



Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen der Stadt Zella-Mehlis vom 25.06.1993

Die Stadt Zella-Mehlis erlässt aufgrund des § 5 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 11. Juni 1992 in Verbindung mit § 49 Abs. 6 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 sowie des Thüringer Kommunalabgabengesetzes vom 07.08.1991 (GVBl. S. 285, 329) folgende von der Stadtverordnetenversammlung am 09.03.1993 beschlossene Satzung.

§ 1

Voraussetzung und Wirkung der Ablösung

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder ist sie aufgrund einer Satzung untersagt oder eingeschränkt, so kann der Bauherr, wenn die Stadt zustimmt, seine Stellplatzverpflichtungen nach § 49 der BauO dadurch erfüllen, dass er an die Stadt einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlt.
- (2) Die Stadt wird den Geldbetrag für die Bereitstellung öffentlicher Parkeinrichtungen – Parkhäuser, Tiefgaragen, Parkpaletten und ebenerdige Stellplätze – an geeigneter Stelle verwenden.
- (3) Ein Anspruch des Bauherren auf Ablösung seiner Stellplatzverpflichtung besteht nicht.
- (4) Im Falle der Ablösung erwirbt der Bauherr durch Zahlung des hierfür festgesetzten Geldbetrages kein Nutzungsrecht an bestimmten Stellplätzen.

§ 2

Zahl der notwendigen Stellplätze

¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzer und der Besucher. ²Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird bei Prüfung des Bauantrages bzw. Antrages auf Nutzungsänderung festgelegt. ³Dabei sind die Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze nach den durch Rechtsordnung erlassenen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen.

§ 3

Festsetzung von Gebietszonen

(1) Im Hinblick darauf, dass die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen je nach ihrer Lage in der Innenstadt höhere Kosten erfordert als außerhalb dieses Bereiches, werden zwei Gebietszonen festgesetzt:

Zone 1	Zentrumsbereich Zella Zentrumsbereich Mehlis Bereich Rathausstraße
--------	--

Zone 2 alle übrigen Bereiche der Stadt

(2) Die Zone 1 ist in dem als Anlage 2 beigefügten Plan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

§ 4

Festsetzung und Fälligkeit der Ablösebeträge

(1) ¹Zur Ablösung der Stellplatzverpflichtungen gemäß § 1 Abs. 1 erhebt die Stadt Geldbeträge in Höhe von 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen (offene Stellplätze, Parkhäuser, Parkpaletten und Tiefgaragen) einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in der jeweiligen Gebietszone.

²Die Beträge werden für die einzelnen Gebietszonen wie folgt festgesetzt:

Zone 1 auf DM 9000,00 je Stellplatz oder Garage

Zone 2 auf DM 4500,00 je Stellplatz oder Garage

(2) Die Zahlung der Geldbeträge wird mit Erteilung der Baugenehmigung fällig.

(3) Die Geldbeträge gemäß Absatz 1 können in der Haushaltsatzung der Stadt der Entwicklung der bau- und Grundstücksgrenze jährlich angepasst werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zella-Mehlis, 25.06.1993

P a n s e
Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung über Stellplatzablösung

1. Begründung

Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Ziel- oder Quellverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze in genügender Größe sowie entsprechender Beschaffenheit zur Verfügung stehen. Dies entspricht § 49 der Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990.

(1) Die Erfahrungen zeigen, dass es den Bauherren nicht immer möglich ist, dieser Forderung gerecht zu werden. Besonders Innenstadtanlagen, die in dichter Bebauung und in beengten Grundstücksvermittlungen stehen, sind häufig außerstande, die Stellplätze auf dem Grundstück selbst oder auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden Grundstück einzuordnen, durch § 49 der Bauordnung wird die bundesweit übliche Ablösung der Stellplatzverpflichtung eingeführt. Diese Bestimmung kann nur angewendet werden, wenn dem Bauherren die Herstellung notwendiger Stellplätze

- a. nicht, oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist oder
- b. aufgrund einer Satzung für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes die Herstellung von Stellplätzen und Garagen untersagt oder eingeschränkt wird.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 49 Abs. 6 der BauO mit Einverständnis der Gemeinde verlangen, dass der zur Herstellung Verpflichtete an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlt. Der Geldbetrag wird zu Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen (einschließlich P- und R Parkplätze) oder zusätzlicher privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen verwendet.

Der Geldbetrag darf 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder Teilen davon nicht übersteigen.

Der Geldbetrag je Stellplatz ist durch Satzung festzulegen. Der Ablösebetrag wird zum einen aus den durchschnittlichen Herstellungskosten der Parkeinrichtungen einschließlich den Kosten des Grunderwerbs ermittelt, zum anderen muss dabei berücksichtigt werden, dass es verschiedenartige Parkeinrichtungen gibt. Dies können Tiefgaragen, Parkhäuser, Parkdecks und ebenerdige Stellplätze sein.

Da das gesamte Stadtgebiet nicht einheitlich beurteilt werden kann, sind Unterschiede in den durchschnittlichen Herstellungskosten – insbesondere die Kosten des Grund und Bodens – und auch in Art und Maß der Bebauung zu berücksichtigen.

Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, die Stadt in zwei Zonen einzuteilen.

2. Gebietszonen

Zone 1

Die Zone 1 umfasst

- a. den Zentrumsbereich Zella
Dieser wird begrenzt durch die Hauptstraße, Heinrich-Ehrhardt-Straße, Oberhofer Straße, Bahnhofstraße, Malzhügel, Forstgasse und Kirchstraße.
- b. den Zentrumsbereich Mehliß
Dieser wird begrenzt durch die Meininger Straße, Talstraße, Peter-Haseney-Straße, Louis-Anschütz-Straße, Hirtenstraße, Hugo-Jacobi-Straße, Hauptstraße und Kaffenberg.
- c. den Bereich Rathausstraße

Dieser wird begrenzt durch die Anspelstraße, Kohlenmagazin und Rathausstraße.

Die Erweiterungsflächen für ebenerdige Stellflächen sind annähernd erschöpft. Weitere Kapazitäten zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs sind vorrangig durch mehrgeschossige Parkeinrichtungen zu schaffen.

Zone 2

Die Zone 2 umfasst alle übrigen Bereiche der Stadt einschließlich den Wohngebieten Mehli- ser Struth und Rodebachstraße einschließlich dem Industriegelände Zella-Mehlis. Die Abdeckung des ruhenden Verkehrs erfolgt auch zukünftig vorrangig durch ebenerdige Stellplätze. In den Wohngebieten Mehli- ser Struth und Rodebachstraße kann der zukünftige Bedarf durch Parkpaletten mit abgedeckt werden.

3. Verteilerschlüsse

Unter Beachtung städtebaulicher Gesichtspunkte für die Realisierungsmöglichkeit der Er- satzstellplatzanlagen bei Ablösung wird folgender Verteilerschlüssel für die einzelnen Zonen zugrunde gelegt:

Verteilerschlüssel

Parkeinrichtung	Zone 1 (v. H.)	Zone 2 (v. H.)
Tiefgaragen	-	-
Parkhäuser	-	-
Parkdecks	30	-
Ebenerdige Stellplätze	70	100

4. Ermittlung der Ablösesummen nach Zonen

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten wurden bisher bekannte Ver- gleichswerte herangezogen.

4.1. Zone 1 nach Herstellungskosten

Parkeinrichtung	Verteiler- schlüssel (v. H.) (DM)	durchschn. Kosten je Stellplatz (DM)	durchschn. Kosten in Zone 1 (DM)
Tiefgaragen	-	33.700	-
Parkhäuser	-	17.800	-
Parkdecks	30	20.000	6.000
Ebenerdige Stellplätze	70	4.500	<u>3150</u>
durchschnittliche Herstellungskosten/Stellplatz			<u>9150,00 DM</u>

4.2. Zone 1 nach Grunderwerbskosten

Die durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden durch Multiplikation des Anteils der Bereiche mit den jeweiligen Grunderwerbskosten ermittelt.

Zentrumsbereich Mehliis	40 v.H. x 250,00 DM/m ² =	100,00 DM/m ²
Zentrumsbereich Zella	40 v.H. x 250,00 DM/m ² =	100,00 DM/m ²
Bereich Rathausstraße	20 v.H. x 225,00 DM/m ² =	<u>45,00 DM/m²</u>

durchschnittliche Grunderwerbskosten/m² 245,00 DM/m²

Parkeinrichtung	durchschn. DM/m ²	Veteiler- schlüssel (v. H.)	durchschn. Stellplatzkosten
	Flächenbe- darf je Stellplatz		

Tiefgarage	13,0	245	-	-
Parkhäuser	8,5	245	-	-
Parkdecks	19,5	245	30	1.433,25 DM
Ebenerdige Stellplätze	26,0	245	70	<u>4.459,00 DM</u>

Durchschnittliche Grunderwerbskosten/Stellplatz 5.892,25 DM

4.3. Empfohlene Ablösesumme in Zone 1

Herstellungskosten	9.150,00 DM/Stellplatz
durchschn. Grunderwerbskosten	<u>5.892,00 Dm/Stellplatz</u>
	<u>15.042,00 Dm/Stellplatz</u>

Gemäß § 49 Abs. 6 der BauO, darf der Geldbetrag 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten des Grunderwerbes nicht übersteigen.

15.042,00 DM x 60 v. H. = 9.025,20 ca. 9.000,00 DM

Empfohlene Ablösesumme für 1 Stellplatz der Zone 1: 9.000,00 DM

Zone 2

4.4 Nach Herstellungskosten

Parkeinrichtungen	Verteiler- schlüssel (v. H.)	durchschn. Kosten je Stellplatz	durchschn. kosten in Zone 2
Tiefgaragen	-	33.700,00 DM	-
Parkhäuser	-	17.800,00 DM	-
Parkdecks	-	20.000,00 DM	-
Ebenerdige Stellplätze	100	4.500,00 DM	<u>4.500,00 DM</u>
durchschnittliche Herstellungskosten/Stellplatz			<u>4.500,00 DM</u>

4.5. Nach Grunderwerbskosten

Die durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden als Durchschnittswert aus den Grundstückspreisen der einzelnen Stadtbereiche ermittelt.

Wohngebiet Ernst-Haeckel-Straße	65,00 DM
Hauptstraße, Rathausstraße	200,00 DM
Heinrich-Ehrhardt-Straße	200,00 DM
Bereich Louis-Anschütz-Straße	200,00 DM
Bereich Anspelstraße/Talstraße	100,00 DM
Bereich Peter-Haseney-Straße/Reißmannstraße	75,00 DM
Bereich Schönauer Straße	50,00 DM
Bereich Bahnhofstraße	70,00 DM
Forstgasse, Verlängerung Heinrich-Ehrhardt-Straße	120,00 DM
Wohngebiet Struth	70,00 DM
Siedlungsgebiet	55,00 DM
Bereich Rodebachstraße	70,00 DM
Industriegebiet	<u>90,00 DM</u>
	1.365,00 DM

$$1.365,00 \text{ DM/m}^2 : 13 = 105,00 \text{ DM/m}^2$$

Der durchschnittliche Preis beträgt 105,00 DM/m².

Parkeinrichtung	durchschn. Flächenbedarf je Stellpl.	DM/m ²	Verteilerschlüssel (v. H.)	durchschn. Stellplatzkosten
Tiefgaragen	13,0	105	-	-
Parkhäuser	8,5	105	-	-
Parkdecks	19,5	105	-	-
ebenerdige Stellplätze	26,0	105	100	<u>2.730,00</u>
durchschnittliche Grunderwerbskosten/Stellplatz				2.730,00

4.6. Empfohlene Ablösesumme in Zone 2

Herstellungskosten	4.500,00 DM/Stellplatz
Grunderwerbskosten	<u>2.730,00 DM/Stellplatz</u>

Gesamtkosten	<u>7.230,00 DM/Stellplatz</u>
--------------	-------------------------------

$$7.230,00 \text{ DM} \times 60 \text{ v.H.} = 4.338,00 \text{ DM}$$

Empfohlene Ablösesumme für 1 Stellplatz der Zone 2	<u>4.500,00 DM</u>
--	--------------------