck konnten besondere Bodenrichtwerte aus Sanierungsgebieten in Bernau bei Berlin, Velten und Lübben herangezogen werden.

Für 7 Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet in Bernau ließ sich eine durchschnittliche konjunkturelle Preisentwicklung für den sanierungsunbeeinflussten Zustand zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.12.2019 in Höhe von rd. 115 % feststellen.

Im selben Zeitraum stieg der Bodenrichtwert für das Sanierungsgebiet in Velten um rd. 360 %, wobei der Wert aufgrund des niedrigen "Ausgangswertes" im Jahr 2010 von nur 41 €/m² als nicht vergleichsgeeignet eingeschätzt wird.

Zudem lässt sich aus dem Sanierungsgebiet in Lübben für den um zwei Jahre verkürzten Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2019 eine konjunkturelle Preissteigerung für den sanierungsbeeinflussten Zustand von rd. 30 % ableiten.

Während die konjunkturelle Entwicklung in Lübben außerhalb des Sanierungsgebietes im wesentlichen der innerhalb des Sanierungsgebietes entspricht, liegt die konjunkturelle Entwicklung in Bernau außerhalb des Sanierungsgebietes leicht oberhalb der Entwicklung im Sanierungsgebiet. Die kann nicht zwangsläufig auf die Sanierung an sich zurückgeführt werden.

Da grundsätzlich eine leicht abgeschwächte konjunkturelle Entwicklung in den innerstädtischen Sanierungsgebieten zumindest nicht ausgeschlossen werden kann, wird im vorliegenden Fall die konjunkturelle Anpassung für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" moderat auf ca. 150 % abgerundet.

Somit werden die zonalen Bodenwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2010 mit einem konjunkturellen Zuschlag von 150 % an die Preisverhältnisse zum 01.01.2020 angepasst.

3.6 Ableitung der zonalen städtebaulichen Bodenwerte zum 01.01.2020

Zur Ableitung der zonalen städtebaulichen Bodenwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020 für die Anfangswertqualität (Qualitätsstichtag: 17.04.1991) und für die Endwertqualität (Qualitätsstichtag: Ende der Maßnahme) wird auftragsgemäß auf die zonalen Bodenwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2010 zurückgegriffen.

Zur Würdigung der konjunkturellen Preisentwicklung vom 01.01.2010 bis zum 01.01.2020 wird für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" in der Stadt Strausberg eine Preissteigerung von rd. 150 % berücksichtigt. Eine zonale Differenzierung der Anpassung lässt sich mit den zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Informationen und Unterlagen nicht mit hinreichender Sicherheit begründen.

Für die Wertableitung wird in folgenden Schritten vorgegangen, die sich an das Vorgehen des Gutachterausschusses zuletzt zum Stichtag 01.01.2010 anlehnen:

- Konjunkturelle Anpassung der zonalen Werte mit Anfangswertqualität ("AW") - Anpassung: + 150 %
- Rundung der zonalen Bodenwerte ("AW") in 5 €/m² Schritten
- Ableitung der zonalen Bodenwerte mit Endwertqualität ("EW") durch Multiplikation mit dem jeweiligen Zielbaumergebnis (siehe Gutachten des Gutachterausschusses zum 01.07.2003)

- Rundung der zonalen Bodenwerte ("EW") in 1 €/m² Schritten
- Ausweisung der zonalen Bodenwertdifferenz

Die zonalen städtebaulichen Bodenwerte ergeben sich somit zum 01.01.2020 wie folgt:

Zone	Bodenwert "AW" zum 01.01.2010	konjunkturelle Anpassung	**Bodenwert "AW" zum 01.01.2020**		Faktor aus Zielbaumer-gebnis	**Bodenwert "EW" zum 01.01.2020**
A	110 €/m²	x 2,5	275 €/m²	**rd. 275 €/m²**	x 1,0665	**rd. 293 €/m²**
F	55 €/m²	x 2,5	138 €/m²	**rd. 140 €/m²**	x 1,0710	**rd. 150 €/m²**
H	125 €/m²	x 2,5	313 €/m²	**rd. 315 €/m²**	x 1,0525	**rd. 332 €/m²**
I	105 €/m²	x 2,5	263 €/m²	**rd. 265 €/m²**	x 1,0565	**rd. 280 €/m²**
K	90 €/m²	x 2,5	225 €/m²	**rd. 225 €/m²**	x 1,0565	**rd. 238 €/m²**
L	75 €/m²	x 2,5	188 €/m²	**rd. 190 €/m²**	x 1,0625	**rd. 202 €/m²**
M	80 €/m²	x 2,5	200 €/m²	**rd. 200 €/m²**	x 1,0573	**rd. 211 €/m²**
N	65 €/m²	x 2,5	163 €/m²	**rd. 165 €/m²**	x 1,0620	**rd. 175 €/m²**
O	105 €/m²	x 2,5	263 €/m²	**rd. 265 €/m²**	x 1,0625	**rd. 282 €/m²**

4 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Auftragsgemäß waren die zonalen städtebaulichen Bodenwerte für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" in Strausberg, die zuletzt von Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2010 abgeleitet wurden, konjunkturell an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020 anzupassen.

Die konjunkturelle Preisentwicklung wurde mit Hilfe von Bodenrichtwerten aus der Stadt Strausberg, dem Landkreis Märkisch-Oderland und weiteren ausgewählten Gemeinden im Berliner Umland sowie aus ergänzenden Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland abgeleitet. Zudem wurden Vergleichskauffälle aus der Stadt Strausberg gewürdigt.

Die Bewertungsergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Zone	Bodenwert "AW" zum 01.01.2010	Bodenwert "EW" zum 01.01.2010	Bodenwertdifferenz zum 01.01.2010	**Bodenwert "AW" zum 01.01.2020**	**Bodenwert "EW" zum 01.01.2020**	**Bodenwertdifferenz zum 01.01.2020**
A	110 €/m²	117 €/m²	7 €/m²	**275 €/m²**	**283 €/m²**	**18 €/m²**
F	55 €/m²	59 €/m²	4 €/m²	**140 €/m²**	**150 €/m²**	**10 €/m²**
H	125 €/m²	132 €/m²	7 €/m²	**315 €/m²**	**332 €/m²**	**17 €/m²**
I	105 €/m²	111 €/m²	6 €/m²	**265 €/m²**	**280 €/m²**	**15 €/m²**
K	90 €/m²	95 €/m²	5 €/m²	**225 €/m²**	**238 €/m²**	**13 €/m²**
L	75 €/m²	80 €/m²	5 €/m²	**190 €/m²**	**202 €/m²**	**12 €/m²**
M	80 €/m²	85 €/m²	5 €/m²	**200 €/m²**	**211 €/m²**	**11 €/m²**
N	65 €/m²	69 €/m²	4 €/m²	**165 €/m²**	**175 €/m²**	**10 €/m²**
O	105 €/m²	112 €/m²	7 €/m²	**265 €/m²**	**282 €/m²**	**17 €/m²**

Auf die Vorbemerkungen und getroffenen Annahmen wird abschließend noch einmal hingewiesen.

Berlin, 23.07.2020

Dipl.-Ing. Christian Wieck MRICS
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

1 Grundsätze

1.1 Die Sanierung wird sozialverträglich durchgeführt.
Erhalt und Herstellung preiswerten Wohnraums in der Altstadt (siehe: Grundsätze des Sozialplans im Anhang).
1.2 Leben in der Altstadt und hohen Wohnwert verwirklichen
1.3 Die Altstadt ist zu erhalten: Bausubstanz darf nur dann beseitigt oder abgerissen werden, wenn in unabhängigen, plausiblen Gutachten nachgewiesen ist, daß sie nicht erhalten werden kann.
1.4 Neubauten haben sich in Maßstäblichkeit und Gestaltung dem altstädtischen Stadtbild unterzuordnen.

2 Bebauungsdichte

2.1 Orientierung der Bebauungsdichte am historischen Bestand. Um die „Altstadt mit hohem Wohnwert" zu realisieren, sind blockweise die Obergrenzen von GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) einzuhalten. Im Blockinnenbereich sind zusammenhängende Grünbereiche zu schaffen (zu erhalten).
2.2 Ausbau vorhandener Haupt- und Nebengebäude, Lückenschließung und Verdichtung auf Grundstücken mit niedriger Ausnutzung.
2.3 Keine Erhöhung des Versiegelungsgrads auf den Grundstücken.
2.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die GFZ anzurechnen; das gilt auch für Dachgeschosse und Wohngeschosse im Souterrain.

3 Nutzung, Nutzungsmischung

3.1 Im WA - vorwiegend Wohnen sowie Versorgungseinrichtungen und nicht störendes Gewerbe - und im MI - gleichberechtigt Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe - sind ausschließlich gewerblich genutzte Bauten oder Grundstücke unzulässig.
3.2 In den Obergeschossen der Gebäude sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahme: In Bauten der Großen Straße müssen, bezogen auf das Grundstück insgesamt und bezogen auf das Obergeschoß des Vorderhauses, die Hälfte der Flächen dem Wohnen vorbehalten bleiben.

3.3 Gewerbe / Einzelhandel:
Konzentration von Einzelhandel/Gewerbe in der Großen Straße, Magneten des Einzelhandels auf der gesamten Länge der Großen Straße.
Durchgehende Nutzung der Erdgeschoßzone in der Großen Straße für Einzelhandel und Dienstleistungen.

3.4 Wohnen:
Zunahme der Wohnbevölkerung und Entwicklung der Altstadt zu einem Wohnstandort mit hoher Qualität.
Schaffung von familiengerechtem Wohnraum sowie von Alten- und Behindertenwohnungen in den Wohngebieten.

3.5 Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen:
Vorhalten einer Fläche für eine Kita bei Bedarf (Zunahme der Wohnbevölkerung).
Herstellung von Spielmöglichkeiten auf dem Marktplatz, am Lindenplatz und in den Blöcken.
Publikumswirksame Einrichtungen (Bibliothek/ Verwaltung) in der Altstadt.
Vielfältiger Wochenmarkt auf dem Lindenplatz.
Stärkung des Marktplatzes als Stadtmittelpunkt mit Marktständen (nur auf- und abbaubare Stände, keine Wagen).
Erhalt von Attraktionen: Gaststätte „Zur Fähre" / Kino.
Nicht zulässig sind einzelne Arten von Vergnügungsstätten: Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art und Betriebe mit ausschließlich Sexdarbietungen. Sie sind mit dem Charakter der Altstadt als Wohnstandort mit hoher Qualität unvereinbar.

3.6 Verkehr:
Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit der Altstadt für den Fußgänger durch:
- Verlängerung der Straßenbahn in die Altstadt.
- Großzügige Gehwege und -flächen.
- Erhalt vorhandener Straßenbäume.
- Ausweisung einer Fußgängerzone in der Großen Straße.
- Schaffung attraktiver Zugänge zur Altstadt.

3.7 Parken:
Nur Anwohner- und Kurzzeitparken im öffentlichen Straßenraum, kein Langzeitparken.
Einrichten von Haltemöglichkeiten für den Lieferverkehr.
Bereitstellen von Stellplätzen vor der Altstadt für den Einkaufs- und Besucherverkehr.
Einrichten einer Parkwegweisung für Ortsfremde.

Rahmenplanung Altstadt Strausberg

Ziele der Altstadtsanierung

Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH 1996

4 Stadtbild

4.1 Orientierung der Höhenentwicklung und der Maßstäblichkeit von Gebäuden an der historischen Bausubstanz.
Maximal Zweigeschossigkeit von Gebäuden.
In der Großen Straße ist das abwechslungsreiche Höhenprofil durch Traufsprünge und Beibehaltung der vorhandenen Geschossigkeit zu schützen.
Vorrangige Wiederherstellung von Gebäuden mit originalgetreuen Fassaden, Rückbau von veränderten Fassaden an historischen Gebäuden.
Erhalt der historischen Keller.

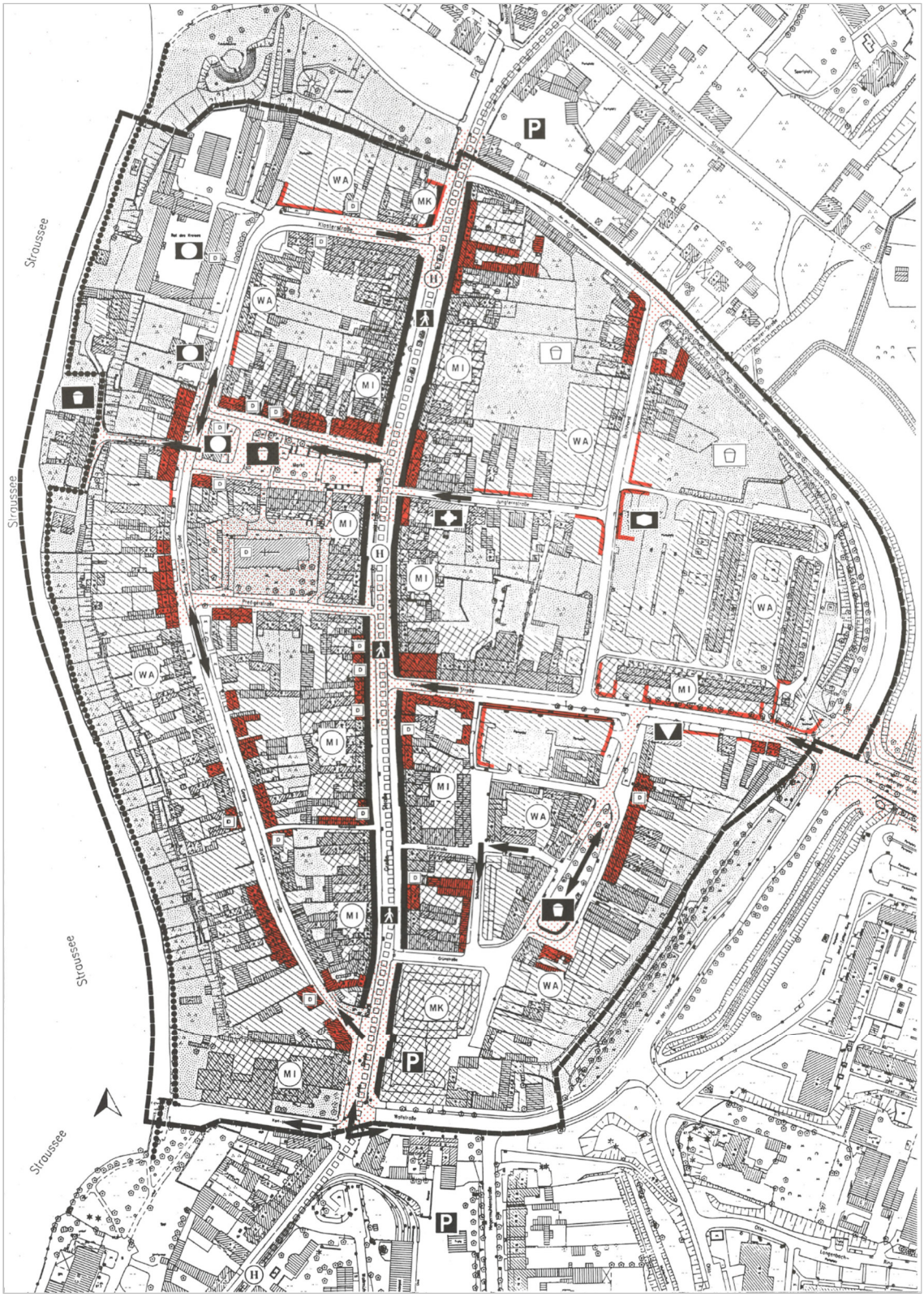
4.2 Einhaltung der Gestaltungssatzung.
4.3 Erhalt des historischen Stadtgrundrisses und Wiederherstellen der Straßenrandbebauung an der Blockkante.

4.4 Differenzierung der Gebäudehöhe bei Blockkanten mit Hauptgebäuden zu Hauptstraßen und Blockkanten mit Nebengebäuden zu den engen Gassen.

Rahmenplanung Altstadt Strausberg

Ziele der Altstadtsanierung

Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH 1996



Kartendarstellung zur Rahmenplanung Altstadt Strausberg

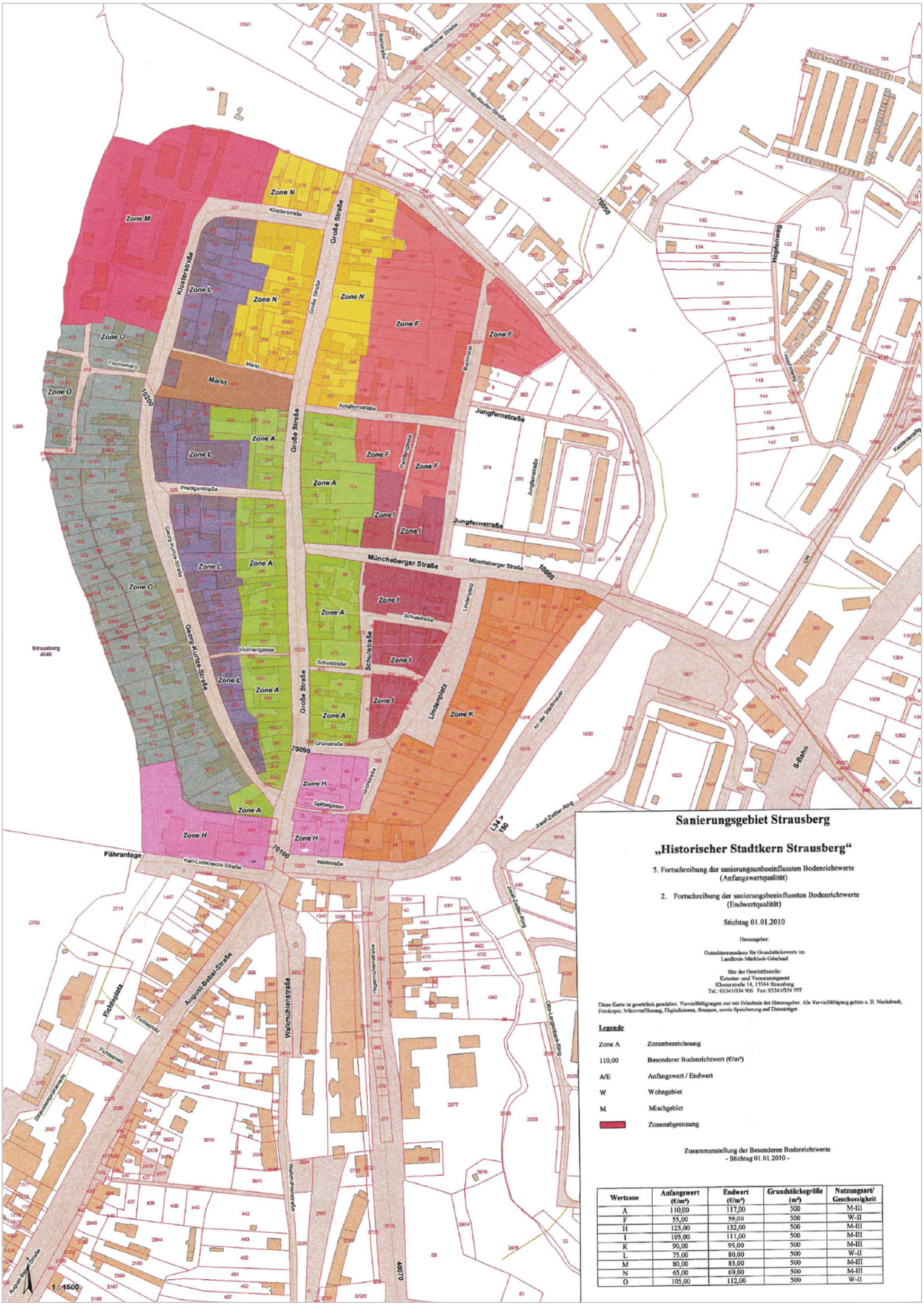
Ziele der Altstadtsanierung

Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH 1996

Legende zur Kartendarstellung/Rahmenplanung Altstadt Strausberg

Ziele der Altstadtsanierung

Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH 1996



Kartendarstellung zonale Bodenwerte zum Stichtag 01.01.2010, Anlage zum Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Müncheberger Straße
(Zone K)

Buchhorst, Blickrichtung Süden
(Zone F)

An der Stadtmauer kurz vor der Kreuzung zur Großen Straße
(Zonen F und N)

Große Straße, Blickrichtung Süden
(Zone N)

Klosterstraße
(Zone M)

Klosterstraße Ecke Markt
(Zone L)

Uferbereich Straussee und Fischerkiez
(Zone O)

Fischerkiez
(Zone O)

Karl-Liebknecht-Straße, Blickrichtung Westen
(Zone H)

Große Straße Ecke Wallstraße
(Zone H)

Große Straße, Blickrichtung Norden
(Zone A)

Markt mit Rathaus
(Zone L)

Große Straße, Blickrichtung Norden
(Zone N)

Schulstraße
(Zone I)

Schulstraße, Blickrichtung Westen
(Zone A)

Blick über den Straussee aus Zone O

Zusammenstellung der Bodenrichtwert-Auswertungen

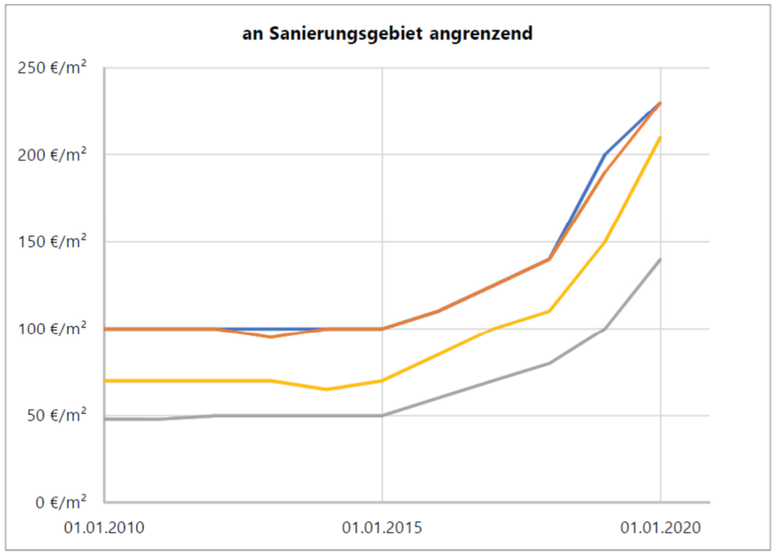
Bodenrichtwerte Strausberg

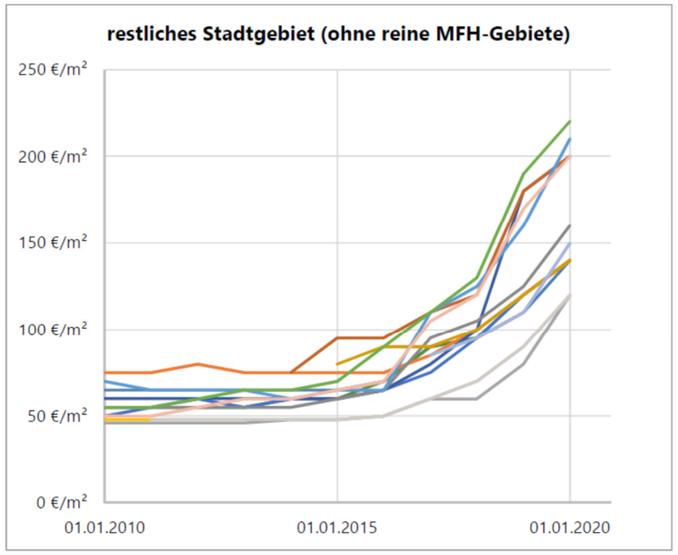
Zone	an Sanierungsgebiet	Nutzung	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Nutzung	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	Nutzung	31.12.2012	01.01.2012	01.01.2011	01.01.2010
2081	Strausberg-Badstraße	B W II	230 €/m²	200 €/m²	140 €/m²	B W II f750	125 €/m²	110 €/m²	100 €/m²	100 €/m²		100 €/m²	100 €/m²	100 €/m²	100 €/m²
2085	Strausberg-Fontanestraße	B W II	230 €/m²	190 €/m²	140 €/m²	B W II f750	125 €/m²	110 €/m²	100 €/m²	100 €/m²		95 €/m²	100 €/m²	100 €/m²	100 €/m²
2086	Strausberg-Nördliche Wohnlage	B W IV	140 €/m²	100 €/m²	80 €/m²	B W IV	70 €/m²	60 €/m²	50 €/m²	50 €/m²		50 €/m²	50 €/m²	48 €/m²	48 €/m²
0035	Strausberg-allg. Wohnlage	B W II	210 €/m²	150 €/m²	110 €/m²	B W II f750	100 €/m²	85 €/m²	70 €/m²	65 €/m²		70 €/m²	70 €/m²	70 €/m²	70 €/m²

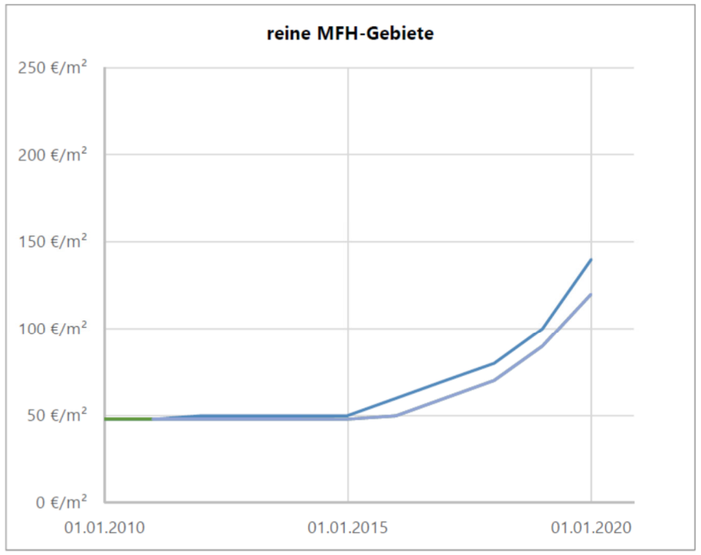
Zone	2020-2019	2019-2018	2018-2017	2017-2016	2016-2015	2015-2014	2014-2013	2013-2012	2012-2011	2011-2010	Gesamt
2081	115%	143%	112%	114%	110%	100%	100%	100%	100%	100%	230%
2085	121%	136%	112%	114%	110%	100%	105%	95%	100%	100%	230%
2086	140%	125%	114%	117%	120%	100%	100%	100%	104%	100%	292%
0035	140%	136%	110%	118%	121%	108%	93%	100%	100%	100%	300%
									Arithemtisches Mittel:		**263%**

Zone	weiteres Stadtgebiet	Nutzung	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Nutzung	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	Nutzung	31.12.2012	01.01.2012	01.01.2011	01.01.2010
2082	Strausberg-Jenseits des Sees	B W II	140 €/m²	110 €/m²	95 €/m²	B W II f750	90 €/m²	70 €/m²	65 €/m²	65 €/m²		65 €/m²	65 €/m²	65 €/m²	65 €/m²
0020	Strausberg-Schillerhöhe	B W II	140 €/m²	120 €/m²	95 €/m²	B W II f750	90 €/m²	70 €/m²	60 €/m²	60 €/m²		55 €/m²	55 €/m²	55 €/m²	55 €/m²
0019	Strausberg-Gartenstadt	B W II	140 €/m²	120 €/m²	95 €/m²	B W II f750	75 €/m²	65 €/m²	60 €/m²	60 €/m²		55 €/m²	60 €/m²	55 €/m²	50 €/m²
2040	Strausberg-WP Wilkendorfer Weg	B WR II	140 €/m²	120 €/m²	100 €/m²	B W II f500	85 €/m²	75 €/m²	75 €/m²	75 €/m²		75 €/m²	80 €/m²	75 €/m²	75 €/m²
0022	Strausberg-Hufenweg	B W II	200 €/m²	180 €/m²	100 €/m²	B W II f500	80 €/m²	65 €/m²	60 €/m²	60 €/m²		60 €/m²	60 €/m²	60 €/m²	60 €/m²
2090	Strausberg-WP Mittelfeldring	B WR II	200 €/m²	180 €/m²	120 €/m²	B W II f500	110 €/m²	95 €/m²	95 €/m²	75 €/m²					
0021	Strausberg-Mittelallee-Kirschallee	B W II	160 €/m²	125 €/m²	105 €/m²	B W II f750	95 €/m²	65 €/m²	60 €/m²	55 €/m²		55 €/m²	55 €/m²	55 €/m²	55 €/m²
2091	Strausberg-WP Am Wäldchen	B WR II	140 €/m²	120 €/m²	100 €/m²	B W II f600	90 €/m²	90 €/m²	80 €/m²						
2051	Strausberg-Fasanenpark	B W II	120 €/m²	80 €/m²	60 €/m²	B W II f500	60 €/m²	50 €/m²	48 €/m²	48 €/m²		46 €/m²	46 €/m²	46 €/m²	46 €/m²
2083	Strausberg-Plattenbau Hegermühle	B W V	120 €/m²	90 €/m²	70 €/m²	B W V	60 €/m²	50 €/m²	48 €/m²	48 €/m²		48 €/m²	48 €/m²	48 €/m²	48 €/m²
0034	Strausberg-Vorstadt	B W II	210 €/m²	160 €/m²	125 €/m²	B W II f750	110 €/m²	65 €/m²	65 €/m²	60 €/m²	B W II f500	65 €/m²	65 €/m²	65 €/m²	70 €/m²
0015	Eggersdorf/Bln.-Nord	B W II	220 €/m²	190 €/m²	130 €/m²	B W II f750	110 €/m²	90 €/m²	70 €/m²	65 €/m²		65 €/m²	60 €/m²	55 €/m²	55 €/m²
0031	Eggersdorf/Bln.-L 303	B W II	150 €/m²	110 €/m²	95 €/m²	B W II f750	85 €/m²								
3017	Eggersdorf/Bln.-Ortslage	B M II	200 €/m²	170 €/m²	120 €/m²	B M II f750	105 €/m²	70 €/m²	65 €/m²	60 €/m²		60 €/m²	55 €/m²	50 €/m²	50 €/m²
2096	Strausberg-Plattenbau Vorstadt	B W V	120 €/m²	90 €/m²	70 €/m²	B W V	60 €/m²	50 €/m²	48 €/m²	48 €/m²		48 €/m²	48 €/m²	48 €/m²	

Zone	2020-2019	2019-2018	2018-2017	2017-2016	2016-2015	2015-2014	2014-2013	2013-2012	2012-2011	2011-2010	Gesamt
2082	127%	116%	106%	129%	108%	100%	100%	100%	100%	100%	215%
0020	117%	126%	106%	129%	117%	100%	109%	100%	100%	100%	255%
0019	117%	126%	127%	115%	108%	100%	109%	92%	109%	110%	280%
2040	117%	120%	118%	113%	100%	100%	100%	94%	107%	100%	187%
0022	111%	180%	125%	123%	108%	100%	100%	100%	100%	100%	333%
2090	111%	150%	109%	116%	100%	127%					
0021	128%	119%	111%	146%	108%	109%	100%	100%	100%	100%	291%
2091	117%	120%	111%	100%	113%						
2051	150%	133%	100%	120%	104%	100%	104%	100%	100%	100%	261%
2083	133%	129%	117%	120%	104%	100%	100%	100%	100%	100%	250%
0034	131%	128%	114%	169%	100%	108%		100%	100%	93%	300%
0015	116%	146%	118%	122%	129%	108%	100%	108%	109%	100%	400%
0031	136%	116%	112%								
3017	118%	142%	114%	150%	108%	108%	100%	109%	110%	100%	400%
2096	133%	129%	117%	120%	104%	100%	100%	100%	100%		
									Arithemtisches Mittel:		288%
Ausreißer									Mittel (ohne Ausreißer):		**255%**



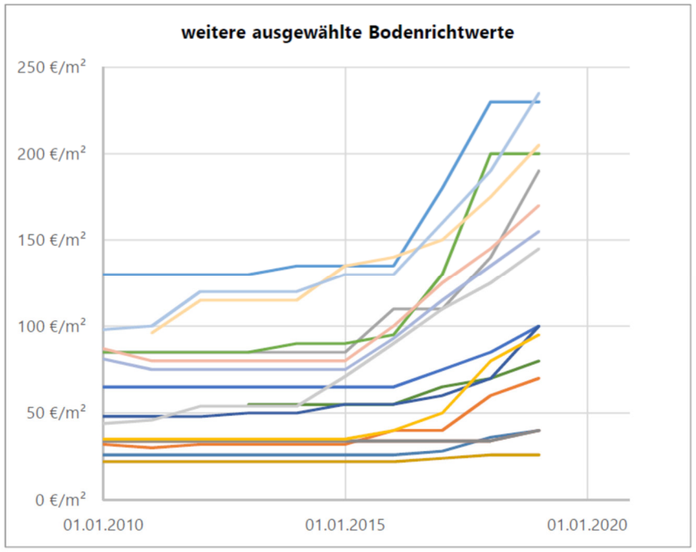




Auswertung der Bodenrichtwerte in Strausberg und Eggersdorf im Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2018

Ausgewählte weitere Bodenrichtwerte

Nr.	Lage	Nutzung	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012	01.01.2011	01.01.2010	
4012	Müncheberg-allg. Ortslage	B M III	45 €/m²	40 €/m²	36 €/m²	28 €/m²	26 €/m²	26 €/m²	26 €/m²	26 €/m²	26 €/m²	26 €/m²	26 €/m²	173%
0027	Altlandsberg-Amtsfreiheit	B W II	120 €/m²	80 €/m²	70 €/m²	65 €/m²	55 €/m²	55 €/m²	55 €/m²	55 €/m²				218%
4000	Altlandsberg-Stadt ohne SG	B M III	140 €/m²	100 €/m²	85 €/m²	75 €/m²	65 €/m²	65 €/m²	65 €/m²	65 €/m²	65 €/m²	65 €/m²	65 €/m²	215%
0017	Buckow-Ortslage	B W II	80 €/m²	70 €/m²	60 €/m²	40 €/m²	40 €/m²	32 €/m²	32 €/m²	32 €/m²	32 €/m²	30 €/m²	32 €/m²	250%
3053	Rüdersdorf-Bergmannsglück	B M II	140 €/m²	100 €/m²	70 €/m²	60 €/m²	55 €/m²	55 €/m²	50 €/m²	50 €/m²	48 €/m²	48 €/m²	48 €/m²	292%
0058	Bad Freienwalde-allg. Mischgebiet	B M III	40 €/m²	40 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	118%
0073	Bad Freienwalde-westliche Randlage	B W III	40 €/m²	40 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	34 €/m²	118%
4014	Seelow-allg. Ortslage	B M II	30 €/m²	26 €/m²	26 €/m²	24 €/m²	22 €/m²	22 €/m²	22 €/m²	22 €/m²	22 €/m²	22 €/m²	22 €/m²	136%
0185	Königs Wusterhausen-Stadtmitte (LDS)	B M f600	320 €/m²	190 €/m²	140 €/m²	110 €/m²	110 €/m²	85 €/m²	85 €/m²	85 €/m²	85 €/m²	85 €/m²	85 €/m²	376%
3236	Zossen-Stubenrauchstraße (TF)	B M f700	110 €/m²	95 €/m²	80 €/m²	50 €/m²	40 €/m²	35 €/m²	35 €/m²	35 €/m²	35 €/m²	35 €/m²	35 €/m²	314%
4001	Bernau-Breitscheidstr. (BAR)	B M IV	290 €/m²	230 €/m²	230 €/m²	180 €/m²	135 €/m²	135 €/m²	135 €/m²	130 €/m²	130 €/m²	130 €/m²	130 €/m²	223%
0050	Bernau-Karl-Marx-Straße (BAR)	B W IV	260 €/m²	200 €/m²	200 €/m²	130 €/m²	95 €/m²	90 €/m²	90 €/m²	85 €/m²	85 €/m²	85 €/m²	85 €/m²	306%
4002	Oranienburg-Altstadt (OHV)	B MI g III	175 €/m²	155 €/m²	135 €/m²	115 €/m²	93 €/m²	75 €/m²	75 €/m²	75 €/m²	75 €/m²	75 €/m²	81 €/m²	216%
4001	Oranienburg-Stadtmitte (OHV)	B MI g IV	190 €/m²	170 €/m²	145 €/m²	125 €/m²	100 €/m²	80 €/m²	80 €/m²	80 €/m²	80 €/m²	80 €/m²	87 €/m²	218%
0003	Oranienburg-Neustadt Süd (OHV)	B WA o II-III	155 €/m²	145 €/m²	125 €/m²	110 €/m²	90 €/m²	71 €/m²	54 €/m²	54 €/m²	54 €/m²	46 €/m²	44 €/m²	352%
0027	Hennigsdorf-Randlage (OHV)	B WA o II	310 €/m²	205 €/m²	175 €/m²	150 €/m²	140 €/m²	135 €/m²	115 €/m²	115 €/m²	115 €/m²	96 €/m²		323%
4003	Hennigsdorf-Zentrum (OHV)	B MI g III-IV	310 €/m²	235 €/m²	190 €/m²	160 €/m²	130 €/m²	130 €/m²	120 €/m²	120 €/m²	120 €/m²	100 €/m²	98 €/m²	316%
													Arithmetisches Mittel:	245%
	niedrige Bodenwerte											Mittel (ohne Ausreißer und niedrige Bodenwerte):		**263%**
	Ausreißer													
	BRW nicht über kompletten Zeitraum													



Auswertung weiterer exemplarischer Bodenrichtwerte im Land Brandenburg im Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2018