Sitzungsvorlage

für den **Haupt- und Finanzausschuss**

Datum: 10.11.2009

für den **Rat der Stadt**

Datum: 17.12.2009

TOP: 1 öffentlich

Betr.: Neufassung der Satzung über die Ablösung von Stellplätzen

Bezug:

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** -,---

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Die nachfolgende Satzung über die Ablöse von Stellplätzen wird beschlossen:

Satzung

der Stadt Billerbeck über die Festlegung der Gemeindegebietsteile und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung NRW vom2009

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung vom 17. Dez. 2009 aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW.S.666) - zuletzt geändert am 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 380) - und des § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 255) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644), folgende Satzung beschlossen:

Unter Zugrundelegung eines Vom-Hundert-Satzes von 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten des Grunderwerbes wird der Geldbetrag je Stellplatz

im Gemeindegebietsteil I	auf	4.302 € und
im Gemeindegebietsteil II	auf	3.774 €

festgesetzt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2010 in Kraft. Gleichzeitig tritt die „Satzung der Stadt Billerbeck über die Festlegung von Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages nach § 47 Abs. 5 der Landesbauordnung vom 21. Mai 1987 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 19. Dezember 2001“ außer Kraft.

Sachverhalt:

Die heute geltende 1. Fassung der Satzung über die Festlegung von Gebietszonen und die Höhe des Geldbetrages für die Stellplatzablösungen ist bereits älter und legt Ablösebeträge je nach Gebietszone von 1.789,- € bis 2.684,- € fest.

Insbesondere bezüglich des Bodenwertes ist es in den vergangenen Jahren zu deutlichen Preissteigerungen gekommen, denen die Satzung in der aktuellen Fassung nicht gerecht wird. Zudem sind auch die bereits seit dem Jahr 2000 geltenden Änderungen in der Landesbauordnung materiellrechtlich noch nicht vollständig in die derzeit geltende Fassung eingeflossen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es daher angezeigt, die Ablösesatzung insgesamt zu überarbeiten und die neue Ablösesatzung dann zum kommenden Jahr in Kraft treten zu lassen.

Während die geltende Satzung bisher 3 Gebietszonen festsetzt, wird nunmehr vorgeschlagen, nur noch zwei Gemeindegebietsteile zu bilden, die sich an den Wertgrenzen der Bodenrichtwerte orientieren sollen, denn Unterschiede in den Stellplatzkosten ergeben sich nicht aus den Baukosten, sondern allein aus den unterschiedlichen Bodenwerten.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte 2009 weist für das eigentliche Stadtzentrum einen Wert von überwiegend 140,- €/m² aus. In den übrigen Stadtbereichen sind nur geringe Unterschiede in den Bodenrichtwerten festzustellen. Dort beläuft sich der m²-Preis auf etwa 110 €. Allein Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen weichen hiervon ab, bei denen jedoch Stellplatzablösungen eher ausgeschlossen sind.

Für die Gemeindegebietsteile sollten daher Mischwerte von 140€/m² bzw. 110 €/m² angesetzt werden.

Die Herstellungskosten ergeben sich aus den tatsächlichen Kosten für Parkplätze der vergangenen Jahre. Bei den neuen Stellplätzen im Bereich des Rathauses wurden 24 Parkplätze für 57.634,02 € erbaut, es fielen somit 2.401,42 € pro Parkplatz

an. Der Parkplatz hat mit Zufahrt und Rangierflächen 545 m². Bei 24 Parkplätzen bedeutet dies eine nötige Fläche von 22,7 m² pro Parkplatz.

Für 12 Stellplätze am Wallgarten wurden einschließlich Zufahrt 260 m² beansprucht. Folglich benötigte man 21,6 m² pro Stellplatz einschließlich Zufahrt und Rangierfläche. Die Baukosten beliefen sich auf 25.115 €, somit etwa 2.093 € pro Stellplatz.

Damit ergeben sich durchschnittlich für 36 Stellplätze 82.749,02 € Baukosten, das entspricht 2.298,58 € pro Stellplatz. Dazu benötigte man insgesamt eine Grundstücksfläche von 805 m², also 22,36 m² pro Stellplatz.

Es ergeben sich daher folgende Berechnungen:

Gemeindegebietsteil I

Herstellungskosten je Stellplatz:	2.298 €
Bodenwert: 22 m ² x 140 €	<u>3.080 €</u>
insgesamt	5.378 €

Gemeindegebietsteil II

Herstellungskosten je Stellplatz:	2.298 €
Bodenwert: 22 m ² x 110 €	<u>2.420 €</u>
Insgesamt	4.718 €

Die alte Bauordnung und die derzeit geltende Satzung sahen vor, 70 % der Kosten über Ablösebeträge geltend zu machen. Die neue Bauordnung sieht hier jedoch eine Umlage bis zu 80 % der Kosten vor. Dies liegt im Ermessen der Stadt Billerbeck. Diesbezüglich wurde in früheren Beratungen vielfach erörtert, dass Stellplatzablösungen grundsätzlich nicht erfolgen sollen. Vielmehr sollen die Stellplätze möglichst auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden. Es soll nur ausnahmsweise zu Ablösungen kommen und diese sollen dann nicht zu Lasten der Stadt gehen. Daher werden 80 % Umlage für angemessen erachtet.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, von dem Höchstsatz von 80 % auszugehen.

Es ergeben sich somit folgende Beträge:

Gemeindegebietsteil I

5.378 € x 80 % = 4.302 €

Gemeindegebietsteil II

4.718 € x 80 % = 3.774 €

i. A.

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin