

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0033/2001</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>14.05.2001</b>
<b>Änderung der Richtlinien der Stadt Amberg für die Ablösung der Stellplätze- und Garagenbaupflicht gemäß Art. 53 BauBO</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen</b> <b>Verfasser: Frau Kämpfer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss</b>	

## Beschlussvorschlag:

Abweichend vom Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.1992 werden die Ablösebeträge für Stellplätze oder Garagen bei Bauvorhaben im Altstadtbereich wie folgt festgelegt:

Vorhaben	Bisheriger Ablösebetrag	Vorschlag künftiger Ablösebetrag
• Für regelmäßige Vorhaben im Altstadtbereich (ausgenommen Schank- und Speisewirtschaften)	10.000,00 DM	10.000,00 DM
• Für den Dachgeschossausbau	8.000,00DM	10.000,00 DM
• Für denkmalgeschützte Gebäude	6.000,00 DM	6.000,00 bis 0,00 DM
• Für den Abbruch und die Wiedererrichtung von Wohnungen	10.000,00 DM	5.000,00 DM

## Sachstandsbericht:

Der Standort Innenstadt wird derzeit von potentiellen Investoren zunehmend kritisch beurteilt. Gründe hierfür sind u.a.:

- höhere Investitionen für denkmalpflegerische und gestalterische Maßnahmen
- eingeschränkte verkehrliche Anbindung, insbesondere für den individuellen PKW-Verkehr
- Ablösebeträge für Stellplätze bzw. hohe Baukosten bei einer tatsächlichen Stellplatzherstellung.

Grundsätzlich ist die Höhe der Ablösebeträge nach objektiven Kriterien zu bemessen; Anhaltspunkte geben die durchschnittlichen Kosten für die Herstellung von öffentlichen Parkieranlagen einschließlich Grunderwerbssteuer.

Diese liegen bei Innenstadtstandorten aufgrund der hohen Bodenpreise zwischen 15.000,-- und 20.000,-- DM. Bei kostenintensiven Tiefgaragen sind bis zu 50.000,-- DM pro Platz zu investieren.

Der derzeitige Ablösebetrag von 10.000,-- DM für regelmäßige Bauvorhaben liegt demnach im vertretbaren Rahmen und entspricht momentan noch der allgemein üblichen Praxis in vergleichbaren Städten. Um jedoch auf die jeweilige Entwicklung flexibel und sachgerecht zu reagieren, haben die Städte und Gemeinden einen vom Gesetzgeber gewollten Spielraum und können die Beträge entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festsetzen.

Für den Bereich der Altstadt ist ein Verzicht auf die tatsächliche Herstellungspflicht von Stellplätzen und Garagen vertretbar und wie folgt begründbar:

- gute ÖPNV-Anbindung
- gutes Angebot an öffentlichen Parkplätzen in Altstadtnähe
- hohe Herstellungskosten für Bauwillige
- eingeschränkte Verfügbarkeit von Grund und Boden
- Im Rahmen der Städtebauförderung bemüht sich die Verwaltung um kostengünstige Finanzierungsmodelle weiterer Quartiersgaragen.

Zur Förderung von Investitionen im zentralen Bereich der Altstadt wird vorgeschlagen den Ablösebetrag möglichst niedrig anzusetzen:

- 10.000,-- DM für regelmäßige Vorhaben.  
Ausgenommen hiervon sind jedoch Schank- und Speisewirtschaften. Entsprechend eines Stadtratsbeschlusses vom 18.07.1988 werden für die Neuerrichtung oder für größere Erweiterungen von Gaststätten Stellplatzablösungen in der Regel nicht mehr zugelassen, sofern sie sich störend auf die umgebende Wohnnutzung auswirken. Für die Ablösung bei Gaststätten gilt weiterhin die vom Stadtrat am 25.05.1987 bzw. am 18.07.1988 gebilligte Regelung:
  - a) in den Bereichen der Altstadt, in denen bei Erhaltung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe eine im Vergleich zum übrigen Altstadtbereich höhere Wohnqualität angestrebt wird (Wohnbereiche), sollten Stellplätze bei der Errichtung oder Erweiterung von Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstigen unter vergleichbaren Voraussetzungen im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben grundsätzlich nicht mehr abgelöst werden dürfen.
  - b) in den Bereichen, die bereits heute durch solche Nutzungen wesentlich geprägt sind, sollte im Einzelfall entschieden werden, ob sich eine beabsichtigte Errichtung oder Nutzungsänderung störend auf den Charakter des Gebiets auswirkt und deshalb einer Ablösung der Stellplätze die Zustimmung versagt werden muss.
- 10.000,-- DM für den Dachgeschossausbau  
Die bisherige Reduzierung soll künftig entfallen, da zur Attraktivität einer Stadtwohnung auch ein entsprechender Stellplatz gehört.
- 6.000,-- bis 0,-- DM für denkmalgeschützte Gebäude  
Bei einem hohen denkmalpflegerischen Mehraufwand kann der Ablösebetrag auf Antrag des Bauherrn nach Fertigstellung der Baumaßnahme reduziert werden. Die Entscheidung über den Umfang der Ermäßigung im Einzelfall trifft der Hauptausschuss nach Stellungnahme durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



- 5.000,-- DM für den Abbruch und der Wiedererrichtung von Wohnungen  
Bei einem Abbruch bzw. Teilabbruch und einer anschließenden Wiedererrichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist im Gegensatz zu einer Sanierungsmaßnahme ein fiktiver Ansatz von Stellplätzen für den ehemaligen Bestand nicht möglich. Nach geltender Rechtsauffassung muss – wie bei Neubaumaßnahmen – ein neuer Stellplatznachweis nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung geführt werden. Zur Förderung von Investitionen für den Wohnungsbau im Altstadtbereich soll künftig der Ablösebetrag bei Abbrüchen, die aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, eine Reduzierung des Ablösebetrages erfolgen.

## **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Altstadt, begrenzt durch die Ringstraße laut beiliegendem Lageplan (Anlage).

---

Martina Dietrich, Baureferentin