

Protokoll der Anwohnerversammlung zur Weiterarbeit am Bauvorhaben „Ausbau der Sputendorfer Str.“ Ruhlsdorf

Tag: 27.11.2024, **Zeit:** 18:00 bis 19:30 Uhr
Ort: Ruhlsdorf, Güterfelder Str. 36/ Hort/Speiseraum

Teilnehmer:

Frau Rietz	1. Beigeordnete Stadt Teltow
Herr Kasten	FBL Finanzen Stadt Teltow
Herr Müller	FBL Bauen Planen Umwelt Stadt Teltow
Frau Schiemann	SG Tiefbau Stadt Teltow
Herr Vornberger	Ingenieurbüro BAURCONSULT
Anwohner /Gäste	insg. 55-60 Personen

Ziel der Anwohnerversammlung:

Anliegen war es, den Stand und den weiteren Bauablauf zum Ausbau der Sputendorfer Str. vorzustellen und Fragen der Anwohner, insbesondere zur Berechnung der Umlage zu beantworten.

Tagesordnung:

1. Eröffnung, Information zum Anliegen und Ablauf der Veranstaltung – Frau Rietz
2. Information zum Stand und Bauablauf des Bauvorhabens – Herr Müller
3. Diskussion zum Stand und zur Weiterarbeit „Ausbau der Sputendorfer Str.“
4. Information / Erläuterung der Erschließungsbeiträge – Herr Kasten
5. Diskussion zu den Beiträgen und Kosten

Zu 2. Information zum Stand und Bauablauf

- Baumaßnahme läuft seit August 2024 im 1. Bauabschnitt (Güterfelder Str. –Waldweg).
- Es gibt 2 Baulose – 1. Los Neubau Straßenbau – (Baufirma Arikon) und 2. Los Erneuerung der Trinkwasserleitung (Baufirma TRP), die aufeinander abgestimmt werden müssen.
- Es müssen Hausanschlüsse umverlegt bzw. höhenmäßig angepasst werden.
- Durch die Fa. TRP wird die Trinkwasserleitung neu verlegt.
- Beim Straßenbau wird der Fahrbahnbereich November /Dezember ausgekoffert, Borde gesetzt und eine Schottertragschicht bis Karl-Müller-Str. bis Jahresende 2024 eingebaut.
- Die Asphaltarbeiten werden in Abhängigkeit der Witterung ab Februar 2025 beginnen.

Zu 3. Folgende Fragen standen im Mittelpunkt

- Frühzeitige Anwohnerinformation zur Erreichbarkeit der Grundstücke ist erforderlich - Abstimmung mit Baubetrieb und Hinweise wurden in der Bauberatung gegeben
- Nutzung von ausgewählten kommunalen Flächen für Parkmöglichkeiten - Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt ist erforderlich.
- Erreichbarkeit des neuen Sportplatzes in Vorbereitung des 3. BA - Klärung mit dem Sportverein ist in Vorbereitung des 3. BA notwendig.
- Standort der Mülltonnen-Sammelstelle Eckgrundstück Waldweg/Sputendorfer Str. ist sehr verschmutzt, Hinweise werden an den Baubetrieb gegeben.
- Transparenz in der Abrechnung der Bauleistungen der Baubetriebe – Grundlage dafür ist die öffentliche Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis-Straßenbau, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Neubau Regenwasserkanal – die Ausschreibungsunterlagen liegen in der Verwaltung vor. Im Leistungsverzeichnis sind detaillierte Einzelleistungen mit Einheitspreisen ausgewiesen, diese sind Grundlage für die Abrechnung.

Zu 4. Erschließungsbeiträge

Beim Neubau einer Straße wurden bisher Straßenausbaubeiträge und Erschließungsbeiträge erhoben. Zum 31.12.2018 wurde im Land Brandenburg die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen abgeschafft. Gegenwärtig sind in der Sputendorfer Str. bei der erstmaligen und endgültigen Herstellung der Straßenentwässerung Umlagen auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Teltow vom 27.11.2015 von den Grundstückseigentümern zu zahlen.

Es wurde die Berechnung der Umlage Straßenentwässerung vorgestellt.

Der Anliegeranteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand beträgt 90%. Der umlagefähige Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen unter Berücksichtigung von Art und Maß der Nutzung verteilt.

Maß der Nutzung: Bebaubarkeit des Grundstücks mit Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, Multiplikation mit Nutzungsfaktor:

1,00 -> bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss

1,25 -> bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen

1,50 -> bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen

Art der Nutzung: der Nutzungsfaktor wird um 0,50 erhöht, wenn das Grundstück überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt wird.

2,00 -> z.B. bei der Schule

1,75 -> z.B. Hotel

Auf der Grundlage der Baukosten aus der öffentlichen Ausschreibung und dem gegenwärtigen geschätzten Kostenstand sowie der Summe der Flächen aller beitragsfähigen Grundstücke ergibt sich ein voraussichtlicher Beitragssatz.

Der Beitragssatz beträgt ca. 5,44 €/m² Nutzungsfläche. Dieser errechnete Beitragssatz ist unverbindlich. Der endgültige Beitragssatz wird anhand der tatsächlichen Kosten nach Fertigstellung der Sputendorfer Straße ermittelt.

Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung werden im Januar 2025 Vorausleistungsbescheide an die Grundstückseigentümer versendet. Als Vorausleistung werden 65 v.H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erhoben.

Beispielrechnung:

Geschätzter Erschließungsbeitrag bei einem Grundstück mit 700m² und einer zweigeschossigen Bebaubarkeit berechnet sich wie folgt:

$$700\text{m}^2 \times 1,25 = 875\text{m}^2 \times 5,4412557 \text{ €/m}^2 = 4.761,10 \text{ €} \times 65 \text{ v.H.} = 3.094,72 \text{ €} \text{ Vorausleistung}$$

Darüber hinaus gibt es Vergünstigungen für mehrfach erschlossene Grundstücke z.B. für Eckgrundstücke. Hier wird die beitragspflichtige Grundstücksfläche um 1/3 ermäßigt. Diese Vergünstigung gilt nicht für gewerblich oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke.

Kostenersatz für die Herstellung von Grundstückszufahrten und -zugängen bzw. Gehwegüberfahrten

Die Kosten für die Herstellung der Zufahrt/Zuwegung werden nach der Satzung der Stadt Teltow über die Erhebung von Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Geh-/Radwegsüberfahrten vom 17.06.2004 in einem gesonderten Bescheid erhoben. Die Berechnung erfolgt nach den tatsächlichen Kosten (Schlussrechnung). Diese Kosten sind zu 100% von den Grundstückseigentümern zu zahlen.

In die Berechnung geht die Größe der Grundstückszufahrt/Zugang (m²) ein.

Zu 5. Diskussion zu den Beiträgen

- Erschließungsbeiträge fallen im Innenbereich an, betroffen ist auch die Grundschule. Die Darstellung des Innenbereiches erfolgt in der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow (Geoportal-Teltow-Planung-Übersicht-Klarstellungssatzung).
- Vorausleistungsbescheide müssen bezahlt werden. Wenn dies nach Offenlegung der Vermögenslage nicht erfolgen kann, sind Stundungsanträge möglich. Ansprechpartner ist der Fachbereich Finanzen der Stadt Teltow.
- Transparenz der Abrechnung: Die Abrechnung der Umlage muss für Jedermann transparent, nachvollziehbar vorgenommen werden. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen sowie Vorlage des Endbescheides zum Erschließungsbeitrag kann diese Abrechnung auf Anfrage eingesehen werden.
- Wieviel kostet eine Einfahrt? Wie kann das finanziert werden? Beispiel: Breite Einfahrt ca. 3m – Grundfläche Einfahrt ca. 13m², Material Betonsteinpflaster grau (10x20x8), Kostenschätzung (Material Pflaster+ Ausführung) ca. 150 €/m²;
- Finanzierung über Ratenzahlung, Stundung möglich; Bezahlung ab 2025. Die genaue Kostenhöhe kann erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Vorlage der Schlussrechnung berechnet werden.

Nach der Veranstaltung konnten im Podium nochmals Pläne eingesehen und Einzelfragen gestellt werden.

Weitere Fragen

- Der Winterdienst ist nur eingeschränkt möglich, Bescheide zur Abrechnung des Winterdienstes sind zu klären.
- Grundstück Sputendorfer Str. 55 a – ein Zugang (Nr. 79) entfällt. Dieser Zugang muss im Plan gelöscht werden.

aufgestellt: Chr. Schiemann
SG Tiefbau der Stadt Teltow