Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ök.
Gabriele Gering-Klehn

Falkenkorso 93
14612 Falkensee
Telefon +49-3322-240 693
Telefax +49-3322-240 694
Mobil +49-172-340 29 73

gering-klehn@t-online.de
www.gering-klehn.de

Gutachten

zur Ermittlung der besonderen Bodenwerte im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen

„Nördlich der Bahnlinie, beiderseits der Oranienburger Straße“ im Stadtteil Hohen Neuendorf

per 30.06.2020

Falkensee, 16.12.2020

Ausfertigung 1 / 3

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Zusammenfassung	4
2.	Angaben zum Auftrag	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Lage im Untersuchungsgebiet	5
2.3	Gegenstand	5
2.4	Anlass der Wertermittlung	6
2.5	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtage	6
2.6	Bearbeitungstermine der vorliegenden Ermittlung	6
2.7	Mitwirkung/Erkundigungen	6
2.8	Bemerkungen	7
3.	Grundlagen der Wertermittlung	8
3.1	Herangezogene Unterlagen	8
3.2	Rechtliche Situation	10
3.2.1	Bezeichnung des Bewertungsobjekts	10
3.2.2	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	10
3.2.3	Entwicklungszustand	10
3.2.4	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	11
3.2.5	Art und Maß der zulässigen Nutzung	11
3.2.6	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließung)	12
3.2.7	Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung	12
3.3	Tatsächliche Verhältnisse zum Qualitätsstichtag Anfangs- und Endwertzustand	13
3.3.1	Grundstücksangaben, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	13
3.3.2	Erschließung	13
3.3.3	Lage des Untersuchungsgebietes	14
4.	Wertermittlung	16
4.1	Bildung der Bodenwertzonen	16
4.1.1	Bauerwartungsland	16
4.1.2	Bauland (baureifes Land)	17
4.1.3	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	18
4.1.4	Besondere Flächen	18
4.2	Zonale Bodenwerte	19
4.2.1	Ausgangssituation - Bodenrichtwerte per 31.12.2019 und weitere Bodenwerte	20
4.2.2	Zonale Bodenwerte für den Anfangswertzustand per 30.06.2020	24
4.2.3	Zonale Bodenwerte für den Endwertzustand per 30.06.2020	28
5.	Ergebnis der Wertermittlung und Darstellung der zonalen Bodenwerte	30
5.1	Entwicklungsunbeeinflusste Werte (Zonenanfangswerte)	30
5.2	Entwicklungsbeeinflusste Werte (Zonenendwerte)	30

6. Anlagen 32

6.1 Abkürzungsverzeichnis 32

6.2 Angaben zum Bewertungsgebiet 33
6.2.1 Lage des Bewertungsgebiets 33
6.2.2 Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen 34
6.2.3 Luftbild mit Umriss des Untersuchungsbereichs 36
6.2.4 Auszug aus der Bodenwertkarte per 31.12.2019 37
6.2.5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 39

6.3 Auszug aus der Kaufpreissammlung 40
6.3.1 Kauffälle für Einfamilienhausgrundstücke 40
6.3.2 Kauffälle für Stadthäuser 46
6.3.3 Kauffälle des Geschosswohnungsbaus 47

6.4 Bilddokumentation 48

6.5 Zonenwertkarten 56
6.5.1 Zonenanfangswertkarte 56
6.5.2 Zonenendwertkarte 57

1. Zusammenfassung

Bewertungsobjekt:	Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße 16540 Hohen Neuendorf
Wertermittlungsstichtag:	**30.06.2020**
Qualitätsstichtag Anfangswert:	28.09.2016
Qualitätsstichtag Endwert:	31.12.2035
Besichtigungstermin:	17.04.2020
Auftraggeber:	Stadt Hohen Neuendorf Oranienburger Straße 2 16540 Hohen Neuendorf

zonale besondere Bodenrichtwerte (nach §154 BauGB)			**Anfangswert**	**Endwert**
Eigenheimgebiet	nichtqualifizierte Bauerwartung		90 €/m²	
	qualifizierte Bauerwartung		155 €/m²	
	Bauland	WA o II	330 €/m²	**350 €/m²**
Stadthäuser	qualifizierte Bauerwartung		155 €/m²	
	Bauland	WA o (II-III) WGFZ 1,2		**340 €/m²**
Geschosswohnungsbau	qualifizierte Bauerwartung		155 €/m²	
	Bauland	WA MFH a (II-III) WGFZ 1,2		**400 €/m²**
Mischbauflächen/kundenorientiertes Gewerbe	**Bauland**	M o II-III	130 €/m²	
Grünland/Erholung FGA			56 €/m²	**68 €/m²**
Gartenland KG			50 €/m²	
Wald			0,93 €/m²	**1,00 €/m²**

Falkensee, 16.12.2020

Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
Dipl.-Ök.
Gabriele Gering-Klehn
Sachverständige für
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt

Gabriele Gering-Klehn

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Auftrag

Die Unterzeichnerin erhielt von der

Stadt Hohen Neuendorf
Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf
- nachfolgend Auftraggeber genannt –

am 07.01.2020 den Auftrag, im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße (im Weiteren Untersuchungsgebiet genannt) die Anfangs- und Endwerte, die sich für verschiedene Zonen durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des noch förmlich festzulegenden städtebaulichen Untersuchungsgebietes nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße ergeben, zu ermitteln.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 35 ha von denen ca. 15 ha als Bauland entwickelt werden sollen. Die restlichen Flächen dienen der öffentlichen Infrastruktur und Erschließung, als Grünflächen, Spiel- und Sportanlagen bzw. als Waldflächen.

Ziel der Entwicklung des Standortes ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum, sowohl von individuellem Wohnungsbau als auch von Mietwohnungen, um so eine erhöhte Nachfrage zu decken.

2.2 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden	Waldgebiet westlich der Oranienburger Straße und südlich der Straße „Am Spargelfeld“
Osten	S-Bahntrasse und Waldgebiet im Gleisdreieck
Süden	Bahntrasse des Berliner Außenrings
Westen	Friedhof und die Birkenwerderstraße

Die an der Niederbarnimer und Summter Straße vorhandene Bestandsbebauung und die Fläche des V/E-Plans „an der Oranienburger Straße“ sind ausgenommen (siehe Einleitungsbeschluss, Anlage 6.2.2, Seite 34).

2.3 Gegenstand

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens sind die **zonalen besonderen Bodenwerte** im

Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen
nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße
in 16540 Hohen Neuendorf.

Es erfolgt keine Wertfeststellung für öffentliche Verkehrsflächen.

2.4 Anlass der Wertermittlung

Das vorliegende Gutachten wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erstellt, um umfassende Beurteilungsgrundlagen darüber zu gewinnen, ob die Voraussetzungen für eine geplante städtische Entwicklungsmaßnahme im Zentrumsbereich der Stadt gegeben sind.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Anlass bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung der Sachverständigen.

2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtage

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 30.06.2020 festgelegt. Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 3 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Der Qualitätsstichtag für den Anfangswertzustand ist der Tag vor dem Beschluss zu den Vorbereitenden Untersuchungen. Das ist der28.09.2016.

Der Qualitätsstichtag für den Endwertzustand ist der Tag des Abschlusses der geplanten Entwicklungsmaßnahme. Das ist der 31.12.2035. Der Qualitätsstichtag ist entsprechend § 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

2.6 Bearbeitungstermine der vorliegenden Ermittlung

28.01.2020 Besprechung der Aufgabenstellung, Übergabe der Pläne aus den Vorbereitenden Untersuchungen zum Bestand und zum Bebauungskonzept,

17.04.2020 Konsultation in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel zur Zonenabgrenzung und Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung,

Besichtigung des Untersuchungsgebietes durch die Sachverständige. Zur Ortsbesichtigung wurden das zu bewertende Gebiet und die Umgebung in Augenschein genommen.

25.06.2020 Vorstellung Zonenabgrenzung, Auswertung der Kaufpreise als Ausgangswerte für Zonenanfangs- und Zonenendwerte,

06.08.2020 Konsultation in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel zur Zonenabgrenzung und Auswertung der herangezogenen Vergleichskaufpreise,

19.08.2020 Erläuterung der Zonenkarten für die Anfangs- und Endwerte im Untersuchungsgebiet, Auswertung der herangezogenen Vergleichskaufpreise,

27.10.2020 Übergabe der Zonenwertkarten und der Zonenanfangs- und Zonenendwerte.

2.7 Mitwirkung/Erkundigungen

Bei der Einschätzung des Endwertzustands wird sich auf die von der Stadt Hohen Neuendorf übergebenen Entwurfsplanungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gestützt. Auf dieser Grundlage und in mehreren Besprechungen mit den Vertretern der Stadt und des

Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel wurden die einzelnen Zonen für den Anfangs- und Endwertzustand bestimmt.

Im Rahmen der Erarbeitung der maßgebenden Bodenwerte wurden Konsultationen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel durchgeführt. Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden weiterhin Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt.

2.8 Bemerkungen

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wovon 2 Ausfertigungen bei dem Auftraggeber und 1 Ausfertigung bei der Sachverständigen verbleiben. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird digital als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

3. Grundlagen der Wertermittlung

3.1 Herangezogene Unterlagen

Durch den Auftraggeber übergebene Unterlagen

[1] Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen zur Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf
[2] Lageplan mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
[3] Bebauungskonzept-V-A-NEU vom Juni 2019
[4] Zonierungsplan Bestand vom März 2019
[5] ZonierungsplanMaßnahme_20190312 vom Juni 2019
[6] Flächennutzungsplan
[7] Entwurf des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplan

Weitere Unterlagen und Informationen

[8] Ortsbesichtigung
[9] Grundstücksmarktberichte 2015 bis 2019 vom Landkreis Oberhavel
[10] Bodenrichtwertkarte per 31.12.2019
[11] Gutachterausschuss Oberhavel: Auszug aus der Kaufpreissammlung
[12] Integriertes Stadtentwicklungskonzept/Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Stadt Hohen Neuendorf; Stand 09/2017
[13] Konzeptstudie Grünverbundsystem für die Stadt Hohen Neuendorf; Stand 09/2006
[14] Spielplatzentwicklungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf; Stand 11/2016
[15] Präsentationen für Bürgerworkshops/-informationen 2018/2020
[16] Verkehrliche Untersuchung für das Gebiet „Nördlich der Bahnlinie, beiderseits der Oranienburger Straße“ in Hohen Neuendorf; Zwischenbericht Stand: 26.04.2019

Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung

[17] Baugesetzbuch (BauGB)
[18] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
[19] Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
[20] Baunutzungsverordnung (BauNVO)
[21] Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
[22] Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL)

Weiteres Schrifttum

[23] *Kleiber* : Marktwertermittlung nach ImmoWertV / Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln 2017, 8. Auflage in Verbindung mit www.Kleiber-digital.de

[24] *GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert,* Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Werner-Verlag, Wolters Kluwer Deutschland GmbH

[25] GuG Sachverständigenkalender Werner-Verlag, Wolters Kluwer Deutschland GmbH

[26] *Statistisches Bundesamt, Wiesbaden,* Fachserie 17, Reihe 4: Preise - Preisindizes für die Bauwirtschaft

[27] *Gering, G. bzw. Gering-Klehn, G.:* Verschiedene Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken, erstellt im Zeitraum ab 1990

3.2 Rechtliche Situation

3.2.1 Bezeichnung des Bewertungsobjekts

Land:	Brandenburg
Landkreis:	Oberhavel
Stadt:	Hohen Neuendorf
Stadtteil:	Hohen Neuendorf
Straße:	Areal nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße

3.2.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Der Qualitätsstichtag ist entsprechend § 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere

1. der Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV),
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV),
3. die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2 ImmoWertV),
4. der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Absatz 3 ImmoWertV),
5. die Lagemerkmale (§ 6 Absatz 4 ImmoWertV) und
6. die weiteren Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6 ImmoWertV).

Neben dem Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
4. Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
6. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

3.2.3 Entwicklungszustand

In den Zonenwertkarten werden folgende Flächen ausgewiesen:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
Bauerwartungsland	sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV) insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten
Baureifes Land	sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

3.2.4 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

3.2.4.1 Private Rechte und Lasten

Die Grundbücher wurden auftragsgemäß nicht eingesehen, da die Gesamtfläche noch nicht neugeordnet ist. Rechte bzw. Lasten wurden vom Auftraggeber nicht benannt. Sie sind jedoch bei einer Einzelbewertung der Grundstücke zu beachten. Sie spielen für die Ermittlung der zonalen Bodenwerte keine Rolle.

3.2.4.2 Öffentliche Rechte und Lasten (Planungsrecht) zum Wertermittlungsstichtag

Flächennutzungsplan	vorhanden (wirksam seit 20.10.2001)
Nutzungsart lt. FNP	Wohnbaufläche, Gemischte Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen, Flächen für Wald
Festsetzungen	keine
Bebauungsplan	VE-Plan (Pagode), sonst keine,
Zulässigkeit von Bauvorhaben	Beurteilung nach § 34 , 35 BauGB
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland, Bauland, Grünflächen, Wald
Veränderungssperre	nein
Sanierungsgebiet	nein
städtebaulicher Entwicklungsbereich	in Vorbereitung
Denkmalschutz	ja, Einzeldenkmal Wasserturm
Naturschutz / Umweltschutz	ist bei vorbereitenden Untersuchungen beteiligt

3.2.5 Art und Maß der zulässigen Nutzung

bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Flächen, Wald, Unland, Gewerbe
künftige Nutzung	Wohnbauland, Grünflächen, Wald

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in der Zonenwertkarte (siehe Anlage 6.5, Seite 56ff) dargestellt.

3.2.6 beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließung)

Erschließungsbeiträge	keine (zum Zeitpunkt der Wertermittlung)
Ausgleichsbeträge	zu erwarten (bei Durchführung des städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme)

3.2.7 Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung

Wartezeiten bis zur Erreichung des zukünftigen Entwicklungsniveaus eines dem zonalen Bodenwert entsprechenden Normgrundstücks vergleichbaren Zustandes rd. 15 Jahre

3.3 Tatsächliche Verhältnisse zum Qualitätsstichtag Anfangs- und Endwertzustand

Ein Großteil der Flächen (insbesondere die Brachflächen) sind gegenwärtig als Außenbereich einzuschätzen, liegen aber im Zentrumsbereich der Stadt. Weitere Flächen sind bebaut mit Einfamilienhäusern oder Wochenend-/Gartenhäusern und dem Restaurant „Himmelspagode“.

3.3.1 Grundstücksangaben, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

3.3.1.1 Grundbuchangaben

Die Grundbücher wurden auftragsgemäß nicht eingesehen. Das war für Bestimmung der zonalen Bodenwerte auch nicht relevant.

Durch den Auftraggeber wurde auch keine Flurstücksübersicht übergeben. Das Areal umfasst ca. 35 ha.

3.3.1.2 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Grundstücksart	zu bildende Wohnbaugrundstücke im individuellen und Geschosswohnungsbau, Grünflächen, Wald
Zuschnitt	variabel
Oberfläche	eben
Baugrundbeschaffenheit	aus der Bebauung im weiteren Umfeld zu urteilen, tragfähiger gewachsener Boden,
Grundwasserverhältnisse	nicht hinreichend bekannt, Regenwasser ist auf eigenem Grundstück zu versickern

3.3.2 Erschließung

3.3.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Straßenart	Anfangszustand: bis auf Oranienburger und Niederbarnimer Straße nicht erschlossen Endzustand: Erschließungsstraßen
Höhenlage zur Straße	Grundstücksniveau auf Straßenniveau
Bürgersteige	Anfangszustand: Bis auf Oranienburger und Niederbarnimer Straße (beidseitig, ortsüblich alterschlossen) nicht erschlossen Endzustand: vorhanden
Radwege	Anfangszustand: Bis auf Oranienburger Straße nicht erschlossen Endzustand: vorhanden

3.3.2.2 Entfernungen:

Autobahn	ca. 4 km zur A 114 AS Stolpe und A10 AS Birkenwerder
Bundesstraße	liegt direkt an der B 96; ca. 1.5 km zur B 96a
Land-/Staatsstraße	ca. 650 m zur L 171
Fernbahn	ca. 30 km zum Bahnhof Berlin-Hauptbahnhof
	ca. 20 km zum Bahnhof Berlin-Gesundbrunnen
Regionalbahn	ca. 1,5 km zum Bahnhof Hohen Neuendorf West
	ca. 11 km zum Bahnhof Oranienburg
S-Bahn	ca. 1,2 km zum S-Bahnhof Hohen Neuendorf
Bus	750 m zum Bus 809 und Bus 822
Flughafen	ca. 54 km zum Flughafen BER

3.3.2.3 Versorgungstechnische Erschließung

Das Gebiet wird gegenwärtig nur über die Oranienburger Straße mit allen Medien erschlossen. Im Zuge der Entwicklung dieses Bereiches ist die Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung vorgesehen.

3.3.3 Lage des Untersuchungsgebietes

3.3.3.1 Makrostandort

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtteil Hohen Neuendorf der Stadt Hohen Neuendorf im Landkreis Oberhavel des Landes Brandenburg.

Der Landkreis Oberhavel liegt nördlich der Hauptstadt Berlin. Er wird im Westen von den Landkreisen Havelland und Ostprignitz-Ruppin sowie im Osten von den Landkreisen Uckermark und Barnim begrenzt. Im Norden befindet sich die Landesgrenze Brandenburgs zu Mecklenburg-Vorpommern. Der Nachbarlandkreis ist dort der Landkreis Mecklenburg-Strelitz. Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 70 km, die maximale Ost-West- Ausdehnung beträgt 40 km. Der Landkreis erstreckt sich somit von der nördlichen Landesgrenze Berlins bis nach Mecklenburg-Vorpommern.

Der Landkreis Oberhavel ist 1993 aus den ehemaligen Landkreisen Gransee und Oranienburg gebildet worden.

Er setzt sich aus 14 amtsfreien Kommunen (8 Städten – Oranienburg, Velten, Fürstenberg, Hennigsdorf, Hohen-Neuendorf, Kremmen, Liebenwalde, Zehdenick - und 6 Gemeinden - Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Leegebruch, Löwenberger Land, Mühlenbecker Land, Oberkrämer) und einem Amt (Gransee und Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt ca. 1.798 km². Der Landkreis hat rund 213.231 Einwohner (Stand 31.05.2020), von denen fast 80 % im Berlinnahen Raum angesiedelt sind.

Oberhavel bietet durch die vorhandenen Autobahnen und Bundesstraßen eine gute verkehrsmäßige Erschließung. In West-Ost-Richtung wird der Landkreis von der A 10/E 55 (Berliner Ring) und der A 24/E26 – Berlin in Richtung Hamburg durchquert. Der Anschluss ab Anschlussstelle Oranienburg nach Berlin ist über die A 111/E 26 gegeben. Die wichtigste Nord-Süd-Verbindung ist die B 96 von Berlin nach Stralsund, die als internationale Transitstrecke durch den Landkreis

führt. Sie wird in den nächsten Jahren weiter umfangreich ausgebaut, um die Durchlässigkeit weiter zu verbessern. Laut Bundesverkehrswegeplan ist ein vierspuriger Ausbau mit einer Reihe von Ortsumgehungen geplant. Von der fertig gestellten Ortsumgehung Oranienburg kann das Stadtzentrum über mehrere Anschlussstellen in kürzester Zeit erreicht werden.

Parallel zur B 96 verläuft die Eisenbahnfernverbindung nach Stralsund. Dieselbe Strecke wird auch durch die Regionalbahn von Oranienburg nach Fürstenberg genutzt. Eine weitere Regionalbahnstrecke führt über Löwenberg und Zehdenick nach Templin, der Prignitz-Express verkehrt von Hennigsdorf über Velten nach Neuruppin. Hinzu kommen die S-Bahn-Verbindungen Berlin-Oranienburg bzw. Berlin-Hennigsdorf. Aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin verfügt Oberhavel über vielfältige Verkehrsanbindungen.

3.3.3.2 Mikrostandort

Die Stadt Hohen Neuendorf besteht aus den Stadtteilen Hohen Neuendorf, Bergfelde, Borgsdorf und Stolpe. Die Gemeinde Hohen Neuendorf erhielt 1999 Stadtrecht. Bereits 1993 hatten sich die Gemeinden Hohen Neuendorf, Bergfelde und Borgsdorf zusammengeschlossen, 2003 wurde Stolpe eingemeindet.

Mit 26.323 Einwohnern (Stand 31.05.2020), die auf einer Fläche von 48,56 km² leben, ist Hohen Neuendorf die drittgrößte Stadt im Landkreis.

Die Stadt hat eine attraktive Lage in einer waldreichen Gegend am Oder-Havel-Kanal in der Nähe zur Berliner Stadtgrenze mit guten Verkehrsanbindungen.

Land:	Brandenburg
Landkreis:	Oberhavel
Stadt:	Hohen Neuendorf
Stadtteil:	Hohen Neuendorf
Straße:	Areal nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße
Entfernung zum Ortszentrum	ca. 750 m

Die Entfernung zu größeren Städten beträgt :

ca. 10 km nach Oranienburg
ca. 22 km nach Berlin-Mitte

Das Untersuchungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Er umfasst westlich der Oranienburger Straße teils Waldflächen, den Park am Wasserturm, Ackerflächen, eine private Kleingartenanlage an der Summter Straße, eine Lagerfläche des städtischen Bauhofs und Brachflächen bis hin zur Bahntrasse. Weitere Kleingärten, Wochenenderholungsparzellen und eine mit Wildwuchs bestandene Brachfläche liegen östlich der Oranienburger Straße. Südlich davon befindet sich das Restaurant „Himmelspagode“ mit einem großzügig bemessenen Parkplatz. Weiterhin gehört zum Untersuchungsgebiet eine Fläche, die bis auf ein Wohngrundstück komplett mit Bäumen bestanden und von den Bahntrassen umgeben ist.

4. Wertermittlung

Gemäß § 169 BauGB sind die Festlegungen der §§ 153-156 (ohne § 154 Abs. 2a) BauGB für Sanierungsgebiete entsprechend für städtebauliche Untersuchungsgebiete anzuwenden. Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung/Entwicklung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Entwicklung des Bereichs weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches ergeben würde (Endwert).

Für die Wertermittlung wurden grundsätzlich die im Baugesetzbuch (BauGB) gestellten Anforderungen sowie die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Verfahren berücksichtigt. Analog wurde in Anlehnung an weitergehende Regelungen (z.B. die Wertermittlungsrichtlinien, Baunutzungsverordnung und andere) verfahren.

4.1 Bildung der Bodenwertzonen

Die Bildung von Wertzonen erfolgt analog der für die Bodenrichtwertermittlung der Gutachterausschüsse geltenden Bodenrichtwertrichtlinie. Entsprechend der Bodenrichtwertrichtlinie Punkt 5 sollen Bodenwertzonen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Normgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Normgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben (Abweichungen bei der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen), sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Für den Anfangswert (entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert) und den Endwert (entwicklungsbeeinflusster Bodenwert) wurden die Vorgaben des Flächennutzungsplans und das Geschäftsgebaren im gewöhnlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt. Dabei wurden folgende Zonen festgelegt:

4.1.1 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, einer baulichen Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

> Im BGH-Urteil vom 14.06.1984 zur Qualität von Bodenflächen heißt es dazu: „Die Frage nach der Qualität eines Grundstücks beantwortet sich nicht allein nach formalen Gesichtspunkten, wie Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw., und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war. Entscheidend ist die „von der Natur der Sache“ her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Durchschlagend für die enteignungsrechtliche „Qualität“ sind Lage und Beschaffenheit des Grundstücks sowie seine gesamten Umweltverhältnisse (BGHZ 63,240,244 m. w. Nachw.).
>
> Als Anhalt für die Bebauungserwartung eines Grundstücks kommen außer der öffentlichen Bauleitplanung z.B. in Betracht: eine günstige Lage des Grundstücks noch

> innerhalb des Stadtgebietes oder in unmittelbarer Stadtnähe, günstige Verkehrsverhältnisse durch Straßen, Eisenbahn-, Omnibus- oder Straßenbahnlinien, unmittelbarer Nähe von bereits erschlossenem Wohn- oder Industriegebiet, bauliche Entwicklung der Gemeinde. Denn diesen Gegebenheiten schenkt der gesunde Grundstücksverkehr besondere Beachtung. Sie können zu der Annahme berechtigen, das Grundstück werde in absehbarer Zeit bebaut werden und sich so auf die Bewertung auswirken.
>
> Es kommt also letztlich darauf an, ob die städtebauliche Entwicklung dem gesunden Grundstücksverkehr eine objektive Grundlage für die Erwartung gegeben hat, das Grundstück werde in absehbarer Zeit in die Bebauung einbezogen.“

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf werden einige der gegenwärtig brach liegenden Flächen als Wohnbauland bzw. Mischbaufläche ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan sind insbesondere auf der Seite westlich der Oranienburger Straße Wohnbauflächen und gewerbliche Flächen vorgesehen. Auf der Seite östlich der Oranienburger Straße sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Das ist durch die Bebauung mit dem Restaurant „Himmelspagode“ anders verwirklicht worden.

Hier ist danach auch weiterhin von einer möglichen Bebauung auszugehen.

- Für diese Flächen wird von einer **qualifizierten Bauerwartung** ausgegangen

  Darstellung in der Zonenwertkarte für die Anfangswerte.

Darüber hinaus liegen im Untersuchungsgebiet Flächen, für die eine qualifizierte Bauerwartung im Sinne eines Wohngebietes nicht erkennbar ist. Ein einklagbares Baurecht wurde bisher nicht geschaffen. Jedoch begründen eine Reihe von Tatsachen wie

- die gute Lage im Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum
- die Nähe zu Ver- und Entsorgungsanlagen
- der Siedlungsdruck
- die Verkehrsanbindung
- die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

dass gegenüber Flächen der reinen Land- und Forstwirtschaft eine „nichtqualifizierte Bauerwartung“ vorliegt.

Im Flächennutzungsplan sind Flächen als Acker-, Grün- bzw. Brachfläche dargestellt, die auf Grund von Nachbarbebauungen oder der Lage, direkt an einer Straße, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als potenzielle Bauflächen zu betrachten sind.

- Für diese Flächen wird von einer **nicht qualifizierten Bauerwartung** ausgegangen

  Darstellung in der Zonenwertkarte für die Anfangswerte.

4.1.2 Bauland (baureifes Land)

Diese Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (rechtskräftiger Bebauungsplan, entsprechende übergeleitete Bauleitpläne oder nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen) bzw. vergleichbarer Voraussetzungen baulich nutzbar, die Erschließung erfolgt oder ist bereits vorhanden.

Hier wird unterschieden

1. Für den Anfangswertzustand in
   - Wohnbauland

     Das sind Flächen in einem Gebiet, das ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienen soll.
   - Mischbauflächen

     Das sind Flächen mit gemischter Nutzung im verstädterten Umfeld (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe etc.)
2. Für den Endwertzustand in:
   - Eigenheimgebiet
   - Gebiet für Stadthäuser
   - Mehrfamilienhausgebiet

4.1.3 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Diese Flächen werden in der Kaufpreissammlung unterschieden in

- Reines Agrarland / Wald

  Die vorhandenen Flächen wurden dahingehend untersucht. Es ist festzustellen, dass lediglich die Waldflächen hier einzuordnen sind. Der bestehende Wald soll weitestgehend erhalten bleiben. Für diese Waldflächen ist weder eine außerforstwirtschaftliche Nutzung noch eine bauliche Nutzung vorgesehen. Daher sind diese Flächen als forstwirtschaftlich genutzte Flächen einzuordnen.
- Begünstigtes Agrarland

  Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Acker, Wiese, Wald), die sich aufgrund besonderer Eigenschaften auch für eine außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, ohne dass auf absehbarer Zeit mit einer Bauerwartung zu rechnen ist.

  Die gegenwärtig teils landwirtschaftlich teils ungenutzten Flächen werden auf Grund des Flächennutzungsplans als qualifiziertes Bauerwartungsland und wenn nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen als entsprechend der Verkehrswertauffassung als nicht qualifiziertes Bauerwartungsland betrachtet.

4.1.4 Besondere Flächen

Unter diesen Flächen außerland- und außerforstwirtschaftlicher Nutzung werden insbesondere Grün- und Erholungsflächen (Wochenendgrundstück, Parkanlage, Gartenland, Sport- oder Campingplatz etc.) zusammengefasst:

- Grünflächen / Erholung / Park
- Gartenland (Kleingärten)

4.2 Zonale Bodenwerte

Für den geplanten Entwicklungsbereich existieren bisher keine separat ausgewiesenen Bodenrichtwerte. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in dem relativ weit abgegrenzten Gebiet der Bodenrichtwertzone Hohen Neuendorf Ortslage, welche ausschließlich die Qualität baureifes Land berücksichtigt und auf Grund der Zonengröße nicht für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen geeignet ist.

Zur Feststellung der zonalen Bodenwerte nach § 154 BauGB werden **Anfangs- und Endwerte** gesucht. Diese sind wie besondere Bodenrichtwerte zu betrachten.

> Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§4 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Für die Bodenrichtwertermittlung sind gemäß Bodenrichtwertrichtlinie Punkt 4 die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen. Dazu gehören:

- Geobasisdaten, z.B. Liegenschaftskarte und topografische Informationen,
- Bauleitpläne, Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Landschaftspläne
- Schutzgebiete, z.B. nach Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht und Wasserrecht,
- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB)
- städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171 b Abs. 2 BauGB,
- Daten über die Bodenordnung, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,
- Daten über Art und Umfang der Erschließung,
- Daten über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben,
- Information über Mieten und Pachten,
- Bodengütekarten,
- Ergebnisse der Bodenschätzung,
- Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z.B. Passantenfrequenzzählungen),
- Daten zur demografischen Entwicklung.

Zur Feststellung der Anfangs- und Endwerte für den geplanten Entwicklungsbereich wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Damit werden die Anforderungen der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie eingehalten.

Untersucht wurden die Bodenrichtwerte vergleichbarer Wohngebiete, Grünflächen und Waldflächen in der Umgebung und die Kaufpreise der Jahre 2015 bis 30.06.2020.

4.2.1 Ausgangssituation - Bodenrichtwerte per 31.12.2019 und weitere Bodenwerte

Gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV sind von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks der Entwicklungszustand und die Art der baulichen Nutzung darzustellen. In der Bodenrichtwertkarte finden sich für den Wertermittlungsstichtag 30.12.2019 folgende Bodenrichtwerte für

• **B WA o II**	Wohnbauland	
	- Hohen Neuendorf	330 €/m²
	- Bergfelde	260 €/m²
	- Birkenwerder	305 €/m²
• **B WA o II-III WGFZ 1,2**	Wohnbauland	
	- Bergfelde	250 €/m²
• **B WA MFH a (III-IV) WGFZ 1,2 GRZ 0,4**	Wohnbauland/Geschosswohnungsbau	
	- Bergfelde	470 €/m²
• **B M GH o II-III WGFZ 0,5**	Mischgebiet, Geschäftshäuser	
	- Hohen Neuendorf	345 €/m²
• **B GE**	Gewerbeland	
	- Hohen Neuendorf	53 €/m²
	- Birkenwerder	37 €/m²
• **LF F mA**	Waldflächen mit Aufwuchs	0,93 €/m²

Diese Bodenrichtwerte werden unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens überprüft und auf den Wertermittlungsstichtag 30.06.2020 fortgeschrieben (siehe 4.2.2 und 0, Seite 24 ff).

Für Bauerwartungsland, Rohbauland, Gartenland, Erholungsnutzung u.a. stehen sowohl die Grundstücksmarktberichte als auch die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Folgende Ausgangsdaten können für die Feststellung der Zonenanfangswerte herangezogen werden.

4.2.1.1 Bauerwartung

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Untersuchungen des Gutachterausschusses ergaben, dass bei nichtqualifizierter Bauerwartung bei unterstellter geplanter Wohn- bzw. Mischnutzung durchschnittlich 27 % des Wertes für baureifes Land und bei qualifizierter Bauerwartung durchschnittlich 47 % erzielt werden.

Daraus ergibt sich für den Anfangswertzustand

• B E	Bauerwartungsland	
	- nicht qualifiziert	27 %
	- qualifiziert	47 %

Eine Differenzierung für die unterschiedlichen Qualitäten von Wohnbauland (Eigenheimgebiet, Stadthäuser und Geschosswohnungsbau) ist bei diesem Qualitätszustand entbehrlich.

4.2.1.2 Mischbauflächen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich die gewerblich genutzte Fläche (Restaurant „Himmelspagode“). Für diese Fläche wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet. Diese Nutzung ist wesentlich höherwertig zu betrachten als die Nutzung für Gemeinbedarf (wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen) bzw. als Gewerbefläche.

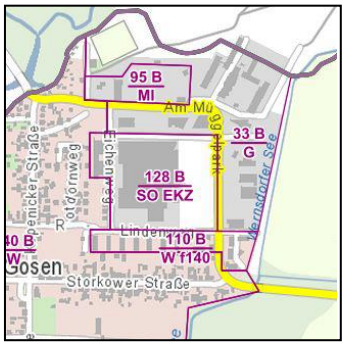
Eine Untersuchung der Bodenrichtwerte bzw. Kauffälle für Gewerbe und Hotel- und Büronutzung hat folgendes Bild ergeben:

- Im Landkreis Oberhavel fanden sich keine Bodenrichtwerte und geeignete Kauffälle für diese Nutzung.
- Im südlichen Berliner Umfeld sind Bodenrichtwerte für Gewerbe, Einkaufszentren und Büro- und Hotelnutzung gesondert ausgewiesen. Das erfolgt vorrangig in den Landkreisen Dahme-Spreewald und Oder-Spree.
- Im übrigen Berliner Umland werden diese Flächen nicht separat ausgewiesen.

In **Gosen** werden z.B. Bodenrichtwerte für Gewerbeland (G), Mischgebiet (MI) und Einkaufszentren (SO EKZ) neben den üblichen Bodenrichtwerten für Wohnbauland ausgewiesen.

G (Gewerbeland)	33 €/m²
MI (Mischgebiet)	95 €/m²
SO EKZ (Einkaufszentrum)	128 €/m²

Das Verhältnis **G : MI** beträgt **1,0 : 2,9**, das Verhältnis **MI : SO EKZ 1,0 : 1,3** und das Verhältnis **G : EKZ** sogar bei **1,0 : 3,9.**

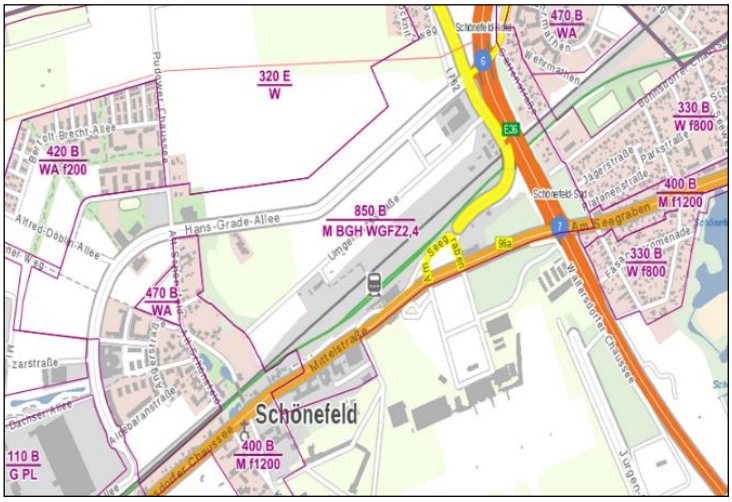


In **Schönefeld** werden Bodenrichtwerte für Gewerbe und Mischgebiet ausgewiesen:

G PL (Produktion und Logistik)	110 €/m²
M	400 €/m²

Das Verhältnis zwischen Gewerbe (G) und Mischgebiet (M) liegt bei **1,0 : 3,6**.

Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass diese Gebiete nicht direkt nebeneinander liegen.



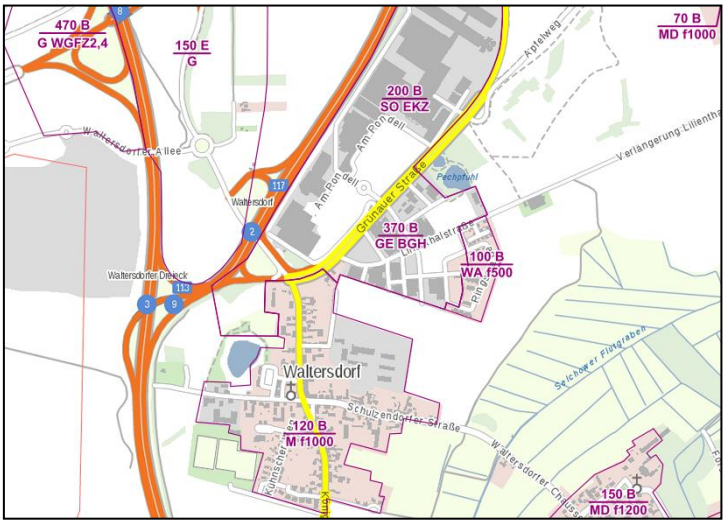
In **Waltersdorf** liegen 2 Gewerbegebiete direkt nebeneinander.

Die Bodenrichtwerte betragen:

SO EKZ (Einkaufszentrum)	200 €/m²
GE BGH (Büro- und Geschäftshäu	370 €/m²
G WGFZ 2,4	470 €/m²

Das Gewerbegebiet an der Abfahrt zum BER liegt bei 470 €/m². Dort hat sich z.B. bereits ein Hotel angesiedelt.

Das Verhältnis der Bodenrichtwerte zwischen Einkaufszentrum und Büronutzung beträgt rd. **1,0 : 1,9** bzw. EKZ und Hotel rd. **1,0 : 2,4**.



Für die Wertermittlung wird insbesondere auf das Verhältnis der Bodenrichtwerte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten abgestellt.

Ort / Nutzungsart	BRW in €/m²	Verhältnis	Faktor	Auswahl
Gosen				
G	33			
MI	95	MI: G	2,88	2,9
SO EKZ	128	EKZ : G	3,88	
		EKZ : MI	1,35	1,3
Schönefeld				
G PL	110			
M	400	M : G	3,64	3,6
Waltersdorf				
SO EKZ	200			
GE BGH	370	GE BGH : SO EKZ	1,85	1,9
G WGFZ 2,4	470	G WGFZ 2,4 : SO EKZ	2,35	2,4
mittlerer Zuschlag für höherwertige Nutzung				**2,4**

Alle Beispiele zeigen, dass für die höherwertige Nutzung auch höhere Preise erzielt werden, denn die Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle ermittelt. Im

Durchschnitt liegen die Bodenrichtwerte für Büro- und Geschäftshäuser in und neben den Gewerbegebieten bei dem 2,4-fachen der Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke. Der Faktor für die höherwertige Nutzung beinhaltet sowohl die bevorzugte Lage als auch die konjunkturellen Einflüsse.

Infolge mangelnder Kauffälle im Berliner Umland im Landkreis Oberhavel wird auf diese Auswertung der Kaufpreise in vergleichbaren Lagen des Berliner Umlands in den Landkreisen Dahme-Spreewald und Oder-Spree zurückgegriffen.

4.2.1.3 Grünflächen/Erholung

Für Grundstücke mit Freizeitnutzung (Wochenenderholungsgrundstücke, Gartengrundstücke etc.) wurden 4,5% bis 36 %, durchschnittlich 17 % des Baulandwertes erzielt.

Für den Anfangswertzustand wird auf den durchschnittlich erzielten Kaufpreise im Landkreis zurückgegriffen:

- FGA Grünland/Erholung 17 % vom Baulandwert.

4.2.1.4 Gartenland

Bei hausnahen Gartenflächen in unmittelbarer Bebauungsnähe, die ausschließlich gärtnerisch genutzt werden und nicht dem Kleingartengesetz unterliegen, lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei 15 % des benachbarten Baulandwertes. Eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Höhe des Baulandwertniveaus ist im gesamten Landkreis erkennbar. Diese Abhängigkeit wird für die Feststellung der Anfangs- und Endwerte herangezogen.

- KGA Grünland/Erholung 15 % vom Baulandwert.

4.2.2 Zonale Bodenwerte für den Anfangswertzustand per 30.06.2020

Gemäß § 15 (1) ImmowertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum 01.01.2015 bis 30.06.2020 für Wohnbauland, Gewerbeland, Gartenland, Grünfläche Gartenland, Kleingärten, Erholungsnutzung, Gemeinbedarf, begünstigtes Agrarland und für forstwirtschaftliche Flächen zur Verfügung gestellt.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung erfolgte auf der Grundlage der festgelegten Zonierung. Insbesondere bei den Zonen für Bauland wurde wegen der genügenden Anzahl an Kauffällen auf die Kauffälle in Hohen Neuendorf (Gemarkungen Hohen Neuendorf und Bergfelde), Birkenwerder und Hennigsdorf zurückgegriffen. Die Kaufpreise aus zurückliegenden Zeiten wurden mittels Bodenpreisindex auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet (siehe Grundstücksmarktbericht 2019).

Für die anderen Zonen wurde entweder auf die Aussagen des Grundstücksmarktberichts oder Kauffälle im gesamten Gebiet des Berliner Umlands abgestellt.

4.2.2.1 Bauland

Die Auswertung der Kauffälle im Vergleichswertverfahren erfolgt in der Regel als zweiphasige Mittelwertbildung, indem mit einem anerkannten statistischen Ausschlussverfahren (dem sog. „cut-off“-Verfahren) zunächst Ausreißer eliminiert werden.

Bei einer normalverteilten Stichprobe (266 Kauffälle), wie sie hier vorliegt, können Ausreißer (hier 11 Kauffälle) nach der 3-Sigma-Regel bestimmt werden. Sie geht davon aus, dass 99,7 % der Werte im Intervall zwischen μ-3σ und μ+3σ liegen, wobei μ der Mittelwert und σ die Standardabweichung der Grundgesamtheit sind. Werte außerhalb dieses Bereichs sind Ausreißer und werden eliminiert.

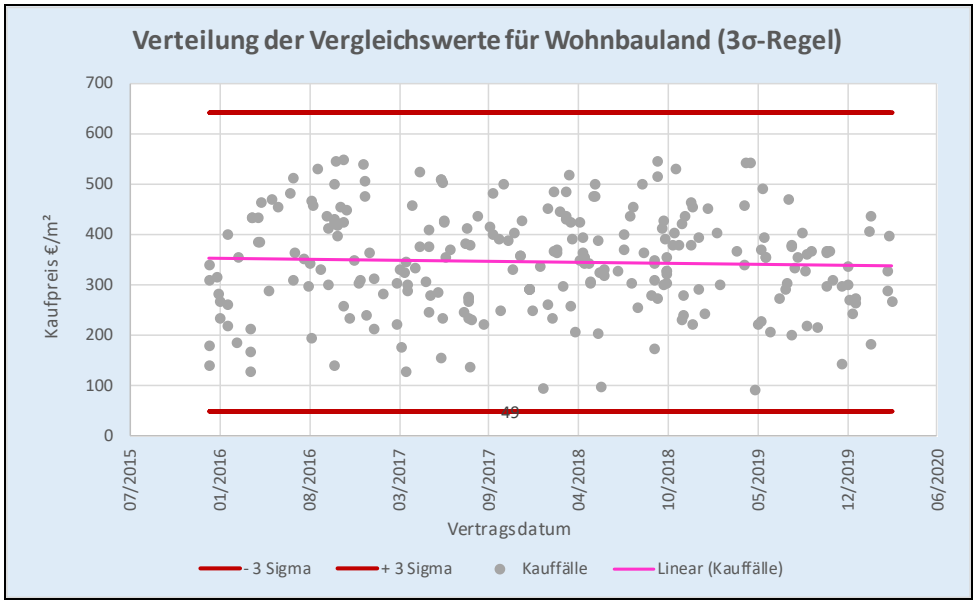
Eine Schwachstelle dieses Verfahrens liegt jedoch in der Standardabweichung selbst, da bei einer großen Standardabweichung die 3-Sigma-Regel eventuell erfüllt wird und dennoch eine starke Streuung der Werte vorliegt. Daher ist die Güte der Standardabweichung zu berücksichtigen.

Der Variationskoeffizient V, der als Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert definiert ist, ist ein relatives Maß der Streuung der Werte um den Mittelwert. Je kleiner V ist, desto geringer die Streuung.

In der Immobilienwirtschaft und insbesondere beim Vergleichswertverfahren im Rahmen der Wertermittlung hat sich durchgesetzt, dass eine Stichprobe eher nicht zu gebrauchen ist, wenn $V > 0{,}3$ bzw. 30 % ist.

Der Mittelwert einer Stichprobe wird gewöhnlicher Weise mit $\bar{x}$ und die Standardabweichung einer Stichprobe mit s bezeichnet.

Folgende Grafik zeigt die Werte an.



Nach Eliminierung der Ausreißer wurden auf der Grundlage der Vergleichswerte folgende Berechnungen durchgeführt.

arithmetisches Mittel x̄ in €/m²	346
Standardabweichung s in €/m²	99
3 σ - Regel	
x̄-3s in €/m²	49
x̄+3s in €/m²	643
Variationskoeffizient V	0,29
mit diesem Wert V ist x̄	ausreichend genau

Alle Vergleichswerte (255 Kauffälle) erfüllen die 3-Sigma-Regel. Außerdem ist der Variationskoeffizient V = 0,29 ausreichend genau für die Güte der Stichprobe.

Das arithmetische Mittel der Auswertung ergab **rd. 346 €/m²** Grundstücksfläche.

Anzahl n	255
Konfidenz mx	10
Irrtumswahrscheinlichkeit	10%
Vertrauensbereich VB (oben) in €/m²	356
Vertrauensbereich VB (unten) in €/m²	336

Die Konfidenz ist eine statistische Größe, die die Sicherheit der Schätzung einer gesuchten Kenngröße angibt. Konfidenzintervalle – auch Vertrauensbereiche genannt – geben eine Ober- und Untergrenze an, zwischen denen mit einer gewissen Irrtumswahrscheinlichkeit bei einer weiteren Stichprobe (vom gleichen Umfang und aus der gleichen Grundgesamtheit) der neu ermittelte Mittelwert liegt. Im vorliegenden Fall liegt der Bereich zwischen 336 und 356 €/m² bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10%.

Alle Vergleichsobjekte wiesen einen hohen Grad an Vergleichbarkeit auf. Auf Grund der zukünftigen Nutzung wird der Mittelwert, entsprechend den Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie auf volle Zehner gerundet, herangezogen.

Der daraus resultierende Vergleichswert ergibt je Grundstücksfläche für

- B WA (EB) o II-III Wohnbauland (Eigenheimgebiet) rd. 350 €/m².

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurden für alle Kauffälle eine Außenbesichtigung vorgenommen. Es kann festgestellt werden, dass die Vergleichsgrundstücke im Wesentlichen voll erschlossen waren. Die Vergleichswerte stehen daher für voll erschlossenes Bauland. Das entspricht dem Endwertzustand (entwicklungsbeeinflusster Bodenwert) per 31.12.2035.

Im Anfangszustand per 28.09.2016 sind die im nördlichen Teil östlich der Oranienburger Straße gelegenen Baulandflächen zum Teil nur über die Straße „Am Spargelfeld“ erschlossen. Der wesentliche Teil dieser Baulandflächen ist nicht erschlossen. Das Gleiche gilt für die Flächen an der Niederbarnimer Straße, die eine ortsübliche Alterschließung aufweisen.

In der Regel werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses nur noch als erschließungsbeitragsfrei ohne Angabe des Grades der Erschließung ermittelt. Eine Unterscheidung zwischen „voll erschlossen“ und „nicht erschlossen“ ist aus der Bodenrichtwertkarte nicht mehr ersichtlich. Bei der Auswertung der Kauffälle für die Kaufpreissammlung wird der Grad der Erschließung nicht erfasst. Daher kann nur auf Grund von Erfahrungswerten ein Abschlag für die fehlende Erschließung, die sich auch an üblichen Erschließungskosten orientiert, vorgenommen werden. Dieser Abschlag für die fehlende Erschließung bzw. Teilerschließung war in Höhe von 5 % vom Bodenwert vorzunehmen. Das entspricht einem Wert von rd. 17,50 €. Der sich ergebende Bodenwert in Höhe von 332,50 €/m² wird entsprechend der Rundungsregel für Bodenrichtwerte gerundet.

Damit ergibt sich für die Qualität des Baulandes zum Anfangswertzustand 28.09.2016 (Wohnbauland im Eigenheimgebiet) per 30.06.2020:

- **B (EU) WA o II** Wohnbauland **330 €/m²**

Für das Bauerwartungsland wird der Mittelwert aus der Auswertung der Kaufpreissammlung für den Landkreis herangezogen, da die Mehrzahl der Kauffälle im Berliner Umland lag. Entsprechend der Rundungsregel ergeben sich folgende Werte:

- **B E** Bauerwartungsland
  - nicht qualifiziert 27 % von 330 €/m² **90 €/m²**
  - qualifiziert 47 % von 330 €/m² **155 €/m²**

Die Mischbaufläche wird auf Grund der gegenüber Gewerbeland höherwertigen Nutzung im Bereich der Gastronomie mit dem 2,4fachen des Bodenwertes für Gewerbeland in Ansatz gebracht. Dabei wird auf den Bodenrichtwert für Gewerbeland in Hohen Neuendorf in Höhe von 53 €/m² abgestellt.

- **B M o II-III** Mischflächen 2,4fache von 53 €/m² rd. **130 €/m²**

4.2.2.2 Grünflächen/Erholung

Für Grundstücke mit Freizeitnutzung (Wochenenderholungsgrundstücke, Gartengrundstücke etc.) wurden 4,5 % bis 36 %, durchschnittlich 17 % des Baulandwertes erzielt.

Für den Anfangswertzustand wird auf den durchschnittlich erzielten Kaufpreise im Landkreis zurückgegriffen:

- FGA Grünland/Erholung (17 % von 330 €/m²) 56 €/m²

4.2.2.3 Gartenland

Bei hausnahen Gartenflächen in unmittelbarer Bebauungsnähe, die ausschließlich gärtnerisch genutzt werden und nicht dem Kleingartengesetz unterliegen, lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei 15 % des benachbarten Baulandwertes. Eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Höhe des Baulandwertniveaus ist im gesamten Landkreis erkennbar. Diese Abhängigkeit wird für die Feststellung der Anfangs- und Endwerte herangezogen.

- KGA Grünland/Erholung (15 % von 350 €/m²) 50 €/m²

4.2.2.4 Wald

Für forstwirtschaftliche Flächen liegt der Bodenrichtwert bei 0,93 €/m². Die Waldflächen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes und im Gleisdreieck sollen im Wesentlichen bestehen bleiben. Da ändert sich weder in Anfangs- noch im Endzustand etwas.

- F Waldflächen 1 €/m².

4.2.3 Zonale Bodenwerte für den Endwertzustand per 30.06.2020

4.2.3.1 Bauland

Der zonale Bodenwert für das Wohnbauland (Eigenheimgebiet) wurde bereits unter Punkt 4.2.2, Seite 24ff.) erläutert. Der entwicklungsbeeinflusste Wert entspricht dem Wert für voll erschlossenes Wohnbauland.

- **B WA (EB) o II-III** Wohnbauland (Eigenheimgebiet) **rd. 350 €/m²**.

Analog wurden die Zonenwerte für Wohnbauland für Stadthäuser und den Geschosswohnungsbau ermittelt.

Für unbebaute Grundstücke mit einer geplanten **Bebauung mit Stadthäusern** lagen insgesamt 12 Kauffälle seit 2016 vor. Davon lagen 11 Kauffälle in Hennigsdorf und nur ein Kauffall in Hohen Neuendorf. In Hennigsdorf wird für weitere 7 Kauffälle eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Diese Kauffälle waren zu eliminieren.

Die verbleibenden 5 Kauffälle, davon 4 Kauffälle in Hennigsdorf, weisen einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 350 €/m² aus. Der Kauffall in Hohen Neuendorf liegt bei rd. 340 €/m². Dieser wird übernommen, da er das Preisniveau für mit Stadthausbebauung am ehesten widerspiegelt.

- **B WA o II-III WGFZ 1,2** Wohnbauland (Stadthäuser) **340 €/m².**

Für unbebaute Grundstücke im **Geschosswohnungsbau** lagen insgesamt 48 Kauffälle seit 2015 für Hohen Neuendorf, Birkenwerder und Hennigsdorf vor. Um die Vergleichbarkeit zur im geplanten Untersuchungsgebiet vorgesehenen Bebauung (II-III) herzustellen, wurden alle Kaufpreise mit einer III – IV geschossigen Bebauung eliminiert. Danach verblieben noch 30 Kauffälle

Die Auswertung der Kauffälle im Vergleichswertverfahren erfolgt wie bereits vorn erläutert als zweiphasige Mittelwertbildung, indem mit einem anerkannten statistischen Ausschlussverfahren (dem sog. „cut-off“-Verfahren) zunächst Ausreißer eliminiert werden.

Nach Eliminierung der Ausreißer wurden auf der Grundlage der Vergleichswerte folgende Berechnungen durchgeführt.

arithmetisches Mittel x̄ in €/m²	392
Standardabweichung s in €/m²	104
3 σ - Regel	
x̄-3s in €/m²	80
x̄+3s in	704
Variationskoeffizient V	0,27
mit diesem	ausreichend genau

Alle Vergleichswerte (30 Kauffälle) erfüllen die 3-Sigma-Regel. Außerdem ist der Variationskoeffizient V = 0,27 ausreichend genau für die Güte der Stichprobe. Das arithmetische Mittel der Auswertung ergab **rd. 392 €/m²** Grundstücksfläche.

Anzahl n	30
Konfidenz mx	31
Irrtumswahrscheinlichkeit	10%
Vertrauensbereich VB (oben	423
Vertrauensbereich VB (unter	361

Die Konfidenz ist eine statistische Größe, die die Sicherheit der Schätzung einer gesuchten Kenngröße angibt. Konfidenzintervalle – auch Vertrauensbereiche genannt – geben eine Ober- und Untergrenze an, zwischen denen mit einer gewissen Irrtumswahrscheinlichkeit bei einer weiteren Stichprobe (vom gleichen Umfang und aus der gleichen Grundgesamtheit) der neu ermittelte Mittelwert liegt. Im vorliegenden Fall liegt der Bereich zwischen 361 €/m² und 423 €/m² bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10 %.

Alle Vergleichsobjekte wiesen einen hohen Grad an Vergleichbarkeit auf. Dabei liegen die durchschnittlichen Werte in den untersuchten 3 Orten sehr unterschiedlich

Birkenwerder	mit 6 Kauffällen	459 €/m²
Hennigsdorf	mit 13 Kauffällen	355 €/m²
Hohen Neuendorf	mit 11 Kauffällen	403 €/m²

Als Vergleichswert für den Geschosswohnungsbau im geplanten Entwicklungsbereich wird der Wert für Hohen Neuendorf herangezogen und entsprechend der geltenden Rundungsregel auf volle Zehner gerundet.

- **B WA o (II-III) WGFZ 1,2** Geschosswohnungsbau **400 €/m²**

Die Kauffälle in anonymisierter Form werden in der Anlage 6.3, Seite 40 ff. dargestellt.

4.2.3.2 Grünflächen/Park/Erholung

Für Grundstücke mit Freizeitnutzung (Wochenenderholungsgrundstücke, Gartengrundstücke etc.) wurden 4,5 % bis 36 %, durchschnittlich 17 % des Baulandwertes erzielt.

Für den Anfangswertzustand wird auf den durchschnittlich erzielten Kaufpreise im Landkreis zurückgegriffen:

- GF Grünland/Erholung (17 % von 400 €/m²) 68 €/m²

4.2.3.3 Wald

Für forstwirtschaftliche Flächen liegt der Bodenrichtwert bei 0,93 €/m². Die Waldflächen im nördlichen Teil des geplanten Entwicklungsbereiches und im Gleisdreieck sollen im Wesentlichen bestehen bleiben. Da ändert sich weder in Anfangs- noch im Endzustand etwas.

- F Waldflächen 1 €/m².

5. Ergebnis der Wertermittlung und Darstellung der zonalen Bodenwerte

5.1 Entwicklungsunbeeinflusste Werte (Zonenanfangswerte)

Die Zonenanfangswerte wurden auf der Grundlage der Auskunft aus der Kaufpreissammlung, der vorhandenen Bodenrichtwerte und der aus dem Grundstücksmarktbericht abgeleiteten Vergleichswerte ermittelt.

Zone	**Anfangswert (EU) per 30.06.2020**		
	Entwicklungszustand zum 28.09.2016		€/m²
Eigenheimgebiet	nichtqualifizierte Bauerwartung	E	90
	qualifizierte Bauerwartung	E	155
	Bauland	WA o II	**330**
Geschosswohnungsbau	qualifizierte Bauerwartung	E	155
Stadthäuser	qualifizierte Bauerwartung	E	155
Mischbauflächen/kunden - orientiertes Gewerbe	**Bauland**	M o II-II	**130**
Grünland/Erholung	Grünland/Park	FGA	56
Gartenland KG	Kleingärten	KGA	50
Wald	Wald	F	1

5.2 Entwicklungsbeeinflusste Werte (Zonenendwerte)

Die Zonenendwerte wurden auf der Grundlage der Auswertung der Kaufpreissammlung, der vorhandenen Bodenrichtwerte und der aus dem Grundstücksmarktbericht abgeleiteten Vergleichswerte ermittelt.

Zone	**Endwert (EB) per 30.06.2020**		
	Entwicklungszustand zum 31.12.2035		€/m²
Eigenheimgebiet	Bauland	WA o II	**350**
Geschosswohnungsbau	Bauland	WA MFH a (II-III) WGFZ 1,2	**400**
Stadthäuser	Bauland	WA o (II-III) WGFZ 1,2	**340**
Grünland/Erholung	Grünland/Park/Erholung	FGA	68
Wald	Wald	F	1

Zonale Endwerte sind lediglich durchschnittliche Lagewerte (§196 BauGB), sie sind nicht Werte des spezifischen Grundstückes.

- Der zonale **Bodenwert ist kein grundstücksbezogener Wert** und somit keine verbindliche Wertangabe für den Einzelfall,
- Er berücksichtigt nicht alle konkreten wertrelevanten Eigenschaften eines bestimmten Grundstückes.
- Er macht keine verbindlichen (planungsrechtlichen) Aussagen bezogen auf ein bestimmtes Grundstück.
- Er hat somit auch keinen Bezug zu Flurstücken.

Jede Wertermittlung erfordert grundsätzlich eine detaillierte Grundstücksbewertung auf der Basis der zonal ermittelten Werte!

Falkensee, 16.12.2020

Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
Dipl.-Ök.
Gabriele Gering-Klehn
Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt

Gabriele Gering-Klehn

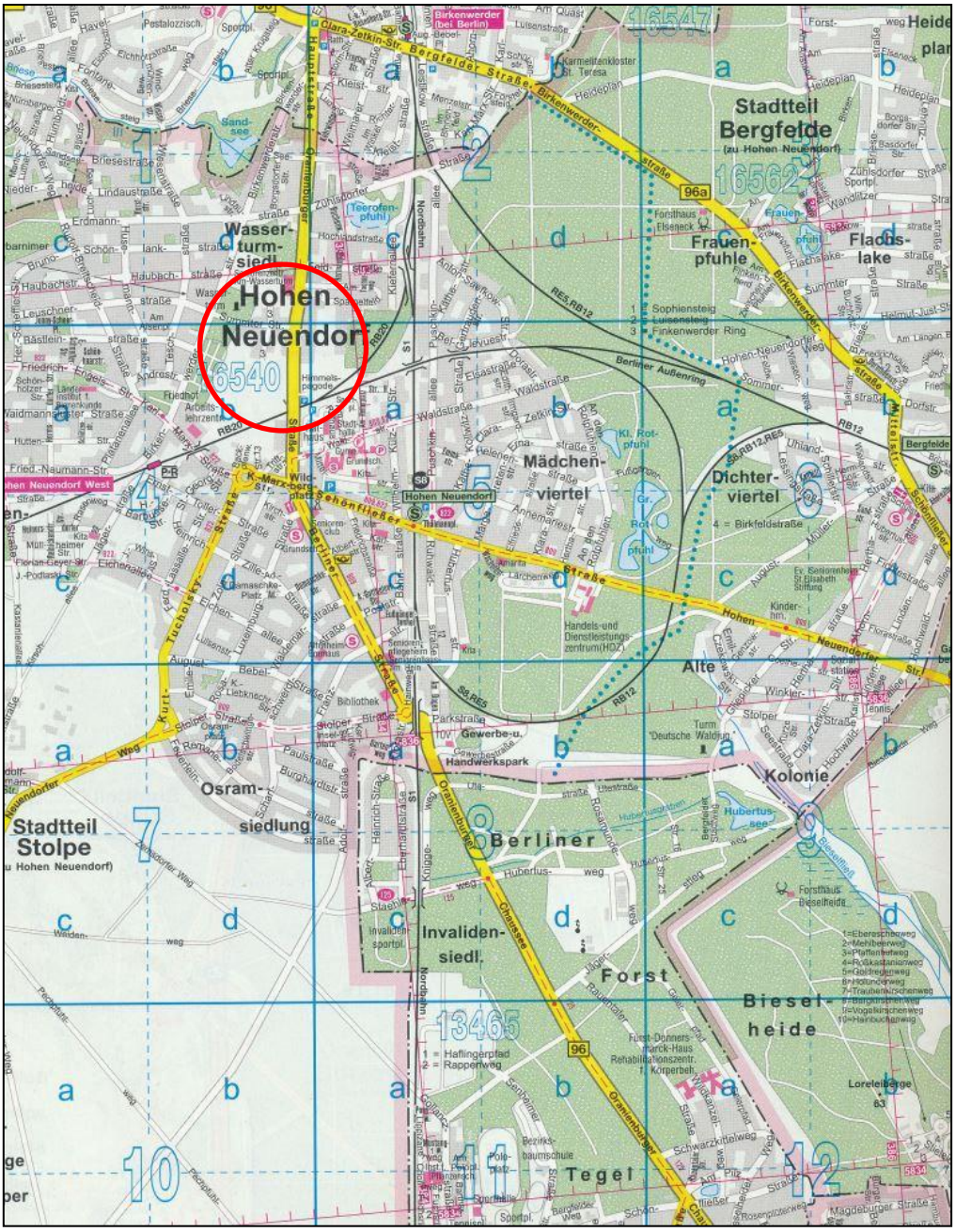
6. Anlagen

6.1 Abkürzungsverzeichnis

A	Acker
a	abweichende Bauweise
B	baureifes Land
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BPI	Bodenpreisindex
E	Bauerwartungsland
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EKZ	Einkaufszentrum
EU	entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
F	forstwirtschaftliche Fläche
FGA	Freizeitgartenfläche
G	gewerbliche Baufläche
g	geschlossene Bauweise
GE	Gewerbegebiet
GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
GI	Industriegebiet
GR	Grünland
GRZ	Grundflächenzahl
II	Geschosszahl (römische Ziffer)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KGA	Kleingartenfläche
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
M	Mischbauflächen
MFH	Mehrfamilienhäuser
MI	Mischgebiet
o	offene Bauweise
PG	private Grünflächen
R	Rohbauland
S	Sonderbaufläche
SE	Sondergebiet für Erholung
SF	sonstige Flächen
SO	sonstige Sondergebiete
SPO	Sportfläche
W	Wohnbaufläche
WA	allgemeines Wohngebiet
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

6.2 Angaben zum Bewertungsgebiet

6.2.1 Lage des Bewertungsgebiets



6.2.2 Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Amtsblatt

Seite 6 **Amtliche Mitteilungen · Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf** Nr. 10/25. J. · 19.11.2016

Protokoll

über die Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Hohen Neuendorf vom 11.10.2016

Sitzungsraum: Rathaussaal, 16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Straße 2

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:32 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:
Vorsitzender: gez. Christian Wolff
Schriftführerin: gez. Kathrin Listing

II. In nichtöffentlicher Sitzung

14. Bauvorhaben Hortneubau Waldgrundschule – Vergabe von Planungsleistungen für die FreianlagenVorlage: B 083/2016

Abstimmungsergebnis:
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder: 11
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder: 11
Davon stimmberechtigt: 11
Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 1
Ungültige Stimmen: 0
Abstimmungsverhalten: ..... einstimmig zugestimmt

Hohen Neuendorf, den 19.10.2016

gez.
Christian Wolff
Vorsitzender des
Hauptausschusses

Bekanntmachung

3. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Hohen Neuendorf über die Erhebung von Gebühren für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung

(Gebührensatzung Schmutzwasser)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat auf der Grundlage der §§ 4 und 28 Abs. 2, Nr. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Zusammenarbeit vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32], i. V. m. den §§ 1, 2, 4, 6, 8, 10 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 08], S.174) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32]), in ihrer Sitzung am 27.10.2016 folgende 3. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Hohen Neuendorf über die Erhebung von Gebühren für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung (Gebührensatzung Schmutzwasser) beschlossen:

§ 1

In § 4 Absatz 1 wird der Betrag 2,30 € auf 2,48 € je m³ Schmutzwasser und in § 4 Absatz 2 Buchstabe a) wird der Betrag 0,20 € auf 0,25 € je Tag geändert.

§ 2

Die 3. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Hohen Neuendorf über die Erhebung von Gebühren für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung (Gebührensatzung Schmutzwasser) tritt am 01.01.2017 in Kraft.

Hohen Neuendorf, den 02.11.2016

gez.
Steffen Apelt
Bürgermeister

Bekanntmachung

Wirtschaftsplan 2017 des Eigenbetriebes Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf
Festsetzung nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 EigV für das Wirtschaftsjahr 2017

Aufgrund des § 7 Nr. 3 und des § 14 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung hat die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss vom 27.10.2016 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2017 festgestellt:

1. Es betragen

1.1. im Erfolgsplan	
die Erträge	4.321 T€
die Aufwendungen	4.173 T€
der Jahresgewinn	148 T€
der Jahresverlust	0 T€
1.2. im Finanzplan	
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	483 T€
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-399 T€
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-15 T€

2. Es werden festgesetzt

2.1. der Gesamtbetrag der Kredite auf	220 T€
2.2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0 T€
2.3. die Verbandsumlage auf	0 T€

Hohen Neuendorf, den 02.11.2016

gez.
Steffen Apelt
Bürgermeister

Hinweis:
Der Wirtschaftsplan 2017 kann einschließlich seiner Anlagen von jedermann beim Eigenbetrieb Abwasser, Gewerbestraße 5-7, 16540 Hohen Neuendorf zu den allgemeinen Dienstzeiten zur Einsicht genommen werden. Eine zeitliche Beschränkung des Einsichtsrechts besteht nicht.

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Die Stadt Hohen Neuendorf gibt nachstehenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2016 nach § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuchs – BauGB – in Verbindung mit § 141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf bekannt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, zur Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen.
Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme werden die mittelfristige Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten und die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bestimmt.
Der Untersuchungsbereich liegt nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in dem als Anlage angefügten Lageplan gekennzeichnet. Der Lageplan (Anlage) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Sie kann sich gemäß § 157 BauGB eines geeigneten Beauftragten zur Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde bedienen.
Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Der Geltungsbereich, in dem die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden, ist aus dem Lageplan zu ersehen (**Lageplan siehe Seite 7**)

Hinweise:

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs. Diese bedarf einer besonderen Entwicklungssatzung.

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind gemäß § 138 Abs. 1 BauGB verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der städtebaulichen Entwicklung eines Bereiches oder zur Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich sind.

An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Nr. 10/25. J. · 19.11.2016 **Amtliche Mitteilungen · Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf** Seite 7

Gemäß § 138 Abs. 2 BauGB dürfen die erhobenen personenbezogenen Daten nur zu Zwecken der städtebaulichen Entwicklung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.

Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind gemäß § 138 Abs. 3 BauGB bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des § 138 Abs. 2 BauGB zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

Gemäß § 138 Abs. 4 BauGB ist § 208 Satz 2 bis 4 BauGB über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden, wenn ein Auskunftspflichtiger die Auskunft verweigert. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB, der die Zurückstellung von Baugesuchen regelt, auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

Hohen Neuendorf, den 04. Oktober 2016

gez.
Steffen Apelt
Bürgermeister

Lageplan mit Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

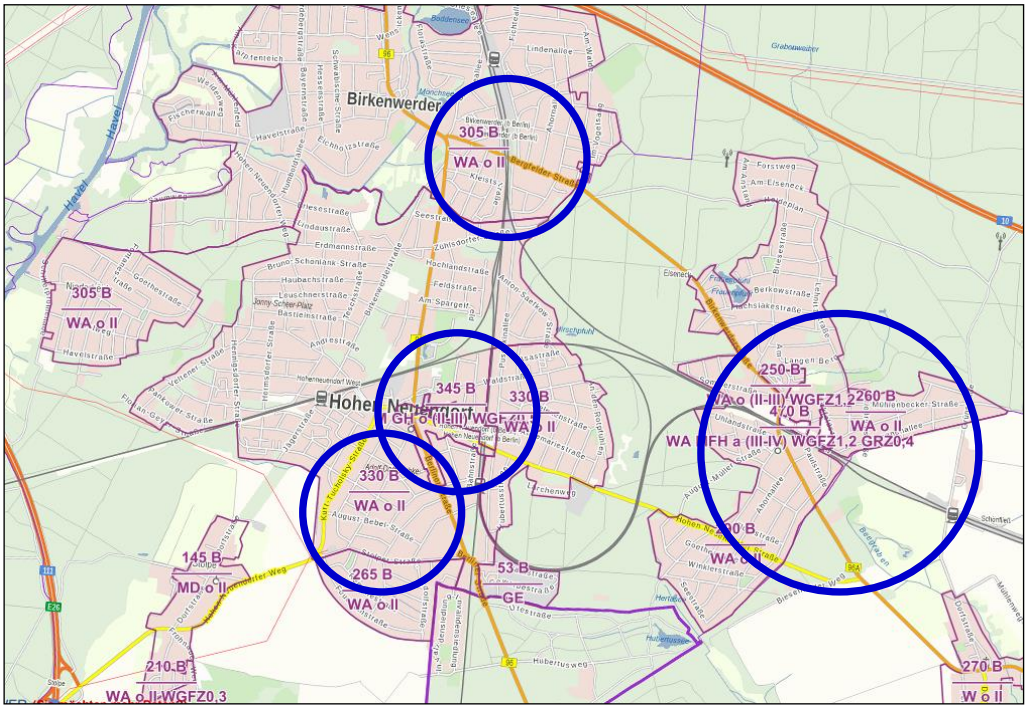
Lageplan mit Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

6.2.3 Luftbild mit Umriss des Untersuchungsgebietes

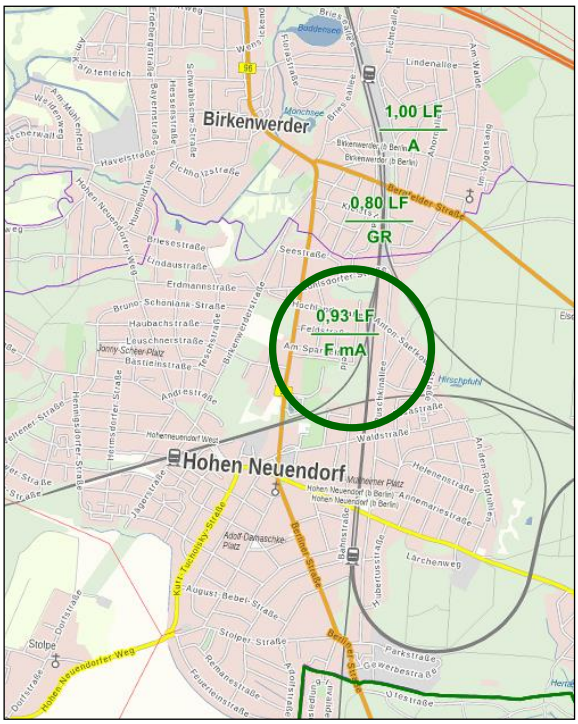
6.2.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte per 31.12.2019

Birkenwerder, Hohen Neuendorf

- Bauland

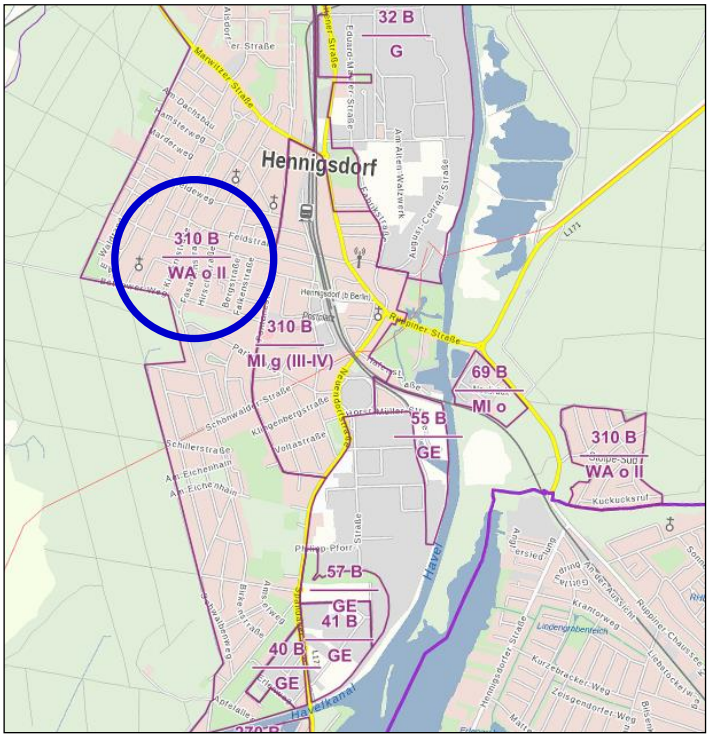


- land- und forstwirtschaftliche Flächen



Hennigsdorf

- Bauland



6.2.5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

6.3 Auszug aus der Kaufpreissammlung

6.3.1 Kauffälle für Einfamilienhausgrundstücke

Die Kauffälle liegen sowohl in Hohen Neuendorf in den Gemarkungen Bergfelde und Hohen Neuendorf als auch in Hennigsdorf und Birkenwerder.

Kauffall	Datum	Gemeinde	Lage	Fläche	Kaufpreis	BPI	Korr. Kaufpreis
013-16.0170	25.01.2016	Hohen Neuendorf	Mühlenbecker Straße	1174	123,51	256,8493	317,23
013-16.0468	18.05.2016	Hohen Neuendorf	Am Langen Berg	901	122,09	236,0612	288,21
013-16.1412	13.07.2016	Hohen Neuendorf	Mühlenbecker Straße	879	136,52	227,0761	310
013-16.0766	19.08.2016	Hohen Neuendorf	Am Elseneck	1434	153,42	222,8353	341,87
013-16.1059	12.10.2016	Hohen Neuendorf	Am Frauenpfuhl	800	200	214,6361	429,27
013-16.1066	24.10.2016	Hohen Neuendorf	Goethestraße	956	212,2	214,6361	455,46
013-16.1100	02.11.2016	Hohen Neuendorf	Ahornallee	787	202,16	210,8434	426,24
013-16.1292	06.12.2016	Hohen Neuendorf	Sommerstraße	611	147,3	207,0189	304,94
013-16.1293	08.12.2016	Hohen Neuendorf	Emil-Czekowski-Straße	805	149,07	207,0189	308,6
013-16.1298	19.12.2016	Hohen Neuendorf	Uhlandstraße	772	230,57	207,0189	477,32
013-16.1388	22.12.2016	Hohen Neuendorf	Lindenallee	1032	116,28	207,0189	240,72
013-17.0063	09.01.2017	Hohen Neuendorf	Briesestraße	863	104,29	203,0162	211,73
013-17.0127	30.01.2017	Hohen Neuendorf	Lehnitzstraße	521	139,73	203,0162	283,67
013-17.0181	27.02.2017	Hohen Neuendorf	Forstweg	1444	110,8	199,1654	220,68
013-17.0212	17.03.2017	Hohen Neuendorf	Stolper Straße	1116	165,77	195,3125	323,77
013-17.0718	03.05.2017	Hohen Neuendorf	Heideplan	1224	163,4	188,1720	307,47
013-17.0719	09.05.2017	Hohen Neuendorf	Ahornallee	836	131,58	188,1720	247,6
013-17.0730	01.06.2017	Hohen Neuendorf	Lindenallee	1031	155,19	184,7291	286,68
013-17.0720	09.06.2017	Hohen Neuendorf	Zwischen den Pfuhlen	512	126,95	184,7291	234,51
013-17.0721	27.07.2017	Hohen Neuendorf	Hochwaldallee	874	136,16	181,5353	247,18
013-17.0914	02.08.2017	Hohen Neuendorf	Seestraße	912	213,82	178,3288	381,3
013-17.0889	07.08.2017	Hohen Neuendorf	Summter Straße	1009	153,62	178,3288	273,95
013-17.0890	10.08.2017	Hohen Neuendorf	Wiesenweg	1359	77,26	178,3288	137,78
013-17.0901	14.08.2017	Hohen Neuendorf	Zühlsdorfer Straße	655	130	178,3288	231,83
013-17.1546	25.09.2017	Hohen Neuendorf	Summter Straße	988	237,85	175,3507	417,07
013-17.1523	29.09.2017	Hohen Neuendorf	Summter Straße	834	275,78	175,3507	483,58
013-17.1132	02.11.2017	Hohen Neuendorf	Hohen Neuendorfer Straße	653	229,71	169,4642	389,28
013-17.1355	13.11.2017	Hohen Neuendorf	Birkenwerderstraße	1100	194,99	169,4642	330,44
013-17.1474	30.11.2017	Hohen Neuendorf	Lehnitzstraße	1346	211,74	169,4642	358,82
013-18.0237	13.02.2018	Hohen Neuendorf	Emil-Czekowski-Straße	1249	230,58	159,3807	367,5
013-18.0238	19.02.2018	Hohen Neuendorf	Wandlitzer Straße	592	232	159,3807	369,76
013-18.0239	14.03.2018	Hohen Neuendorf	Zühlsdorfer Straße	891	280,58	155,9715	437,62
013-18.0240	22.03.2018	Hohen Neuendorf	Summter Straße	725	165,52	155,9715	258,16
013-18.0254	03.04.2018	Hohen Neuendorf	Winkler Straße	1101	136,24	152,7051	208,05
013-18.0299	12.04.2018	Hohen Neuendorf	Glienicker Straße	728	278,3	152,7051	424,98
013-18.0729	24.05.2018	Hohen Neuendorf	Emil-Czekowski-Straße	2226	137,24	149,4875	205,16

Kauffall	Datum	Gemeinde	Lage	Fläche	Kaufpreis	BPI	Korr. Kaufpreis
013-18.0731	07.06.2018	Hohen Neuendorf	Lehnitzstraße	728	218,41	146,4844	319,94
013-18.0735	20.07.2018	Hohen Neuendorf	Wandlitzer Straße	592	257,34	143,5996	369,54
013-18.0829	02.08.2018	Hohen Neuendorf	Glienicker Straße	728	310,44	140,8262	437,18
013-18.1324	08.08.2018	Hohen Neuendorf	Herthastraße	772	323,83	140,8262	456,04
013-18.0899	21.08.2018	Hohen Neuendorf	Briesestraße	690	181,16	140,8262	255,12
013-18.1262	17.10.2018	Hohen Neuendorf	Hochwaldallee	762	314,96	135,5188	426,83
013-18.1138	23.10.2018	Hohen Neuendorf	Forstweg	722	241	135,5188	326,6
013-18.1139	23.10.2018	Hohen Neuendorf	Forstweg	722	241	135,5188	326,6
013-18.1345	23.10.2018	Hohen Neuendorf	Ladewigstraße	954	262,05	135,5188	355,13
013-18.1119	08.11.2018	Hohen Neuendorf	Ahornallee	856	303,74	133,0461	404,11
013-18.1396	21.12.2018	Hohen Neuendorf	Uhlandstraße	552	347,83	130,5970	454,26
013-19.0283	17.01.2019	Hohen Neuendorf	Forstweg	1235	190,28	127,4272	242,47
013-19.0289	29.03.2019	Hohen Neuendorf	Helmut-Just-Straße	888	302,93	121,3592	367,63
013-19.0290	30.04.2019	Hohen Neuendorf	Feldweg	634	457,41	118,5637	542,32
013-19.0573	22.05.2019	Hohen Neuendorf	Fasanenallee	530	198,11	115,8429	229,5
013-19.0465	12.06.2019	Hohen Neuendorf	Lehnitzstraße	996	183,73	113,2931	208,15
013-19.0473	02.07.2019	Hohen Neuendorf	Forstweg	708	247,18	110,8530	274,01
013-19.0476	16.07.2019	Hohen Neuendorf	Wandlitzer Straße	820	264,02	110,8530	292,67
013-19.0487	18.07.2019	Hohen Neuendorf	Helmut-Just-Straße	768	273,44	110,8530	303,12
013-19.0930	13.08.2019	Hohen Neuendorf	Ottostraße	749	327,1	108,5159	354,96
013-19.0785	11.09.2019	Hohen Neuendorf	Ahornallee	767	345,5	106,2323	367,03
013-19.0849	17.10.2019	Hohen Neuendorf	Paulstraße	618	351,94	104,0841	366,31
013-19.0850	17.10.2019	Hohen Neuendorf	Paulstraße	619	286,75	104,0841	298,46
013-20.0201	09.03.2020	Hohen Neuendorf	Mühlenbecker Straße	591	270,73	99,0566	268,18
013-16.0181	05.01.2016	Birkenwerder	Kiefernweg	1312	54,88	256,8493	140,96
013-16.0182	06.01.2016	Birkenwerder	Richard-Wagner-Straße	285	70,18	256,8493	180,26
013-16.0183	07.01.2016	Birkenwerder	Im Vogelsang	799	120,15	256,8493	308,6
013-16.0403	28.01.2016	Birkenwerder	Fichteallee	840	110	256,8493	282,53
013-16.0185	01.02.2016	Birkenwerder	Weidenweg	701	106,99	251,1962	268,75
013-16.0186	01.02.2016	Birkenwerder	Sachsenstraße	744	92,74	251,1962	232,96
013-16.0260	06.04.2016	Birkenwerder	Lindenhof Siedlung	518	69,31	241,0468	167,07
013-16.0261	07.04.2016	Birkenwerder	Havelstraße	2570	52,53	241,0468	126,62
013-16.0262	07.04.2016	Birkenwerder	Havelstraße	2195	88,84	241,0468	214,15
013-16.0263	11.04.2016	Birkenwerder	Havelstraße	646	180	241,0468	433,88
013-16.0264	11.04.2016	Birkenwerder	Havelstraße	820	180,49	241,0468	435,07
013-16.0346	25.04.2016	Birkenwerder	Havelstraße	810	180	241,0468	433,88
013-16.0373	03.05.2016	Birkenwerder	Sacco-Vanzetti-Straße	675	196,3	236,0612	463,39
013-16.0478	24.05.2016	Birkenwerder	Winsstraße	754	198,94	236,0612	469,62
013-16.1393	07.06.2016	Birkenwerder	Weidenweg	631	196,51	231,4815	454,88
013-16.0614	05.07.2016	Birkenwerder	Friesenstraße	873	212,14	227,0761	481,72

Kauffall	Datum	Gemeinde	Lage	Fläche	Kaufpreis	BPI	Korr. Kaufpreis
013-16.0997	27.09.2016	Birkenwerder	Brieseallee	1165	137,34	218,5679	300,18
013-16.0998	13.10.2016	Birkenwerder	Hans-Holbein-Straße	2306	65,92	214,6361	141,49
013-17.0268	21.03.2017	Birkenwerder	Winsstraße	725	66,21	195,3125	129,32
013-17.0272	21.03.2017	Birkenwerder	Kiefernweg	1403	177,73	195,3125	347,13
013-17.0270	24.03.2017	Birkenwerder	Weidenweg	676	154,44	195,3125	301,64
013-17.0269	24.03.2017	Birkenwerder	Winsstraße	859	147,85	195,3125	288,77
013-17.0775	20.04.2017	Birkenwerder	Stolper Weg	883	274,07	191,7458	525,52
013-17.0722	09.05.2017	Birkenwerder	Ahornallee	823	200,49	188,1720	377,27
013-17.0723	08.06.2017	Birkenwerder	Industriestraße	539	276,44	184,7291	510,67
013-17.0724	08.06.2017	Birkenwerder	Industriestraße	540	275,93	184,7291	509,72
013-17.0726	15.06.2017	Birkenwerder	Amselweg	485	232,32	184,7291	429,16
013-17.0727	15.06.2017	Birkenwerder	Amselweg	529	230,69	184,7291	426,15
013-17.0725	16.06.2017	Birkenwerder	In der Niederheide	885	192,09	184,7291	354,85
013-17.0729	27.06.2017	Birkenwerder	Friedensallee	1134	200,88	184,7291	371,08
013-17.0774	03.08.2017	Birkenwerder	Halligenstraße	702	230,77	178,3288	411,53
013-17.1440	29.09.2017	Birkenwerder	Zum Waldfriedhof	646	228	175,3507	399,8
013-17.1046	13.10.2017	Birkenwerder	Zum Waldfriedhof	652	227,73	172,3572	392,51
013-17.1449	04.12.2017	Birkenwerder	Am Quast	952	257,35	166,7726	429,19
013-18.0051	15.01.2018	Birkenwerder	Fischerwall	339	206,49	163,0435	336,67
013-18.0056	22.01.2018	Birkenwerder	Zum Waldfriedhof	767	58,67	163,0435	95,66
013-18.0170	22.02.2018	Birkenwerder	Zum Waldfriedhof	622	228,67	159,3807	364,46
013-18.0188	28.02.2018	Birkenwerder	Im Binnenfeld	607	280,07	159,3807	446,38
013-18.0184	07.03.2018	Birkenwerder	Winsstraße	734	190,74	155,9715	297,5
013-18.0194	13.03.2018	Birkenwerder	Industriestraße	539	276,44	155,9715	431,17
013-18.0460	18.04.2018	Birkenwerder	Am Karpfenteich	891	258,14	152,7051	394,19
013-18.0541	23.04.2018	Birkenwerder	Unter den Ulmen	1116	224,01	152,7051	342,07
013-18.0540	03.05.2018	Birkenwerder	Zum Waldfriedhof	613	228,54	149,4875	341,64
013-18.0553	07.05.2018	Birkenwerder	Sachsenstraße	744	204,3	149,4875	305,4
013-18.0542	16.05.2018	Birkenwerder	Karl-Marx-Straße	626	319,49	149,4875	477,6
013-18.1094	05.06.2018	Birkenwerder	Hirschfährte	886	225,73	146,4844	330,66
013-18.0977	29.08.2018	Birkenwerder	Karl-Marx-Straße	503	355,47	140,8262	500,59
013-18.1055	21.09.2018	Birkenwerder	Friedensallee	1013	203,36	138,0852	280,81
013-18.1014	26.09.2018	Birkenwerder	Friedensallee	893	223,96	138,0852	309,26
013-18.1408	02.10.2018	Birkenwerder	Nürnberger Straße	627	403,51	135,5188	546,83
013-18.1016	04.10.2018	Birkenwerder	Erlenkamp	525	380,95	135,5188	516,26
013-18.1054	16.10.2018	Birkenwerder	Hohen Neuendorfer Weg	949	221,29	135,5188	299,89
013-18.1358	19.10.2018	Birkenwerder	Lindenhof Siedlung	1005	288,56	135,5188	391,05
013-18.1097	23.10.2018	Birkenwerder	Friesenstraße	1013	236,92	135,5188	321,07
013-18.1356	23.10.2018	Birkenwerder	Windmühlenweg	99	225	135,5188	304,92
013-18.1359	26.11.2018	Birkenwerder	Friesenstraße	506	316,21	133,0461	420,71

Kauffall	Datum	Gemeinde	Lage	Fläche	Kaufpreis	BPI	Korr. Kaufpreis
013-18.1360	03.12.2018	Birkenwerder	Friesenstraße	507	335,31	130,5970	437,9
013-18.1452	20.12.2018	Birkenwerder	In der Niederheide	2484	170	130,5970	222,01
013-19.0304	03.01.2019	Birkenwerder	Zum Waldfriedhof	638	228,01	127,4272	290,55
013-19.0148	04.01.2019	Birkenwerder	Kleiststraße	739	309,88	127,4272	394,87
013-19.0149	14.02.2019	Birkenwerder	Am Mühlenfeld	585	324,79	124,2898	403,68
013-19.0153	21.02.2019	Birkenwerder	Frankenstraße	706	242,92	124,2898	301,92
013-19.0441	15.04.2019	Birkenwerder	Weimarer Straße	549	387,07	118,5637	458,92
013-19.0550	17.05.2019	Birkenwerder	Friesenstraße	1011	190,98	115,8429	221,24
013-19.0443	27.05.2019	Birkenwerder	Weimarer Straße	506	423,91	115,8429	491,07
013-19.0551	30.07.2019	Birkenwerder	Fontaneweg	700	180	110,8530	199,54
013-19.0713	22.08.2019	Birkenwerder	Karl-Marx-Straße	523	372,85	108,5159	404,6
013-19.0760	29.08.2019	Birkenwerder	Johann-von-Buch-Straße	738	302,17	108,5159	327,9
013-19.0858	15.10.2019	Birkenwerder	Martin-Luther-Straße	542	348,71	104,0841	362,95
013-19.1014	02.12.2019	Birkenwerder	Friedensallee	600	300	100,0000	300
013-19.1104	18.12.2019	Birkenwerder	Friedensallee	1013	265,55	100,0000	265,55
013-19.1133	18.12.2019	Birkenwerder	Unter den Ulmen	1116	273,3	100,0000	273,3
013-20.0040	20.01.2020	Birkenwerder	Fasanenweg	567	408,82	99,6962	407,58
013-20.0188	05.03.2020	Birkenwerder	Taubenweg	635	400	99,0566	396,23
013-16.0783	22.08.2016	Hennigsdorf	Fichtenstraße	1145	87,34	222,8353	194,62
013-16.0822	26.08.2016	Hennigsdorf	Am Eichenhain	608	205,59	222,8353	458,13
013-16.1091	26.09.2016	Hennigsdorf	Dahlienstraße	574	200,35	218,5679	437,9
013-17.1529	28.12.2017	Hennigsdorf	Schönwalder Straße	612	150	166,7726	250,16
013-18.0396	24.04.2018	Hennigsdorf	Am Hirschwechsel	801	233,46	152,7051	356,51
013-18.0544	08.05.2018	Hennigsdorf	Am Dachsbau	800	203,75	149,4875	304,58
013-18.0615	22.05.2018	Hennigsdorf	Lindenstraße	701	260,34	149,4875	389,18
013-18.0513	28.05.2018	Hennigsdorf	Dorfstraße	598	217,39	149,4875	324,97
013-18.1162	02.10.2018	Hennigsdorf	Spandauer Landstraße	3039	202,37	135,5188	274,25
013-18.1209	05.11.2018	Hennigsdorf	Zur Baumschule	735	285,71	133,0461	380,13
013-18.1274	26.11.2018	Hennigsdorf	Fasanenstraße	807	174,72	133,0461	232,46
013-18.1325	29.11.2018	Hennigsdorf	Blumenstraße	658	209,73	133,0461	279,04
013-18.1410	18.12.2018	Hennigsdorf	Karl-Liebknecht-Straße	450	355,56	130,5970	464,35
013-19.0053	24.01.2019	Hennigsdorf	Karl-Liebknecht-Straße	450	355,56	127,4272	453,08
013-19.0378	03.06.2019	Hennigsdorf	Kiefernstraße	1203	314,63	113,2931	356,45
013-19.0553	22.07.2019	Hennigsdorf	August-Bebel-Straße	601	424,29	110,8530	470,34
013-19.0848	28.10.2019	Hennigsdorf	Fichtenstraße	714	298,6	104,0841	310,8
013-19.0949	20.11.2019	Hennigsdorf	Am Eichenhain	777	141,57	102,0210	144,43
013-19.0950	20.11.2019	Hennigsdorf	Brandenburgische Straße	855	290,85	102,0210	296,73
013-16.0033	08.01.2016	Hohen Neuendorf	Ferdinand-Lassalle-Straße	829	132,06	256,8493	339,2
013-16.0142	17.02.2016	Hohen Neuendorf	Kiefernallee	692	160	251,1962	401,91
013-16.0140	17.02.2016	Hohen Neuendorf	Birkenwerderstraße	749	86,78	251,1962	217,99

Kauffall	Datum	Gemeinde	Lage	Fläche	Kaufpreis	BPI	Korr. Kaufpreis
013-16.0141	17.02.2016	Hohen Neuendorf	Birkenwerderstraße	722	103,88	251,1962	260,94
013-16.0161	08.03.2016	Hohen Neuendorf	Kiefernallee	576	75	246,0169	184,51
013-16.0176	10.03.2016	Hohen Neuendorf	Friedrich-Hebbel-Straße	973	143,88	246,0169	353,97
013-16.0436	25.04.2016	Hohen Neuendorf	Karl-Marx-Straße	859	160	241,0468	385,67
013-16.0437	29.04.2016	Hohen Neuendorf	Kiefernallee	695	160	241,0468	385,67
013-16.0601	12.07.2016	Hohen Neuendorf	Gottfried-Keller-Straße	708	225,99	227,0761	513,17
013-16.0611	14.07.2016	Hohen Neuendorf	Kiefernallee	694	160	227,0761	363,32
013-16.0680	05.08.2016	Hohen Neuendorf	Annemariestraße	978	157,46	222,8353	350,88
013-16.1315	16.08.2016	Hohen Neuendorf	Ferdinand-Lassalle-Straße	857	134,19	222,8353	299,02
013-16.0811	23.08.2016	Hohen Neuendorf	Remanestraße	550	209,09	222,8353	465,93
013-16.1419	05.09.2016	Hohen Neuendorf	Buchenweg	778	242,93	218,5679	530,97
013-16.0876	12.09.2016	Hohen Neuendorf	Fritz-Reuter-Straße	658	151,98	218,5679	332,18
013-16.0987	28.09.2016	Hohen Neuendorf	Havelstraße	977	189,36	218,5679	413,88
013-16.0991	11.10.2016	Hohen Neuendorf	Puschkinallee	691	232,56	214,6361	499,16
013-16.1386	11.10.2016	Hohen Neuendorf	Schillerpromenade	900	196,67	214,6361	422,12
013-16.0992	12.10.2016	Hohen Neuendorf	Veltener Straße	697	200,86	214,6361	431,12
013-16.1387	14.10.2016	Hohen Neuendorf	Fritz-Reuter-Straße	658	253,8	214,6361	544,75
013-16.1317	18.10.2016	Hohen Neuendorf	Haubachstraße	983	185,15	214,6361	397,4
013-16.1318	18.10.2016	Hohen Neuendorf	Haubachstraße	595	194,96	214,6361	418,45
013-16.1316	01.11.2016	Hohen Neuendorf	Friedrich-Naumann-Straße	490	122,45	210,8434	258,18
013-16.1352	02.11.2016	Hohen Neuendorf	Immanuel-Kant-Straße	583	260,72	210,8434	549,71
013-16.1309	09.11.2016	Hohen Neuendorf	Ulrich-von-Hutten-Straße	871	212,4	210,8434	447,83
013-16.1328	15.11.2016	Hohen Neuendorf	Rosa-Luxemburg-Straße	587	110,73	210,8434	233,47
013-16.1353	24.11.2016	Hohen Neuendorf	Theodor-Storm-Straße	784	165,82	210,8434	349,62
013-16.1307	16.12.2016	Hohen Neuendorf	Ruhwaldstraße	536	261,19	207,0189	540,71
013-16.1405	19.12.2016	Hohen Neuendorf	Immanuel-Kant-Straße	676	244,08	207,0189	505,29
013-16.1382	28.12.2016	Hohen Neuendorf	Puschkinallee	2267	176,44	207,0189	365,26
013-17.0027	09.01.2017	Hohen Neuendorf	Eichenallee	781	153,65	203,0162	311,93
013-17.0177	28.02.2017	Hohen Neuendorf	Gartenweg	983	152,59	199,1654	303,91
013-17.0183	07.03.2017	Hohen Neuendorf	Jacob-Wins-Straße	720	170,14	195,3125	332,3
013-17.0700	09.03.2017	Hohen Neuendorf	Anton-Saefkow-Straße	998	90,18	195,3125	176,13
013-17.0263	03.04.2017	Hohen Neuendorf	Dorastraße	583	238,42	191,7458	457,16
013-17.0571	11.04.2017	Hohen Neuendorf	Haubachstraße	629	174,88	191,7458	335,33
013-17.0561	20.04.2017	Hohen Neuendorf	Fritz-Reuter-Straße	792	196,97	191,7458	377,68
013-17.0572	10.05.2017	Hohen Neuendorf	Kiefernallee	659	218,51	188,1720	411,17
013-17.0588	15.05.2017	Hohen Neuendorf	Burghardtstraße	841	148,63	188,1720	279,68
013-17.0591	08.06.2017	Hohen Neuendorf	Gertraudenstraße	1194	83,75	184,7291	154,71
013-17.0590	09.06.2017	Hohen Neuendorf	Haubachstraße	729	272,98	184,7291	504,27

Kauffall	Datum	Gemeinde	Lage	Fläche	Kaufpreis	BPI	Korr. Kaufpreis
013-17.0909	08.08.2017	Hohen Neuendorf	Friedrich-Herder-Straße	728	155,49	178,3288	277,28
013-17.0912	08.08.2017	Hohen Neuendorf	Theodor-Storm-Straße	724	150	178,3288	267,49
013-17.1392	08.08.2017	Hohen Neuendorf	Schillerpromenade	1364	131,96	178,3288	235,32
013-17.0913	10.08.2017	Hohen Neuendorf	Schillerpromenade	1078	213,36	178,3288	380,48
013-17.0941	28.08.2017	Hohen Neuendorf	Fritz-Reuter-Straße	792	244,95	178,3288	436,82
013-17.0951	11.09.2017	Hohen Neuendorf	Bellevuestraße	778	125,96	175,3507	220,87
013-17.1039	16.10.2017	Hohen Neuendorf	Ferdinand-Lassalle-Straße	857	144,69	172,3572	249,38
013-17.1080	23.10.2017	Hohen Neuendorf	Heinrich-Heine-Straße	780	290	172,3572	499,84
013-17.1232	17.11.2017	Hohen Neuendorf	Oranienburger Straße	1050	238,1	169,4642	403,49
013-17.1508	20.12.2017	Hohen Neuendorf	Eichenallee	441	175	166,7726	291,85
013-17.1509	20.12.2017	Hohen Neuendorf	Eichenallee	745	175	166,7726	291,85
013-17.1510	20.12.2017	Hohen Neuendorf	Hennigsdorfer Straße	445	175	166,7726	291,85
013-17.1511	20.12.2017	Hohen Neuendorf	Hennigsdorfer Straße	711	175	166,7726	291,85
013-17.1512	20.12.2017	Hohen Neuendorf	Eichenallee	599	175	166,7726	291,85
013-18.0186	30.01.2018	Hohen Neuendorf	Friedrich-Hebbel-Straße	772	277,2	163,0435	451,96
013-18.0185	31.01.2018	Hohen Neuendorf	Friedrich-Naumann-Straße	1054	160,34	163,0435	261,42
013-18.0181	12.02.2018	Hohen Neuendorf	Veltener Straße	819	146,52	159,3807	233,52
013-18.0298	13.02.2018	Hohen Neuendorf	Hermann-Löns-Straße	741	304,99	159,3807	486,1
013-18.0209	12.03.2018	Hohen Neuendorf	Emile-Zola-Straße	795	311,95	155,9715	486,55
013-18.0247	19.03.2018	Hohen Neuendorf	Clara-Zetkin-Straße	1143	332,46	155,9715	518,54
013-18.0236	23.03.2018	Hohen Neuendorf	Rosa-Luxemburg-Straße	589	271,65	155,9715	423,7
013-18.0234	26.03.2018	Hohen Neuendorf	Berliner Straße	457	251,64	155,9715	392,49
013-18.0323	11.04.2018	Hohen Neuendorf	Fritz-Reuter-Straße	947	229,14	152,7051	349,91
013-18.0436	18.04.2018	Hohen Neuendorf	Zühlsdorfer Straße	1050	238,1	152,7051	363,59
013-18.0739	14.05.2018	Hohen Neuendorf	Eichenallee	881	317,82	149,4875	475,1
013-18.0737	15.05.2018	Hohen Neuendorf	Fritz-Reuter-Straße	658	334,35	149,4875	499,81
013-18.0738	29.05.2018	Hohen Neuendorf	Florian-Geyer-Straße	1013	65,62	149,4875	98,09
013-18.0742	05.07.2018	Hohen Neuendorf	Theodor-Storm-Straße	785	229,3	143,5996	329,27
013-18.0755	20.07.2018	Hohen Neuendorf	Eichenallee	500	280	143,5996	402,08
013-18.0784	06.08.2018	Hohen Neuendorf	Anton-Saefkow-Straße	510	215,69	140,8262	303,75
013-18.0987	04.09.2018	Hohen Neuendorf	Rasenweg	682	263,93	138,0852	364,45
013-18.1013	25.09.2018	Hohen Neuendorf	Veltener Straße	101	247,52	138,0852	341,79
013-18.1117	25.09.2018	Hohen Neuendorf	Veltener Straße	530	252,83	138,0852	349,12
013-18.1447	28.09.2018	Hohen Neuendorf	Lindaustraße	1350	125,93	138,0852	173,89
013-18.1073	12.10.2018	Hohen Neuendorf	Margaretenstraße	124	304,84	135,5188	413,12
013-18.1330	13.11.2018	Hohen Neuendorf	Adolf-Damaschke-Straße	490	400	133,0461	532,18
013-18.1332	20.11.2018	Hohen Neuendorf	Friedrich-Herder-Straße	782	285,17	133,0461	379,41

Kauffall	Datum	Gemeinde	Lage	Fläche	Kaufpreis	BPI	Korr. Kaufpreis
013-18.1348	30.11.2018	Hohen Neuendorf	Johann-Gottlieb-Fichte-Straße	723	180	133,0461	239,48
013-18.1377	17.12.2018	Hohen Neuendorf	Rudolf-Breitscheid-Straße	638	289,97	130,5970	378,69
013-19.0297	15.04.2019	Hohen Neuendorf	Ernst-Moritz-Arndt-Straße	677	288,04	118,5637	341,51
013-19.0272	17.04.2019	Hohen Neuendorf	Ferdinand-Lassalle-Straße	616	457,79	118,5637	542,77
013-19.0493	10.05.2019	Hohen Neuendorf	Schützenstraße	625	80	115,8429	92,67
013-19.0349	22.05.2019	Hohen Neuendorf	Jägerstraße	533	318,95	115,8429	369,48
013-19.0489	28.05.2019	Hohen Neuendorf	Puschkinallee	527	340,49	115,8429	394,43
013-19.0549	30.07.2019	Hohen Neuendorf	Rosenthaler Straße	731	342	110,8530	379,12
013-19.0563	31.07.2019	Hohen Neuendorf	Puschkinallee	528	340,45	110,8530	377,4
013-19.0825	06.08.2019	Hohen Neuendorf	Kurt-Tucholsky-Straße	668	306,89	108,5159	333,02
013-19.0701	03.09.2019	Hohen Neuendorf	Puschkinallee	528	340,45	106,2323	361,67
013-19.0705	03.09.2019	Hohen Neuendorf	Schillerpromenade	9189	206,77	106,2323	219,66
013-19.0782	27.09.2019	Hohen Neuendorf	Haubachstraße	1237	202,1	106,2323	214,7
013-19.0874	24.10.2019	Hohen Neuendorf	An den Rotpfuhlen	411	352,8	104,0841	367,21
013-19.1046	03.12.2019	Hohen Neuendorf	Havelstraße	918	337,69	100,0000	337,69
013-19.1027	05.12.2019	Hohen Neuendorf	Hermann-Löns-Straße	632	268,99	100,0000	268,99
013-19.1071	12.12.2019	Hohen Neuendorf	Lindaustraße	1206	244,61	100,0000	244,61
013-20.0039	24.01.2020	Hohen Neuendorf	Eichenallee	881	437	99,6962	435,67
013-20.0048	24.01.2020	Hohen Neuendorf	Lindaustraße	1590	182,39	99,6962	181,84
013-20.0203	28.02.2020	Hohen Neuendorf	Bruno-Schönlank-Straße	515	330,1	99,3565	327,98
013-20.0204	28.02.2020	Hohen Neuendorf	Bruno-Schönlank-Straße	516	290,7	99,3565	288,83
013-19.0378	03.06.2019	Hennigsdorf	Kiefernstraße	1203	314,63	113,2931	356,45
013-17.1474	30.11.2017	Hohen Neuendorf	Lehnitzstraße	1346	211,74	169,4642	358,82
013-18.0396	24.04.2018	Hennigsdorf	Am Hirschwechsel	801	233,46	152,7051	356,51
Anzahl	255					Mittelwert	346
						Standardabweichung	99

6.3.2 Kauffälle für Stadthäuser

Die Kauffälle liegen in Hennigsdorf und Hohen Neuendorf.

Kauffall	Datum	Gemeinde	Lage	Fläche	Kaufpreis	BPI	Korr. Kaufpreis
013-16.0955	29.09.2016	Hennigsdorf	Fontanesiedlung	765	163,4	283,2298	462,8
013-17.0297	10.04.2017	Hennigsdorf	Triftweg	838	149,16	225,7400	336,72
013-18.0205	09.02.2018	Hohen Neuendorf	Scharfschwerdtstraße	604	273,18	124,2500	339,43
013-18.0451	08.05.2018	Hennigsdorf	Triftweg	838	143,2	100,7500	144,28
013-16.0954	29.09.2016	Hennigsdorf	Fontanesiedlung	765	163,4	283,2300	462,8
Anzahl	5					Mittelwert	349
						Standardabweichung	130

6.3.3 Kauffälle des Geschosswohnungsbaus

Die Kauffälle liegen in Hohen Neuendorf, Birkenwerder und Hennigsdorf.

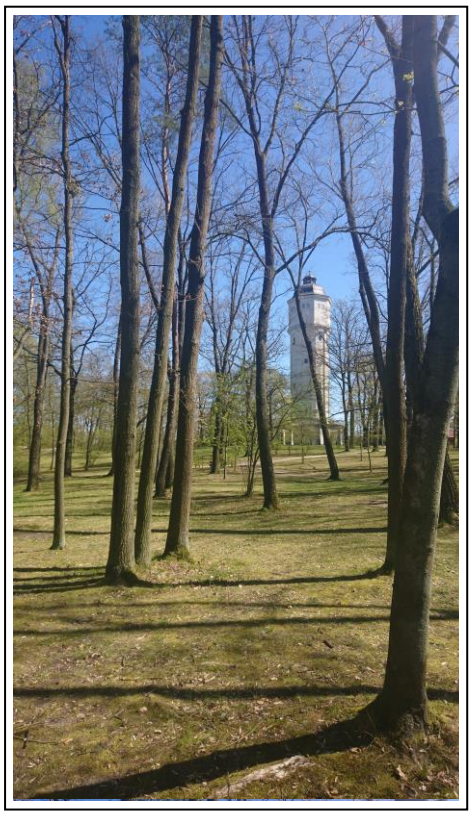
Kauffall	Datum	Gemeinde	Lage	Fläche	Kauf-preis	BPI	Korr. Kaufpreis
013-16.0031	15.01.2016	Hohen Neuendorf	Triftstraße	986	160,24	233,1288	373,57
013-16.0032	15.01.2016	Hohen Neuendorf	Triftstraße	709	141,04	233,1288	328,80
013-16.0681	14.07.2016	Hohen Neuendorf	Franzstraße	1545	129,45	268,8679	348,05
013-17.0847	07.07.2017	Hohen Neuendorf	Friedrich-Engels-Straße	861	256,1	187,9637	481,38
013-17.1506	07.11.2017	Hohen Neuendorf	Bästleinstraße	915	289,62	153,7424	445,27
013-19.0271	11.04.2019	Hohen Neuendorf	Karl-Marx-Straße	2050	446,34	77,7361	346,97
013-19.1139	30.12.2019	Hohen Neuendorf	Karlstraße	710	359,86	100,0000	359,86
013-16.1417	24.11.2016	Hohen Neuendorf	Scharfschwerdtstraße	1186	89,97	299,6058	269,56
013-17.0939	17.08.2017	Hohen Neuendorf	Klarastraße	490	351,96	178,1250	626,93
013-19.0494	13.06.2019	Hohen Neuendorf	Friedrich-Engels-Straße	520	288,46	82,3105	237,43
013-16.0184	18.01.2016	Birkenwerder	Am Waldfriedhof	4809	166,35	233,1288	387,81
013-16.0614	05.07.2016	Birkenwerder	Friesenstraße	873	212,14	268,8679	570,38
013-15.0240	13.03.2015	Hennigsdorf	Parkstraße	621	169,08	264,5012	447,22
013-15.1006	03.09.2015	Hennigsdorf	Blumenstraße	1049	135,00	238,9937	322,64
013-16.0459	24.05.2016	Hennigsdorf	Brandenburgische Straße	905	104,97	255,6054	268,31
013-16.1091	26.09.2016	Hennigsdorf	Dahlienstraße	574	200,35	283,2298	567,45
013-15.0098	16.02.2015	Hennigsdorf	Berliner Straße	509	147,58	269,1854	397,26
013-15.0099	16.02.2015	Hennigsdorf	Berliner Straße	659	115,92	269,1854	312,04
013-15.0100	16.02.2015	Hennigsdorf	Berliner Straße	498	108,08	269,1854	290,94
013-15.0101	16.02.2015	Hennigsdorf	Am Bahndamm	563	140,00	269,1854	376,86
013-15.0102	16.02.2015	Hennigsdorf	Am Bahndamm	549	140,00	269,1854	376,86
013-15.0657	30.06.2015	Hennigsdorf	Neuendorfstraße	5424	115,00	251,1013	288,77
013-16.0686	18.07.2016	Hennigsdorf	Berliner Straße	1638	117,22	268,8679	315,17
013-16.0222	30.03.2016	Hennigsdorf	Berliner Straße	3726	119,43	243,8503	291,23
013-15.0310	20.03.2015	Birkenwerder	Martin-Luther-Straße	635	167,72	264,5012	443,62
013-16.0263	11.04.2016	Birkenwerder	Havelstraße	646	180,00	249,7262	449,51
013-16.0264	11.04.2016	Birkenwerder	Havelstraße	820	180,49	249,7262	450,73
013-16.0346	25.04.2016	Birkenwerder	Havelstraße	810	180,00	249,7262	449,51
013-15.0348	23.04.2015	Hennigsdorf	Am Bahndamm	8785	122,37	259,9772	318,13
013-17.0940	17.08.2017	Hohen Neuendorf	Klarastraße	557	347,46	178,1250	618,91
Anzahl	30					Mittelwert	392
						Standardabweichung	104

6.4 Bilddokumentation

Blick von Süden in die Niederbarnimer Straße

Blick auf die Brachfläche westlich der Oranienburger Straße

Blick von Brachflächen an der Niederbarnimer Straße
in Richtung Birkenwerder Straße

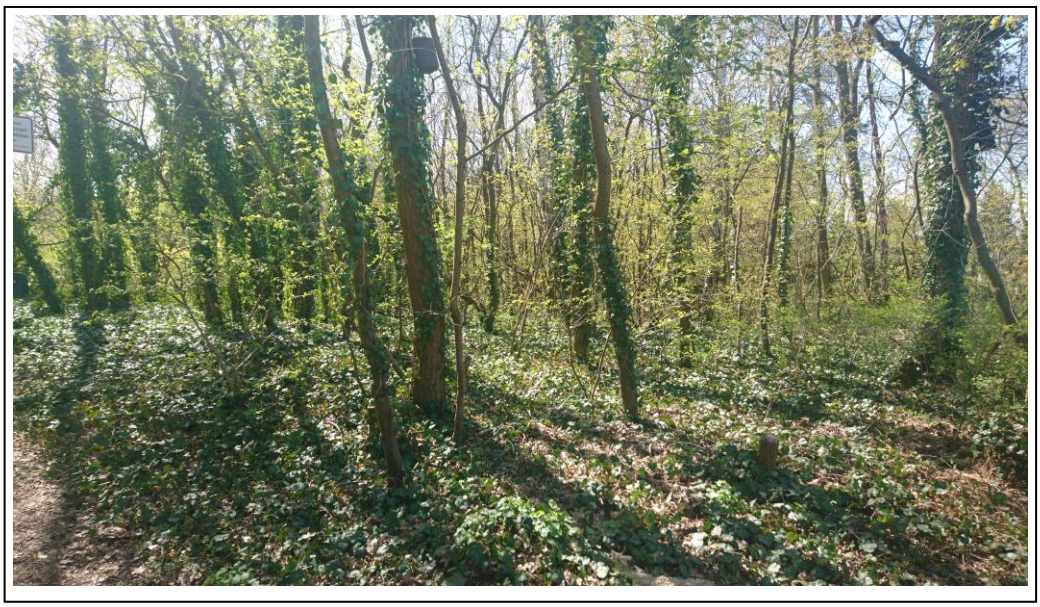


Park am Wasserturm

Blick auf Wald- und Brachflächen von der Birkenwerderstraße
in Richtung Oranienburger Straße

Blick auf Wald- und Brachflächen vom Parkplatz an der Oranienburger Straße
in Richtung Birkenwerderstraße

Blick in Höhe Kiefernallee Richtung Gartenflächen



Wildwuchs zwischen Gärten und Bahnlinie auf der Seite
östlich der Oranienburger Straße

Zuwegung von der Oranienburger Straße zu der Gartenparzellen

Bebauung auf der nördlichen Seite dieser Zuwegung
(Erschließung bisher über Straße Am Spargelfeld)

Fläche nördlich der Bahnlinie, westlich der Oranienburger Straße

Fläche nördlich der Bahnlinie, östlich der Oranienburger Straße

Fläche nördlich der Bahnlinie, östlich der Oranienburger Straße

Aktuelle Bebauung der Mischbauflächen im Anfangszustand

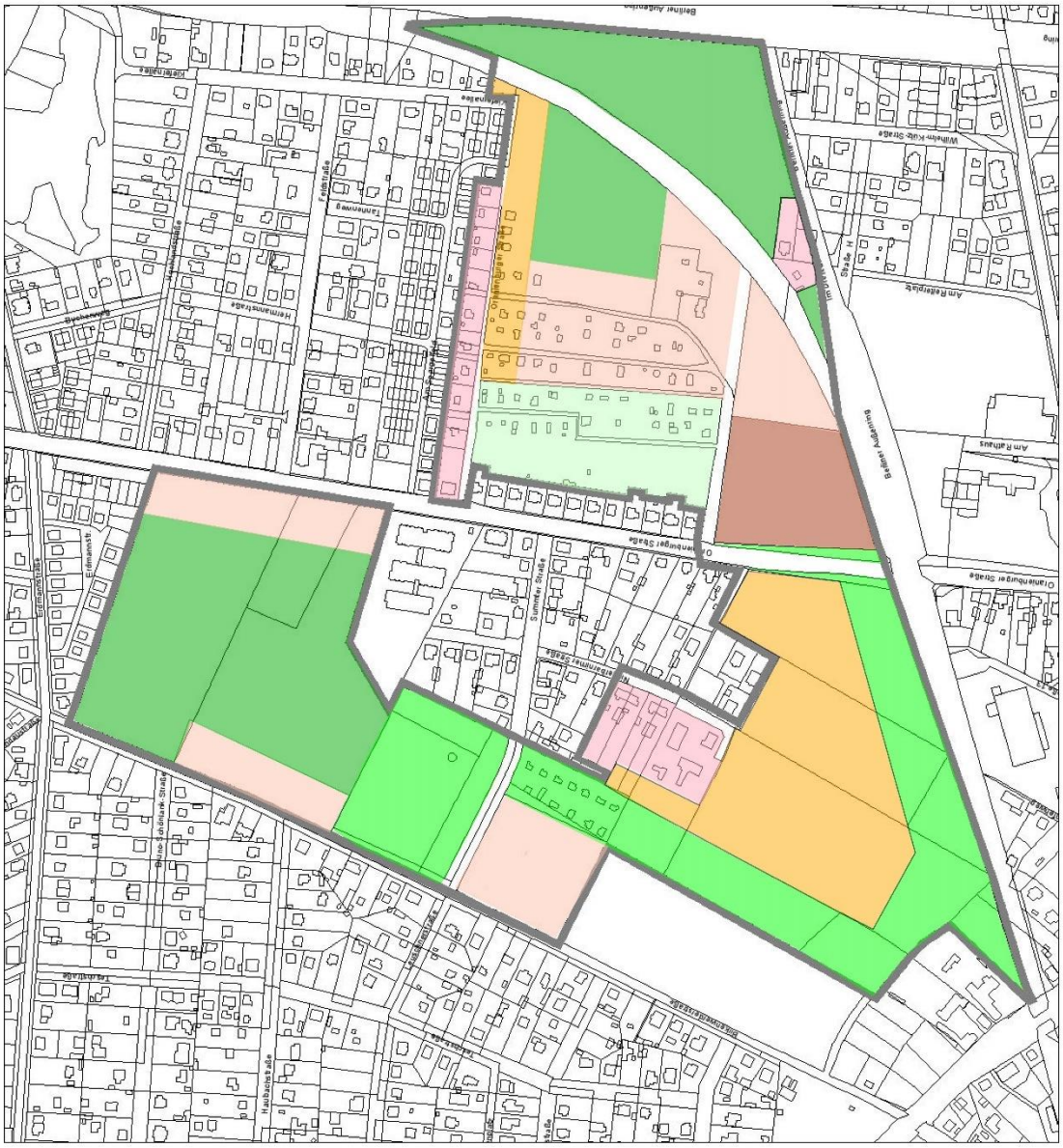
Übersicht zur Fotodokumentation

6.5 Zonenwertkarten

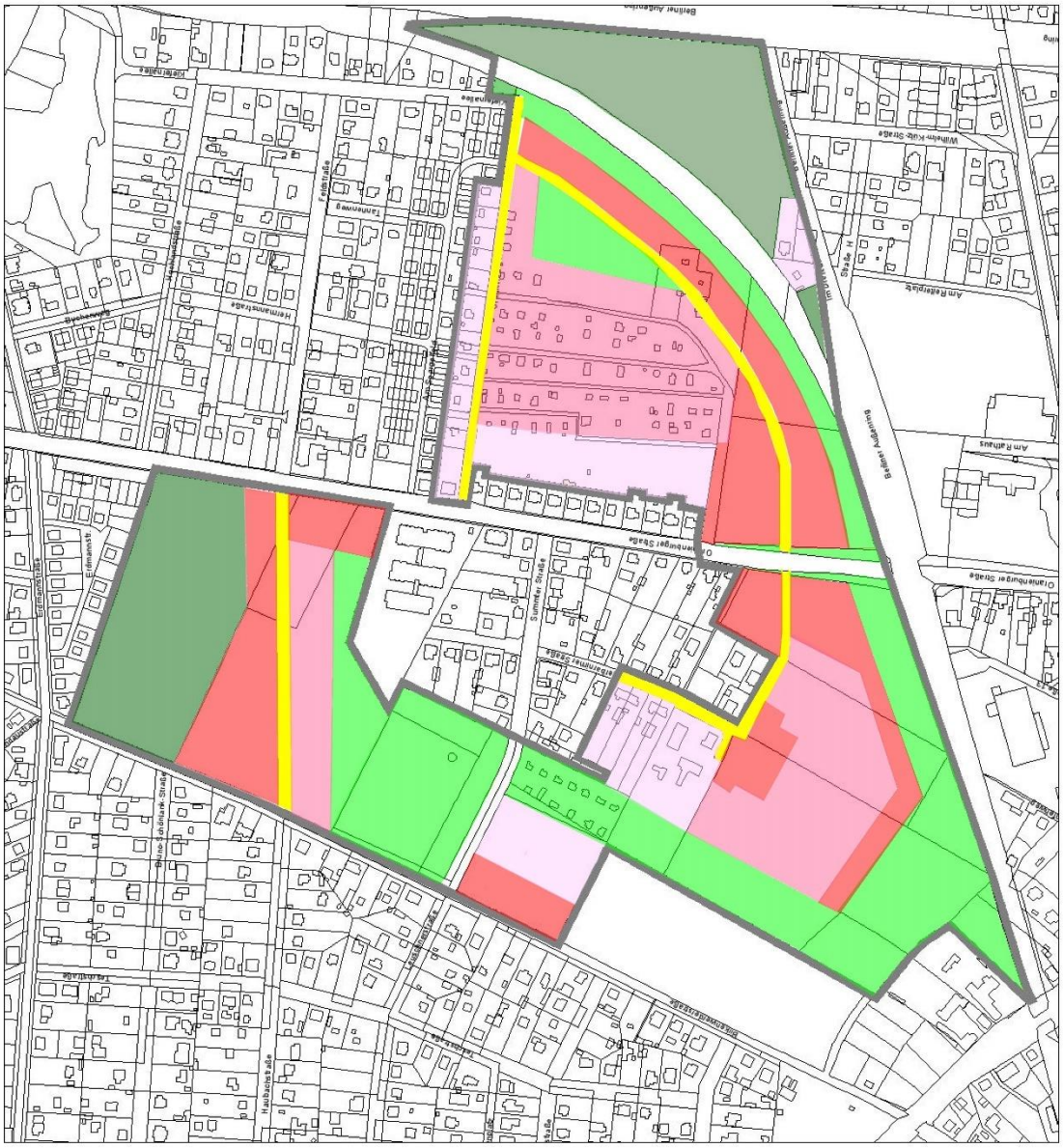
6.5.1 Zonenanfangswertkarte

Zonen-Anfangswerte für das geplante Entwicklungsgebiet nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße
Hohen Neuendorf
Stand: 16.12.2020

Bauland	Wohnen	
WA o II		330 €/m²
Bauland	Mischflächen/kunden-orientiertes Gewerbe	
M o II-III		130 €/m²
Bauerwartungsland	nichtqualifiziert	90 €/m²
	qualifiziert	155 €/m²
Grünland/Park		56 €/m²
Gartenland (KG)		50 €/m²
Wald		0,93 €/m²



6.5.2 Zonenendwertkarte

Zonen-Endwerte für das geplante Entwicklungsgebiet nördlich der Bahnlinie beiderseits der Oranienburger Straße
Hohen Neuendorf
Stand: 16.12.2020

Bauland	Geschosswohnungsbau WA MFH a (II-III) WGFZ 1,2	400 €/m²
Bauland	Stadthäuser WA o (II-III) WGFZ 1,2	340 €/m²
Bauland	Einfamilienhäuser WA o II	350 €/m²
Grünland/Park/Erholung		66,00 €/m²
Wald		1,00 €/m²