

Fachbereich III - Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2013	

Betreff:

Neufassung der Satzung über die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen
hier: Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Bedburg, die Neufassung der Satzung über die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen zu beschließen.

Begründung:

Der Rat der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 27.03.2001 die „Satzung der Stadt Bedburg über die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen“ beschlossen.

Gemäß § 51 Abs. 1 BauO NRW müssen beim Bau oder einer Nutzungsänderung eines Gebäudes Stellplätze in ausreichender Zahl errichtet werden.

Gemäß § 51 Abs. 5 BauO NRW kann die Verpflichtung zur Herstellung dieser Stellplätze auf der Grundlage einer entsprechenden Satzung mit Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung nicht, oder nur unter sehr schweren Bedingungen möglich ist.

Dieser Ablösebetrag berechnet sich aus den Herstellungskosten und den Kosten für den Grunderwerb eines Stellplatzes.

Der Ablösebetrag ist zweckgebunden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 51 BauO NRW zu verwenden.

Seinerzeit wurden durchschnittliche Herstellungskosten in Höhe von 3.610,50 DM/Stellplatz (= 1.846,02 €/Stellplatz) in Ansatz gebracht.

Da damals schon in den Ortsteilen verschiedene Bodenrichtwerte galten, wurden Gebietszonen gebildet, in denen der durchschnittliche Bodenrichtwert als Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbskosten genutzt wurde.

Aus diesen beiden Beträgen (durchschnittliche Grunderwerbskosten und durchschnittliche Herstellungskosten) berechnete sich der für die jeweilige Gebietszone geltende Ablösebetrag pro Stellplatz. Dieser darf gesetzlich allerdings 80 % der durchschnittlichen gesamten Herstellungs- und Grunderwerbskosten nicht überschreiten.

Da es sowohl bei den Herstellungskosten als auch bei den Bodenrichtwerten teilweise deutliche Steigerungen gegeben hat, soll die Satzung entsprechend angepasst werden:

Zum Vergleich: Zur Berechnung der „neuen“ durchschnittlichen Herstellungskosten wurden die Herstellungskosten für die Parkplätze Rewe Kaster, Monte Mare und ein kleinerer Parkplatz auf dem Gelände Crown Bender zugrunde gelegt. Aus den jeweiligen Herstellungskosten pro Stellplatz wurde ein Mittelwert in Höhe von 2.368,83 €/Stellplatz berechnet, der die durchschnittlichen Herstellungskosten darstellt. In diese Herstellungskosten ist der Grunderwerb noch nicht mit eingerechnet. Gegenüber den durchschnittlichen Herstellungskosten aus dem Jahr 2001 stellt dies eine Steigerung von 28,32 % dar.

Im Jahr 2001 lag der durchschnittliche Bodenrichtwert für den Ortsteil Bedburg bei 231,00 DM/qm (= 118,11 €/qm). Heute gilt im Bedburger Zentrum ein Bodenrichtwert zwischen 160 €/qm und 170 €/qm. Gegenüber dem durchschnittlichen Bodenrichtwert aus dem Jahr 2001 ist das eine Steigerung von bis zu 43,93 %.

Daher sieht es die Verwaltung als dringend geboten an, die damalige Satzung insbesondere in Bezug auf die Ablösebeträge zu aktualisieren.

Auch eine Neueinteilung des Stadtgebietes in verschiedene Gebietszonen ist notwendig geworden, da die Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Jahr 2001 kleinteiliger geworden sind. Bei der Zonierung werden folgende Ablösebeträge festgesetzt:

Gebietszone	Ablösebetrag pro Stellplatz	%-Anteil an den durchschnittlichen Kosten
1	5.300,00 €	79,72 %
2	4.300,00 €	79,39 %
3	4.800,00 €	79,71 %
4	3.900,00 €	79,28 %
5	2.750,00 €	78,73 %

Der mit dem jeweiligen Antragsteller abzuschließende öffentlich-rechtliche Vertrag ist als Anlage 2 beigefügt.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja

**Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren
Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers*:**

Markus Teich
Sachbearbeiter

Herbert Baum
Stadtkämmerer

Jürgen Schmeier
Fachbereichsleiter

Gunnar Koerdts
Bürgermeister