

Vorlage

Vorlage Nr.: 22/002/2022

Federführung: Abt. 22 - Steuerabteilung	Datum: 31.08.2022
Verfasser: Werner Vornhagen	AZ: 671-13

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	13.09.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	20.09.2022	Vorberatung
RAT	12.10.2022	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Satzung der Stadt Lohne über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung)

Sachverhalt:

Die aktuelle Ablösungssatzung wurde am 28.05.2015 vom Stadtrat mit der Maßgabe, dass über die Höhe des Ausgleichsbetrages in zeitlichen Abständen von fünf Jahren neu zu entscheiden ist, beschlossen. Durch die Corona-Pandemie hat sich die Aktualisierung verzögert.

Der zurzeit geltende Ablösungsbetrag in Höhe von 4.900,00 € steht in keinem angemessenen Verhältnis mehr zu den heutigen Herstellungskosten von Hoch- und Tiefgaragenplätzen sowie ebenerdigen Einstellplätzen. Ebenfalls sind die Grundstückswerte (Bodenrichtwerte) in den vergangenen Jahren gestiegen. Die Möglichkeit, durch die Zahlung des „geringen“ Ablösungsbetrages Kosten zu sparen und gleichzeitig die Ausnutzungsmöglichkeiten des Bauvorhabens zu erhöhen, führt zur Verlagerung dieser Kosten vom Bauherrn auf die Stadt und damit zur Benachteiligung der Bauherren, die ihrer Verpflichtung zum Stellplatznachweis nachkommen. Langfristig betrachtet führt ein Mangel an Stellplätzen im Innenstadtbereich zu Parkproblemen mit ordnungsrechtlichen Folgen.

Die Satzung regelt nicht, ob eine Ablösung zugelassen wird, sondern nur die Höhe des bei einer Ablösung zu zahlenden Geldbetrages. Ob die Ablösung im Einzelfall zugelassen wird, ist nach § 47 NBauO zu entscheiden. Eine Ablösung von Stellplätzen soll nur im Einzelfall ermöglicht werden, wenn eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstücks sonst nicht möglich wäre.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und Rechtssicherheit sollte der für die nicht nachgewiesenen Einstellplätze zu zahlende Ablösebetrag nach **einheitlichen** Grundsätzen weiterhin für das gesamte Stadtgebiet festgelegt werden. „**Einheitlich**“ bedeutet, dass der Ablösungsbetrag pauschal festzusetzen ist und Besonderheiten der Einzelfälle außer Acht blei-

ben sollen. Von der Bildung von Zonen wird abgesehen, da bei der Festsetzung von Ablösebeträgen in den Grenzbereichen der Zonen Abgrenzungsprobleme (z. B. zonenübergreifendes Baugrundstück) zu erwarten sind. Der vorstehend ermittelte Ablösungsbetrag in Höhe von **12.000 €** ist für die Ablösung von Stellplätzen im Stadtkern aus den oben angeführten Erwägungen sachgerecht. Ablösungen betreffen fast nur den Stadtkern, da in den Bereichen außerhalb des Stadtkerns in der Regel ausreichend Platz für die Anlegung von Stellplätzen vorhanden ist.

Die Einnahmen aus den Ablösungsbeträgen sind nach § 47 Abs. 7 NBauO **zweckgebunden** (§ 18 KomHKVO) und für bestimmte Verkehrsinvestitionen wie z. Bsp. die Anlegung von Parkplätzen, Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen oder ÖPNV-Maßnahmen zu verwenden.

Die Kosten für einen öffentlichen Einstellplatz wurden anhand der nachfolgend aufgeführten Grundlagen ermittelt:

- **Pkw-Stellplatz einschließlich anteiliger Verkehrsfläche** **25 qm**

Bei der Berechnung des Flächenbedarfs für einen Einstellplatz wurden die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ zugrunde gelegt. Danach sind für die reine Stellplatzfläche 15 qm zu berücksichtigen zuzüglich einer Rangierfläche von 10 qm; insgesamt 25 qm.
- **Anteiliger Bauherrenanteil** **75 v. H.**

Dem Bauherrn steht nach der Ablösung kein konkreter Stellplatz zur Verfügung. Er profitiert insofern nicht in vollem Umfang von der Ablösung. Entsprechend der Kommentierung zur NBauO kann von den Kosten ein prozentualer Abschlag vorgenommen werden. Für eine rechtssichere Satzung darf der Abschlag ca. 35 % nicht überschreiten.
- **Herstellungskosten ebenerdiger Stellplatz (pauschal)** **5.300 €**

Grundlage: Parkplatzanlage am Lohneum 2018
(Herstellungswert von 4.200 € durch Baupreisindizes fortgeschrieben)
- **Herstellungskosten Hochgaragenstellplatz** **~ 15.200 €**

Grundlage: Tatsächliche Baukosten (netto) lt. Anlagenbuchhaltung
- **Herstellungskosten Tiefgaragenstellplatz** **~ 35.500 €**

Grundlage: Kostenschätzung (netto) Neubau Vogtstraße
- **Grundstückswert**

Grundlage: Durchschnittlicher Bodenrichtwert für das Stadtgebiet **160 €/qm**

Der Ablösebetrag soll für das gesamte Stadtgebiet gelten. Insofern ist aus Gleichbehandlungsgründen der durchschnittliche Bodenrichtwert anzusetzen. Im Zuge der anstehenden Grundsteuerreform wurde der durchschnittliche Bodenrichtwert für die Stadt Lohne zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und beträgt lt. Grundsteuer-Viewer 160 €/qm.

- **Berechnungsformel Einstellplatz:**

Mittelwert aus Kosten Hoch- und Tiefgarage + Kosten ebenerdiger Parkplatz.

Dabei wird der Mittelwert aus Hoch- und Tiefgarage (25.350 €) zu ebenerdigen Parkplatz (5.300 €) im Verhältnis 1 : 2 gewichtet, da außerhalb des stadtkernnahen Zentrums eher die Möglichkeit besteht, einen gepflasterten ebenerdigen Stellplatz herzustellen.

Berechnung: $(25.350 \text{ €} + 2 \times 5.300 \text{ €}) / 3 = 11.980 \text{ €}$

- **Ablösungsbetrag:** $0,75 \times (25 \text{ qm} \times 160 \text{ €} + 11.980 \text{ €}) = 11.985 \text{ €}$
~ 12.000 €

Beschlussvorschlag:

Der Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze wird auf **12.000 €** je Einstellplatz festgesetzt. Die Satzung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung) tritt in der anliegenden Fassung in Kraft.

Dr. Voet

Anlagenverzeichnis:

- Satzung der Stadt Lohne über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung)
- Übersicht über die Berechnung und Höhe der Ausgleichsbeträge anderer Kommunen