

Baumaßnahme „Neubau Geh- und Radweg Manhagener Allee“ incl. Neubau der Straßenbeleuchtung

Protokoll der Eigentümerversammlung (Anliegerversammlung) in der Reithalle des Kulturzentrums Marstall am 30.11.2017

Anwesende seitens der Verwaltung: Stephan Schott, Beate Skambath und Angela Haase

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: ca. 21.10 Uhr

Teilnehmerzahl: ca. 80

Die Baumaßnahme wird von Frau Skambath anhand einer Folienpräsentation (**vgl. Anlage**) vorgestellt. Zunächst werden die technischen Themen und das Bauprogramm erläutert. Nach Zulassung von Fragen und deren Beantwortung erfolgt die Präsentation über die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Fragen zu diesem Themenbereich mit Antworten durch Frau Haase.

Eingangs wird mitgeteilt, dass das vorgestellte **Bauprogramm** den Bereich Lohkoppel bis Am Aalfang umfasst.

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich im Vorwege dafür ausgesprochen, auch die Ostseite des Bereichs Manhagener Allee vom Fußgängertunnel bis Lohkoppel neu auszubauen zu einem Gehweg mit dem Zusatzzeichen „Radfahrer frei“. Ursprünglich war geplant, in diesem Abschnitt den Radverkehr ausschließlich auf die Fahrbahn zu leiten. Zukünftig darf in diesem Bereich aufgrund des Zusatzzeichens der unsichere Radfahrer den Gehweg befahren, unter Rücksichtnahme auf den Fußverkehr. Der geplante Neuausbau in diesem Bereich ist aus Zeitgründen noch nicht in der Präsentation enthalten. Mehrere Anwesende unterstützen diese Lösung im Hinblick auf die unübersichtliche Verkehrssituation durch ausparkende Fahrzeuge im Mittelbereich der Manhagener Allee/ Erika-Keck-Straße.

Es wird erläutert, dass die Manhagener Allee Teil des sog. Veloroutenkonzepts (Veloroute A 3) ist. Darüber hinaus handelt es sich um eine stark frequentierte Schulwegroute. Die aktuellen Radwege entsprechen in ihrer Breite nicht mehr den heutigen Richtlinien. Daher ist eine Verbreiterung im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten geplant (Kompromisslösung). Zukünftig werde der Radweg auf ca. 1,62 m (bisher ca. 1,0 m) verbreitert zulasten der Breite des Gehweges von rd. 1,5 m (Richtwert: 1,8 m). Ziel des Veloroutenkonzeptes sei es, den Radfahreranteil auf rd. 23 % zu erhöhen.

Ein Eigentümer erinnert daran, dass vor Jahrzehnten beim Erstausbau der Manhagener Allee Flächenerwerb erforderlich war. Hierzu wird erklärt, dass kein weiterer Flächenerwerb beabsichtigt ist. Ferner wird auf Nachfrage geklärt, dass auch keine Fällung von Straßenbäumen erfolgen wird. Ein Baumgutachten liege vor. Auch im Bereich der Grünstreifen bleiben die Bäume erhalten.

Die Anzahl der Parkplätze wird sich von 51 auf 39 reduzieren; hierbei sind nur die Parkplätze von mindestens 5,50 m Länge berücksichtigt. Kürzere Parkplätze sind in dieser Bilanz nicht enthalten (siehe S. 15 der Präsentation). Die dargestellte Planung

ist eine als Kompromiss erarbeitete Lösung. Der Bus wird zukünftig am Fahrbahnrand halten, damit beim Aussteigen der Fahrgast nicht mehr sofort auf dem Radweg steht. Für den Fahrgast steht zukünftig eine barrierefreie Aufstellfläche zur Verfügung, die ausreichend Sicherheitsabstand zum Radverkehr bietet. Entfallen soll die Bushaltestelle beidseitig der Manhagener Allee in Höhe Moltkeallee/ Bargenkoppelredder, hier bleiben die Parkplätze bestehen.

Von einem Anwesenden wird der Entfall der Busbuchten als „geborenes Chaos“ bezeichnet. Verwiesen wird von diesem darauf, dass z. B. am „Horner Kreisel“ in Hamburg wieder Busbuchten eingeführt worden sein sollen.

Nachgefragt wird zur Koordination der Baumaßnahme mit anderen Leitungsträgern wie Gas, Breitband, etc. Es wird entgegnet, dass die Einbindung aller weiteren Träger beabsichtigt ist und diese angefragt wurden. Die Stadt ist Straßenbaulastträger. Eine planvolle Einbindung privatrechtlich organisierter Betriebe werde immer schwieriger. Die Anwesenden fordern, zumindest die zu 100% der Stadt gehörenden Stadtwerke zeitlich in die Baumaßnahme einzubinden. Eine Aufgrabung des Geh- und Radweges zeitlich evtl. kurz nach Fertigstellung der Baumaßnahme müsse vermieden werden.

Bemängelt wird der Entfall von 2 Parkplätzen vor der Rosen-Apotheke. Es seien bereits jetzt zu wenig. Die Verwaltung erklärt, dass weiterhin 2 – zeitlich befristete – Parkplätze bei der Rosen-Apotheke verbleiben. Angemahnt wird, dieses müsse von der Stadt kontrolliert werden. Der Parkdruck in der Manhagener Allee sei hoch. Verstärkte **Kontrollen** werden auch insbes. für die Kaiser-Wilhelm-Allee nahe Manhagener Allee eingefordert. Außerdem weisen sie darauf hin, dass die Radfahrer/Schüler den Geh- und Radweg Manhagener Allee in Höhe ab Aalfangpark Richtung Innenstadt tlw. zu dritt nebeneinander – auch entgegen der Fahrtrichtung – befahren. Dies gefährde die Fußgänger. Auch hier sollten Kontrollen – durch die Polizei – erfolgen.

Erklärt wird die aktuelle Verkehrssituation, die mit Werten einer Verkehrszählung belegt wird (siehe Seite 8 der Präsentation). Mehrere Eigentümer bezweifeln die Angaben zum Schwerlastverkehr (SV) von nur 3 %.

Eigentümer der Grundstücke im Bereich Lohkoppel bis Christel-Schmidt-Allee weisen auf die besonders unübersichtliche Verkehrssituation beim Ausfahren vom eigenen Grundstück auf die Straße hin (z. B. Höhe Manhagener Allee 37). Für den Autofahrer sind keine Fußgänger und Radfahrer einsehbar. Außerdem bleibe es insbes. im Bereich des Gehweges vom Fußgängertunnel bis Lohkoppel unverändert schwierig, dem Winterdienst nachzukommen.

Hingewiesen wird auch auf die lange Signalzeit von „gefühl rd. 5 Minuten“ für Radfahrer, die an der Lichtsignalanlage (LSA) Christel-Schmidt-Allee die Manhagener queren wollen, um in der korrekten Fahrtrichtung die Manhagener Allee Richtung Aalfang/ Großhansdorf weiter zu befahren. Vermisst wird daher ein „intelligenter Anreiz“ im Bauprogramm, der den Radfahrer hierzu verstärkt animiere. Hierauf wird entgegnet, dass die LSA in der Manhagener Allee Richtung Innenstadt verkehrabhängig geschaltet wird. Wenn kein Fahrzeug von den Seitenstraßen in die Manhagener Allee einbiege, zeige die LSA sowohl für den KFZ-Verkehr wie für den Radfahrer

dauerhaft grün. Eine Wartezeit überschreite für den querenden Radfahrer nie eine Dauer von 90 Sekunden. Planerisch sei keine andere Lösung möglich.

Der Betreiber der ARAL-Tankstelle bittet, die Beeinträchtigung/ Nichterreichbarkeit von Grundstücken während der Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten und ihn frühestmöglich über den Bauzeitraum zu informieren. Dies sei beim Neubau der Straßenbeleuchtung Christel-Schmidt-Allee nicht optimal gelaufen. Auch andere Eigentümer erkundigen sich nach der Erreichbarkeit ihrer Grundstücke während der Baumaßnahmen. Hierauf wird entgegnet, dass diese während dieser Zeitspanne in den angrenzenden Straßen parken müssen. Die Stadt könne keine Ersatzparkplätze anbieten. Gebeten wird ferner, die Höhe der privaten Zufahrten ggf. dem Straßenniveau anzupassen.

Weitere Verständnisfragen zum Bauprogramm werden nicht gestellt.

Beitragsrechtlich wird erklärt, dass die Baumaßnahmen

- beidseitiger Neubau des Geh- und Radweges/ Lohkoppel bis Aalfang bzw.
- Neubau des Gehweges Manhagener Allee/ Fußgängertunnel bis Lohkoppel

zwei Bauprogramme und getrennt voneinander abzurechnen sind. Letztere ist mit rd. 30.000 € veranschlagt, erstere mit rd. 850.000 €. Erklärt wird, dass nicht alle Kosten beitragsrelevant sind. So sind Kosten wie z. B. der Rückbau der Busbuchten, der Neubau der Lichtsignalanlage Christel-Schmidt-Allee (und anderer LSA) kein sog. beitragspflichtiger Aufwand und werden grundsätzlich von der Stadt getragen.

Darüber hinaus sind in der Ausbaubeitragssatzung unterschiedliche %-Sätze für Straßen entsprechend ihrer örtlichen Bedeutung festgesetzt. Während auf die Eigentümer von sog. Anliegerstraßen 75 % des beitragsfähigen Aufwands umzulegen sind, sinkt dieser Anteil für Eigentümer an Haupterschließungs- bzw. Hauptverkehrsstraßen deutlich ab. Der größere Anteil der beitragspflichtigen Kosten wird jedenfalls von der Stadt getragen.

Mit den Kosten der im letzten Jahr erfolgten Deckenerneuerung Manhagener Allee wurden die Eigentümer, da es sich um eine Landesstraße handelt, nicht belastet. Die Deckenerneuerung erfolgte mit Förderung des Landes, den Rest hat die Stadt übernommen. Dies gilt aber nicht für den beabsichtigten Neubau der Geh- und Radwege und die Straßenbeleuchtung. Hierzu wird auf die auf Seite 19 der Präsentation dargestellten %-Sätze verwiesen. Ein Eigentümer macht darauf aufmerksam, dass im neu zu bauenden Radweg der Manhagener Allee sich derzeit, zumindest teilweise, Masten der Straßenbeleuchtung befinden. Der Abbau dieser Straßenbeleuchtung sei s. E. mit nur 25 % für Radwege statt – wie für die Straßenbeleuchtung geltend – 55 % für Straßenbeleuchtung umzulegen.

Aus beitragsrechtlicher Sicht wurden eingeladen neben den Eigentümern der Wohnungen Manhagener Allee 39 a auch die Eigentümer der Wohnungen Christel-Schmidt-Allee 1 – 5 a. Diese Eigentümer weisen darauf hin, dass ihre Wohnungen nicht von der Manhagener Allee aus erschlossen sind, sondern von der Christel-Schmidt-Allee. Ferner wird vorgetragen, dass die Manhagener Allee 39 a nur durch eine nicht im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft stehende Feuerwehrezufahrt an die Manhagener Allee angebunden ist, an den Eigentümer dieser Zufahrt

sind Pachtzahlungen zu leisten. Hierzu wird erklärt, dass – siehe Seite 22 der Präsentation – sich die Festsetzung nach den von der Manhagener Allee aus erschlossenen Grundstücken richtet und die Grundstücke sich wiederum auf der Grundlage der Grundbuchblätter ermitteln. Die Gebäude der Manhagener Allee 39 a wie der Christel-Schmidt-Allee 1 – 5 a befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf denselben Grundbuchblättern. Damit wäre dies ein Grundstück. Dies wird angezweifelt. Eine Prüfung direkt beim Grundbuchamt Ahrensburg wird zugesagt.

Aus beitragsrechtlicher Sicht eingeladen wurden ferner die Eigentümer aller Grundstücke Manhagener Allee im Bereich Erika-Keck-Straße bis Woldenhorn sowie nördlich der Manhagener Allee/ Aalfang bis Sieker Landstraße, Großhansdorf. Diese Eigentümer wenden ein, dass sie von den Baumaßnahmen nicht betroffen sind und sie hinterfragen daher die Beitragspflicht.

Für den Kreis der Beitragsabrechnung ist entscheidend das sog. „örtliche Erscheinungsbild“ einer Straße nach der Baumaßnahme – zu diesem Zeitpunkt entsteht die Beitragspflicht – und der Kreis der hieran angrenzenden Eigentümer. Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die andere Straßenseite gegenüber der Baumaßnahme Fußgängertunnel bis Lohkoppel nicht der Haupterschließungsstraße Manhagener Allee bzw. der nicht vom Neubau betroffene Bereich Manhagener Allee bis Sieker Landstraße nicht der Hauptverkehrsstraße zuzuordnen sind und dies sich nach dem Neubau anders darstellen wird. Daher sind für die auf Seite 3 der Präsentation genannten beiden Bauprogramme auch diejenigen beitragspflichtig, deren Grundstücke nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind. Dies bedeutet aber auch, dass dann, wenn Baumaßnahmen in diesem Bereich erfolgen sollten, derselbe Eigentümerkreis zur Beitragsabrechnung herangezogen wird.

Hinterfragt wird ferner die Höhe des Beitragssatzes von rd. 5 €/m² für den Bereich der Manhagener Allee als Hauptverkehrsstraße. Hierzu wird erläutert, dass es sich um eine erste unverbindliche Beitragsschätzung handelt. Da für einen Großteil der Manhagener Allee kein Bebauungsplan existiert, ist die tatsächliche Bebauung der Grundstücke (Anzahl Vollgeschosse) zu ermitteln. Berechnungsgrundlage der Beitragsschätzung bilden die tatsächlichen Grundstücksgrößen (incl. hintere Erschließung, sog. Pfeifenstielgrundstücke) und ein beitragspflichtiger Aufwand von zunächst 850.000 € Kosten. Dadurch ergibt sich als Grundlage der Bebauung eines Grundstücks mit einem Vollgeschoss der vorgestellte Beitragssatz.

Noch nicht eingegrenzt werden konnten die Kostenanteile für den Rückbau der Busbuchten sowie für den Gehweg, Radweg und die Straßenbeleuchtung, so dass derzeit die Gesamtkosten und die Grundstücke in der Gesamtheit m² als Grundlage dienen und ferner der höhere Beitragssatz von 55 % für Gehweg und Straßenbeleuchtung auch für den Radweg als Rechengrundlage herangezogen wurde. Tatsächlich wird sich dieser Beitragssatz je m² Grundstücksfläche noch verändern, da die nicht beitragspflichtigen Kostenanteile abzusetzen sind und für den Radweg ein deutlich geringerer %-Satz gilt (25 %).

Ferner sind die Grundstücke tlw. mit 2 Vollgeschossen bebaut oder ein Bebauungsplan sieht eine entsprechende Ausnutzung vor, so dass die tatsächliche Grundstücksgröße sich zu einer – noch nicht bekannten – fiktiven Grundstücksgröße bezogen auf den Gesamtbereich der Beitragspflichtigen verändert. Hierzu wird jede Bebauung ggf. unter Hinzuziehung der Bauakte betrachtet.

Nachgefragt wird, ob die Baumaßnahme öffentlich ausgeschrieben wird und wie die Stadt verfahren wird, wenn die Angebote deutlich höher als 850.000 € liegen. Grundlage der Auftragserteilung wird ein Angebot nach einer öffentlichen Ausschreibung sein. Kostensteigerungen sind nicht ausgeschlossen. Wenn die Kosten als deutlich zu hoch angesehen werden, ist auch eine Aufhebung der Ausschreibung und eine zeitliche Verschiebung der Baumaßnahmen vorstellbar. Gefordert wird tlw. eine Information aller Eigentümer, wenn die Baukosten die bisher geschätzte Größe überschreiten. Dies wird nicht zugesagt. Allerdings wird hierüber dann der Bau- und Planungsausschuss in Kenntnis gesetzt und im Rahmen einer Presseinformation kann auch die Öffentlichkeit informiert werden.

Nachgefragt wird, ob ein Bungalow als 1 Vollgeschoss anzusehen ist. Dies wird bejaht. Sowohl ein Haus mit steilem Dach wie auch ein Bungalow sind eine Bebauung mit 1 Vollgeschoss. Ferner wird nachgefragt, ob auch für unbebaute Grundstücke eine Beitragspflicht besteht. Dies wird ebenfalls bejaht und der Nachfragenden zugesichert, diesen Sonderfall zu prüfen.

Bezüglich des grundsätzlichen Hinweises eines Anwohners, auf Beiträge zu verzichten, wird entgegnet, dass es derzeit noch eine rechtliche Verpflichtung zur Erhebung von Beiträgen gibt. Daher wird auch unverändert diese Anliegerversammlung durchgeführt. Die politische Entwicklung auf Landesebene wird interessiert verfolgt, das Ergebnis bleibt abzuwarten.

Vorstellbar scheint, dass den Kommunen die Wahlfreiheit überlassen wird, auf die Erhebung von Beiträgen zu verzichten. Dies wäre eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung, vorzubereiten durch den Bau- und Planungsausschuss. Dabei dürften die finanziellen Interessen der Stadt Ahrensburg (Ausgleich des städtischen Haushalts angesichts vielfältiger anderweitiger Ausgaben) und die Anzahl beitragspflichtiger Maßnahmen und deren Refinanzierungsquote sowie ggf. ein finanzieller Ausgleich seitens des Landes bei Verzicht auf Beiträge in künftige Überlegungen einzubeziehen sein. Die politische Diskussion kann frühestens 2018 erfolgen.

Beate Skambath

Stephan Schott

Angela Haase
Protokoll