

Stadt Reutlingen 63 Bürgerbüro Bauen Gz.: 63-1 GI-Bg		<b>25/027/01</b>		22.01.2025
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	04.02.2025	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiWA	13.02.2025	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	25.02.2025	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Senkung des Kfz-Stellplatzablösungsbetrags bei gewerblicher Nutzung				
<b>Bezugsdrucksache</b>				

### Beschlussvorschlag

Der Ablösungsbetrag für die Kfz-Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) wird ab dem 01.03.2025 von 10.200,00 € je Stellplatz auf 4.000,00 € je Stellplatz gesenkt.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm	Auswirkung	Erläuterung
			.		

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Kurzfassung

Im Rahmen der Stärkung der Innenstadt soll der Ablösungsbetrag für die Stellplatzverpflichtung auf 4.000,00 € je baurechtlich notwendigem Stellplatz gesenkt werden.

Durch diese Maßnahme sollen u.a. bestehende Leerstände oder geplante Nutzungsänderungen in der Innenstadt einfacher und kostengünstiger für die Bauherrschaft einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

### Begründung

#### Innenstadt im Strukturwandel:

Bereits seit einigen Jahren und speziell nach der Corona-Pandemie zeichnete sich ein Strukturwandel in den Innenstädten ab. Auch in Reutlingen ist die stark einzelhandelsgeprägte Innenstadt mit dem zunehmenden Online-Handel und verändertem Einkaufs- und Freizeitverhalten konfrontiert.

In den vergangenen Monaten hat der Wandel in der Reutlinger Innenstadt an Dynamik zugenommen. Um auf diese Dynamik zu reagieren, hat der Gemeinderat im April 2024 ein Maßnahmenpaket mit 16 Punkten beschlossen, das gezielt, konkret und kurzfristig die Innenstadt stärken soll.

Das Bürgerbüro Bauen hat darüber hinaus in den letzten Monaten eine Art Taskforce mit zwei Sachbearbeitern gebildet, welche Anfragen zu Nutzungsänderungen und möglichen Bauvorhaben in der Innenstadt prioritär behandeln.

Insbesondere bei Anfragen über potenzielle Umnutzung von genehmigten Einzelhandelsnutzungen zur Gastronomie zeigt sich, dass die Anforderung eines erhöhten Stellplatzbedarfs und damit die ggf. erforderliche Zahlung von Ablösebeträgen ein KO-Kriterium darstellen kann.

Die Problematik liegt darin, dass Gastronomienutzungen einen höheren Stellplatzschlüssel auslösen als die genehmigte Einzelhandelsnutzung. Aber nicht nur Gastronomiebetriebe, sondern auch sonstige innenstadtgeeignete Nutzungen wie Arztpraxen, Physiopraxen und sonstige Dienstleistungsbranchen können grundsätzlich einen höheren Stellplatzbedarf auslösen. Insbesondere für Existenzgründer stellen diese erhöhten Anforderungen ein KO-Kriterium dar.

Auch das Thema der zukünftigen Veräußerung von Gebäuden der Kreisverwaltung speziell in der Oststadt wird Auswirkungen auf den Nutzungsmix und den damit verbundenen Anforderungen haben.

#### Rechtliche Situation:

Nach § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind bei der Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige KFZ-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen.

Der Bedarf wird vom Bürgerbüro Bauen nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ermittelt.

Die Baurechtsbehörde kann nach § 37 Abs. 6 LBO – sollte sich der baurechtlich notwendige KFZ-Stellplatzbedarf nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen lassen – mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung einen Geldbetrag (Ablösungsbetrag) an die Gemeinde zahlt.

Die Ablösung der Stellplatzverpflichtung ist bei Wohnungen nicht zulässig.

#### Örtliche Situation:

Mit GR-Drs. 92/44/3 aus dem Jahre 1992 hat der damalige Gemeinderat die Grundlagen für die Ablösung der Stellplatzverpflichtung für die Innen-/Oststadt beschlossen. Eine Ablösungsmöglichkeit sollte nur im räumlichen Geltungsbereich der Innenstadt und Oststadt möglich sein.

Dabei wurde beschlossen, dass eine Ablösung nur zugelassen wird, wenn die Herstellung von notwendigen Stellplätzen/Garagen nicht oder nur unter großen (technischen oder wirtschaftlichen) Schwierigkeiten möglich ist.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Ablösesumme wurde von 17.000,00 DM auf 20.000,00 DM erhöht.

Mit Anpassung der städtischen Regelungen an die Euro-Währung zum 01.01.2002 wurde dieser Betrag auf 10.200,00 Euro angepasst.

#### Entwicklung der Stellplatzablösungen seit 2014:

Von 2014 bis 2024 wurden insgesamt 49 Stellplätze abgelöst. Der Gesamtablösebetrag betrug in diesem Zeitraum 499.800,00 €. Durchschnittlich sind dies pro Jahr rd. 50.000,00 € Ablösesumme.

#### Herstellungskosten eines Stellplatzes:

Nach aktueller Recherche liegen die Herstellungskosten eines KFZ-Stellplatzes zwischen minimal 8.000,00 € für einen oberirdischen Stellplatz bis maximal rd. 70.000,00 € in einer Parkgarage bzw. Tiefgarage, abhängig von der Größe des Gebäudes.

#### Umfrage bei anderen Städten:

Bei einer aktuellen Recherche bei insgesamt 14 größeren Städten in Baden-Württemberg und Städte/Kommunen in der näheren Umgebung haben 7 Städte derzeit höhere Ablösungsbeträge als 10.200,00 € pro Stellplatz. Die Stadt Karlsruhe liegt mit max. 33.000,00 € pro Stellplatz an der absoluten Spitzenposition.

7 Städte haben niedrigere Ablösungsbeträge als die Stadt Reutlingen. Die Stadt Tübingen liegt mit 4.000,00 € pro Stellplatz am unteren Ende.

#### Senkung des KFZ-Ablösungsbeitrags:

Die Thematik über mögliche Nutzungsänderungen und die damit verbundene KFZ-Stellplatzverpflichtung wurde im Rahmen des Arbeitskreises Innenstadt mit den unterschiedlichsten Ämtern und der Stadtmarketing und Tourismus Reutlingen GmbH ausführlich erörtert.

Um bei zukünftigen Nutzungsänderungen in der Innenstadt eine weitere Erleichterung und damit ein zusätzliches positives Zeichen für die Wirtschaft und für die Transformation und Attraktivierung der Innenstadt zu setzen, empfiehlt die Verwaltung den bisherigen KFZ-Ablösebetrag von 10.200,00 € auf 4.000,00 € zu senken.

Der räumliche Geltungsbereich für die Ablöse von baurechtlich notwendigen Stellplätzen wird auf die Innenstadt/Oststadt begrenzt.

Zusätzlich zu dem bisherigen räumlichen Geltungsbereich soll das Gebiet im südlichen Bereich um die Quartiere „Obere Wässere“, „Wendler-Areal“ und dem gemischt genutzten Bereich zwischen „Albtor-/Burgplatz“ und Leonhardsplatz ergänzt werden.

gez. Gollmer

Anlage:  
Geltungsbereich