

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

Stadt Königs Wusterhausen
Die Bürgermeisterin

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

wie in jedem Jahr, möchte ich Sie auch heute wieder darüber informieren, was in 2024 an straßenbaulichen Maßnahmen in der Stadt Königs Wusterhausen stattgefunden hat, und zwar sowohl im Rahmen des kommunalen Anliegerstraßenbaus (sog. Sandstraßenausbau) als auch was den privat finanzierten Straßenbau betrifft. Gleichzeitig möchte ich Ihnen einen Ausblick auf 2025 geben.

Selbstverständlich wurde bei allen Vorhaben, die 2024 zur Umsetzung gelangten, der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (SVV) zum „Verfahren des kommunalen Anliegerstraßenbaus“ (Nr. 10-22-215) vom 20.02.2023 berücksichtigt. Entsprechend fanden ausschließlich für jene Erschließungsmaßnahmen Anliegerversammlungen statt, die bis einschließlich 2023 im Haushaltsplan der Stadt Königs Wusterhausen eingestellt waren. Anschließend wurden die jeweiligen Bauprogramme dem Hauptausschuss zur Abstimmung vorgelegt.

Gemäß o.g. Beschluss wurden im Doppelhaushaltsplan 2024/2025 der Stadt Königs Wusterhausen darüber hinaus keine neuen Planungsleistungen für die erstmalig endgültige Herstellung von sog. Sandstraßen beschlossen und in 2024 folglich auch nicht ausgelöst.

1. Zum kommunalen Anliegerstraßenbau (sog. Sandstraßenausbau)

In **2024** fanden Anliegerversammlungen für folgende Erschließungsanlagen (aus dem Haushaltsplan 2023) statt, wobei der Hauptausschuss (HA) über die Bauprogramme wie folgt entschied:

Anliegerversammlungen

Abstimmungsergebnis durch HA

OT Zeesen

- | | |
|--|---|
| • Eibenweg | Ablehnung → Weiterführung privat finanziert |
| • Goldregenstraße (Grün- bis Alte Hauptstraße) | Ablehnung → Weiterführung privat finanziert |
| • Goldregenstraße (Blumen- bis Alte Hauptstraße) | Ablehnung → Weiterführung privat finanziert |

OT Zernsdorf

- | | |
|---|------------|
| • Friesenstraße (Haus-Nr. 49 bis Am Rehgrund) | Zustimmung |
|---|------------|

Für weitere 2 Baumaßnahmen (aus dem Haushaltsjahr 2023) stehen die Anliegerversammlung und der Beschluss des Hauptausschusses zum Bauprogramm noch aus:

OT Zernsdorf

- Gunterstraße (Seekorso bis Flurweg)
- Flurweg

Grundsätzlich haben alle seit 2023 abgelehnten Beschlussvorlagen über die Bauprogramme – sofern nicht ein Wechsel zum privat finanzierten Straßenbau stattfindet – weiterhin oberste Priorität, sobald das Verfahren des sog. Sandstraßenausbaus ab 2026 fortgesetzt wird.

Selbstverständlich können sich die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Straßen auch jetzt noch für eine privat finanzierte Straßenbaumaßnahme entscheiden.

Auf Grundlage bereits beschlossener Bauprogramme begann die Stadt in 2024 mit der Durchführung folgender Straßenbauvorhaben:

Ortsteil Zeesen

- Dostweg
- Am Todnitzsee

Nach Beginn der o.g. Baumaßnahmen wurden auf Grundlage des Vergabepreises Vorausleistungsbescheide in Höhe von 50 % des voraussichtlichen Gesamtbeitrages erhoben. Der abschließende Beitragsbescheid folgt nach Fertigstellung und auf Grundlage der geprüften Schlussrechnungen in 2025.

Dem Beschluss von Bauprogrammen und dem Erlass von Beitragsbescheiden geht grundsätzlich eine akribische Prüfung dahingehend voraus - oftmals zurück bis weit ins 19. Jahrhundert -, ob es sich bei der jeweiligen Baumaßnahme um eine erstmalig endgültige Herstellung handelt, wofür Erschließungsbeiträge gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) anfallen oder aber ob es sich um die wiederholte Herstellung / Erneuerung / Verbesserung einer vormals bereits erstmalig endgültig hergestellten Straße handelt, für die die Beitragspflicht durch die Änderung des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG Bbrg) seit dem 01.01.2019 abgeschafft wurde.

Hierzu nochmals folgende Unterscheidungsmerkmale:

- Unbefestigte und unfertige Erschließungsanlagen (beitragspflichtig nach BauGB)

Unbefestigte Straßen sind Erschließungsanlagen, die ausschließlich aus verschiedenen Sandböden bestehen und die in bedarfsangepassten Intervallen geglättet bzw. geschoben werden. Diese können durchaus auch über Bordanlagen und Pflasterrinnen verfügen.

Unfertige Straßen verfügen darüber hinaus über provisorische Deckschichten (Schlacke, Schotter, Bauschutt, Granulate etc.), die jedoch wegen ihres fehlenden regelkonformen Oberbaus zu keinem Zeitpunkt nach den gesetzlich vorgegebenen Regeln der Technik erstmalig endgültig, in ihrer gesamten Ausdehnung (Länge) und einschließlich aller Teileinrichtungen, fertiggestellt wurden. Diese Straßen zählen als provisorisch hergestellt und werden durch Unterhaltungsmaßnahmen in einem befahrbaren Zustand gehalten.

Sobald unbefestigte oder unfertige Erschließungsanlagen erstmalig endgültig gemäß dem straßenbautechnischen Regelwerk hergestellt werden, unterliegen die betroffenen Anliegerinnen und Anlieger der Erschließungsbeitragspflicht gemäß BauGB.

Die Erschließungsbeitragspflicht greift im Übrigen nicht nur bei Erschließungsanlagen aus dem sog. Sandstraßenprogramm, sondern auch bei Erschließungsanlagen, deren erstmalig endgültige Herstellung im Rahmen der Umsetzung des Straßenausbaukonzeptes der Stadt Königs Wusterhausen (z.B. Friedhofsweg OT Senzig, Kablower Straße OT Zernsdorf / Ziegleier Straße OT Kablow) erfolgt(e).

- Bereits hergestellte Anlagen (KAG Bbrg)

Hierbei handelt es sich um Straßen, deren Verkehrsflächen in ihrer gesamten Ausdehnung über eine hinreichende Befestigung nach straßenbautechnischen Vorgaben, z.B. mit Pflaster, Beton oder vergleichbarem Material befestigt sind. Ein gelegentliches Aufbringen von

Schotter, Recyclingmaterial etc., um vorübergehend die Befahrbarkeit der Straße zu erhalten, ist gemäß der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht ausreichend. Ebenso muss die Oberflächenentwässerungsanlage über ein Mindestmaß an bautechnischer Herstellung (z.B. Entwässerungsmulden) verfügen und eine eigene Straßenbeleuchtungsanlage muss vorhanden sein.

Für die Erneuerung / Verbesserung / Erweiterung dieser bereits in der Vergangenheit erstmalig endgültig hergestellten Anlagen entfällt seit dem 01.01.2019 die Beitragspflicht gemäß dem KAG Bbrg.

2. Zum privat finanzierten Straßenbau

Die Möglichkeit des privat finanzierten Straßenbaus wird durch die Stadt Königs Wusterhausen nach wie vor angepriesen und unterstützt. Voraussetzung dafür ist, dass sich alle betroffenen Anliegerinnen und Anlieger hinsichtlich ihrer Mitwirkungsbereitschaft einig sind und sich einvernehmlich auf einen Straßenverantwortlichen bzw. eine Straßenverantwortliche (hilfsweise auch auf zwei Straßenverantwortliche) als Vermittler bzw. Vermittlerin zwischen der Stadtverwaltung und der Anliegergemeinschaft verständigen können. Selbstverständlich werden die Straßenverantwortlichen und die Anliegergemeinschaften hierbei nicht allein gelassen, sondern durch die Stadtverwaltung im engen Austausch mit den Straßenverantwortlichen Schritt für Schritt durch das Verfahren des privat finanzierten Straßenbaus gelenkt. Die eigentliche Aufgabe der Straßenverantwortlichen besteht im Wesentlichen darin, die Anliegergemeinschaften zu einigen, Angebote einzuholen, einen Angebotspreis auszuhandeln und den Verteilungsschlüssel der Kosten mit den Anliegerinnen und Anlieger abzustimmen – stets mit tatkräftiger Unterstützung der Stadt.

Die Anliegergemeinschaften müssen sich bereit erklären, 100 % der Kosten für den Straßenbau zu übernehmen. Die Stadt legt den Ausbaugrad der Straße gemäß straßenbautechnischem Regelwerk fest bzw. übergibt, soweit bereits vorhanden, entsprechende Planungsunterlagen an die Anliegergemeinschaften. Diese können auf dieser Grundlage ein Bauunternehmen wählen und einen (pauschalen) Festpreis aushandeln.

Neben der Finanzierung der Baukosten sind durch die Anliegergemeinschaften ebenso die Kosten für bereits erbrachte Planungsleistungen gegenüber der Stadtverwaltung zu refinanzieren. Insofern ist der privat finanzierte Straßenbau besonders dann interessant, wenn die Stadtverwaltung für das Straßenbauvorhaben noch keine Planungsleistungen finanziert hatte. Hiervon könnten besonders die Anliegergemeinschaften von Straßen profitieren, die gemäß der Liste über die Rang- und Reihenfolge des Straßenbaus nicht unmittelbar zur Vorbereitung anstehen und für die zum jetzigen Zeitpunkt durch die Stadt noch keine Planungsleistungen beauftragt wurden.

Aber auch dann, wenn erste Planungsergebnisse bereits vorliegen und auf dieser Grundlage eine Anliegerversammlung stattgefunden hat, ist ein Umschwenken vom kommunalen zum privaten Straßenbau immer noch möglich und finanziell lohnenswert. Im Rahmen der Anliegerversammlung wird der Fokus deshalb auch mit auf den privat finanzierten Straßenbau gerichtet, sodass sich die Anliegerinnen und Anlieger noch rechtzeitig, bevor die Baumaßnahme durch die Stadt öffentlich ausgeschrieben wird, mit der Thematik auseinandersetzen können.

Spätestens ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Ausschreibung der Straßenbaumaßnahme ist ein Wechsel zum privat finanzierten Straßenbau ausgeschlossen.

Noch immer ist das Interesse am privat finanzierten Straßenbau unverändert hoch. Der Vorteil - trotz 100 %iger Kostenübernahme - bis zu ca. 50 % Einsparung erzielen zu können, ist dabei der entscheidende Faktor. Die Kostenersparnis resultiert v.a. daraus, dass kein öffentliches Ausschreibungsverfahren stattfinden muss.

Einziges „Wermutstropfen“ ist, dass die Anliegerinnen und Anlieger beim privat finanzierten Straßenbau in Vorkasse gehen müssen und dass Ratenzahlungen und Stundungen über die Stadtkasse bei diesem Verfahren leider nicht möglich sind.

In 2024 gab es wieder eine Reihe engagierter Anliegergemeinschaften, die die erstmalig endgültige Herstellung „ihrer“ Straße privat finanziert verbindlich vorbereitet bzw. bereits fertiggestellt haben:

- **Grünstraße, OT Zeesen**

Länge der Erschließungsanlage:	253 m
Anzahl der Grundstücke:	21
(Teil-)Eigentümerinnen und (Teil-)Eigentümer:	32
Kosten der Baumaßnahme:	182.189,07 €
Kostenbeteiligung pro Quadratmeter nach privater Durchführung:	9,07 €/m ²
Potentieller Beitrag bei kommunaler Durchführung wurde kalkuliert mit:	17 €/m ²
Prozentuale Kostenersparnis:	53 %



Grünstraße vor Baudurchführung



Grünstraße nach Baudurchführung

- **Waldsiedlung, OT Wernsdorf**

Länge der Erschließungsanlage:	324 m
Anzahl der Grundstücke:	30
(Teil-)Eigentümerinnen und (Teil-)Eigentümer:	40
Kosten der Baumaßnahme:	239.845,72 €
Kostenbeteiligung pro Quadratmeter nach privater Durchführung:	7,13 €/m ²
Potentieller Beitrag bei kommunaler Durchführung wurde kalkuliert mit:	13,11 €/m ²
Prozentuale Kostenersparnis:	45 %



Waldsiedlung vor Baudurchführung



Waldsiedlung nach Baudurchführung

- **Skabyer Straße (Storkower Weg – Waldsiedlung), OT Wernsdorf**

Länge der Erschließungsanlage:	170 m
Anzahl der Grundstücke:	6
(Teil-)Eigentümerinnen und (Teil-)Eigentümer:	6
Kosten der Baumaßnahme:	115.301,44 €
Kostenbeteiligung pro Quadratmeter nach privater Durchführung:	17,50 €/m ²
Potentieller Beitrag bei kommunaler Durchführung wurde kalkuliert mit:	25,00 €/m ²
Prozentuale Kostenersparnis:	30 %



Skabyer Straße vor Baudurchführung



Skabyer Straße nach Baudurchführung

- **Poseidonstraße (Waldstraße – Uferstraße), OT Senzig**

Länge der Erschließungsanlage:	120 m
Anzahl der Grundstücke:	7
(Teil-)Eigentümerinnen und (Teil-)Eigentümer:	10
Kosten der Baumaßnahme:	69.053,27 € (inkl. Straßenbeleuchtung)
Kostenbeteiligung pro Quadratmeter nach privater Durchführung:	9,99 €/m ²
Potentieller Beitrag bei kommunaler Durchführung wurde kalkuliert mit:	16 €/m ²
Prozentuale Kostenersparnis:	38 %



Poseidonstraße vor Baudurchführung

Noch nicht abgeschlossen

- **Neptunstraße (Waldstraße – Uferstraße), OT Senzig**

Länge der Erschließungsanlage:	120 m ²
Anzahl der Grundstücke:	7
(Teil-)Eigentümerinnen und (Teil-)Eigentümer:	8
Kosten der Baumaßnahme:	71.220,66 € (inkl. Straßenbeleuchtung)
Kostenbeteiligung pro Quadratmeter nach privater Durchführung:	12,08 €/m ²
Potentieller Beitrag bei kommunaler Durchführung wurde kalkuliert mit:	19 €/m ²
Prozentuale Kostenersparnis:	36 %



Neptunstraße vor Baudurchführung

Noch nicht abgeschlossen

1. Storkower Weg, OT Niederlehme

Länge der Erschließungsanlage:	240 m
Anzahl der Grundstücke:	20
(Teil-)Eigentümerinnen und (Teil-)Eigentümer:	26
Kosten der Baumaßnahme:	196.288,26 €
Kostenbeteiligung pro Quadratmeter nach privater Durchführung:	10 €/m ²
Potentieller Beitrag bei kommunaler Durchführung wurde kalkuliert mit:	12,21 €/m ²
Prozentuale Kostenersparnis:	18 %



Storkower Weg vor Baudurchführung

Noch nicht abgeschlossen

Das derzeitige Preisgefüge im Baugewerbe und die stetig steigenden Baupreise haben weitere Anliegerinnen und Anlieger bewogen, sich ebenfalls um die finanziell günstigere Herstellungsvariante des privat finanzierten Straßenbaus zu bemühen. Auf gutem Wege befinden sich die Anliegerinnen und Anlieger nachfolgender Straßen (Stand 31.12.2024):

Ortsteil Wernsdorf

- Skabyer Straße (Friedhofstraße – Skabyer Straße)

Ortsteil Zeesen

- Eibenweg
- Fichtenweg (Eibenweg – Am Steinberg)
- Goldregenstraße (Blumenstraße – Alte Hauptstraße)
- Goldregenstraße (Alte Hauptstraße – Grünstraße)

Die Stadtverwaltung sichert auch weiterhin ihre Unterstützung im Rahmen des privat finanzierten Straßenbaus zu. Sie koordiniert sämtliche Maßnahmen während des gesamten Verfahrensablaufes, beginnend mit den ersten unverbindlichen Gesprächen bis hin zum Abschluss des Verfahrens und unterstützt die Straßenverantwortlichen.

Die Stadt leistet Unterstützung z.B.

- bei der Vorbereitung der Anlage 1 gemäß der Verwaltungsvorschrift 2016 zum privat finanzierten Straßenbau (Verwaltungsvorschrift) für alle Anliegerinnen und Anlieger (unverbindliche Mitwirkungsbereitschaft)
- durch die Vorgabe des Ausbaugrades der Straße einschließlich der Übergabe einer Liste von Bauunternehmen an die Straßenverantwortlichen zwecks Einholung von Angeboten
- durch die Prüfung der eingeholten Angebote von Bauunternehmen
- durch die Berechnung der zu verteilenden Kosten gemäß abgestimmten Verteilungsschlüssel, vorgegeben durch die Anliegergemeinschaften und auf Grundlage des endverhandelten Angebotspreises
- durch die Vorbereitung der Anlage 2 gemäß der Verwaltungsvorschrift 2016 (verbindliche Mitwirkungsbereitschaft)
- durch die Vorbereitung der Kostenübernahmevereinbarungen zwischen Anliegerinnen und Anlieger, der Baufirma und der Stadt

Sobald die Kostenübernahmevereinbarungen durch alle Anliegerinnen und Anlieger unterzeichnet wurden, der Stadtverwaltung vorliegen und alle Zahlungseingänge durch die Anliegerinnen und Anlieger gemäß o.g. Kostenübernahmevereinbarungen auf dem Konto der Stadtverwaltung eingegangen sind, endet die Aufgabe der Straßenverantwortlichen und die Stadt übernimmt von da an die komplette Regie des weiteren Verfahrens:

- Die Stadt schließt mit dem Bauunternehmen einen Erschließungsvertrag.
- Die Stadt übernimmt die Bauüberwachung.
- Die Stadt prüft die Rechnungen und veranlasst die Überweisung der Rechnungsbeträge an das Bauunternehmen.

Die verbindlichen Kostenbeteiligungen der Anliegerinnen und Anlieger ist mit dem Abschluss und der Zahlung gemäß den Kostenübernahmevereinbarungen endgültig. Eventuell nachträglich anfallende Kostenerhöhungen sind für die Anliegergemeinschaften ausgeschlossen.

Der privat finanzierte Straßenbau ist nicht nur für die Anliegerinnen und Anlieger von finanziellem Vorteil, sondern auch für die Stadt Königs Wusterhausen, denn er führt zu einer zügigeren Umsetzung der Bauvorhaben gemäß der Liste über die Rang- und Reihenfolge des kommunalen Anliegerstraßenbaus. Darüber hinaus wird der 10 %ige kommunale Anteil eingespart.

Am privat finanzierten Straßenbau interessierte Anliegerinnen und Anlieger können sich jederzeit an die Stadtverwaltung (Sachgebiet Bauverwaltung) wenden und sich über das Verfahren informieren.

Für das Engagement und die aktive Mitwirkungsbereitschaft bei der Umsetzung der Bauvorhaben möchte ich mich bei allen Straßenverantwortlichen, Anliegergemeinschaften sowie den jeweiligen Ortsvorstehern ausdrücklich bedanken.

Königs Wusterhausen, den 21.03.2025
(Im Original unterzeichnet)

Ihre
Michaela Wiezorek