

## **Beschlussvorlage**

| <b>Beratungsfolge</b>             | <b>Sitzungstermin</b> | <b>Behandlung</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Haupt- und Finanzausschuss</b> | 24.09.2018            | öffentlich        |
| <b>Stadtrat</b>                   | 08.10.2018            | öffentlich        |

### **Betreff:**

2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen

### **Sachverhalt:**

Mit der Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen bestimmt die Stadt Remagen den Betrag, den ein Bauherr an die Stadt zu zahlen hat, wenn er den durch sein Bauvorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Stellplatzbedarf auf dem eigenen oder einem anderen Grundstück nicht nachweisen kann (§ 47 LBauO). Die derzeit geltende Fassung der ersten Änderung wurde am 04.11.2009 bekannt gemacht, die ursprüngliche Fassung datiert von 07.06.2004.

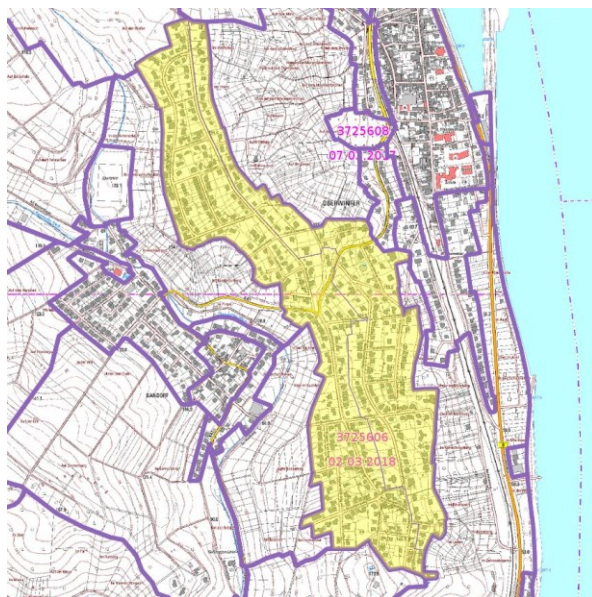
Eine Anpassung der Satzung wird erforderlich, da sich die für die Bemessung der Ablösebeträge heranzuziehenden Ausgangswerte wesentlich geändert haben. So sind etwa die generalisierten Bodenrichtwerte mit der jüngsten Fortschreibung zum Stichtag 01.01.2018 sämtlich gestiegen.

Zu berücksichtigen sind ferner die seit der letzten Anpassung höheren Kosten im Bauwesen. Ausweislich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen ‚Preisindizes für die Bauwirtschaft‘ vom Mai 2018 ist – bezogen auf das Basisjahr 2010 – das Preisniveau gegenüber dem bisherigen Berechnungsjahr 2008 um 24 Punkte gestiegen (2010 = 100; Nov.2008 = 98,7; Mai 2018 = 122,7). Die Baukosten erhöhen sich damit von bislang 120 €/m<sup>2</sup> auf 149,18 €.

Überdies wurde in 2012 die Grunderwerbssteuer von 3,5% (bis 2012) auf nunmehr 5% angehoben und auch die für die Nebenkosten maßgeblichen Honorare der Notare wurden angepasst.

Die Ablösesatzung enthält in ihrer bisherigen Fassung zwei Zonen mit jeweils eigenen Ablösebeträgen (vgl. Abbildung 1). Begründet ist dies mit den gegenüber dem sonstigen Stadtgebiet höheren Bodenrichtwerten im Bereich der Remagener Kernstadt. Dies hat dazu geführt, dass bislang im Bereich der Kernstadt ein Stellplatz mit einem Betrag von 5.000 €, im übrigen Stadtgebiet mit 3.900 € abzulösen ist.





**Abbildung 2: Abgrenzung der Wertzonen 623 und 1073 in Oberwinter (gelb hinterlegt)**

Abweichend von der bisherigen Vorgehensweise sollen in die künftige Berechnung der Ablösebeträge nicht mehr die bislang pauschal angenommenen Grundstückswerte von 165 €/m<sup>2</sup> für die Kernstadt und 100 €/m<sup>2</sup> für das übrige Stadtgebiet eingehen, sondern die tatsächlichen Bodenrichtwerte in gewichteter Form. Die Basis für die Neuberechnung bildet die vom Vermessungs- und Katasteramt in digitaler Form bereitgestellte Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen, über die die jeweilige Größe einer Bodenrichtwertzone ermittelt wird. In die Berechnung einbezogen wurden nur solche Zonen, die eine bauliche Nutzung der Grundstücke erwarten lassen. Folglich blieben Grün-, Acker- und Waldflächen unberücksichtigt. Ausgeschlossen wurden zudem die Sonderbauflächen sowie solche Zonen, für die zwar ein Bodenrichtwert bestimmt ist, die aber derzeit nicht bebaut werden können (z.B. Grundstücke im künftigen Unkelbacher Baugebiet „Im alten Garten“) oder aber auch solche Zonen, die in Einzellage mit nur einem Gebäude oder Gebäudekomplex bebaut sind (z.B. Rodderberghof in Rolandswerth). Exemplarisch dargestellt wird die Berechnung am Beispiel der Ortslage Oedingen:

| Wertzone                                              | Nutzungsart | generalisierter Bodenrichtwert | Größe                  | Flächenwert     |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|------------------------|-----------------|
| 636                                                   | MD          | 100 €/m <sup>2</sup>           | 52.532 m <sup>2</sup>  | 5.253.167,61 €  |
| 637                                                   | WA          | 140 €/m <sup>2</sup>           | 116.855 m <sup>2</sup> | 16.359.754,54 € |
| 638                                                   | WA          | 130 €/m <sup>2</sup>           | 56.735 m <sup>2</sup>  | 7.375.546,37 €  |
| 639                                                   | WA          | 150 €/m <sup>2</sup>           | 48.539 m <sup>2</sup>  | 7.280.833,08 €  |
| 640                                                   | GE          | 33 €/m <sup>2</sup>            | 18.442 m <sup>2</sup>  | 608.573,13 €    |
| Gesamt                                                |             |                                | 293.103 m <sup>2</sup> | 36.877.874,72 € |
| gewichteter Bodenrichtwert: 125,82 €/m <sup>2</sup> . |             |                                |                        |                 |

Für die weitere Betrachtung werden 2 Szenarien entwickelt.

#### Szenario 1:

Die bisherige Abgrenzung der Zonen für die Ablösebeträge bleiben bestehen. Damit wird lediglich für die Remagener Kernstadt ein gesonderter Betrag ermittelt. Für die Bauflächen im restlichen Stadtgebiet wird ein gemeinsamer Wert ermittelt.

## Szenario 2:

Die Bodenrichtwertzonen 623 und 1073 auf der Oberwinterer Rheinhöhe werden auf Grund ihrer Größe und der signifikant höheren Bodenrichtwerte der Remagener Kernstadt gleichgestellt. Für sie wird zusammen ein gemeinsamer Ablösebetrag bestimmt.

|                                 | Szenario 1              |                         | Szenario 2              |                         |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                 | Zone 1                  | Stadtgebiet             | Zone 1                  | Stadtgebiet             |
| Bodenwert                       | 175,83 €/m <sup>2</sup> | 119,06 €/m <sup>2</sup> | 196,09 €/m <sup>2</sup> | 109,73 €/m <sup>2</sup> |
| Herstellung <sup>1</sup>        | 3.729,48 €              | 3.729,48 €              | 3.729,48 €              | 3.729,48 €              |
| Unterhalt <sup>2</sup>          | 932,37 €                | 932,37 €                | 932,37 €                | 932,37 €                |
| Grunderwerb                     | 4.395,69 €              | 2.976,58 €              | 4.902,25 €              | 2.743,35 €              |
| Grunderwerbssteuer <sup>3</sup> | 219,78 €                | 148,83 €                | 245,11 €                | 137,17 €                |
| Nebenkosten <sup>4</sup>        | 300,00 €                | 300,00 €                | 300,00 €                | 300,00 €                |
| Gesamtpreis                     | 9.577,33 €              | 8.087,26 €              | 10.109,22 €             | 7.842,37 €              |
| anrechenbar <sup>5</sup>        | 5.746,40 €              | 4.852,35 €              | 6.065,53 €              | 4.705,42 €              |
| gerundet                        | 5.700,00 €              | 4.900,00 €              | 6.100,00 €              | 4.700,00 €              |

### Fußnoten:

1 – die Baukosten werden wie einleitend dargelegt mit 149,18 €/m<sup>2</sup> angesetzt, Grundlage sind 25 m<sup>2</sup> für Stellplatz incl. Zufahrt

2 – der Unterhalt wird unverändert auf 50 Jahre mit 0,5% der Herstellungskosten berechnet

3 – 5% des Kaufpreises

4 – die Nebenkosten decken im Wesentlichen die Notarkosten (ca. 150 bis 200 €). Anteile für eine Teilungsvermessung werden nicht extra ermittelt, da diese auf stadteigenen Grundstücken nicht anfallen und letztlich nur einzelfallbezogen bestimmt werden können. Die Nebenkosten werden daher pauschal aufgerundet.

5 – nach § 47 Abs. 4 Satz 2 LBauO darf der Ablösebetrag 60% der durchschnittlichen Herstellungskosten nicht überschreiten

Seit der Neufassung der Ablösesatzung im Juli 2004 wurde diese bislang bei insgesamt 8 Bauanträgen angewendet:

- 2004: 1x Kripp, 1x Remagen
- 2006: 1x Kripp
- 2007: 1x Kernstadt, 1x Remagen
- 2010: 1x Remagen
- 2011: 1x Kernstadt
- 2016: 1x Kernstadt

Die Verwaltung empfiehlt, die bestehenden Abgrenzungen unverändert zu belassen und die Änderung in der Fassung des Szenarios 1 zu beschließen.

### Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 2. Satzung zur Änderung der Ablösesatzung in der Fassung des Szenarios 1 zu beschließen.

### Anlage/n:

181008 Ablösesatzung -Szenario 1

181008 Ablösesatzung -Szenario 2