

Beschlussvorlage

Stand nach Korrektur am 21.03.2023

Vorlage Nr.: 2023/0202

Verantwortlich: Dez. 4

Dienststelle: Stk

Festlegung neuer Stellplatzablösebeträge gem. § 37 Abs. 6 LBO

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Bauausschuss	30.03.2023	7		x	vorberaten
Hauptausschuss	18.04.2023	14		x	vorberaten
Gemeinderat	25.04.2023	9	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatungen im Bauausschuss und Hauptausschuss

1. die Erhöhung der Stellplatzablösebeträge gem. § 37 Absatz 6 Landesbauordnung (LBO) entsprechend der Neukalkulation (Anlage 5),
2. die Festlegung der Zonen für die jeweiligen Stellplatzablösebeträge auf der Grundlage der digitalisierten Karten des Liegenschaftsamts (wie in Anlage 1, 1a und 1 b dargestellt).

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: vorauss. 217.363,31 Euro	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

1. Grundsätzliches

a. Gesetzliche Grundlage

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung von ausreichenden Stellplätzen je Bauvorhaben ist in der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in § 37 geregelt. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Bei der Errichtung anderer Gebäude und Anlagen sind notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. (vgl. § 37 Absatz 1 LBO).

Lassen sich die ermittelten notwendigen Kfz-Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass die Bauherrschaft einen Geldbetrag als Ablösebetrag an die Stadt zahlt. Dies ist in § 37 Absatz 6 LBO geregelt. Dabei handelt es sich um eine vollwertige Erfüllung der Stellplatzverpflichtung, das heißt, sobald der Ablösebetrag bezahlt ist, gilt die bauliche Anlage als mit einer entsprechenden Anzahl Stellplätze ausgestattet.

Eine solche Ablösung kommt jedoch nur bei stellplatzpflichtigen „sonstigen baulichen Anlagen und anderen Anlagen“ in Betracht, nicht jedoch für notwendige Stellplätze oder Garagen von Wohnungen. Für diese hat der Gesetzgeber die Anwendung von § 37 Abs. 6 ausgeschlossen.

Die Ablösung erfolgt mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Stadt Karlsruhe. Der Vertragsabschluss über die festgesetzten abzulösenden Stellplätze erfolgt über das Bauordnungsamt. Es bleibt den Vertragspartnern unbenommen, den Vertrag nicht einzugehen. Die Ablösung ist eine Möglichkeit, keine gesetzliche Verpflichtung.

b. Zweckbindung der Stellplatzablösebeträge

Die Zwecke, für die die Gemeinde die gezahlten Ablösebeträge zu verwenden hat, sind in § 37 Absatz 6 Satz 2 LBO abschließend aufgezählt. Die Erträge aus den Stellplatzablösebeträgen können sowohl für die Herstellung oder die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen als auch für Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs verwendet werden (vgl. § 37 Absatz 6 LBO).

Die Geldbeträge können auch für Anlagen verwendet werden, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie etwa für Anlagen und Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und des Fahrradverkehrs. Damit soll ein Beitrag zur Entlastung der Innenstädte vom Individualverkehr und zur Förderung umweltgerechter Verkehrskonzepte geleistet werden. (vgl. Sauter, 61. EL April 2022, LBO BW § 37 Randnummer 137).

Die Verwendung hat innerhalb eines angemessenen Zeitraums zu erfolgen. Dabei ist es Sache der Gemeinde zu bestimmen, welche Einrichtungen sie mit welchen Prioritäten schaffen will, ob sie also die Herstellung neuer Einrichtungen anstrebt oder die Modernisierung vorhandener Anlagen.

Die Stadtverwaltung Karlsruhe hat sich im Rahmen des IQ-Projekts „Nachhaltiges Parkraumkonzept und -management“ und des Korridor-themas „Mobilität“ das Ziel gesetzt ein optimiertes Parkraumkonzept zu erarbeiten, das die verschiedenen Verkehrsarten und Nutzungsansätze in Einklang bringen soll. Ziel sind die Erstellung und Anwendung von zeitgemäßen Parkierungskonzepten und damit der Ausgleich zwischen ruhendem Verkehr und Nutzungsvielfalt im knappen öffentlichen Raum.

c. Höhe der Stellplatzablösebeträge

Nach § 37 Abs. 6 Satz 3 LBO legt die Gemeinde die Höhe des Geldbetrages fest. Das Gesetz enthält insofern keine näheren Regelungen. Die Gemeinde hat insbesondere das Gleichbehandlungsgebot zu beachten. Sie sollte sich bei der Festlegung der Höhe insbesondere an den ersparten Aufwendungen der Bauherren orientieren, aber auch die Kosten für die von der Gemeinde zu schaffenden Parkeinrichtungen berücksichtigen. Da die Ablösung nach dem Gesetz eine vollwertige Erfüllung der Stellplatzverpflichtung sein soll, muss sich die Gemeinde im Grundsatz auch an den allgemeinen Herstellungskosten für Stellplätze und Garagen orientieren (vgl. Beck Online Kommentierung BauordnungsR BW/Mattes, BWLBO §37 Rd. 87-92.)

Seit einer marginalen Anpassung im Zuge der Euro-Umstellung im Jahr 2002 sind die Beträge unverändert. Die Immobilien- und Bodenrichtwerte sind insbesondere seit dem Jahr 2010 exponentiell gestiegen. Der Baupreisindex beträgt im Jahr 2022 im Mittel 146,7 (Basisjahr 2015) für gewerbliche Betriebsgebäude.¹

Aufgrund dieser hohen Preissteigerungen wurde eine grundsätzliche Neukalkulation der Stellplatzablösebeträge durchgeführt. Dabei wurden sämtliche Zahlen und Basisdaten die den Beträgen von 1992 zugrunde liegen, überprüft und neu kalkuliert.

2. Die Umsetzung der Stellplatzablöse in Karlsruhe

a. Zonen der Stellplatzablöse innerhalb des Stadtgebiets Karlsruhe, (Anlage 1)

Die Zonen sowie die Höhe der Stellplatzablösebeträge in den jeweiligen Zonen wurde durch den Gemeinderat der Stadt Karlsruhe festgelegt; durch Bestimmungen vom 23.07.1985, veröffentlicht im Amtsblatt vom 23.08.1985, sowie Änderung durch Gemeinderatsbeschluss vom 28.04.1992 mit Wirkung vom 01.07.1992, veröffentlicht im Amtsblatt am 08.05.1992.

Gemäß diesem Gemeinderatsbeschluss sind drei Zonen festgelegt:

Zone I Innenstadt (Zirkel bis zur Kriegsstraße incl. Kaiserplatz und Durlacher Tor):
24.000 DM – angepasst mit Wirkung ab 01.01.2002: **12.270 Euro**

Zone II Mühlburg, Weststadt, Südweststadt, Beiertheim, Südstadt, Oststadt und Durlach: 16.000 DM – angepasst mit Wirkung ab 01.01.2002: **8.180 Euro**

Zone III alle anderen Bereiche:
8.000 DM – angepasst mit Wirkung ab 01.01.2002: **4.090 Euro**

Die Ablösung erfolgt mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Stadt Karlsruhe. Die Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze mit Hilfe einer Stellplatzberechnung ist Teil der Bauvorlage, die die planenden Architekten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens beim Bauordnungsamt einreichen.

Die Zonen wurden im Zuge der Überprüfung der Stellplatzablösebeträge mit Hilfe der digitalisierten Karten des Liegenschaftsamtes und der Bodenrichtwertzonen überprüft. Dabei wurden auch neu hinzugekommene Bodenrichtwertzonen, z.B. im Bereich des Hauptbahnhofs, aufgenommen. Die Darstellung der Zonen im Stadtgebiet findet sich in Anlage 1.

¹ vgl. Baupreisentwicklung, Zeitreihe – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (statistik-bw.de)

b. Fallzahlen

Die Auswertung der Fallzahlen aus den letzten Jahren der durch die Stellplatzablöseverträge erhobenen Ablösebeträge zeigen, dass die meisten Verträge für nicht errichtete Stellplätze im flächenmäßig beengten Innenstadtgebiet und erweiterten Innenstadtgebiet, in den Zonen 1 und 2, geschlossen wurden.

Jahr	Zone I	Zone II	Zone III	Anzahl pro Jahr
2019	8	3	3	14
2020	3	8	4	15
2021	5	3	3	11
2022	0	14	2	16
Anzahl pro Zone	16	28	12	56

3. Kalkulationsgrundlagen

Die Höhe der Ablösebeträge bemisst sich nach den Aufwendungen der Stadt für den Bau der Parkeinrichtungen. Diese setzen sich aus den erforderlichen Grundstückskosten sowie den Herstellungskosten der Stellplätze zusammen.

Im Zuge der Überprüfung der Höhe der Stellplatzablösebeträge wurden die durchschnittlichen aktuellen Bodenrichtwerte mit Hilfe der Bodenrichtwertzonen und der digitalisierten Karten des Liegenschaftsamts überprüft und neu ermittelt. Weitere Kennzahlen für die Kalkulation sind die Herstellungskosten zuzüglich des Baupreisindex, die für städtische Tiefgaragenstellplätze bzw. für die städtische Parkplätze anzusetzen sind. Bodenrichtwerte (Anlage 3).

Insbesondere auf Grund der langen Zeit der ursprünglichen Berechnung der Stellplatzablösebeträge und der stark gestiegen Bodenrichtwerte kommt es im Ergebnis zu der hohen Steigerung. Es ergeben sich zum Stand 31.12.2022² folgende durchschnittliche aktuelle Bodenrichtwerte in den jeweiligen Zonen:

Zone I	1.600,38 Euro / qm
Zone II	967,02 Euro/ qm
Zone III	258,84 Euro/ qm

a. Herstellungskosten eines städtischen Parkplatzes bzw. eines städtischen Tiefgaragenstellplatzes (Anlage 3)

Ein Standardparkplatz wird mit rund 6 m x 2,50 m = 15 qm kalkuliert. Das Verhältnis vorhandener oberirdischer Parkflächen und Tiefgaragenstellplätze beträgt im Stadtgebiet Karlsruhe rund 20 % Tiefgaragenstellplätze und 80 % oberirdische Parkflächen.

Bei den oberirdischen Parkplätzen wurden für die Ablöseberechnung die Anzahl, die aus den Kernbereichen (Innenstadt (Zone 1 vollumfänglich), Stadtteile/Teilorte mit Parkplatz-Problemzonen (Zone 2 in Teilen)) stammen berücksichtigt, da nur bei diesen eine so enge Bebauung vorliegt, dass auf den Grundstücken keine weiteren Stellplätze mehr möglich sind. Das sind im Verhältnis zu den Tiefgaragen-Plätzen etwa 80%. Zwar wurden Parkplätze in der Innenstadt reduziert, dafür werden aber die engen, bebaute Bereiche wiederum häufiger, so dass das Verhältnis – insgesamt betrachtet – gleichbleibt.

² vgl. Ermittlung Gutachterausschuss Karlsruhe für das Gebiet der Stadt Karlsruhe

Eine gesonderte Einzelzählung kann wegen des extrem hohen Aufwands nicht erfolgen. Da die Stadt die Stellplatzverpflichtung übernimmt, können auch nur „eigene“ Stellplätze in der Kalkulation sowohl hinsichtlich der Herstellungskosten als auch der Anzahl der vorhandenen Stellplätze berücksichtigt werden.

Tiefgaragenstellplatz

Die Herstellungskosten für Tiefgaragenstellplätze, die von der Stadt gebaut wurden, wurden durch das Tiefbauamt auf der Grundlage der Herstellkosten der Tiefgaragenstellplätze in der Moningerstraße, Weiherhof, Festplatz und am Hauptbahnhof ermittelt. Da die Herstellungskosten in den Jahren 1982-1989 angefallen sind, wurden diese um den aktuellen Baupreisindex erhöht.

Als durchschnittlicher Mittelwert fielen bei der Herstellung pro Tiefgaragenstellplatz 14.803,50 Euro an. Für die Kalkulation der Stellplatzablöse werden hiervon 20 % (entspricht dem Verhältnis städtischer Plätze im Stadtgebiet) zuzüglich des Baupreisindex aus 2022 zugrunde gelegt.

Dies entspricht **7.831,89 Euro / Tiefgaragenplatz**.

Stellplatz

Die Herstellungskosten für Parkplätze/ Stellplätze wurden durch das Liegenschaftsamt unter Berücksichtigung der Beträge, die in der Erschließungsbeitragssatzung fortgeschrieben werden, ermittelt. Als durchschnittlicher Mittelwert können pro Parkplatz 101,90 Euro / qm angesetzt werden.³

Für die Kalkulation der Stellplatzablöse werden hiervon 80 % (entspricht dem Anteil vorhandener Plätze im Stadtgebiet) zugrunde gelegt. Dies entspricht **1.222,80 Euro / Stellplatz** (15 qm Stellplatzfläche).

b. Neukalkulation der Stellplatzablösebeträge (Anlage 5)

Die Kalkulation und die zugrunde gelegten Daten werden untenstehend detailliert aufgeschlüsselt. Durch den langen Zeitraum, die stark gestiegenen Bodenrichtwerte, sowie der gestiegenen Baukosten kommt es im Ergebnis zu einer hohen Steigerung der ermittelten Ablösebeträge:

			Zone I / Stellplatz	Zone II / Stellplatz	Zone III / Stellplatz
Zone I	BRW je qm	1600,38 €	24.005,70 €		
Zone II	BRW je qm	967,22 €		14.505,30 €	
Zone III	BRW je qm	258,84 €			3.882,60 €
Herstellungskosten Parkplatz	101,90 € x 15 qm =1.528,50 €	davon 80%	1.222,80 €	1.222,80 €	1.222,80 €
Herstellungskosten Tiefgarage	39.159,43 €	davon 20%	7.831,89 €	7.831,89 €	7.831,89 €
Stellplatzablöse- betrag pro Stellplatz neu 2023			33.060,39 €	23.559,99 €	12.937,29 €

³ vgl. Fortschreibung der Einheitssätze ab 1. Januar 2023 in der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in Karlsruhe (EBS)

Im Vergleich zu den derzeit gültigen Stellplatzablösebeträgen ergeben sich folgende prozentuale Steigerungen in den jeweiligen Zonen:

	Zone I	Zone II	Zone III
Stellplatzablösebetrag 2023	33.060,39 €	23.559,99 €	12.937,29 €
Stellplatzablösebetrag 1992	12.270,00 €	8.180,00 €	4.090,00 €
Steigerung in Euro	20.790,39 €	15.379,99 €	8.847,29 €
Steigerung in Prozent	169,4 %	188,0 %	216,3%

Die detaillierte Berechnung ist in Anlage 5 dargestellt.

4. Finanzielle Auswirkungen (Anlage 5)

Die Immobilien- und Bodenrichtwerte sind insbesondere seit dem Jahr 2010 exponentiell gestiegen. Durch die vorgenannten Gründe kommt es im Ergebnis zu einer hohen Steigerung der ermittelten Ablösebeträge. In der Zukunft sollte die Überprüfung der Beträge turnusmäßig alle 2 bis 3 Jahre erfolgen.

Die tatsächliche Entwicklung über die Anzahl der in Zukunft geschlossenen Verträge zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung lässt sich nicht vorhersagen. Eine Prognose unter der Annahme, dass die Stellplatzablösebeträge in vorgeschlagener Höhe beschlossen werden, ist nur aufgrund der Zahlen auf der Vergangenheit abzugeben. Berücksichtigt man die durchschnittlichen Fallzahlen der letzten vier Jahre (2019-2022) würde so ein **jährlicher Mehrertrag** in Höhe von rund **217.363,31 Euro** generiert werden, der von der Stadt zusätzlich für Zwecke zur Herstellung, Modernisierung oder Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, ebenso für Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs verwendet werden könnten. Die Erträge sind zwar zweckgebunden für den Sektor Verkehr, aber wie eingangs erläutert gibt es im IQ-Projekt „Nachhaltiges Parkraumkonzept und -management“ vielfältige Bedarfe und Verwendungsmöglichkeiten für Mittel in diesem Bereich.

Vor dem Hintergrund des laufenden Haushaltssicherungsprozesses sowie den Auflagen des Regierungspräsidiums zum Haushaltsplan ist die Erhöhung von Erträgen geboten. Die Erhöhung der Stellplatzablösebeträge wird im Haushaltssicherungsprozess unter der laufenden Nummer M10_Stk sowie M3_BOA geführt.

5. Vergleichsdaten anderer Städte (Anlage 6)

Die Ablösebeträge vergleichbarer Städte in Baden-Württemberg befinden sich auf dem Niveau der derzeit gültigen Ablösebeträge von Karlsruhe. Eine Vergleichsdarstellung ist in Anlage 6 zusammengestellt.

6. Stellplatzablösevertrag der Stadt Karlsruhe (Anlage 7)

Der Muster-Stellplatzablösevertrag der Stadt Karlsruhe findet sich in Anlage 7.

7. Anlagen

1. Zonen für die Stellplatzablösebeträge innerhalb des Stadtgebiets im Gesamtüberblick
 - a) Zone I und II im Kernstadtgebiet als detaillierte Darstellung
 - b) Zone II Durlach
2. Bodenrichtwerte innerhalb der einzelnen Zonen
3. Herstellungskosten Tiefgaragenstellplätze
4. Herstellungskosten Tiefgaragenstellplätze zzgl. Baupreisindex
5. Kalkulation der Stellplatzablösebeträge 2023 und finanzielle Auswirkungen
6. Vergleich Ablösebeträge anderer Städte
7. Stellplatzablösevertrag der Stadt Karlsruhe - Muster