

Kommunaler Anliegerstraßenbau 2017 – 2027 und privat finanzierter Straßenbau in der Stadt Königs Wusterhausen

Stadt Königs Wusterhausen
Der Bürgermeister

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

über den Sachstand zum kommunalen Anliegerstraßenbau 2017 – 2027 (sog. Sandstraßen-
ausbau) und den privat finanzierten Straßenbau wurde letztmalig im Amtsblatt für die Stadt
Königs Wusterhausen vom 29.04.2020 berichtet. In der gleichen Veröffentlichung haben wir
über die zum 01.01.2019 rechtswirksame Änderung des Kommunalabgabengesetzes für das
Land Brandenburg (KAG Bbg.) informiert, die zur Abschaffung der Straßenbaubeiträge
führte.

Die erstmalig endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen unterliegt unverändert den
Bestimmungen des bundesdeutschen Baugesetzbuches (BauGB). Danach ist die Stadt ver-
pflichtet, von den Anliegern auf Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Kö-
nigs Wusterhausen, weiterhin Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % vom beitragspflichti-
gen Aufkommen zu erheben. Dies trifft sowohl auf Erschließungsmaßnahmen aus dem sog.
Sandstraßenprogramm (siehe Anlage), als auch auf Erschließungsmaßnahmen, die die
Stadt im Rahmen ihres Straßenausbaukonzeptes umsetzt, zu.

Um Unterschiede zwischen Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen besser zu erken-
nen, möchte ich auf die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen hinweisen:

Erschließungsbeiträge: **fallen immer bei Sandstraßen an**



Rechtsgrundlage = § 127 ff des Bundesdeutschen Baugesetzbuches (BauGB)

- Gelten für die **erstmalig endgültige Herstellung von noch unbefestigten Straßen**, die bis dato lediglich angelegt wurden, um eine Parzellierung der Grundstücke zu ermöglichen und auf dieser Grundlage eine geordnete Bebauung zuzulassen.
- Höhe des Beitrages = 90 % der Kosten (siehe § 129 BauGB und § 4 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Königs Wusterhausen)
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) gilt in Deutschland als das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechtes, mit dem der Deutsche Bundestag eine Reihe von Rechtsvorschriften für das Bauwesen beschlossen hat. Dieses Gesetz gilt folglich bundesweit, einheitlich und kann auch nur durch den Deutschen Bundestag geändert werden.

Straßenbaubeiträge:

fallen an bei Straßen, die in der Vergangenheit bereits z.B. mit Pflaster, Asphalt oder Beton befestigt wurden



Rechtsgrundlage = § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Brandenburg (KAG Bbg)

- Gilt für *die Erneuerung, wiederholte Herstellung, Erweiterung, Verbesserung von bereits (mit ingenieurtechnischem Aufwand und in voller Straßenlänge) vormals hergestellten (befestigten) Straßen*, deren Nutzungsdauer abgelaufen ist (ab ca. 25 Jahren)
- Im Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), das **zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 12 S. 7) geändert** worden ist, wurde wie folgt geändert:
 - § 2 Absatz 1 Satz 3 wird aufgehoben.
 - § 8 wird wie folgt geändert:
 - Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Bei den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen werden keine Beiträge (Straßenbaubeiträge) erhoben!“

Für die Erhebung von Straßenbaubeiträgen hat dies zur Folge, dass nunmehr das Land Brandenburg an die Stelle der Eigentümer (Anlieger) tritt und für die Einnahmeausfälle der Kommunen vollumfänglich aufkommt. Von dieser neuen Gesetzesänderung profitieren jedoch nur Anlieger, deren Grundstücke an Straßen anliegen, die dem Kommunalabgabengesetz (KAG) des Landes Brandenburg unterliegen sprich, die in früherer Vergangenheit bereits erstmalig endgültig hergestellt wurden und die nunmehr erneuert werden – und deren Baudurchführung nach dem 31.12.2018 endete bzw. stattfinden wird.

Anlieger, deren Straßen durch die Stichtagsregelung von der Beitragslast befreit sind, haben diese Entscheidung sicher mit großer Erleichterung aufgenommen. Für Anlieger, deren Grundstücke an bisher noch unbefestigte Verkehrsflächen angrenzen, hat sich an der Beitragserhebungspflicht durch die Kommune jedoch nichts geändert. Die erstmalig endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen unterliegt unverändert den Bestimmungen des bundesdeutschen Baugesetzbuches (BauGB). **Danach ist die Stadt verpflichtet**, von den Anliegern auf Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Königs Wusterhausen weiterhin Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % zu erheben. Dies trifft sowohl auf Erschließungsmaßnahmen aus dem sog. Sandstraßenprogramm (siehe Anlage) zu, als auch auf Erschließungsmaßnahmen, welche die Stadt im Rahmen ihres Straßenausbaukonzeptes umsetzt.

In vielen Diskussionen, Beratungen und sozialen Netzwerken ist natürlich die „gefühlte Ungerechtigkeit“ durch die unterschiedliche Beitragspflicht auch weiterhin ein Thema. Daher möchten wir auch an dieser Stelle die Gelegenheit nutzen, um darauf hinzuweisen, dass viele der durch die Gesetzesänderung des KAG beitragsbefreiten Anlieger bereits beim Er-

werb des Grundstückes die Erschließungskosten finanzierten, entweder durch erhöhte Kaufpreise im Vergleich zu nichterschlossenen Grundstücken, beim Erwerb von Eigentum über Entwicklungs- bzw. Projektträger im Rahmen neuer Bauvorhaben/Wohnanlagen oder durch andere Zahlungen in der Vergangenheit bzw. im Rahmen des privat finanzierten Straßenbauprogramms. Diese Fakten sollten bei einer Diskussion zum Beitragsrecht immer mit beachtet werden.

Der Erschließungsbeitrag ist eine auf das Grundstück bezogene Pflicht. Diese Pflicht ergibt sich auf der Grundlage des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB). Durch städtebauliche Planungen wie u.a. Bauleit- und Bebauungspläne werden durch Städte und Gemeinden zunächst notwendige Grundlagen geschaffen, um Ansiedlungen zu ermöglichen. Um Baurecht zu erhalten ist es unabdingbar, die Erschließung zu sichern. Erschließung bedeutet u.a. die Ermöglichung einer gefahrlosen, geordneten, baulichen Nutzung, insbesondere Herstellung der örtlichen öffentlichen Straßen und Grünflächen, der Anlagen zur Ableitung von Abwässern und zur Beseitigung fester Abfallstoffe, der Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, usw. .

Viele Baugenehmigungen der Vergangenheit wurden u.a. auch nur deswegen erteilt, weil die Entscheidung der erteilenden Behörden auf dem Grundvertrauen basierte, dass durch verlässliches Handeln der Städte und Kommunen die erstmalige endgültige Erschließung später noch hergestellt wird.

Die Gründe, warum diese Herstellung an so vielen Straßen im heutigen Stadtgebiet nicht früher erfolgen konnte, sind so vielschichtig wie die Geschichte unserer Stadt. **Der Straßenbau ist eine notwendige Investition in die Zukunft unserer Stadt.** Eine Investition, von der letztendlich die Anlieger profitieren, die als Hauptnutzer von Anliegerstraßen auch von der Wertsteigerung ihrer Grundstücke und Immobilien profitieren.

Bei der Umsetzung der geplanten Straßenbaumaßnahmen stößt oftmals das Interesse des Gemeinwohls auf die Einzelinteressen betroffener Anlieger. Es liegt aber im gemeinsamen Interesse, den Straßenbau so kostengünstig wie möglich durchzuführen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslagen, technischen Vorschriften und Regelwerke müssen immer wieder grundsätzliche Abwägungen und Entscheidungen getroffen werden, welche eine möglichst langfristige Sicherung von Funktion und Sicherheit einer Straße gewährleisten. Das Gebot zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit ist dabei ebenfalls bindende Handlungsgrundlage.

Uns als Verwaltung ist es durchaus bewusst, dass selbst das wirtschaftlichste und „günstigste“ Angebot für betroffene Anlieger oftmals enorm hohe persönliche Belastungen bedeutet. Im Verlauf der vergangenen Jahre haben sich u.a. an Vorschriften, technischen Regelwerken sowie am Markt viele Bedingungen geändert bzw. verschärft. Die Kosten und Preise steigen stetig. Planer und Baufirmen sind ausgelastet, finden weder Fachkräfte noch „günstige“ Baustoffe. In diesem Rahmen ist es schwierig, kostengünstigen Straßenbau durchzuführen. In einigen Fällen, wenn ungünstige Faktoren zusammenkommen wie z.B. bei zu hohen Angebotspreisen im Rahmen der Vergabe, informieren wir die Stadtverordneten bzw. beraten mit ihnen darüber, ob Aufhebungen von Ausschreibungen möglich und sinnvoll sein können. In besonders „hochpreisigen“ Fällen wurde dann mit Votum der Stadtverordneten die Baumaßnahme verschoben, um entweder im gleichen Haushaltsjahr oder spätestens im Folgejahr bessere Ausschreibungsergebnisse zu erzielen. Fest steht jedoch, es wird in jedem Fall gebaut. Die Entscheidungen der Stadt liegen dabei im Grundsatz immer prioritär bei der Funktion, Sicherheit und Nachhaltigkeit der Baumaßnahme. **Es sind immer Entscheidungen für das Gemeinwohl.**

Zum grundlegenden Verständnis über die Herbeiführung eben dieser Entscheidungen, möchte ich kurz den in unserer Stadt üblichen Verfahrensweg darstellen.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift **Kommunaler Anliegerstraßenbau 2017 – 2027 in der Stadt Königs Wusterhausen** erfolgt die Planung jeder Straßenbaumaßnahme immer

auf der Grundlage eines genehmigten Haushalts der Stadt. Nur Maßnahmen, die im Haushalt hinterlegt sind, können auch durchgeführt werden. Jeder beschlossene Haushalt ist öffentlich einsehbar, jede einzelne zu planende bzw. bauende Straße findet sich im Haushalt wieder. Informationen, wann Ihre Straße in den nächsten Jahren geplant ist, können Sie auch immer über Ihre Ortsbeiräte abfragen.

Die Stadt wird entsprechend der **Rang- und Reihenfolge des kommunalen Anliegerstraßenbaus** von der Grundlagenermittlung bis zur Entwurfsplanung die Straßenbaumaßnahme - das Bauprogramm - vorbereiten. Erst mit den Ergebnissen dieser Planungen laden wir zu einer Anliegerversammlung ein.

Im Rahmen der Anliegerversammlung werden wir Ihnen - das Bauprogramm - mit folgenden Inhalten und Informationen vorstellen:

1. Die Fachbereichsleitung Tiefbau und Grünflächen, bzw. ein Stellvertreter erläutert Ihnen die rechtlichen Grundlagen zur Planung, Beauftragung und Durchführung - des Bauprogramms - und informiert über die nächsten Schritte.
2. Durch Beschäftigte des Sachgebietes Tiefbau und den jeweiligen Planer werden Ausbaugrad, Aufbau, Regelquerschnitte, Varianten sowie alle relevanten baulichen Sachverhalte erklärt. Mögliche erteilte Auflagen der am Bauvorhaben beteiligten Träger öffentlicher Belange, z.B. der Naturschutzbehörde, der Straßenverkehrsbehörde u.v.a. erläutert. Auf Fragen können wir eingehen sowie mögliche Hinweise und Empfehlungen zur Prüfung auf Machbarkeit übernehmen.
3. Durch Beschäftigte des Sachgebietes Bauverwaltung erhalten Sie Informationen zum Beitragsrecht, dessen Grundlagen sowie eine Kostenprognose über die zu erwartende Beitragshöhe. Diese Prognose basiert auf der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Kostenschätzung. Ebenso wird, auch in Abhängigkeit vom Haushalt, das geplante Zeitfenster für die Umsetzung der Baumaßnahme angekündigt.

Entsprechend der aktuellen Hauptsatzung der Stadt wird - das Bauprogramm - nach der Anliegerversammlung als Beschlussvorlage in den nächstfolgenden Sitzungslauf der Stadtverordnetenversammlung eingebracht.

Dieser Sitzungslauf beginnt mit:

1. der Beratung der Vorlage im zuständigen Ortsbeirat und Weiterleitung mit Votum an
2. den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt. Dieser erteilt nach Beratung mit einer Abstimmung eine Beschlussempfehlung an den Hauptausschuss.
3. Der Hauptausschuss als beschließendes Gremium entscheidet abschließend über - das Bauprogramm -.

Alle Sitzungen und Beratungen über - das Bauprogramm - sind öffentlich und Sie können sich als Anlieger in den jeweiligen Sprechstunden dazu äußern.

Nach endgültiger Beschlussfassung im Hauptausschuss werden alle Unterlagen - des Bauprogramms - im öffentlichen Ratsinformationsprogramm auf der Internetseite der Stadt hinterlegt.

Im Anschluss und bei entsprechender Haushaltslage erfolgen die nächsten Schritte zur Erarbeitung der Ausführungsplanung sowie Vorbereitungen zur Vergabe der Bauleistung. Über den Beginn einer Baumaßnahme werden Sie dann durch die bauausführende Firma informiert, welche auch einen Ansprechpartner/Bauleiter benennt, der für grundsätzliche und individuelle Fragen während der Bauzeit zur Verfügung steht.

Die Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen erfolgt gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Königs Wusterhausen, wonach die Anlieger 90 % der anfallenden Kosten übernehmen müssen. Diese werden nach Grundstücksflächen auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt.

In der Regel erhebt die Stadt, nach erfolgtem Baubeginn, die Hälfte der auf die jeweiligen Grundstücke entfallenden Beiträge als Vorausleistungsbescheid, zunächst auf der Grundlage der Kosten gemäß Auftragsvergabe. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann es

noch bis zu einem Jahr dauern, bis alle Aufmaße erstellt, geprüft und alle Rechnungen bei der Stadt eingegangen sind. Die Zusammenstellung aller Kosten bildet die elementare Grundlage für die Berechnung der Endbescheide.

Die Zahlung der jeweiligen Beiträge (Vorausleistungsbescheid, Endbescheid) ist stets 4 Wochen nach Zustellung der Bescheide fällig. Im Bewusstsein dessen, dass die Höhe der Anliegerbeiträge aktuelle und persönliche Vermögenssituationen überschreiten bzw. belasten können, wurden den Städten und Kommunen vom Gesetzgeber Stundungsmöglichkeiten eingeräumt. In solchen Fällen wenden Sie sich bitte an die Stadtverwaltung, Fachbereich I – Finanzen, Sachgebiet Stadtkasse/Vollstreckung/Steuern. In begründeten Ausnahmefällen kann Ihnen dort mittels Stundung geholfen werden. Grundsätzlich soll die Stundungsdauer 12 Monate nicht überschreiten. Die Stundungszinsen betragen, auf Grundlage gesetzlicher Vorgaben, derzeit 0,5 % pro Monat (6 % pro Jahr).

Liebe Bürgerinnen und Bürger, mit der vorliegenden Aktualisierung der Liste über die **Rang- und Reihenfolge des kommunalen Anliegerstraßenbaus**, Stand 31.12.2020 (siehe Anlage), informiere ich Sie über die Weiterführung des kommunalen Anliegerstraßenbaus.

In der dieser Liste sind nicht mehr enthalten:

- Straßen, die zwischenzeitlich auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift zum privat finanzierten Straßenbau 2016 hergestellt wurden bzw. sich in Vorbereitung/Durchführung befinden.
- Straßen, die im Rahmen des kommunalen Anliegerstraßenbaus aus dem vergangenen Jahr begonnen bzw. fertiggestellt wurden.

Im Verlauf des Jahres 2020 konnten nachfolgende Erschließungsanlagen bauseitig fertiggestellt werden bzw. befinden sich derzeit im Vergabeverfahren:

Ortsteil Senzig

Amselsteg

Wildpfad

Hasensprung

Wachtelweg

Brunhildstraße

Krimhildstraße

Nixenweg

Ortsteil Zeesen

Föhrenweg

Lilienstraße

Saarstraße

Rosenstraße (Friedenstraße – Puschkinstraße) – in Vergabe

Ortsteil Zernsdorf

Strandweg – in Vergabe

Für folgend aufgeführte Erschließungsmaßnahmen (gemäß Liste über die Rang- und Reihenfolge des kommunalen Anliegerstraßenbaus) konnten aufgrund des Fehlens eines rechtskräftigen Haushaltsplans in 2020 weder Anliegerversammlungen durchgeführt noch Aufträge erteilt werden. Die Veröffentlichung des Haushaltsplanes 2020 im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen erfolgte am 30.12.2020. Für die Weiterführung des kommunalen Anliegerstraßenbaus in 2021 liegen nun eine Reihe von Entwurfsplanungen vor bzw. können weitere Maßnahmen beauftragt werden.

Anliegerversammlungen bzw. schriftliche Anhörungen zu geplanten Straßenbaumaßnahmen haben zu nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen bereits stattgefunden:

Ortsteil Zernsdorf

Lindenweg (Zum langen Berg – Mittelstraße)
Am Schmulangsberg
Am Rehgrund

Ortsteil Niederlehme

Gartenweg (Ost)
Mittelstraße

Die nächsten Anliegerversammlungen werden zu folgenden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt:

Ortsteil Senzig

Pirolweg (Berg- bis Talstraße)
Neptunstraße (Uferstraße bis Waldstraße)

Ortsteil Wernsdorf

Rotschwänzchenweg

Ortsteil Zeesen

Goldregenstraße
Kurze Straße
Zossener Straße
Fasanenstraße (Erlengrund bis nördliches Bauende)

Ortsteil Zernsdorf

Friedrich-Engels-Straße (Seitenbereich bei Hausnummer 38 bis 46 b)
Feldstraße

Selbstverständlich besteht auch für diese Straßen noch immer die Möglichkeit, zu einem privat finanzierten Straßenbau zu wechseln und zwar auch dann, wenn die Stadt bereits Planungsleistungen beauftragt hat (§ 4 der Verwaltungsvorschrift zum Verfahren des kommunalen Anliegerstraßenbaus 2017 – 2027). Jedoch müssen sich alle betroffenen Anlieger diesbezüglich zu 100 % einig sein und einvernehmlich eine/n Straßenverantwortliche/n bestimmen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren, hält das Interesse am privat finanzierten Straßenbau unverändert an. Durch engagierte Privatinitiativen konnten wieder eine Reihe unbefestigter Erschließungsanlagen hergestellt werden. Besonders im Zuge der anhaltenden Preissteigerungen im Baugewerbe nehmen immer mehr Anlieger Kontakt zur Stadtverwaltung auf und bemühen sich um eine kostengünstigere Herstellung der Erschließungsstraße auf Privatebene. Die Kostenersparnis resultiert u.a. daraus, dass kein öffentliches Ausschreibungsverfahren stattfinden muss. Die Stadt gibt den Ausbaugrad einer Straße vor und die Anlieger können privat ein Bauunternehmen wählen und einen Pauschalpreis aushandeln. Auch wenn die Anlieger beim privat finanzierten Straßenbau die Kosten zu 100 % übernehmen müssen, so kann dies derzeit aber immer noch mit einer Kostenersparnis von ca. 20 bis 40 % gegenüber dem „kommunalen Straßenbau“ verbunden sein. Einziger „Wermutstropfen“ bei dieser Variante: die Anlieger müssen in Vorkasse gehen und Stundungen der Beträge über die Stadt sind nicht möglich.

Folgende Straßenbaumaßnahmen wurden in **2020** im Rahmen des **privat finanzierten Straßenbaus** durchgeführt und sind in der Liste über die Rang- und Reihenfolge des sog. Sandstraßenausbaus folglich nicht mehr enthalten:

Ortsteil Senzig

Jägersteig (Heidestraße – Im Gehölz)

Fliederweg

Ortsteil Wernsdorf

Hafenweg (Sonnenweg – Niederlehmer Straße)

Ortsteil Zeesen

Bürgerswalder Straße (Spreewaldstraße – Krumme Straße)

Friedenstraße (A.-Bebel-Straße - Puschkinstraße)

Florastraße (Grünstraße – Dahlienstraße)

Insgesamt haben sich hieran die Anlieger von insgesamt 118 Grundstücken beteiligt. Durch deren Engagement konnten weitere ca. 1.609 m Sandstraße mit einem finanziellen Gesamtaufwand von ca. 850 T€ erstmalig endgültig hergestellt werden. Ich danke an dieser Stelle den engagierten Anliegern, die sich als Straßenverantwortliche für ihre Nachbarn, Mitbürger sowie letztlich für das Gemeinwohl mit Mut, Vertrauen und Verlässlichkeit eingebracht haben.

Auch für 2021 liegen unterschriftsreife Erschließungsverträge vor bzw. wurde zwischenzeitlich bereits mit dem Straßenbau begonnen. Diese Maßnahmen sind ebenso nicht mehr Bestandteil der Liste über die Rang- und Reihenfolge des sog. Sandstraßenausbaus. Dies betrifft folgende Straßen:

Wernsdorf

Kiefernweg (Niederlehmer Straße – Sonnenweg)

Kiefernweg (Sonnenweg – Strandpromenade)

Ortsteil Zeesen

Friedenstraße (Alte Hauptstraße - Waldstraße)

Folgende Straßen befinden sich bereits jetzt auf dem Wege der privat finanzierten Umsetzung:

Ortsteil Zeesen

Friedensstraße (Alte Hauptstraße – Puschkinstraße)

Florastraße (Alte Hauptstraße – Grünstraße)

Am Luch

Die Stadt sichert auch weiterhin die Unterstützung von Privatinitiativen zu, koordiniert das Verfahren, angefangen von der Beratung bis hin zur Fertigstellung.

Liebe Bürgerinnen und Bürger, straßenbauliche Maßnahmen sind grundsätzlich mit Verkehrseinschränkungen verbunden. Ich bitte Sie dafür um Ihr Verständnis. Soweit möglich, wird die Verwaltung in der Ablauffolge Maßnahmen bündeln bzw. Quartiere bilden. Jedoch kann die Verwaltung das Votum der Anlieger aus dem Interessenbekundungsverfahren von 2016 nicht außer Acht lassen. Die stetig zu aktualisierende Liste über die Rang- und Reihenfolge des kommunalen Anliegerstraßenbaus wird, so wie in der Verwaltungsvorschrift festgelegt, auch weiterhin Arbeitsgrundlage sein.

Ria von Schrötter

3.Stellvertreterin des Bürgermeisters

Anlage: Liste über die Rang- und Reihenfolge des kommunalen Anliegerstraßenbaus (Stand 31.12.2020)