Gemeinde Wustermark
Fachbereich Bauen und Wohnumfeld

Wernitz, den 22.03.2018

Straßenbauvorhaben: „Unbefestigter Verbindungsweg zwischen der Potsdamer Straße und dem Wernitzer Weg im OT Hoppenrade"

1. Anliegerversammlung am 22.03.201,
von 19:00 Uhr,
bis 20.30 Uhr

Im Bürgermeister-Beratungsraum des Rathauses Wustermark,
Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark

zum Thema: Vorstellung der Ausbauparameter des unbefestigter Verbindungsweges zwischen der Potsdamer Straße und dem Wernitzer Weg im OT Hoppenrade"

1. Begrüßung

2. Vorstellung der Personen und Gäste

- Herr Fiedler ✓ Ingenieurbüro PST GmbH

- Herr Menzel ✓ Ortsvorsteher des OT Hoppenrade
- Herr Türk ✓ Mitglied des Ortsbeirates Hoppenrade
- Frau Gerth — Mitglied des Ortsbeirates Hoppenade

- Frau Mühlhausen — stellv. Leiterin des FB Bauen und Wohnumfeld
- Herr Gorges ✓ Mitarbeiter des FB Bauen und Wohnumfeld
- Herr W. Scholz ✓ Leiter des FB Bauen und Wohnumfeld

3. Verfahrensablauf für den heutigen Abend

3.1 Einführung durch Herrn W. Scholz

Heute sollen den Grundstückseigentümern die vorliegende Entwurfsplanung (LPH 3) für den Ausbau des unbefestigten Verbindungsweges zwischen der Potsdamer Straße und dem Wernitzer Weg im OT Hoppenrade vorgestellt werden.

Ziel des heutigen abends ist die Grundstückseigentümer mit dem Projekt vertraut zu machen und diese über den zeitlichen Ablauf vertraut zu machen.

1. Hintergrund der heutigen Veranstaltung die Realisierung der Schulwegsicherung von Wustermark über Hoppenrade nach Buchow-Karpzow.

   Im Rahmen der Herstellung der Schulwegsicherung haben sich die Ortsbeiräte der Ortsteile Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark am 24.04.2017 dafür ausgesprochen, dass in den Ortslagen Buchow-Karpzow und Hoppenrade an der L 204 ein einseitiger zwei Meter breiter Gehweg hergestellt werden soll.

   In diesem Zusammenhang wurden auch zwei Grundstückseigentümer angeschrieben und bei Ihnen angefragt, ob sie geneigt sind für das betreffende Projekt Teilflächen zu verkaufen.
   Beide Grundstückseigentümer haben dies abgelehnt.
   Daraus ergibt sich für den OT Hoppenrade folgende Wegeführung.

   - Potsdamer Straße / Verbindungsweg zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg / Wernitzer Weg -

Im Rahmen eines Arbeitsgespräches beim Landesbetrieb Straßenwesen wurde die Anfrage von der Gemeindeverwaltung Wustermark dahingehend beantwortet, dass ein Antrag auf Förderung des oben angeführten Bauvorhabens für das Jahr 2019 in Aussicht gestellt werden kann.

Folgende Prämissen müssen jedoch im Ergebnis dieses Arbeitsgespräches mit dem Landesbetrieb Straßenwesen beachtet und berücksichtigt werden:

1. Geplante Gehwegbreite an der L 204 2,00 m
2. Mindestentfernung vom Bord: 1,00 m
3. Gehwegbau nur einseitig
4. **Kein Eingriff in den Fahrbahnbereich**
5. Die Engstellen des Gehweges in den OT Buchow-Karpzow und Hoppenrade werden akzeptiert. Hier liegt die Gehwegbreite unter den geforderten 2,00 m. (Eventuell müssen in Abhängigkeit der Zweckbindungsfristen Fördermittel zurück gezahlt werden. Das wird davon abhängen, wann das Land Brandenburg das Geld haben wird, um die Fahrbahn in der Ortslage zu sanieren.)
6. **Kein Bau von Verkehrsinseln**
7. Herstellung von Grundstückszufahrten auf der Seite, auf der der Gehweg gebaut wird, ist möglich.
8. Herstellung des fehlenden Teilstücks des asphaltierten Gehwegabschnittes auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite der Potsdamer Landstraße in der Ortslage Buchow-Karpzow (ca. 30 m²) möglich.

Der Ausbau des betreffenden Sandweges zwischen dem Wernitzer Weg und der Potsdamer Straße ist ein Teilabschnitt des oben genannten Gesamtprojekts. **In Abhängigkeit des Erhalts von Fördermitteln für den Gehwegbau an der Potsdamer Straße (L 204) soll auch der Sandweg zwischen dem Wernitzer Weg und der Potsdamer Straße mit ausgebaut werden.**

2. Der Ausbau des unbefestigten Verbindungsweges zwischen der Potsdamer Straße und dem Wernitzer Weg bezieht sich auch auf das damalige Projekt des Ingenieurbüros AIB M. Kiertscher vom 25.11.2008. In diesem Projekt ist die künftige Entwässerung der Fahrbahn der Potsdamer Straße höhen- und lagemäßig festgelegt worden. Aufgrund der höhenmäßigen Lages des Verbindungsweges bietet es sich hier an die Straßenentwässerung für den unbefestigten Sandweg an die künftige geschlossene Entwässerung in der Potsdamer Straße anzuschließen.

   Da jedoch auf absehbarer Zeit kein Fahrbahnausbau der Potsdamer Straße erfolgen wird, kann auch kein Anschluss der Straßenentwässerung des unbefestigten Sandweges an die Straßenentwässerung in der Potsdamer Straße erfolgen. **Das hat zur Konsequenz, dass auch der unbefestigte Verbindungsweg zwischen der Potsdamer Straße und dem Wernitzer Weg nicht abschließend ausgebaut werden kann.**
   Er wird jedoch bereits jetzt so ausgebaut, dass dieser später mit dem geringstmöglichen Aufwand fertig gestellt werden kann, wenn zu einem späteren nicht bekannten Termin der Ausbau der Fahrbahn der Potsdamer Straße erfolgen wird. Das spiegelt sich im Ausbaustandard und bei den zu verwendenden Materialien wieder.

   Aufgrund der zwischenzeitlichen altersbedingten Schließung des AIB M. Kiertscher und vor dem Hintergrund der gegebenen Projektänderungen wurde neue Angebote für

   - die Planungsleistungen
   - die Vermessung
   - die Baugrunduntersuchung
   - die LAGA-Untersuchung

   beauftragt

3. Gemäß der vorliegenden Vermessung beträgt die Breite des gemeindlichen Bereiches des unbefestigten Verbindungsweges zwischen der Potsdamer Straße und dem Wernitzer Weg 5,00 m

   Ein Fahrbahnausbau von 4,75 m zzgl. 2x10 cm Borde wäre bei einer geschlossenen Entwässerung möglich. (4,75 m Fahrbahnbreite entspricht dem Begegnungsfall LKW/PKW bei einer verminderten Geschwindigkeit < 40 km/h)

   Derzeit gibt es jedoch nur 4-5 Grundstückseigentümer. Aus Kostengründen, im Interesse der Grundstückseigentümer, schlägt die Verwaltung folgende Gestaltungsvariante vor (siehe Pkt. 4)

4. Daraus ergibt sich folgender Vorschlag der Verwaltung mit den nachfolgend aufgeführten Mindestausbauparametern die in der Entwurfsplanung des Ingenieurbüros PST GmbH vom 02/2018 manifestiert und heute beraten wurden:

   1. eine Ausbaulänge von ca. 80 m

   2. Bau einer einseitigen 3,60 m breiten Straße (Begegnungsfall Lfw/Rad)

   3. Anlage eines Banketts von jeweils 0,50 m rechts und links der Fahrbahn

   4. Herstellung einer provisorischen Straßenentwässerung

   5. die Herstellung der Rasensaat

   6. die Herstellung der Straßenbeleuchtung

   7. die Herstellung von Zufahrten bei bebauten/bebaubaren Grundstücken und unter Berücksichtigung *gegebener Bedingungen entlang des auszubauenden Sandweges*
      Regelbreite an der Grundstücksseite: 3,00 m
      Regelbreite an der Fahrbahnseite: 5,00 m
      Verjüngung von jeweils 1,00 m auf beiden Seiten auf eine Länge von 2,00 m

   8. Regelquerschnitt
      (Konstruktionsaufbau in Anlehnung nach RStO 12; Bk 1,0, Tafel 3, Zeile 3, Frostempfindlichkeitsklasse 3)

      14 cm Schottertragschicht
      25 cm Schottertragschicht
      <u>26 cm Frostschutzschicht 0/45, Planum min. > 45 MPa</u>
      65 cm Gesamtaufbau

   9. Verwendung von Granit-Tiefborden

3.2. Erschließungskosten (Nicole Mülhausen)

Für die erstmalige Herstellung der Straßenbeleuchtung im Verbindungsweg zwischen Postdamer Straße und Wernitzer Weg sind gemäß § 127 Baugesetzbuch i.V.m. der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Ermittlung des Erschließungsbeitrages für das einzelne erschlossene Grundstück erfolgt in nachfolgender Weise: Von den Gesamtkosten für die Herstellung der Straßenbeleuchtung ist der gesetzlich vorgeschriebene Gemeindeanteil von 10% abzusetzen. Nach Abzug des Gemeindeanteils werden die verbleibenden beitragsfähigen Kosten auf die anliegenden Grundstücke umgelegt. Hierbei sind im Erschließungsbeitragsrecht nur die Flächen zu berücksichtigen, die im Innenbereich oder in einem B-Plangebiet liegen. Diese Innenbereichsflächen werden dann entsprechend ihrer baulichen oder sonstigen zulässigen Nutzbarkeit bewertet, so dass sich hieraus eine modifizierte Grundstücksfläche für

das gesamte Abrechnungsgebiet ergibt. Im Abrechnungsgebiet besteht eine überwiegende bauliche Nutzbarkeit der Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen = Nutzungsfaktor von 1,25.

Aus den errechneten umlagefähigen Kosten und der gesamten modifizierten Grundstücksfläche des Abrechnungsgebietes ergibt sich dann durch Division ein Beitragssatz.

Nach derzeitigem Sachstand liegt nur die Hälfte des Verbindungsweges (bis zum Ende des Grundstücks von Familie Riedel) im Innenbereich, d.h. nur die Kosten der Straßenbeleuchtung, die in diesem Abschnitt entstehen, sind auf die drei anliegenden Eigentümer umzulegen. Dies entspricht ca. der Hälfte der Kosten für die Errichtung der 2 geplanten Straßenleuchten einschl. Kabelverlegung. Derzeit liegen der Gemeinde nur Kosten für eine sehr umfangreiche Straßenbeleuchtungsmaßnahme aus dem Jahr 2017 vor. Auf dieser Grundlage wurde eine Kostenschätzung erstellt, die einen Beitragssatz von ca. 1,50 €/modifizierte Innenbereichsfläche ergibt.

Der Beitrag für das einzelne Grundstück errechnet sich dann aus der Multiplikation der modifizierten Grundstücksfläche mit dem Beitragssatz. Beispiel: 600,00 m² Grundstücksfläche (Innenbereich) mit 2 Vollgeschossen bebaubar 600,00 m² * 1,25 = 750,00 m² modifizierte Fläche * 1,50 Beitragssatz €/m² = 1.125,00 € Beitrag.

Vergünstigung für mehrfach erschlossene Grundstücke gemäß § 10 Abs.2 Erschließungsbeitragssatzung: Mehrfach erschlossene Grundstücke (Eckgrundstücke und Grundstücke zwischen zwei und mehr Erschließungsanlagen) sind bei der Beitragsermittlung zu jeder Erschließungsanlage mit jeweils nur 50% ihrer Grundstücksfläche heranzuziehen. Gemäß § 10 Abs. 5a) der Satzung wird die Ermäßigung für mehrfach erschlossene Grundstücke allerdings nicht gewährt: wenn die Ermäßigung dazu führt, dass sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht. Im vorliegenden Fall kann die Vergünstigung nicht gewährt werden, da ansonsten der Beitrag eines Beitragspflichtigen sich um mehr als 50% erhöht.

Die Gemeinde wird im Jahr der Herstellung der Straßenbeleuchtung eine Vorausleistung in Höhe von 60% des endgültigen Beitrags erheben. Nach Prüfung der Schlussrechnung erfolgt im Folgejahr die Erhebung des Restbetrags auf den endgültigen Beitrag i.H.v. 40% sowie die Abrechnung der Zufahrten. Nach Erhalt des Beitragsbescheides bzw. des Kostenersatzbescheides für die Zufahrt haben die Grundstückseigentümer einen Monat Zeit, um den Beitrag bzw. den Kostenersatz an die Gemeinde zu entrichten. Es besteht die Möglichkeit, einen Stundungsantrag bei der Gemeinde zu stellen.

Die Unterhaltung und Herstellung einer Grundstückszufahrt steht grundsätzlich allein im Anliegerinteresse des betreffenden Grundstückseigentümers und nicht im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde hat innerorts auf Antrag des Grundstückseigentümers diesem mindestens eine Zufahrt zu seinem Grundstück zu genehmigen. Demgemäß ist in § 10 a Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde über den Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegsüberfahrten geregelt, dass der Grundstückseigentümer die Mehrkosten für die Herstellung, Änderung und Unterhaltung seiner Zufahrt trägt. Diese Kosten werden in einem gesonderten Bescheid zusätzlich zu dem Straßenbaubeitrag erhoben.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass derzeit die Beschlussfassung über einen Bebauungsplan im Wernitzer Weg geplant wird. Hiernach wäre dann der gesamte Verbindungsweg anbaubar, so dass dann die gesamten Kosten für die Herstellung der 2 geplanten Straßenleuchten zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wird sich dann aber auch die Anzahl der einzubeziehenden Grundstücksflächen erhöhen. Die genauen Flächengrößen sind derzeit aber nicht bekannt, so dass zu diesem Zeitpunkt noch keine seriöse Schätzung abgegeben werden kann.

3.3. Zusammenfassung

1. Der Ausbau des unbefestigten Weges zwischen der Potsdamer Straße und dem Wernitzer Weg erfolgt nur, wenn der Gehwegbau entlang der Potsdamer Straße gefördert wird.
   Dies hat wirtschaftliche Gründe im Interesse der Grundstückseigentümer.

2. Die Grundstückseigentümer haben darüber entschieden, dass

   a) die Straßenbeleuchtung unabhängig von Straßenausbau in 2018 erneuert werden soll.

Vorteil: - getrennter Kostenanfall, getrennte Kostenbescheide

b) die Straßenbeleuchtung zusammen mit dem Straßenausbau erneuert werden soll.

3. Den Grundstückseigentümern ist klar, dass bei einer Fahrbahnbreite von künftig nur 3,60 m ein Parken im öffentlichen Bereich nicht möglich sein wird. Das Parken hat ausschließlich auf dem Privatgrundstück zu erfolgen (auch bei privaten Feiern).

4. Eine Bescheiderteilung für diese Tiefbaumaßnahme wird erst im Zusammenhang mit dem Fahrbahnausbau der Potsdamer Straße erfolgen. Erst dann kann der Verbindungsweg zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg abschließend hergestellt werden. Erst dann kann die Regenwasserleitung des Verbindungsweges an die Regenwasserleitung in der Potsdamer Straße angeschlossen werden. Und erst dann erfolgt die Herstellung der bituminösen Trag und Deckschicht im bereits mehrfach genannten Verbindungsweg.

5. Die Abrechnung dieser Tiefbaumaßnahme wird nach dem Erschließungsbeitragsrecht erfolgen, das heißt die Grundstückseigentümer haben dann 90 % der beitragsfähigen Kosten zu tragen.
   Die Schätzkosten können erst auf der fiskalischen Anliegerversammlung nach Vorlage des Submissionsergebnisses geschätzt werden.
   Wann das sein wird, kann aus heutiger Sicht und nach heutigem Wissen nicht mitgeteilt werden.

6. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Verfahrensweise wird diese geplante Tiefbaumaßnahme auf der Grundlage des Preisniveaus des Jahres 2019/2020 durchgeführt aber zu einem unbekannten Zeitpunkt abgerechnet. Für einen großen Teil der Ausbaukosten entfallen damit die jährlichen Preissteigerungen.

4. Fragen

W. Scholz