

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Interne Dienste Tiefbau  
Schauer, Thomas Telefon: 07071 204-1223  
Gesch. Z.: 90/Sc/

Vorlage 233/2024  
Datum 02.10.2024

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bildung von Abschnitten zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen in der Gösstraße; Beschluss**  
**Bezug:** Vorlage 224/2017  
**Anlagen:** 233\_24\_Anlage 1\_Lageplan\_Gösstraße 22-33  
233\_24\_Anlage 2\_Lageplan Gösstraße 36-38

---

## **Beschlussantrag:**

1. Der Abschnittsbildung in der Gösstraße von Gebäude 22 bis 33 zur Abrechnung der Erschließungsbeiträge wird zugestimmt.
2. Der Abschnittsbildung in der Gösstraße von Gebäude 36 bis 38 (Flst. Nr. 2470/10, Gem. Tübingen) zur Abrechnung der Erschließungsbeiträge wird zugestimmt.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2024	VE 2024	Plan 2025	Plan 2026	Gesamtkosten
<b>7.541001.1001.01 Ausbau Gösstraße</b>		<b>EUR</b>					
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	90.355	0	0	0	0	90.355
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	0	0	0	100.000	0	100.000
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>90.355</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>190.355</b>
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-100.000	-162.000	0	-84.000	-24.000	-270.000
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-100.000</b>	<b>-162.000</b>	<b>0</b>	<b>-84.000</b>	<b>-24.000</b>	<b>-270.000</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.645</b>	<b>-162.000</b>	<b>0</b>	<b>16.000</b>	<b>-24.000</b>	<b>-79.645</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-100.000</b>	<b>-162.000</b>	<b>0</b>	<b>-84.000</b>	<b>-24.000</b>	<b>-270.000</b>

Durch die Erhebung der Erschließungsbeiträge anfallenden Einzahlungen werden auf dem PSP-Element 7.541001.1001.01 „Ausbau Gösstraße“ vereinnahmt werden. In 2025 sind hier Einzahlungen in Höhe von 100.000 Euro vorgesehen.

### Begründung:

#### 1. Anlass / Problemstellung

Zur ordnungsgemäßen Abrechnung der Erschließungsbeiträge in der Gösstraße ist die Bildung von Abrechnungsabschnitten erforderlich.

#### 2. Sachstand

Bereits in 2017 (vgl. Vorlage 224/2017) hatte der Gemeinderat beschlossen, den Abschnitt der Gösstraße zwischen den Gebäuden Gösstraße 22 und 33 (siehe Anlage 1 – nachfolgend „Abschnitt 1“) entsprechend dem Bebauungsplan „Friedrich-Dannenmann-Straße“ aus dem Jahr 2007 auszubauen. Dadurch sollte die Straße in Fortführung des zuvor durch die Siedlungswerk GmbH erfolgte Neubebauung und Gestaltung des östlich gelegenen Straßenabschnitts (heute im Bereich des Christine von Kölle Stifts – Gösstraße 18) einheitlich abgeschlossen werden.

Der beschlossene Ausbau des Abschnitts 1 kam jedoch bislang nicht zustande. Tatsächlich vorhanden ist dieser Teil der Gösstraße bereits seit den 1930er Jahren und gilt nach vorliegenden Unterlagen aus dem Jahr 1966 lediglich als Provisorium. Da eine sachliche Erschließungsbeitragspflicht erst mit der erstmaligen endgültigen Herstellung gemäß den Merkmalen der endgültigen Herstellung ent-

steht (siehe § 4 Erschließungsbeitragssatzung), konnten für diesen Abschnitt – im Gegensatz zu den anderen Bereichen der Gösstraße - bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Aktuell nimmt die Stadtverwaltung direkt westlich an diesen Abschnitt angrenzend (heutige Hausnummern 36 bis 38 - siehe Anlage 2 - nachfolgend „Abschnitt 2“) einen erstmaligen Ausbau der Gösstraße vor. Dort war in den vergangenen Jahren ein Gärtnerigelände verkauft, zurückgebaut und von dem Wohnbauunternehmen Merkt aus Schönaich mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut worden. In diesem Zusammenhang hatte die Stadt den städtebaulich bereits seit den sechziger Jahren im Bebauungsplan "Hasenbühl" Teil II vorgesehenen durchgängigen Ausbau der Gösstraße in Angriff genommen und kann, nachdem die notwendigen Teilflächen bereits erworben wurden, den Ausbau im Herbst nun vornehmen. Auch für diesen Bereich fallen Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Universitätsstadt Tübingen (ESB) an, die mit den Grundstücksanliegern abzurechnen sind.

Die Stadtverwaltung strebt daher für beide Abschnitte im Rahmen der endgültigen Herstellung eine Abrechnung der Erschließungsbeiträge an.

#### Bildung von getrennten Abrechnungsabschnitten:

Gem. § 37 Abs. 1 KAG werden die Erschließungskosten grundsätzlich für die einzelnen Erschließungsanlagen ermittelt. Entsprechend § 37 Abs. 2 können „... nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten ...“ Abrechnungsabschnitte gebildet werden. Hierbei sind z.B. Grenzen von Bebauungsplangebieten aber auch andere sachliche Gründe ausschlaggebend.

Die Gösstraße ist nach Auffassung der Stadtverwaltung und des von ihr beauftragten Fachbüros zu der Überzeugung gekommen, dass für eine rechtssichere Abrechnung zwingend die Abschnitte 1 und 2 von der übrigen Gösstraße abrechnungstechnisch abzutrennen und als separate Abrechnungsabschnitte zu bilden sind. So ist einerseits die östlich und westlich dieser Abschnitte verlaufende Gösstraße bereits abgerechnet worden und beide Abschnitte liegen in unterschiedlichen Bebauungsplänen. Auch erfordert der unterschiedliche Ausgangszustand (Abschnitt 1 als Provisorium und Abschnitt 2 als kompletter Neubau) und der Umstand, dass ein Grundstück in Abschnitt 1 bereits im Rahmen der Neubebauung des Gesamtareals durch das Siedlungswerk abgerechnet worden ist, eine separate Abrechnung der entstehenden Kosten.

Unter außeracht lassen dieser Umstände und einem Verzicht auf eine Bildung der vorgeschlagenen Abschnitte ist nach Auffassung der Stadtverwaltung eine rechtssichere Abrechnung von Beiträgen nicht möglich. Infolgedessen wären Ablöseverträge oder Beitragsbescheide rechtlich fragwürdig.

Durch die geplante erstmalige endgültige Herstellung des Abschnitts 1 entstehen nach bisherigen Kalkulationen umlagefähige Erschließungsbeiträge in Höhe von insgesamt rd. 135.000,-- €, wobei ein anteiliger Betrag iHv. 53.000,-- € auf das Siedlungswerk entfällt und bereits in 2021 abgelöst wurde. Der Restbetrag iHv. rd. 82.000,-- € ist auf die verbliebenen Anlieger umzulegen.

In Abschnitt 2 entstehen nach aktuell vorliegenden Kalkulationen Erschließungsbeiträge in Höhe von rd. 112.000,-- €, die auf die dortigen Wohnungseigentümer bzw. die Baufirma Merkt umzulegen sind.

Die Stadtverwaltung bemüht sich in aktuellen Gesprächen mit der Firma Merkt und den Grundstücksanliegern um eine pauschale Ablösung der Beiträge über den Abschluss von Ablöseverträgen. Sollte dies erfolglos sein, ist nach Vorliegen der Schlussabrechnung eine Abrechnung der Beiträge per Bescheiden vorgesehen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Bildung der dargestellten Abrechnungsabschnitte wird zugestimmt

4. Lösungsvarianten

Keine Bildung von Abrechnungsabschnitten.

In diesem Fall ist nach Einschätzung der Stadtverwaltung und des beauftragten Fachbüros bei einer Abrechnung eine rechtssichere Abrechnung der Beiträge nicht möglich und ggf. können keine Beiträge abgerechnet werden.