

Betrifft: Fiskalische Anliegerversammlung
Vorgang: Straßenbaumaßnahme „Mittelallee“

1. Anliegerversammlung am 30.03.2017
von 19:00 Uhr
bis 20:10 Uhr

in der Bürgerbegegnungsstätte, Mühlenweg 7,
14641 Wustermark

1. Begrüßung

2. Vorstellung der Personen und Gäste

- Herr Zische	Ing.büro Zische
- Herr Mende	Ortsvorsteher des Ortsteils Wustermark
- Herr Kampe	Techn. Leiter der Fa. EUROVIA VBU GmbH, Niederlassung Potsdam
- Herr Gorges	Mitarbeiter des Fachbereiches Bauen und Wohnumfeld
- Frau Mühlhausen	Stellv. Leiterin 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

3.2 Ausschreibungsergebnis

3.3 Hinweise

3.4 Erläuterungen zum Ablauf des Baugeschehens in der Mittelallee

3.5 Erläuterungen von Frau Mühlhausen zur Ermittlung der Anliegerbeiträge

4. Fragen aus der Bevölkerung

5. Individuelle Information zur Höhe der ermittelten Anliegerbeiträge für das Straßenausbauvorhaben „Mittelallee“

3.1 Einführung durch Herrn W. Scholz

Am 13.12.2016 fand zum Straßenausbauvorhaben „Mittelallee“ die technische Anliegerversammlung mit den Grundstückseigentümern der angrenzenden Grundstücke statt.

An diesem Abend wurden insgesamt 5 Alternativen zur Gestaltung der Mittelallee seitens der Verwaltung vorgestellt.

Entscheidung:

Nach der Vorstellung der ursprünglichen Ausbauplanung aus dem Jahr 2003 und nach der Vorstellung der fünf Alternativvorschläge zur künftigen Gestaltung der Mittelallee im geplanten Ausbaub-

schnitt haben sich die anwesenden Eigentümer einvernehmlich darauf verständigt, dass die Alternative 5 - Eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,50 m in Asphalt ohne geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen in den Kreuzungsbereichen – zur Ausführung kommen soll.

Diese getroffene Entscheidung zur Gestaltung der Mittelallee soll per Ausbaubeschluss für den geplanten Ausbauabschnitt bis zum 25.04.2017 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark manifestiert werden.

Der Ausbaubeschluss B-026/2017 zur Gestaltung der Mittelallee erfolgte in der mit den Grundstückseigentümern am 13.12.2017 abgestimmten Variante am 21.02.2017 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark.

Gemäß dem Abstimmungsergebnis vom 13.12.2017 erfolgte auch für die Alternative 5 die Öffentliche Ausschreibung.

Die Einladung für die heutige fiskalische Anliegerversammlung erfolgte am 16.02.2017 per Postwurfsendung.

3.2 Ausschreibungsergebnis

Vergabeart:	Öffentliche Ausschreibung
Anzahl der zur Angebotsabfrage aufgeforderten Unternehmen:	17 Stück
Anzahl der bis zum 02.03.2017, 15:00 Uhr eingegangenen Angebote:	7 Stück
Spannbreite der Angebotssummen:	zwischen 216.462,38 € bis 266.379,63 €
Günstigster Bieter:	Fa. EUROVIA VBU GmbH, Niederlassung Potsdam
Auftragssumme:	211.552,43 €
Geschätzte Baukosten:	172.735,73 €

Die Mehrkosten resultieren hauptsächlich aus dem Gewerk „Erdbau“.

Beim Erdbau begründet sich der Preisanstieg dadurch, dass die Baubetriebe seit Ende letzten Jahres Probleme haben, Aufbruch- und Aushubmaterialien bei Deponien und Baustoffaufbereitern andienen zu können. Gründe hier liegen darin, dass die Umweltämter die Baubetriebe inzwischen stärker auf die LAGA-Einstufungen, genehmigte Lagermengen und Entsorgungspreise kontrollieren.

Der Auftrag soll an den günstigsten Bieter, die Fa. EUROVIA, durch Vergabebeschluss am 25.04.2017 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark vergeben werden.

Hinweise:

1. Nicht zur Ausführung kommt die Verlegung des Straßenbeleuchtungskabels und die Aufstellung des Bauschildes.
Die Verlegung des Straßenbeleuchtungskabels erfolgt über die Erneuerung der Straßenbeleuchtung. Die Einheitspreise waren hier günstiger. Kostenersparnis: ca. 2.500,00 €
2. Im Rahmen des Straßenausbauvorhabens „Mittelallee“ erfolgt die Umverlegung eines 20 kV- Kabels und eines 1kV-Kabels.
Diese Umverlegung erfolgt für die Grundstückseigentümer kostenlos.
3. Gegenwärtig erfolgt in der Mittelallee die Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung.
Die Bauzeit für diese Maßnahme endet am 13.05.2017.

4. Bauzeit zum Straßenausbau Mittelallee: Geplant 15.05.2017 bis maximal 31.07.2017
Die Fa. Fa. EUROVIA VBU GmbH beabsichtigt bereits am 02.05.2017 mit der Tiefbaumaßnahme zu beginnen und spätestens nach 8 Wochen abzuschließen.
5. Vor Baubeginn wird die bauausführende Baufirma per Postwurfsendung über die Kontaktdaten des zuständigen Bauleiters und Poliers sowie über den Termin des wöchentlichen Baurapports informieren.
6. Im Rahmen der Straßenausbauplanung wurde alle Träger öffentlicher Belange (alle Ver- und Entsorgungsunternehmen) angeschrieben. Bis auf die e.dis AG und den WAH hat kein Ver- und Entsorgungsunternehmen Handlungsbedarf.
7. Preis für eine Grundstückszufahrt: ca. 75,00 €/m² + 45,00 €/lfm Bord.
8. Preis für einen Grundstückszugang: ca. 67,00 €/m² + 43,00 €/lfm Bord.
9. Das Protokoll der fiskalischen Anliegerversammlung wird wieder auf der Homepage der Gemeinde Wustermark veröffentlicht.

3.4 Erläuterungen zum Ablauf des Baugeschehens in der Mittelallee

Herr Kampe erläutert den anwesenden Grundstückseigentümern den geplanten Ablauf der Baumaßnahme in der Mittelallee. Vorbehaltlich der Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hinsichtlich der Vergabe der Bauleistungen für den Ausbau der Mittelallee, möchte die Fa. EUROVIA VBU GmbH gern am 02.05.2017 mit der Baumaßnahme beginnen und spätestens nach 8 Wochen beenden. Betrieblich wurden seinerseits die notwendigen Entscheidungen getroffen.

3.5 Erläuterungen von Frau Mühlhausen zur Ermittlung der Anliegerbeiträge

Die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für die Erhebung von Straßenbaubeiträgen stellt § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der geltenden Straßenbaubeitragsatzung der Gemeinde Wustermark dar. Hiernach hat die Gemeinde bei öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen Straßenbaubeiträge zu erheben, wenn es sich um eine beitragsfähige Maßnahme handelt.

Bei der vorliegenden Maßnahme handelt es sich um eine beitragsfähige Verbesserungsmaßnahme. Die Ermittlung des Straßenbaubeitrages für das einzelne erschlossene Grundstück erfolgt in nachfolgender Weise: Von den Gesamtkosten sind zunächst die Kosten für die Herstellung der Grundstückszufahrten abzusetzen, da diese Kosten nicht über eine Beitragserhebung gemäß § 8 KAG, sondern über eine Kostenersatzerhebung gemäß § 10a KAG von den betreffenden Grundstückseigentümern einzufordern sind.

Als Zweites sind von den Gesamtkosten die nicht beitragsfähigen Kosten (hier z.B.: anteilige Kosten für die Kreuzungsbereiche Geschwister-Scholl-Straße und Akazienstraße, Kosten für Straßenschilder und Verkehrszeichen) abzuziehen und ergeben dann die beitragsfähigen Kosten.

Von diesen beitragsfähigen Kosten trägt die Gemeinde zusätzlich noch einen Anteil dafür, dass die Straße auch von der Allgemeinheit genutzt wird. Der Anteil der Gemeinde richtet sich nach der jeweiligen Straßenart. Hier erfolgte die Einstufung als Haupterschließungsstraße, da die Mittelallee eine Sammel-/Verbindungsfunktion zwischen der alten Siedlung und der Landesstraße hat.

Prozentuale Anliegeranteile für eine Haupterschließungsstraße gemäß der geltenden Straßenbaubeitragsatzung:

Fahrbahn	- Anliegeranteil 50%
Straßenentwässerung und Beleuchtung:	- Anliegeranteil 55%
Grünanlagen	- Anliegeranteil 60%

Nach Abzug des Gemeindeanteils von den beitragsfähigen Kosten verbleiben dann die Kosten, die auf die betreffenden Grundstückseigentümer umzulegen sind (= umlagefähigen Kosten). Diese Kosten werden auf die anliegenden und ggf. bei Wegerechten oder Eigentümeridentität auch auf die erschlossenen Hinterliegergrundstücke verteilt.

Der Verteilungsmaßstab ist hierbei zunächst die tatsächliche Grundstücksfläche gemäß den amtlichen Angaben des Katasteramtes. Diese Grundstücksfläche wird 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.

Anmerkung: Ein Aufenthaltsraum im Dachgeschoss stellt hierbei nach der Brandenburgischen Bauordnung bereits ein Vollgeschoss dar.

Bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder vergleichbar genutzt werden, wird ein Zuschlag auf den Nutzungsfaktor von 0,5 erhoben.

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

Die Ermittlung erfolgte hier auf der Grundlage des Submissionsergebnisses. Da die Baumaßnahme noch nicht abgeschlossen ist, liegen dementsprechend noch keine Schlussrechnung und keine mengengenaue Kostengliederung für die einzelnen Teileinrichtungen für die gesamte Baumaßnahme vor. Aufgrund dessen ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gesamtkosten und ebenso die umlagefähigen Kosten je Teileinrichtung in ihrer Höhe noch verändern können. Zudem haben diese Aussagen auf der Anliegerversammlung keinen rechtsverbindlichen Charakter. Die hier genannten Werte sollen für die betroffenen Grundstückseigentümer nur Näherungswerte sein, so dass sie die Beitragsbelastung für ihr Grundstück in etwa einschätzen können.

Auf der Grundlage dieser gemachten Ausführungen ergibt sich ein voraussichtlicher Beitragssatz von 8,80 €/m² modifizierte Grundstücksfläche.

Der Beitrag für das einzelne Grundstück errechnet sich dann aus der Multiplikation der modifizierten Grundstücksfläche mit dem Beitragssatz. Beispiel: 800,00 m² Grundstücksfläche (lt. Kataster) mit 2 Vollgeschossen bebaubar $800,00 \text{ m}^2 * 1,25 = 1.000,00 \text{ m}^2$ modifizierte Fläche * 8,80 Beitragssatz €/m² = 8.800,00 € Beitrag.

Vergünstigung für mehrfach erschlossene Grundstücke gemäß § 5 Abs. 9 Straßenbaubeitragssatzung: Grundstücke, die von mehreren öffentlichen Anlagen erschlossen werden (Eckgrundstücke und Grundstücke zwischen zwei und mehr öffentlichen Anlagen), sind mit ihrer gesamten Bemessungsgrundlage gemäß Abs.1 bis 8 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwands bei jeder Anlage zu berücksichtigen. Die mehrfach erschlossenen Grundstücke haben den sich nach dieser Satzung ergebenden Straßenbaubeitrag in voller Höhe zu tragen. Sollte jedoch innerhalb der letzten 15 Jahre ein Straßenbaubeitrag für eine andere das Grundstück erschließende Straße in voller Höhe erhoben worden sein, wird der Straßenbaubeitrag für die aktuelle beitragsfähige Straßenausbaumaßnahme um 75% ermäßigt.

Sollten mindestens zwei der das Grundstück erschließenden öffentlichen Anlagen zeitgleich ausgebaut werden, so wird der volle Straßenbaubeitrag für die ausgebaute Anlage erhoben, von der die Haupteerschließung des Grundstücks (z.B. Zufahrt, Hauseingang, Postanschrift) ausgeht; für die andere/n Anlage/n ermäßigt sich der Straßenbaubeitrag um 75%.

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 Gehwegüberfahrten 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.

Vor der Baumaßnahme werden durch das beauftragte Ingenieurbüro an jeden Grundstückseigentümer Grundstücksanschlussprotokolle versandt. In diesem Grundstücksanschlussprotokoll werden die Lage, die Breite und die Anzahl der Zufahrten abgestimmt.

Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und der Gewährleistung wird es nicht gestattet Zufahrten oder Zugänge im Selbstbau anzulegen. Die Eigentümer, die bereits hergestellte Zufahrten haben, können jedoch den Abriss ihrer Zufahrt selbst vornehmen, um Kosten einzusparen.

Die Gemeinde wird, wie bereits am 13.12.2016 angekündigt, in 2017 eine Vorausleistung in Höhe von 60% des endgültigen Beitrags erheben. Nach Prüfung der Schlussrechnung erfolgt in 2018 die Erhebung des Restbetrags auf den endgültigen Beitrag i.H.v. 40% sowie die Abrechnung der Zufahrten bzw. Zugänge. Nach Erhalt des Beitragsbescheides bzw. des Kostenersatzbescheides für die Zufahrt / den Zugang 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.

Nach Prüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse wird nach der Höhe des Stundungsbetrages entweder durch den Bürgermeister oder durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark über den Stundungsantrag entschieden. Auf Grund der Vorgaben der Abgabenordnung (AO) sind bei Stundungszinsen 6 %/a zu erheben.

4. Fragen aus der Bevölkerung -keine-

5. Individuelle Information zur Höhe der ermittelten Anliegerbeiträge für das Straßenausbauvorhaben „Mittelallee“

W. Scholz

