

Vorlage Nr.: 2026/0484

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:
Bauordnungsamt

Änderung der Verwaltungsgebührensatzung - Befreiungsgebühren im Zusammenhang mit dem Bauturbo

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	14.07.2026	26	N	Vorberatung
Gemeinderat	28.07.2026	7	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Änderung der „Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ einschließlich des Gebührenverzeichnisses, das Bestandteil dieser Satzung ist.

Anlass der Änderung: Befreiungsgebühren im Zusammenhang mit dem Bauturbo.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐ positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridortheema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit

Erläuterungen

Mit dieser Vorlage wird dem Gemeinderat in Anlage 1 eine „Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ einschließlich des Gebührenverzeichnisses zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Änderungssatzung soll zum 1. September 2026 in Kraft treten.

1. Grundsätzliches:

Die Gemeinden setzen nach § 4 Landesgebührengesetz (LGebG) für ihren Bereich, sofern sie Aufgaben der unteren Verwaltungsbehörden im Sinne des Landesverwaltungsgesetzes oder Aufgaben der unteren Baurechtsbehörden im Sinne der Landesbauordnung wahrnehmen, die gebührenpflichtigen Tatbestände und die Höhe der Gebühren fest. Für die Festsetzung und Erhebung der Gebühren und Auslagen gilt für Gemeinden dabei das Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG). Für Selbstverwaltungsangelegenheiten gilt das KAG direkt.

Der Bauturbo (offiziell: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) ermöglicht Kommunen, unter bestimmten Voraussetzungen von bestehenden Bebauungsplänen und anderen bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen, um schneller neuen Wohnraum schaffen zu können.

Gebühren für Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen bilden den wirtschaftlichen Vorteil (Wertsteigerung der Immobilie) ab, welchen die Antragstellenden durch diese Entscheidungen erwirken. Das wird durch die Hinzuziehung des Bodenrichtwertes verdeutlicht. Die Gebühr darf nicht außer Verhältnis zum maßgeblichen Verwaltungsaufwand stehen (Äquivalenzprinzip).

Mit dieser Regelung wird eine Kappungsgrenze in Höhe von 50.000 Euro für sämtliche Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen, sogenannte AAB-Entscheidungen (d.h. max. 50.000 €/Tatbestand) eingeführt.

Die Kappungsgrenze stellt insoweit eine pauschalisierte Vorwegnahme des Äquivalenzprinzips auf Satzungsebene dar. Es ist faktisch ausgeschlossen, dass der durch eine AAB-Entscheidung entstehende zusätzliche Verwaltungsaufwand eine Gebühr von mehr als 50.000 € rechtfertigt. Der überwiegende Verwaltungsaufwand entsteht im Baugenehmigungsverfahren der mit der Baugenehmigungsgebühr abgegolten wird, nicht in der Prüfung der unselbstständigen AAB-Entscheidung.

Die Kappungsgrenze betrifft **jeden konkreten AAB-Tatbestand**, nicht alle AAB-Entscheidungen zusammen. Sind zur Genehmigung eines Bauvorhabens die Befreiung von mehreren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich, können die Befreiungsgebühren insgesamt 50.000 Euro überschreiten.

Nach stichprobenartiger Prüfung der jüngeren Befreiungspraxis sind dem Bauordnungsamt keine Fälle bekannt, in denen für einzelne Befreiungstatbestände mehr als 50.000 Euro Gebühren festgesetzt wurden. Aufgrund der neuen Obergrenze würde also voraussichtlich keine Mindereinnahmen gegenüber den letzten Jahren zu erwarten sein.

Ziffer BISHER	Öffentliche Leistung BISHER	Gebühr in Euro BISHER	Ziffer NEU	Öffentliche Leistung NEU	Gebühr in Euro NEU
12.3	Erteilung von Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen		12.3	Erteilung von Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen	jeweils höchstens 50.000
12.3.1	Befreiungen Bodenrichtwert = BRW Fläche = m² Grundflächenzahl = GRZ Geschossflächenzahl = GFZ Baumassenzahl = BMZ Bruttogeschossfläche = BGF Landesbauordnung = LBO Baunutzungsverordnung = BauNVO		12.3.1	Befreiungen Bodenrichtwert = BRW Fläche = m² Grundflächenzahl = GRZ Geschossflächenzahl = GFZ Baumassenzahl = BMZ Bruttogeschossfläche = BGF Landesbauordnung = LBO Baunutzungsverordnung = BauNVO	

2. Änderungen des Gebührenverzeichnis:

Gebührenziffer 12.3 Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen

3. Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1 stellt den Vergleich zwischen der ursprünglichen und der überarbeiteten Verwaltungsgebührensatzung dar (Synopsis).

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Zwar wird durch die Änderung der Satzung durch die Kappungsgrenze die eventuell perspektivisch möglichen einzunehmenden Befreiungsgebühren reduziert.

Dem steht gegenüber, dass die großen Projekte mit einer hypothetischen Befreiungsgebühr von bis zu 1 Mio. € aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr realisierbar wären. Auch wäre die Alternative, um das städtebauliche sinnvolle Projekt zu ermöglichen in der Regel die Schaffung von entsprechendem Baurecht mittels aufwändigem B-Plan-Verfahren, das die Kapazitäten der Stadtverwaltung belastet und der Gesetzgeber ja gerade mit der Öffnung des BauGB vermeiden wollte.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt - nach Vorberatung im Hauptausschuss - die als Anlage 1 beigefügte „Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ einschließlich des als Anlage 2 beigefügten Gebührenverzeichnisses, das Bestandteil dieser Satzung ist.