

An die  
Mitglieder  
des Bau- und Planungsausschusses,  
Liegenschaften

**Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften**

Geschäftsführung: Friedhelm Stein  
Telefon: 06421 201-1602  
Telefax: 06421 201-1790  
E-Mail: friedhelm.stein@marburg-stadt.de

Öffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Freitag von 8 – 12 Uhr  
Donnerstag von 15 – 18 Uhr  
und nach Vereinbarung

Marburg, 27.11.2019

**Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften (öffentlich)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer **Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften (öffentlich)** der  
Stadtverordnetenversammlung am

**Donnerstag, den 05.12.2019, 18:00 Uhr,  
Sitzungssaal Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg**

lade ich Sie hiermit fristgerecht ein.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 14.11.2019
- 3 Bericht(e) aus den Arbeitsgruppen zur Lokalen Agenda 21
- 4 Verkauf einer Teilfläche in Marburg für Wohnbebauung **VO/7132/2019**
- 5 Marburger Ortsrecht: Nachtrags- und Aufhebungssatzung zur  
Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen in der  
Universitätsstadt Marburg (Straßenbeitragssatzung) **VO/7106/2019**
- 6 Anträge des Kinder- und Jugendparlaments
- 6.1 Antrag des Kinder- und Jugendparlaments betr. Radweg zu den  
Behringwerken **VO/7099/2019**
- 7 Anträge der Fraktionen

- 7.1 Antrag der Fraktion Marburger Linke betr. Schutz von Mieterinnen und Mietern im Südviertel. Stopp Gentrifizierung **VO/7140/2019**
- 8 Kenntnisnahmen
- 8.1 Niederschrift über die Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung am 17.10.2019 **VO/7123/2019**
- 8.2 Niederschrift über die 71. Sitzung des Denkmalbeirates am 06. August 2019 **VO/7130/2019**
- Verschiedenes
- 9 9.1 Studentischer Wohnraum (u.a. Am Richtsberg 88)  
9.2 Sachstandsbericht Dachkonstruktion Aquamar

Mit freundlichen Grüßen  
gez.

Uwe Meyer  
Vorsitzender

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/7106/2019</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 05.11.2019
Dezernat:	I
Fachdienst:	10.1 - Allgemeiner Service
Sachbearbeiter/in:	Marco Heilmann, Friedhelm Stein

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

### **Marburger Ortsrecht: Nachtrags- und Aufhebungssatzung zur Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen in der Universitätsstadt Marburg (Straßenbeitragssatzung)**

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die als Anlage beigefügte Marburger Ortsrecht: Nachtrags- und Aufhebungssatzung zur Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen in der Universitätsstadt Marburg (Straßenbeitragssatzung) wird beschlossen.

#### Sachverhalt:

Der Hessische Landtag hat am 28.05.2018 das Gesetz zur Neuregelung der Erhebung von Straßenbeiträgen beschlossen, welches am 07.06.2018 in Kraft getreten ist.

Die bisherige Soll-Vorschrift in § 11 Abs. 1 des Kommunalen Abgabengesetzes (KAG) wurde in eine Kann-Vorschrift geändert, so dass in Verbindung mit der Neuregelung des § 93 Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) eine Straßenbeitragerhebungspflicht seitens der Gemeinden und Städte nicht mehr besteht. Von der Verpflichtung, Entgelte vorrangig zu erheben, sind demnach Straßenbeiträge nach § 11 KAG ausgenommen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat in ihrer Sitzung vom 28.06.2019 daraufhin beschlossen, dass die seit dem 4. September 2003 gültige Satzung über die Erhebung von Straßenbeiträgen zum nächstmöglichen Zeitpunkt außer Kraft gesetzt werden soll. Die dazu nötigen rechtlichen und organisatorischen Vorbereitungen hierzu sind zu treffen (VO/6742/2019 – Nummer 1 des Beschlusses).

Der Hessische Städtetag hat sich angesichts der Bestrebungen verschiedener Städte und Gemeinden mit der Thematik der Abschaffung der Straßenbeiträge befasst und mit Rundschreiben vom 07.06.2019 darauf hingewiesen, dass eine Außerkraftsetzung auf

verschiedene Art und Weise, so u. a. auch zu einem in der Zukunft liegenden Stichtag, zulässig ist.

Durch die als Anlage beigefügte Nachtrags- und Aufhebungssatzung zur Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen in der Universitätsstadt Marburg (Straßenbeitragssatzung) ist seitens des Magistrats beabsichtigt, die Satzungsänderung so auszugestalten, dass die Straßenbeitragssatzung zum Stichtag 31.12.2023 außer Kraft tritt.

Die Beitragspflicht nach § 7 der Straßenbeitragssatzung soll jedoch lediglich für jene Maßnahmen bestehen bleiben, die vor Ablauf des 30.06.2019 begonnen wurden. Der Beginn einer Maßnahme ist die erste Auftragsvergabe (Tag der Absendung) der Straßenerneuerungsarbeiten durch die Universitätsstadt Marburg. Diese Stichtagsregelung zum 30.06.2019 orientiert sich zeitlich eng am Datum des Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2019 über das in die Wege zu leitende Außerkraftsetzen der Straßenbeitragssatzung und stellt klar, dass die nach dem Stadtverordnetenbeschluss neu begonnenen Maßnahmen nicht mehr beitragspflichtig sind.

Dies betrifft insbesondere die Straßenerneuerungsmaßnahme "Oberweg – zwischen Am Teich und Am Hedgesberg" im Stadtteil Wehrda.

Durch das gewählte Datum des Außerkrafttretens der Satzung zum 31.12.2023 wird jedoch gewährleistet, dass bis zum 30.06.2019 begonnene oder gar baulich fertiggestellte Maßnahmen noch einer Abrechnung zugeführt werden können. Hierdurch wird sichergestellt, dass alle Maßnahmen, für die eine Beitragserhebung aufgrund fehlender Rechnungen von ausführenden Firmen oder noch nicht umsetzbarer sonstiger Erfordernisse zum Abschluss der Maßnahme (z. B. Grunderwerb) bisher nicht möglich war, noch abgerechnet werden können. Zudem kann durch diesen in der Zukunft liegenden Zeitpunkt sichergestellt werden, dass bei verwaltungsgerichtlichen Streitverfahren etwaige verfahrensrechtliche Veränderungsveranlagungen umsetzbar sind.

Andernfalls könnte die Gefahr bestehen, dass für die bislang nicht einer abschließenden Abrechnung zuführbaren Anlagen sämtliche erhobenen Vorausleistungen und getroffenen Ablösungsvereinbarungen rückabgewickelt werden müssen.

Bei den noch zur Abrechnung anstehenden beitragsrechtlich relevanten Maßnahmen handelt es sich um die "Marburger Straße" im Stadtteil Cappel sowie um den Straßenzug "In der Wann/In der Gemoll" im Stadtteil Ockershausen, deren Sachverhalt nachstehend beschrieben wird:

- "Marburger Straße" (Teilabschnitt zwischen "Schubertstraße" und "Moischer Straße") im Stadtteil Cappel

Die Maßnahme ist baulich fertiggestellt. Neben dem aktuell laufenden vereinfachten Umlegungsverfahren zum Grundstückserwerb von Kleinflächen, die im Zuge des Ausbaus durch den Gehweg in Anspruch genommen worden sind, steht hauptsächlich noch die rechnungstechnische Abwicklung an (Rechnungslegung des Hauptauftragnehmers, des bauleitenden Büros sowie der Bepflanzungs- und Beleuchtungsrechnungen). Seitens des Fachdienstes Tiefbau wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für eine Abrechnung voraussichtlich im Laufe des 1. Quartals 2020 vorliegen werden.

Der Hessen Mobil bis Ende November 2019 vorzulegende Verwendungsnachweis für die Zuwendung nach GVFG-Komp. wird parallel aufgestellt. Bei der Zuwendungsbeantragung und -zusage wurden Einnahmen aus Straßenbeiträgen in Höhe von 1.171.836,00 Euro in die Berechnung einbezogen.

Da in der Marburger Straße rund 70 % der Beitragspflichtigen die Straßenbeiträge vertraglich mit der Stadt abgelöst haben und bei den restlichen Beitragspflichtigen Vorausleistungen in

Höhe von geschätzt rd. 80 % des endgültigen Straßenbeitrages angefordert worden sind, wurden deutlich über 90 % der erwarteten Beitragseinnahmen bereits erzielt.

– Straßenzug "In der Wann/In der Gemoll" im Stadtteil Ockershausen

Dieser Straßenzug musste aufgrund der vorliegenden baulichen Schäden insgesamt erneuert werden. Er ist durch eine Stadtbuslinie frequentiert und weist in sich übergreifend dasselbe Ausbauschema und den gleichen baulichen Zustand auf.

Der erste Teil zwischen "Herrmannstraße" und "In der Gemoll" wurde im Jahre 2005 ausgebaut, der zweite Abschnitt ab "In der Wann" bis zur Grundstücksgrenze "In der Gemoll 22/24" wurde im Jahre 2012 grundlegend erneuert. Der Ausbau des Restabschnittes bis zur Einmündung in den "Gladenbacher Weg" wurde danach mehrfach für den Haushalt angemeldet, jedoch aufgrund vordringlicher Maßnahmen jeweils zurückgestellt. Er ist nunmehr für 2020 eingeplant.

In den bereits ausgebauten Bereichen wurden von den Beitragspflichtigen Vorausleistungen auf den Straßenbeitrag erhoben und endgültige Ablösungen vertraglich vereinbart.

Da mit der Ausbaumaßnahme bereits begonnen wurde und lediglich noch der letzte Teilabschnitt zur Umsetzung ansteht, ist die Abrechnung der Gesamtmaßnahme auch nach Beschlussfassung über die Nachtrags- und Aufhebungssatzung beabsichtigt.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass bei Beschluss dieser Satzung die Abrechnung "In der Wann/In der Gemoll" mit rechtlichen Risiken behaftet ist.

Dies folgt einerseits aus dem zeitlichen Verlauf der Gesamtmaßnahme und andererseits aus dem Zeitpunkt der Auftragsvergabe betr. des abschließenden Teilabschnittes.

Da der erste Teilabschnitt im Jahr 2005, der zweite Teilabschnitt im Jahr 2012 und der dritte und letzte Abschnitt planmäßig im Jahr 2020 grundhaft erneuert werden soll, kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Wertung als einheitliche Gesamtmaßnahme im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung Bestand hätte. Da die Möglichkeit zur Nichterhebung von Straßenbeiträgen erst seit kurzer Zeit besteht, existiert noch keine belastbare Rechtsprechung zu dieser Thematik.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg wird gebeten, die als Anlage beigefügte Nachtrags- und Aufhebungssatzung zur Straßenbeitragssatzung durch Beschluss in Kraft zu setzen.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Wieland Stötzel  
Bürgermeister

#### Finanzielle Auswirkungen:

In den letzten fünf Jahren (2015 bis dato) wurden Straßenbeiträge in Höhe von insgesamt rd. 1.315.000 Euro eingenommen, was jährlichen Beiträgen von rd. 263.000 Euro entspricht. Eine Auswertung auf 10-Jahressicht lieferte entsprechende Zahlen in vorgenannter Höhe.

Bei Beschluss dieser Nachtrags- und Aufhebungssatzung können künftig keine, in ihrer Höhe sicher vergleichbare oder sogar höhere Straßenbeiträge vereinnahmt werden.

#### Anlagen:

- Entwurf der Nachtrags- und Aufhebungssatzung zur Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen in der Universitätsstadt Marburg

**Nachtrags- und Aufhebungssatzung**  
**zur Satzung**  
**über das Erheben von Straßenbeiträgen**  
**in der Universitätsstadt Marburg**  
**(Straßenbeitragssatzung)**

Aufgrund § 50 Abs. 1, § 51 Nr. 6 i. V. m. § 93 Abs. 2 Satz 2 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), und des § 11 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG), in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. S. 134), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247), hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg in ihrer Sitzung vom xx.xx.xxxx folgende Nachtrags- und Aufhebungssatzung zur Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen in der Universitätsstadt Marburg beschlossen:

**I.**

1. In § 7 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Die Beitragspflicht im Sinne des Abs. 1 besteht nur für Maßnahmen, die vor Ablauf des 30.06.2019 durch Beauftragung begonnen wurden. Beginn einer Maßnahme ist die erste Auftragsvergabe (Tag der Absendung) durch die Stadt.“

2. Es wird folgender § 17 angefügt:

**„§ 17**  
**Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Ablauf des 31.12.2023 außer Kraft.“

**II.**

Diese Nachtrags- und Aufhebungssatzung tritt rückwirkend zum 30.06.2019 in Kraft.

Marburg, den xx.xx.xxxx

Der Magistrat  
der Universitätsstadt Marburg

gez.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

<b>Antrag des Kinder- und Jugendparlaments</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/7099/2019</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 04.11.2019

## Beratungsfolge:

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Stellungnahme	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Vorberatung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Antrag des Kinder- und Jugendparlaments betr. Radweg zu den Behringwerken**Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg wird gebeten zu prüfen, inwiefern der Bau eines Radwegs von der Ketzerbach Ecke Elisabethstraße bis zu den Behringwerken umsetzbar ist.

Begründung:

Wenn die Radfahrer\*innen den Berg hochfahren, müssen sie oft anhalten, Autos, Bussen oder LKW's ausweichen und gefährden so sich und die anderen Verkehrsteilnehmer\*innen.

**Elias Hescher**  
 KiJuPa-Vorsitzender

<b>Fraktionsantrag</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/7140/2019</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 21.11.2019
Antragstellende Fraktion/en: Marburger Linke	

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich
Magistrat	Stellungnahme	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

### **Antrag der Fraktion Marburger Linke betr. Schutz von Mieterinnen und Mietern im Südviertel. Stopp Gentrifizierung**

#### Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Marburg wird beauftragt,

mit der Hauseigentümerin IKK, Schückingstraße 11, Gespräche aufzunehmen, um einen möglichen Verkauf des Hauses, verbunden mit der drohenden Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, und die sozialen Folgen für die zum Teil langjährigen Mieter\*innen und für die Hausgemeinschaft zu erörtern und ggf. zu verhindern.

Gleichzeitig wird der Magistrat aufgefordert, den Empfehlungen des Hessischen Städtetages nachzukommen und sich bei der Landesregierung dafür einzusetzen, dass „die Handlungsfähigkeit der Kommunen für eine nachhaltige Liegenschaftspolitik“ unter anderem durch eine „Fortentwicklung des gemeindlichen Vorkaufsrechts“ gestärkt wird.

#### Begründung:

Mieter\*innen des Hauses Schückingstraße 11 haben sich in einem Schreiben an Stadtverordnete gewandt und ihren Befürchtungen Ausdruck gegeben, dass das Haus der IKK verkauft und die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen. Für viele der jetzigen Mieterinnen und Mieter, die zum Teil seit Jahrzehnten dort wohnen, könnte das bedeuten, dass sie finanziell nicht in der Lage sind, solche Kosten zu tragen und daher ihre Wohnung aufgeben müssen. Sie würden somit aus einem attraktiven Wohnviertel verdrängt. Das Stadtparlament hat bisher mehrheitlich einen solchen sozialen Verdrängungsprozess, wie er auch in anderen Bereichen der Stadt zu beobachten ist, nicht wahrnehmen und nicht darauf reagieren wollen. Dies ist aber dringend geboten.

Zudem hat der Deutsche Städtetag in seiner jüngsten Mitteilung auch an die Magistrate der Mitgliedstädte die oben angeführten Empfehlungen der bundesweiten Baulandkommission einstimmig unterstützt und seinerseits die Kommunen aufgefordert, gegenüber den

Landesregierungen diese Empfehlungen „zügig“ umzusetzen. Es gehe hierbei um „einen wichtigen Schritt in Richtung Schaffung bezahlbaren Wohnraums“.

Leider hat auch diesmal an der einschlägigen gemeinsamen Sitzung des Ausschusses Bau und Planung sowie des Ausschusses für Soziales und Integration des Deutschen Städtetages kein Mitglied des Marburger Magistrats teilgenommen.

**Renate Bastian**  
**Roland Böhm**

**Tanja Bauder-Wöhr**  
**Miguel Angel Sánchez Arvelo**