

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0259/2005

Auskunft erteilt:

Herr Thielen

Ruf:

492 63 00

E-Mail:

ThielenS@stadt-muenster.de

Datum:

04.04.2005

Betrifft

Satzung über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages, der nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung NRW statt der Herstellung eines Stellplatzes entrichtet wird - Stellplatzablösesatzung

Beratungsfolge

18.10.2005	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
18.10.2005	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
25.10.2005	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
27.10.2005	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
27.10.2005	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
27.10.2005	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
03.11.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
09.11.2005	Hauptausschuss	Vorberatung
09.11.2005	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

Der Rat der Stadt Münster beschließt die Satzung über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages, der nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung NRW statt der Herstellung eines Stellplatzes entrichtet wird – Stellplatzablösesatzung – in der in der Anlage dargestellten Neufassung.

Mit Inkrafttreten der Satzung tritt die bisherige Fassung vom 11. November 1985 außer Kraft.

Kosten/Folgekosten

Keine

Begründung:

Mit der Neufassung der Stellplatzablösesatzung soll

1. die Zahl der Gebietszonen auf 3 (Kernbereich Stadt, Kernrandbereiche, sonstige Bereiche) reduziert werden,

2. die Höhe der Ablösebeträge an aktuelle Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich Grunderwerbskosten angepasst werden und
3. die Höhe des Ablösebetrages in den Bereichen der Altstadt gemindert werden, deren weitere Entwicklung und Erneuerung in besonderem städtebaulichen Interesse der Stadt liegt und in denen es zugleich besonders schwierig ist, Stellplätze neu nachzuweisen.

Zu 1.

Neben der Unterscheidung in Kernbereich Stadt (I) und Kernrandbereich (II) sollte künftig auf die bisherige Unterscheidung der Außenstadt in die 2 Zonen III (übriges Stadtgebiet) und IV (Bereich Hilstrup bzw. Ortskern Wolbeck) verzichtet werden, da in den zurückliegenden Jahren kaum Fälle im Bereich IV aufgetreten sind und insbesondere in den bisherigen Bereichen III und IV vergleichbare Verhältnisse der stellplatzpflichtigen Grundstücke zugrunde gelegt werden können.

Zu 2.

Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen und bei wesentlichen Änderungen der Nutzung müssen nach der Bauordnung NRW auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung Stellplätze oder Garagen hergestellt werden. Vor allem in bebauten Gebieten kann diese Nachweispflicht auf unüberwindbare Schwierigkeiten stoßen oder aber einen unvertretbar hohen Aufwand erfordern. Zu denken ist hier z. B. an die Schließung von Baulücken in der Innenstadt oder an wesentliche Nutzungsänderungen von Gebäuden auf fast vollständig überbauten Grundstücken. Diesem Umstand trägt die Bauordnung NRW dadurch Rechnung, dass sie es dem Stellplatzpflichtigen ermöglicht, seine Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Geldbetrages abzulösen.

Die Höhe des zur Ablösung der Stellplatzpflicht zu entrichtenden Geldbetrages orientiert sich an den durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im jeweiligen Stadtgebiet.

Die Zahlung des Geldbetrages erfolgt nach Maßgabe einer Satzung, die überhaupt erst eine Stellplatzablösung ermöglicht. Eine entsprechende Satzung für das Stadtgebiet Münster existiert weitgehend unverändert seit dem 11. November 1985. Da die hier festgelegte Höhe der jeweiligen Ablösebeträge nicht mehr in Relation zu den heute tatsächlich bestehenden Herstellungs- und Grunderwerbskosten steht, ist eine entsprechende Anpassung bzw. Aktualisierung erforderlich.

Die Preisentwicklung der Bau- und Grunderwerbskosten im Vergleich zu 1985 stellt sich wie folgt dar:

Stellplatz	mittlere Baukosten (€/Stellplatz)	
	1985	2005
ebenerdige Stellplätze	1.500	2.000
Parkhaus ohne Geschäft	7.000	10.000
Parkhaus mit Geschäften	10.000	10-15.000
Tiefgarage	9.000	15-20.000

Zone	mittlerer Bodenwert (€/m²)	
	1985	2005
I	450	560 - 790
II	130	290
III/IV	80-130	140-270

Unter Zugrundelegung der Preis-Entwicklung ergeben sich für die zukünftigen 3 Gebietszonen folgende durchschnittliche Herstellungskosten einschließlich Grunderwerbskosten:

Zone	durchschnittliche Herstellungskosten einschließlich Grunderwerbskosten (€/Stellplatz)
I	19.245,00 €
II	12.266,00 €
III (neu)	8.453,00 €

Dabei wird für die Zone I angenommen, dass Ablösemittel für Parkhäuser bzw. für Tiefgaragen (jeweils 50% -Anteil) eingesetzt werden. In Zone II sind nur Parkhäuser kalkuliert. Für die Zone III (neu) werden ebenerdige Stellplätze oder Parkhäuser (je 50% -Anteil) zugrunde gelegt.

Grundsätzlich beschränkt sich nach der BauO NRW die Höhe des Ablösebetrages auf max. 80% der Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich Grunderwerb. Dabei hat der Satzungsgeber einen Spielraum für die Festlegung des vom Hundertsatzes, der auch niedriger als 80% sein kann.

Der vom Hundertsatz für den Ablösebetrag soll gegenüber der bisherigen Satzung unverändert bei 75% der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich Grunderwerb bleiben.

In der Gegenüberstellung zu 1985 ergeben sich danach folgende Ablösebeträge in vom Hundertsatz der jeweils bestehenden durchschnittlichen Herstellungskosten und Grunderwerbskosten:

Zone		Ablösebetrag (€/Stellplatz)	
		1985 (75%)	2005 (75%)
I		12.884,00 €	14.400,00 €
II		7.669,00 €	9.200,00 €
III	III	2.684,00 €	6.300,00 €
IV		4.857,00 €	

Zu 3.

Auf den ersten Blick mag die Ablösung für den Bauherrn gegenüber der Herstellung von Stellplätzen auf seinem Grundstück wirtschaftlicher sein. Allerdings ist bei der Ablösung von Stellplätzen zu bedenken, dass die Ablösebeträge die Finanzierung des Bauvorhabens voll belasten ohne dass der Pflichtige insoweit einen Ertrag verbuchen kann. Daher führt die Forderung von Stellplatzablösebeträgen besonders in der zentralen Innenstadtlage immer wieder zu kontroversen Diskussionen vor allem über die Höhe der Ablösebeträge. Dabei wird immer wieder die Frage gestellt, ob auf die Ablösung von Stellplätzen im öffentlichen Interesse und zu Gunsten einer wirtschafts- und innenstadtfreundlichen Investition verzichtet werden kann. Ein gänzlicher Verzicht ist auf der Grundlage bestehender Landesvorschriften nicht möglich, allerdings besteht, wie bereits dargestellt, die Möglichkeit einer Minderung der Ablösebeträge.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, dass die Straßenzüge und Plätze, die nach § 5 der Altstadtsatzung in der Fassung vom 27. Februar 2004 von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind und in denen bauliche Anlagen einschließlich ihrer Nutzung so gestaltet sein müssen, dass das charakteristische Erscheinungsbild der Straßen und Plätze nicht beeinträchtigt wird, entsprechend begünstigt werden.

Die Begünstigung eines Bereiches der Altstadt dient der Kompensierung zusätzlicher materieller Anforderungen an die Bauherren und soll u.a. unerwünschten Leerständen aufgrund hoher Ablösebeträge vorbeugen und die Kontinuität der Nutzungen sowie den hohen städtebaulichen und architektonischen Anspruch sicherstellen. Hier besteht ein besonders hohes öffentliches Interesse

daran, dass der einmalige Charakter der Altstadt erhalten bleibt und Investitionen bei wünschenswerten baulichen Veränderungen oder wesentlichen Nutzungsänderungen durch hohe Ablösebeträge nicht zusätzlich gehemmt werden.

Für eine entsprechende Minderung im Bereich der Zone I wird ein vom Hundertsatz von 37,5% vorgeschlagen, der 50% unter dem in Zone I zu entrichtende Ablösebetrag liegt. Eine weitere Minderung wäre in Relation zu den normalerweise zu zahlenden Ablösebeträgen insbesondere in Gebietszone III, aber auch zu den bisher zu entrichtenden Ablösebeträgen nicht mehr verhältnismäßig.

Nach der in der folgenden Tabelle dargestellten Gegenüberstellung ist in den für die Minderung vorgesehenen Altstadtbereichen zukünftig ein gegenüber heute um 44% reduzierter Ablösebetrag je Stellplatz zu entrichten.

Anteil der Herstellungskosten	Ablösebetrag (€/Stellplatz)	Änderung 2005-1985 (%)
75,0 %	14.400,00 €	+ 12 %
37,5 %	7.200,00 €	- 44 %

I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1: Stellplatzablösesatzung

Anlage 2: Gebietszonenplan