



Groß Grün

---

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

**OT Mahlow**

**Ausbau der Lindenstraße**

Straßenbau, Regenentwässerung und Beleuchtung

---



## **1. Vorstellung der Planung**

## **2. Darstellung der Kosten**

## **3. Erschließungsbeiträge**

### **3.1 Kostenersatz Zufahrten / Zugänge**

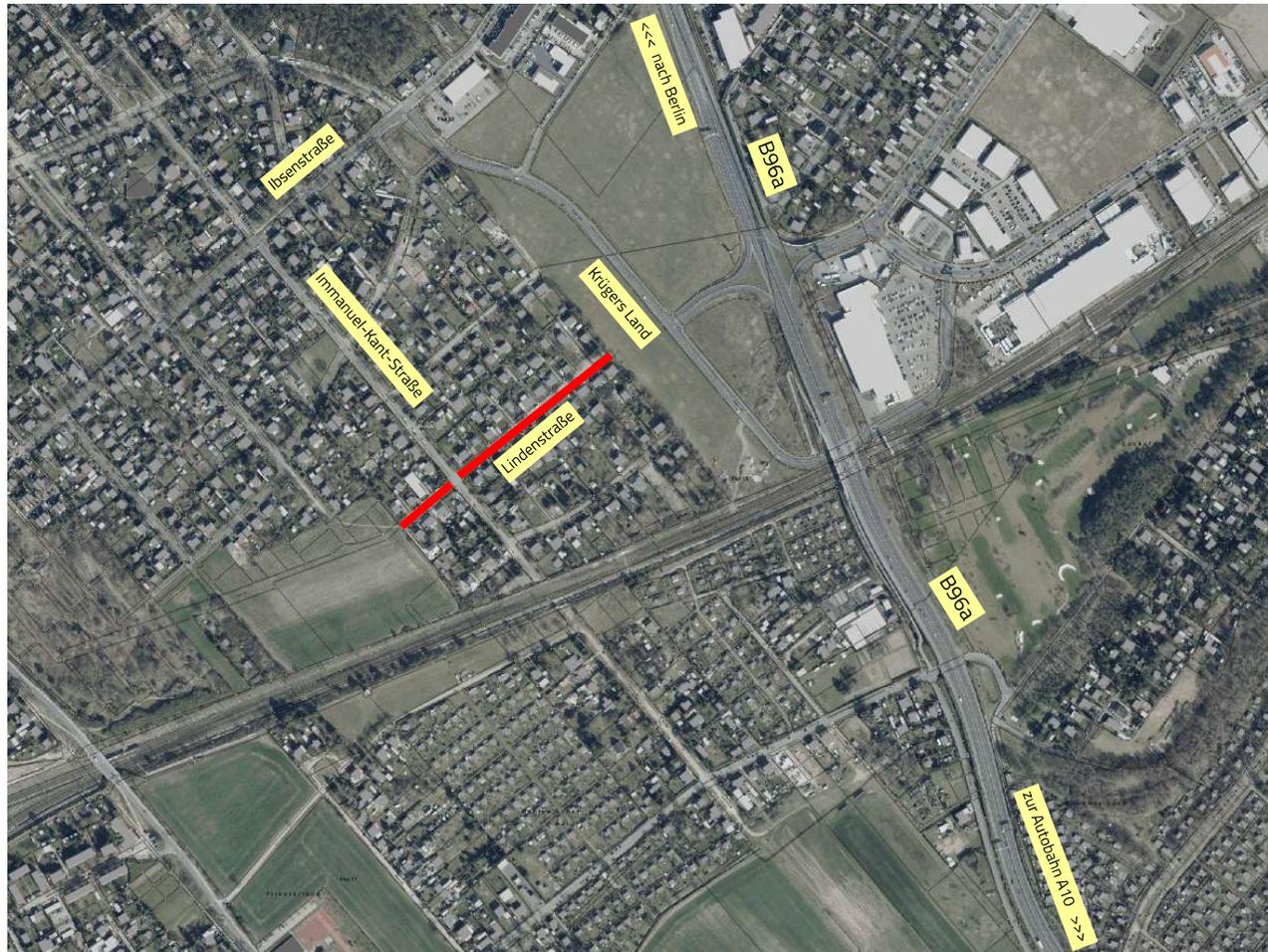
## **4. Fragen**

---

---

# 1. Vorstellung der Planung

# 1. Vorstellung der Planung



## **großräumig:**

- südlich von Berlin
- Landkreis Teltow-Fläming
- innerhalb des Berliner Rings (A10)

## **kleinräumig:**

- im OT Mahlow
- westlich der B96

# 1. Vorstellung der Planung

---



## **Fahrbahn**

- keine grundhaft ausgebaute Fahrbahnoberfläche vorhanden
- Teilbereiche mit provisorischer Tränkmakadamdecke befestigt
- Restbereiche lediglich mit Schottermaterial aufgefüllt → durch Verkehrsbelastung verdichtet

## **Geh- und Radwege**

- keine Geh- und/oder Radwege vorhanden

## **Grundstückzufahrten**

- teilweise befestigte Grundstückszufahrten/-zugänge vorhanden
- entsprechen weitestgehend nicht den Ausbaustandards (Abmessungen und Material) der Gemeinde

## **Regenentwässerungsanlagen**

- keine Regenentwässerungsanlagen vorhanden
- im nordöstlichen Abschnitte mehrere provisorische Mulden vorhanden → bei Starkregenereignissen werden die Kapazitätsgrenzen überschritten, keine zügige Fassung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers
- Niederschlagswasser verteilt sich oberflächlich und versickert vor Ort

## **Straßenbeleuchtung**

- keine Beleuchtungsanlage vorhanden
- lediglich im nordöstlichen Abschnitt 2 Lichtpunkte (Abstand 100 m) vorhanden

# 1. Vorstellung der Planung

## Verkehrsanlagen



Lindenstraße, südwestlicher Teil



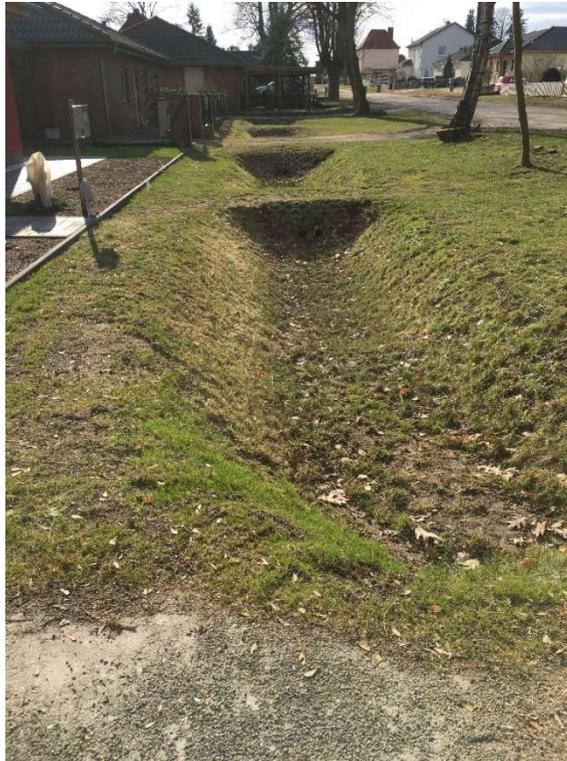
Lindenstraße, nordöstlicher Teil

---

**IST - Zustand**

# 1. Vorstellung der Planung

## Entwässerungs-/Beleuchtungsanlagen



vorhandene Entwässerungsmulden



vorhandene Beleuchtung  
2 Lichtpunkte, Abstand 100 m

IST - Zustand

# 1. Vorstellung der Planung



Groß Grün



Schäden an der Fahrbahn



Kapazität der Mulden ausgeschöpft

## Defizite

- erhebliche Unebenheiten im unbefestigten Bereich der Fahrbahn
- keine Geh- und/oder Radwege vorhanden; fehlendes Schutzbedürfnis
- willkürliches Parken
- großflächige und anhaltende Pfützenbildung
- teilweise läuft das anfallende Niederschlagswasser auf Grundstücke
- fehlendes Sicherheitsempfinden durch unzureichende Beleuchtung

**IST - Zustand**

# 1. Vorstellung der Planung



Groß Grün

## **1. Anliegerbeteiligung**

- Online-Befragung
- Hinweise, Anregungen und Petition wurden im Abwägungsprotokoll zusammengefasst und im Bauausschuss und dem Ortsbeirat Mahlow beraten
  - Festlegung der weiter zu vertiefenden Variante:
    - Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)

## **2. Beauftragung eines neuen Planungsbüros**

- Erarbeitung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung
- Eingriffs- und Ausgleichsplanung
- Umfangreiche Abstimmung mit den Medienträgern (hohe Anzahl an vorhandenen Medien, die zum Teil umverlegt werden müssen)
- Einholung erforderlicher Genehmigungen, z. B. wasserrechtliche Erlaubnis

## **3. Erarbeitung der Beschlussvorlage des Bauprogramms**

## **4. Beschluss Bauprogramm durch die Gemeindevertretung**

- nach vorheriger Beratung im Ortsbeirat Mahlow und Bauausschuss

## **5. Weiterbearbeitung der Planung**

- Erarbeitung der Ausführungsplanung und Ausschreibung (noch nicht abgeschlossen)
- Verhandlung mit dem WAZ zur Kostenübernahme für die Umverlegungsmaßnahmen
- Baumfällungen als bauvorbereitende Maßnahmen (bis spätestens 29.02.2024)

## **6. Veröffentlichung der Baumaßnahme**

- geplant vom 09.04. – 30.04.2024
- Auswertung und Zuschlagserteilung bis 31.05.2024

## **7. Bauausführung**

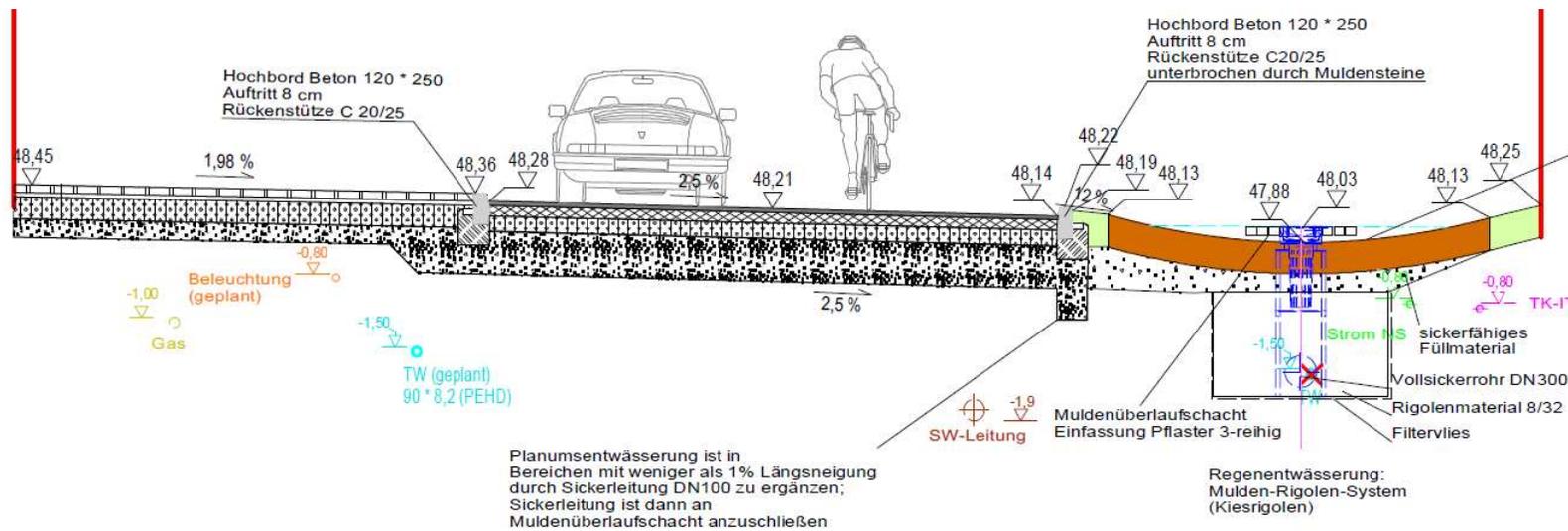
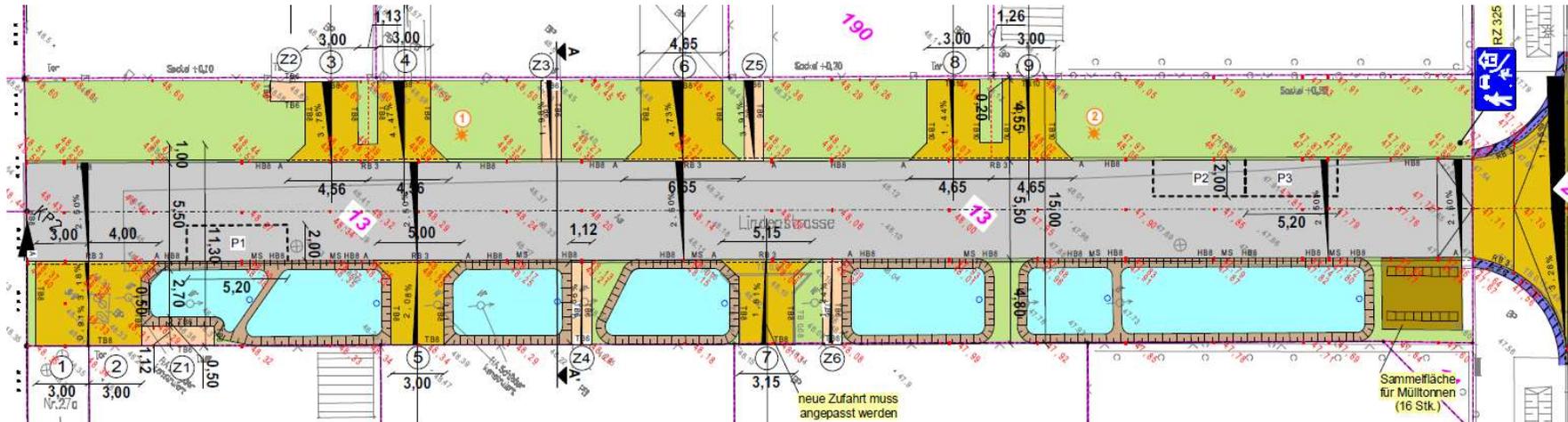
- spätestens ab 01.07.2024 bis Ende 2024

**Was bisher geschah? Wie geht es weiter?**

# 1. Vorstellung der Planung



Groß Grün



## Ausführungsplanung – südlicher Abschnitt



---

## **2. Darstellung der Kosten**

# Kostenberechnung<sup>1)</sup> (Stand: 29.09.2023)



Groß Grün

		LOS 1			LOS 2	LOS 3
		Straßenbau	Regenentwässerung	Zufahrten/Zugänge <sup>2)</sup>	Straßenbeleuchtung	Umverlegung TW-Leitung <sup>3)</sup>
1	Baukosten (gesamt)	<b>1.055.660 €</b>				
1.1	anteilige Baukosten	580.640 €	191.920 €	151.195 €	72.030 €	59.875 € <sup>4)</sup>
1.2	prozentualer Anteil	58,3 %	19,3 %	15,20 %	7,20 %	-
2	Ingenieurkosten (gesamt)	<b>150.000 €</b>				
2.1	anteilig gem. Z1.2	87.450 €	28.950 €	22.800 €	10.800 €	-
3	Grunderwerbskosten	29.615 €	0 €	0 €	0 €	-
	Summe Gesamt (Z1+2+3)	<b>1.235.275 €</b>				
	Summe (Z1.1+2.1+3)	697.705 €	220.870 €	173.995 €	82.830 €	59.875 €
	prozentualer Anteil Erschließungsbeiträge	65 %	65 %	100 %	65 %	65 %
	Summe beitragsfähige Kosten	453.510 €	143.565 €	173.995 €	53.840 €	38.920 €

<sup>1)</sup> alle Preise inkl. 19 % Mehrwertsteuer; gerundet

<sup>2)</sup> ggf. nicht kostenersatzpflichtige Zufahrten sind in den Gesamtkosten noch enthalten

<sup>3)</sup> Umverlegung i.V.m. Herstellung Regenentwässerungsanlagen

<sup>4)</sup> Angabe entspricht 25% der Gesamtkosten, 75 % der Gesamtkosten trägt der WAZ

---

## **3. Erschließungsbeiträge**

3.1 Kostenersatz Zufahrten / Zugänge

### 3. Erschließungsbeiträge



Groß Grün

#### Kommunalabgabengesetz Land Brandenburg (BbgKAG)

##### Landesgesetz

Straßenbaubeiträge § 8 BbgKAG

Kostentragung des Anliegeranteils  
durch das **Land Brandenburg**

KAG-Satzung der Gemeinde  
Ausbaubeitragsrecht

Ersatz des Aufwandes für die **Erweiterung,  
Verbesserung und Erneuerung** von Anlagen im  
Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

Beitragshöhe – gemäß KAG-Satzung  
unterschiedliche prozentuale Kostenverteilung  
nach Straßenklassifizierung und Anlagenteil

#### Baugesetzbuch (BauGB)

##### Bundesgesetz

Erschließungsbeiträge §127 ff. BauGB

beitragspflichtig – **Grundstückseigentümer**  
der anliegenden Grundstücke

BauGB-Satzung der Gemeinde  
Erschließungsbeitragsrecht

Ersatz des Aufwandes für die  
**erstmalige Herstellung** von Erschließungsanlagen

Beitragshöhe – gemäß BauGB-Satzung  
Gemeindeanteil **35 %**  
Grundstückseigentümer **65 %**

Kostenersatz von Grundstückszufahrten und -zugängen

Die Kosten für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung trägt zu

**100 % der begünstigte Grundstückseigentümer.**

Gesetzeslage

### 3. Erschließungsbeiträge

---



Groß Grün

Erschließungsanlagen in der Lindenstraße, wie

- Fahrbahn -

- Regenentwässerungsanlagen -

- Straßenbeleuchtung -

werden (nach derzeitigem Kenntnisstand) **erstmalig** hergestellt.



**BauGB**

Abrechnung ggü. dem Grundstückseigentümer

---

### 3. Erschließungsbeiträge

---



#### HINWEIS:

Die nachfolgenden Berechnungen beruhen auf einer Kosten**berechnung**.

Die **endgültigen Kosten** stehen erst nach Abschluss der Baumaßnahme und Bestätigung der Schlussrechnung fest.

Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

---

### 3. Erschließungsbeiträge



Groß Grün

#### Information zu den Erschließungsbeiträgen für die Baumaßnahme „Ausbau Lindenstraße“

Für die Herstellung der Verkehrs-, Regenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen sowie Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden nach derzeitiger Rechtslage **Erschließungsbeiträge** gem. § 127 ff. **BauGB** erhoben.

Der Anliegeranteil beträgt nach derzeit gültiger BauGB-Satzung **65% der beitragsfähigen Kosten**.

Auf Grundlage der Kostenberechnung betragen die **beitragsfähigen Gesamtkosten**<sup>1)</sup> der Baumaßnahme ca.

	11/2021	09/2023	Differenz
Gesamtkosten	570.885 €	1.061.280 €	+490.395 €
65% Anliegeranteil	371.075 €	689.835 €	+318.760 €

Die **Gesamtzahl aller Grundstücksflächen** mit dem jeweiligen Geschossfaktor / Nutzungsfaktor / Gewerbeaufschlag beträgt **ca. 37.426,90 m<sup>2</sup>**.

Somit ergibt sich für die o. g. Baumaßnahme ein geschätzter **qm-Preis** von ca.

qm-Preis	10,4776 €/m <sup>2</sup>	18,4315 €/m <sup>2</sup>	+7,9539 €/m <sup>2</sup>
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Multipliziert mit Ihrer Grundstücksgröße erhalten Sie den zu zahlenden Beitrag.

*Bsp.*

- 11/2021: 700 m<sup>2</sup> Grundstück mit 2 Geschossen (x1,2) = 840 m<sup>2</sup> x 10,4776 €/m<sup>2</sup> ergibt einen Beitrag von ca. 8.801,18 €.
- 09/2023: 700 m<sup>2</sup> Grundstück mit 2 Geschossen (x1,2) = 840 m<sup>2</sup> x 18,4315 €/m<sup>2</sup> ergibt einen Beitrag von ca. 15.482,46 €.

<sup>1)</sup> ohne Zufahrten/Zugänge, Einmündungen und Mülltonnensammelplatz



## 3.1 Kostenersatz für Zufahrten / Zugänge

---

Zusätzliche Kosten entstehen für die Herstellung<sup>1)</sup> der Zufahrten und Zugänge gem. § 10a KAG.

Der Kostenersatz beträgt 100%.

Der **geschätzte** qm-Preis beträgt inkl. der Planungskosten i. M. ca. 200 € (brutto)

*Bsp.:*

*Für eine Zufahrt mit einer Breite von 3,0 m und einer Länge von 5,0 m zzgl. der Aufweitung von 1m am Fahrbahnrand (dies entspricht einer Fläche von 16 m<sup>2</sup>) beträgt der Kostenersatz ca. 3.200 €.*

---

<sup>1)</sup> nicht enthalten sind die Kosten für ggf. erforderlichen Rückbau einer vorhandenen Zufahrt /eines vorhandenen Zugangs

---

**Fragen**

## 4. Fragen



Groß Grün

1. Gibt es eine abgeschlossene Wärmeplanung der Gemeinde Blankenfelde -Mahlow?
  - a.) Wenn ja, wie wird die Lindenstraße dadurch tangiert?
  - b.) Wenn nein, wie verhält sich die Gemeinde, wenn Sie zum Ergebnis kommt, dass beispielweise Fernwärme aus Biogasanlagen die Lösung wäre?
2. Die gleiche Frage gilt es zu klären, beim Ausbau der Digitalisierung ?
3. Die gleiche Frage gilt es zu klären, bei einem evtl. nötigem Bau von Trafos wegen der vermehrten Solaranlagen?

In den Punkten 1-3 .

Wer trägt die Kosten, wenn weitere nachträgliche Erdarbeiten nötig wären?

Wenn die Punkte 1-3 nicht bedacht wurden, wäre es doch gut darüber nochmal nachzudenken ggf. ein Gesamtprojekt daraus zu machen.

4. Sollte es im Vergabeverfahren eine zu starke Überschreitung des Budgets geben (in meiner Erinnerung waren es um die 950.000 €).  
Ab welcher Summe wird über eine abgespeckte Version nachgedacht, und wie werden die Anwohnenden informiert?

## 4. Fragen



Groß Grün

1. Wann erfolgt die Entscheidung, was bestehende Zufahrten betrifft?
2. Wir haben, aufgrund von massiven Wassermassen bei andauerndem Regen im Jahr 2016 eine Zufahrt zu unserem Hammergrundstück bauen lassen. Dies wurde in Absprache/Rücksprache mit der Gemeinde in Bezug auf Form und Farbe der Steine gemacht.
3. Wann hat dahingehend ein eventuell anstehender Abriss zu erfolgen und wer ist da der Kostenträger?
4. Sind Kosten für eine neu anzulegende Zufahrt in den Kosten des Straßenbaus enthalten?
5. Welches Zeitfenster ist für die Bezahlung der Straße anberaumt? Besteht seitens der Gemeinde eine Option, dies zu finanzieren?
6. Wird es eine Zufahrt während der Baumaßnahmen über das anschließende Feld auf die Straße "Krügers Land" geben?

Die finanzielle Lage der Anlieger wird unterschiedlich sein. Einen fünfstelligen Betrag wird nicht jeder auf Abruf aufbringen können. Zumal die finalen Kosten voraussichtlich erst nach Abschluss der Bauarbeiten bekannt werden.

1. Welche konkreten Zahlungsmodule kann die Gemeinde den Betroffenen anbieten?
2. Bei wem und wann können diesbezüglich die Anträge gestellt werden?

## 4. Fragen



Groß Grün

1. Ist der Müllsammelplatz zum ständigen Verbleib der Tonnen gedacht, oder nur für die Abholung?
2. Wir bitten die Gemeinde, nochmals mit den Entsorgern intensiv zu verhandeln und andere Lösungen zu finden. Heute fahren diese auch rückwärts in unseren Teil der Lindenstr..  
Der Verzicht auf die Herstellung eines Müllsammelplatzes reduziert außerdem die Kosten.
3. Wer ist für die Pflege der neu geschaffenen Grünflächen und Entwässerungsgräben zuständig? Heute pflegen wir vor unserem Grundstück die Rasenfläche alle 2 Wochen.
4. Sind die Zufahrten zu den Grundstücken während der Bauphase gewährleistet?
5. Warum erfolgt eine Umwidmung zur verkehrsberuhigten Zone? Die heutige 30er-Zonenregelung ist ausreichend.  
Warum ist im gesamten Kreuzungsbereich Immanuel-Kant-Straße / Lindenstraße eine Aufpflasterung geplant? Dies erhöht unnötig die Gesamt-Kosten und ist bei langsam fahrenden Verkehr unnötig.
6. Gibt es neue Kostenschätzungen?



Groß Grün

---

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

---