

# Stellplatzablösesatzung der Landeshauptstadt Erfurt



Konzeption (Stand 02.06.2025)



## Impressum



### **Bearbeitung**

Tiefbau- und Verkehrsamt  
Abteilung Verkehrsplanung  
Warsbergstraße 3  
99092 Erfurt  
Tel. 0361 655-4381  
E-Mail [verkehrsplanung@erfurt.de](mailto:verkehrsplanung@erfurt.de)  
Internet [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

06/2025

Stellplatzablösesatzung der Landeshauptstadt Erfurt – Konzeption

# STELLPLATZABLÖSESATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT ERFURT – KONZEPTION –

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Vorhandene Satzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Erfurter Stellplatzablösesatzung.....	4
2.2	Beispiele anderer Städte.....	5
<b>3</b>	<b>Ablöse von Kfz-Stellplätzen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Grundlage .....	9
3.2	Bezugsfläche für den Stellplatz .....	9
3.3	Berechnung Herstellungskosten.....	9
3.4	Berechnung Grundstückskosten .....	11
3.4.1	Grundstückkosten Variante A – Bodenrichtwert.....	11
3.4.2	Grundstückkosten Variante B – Grundstückswert nach Stadtteilen.....	11
3.4.3	Grundstückkosten Variante C – Einteilung in Zonen .....	14
3.5	Variantenvergleich Ablösebeträge.....	17
3.5.1	Ablösevariante 1 – Herstellungskosten.....	18
3.5.2	Ablösevariante 2 – Herstellungskosten und Grundstückskosten nach Variante A – Bodenrichtwert.....	18
3.5.3	Ablösevariante 3 – Herstellungskosten und Grundstückskosten nach Variante B – Grundstückswert nach Stadtteilen.....	19
3.5.4	Ablösevariante 4 – Herstellungskosten und Grundstückskosten nach Variante C – Einteilung in Zonen .....	19
3.5.5	Variantenvergleich und Festlegung Ablösebeträge .....	20
<b>4</b>	<b>Ablöse für Fahrradabstellplätze</b> .....	<b>21</b>
4.1	Beispiele anderer Städte.....	21
4.2	Grundlage .....	22
4.3	Bezugsfläche für Abstellplatz.....	22
4.4	Berechnung Herstellungskosten und Grundstückskosten .....	22
4.5	Festlegung Ablösebeträge.....	23
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>24</b>

# 1 Anlass und Ziel

Die derzeitige „Satzung der Stadt Erfurt zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen“ wurde 1992 erarbeitet und im Amtsblatt am 24.03.1993 veröffentlicht. Seitdem hat lediglich eine Anpassung der Ablösebeträge mit der Währungsunion vom 01.01.2022 von Deutscher Mark auf Euro stattgefunden.

Die 1993 festgelegten Ablösezonen sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht der vorhandenen baulichen Entwicklung. Die Einteilung in Ablösezonen sind zu überprüfen und anzupassen. Weiterhin sind die aktuellen Ablösesummen zu aktualisieren und den derzeitigen Gegebenheiten anzupassen.

## 2 Vorhandene Satzungen

### 2.1 Erfurter Stellplatzablösesatzung

Die Erfurter Stellplatzsatzung unterscheidet vier Ablösezonen mit folgenden Ablösesummen:

Tabelle 1 Ablösezonen und -summen der Stellplatzablösesatzung Erfurt

Ablösezone	Ablösesumme
Zone I - Zentrumsgebiet	11.000 Euro
Zone II erweitertes Altstadtgebiet	9.000 Euro
Zone III Innenstadt und Nebenzentren	6.000 Euro
Zone IV übriges Stadtgebiet	3.000 Euro

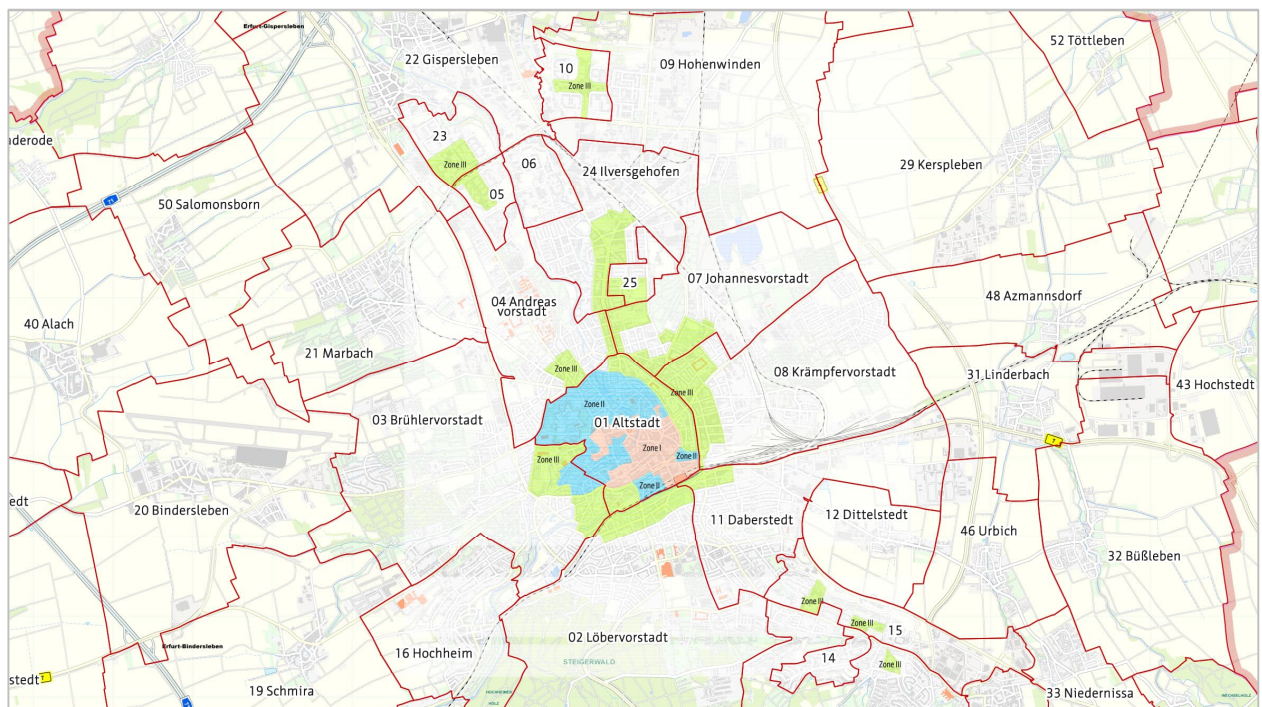


Abbildung 1 Ablösezonen der Stellplatzablösesatzung Erfurt

## 2.2 Beispiele anderer Städte

In Tabelle 2 sind die Stellplatzablösesummen von thüringischen Städten ab 30.000 Einwohner und deutsche Städte mit 160.000 bis 250.000 Einwohnern aufgeführt.

In den Thüringer Städten werden für die höchste Zone Ablösesummen von 2.300 Euro/Stellplatz (Altenburg) bis 16.000 Euro/Stellplatz (Jena) erhoben. Die Städte Weimar und Gera erheben Ablösesummen von knapp über 10.000 Euro/Stellplatz.

Bundesweit erhebt Freiburg in der Innenstadt die höchsten Ablösesummen. Auf den Wert von 16.000 Euro/Stellplatz kann im Einzelfall ein Zuschlag von bis zu 100% erfolgen. Somit würde die Ablöse 32.000 Euro/Stellplatz betragen. Dem folgt Leverkusen mit 23.000 Euro/Stellplatz. Einige Städte erheben in der Zone I Ablösebeträge von 15-16.000 Euro/Stellplatz. Im Durchschnitt aller aufgeführten Städte zwischen 160.000 und 250.000 beträgt der Ablösebetrag 12.450 Euro/Stellplatz.

In einigen Städten wird die Formel:  $X\% * (\text{Grundstückskosten} + \text{Herstellungskosten})$  verwendet. Dabei werden jeweils die aktuellen Werte der Grundstückskosten genutzt.

Die Größe des Stellplatzes wurde i.d.R. nach den bisherigen Abmaßen von 2,50 x 5,00m und zusätzlicher Zufahrt von 2,50m x 5,00m mit 25m<sup>2</sup> angesetzt.

Die Höhe der Herstellungskosten definieren die Städte in den Satzungen:

Gera		= 2.400,00 Euro/Stellplatz
Ilmenau	Gebietszone I = 25m <sup>2</sup> * 200 Euro/m <sup>2</sup>	= 5.000,00 Euro/Stellplatz
	Gebietszone II+III = 25m <sup>2</sup> * 150 Euro/m <sup>2</sup>	= 3.750,00 Euro/Stellplatz
Mühlhausen		= 3.896,04 Euro/Stellplatz
Potsdam	= 25m <sup>2</sup> * 120 €/m <sup>2</sup>	= 3.000,00 Euro/Stellplatz

Wird der Ablösebetrag nicht über den Bodenrichtwert berechnet, erfolgt in der Regel eine Einteilung in mehrere Zonen. Dabei umfasst i.d.R. die Zone I das Stadtzentrum, die Zone II einen Bereich um das Stadtzentrum und die Zone III die übrigen Stadtgebiete.

Tabelle 2 Beispiele von thüringischen Städten sowie Städten zwischen 160.000 und 250.000 Einwohnern

	Einwohner	Satzung vom	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Fahrräder	
<b>Jena</b>	110.791	20.02.2019	Altstadt 16.000 Euro	Innenstadt 11.000 Euro	Nebenzentren 6.000 Euro	Sanierungsgebiete 7.500 Euro		
<b>Gera</b>	94.847	21.06.2015	0,5 x (28 m <sup>2</sup> x BRW + 2.400,00 EUR)					
<b>Weimar</b>	65.611	01.01.2002	Altstadt 10.481,40 Euro	weitere Innenstadt 5.777,50 Euro	übriges Stadtgebiet 3.221,10 Euro			
<b>Gotha</b>	46.300	04.11.1998	7.600 Euro	4.100 Euro	2.500 Euro			
<b>Eisenach</b>	42.817	03.05.2005	Innenstadt 6.000 Euro	übriges Stadtgebiet 3.000 Euro	Ortschaften 1.000 Euro			
<b>Nordhausen</b>	41.233	10.01.2002	Zentrum 7.000 Euro	zentrumnahe Gebiete 4.500 Euro	übriges Stadtgebiet 2.500 Euro			
<b>Ilmenau</b>	39.147	27.06.2024	4.920 Euro Berechnung 60% x (Gründerwerbskosten + Herstellungskosten)	3.225 Euro	2.625 Euro			
<b>Mühlhausen</b>	37.146	16.03.1995	0,6 * (Grundstückskosten + 7.620DM) Grundstückskosten = Verkehrswert/m <sup>2</sup> * 25m <sup>2</sup> Stellplatzfläche					
<b>Suhl<sup>1</sup></b>	36.986	---						
<b>Altenburg<sup>2</sup></b>	31.580	---	2.300 Euro	800 Euro				

<sup>1</sup> keine Angaben im Internet veröffentlicht

<sup>2</sup> keine Satzung im Internet veröffentlicht, daher Angaben aus der Antwort zur Kleinen Anfrage des Abgeordneten Bilay zur „Ablöse von Stellplatzverpflichtungen in Gemeinden und Städten“ genutzt (Drucksache 7/356 des Thüringer Landtages, Quelle: [https://parldok.thueringer-landtag.de/ParlDok/dokument/74605/abloese\\_von\\_stellplatzverpflichtungen\\_in\\_gemeinden\\_und\\_staedten.pdf](https://parldok.thueringer-landtag.de/ParlDok/dokument/74605/abloese_von_stellplatzverpflichtungen_in_gemeinden_und_staedten.pdf))

	Einwohner	Satzung vom	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Fahrräder
<b>Chemnitz</b>	250.681	14.06.2000	Zentrum 9.203 Euro	zentrumnaher Bereich 5.744 Euro	übriges Stadtgebiet 3.371 Euro		
<b>Halle (Saale)</b>	242.172	02.02.2024	Altstadt / Innenstadt 12.000 Euro	nördliche Innenstadt 9.000 Euro	übriges Stadtgebiet 5.000 Euro		
<b>Magdeburg</b>	240.114	01.06.2006	Stadtzentrum 10.000 Euro	Kernbereiche 7.000 Euro	übriges Stadtgebiet 3.000 Euro		
<b>Freiburg im Breisgau<sup>3</sup></b>	237.244	30.06.2015	Innenstadt 16.000 Euro	Innenstadtrand 12.500 Euro	übriges Stadtgebiet 6.000 Euro		
<b>Krefeld</b>	228.550	29.01.2019	Innenstadt 9.000 Euro	übriges Stadtgebiet 4.500 Euro			
<b>Mainz</b>	222.889	23.04.2008	Zentrum 13.651,49 Euro	übriges Stadtgebiet 7.669,38 Euro			
<b>Lübeck</b>	219.044	26.09.2024	14.000 Euro				800 Euro
<b>Oberhausen<sup>4</sup></b>	211.099	01.01.2019	Stadtteilzentren 11.150 Euro	übriges Stadtgebiet 3.380 Euro			
<b>Rostock</b>	210.795	15.11.2017	16.090 Euro	9.960 Euro	4.420 Euro		740€ / 440€ / 260€

<sup>3</sup> Im Einzelfall kann ein Zuschlag von 50 bis 100 v. H. erhoben werden, wenn aufgrund baurechtlicher Vorschriften der notwendige Stellplatz in einer Tiefgarage oder einer zentralen Hochgarage hergestellt werden müsste.

<sup>4</sup> Bei Vorhaben des Mietwohnungsbaus, die Gegenstand einer Förderung nach den Vorschriften des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung sind, beträgt der je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag 1. in der Gebietszone I 3.690,- EUR 2. in der Gebietszone II 1.130,- EUR

	Einwohner	Satzung vom	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Fahrräder	
<b>Kassel</b>	204.687		seit 01.10.2023 keine Stellplatzsatzung					
<b>Hagen</b>	190.490	06/2016	Innenstadt 15.000 Euro	übriges Stadtgebiet 7.500 Euro				
<b>Potsdam</b>	187.119	01.12.2021	Die Ermittlung der Ablösebeträge für Stellplätze und Abstellplätze erfolgt immer auf der Grundlage aktueller Herstellungskosten und Bodenrichtwerte.					
<b>Hamm</b>	180.761	08.04.2021	Zentrum 6.000 €	übrige Gebiete 3.000 €			500 €	
<b>Oldenburg</b>	174.629	04.03.2022	80% der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten des Grunderwerbs					
<b>Mülheim an der Ruhr</b>	173.255	06.12.2018	8.500 Euro	3.500 Euro				
<b>Osnabrück</b>	166.960	08.02.2022	Kernzone 13.650 Euro	zentrumnahe Zone 6.300 Euro	übriges Stadtgebiet 4.650 Euro			
<b>Leverkusen<sup>5</sup></b>	166.414	30.08.2021	23.000 Euro	15.000 Euro			1.000€ / 600€	
<b>Darmstadt</b>	164.792	26.06.2019	Zentrum 12.000 Euro	Stadtteilzentren 9.000 Euro	bebaute Gebiete 6.500 Euro	übriges Stadtgebiet 4.000 Euro		
<b>Solingen</b>	161.545	25.02.2019	Stadtteilzentren 9.970 Euro	zentrumnahe Gebiete 4.910 Euro	übriges Stadtgebiet 1.990 Euro			

<sup>5</sup> Verringerung des Betrags bei gefördertem Wohnungsbau, Baudenkmälern und ähnlichem auf 80% bzw. bei mehreren Gründen auf 50%

## 3 Ablöse von Kfz-Stellplätzen

### 3.1 Grundlage

§ 52 ThürBO:

- (4) *Die notwendigen Stellplätze sowie die notwendigen Abstellplätze für Fahrräder können mit Einverständnis der Gemeinde durch Zahlung eines Geldbetrags abgelöst werden. Die Höhe des Geldbetrags je Stellplatz und Abstellplatz ist durch Satzung festzulegen und kann insbesondere nach der Art der Nutzung und der Lage der baulichen Anlage unterschiedlich geregelt werden. Der Geldbetrag darf 60 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten von Stellplätzen oder Abstellplätzen nach Absatz 5 Nr. 1 einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebiets nicht übersteigen.*

**Berechnung: Ablöse = 0,60 \* (Grundstückskosten + Herstellungskosten)**

### 3.2 Bezugsfläche für den Stellplatz

Bisher wurde für einen Stellplatz das Maß 2,50m Breite und 5,00m Länge verschlagt. Für die Notwendige Zuwegung wurde die selbe Fläche aufgeschlagen, so dass die Städte in der Regel von einem Flächenbedarf von 25m<sup>2</sup> ausgegangen sind.

Mit der Novellierung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ EAR 23 (Ausgabe 2023) wurden die Maße den heutigen Abmaßen der Fahrzeuge angepasst. So ist für einen Stellplatz die Breite von 2,65m und die Länge von 5,20m vorzusehen. Die Fahrgassenbreite für das Rückwärtseinparken liegt bei 5,60m und für das Vorwärtseinparken bei 6,00m. Somit errechnet sich die Fläche aus dem Stellplatz mit (2,65\*5,20=) 13,78m<sup>2</sup> und der Zufahrt mit (2,65\*6,00=) 15,90m<sup>2</sup> und wird gerundet mit (29,68 =) 30,00m<sup>2</sup> festgelegt.

**Notwendige Fläche für Parkplatz: 30m<sup>2</sup>**

### 3.3 Berechnung Herstellungskosten

Für einen befestigten Stellplatz sind pro Quadratmeter Baukosten von 150 Euro zuzüglich 25% (37,50Euro/m<sup>2</sup>) Planungskosten also in Summe 187,50 Euro/m<sup>2</sup> zu veranschlagen. Dieser Wert wird auf 200€/m<sup>2</sup> gerundet und mit der Fläche von 30m<sup>2</sup> multipliziert. Damit entstehen für einen offenen Stellplatz Herstellungskosten in Höhe von 6.000 Euro/Stellplatz. Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2024 im Stadtgebiet von Erfurt einen Kaufpreis von durchschnittlich 8.000 Euro pro Stellplatz und in den Ortsteilen von 12.500 Euro pro Stellplatz ermittelt. Da in dem Kaufpreis auch Grundstückskosten enthalten sind, wird empfohlen von den ermittelten Herstellungskosten von 6.000 Euro/Stellplatz für die weitere Berechnung auszugehen.

**Herstellungskosten offener Stellplatz = 6.000 Euro/Stellplatz**

Die Herstellungskosten für einen Tiefgaragenstellplatz betragen nach Angaben eines deutschlandweit agierenden Bauunternehmens 37.000 bis 47.000 Euro. Dabei sind die

Baugrube, die Wasserhaltung sowie die Erschließungskosten nicht berücksichtigt, da diese in jedem Vorhaben sehr individuell sind.

Der Gutachterausschuss hat für 2024 in einer mittleren Lage innerhalb des Stadtgebietes einen durchschnittlichen Kaufpreis von 31.500 Euro/Tiefgaragenstellplatz und in einer guten Lage innerhalb des Stadtgebietes von 40.000 Euro/Tiefgaragenplatz ermittelt.

Analog zu den offenen Stellplätzen kann davon ausgegangen werden, dass in den Kosten 25% Grundstückskosten enthalten sind und sich die Herstellungskosten somit auf 23.625 Euro bis 30.000 Euro/Tiefgaragenstellplatz belaufen.

Für die weitere Berechnung werden die Herstellungskosten für einen Tiefgaragenplatz mit 25.000 Euro angerechnet.

**Herstellungskosten Tiefgaragenstellplatz = 25.000 Euro/Stellplatz**

Da weder in allen Stadtteilen offene Stellplätze möglich sind, noch in allen Stadtteilen Tiefgaragen- oder Garagenstellplätze hergestellt werden, muss eine anteilige Einschätzung erfolgen.

Innerhalb der Verwaltung wurde eine Unterteilung verschiedener Gebiete diskutiert. In bestimmten Gründerzeitvierteln ist aufgrund der geschlossenen Baustrukturen die Realisierung von privaten Stellplätzen sehr schwierig und sollte daher mit den Bedingungen der Innenstadt gleichgesetzt werden. Eine separate Betrachtung von Gründerzeitgebieten wurde nach ausführlicher Diskussion abgelehnt, vor allem, da sich dieser Begriff auf eine bestimmte Bauzeit jedoch nicht auf besondere Baustrukturen bezieht und eine eindeutige Abgrenzung der Gebiete schwierig zu benennen ist. Entsprechend den Abstimmungen innerhalb der Verwaltung sind daher für die Variantenuntersuchung jeweils die vier folgenden Gebietstypen zu untersuchen:

- Innenstadt
- städtische Stadtteile
- Großwohnsiedlungen
- dörfliche Stadtteile

In der Innenstadt sind offene Stellplätze aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar. Daher kann davon ausgegangen werden, dass dort 100% der Stellplätze in Tiefgaragen bzw. innerhalb des Gebäudes realisiert werden. In den städtischen Stadtteilen außerhalb der Innenstadt können teilweise Stellplätze auf Freiflächen errichtet, ein Großteil muss jedoch im Gebäude integriert werden. Daher wird davon ausgegangen, dass 20% offene und 80% integrierte Stellplätze möglich sind. In den Großwohnsiedlungen wird der Anteil an offenen Stellplätzen höher eingeschätzt und mit 40% veranschlagt, so dass von 60% integrierten Stellplätzen ausgegangen wird. In den dörflichen Stadtteilen werden lediglich 20% der Stellplätze in Garagen oder Tiefgaragen hergestellt, so dass 80% freie Stellplätze berücksichtigt werden.

Tabelle 3 Anteile und Berechnung Herstellungskosten pro Stellplatz und Gebiet

Gebiet	Offene Stellplätze		Integrierte Stellplätze		Herstellungskosten €/Stellplatz
	Anteil	Kosten €/Stellplatz	Anteil	Kosten €/Stellplatz	
Innenstadt	0%	6.000	100%	25.000	25.000
städtische Stadtteile	20%	6.000	80%	25.000	21.200
Großwohnsiedlungen	40%	6.000	60%	25.000	17.400
dörfliche Stadtteile	80%	6.000	20%	25.000	9.800

### 3.4 Berechnung Grundstückskosten

#### 3.4.1 Grundstückskosten Variante A – Bodenrichtwert

Als Grundstückswert wird der tatsächliche Bodenrichtwert für das jeweilige Grundstück benutzt. Die Daten liegen zum einen über das Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen BORIS-TH (<https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/bodenrichtwert-informationssystem-thueringen-boris-th>) und sind zum anderen auch in das GIS-System der Landeshauptstadt eingepflegt.

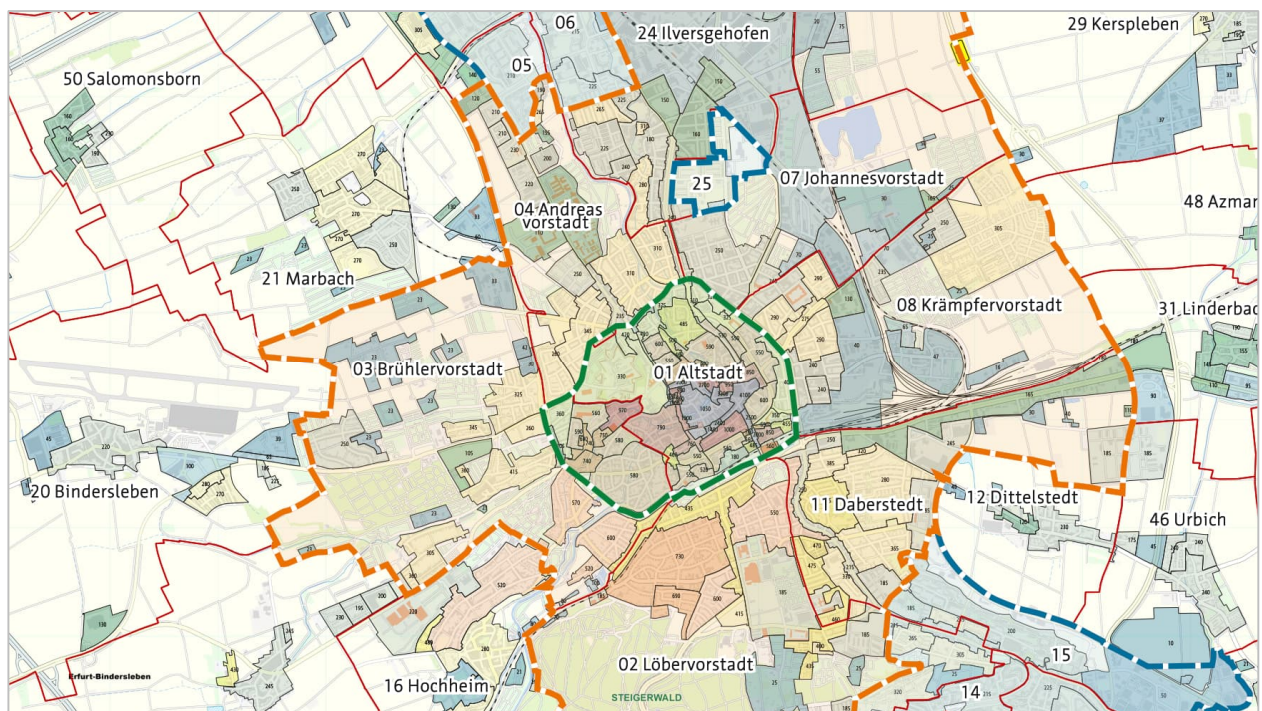


Abbildung 2 Bodenrichtwerte in Erfurt zum 01.01.2024

#### 3.4.2 Grundstückskosten Variante B – Grundstückswert nach Stadtteilen

Für die einzelnen Stadtteile wurden die Mittelwerte der Bodenrichtwerte für Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sondergebiete ermittelt. Grundlage dafür sind die Bodenrichtwerte aus dem GIS-System der Landeshauptstadt sowie die Einordnung nach dem Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringens.

In der Variantenuntersuchung wird jeweils der Mittelwert für die Stadtteile angegeben.

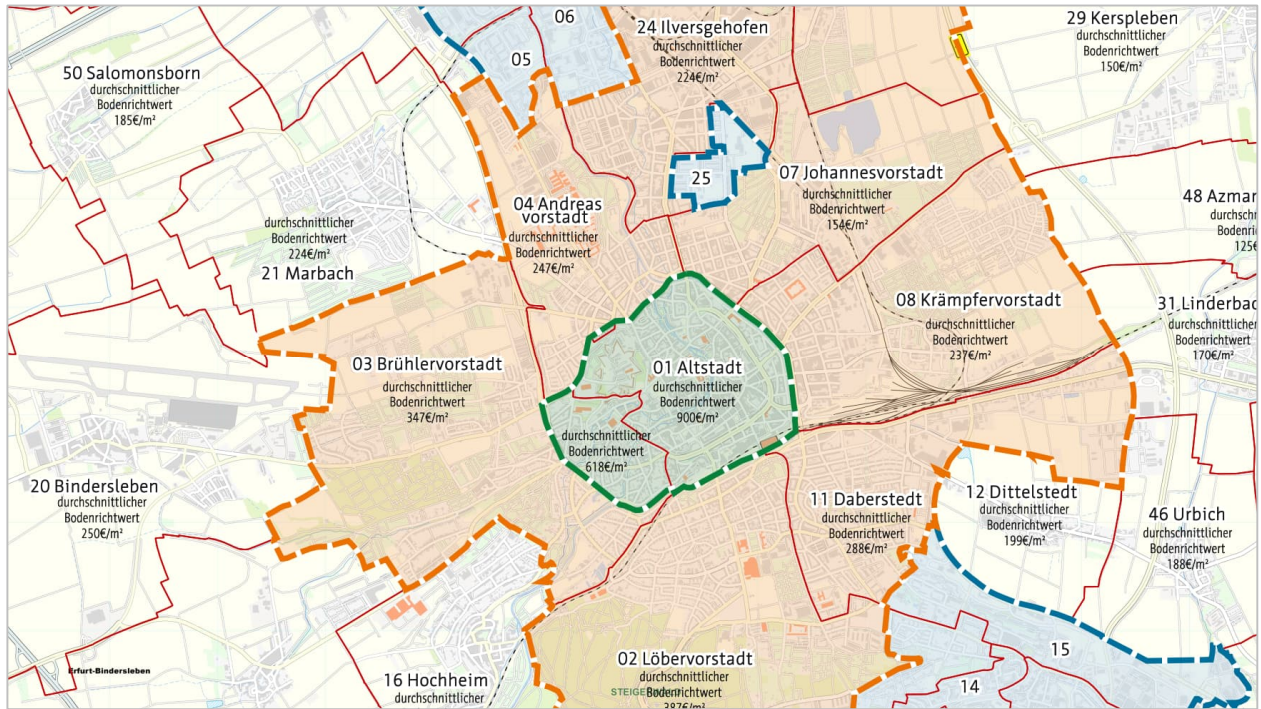


Abbildung 3 Stadtteile mit durchschnittlichem Bodenrichtwert zum 01.01.2024

Tabelle 4 Bodenrichtwerte in Erfurt (die durchschnittlichen Werte beziehen sich auf Wohn- und gemischte Bauflächen)

	Stadtteil	6	Ø (in €/m²)	MIN (in €/m²)	MAX (in €/m²)
1	Altstadt <sup>7</sup>	I	900	180	4.100
2	Löbervorstadt	S	387	70	730
3	Brühlervorstadt <sup>7</sup>	S	618	205	970
31	Brühlervorstadt – Innenstadt	I	347	42	740
4	Andreasvorstadt	S	247	110	375
5	Berliner Platz	P	183	155	210
6	Rieth	P	197	150	225
7	Johannesvorstadt	S	154	50	260
8	Krämpfervorstadt	S	237	65	305
9	Hohenwinden	S	106	55	200
10	Roter Berg	P	183	175	190
11	Daberstedt	S	288	40	475
12	Dittelstedt	D	199	120	245
13	Melchendorf	P	247	115	320
14	Wiesenhügel	P	215	215	215

<sup>6</sup> I = Innenstadt, S = städtischer Stadtteil, P = Großwohnsiedlung, D = Dörflicher Stadtteil

<sup>7</sup> Ganz bzw. in Teilen zugehörig zur Innenstadt.

	Stadtteil	6	ø (in €/m <sup>2</sup> )	MIN (in €/m <sup>2</sup> )	MAX (in €/m <sup>2</sup> )
15	Herrenberg	P	208	185	255
16	Hochheim	D	296	80	520
17	Bischleben-Stedten	D	193	35	290
18	Möbisburg-Rhoda	D	205	180	230
19	Schmira	D	258	195	430
20	Bindersleben	D	250	250	250
21	Marbach	D	224	60	270
22	Gispersleben	D	243	65	435
23	Moskauer Platz	P	210	210	210
24	Ilversgehofen	S	224	150	310
25	Johannesplatz	P	210	160	260
26	Mittelhausen	D	140	110	170
27	Stotternheim	D	137	40	230
28	Schwerborn	D	145	135	155
29	Kerspleben	D	150	30	270
30	Vieselbach	D	125	125	125
31	Linderbach	D	170	110	265
32	Büßleben	D	219	195	290
33	Niedernissa	D	225	200	250
34	Windischholzhausen	D	276	235	290
35	Egstedt	D	95	40	135
36	Waltersleben	D	115	95	135
37	Molsdorf	D	88	50	125
38	Ermstedt	D	105	90	130
39	Frienstedt	D	190	100	280
40	Alach	D	148	140	155
41	Tiefthal	D	202	180	225
42	Kühnhausen	D	118	65	135
43	Hochstedt	D	100	100	100
44	Töttelstädt	D	100	80	120
45	Sulzer Siedlung	D	208	200	215
46	Urbich	D	188	45	240
47	Gottstedt	D	110	90	130
48	Azmannsdorf	D	125	125	125
49	Rohda (Haarberg)	D	180	180	180

	Stadtteil	6	Ø (in €/m²)	MIN (in €/m²)	MAX (in €/m²)
50	Salomonsborn	D	185	160	230
51	Schaderode	D	150	150	150
52	Töttleben	D	147	105	200
53	Wallichen	D	80	80	80

### 3.4.3 Grundstückskosten Variante C – Einteilung in Zonen

In Variante 3 sollen möglichst wenige und eindeutige Zonen definiert werden, die eine einheitliche Ablösesumme rechtfertigen. Folgende vier Zonen werden unterteilt:

Zone I Innenstadt

Zone II städtische Stadtteile

Zone III Großwohnsiedlungen

Zone IV dörfliche Stadtteile

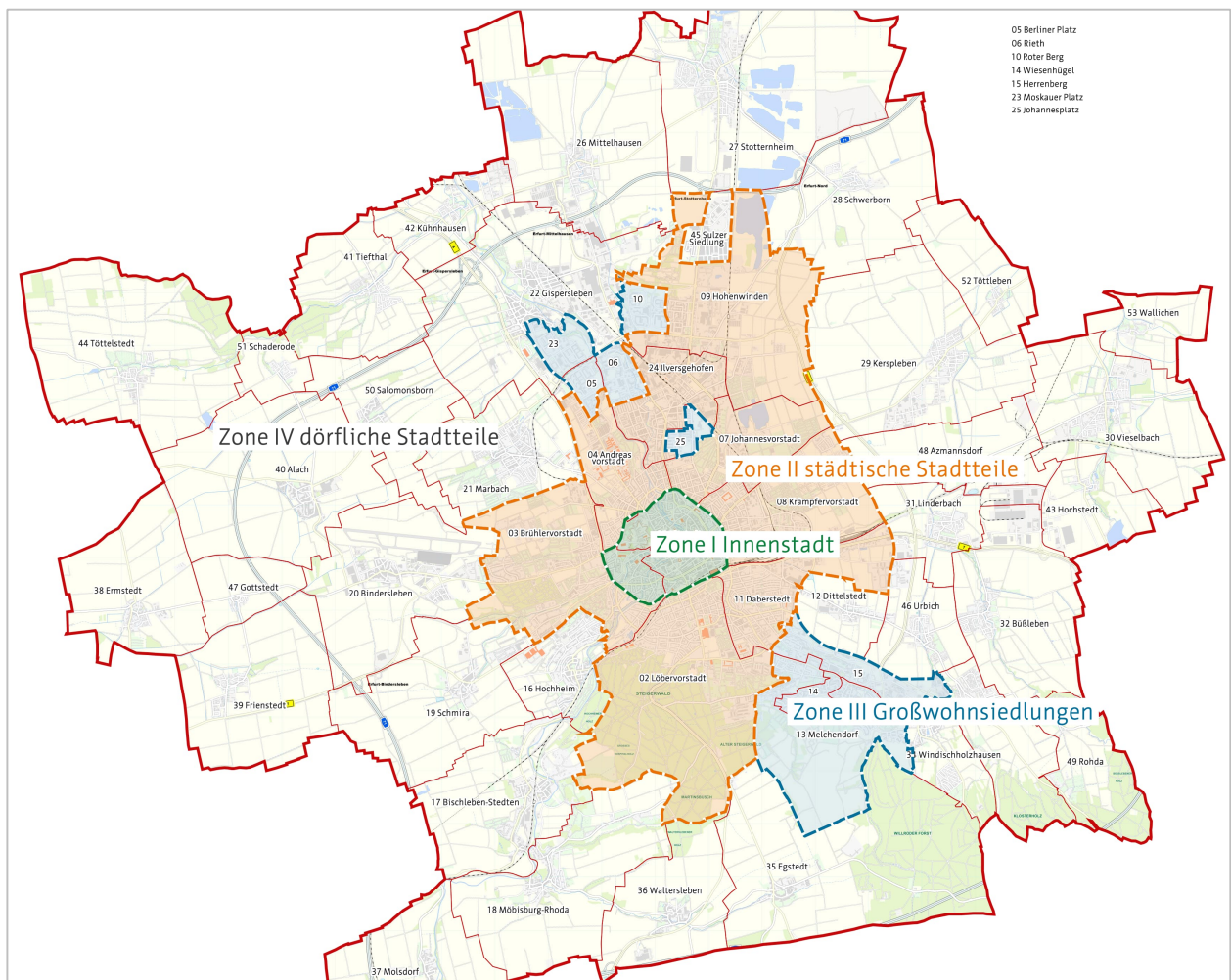


Abbildung 4 Grundstückskosten nach Zonen

## Zone I Innenstadt

Die Innenstadt wird eindeutig abgeteilt durch den Stadtring (Straße des Friedens, Heinrichstraße, Binderslebener Landstraße, Biereyestraße, Gutenbergstraße, Blumenstraße, Moritzstraße, Schlüterstraße) und den Flutgraben. Sie beinhaltet den Stadtteil Altstadt sowie Teile des Stadtteils Brühlervorstadt:

Tabelle 5 Bodenrichtwerte für die Erfurter Innenstadt

Stadtteil			ø (in €/m <sup>2</sup> )	MIN (in €/m <sup>2</sup> )	MAX (in €/m <sup>2</sup> )
01	Altstadt	Innenstadt	900	180	4.100
03	Brühlervorstadt (Teilfläche)	Innenstadt	618	205	970
	<b>Durchschnitt</b>		<b>860</b>	<b>180</b>	<b>4.100</b>

Für die Ermittlung der Ablösesumme wird als Mittelwert 850€/m<sup>2</sup> angesetzt.

## Zone II städtische Stadtteile

Der Stadtteil Altstadt befindet sich vollständig und der Stadtteil Brühlervorstadt teilweise in der Innenstadt. Hier werden ausschließlich die nicht in der Innenstadt liegenden Bereiche betrachtet.

Tabelle 6 Bodenrichtwerte für städtische Stadtteile

Stadtteil			ø (in €/m <sup>2</sup> )	MIN (in €/m <sup>2</sup> )	MAX (in €/m <sup>2</sup> )
02	Löbervorstadt	S	387	70	730
03	Brühlervorstadt (Teilfläche)	S	347	42	740
04	Andreasvorstadt	S	247	110	375
07	Johannesvorstadt	S	154	50	260
08	Krämpfervorstadt	S	237	65	305
09	Hohenwinden	S	106	55	200
11	Daberstedt	S	288	40	475
24	Ilversgehofen	S	224	150	310
	<b>Durchschnitt</b>		<b>272</b>	<b>40</b>	<b>740</b>

Für die Ermittlung der Ablösesumme wird als Mittelwert 250€/m<sup>2</sup> angesetzt.

## Zone III Großwohnsiedlungen

Folgende Stadtteile gehören zu den Großwohnsiedlungen:

Tabelle 7 Bodenrichtwerte für die Großwohnsiedlungen

Stadtteil			ø (in €/m <sup>2</sup> )	MIN (in €/m <sup>2</sup> )	MAX (in €/m <sup>2</sup> )
05	Berliner Platz	P	183	155	210
06	Rieth	P	197	150	225
10	Roter Berg	P	183	175	190

	Stadtteil		ø (in €/m <sup>2</sup> )	MIN (in €/m <sup>2</sup> )	MAX (in €/m <sup>2</sup> )
13	Melchendorf	P	247	115	320
14	Wiesenhügel	P	215	215	215
15	Herrenberg	P	208	185	255
23	Moskauer Platz	P	210	210	210
25	Johannesplatz	P	210	160	260
	<b>Durchschnitt</b>		<b>215</b>	<b>115</b>	<b>320</b>

Für die Ermittlung der Ablösesumme wird als Mittelwert 200€/m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Zone IV dörfliche Stadtteile

Tabelle 8 Bodenrichtwerte für dörfliche Stadtteile

	Stadtteil		ø (in €/m <sup>2</sup> )	MIN (in €/m <sup>2</sup> )	MAX (in €/m <sup>2</sup> )
12	Dittelstedt	D	199	120	245
16	Hochheim	D	296	80	520
17	Bischleben-Stedten	D	193	35	290
18	Möbisburg-Rhoda	D	205	180	230
19	Schmira	D	258	195	430
20	Bindersleben	D	250	250	250
21	Marbach	D	224	60	270
22	Gispersleben	D	243	65	435
26	Mittelhausen	D	140	110	170
27	Stotternheim	D	137	40	230
28	Schwerborn	D	145	135	155
29	Kerspleben	D	150	30	270
30	Vieselbach	D	125	125	125
31	Linderbach	D	170	110	265
32	Büßleben	D	219	195	290
33	Niedernissa	D	225	200	250
34	Windischholzhausen	D	276	235	290
35	Egstedt	D	95	40	135
36	Waltersleben	D	115	95	135
37	Molsdorf	D	88	50	125
38	Ermstedt	D	105	90	130
39	Frienstedt	D	190	100	280
40	Alach	D	148	140	155
41	Tiefthal	D	202	180	225

	Stadtteil		Ø (in €/m <sup>2</sup> )	MIN (in €/m <sup>2</sup> )	MAX (in €/m <sup>2</sup> )
42	Kühnhausen	D	118	65	135
43	Hochstedt	D	100	100	100
44	Töttelstädt	D	100	80	120
45	Sulzer Siedlung	D	208	200	215
46	Urbich	D	188	45	240
47	Gottstedt	D	110	90	130
48	Azmannsdorf	D	125	125	125
49	Rohda (Haarberg)	D	180	180	180
50	Salomonsborn	D	185	160	230
51	Schaderode	D	150	150	150
52	Töttleben	D	147	105	200
53	Wallichen	D	80	80	80
	<b>Durchschnittlich</b>		<b>181</b>	<b>30</b>	<b>520</b>

Für die Ermittlung der Ablösesumme wird als Mittelwert 150€/m<sup>2</sup> angesetzt.

### 3.5 Variantenvergleich Ablösebeträge

Der Variantenvergleich wird anhand von Beispielen durchgeführt. Dabei soll zum einen aus den unterschiedlichen Stadtteilen und zum anderen Bereiche in der Innenstadt verglichen werden. Als Vergleich gelten Straßenzüge die innerhalb eines Bodenrichtwertes liegen.

Die Ablösesumme setzt sich zusammen aus den Herstellungskosten und Grundstückskosten. Deshalb soll als eine Ablösevariante nur die Herstellungskosten ohne den Anteil der Grundstückskosten betrachtet werden. Alle weiteren Ablösevarianten ergeben sich aus einer Kombination der Herstellungs- und Grundstückskosten.

Folgende Bereiche werden verglichen:

Tabelle 9 ausgewählte Straßenzüge zum Variantenvergleich

	Stadtteil	Gebiet	Straße
01	Altstadt	Innenstadt	Meister-Eckhart-Straße
03	Brühlervorstadt	Innenstadt	Rubianusstraße
11	Daberstedt	städtischer Stadtteil	Grünwaldstraße
14	Wiesenhügel	Großwohnsiedlung	Seidelbastweg
20	Bindersleben	dörflicher Stadtteil	Kastanienweg
24	Ilversgehofen	städtischer Stadtteil	Oststraße
25	Johannesplatz	Großwohnsiedlung	Wendenstraße
49	Rohda (Haarberg)	dörflicher Stadtteil	Zum Stroberg

### 3.5.1 Ablösevariante 1 – Herstellungskosten

In dieser Variante errechnen sich die Ablösesummen aus 60% der Herstellungskosten.

Tabelle 10 Ablösevariante 1 – Herstellungskosten

Standort	8	Herstellungskosten		Ablösesummen	
			€/SP		€/SP
Meister-Eckhart-Straße	I		25.000		15.000
Rubianusstraße	I		25.000		15.000
Grünewaldstraße	S		21.200		12.720
Seidelbastweg	P		17.400		10.440
Kastanienweg	D		9.800		5.880
Oststraße	S		21.200		12.720
Wendenstraße	P		17.400		10.440
Zum Strohhberg	D		9.800		5.880

### 3.5.2 Ablösevariante 2 – Herstellungskosten und Grundstückskosten nach Variante A – Bodenrichtwert

In der Ablösevariante 2 errechnet sich die Ablösesumme aus 60% des jeweils für das Baugrundstück aktuellen Bodenrichtwerts zuzüglich der Herstellungskosten.

Tabelle 11 Ablösesummen nach Variante A – Bodenrichtwerte

Standort	8	Grundstückskosten			Herstellungskosten	Gesamtkosten	Ablösesummen
		Fläche	Bodenrichtwert	Kosten			
		m²	€/m²	€/SP			
Meister-Eckhart-Straße	I	30	1.050	31.500	25.000	56.500	33.900
Rubianusstraße	I	30	580	17.400	25.000	42.400	25.440
Grünewaldstraße	S	30	425	12.750	21.200	33.950	20.370
Seidelbastweg	P	30	215	6.450	17.400	23.850	14.310
Kastanienweg	D	30	220	6.600	9.800	16.400	9.840
Oststraße	S	30	160	4.800	21.200	26.000	15.600
Wendenstraße	P	30	260	7.800	17.400	25.200	15.120
Zum Strohhberg	D	30	180	5.400	9.800	15.200	9.120

Werden die Ablösesummen nach Bodenrichtwert bestimmt, so entstehen für den jeweiligen Grundstückspreis realistische Ablösesummen. In der Innenstadt sind bei hohen Bodenrichtwerten von 4.100 Euro auch Ablösesummen von 88.800 Euro zu erwarten, deshalb sollte eine obere Grenze definiert werden.

<sup>8</sup> I = Innenstadt; S = Städtisches Gebiet; P = Großwohnsiedlung; D = dörfliches Gebiet

### 3.5.3 Ablösevariante 3 – Herstellungskosten und Grundstückskosten nach Variante B – Grundstückswert nach Stadtteilen

Tabelle 12 Ablösesummen nach Variante 2 – Grundstückswert nach Stadtteilen für den Durchschnittswert

Standort	°	Grundstückskosten			Herstellungskosten €/SP	Gesamtkosten €/SP	Ablösesummen €/SP
		Fläche	Bodenrichtwert Stadtteil	Kosten			
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/SP			
Meister-Eckhart-Straße	I	30	799	23.970	25.000	48.970	29.382
Rubianusstraße	I	30	451	13.530	25.000	38.530	23.118
Grünwaldstraße	S	30	349	10.470	21.200	31.670	19.002
Seidelbastweg	P	30	215	6.450	17.400	23.850	14.310
Kastanienweg	D	30	234	7.020	9.800	16.820	10.092
Oststraße	S	30	203	6.090	21.200	27.290	16.374
Wendenstraße	P	30	256	7.680	17.400	25.080	15.048
Zum Stroberg	D	30	180	5.400	9.800	15.200	9.120

### 3.5.4 Ablösevariante 4 – Herstellungskosten und Grundstückskosten nach Variante C – Einteilung in Zonen

Tabelle 13 Ablösesummen nach Variante 3 – Grundstückswert nach Ablösezonen

Standort	°	Grundstückskosten			Herstellungskosten €/SP	Gesamtkosten €/SP	Ablösesummen €/SP
		Fläche	Bodenrichtwert Stadtteil	Kosten			
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/SP			
Meister-Eckhart-Straße	I	30	850	25.500	25.000	50.500	30.300
Rubianusstraße	I	30	850	25.500	25.000	50.500	30.300
Grünwaldstraße	S	30	250	7.500	21.200	28.700	17.220
Seidelbastweg	P	30	200	6.000	17.400	23.400	14.040
Kastanienweg	D	30	150	4.500	9.800	14.300	8.580
Oststraße	G	30	250	7.500	21.200	28.700	17.220
Wendenstraße	P	30	200	6.000	17.400	23.400	14.040
Zum Stroberg	D	30	150	4.500	9.800	14.300	8.580

### 3.5.5 Variantenvergleich und Festlegung Ablösebeträge

Tabelle 14 Ablösesummen nach Varianten

Standort	<sup>8</sup>	Ablösevariante 1	Ablösevariante 2	Ablösevariante 3	Ablösevariante 4
		€/SP	€/SP	€/SP	€/SP
Meister-Eckhart-Straße	I	15.000	33.900	29.382	30.300
Rubianusstraße	I	15.000	25.440	23.118	30.300
Grünewaldstraße	S	12.720	20.370	19.002	17.220
Seidelbastweg	P	10.440	14.310	14.310	14.040
Kastanienweg	D	5.880	9.840	10.092	8.580
Oststraße	S	12.720	15.600	16.374	17.220
Wendenstraße	P	10.440	15.120	15.048	14.040
Zum Strohberg	D	5.880	9.120	9.120	8.580

In der folgenden Matrix werden die einzelnen Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen gegenübergestellt und bewertet.

Tabelle 15 Vergleich der Varianten

Kriterium	Ablösevariante 1 Herstellungskosten	Ablösevariante 2 Bodenrichtwert	Ablösevariante 3 Grundstückswert nach Stadtteilen	Ablösevariante 4 Zonen
Berücksichtigung der Herstellungskosten	ja	ja	ja	ja
Berücksichtigung der Grundstückskosten	nein	ja tatsächliche und aktuelle Bodenrichtwerte	Mittelwert der Stadtteile (Durchschnitt der Wohn- und gemischten Bauflächen)	Mittelwert der Zonen (Durchschnitt der Wohn- und gemischten Bauflächen)
Anzahl Zonen	4	zahlreich	54	4
einfach verständlich	ja	eher ja	nein	ja
Anwendbarkeit	leicht	mittel	schwer	leicht
Bewertung nach Noten	2	3	4	1

Insbesondere aufgrund der leichten Nachvollziehbarkeit und Anwendbarkeit sind die Ablösevariante 1 nach Herstellungskosten und Ablösevariante 4 nach Zonen zu bevorzugen. Für beide Varianten gilt, dass für die Zonen:

Zone I Innenstadt

Zone II städtische Stadtteile

Zone III Großwohnsiedlungen

Zone IV dörfliche Stadtteile

Herstellungs- und Grundstückswerte aufgrund nachvollziehbarer Daten festgelegt wurden. Dementsprechend einfach und übersichtlich ist die Anwendbarkeit. Um den Wert der Grundstücke in der Ablösesumme abzubilden, wird empfohlen die Ablösevariante 4 nach Zonen anzuwenden. Dabei gilt folgende Einteilung:

Tabelle 16 Ablösesummen je Zone

Zone	Berechnung	Ablösesumme
I	Innenstadt	30.300 €/Stellplatz
II	städtische Stadtteile	17.220 €/Stellplatz
III	Großwohnsiedlungen	14.040 €/Stellplatz
IV	Dörfliche Stadtteile	8.580 €/Stellplätze

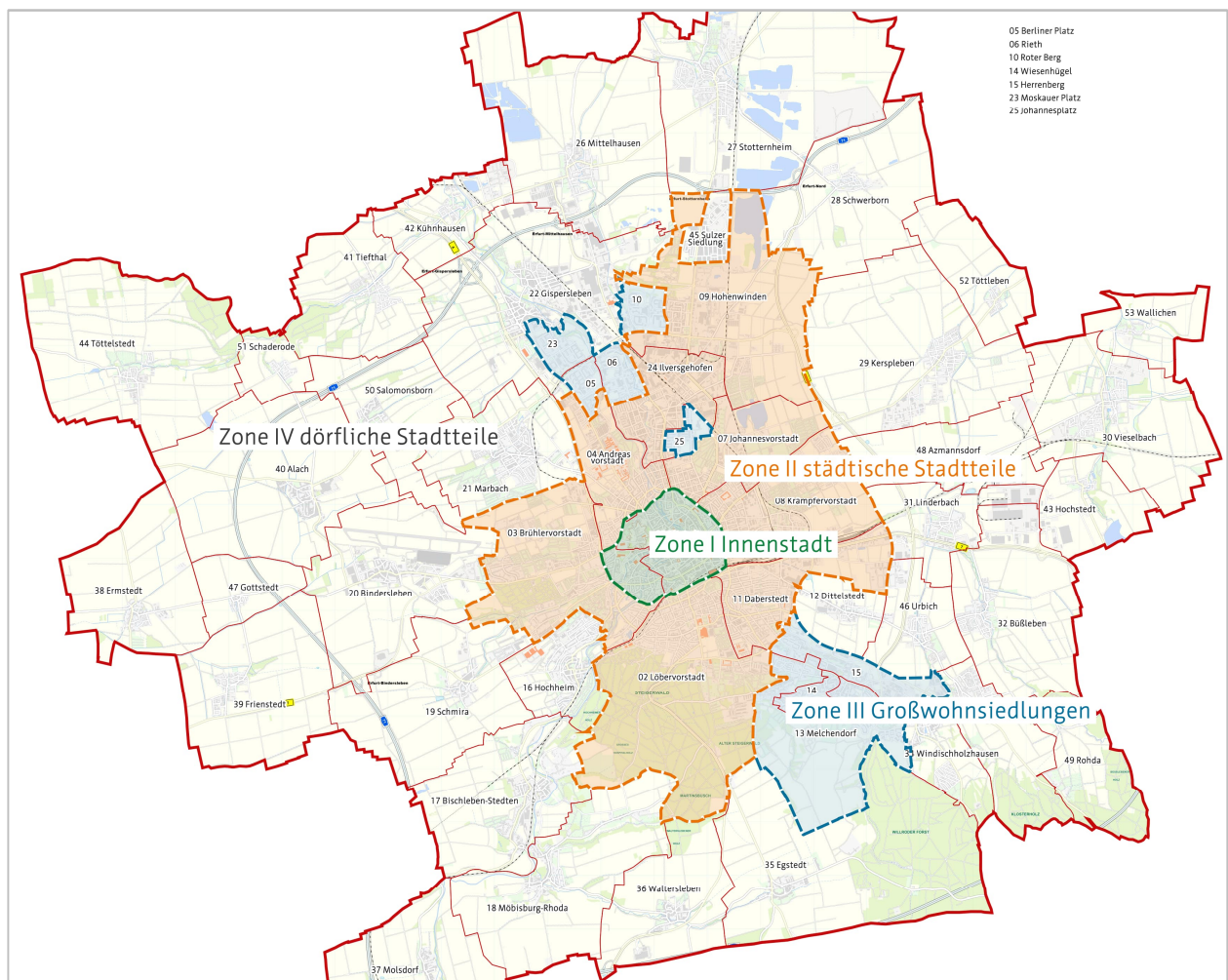


Abbildung 5 Empfohlene Ablösezonen

## 4 Ablöse für Fahrradabstellplätze

### 4.1 Beispiele anderer Städte

In anderen Thüringer Städten können Fahrradabstellplätze nicht abgelöst, sondern müssen in jedem Fall hergestellt werden. Deutsche Städte in einer mit Erfurt vergleichbaren

Einwohnergröße lassen nur vereinzelt die Ablöse von Fahrradabstellplätzen zu. Dabei werden in der höchsten Zone Ablösesummen zwischen 500€ bis 1.000€ pro Abstellplatz gefordert.

Ziel sollte es immer sein, die Fahrradabstellplätze zu realisieren. Dennoch soll in Erfurt in Ausnahmefällen eine Ablöse von Fahrradabstellanlagen ermöglicht werden.

## 4.2 Grundlage

Für die Ablöse von Fahrradabstellplätze gilt ebenfalls § 52 ThürBO (4).

**Berechnung: Ablöse = 0,60 \* (Grundstückskosten + Herstellungskosten)**

## 4.3 Bezugsfläche für Abstellplatz

Ein durchschnittliches Fahrrad nimmt laut den Hinweisen zum Fahrradparken der FGSV eine Fläche von 0,65m Breite und 2,00m Länge ein. Die Bewegungsfläche zwischen Fahrradreihen bzw. zum Einparken des Rades beträgt 0,65m Breite und 1,80m Länge. Somit entsteht eine Fläche von 2,50m<sup>2</sup>. Dies entspricht 1/12 eines Kfz-Stellplatzes.

**Notwendige Fläche für Abstellplatz: 2,50m<sup>2</sup>**

## 4.4 Berechnung Herstellungskosten und Grundstückskosten

Aufgrund der geringeren Belastung können Wege und offene Stellplätze, welche nicht vom Kfz-Verkehr genutzt werden mit einem geringeren Oberbau ausgeführt werden. Für die Baukosten und Planungsleistungen sind ca. 125€/m<sup>2</sup> zu veranschlagen. Zum diebstahlsicheren Anschließen verschiedener Fahrradtypen sind Fahrradbügel bestens geeignet. Je nach Typ des Fahrradbügels unterscheiden sich die Kosten enorm, deshalb wird hier von einem einfachen Rundrohrbügel ausgegangen, welcher inkl. Fundament ca. 250 €/Stück kostet. Mit der Stellplatzsatzung wird eine wettergeschützte Unterbringung, also eine Überdachung, gefordert. Diese sind in der Regel für eine größere Länge und damit zur Überdachung mehrere Abstellplätze vorgesehen. Auf einen Abstellplatz bezogen, ist mindestens mit Kosten von 1.000-1.500€ zu rechnen.

Somit ergibt sich für einen Fahrradabstellplatz Kosten in Höhe von

Befestigung	125€/m <sup>2</sup> x 2,50m <sup>2</sup>	312,50 €/Abstellplatz
Fahrradbügel		250,00 €/Bügel
Überdachung		1.000,00 €/Abstellplatz
Gesamtkosten		1.562,50 €/Abstellplatz

**Herstellungskosten nicht integrierter Stellplatz = 1.500 Euro/Abstellplatz**

In Tiefgaragen oder Kellerräumen sind Fahrradbügel nicht zwingend erforderlich, wenn die Räume abschließbar sind. Daher wird für die integrierten Abstellplätze 1/12 der Kosten eines Tiefgaragenstellplatzes berücksichtigt.

## Herstellungskosten Tiefgaragenstellplatz = 2.100 Euro/Abstellplatz

Auch für die Fahrradabstellplätze ist die Realisierung von oberirdischen Abstellanlagen oder integrierten Abstellanlagen abhängig von dem auf dem Grundstück zur Verfügung stehenden Flächen. So wird es in der Innenstadt nur vereinzelt möglich sein, offene Abstellplätze mit einer attraktiven Erreichbarkeit im Hinterhof oder auf Freiflächen zu integrieren, deshalb wird hier lediglich ein Anteil von 10% berücksichtigt. Ähnlich verhält es sich in den anderen Gebieten. Im Vergleich zu den Kfz-Stellplätzen wird es in einem geringen Umfang einfacher sein, offene Abstellplätze einzuordnen. In der folgenden Tabelle sind die Anteile dargestellt:

Tabelle 17 Anteile und Berechnung Herstellungskosten pro Abstellplatz und Gebiet

Gebiet	Offene Abstellplätze		integrierte Abstellplätze		Herstellungskosten €/Stellplatz
	Anteil	Kosten €/Abstellplatz	Anteil	Kosten €/Abstellplatz	
Innenstadt	10%	1.500	90%	2.100	2.040
städtische Stadtteile	30%	1.500	70%	2.100	1.920
Großwohnsiedlungen	50%	1.500	50%	2.100	1.800
dörfliche Stadtteile	90%	1.500	10%	2.100	1.560

Für die Grundstückskosten werden entsprechend der Vorzugsvariante für die Kfz-Stellplätze die Mittelwerte der Zonen berücksichtigt.

## 4.5 Festlegung Ablösebeträge

Analog der Ablöse für die KFZ-Stellplätze erfolgt die Ermittlung nach der Ablösevariante 4.

Tabelle 18 ausgewählte Straßenzüge zum Vergleich

Standort	8	Grundstückskosten			Herstellungskosten €/ASP	Gesamtkosten €/ASP	Ablösesummen €/ASP
		Fläche m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Kosten €/ASP			
Meister-Eckhart-Straße	I	2,5	850	2.125	2.040	4.165	2.499
Rubianusstraße	I	2,5	850	2.125	2.040	4.165	2.499
Grünwaldstraße	S	2,5	250	625	1.920	2.545	1.527
Seidelbastweg	P	2,5	200	500	1.800	2.300	1.380
Kastanienweg	D	2,5	150	375	1.560	1.935	1.161
Oststraße	S	2,5	250	625	1.920	2.545	1.527
Wendenstraße	P	2,5	200	500	1.800	2.300	1.380
Zum Strohberg	D	2,5	150	375	1.560	1.935	1.161

Tabelle 19 Ablösesummen für Fahrradabstellplätze nach Zonen

	Zone	Berechnung	Ablösesumme
I	Innenstadt	2.499 €/Abstellplatz	2.000 €/Abstellplatz
II	städtische Stadtteile	1.527 €/Abstellplatz	1.500 €/Abstellplatz
III	Großwohnsiedlungen	1.380 €/Abstellplatz	1.300 €/Abstellplatz
IV	Dörfliche Stadtteile	1.161 €/Abstellplatz	1.100 €/Abstellplatz

## 5 Zusammenfassung

Neben den Herstellungskosten für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze wurde untersucht, wie der Grundstückswert in die Ablösesumme einfließen kann.

Als Vorzugsvariante wurde die Einteilung in Ablösezonen herausgearbeitet. Diese berücksichtigt neben den Herstellungskosten die mittleren Grundstückskosten in der jeweiligen Zone. Folgende Ablösesummen werden für die einzelnen Zonen empfohlen:

Tabelle 20 Ablösesummen für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze nach Zonen

	Zone	Ablösesumme für Fahrradabstellplätze	Ablösesummen für KFZ-Stellplätze
I	Innenstadt	2.000 €/Abstellplatz	25.000 €/Stellplatz
II	städtische Stadtteile	1.500 €/Abstellplatz	17.000 €/Stellplatz
III	Großwohnsiedlungen	1.300 €/Abstellplatz	14.000 €/Stellplatz
IV	Dörfliche Stadtteile	1.100 €/Abstellplatz	8.000 €/Stellplatz

## ANLAGE 01

### ANLAGE 01 Beispiele von Städten, in deren Ablösesatzung die Ablöse über den Bodenrichtwert berechnet wird

#### Satzung über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung (Ablösesatzung) der Stadt Gera

##### § 2 Festlegung des Ablösebetrages

- (4) Grundlage für den Ablösebetrag sind die Bodenrichtwerte in der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Zeulenroda-Triebes beschlossenen Bodenrichtwertkarte für das Stadtgebiet Gera. Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt des Eingangs des Bauantrages geltende Ausgabe der Bodenrichtwertkarte.
- (5) Kann der Bodenrichtwertkarte für das Baugrundstück ein Bodenrichtwert nicht entnommen werden, so ist der Bodenrichtwert für ein nach Lage und Nutzung mit dem Bauvorhaben vergleichbaren Grundstück maßgeblich.
- (6) Der Ablösebetrag wird anhand des Bodenrichtwertes (BRW) nach Absatz 4 bzw. 5, des durchschnittlichen Flächenbedarfs (28 m<sup>2</sup>) und der durchschnittlichen Baukosten zur Herstellung eines PKW-Stellplatzes (bzw. 2.400,00 EUR) nach folgender Formel berechnet, wobei der BRW in EUR/m<sup>2</sup> anzusetzen ist:

$$\text{Ablösebetrag} = 0,5 \times (28 \text{ m}^2 \times \text{BRW} + 2.400,00 \text{ EUR})$$

(Der Flächenbedarf beinhaltet neben der eigentlichen Stellfläche den anteiligen Flächenbedarf für die erforderlichen Fahrgassen und die üblichen Nebenflächen z.B. für Anpflanzungen.)

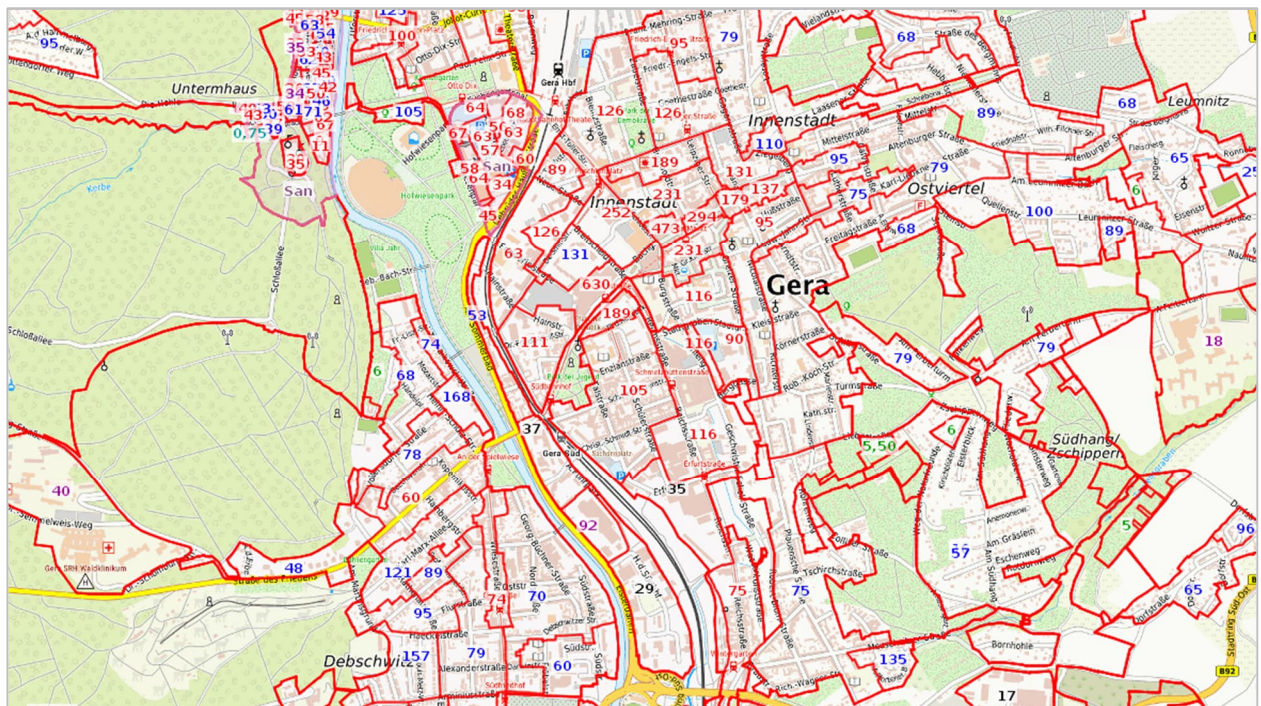


Abbildung 6 Bodenrichtwerte in Gera zum 01.01.2024 (Quelle: <https://thuringenviwer.thueringen.de/thviwer/boris.html>)

## ANLAGE 01

Tabelle 21 Bodenrichtwerte in Gera (Quelle: <https://www.bodenrichtwerte-deutschland.de/bodenrichtwert/thueringen/gera>)

Rank	Stadtteil	Ø (in €/m <sup>2</sup> )	MIN (in €/m <sup>2</sup> )	MAX (in €/m <sup>2</sup> )
1	Stadtmitte	95	16	630
2	Ost	91	16	630
3	Debschwitz	74	37	630
4	Lusan	58	5	95
4	Untermhaus	58	9	630
4	Westvororte	58	22	145
4	Zwötzen - Liebschwitz	58	11	130
8	Bieblach - Tinz	52	16	95
9	Bieblach-Ost	43	11	130
10	Nord - Langenberg	42	12	70

Beispiel:

Ablösebetrag in Stadtmitte maximal  
 $= 0,5 \times (28 \text{ m}^2 \times 630 \text{ Euro/m}^2 + 2.400,00 \text{ EUR}) = 10.020 \text{ Euro}$

Ablösebetrag in Stadtmitte minimal  
 $= 0,5 \times (28 \text{ m}^2 \times 16 \text{ Euro/m}^2 + 2.400,00 \text{ EUR}) = 1.424 \text{ Euro}$

### Stadt Ilmenau

#### Satzung über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge - Ablösesatzung – vom 27. Juni 2024

##### Anlage 2

zur Satzung der Stadt Ilmenau über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Ablösesatzung) vom 27.06.2024

##### Berechnung der Ablösebeträge

###### Gebietszone I

durchschnittlicher Bodenrichtwert der bebauten Ortslage: 128,00 Euro/m<sup>2</sup>

Grunderwerbskosten:  $25 \text{ m}^2 \times 128,00 \text{ €/m}^2 = 3.200,00 \text{ €}$

Herstellungskosten:  $25 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €/m}^2 = 5.000,00 \text{ €}$

Ablösebetrag:  $8.200,00 \text{ €} \times 60 \% = 4.920,00 \text{ Euro/Stellplatz}$

###### Gebietszone II

durchschnittlicher Bodenrichtwert der bebauten Ortslage: 65,00 Euro/m<sup>2</sup>

Grunderwerbskosten:  $25 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 1.625,00 \text{ €}$

Herstellungskosten:  $25 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €/m}^2 = 3.750,00 \text{ €}$

## ANLAGE 01

*Ablösebetrag:*  $5.375,00 \text{ €} \times 60 \% = 3.225 \text{ Euro/Stellplatz}$

### Gebietszone III

*durchschnittlicher Bodenrichtwert der bebauten Ortslage:* 25,00 Euro/m<sup>2</sup>

*Grunderwerbskosten:*  $25 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = 625,00 \text{ €}$

*Herstellungskosten:*  $25 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €/m}^2 = 3.750,00 \text{ €}$

*Ablösebetrag:*  $4.375,00 \text{ €} \times 60 \% = 2.625,00 \text{ Euro/Stellplatz}$

## Abgabesatzung zur Stellplatzsatzung der Stadt Mühlhausen vom 24.05.1995

### §2 Abgabenhöhe

Die Höhe des Ablösebetrages errechnet sich je Stellplatz bzw. Garage nach folgender Formel:

$$A = 0,6(KB + 7620DM)$$

Hierbei bedeutet A Ablösung je Stellplatz bzw. Garage, KB die Grundstückskosten. Die Grundstückskosten errechnen sich aus dem Verkehrswert für einen Quadratmeter Baugrundstück des Verpflichteten  $\times$  Stellplatzfläche. Für einen Stellplatz einschließlich anteiliger Verkehrsfläche sind 25m<sup>2</sup> anzusetzen. Die 7620 DM sind die durchschnittlichen Herstellungskosten für einen Stellplatz im Stadtgebiet.

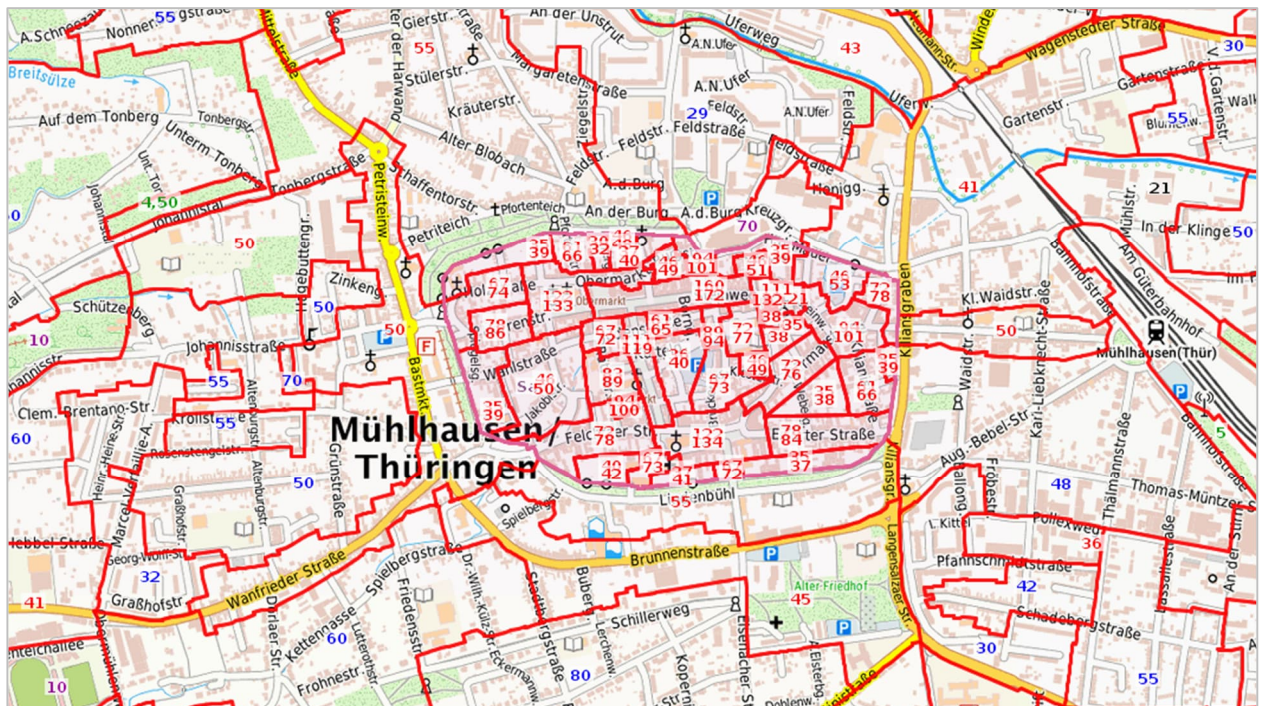


Abbildung 7 Bodenrichtwerte in Mühlhausen zum 01.01.2024 (Quelle: <https://thueringenviwer.thueringen.de/thviewer/boris.html>)

## ANLAGE 01

Tabelle 22 Bodenrichtwerte in Mühlhausen (Quelle: <https://www.bodenrichtwerte-deutschland.de/bodenrichtwert/thueringen/muehlhausen>)

Rank	PLZ	Ø (in €/m <sup>2</sup> )	MIN (in €/m <sup>2</sup> )	MAX (in €/m <sup>2</sup> )
1	99974	50	6	172
2	99998	22	6	47

Beispiel:

7.620 DM = 3.896,04 Euro

Ablösebetrag in Stadtmitte maximal

$$= 0,6 \times (25 \text{ m}^2 \times 172 \text{ Euro/m}^2 + 3.896,04 \text{ EUR}) = 4.917,62 \text{ Euro}$$

Ablösebetrag in Stadtmitte minimal

$$= 0,6 \times (25 \text{ m}^2 \times 6 \text{ Euro/m}^2 + 3.896,04 \text{ EUR}) = 2.427,62 \text{ Euro}$$

### Begründung der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam:

*Zu § 4 Ablösebeträge*

- (1) *Die Landeshauptstadt Potsdam kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn vereinbaren, dass dieser seine Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen oder Abstellplätzen ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Landeshauptstadt Potsdam ablöst. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Landeshauptstadt Potsdam. Eine andere Regelung stünde im Widerspruch zur gesetzlichen Regelung des § 49 Abs. 3 BbgBO. Von der Ablöse eines notwendigen Abstellplatzes für Fahrräder sollte nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Herstellung auf dem Grundstück anderen rechtlichen Gründen entgegensteht (z. B. Denkmalrecht, Erhaltungssatzung, Baumschutzsatzung), dies gilt im Falle des § 5 Abs. 4 auch, wenn die Herstellung im öffentlichen Straßenraum oder auf geeigneten Grundstücken in zumutbarer Entfernung nicht möglich ist.*
- (2) *Der Verpflichtete soll grundsätzlich nur so viel zahlen müssen, wie er auch bei der Herstellung von Stellplätzen oder Abstellplätzen für Fahrräder zu tragen hätte. Das kann im Einzelfall vom Verpflichteten dargelegt werden. Zur besseren Handhabbarkeit der Stellplatzsatzung kann der Antragsteller auf folgende Orientierungswerte zurückgreifen, die hier mit Stand 2019 dargestellt sind und bei Bedarf aktualisiert werden. Die Orientierungswerte für einen Kfz-Stellplatz setzen sich zusammen aus:
 
  1. *einem Baukostenanteil für 25 m<sup>2</sup> Stellplatz- und Bewegungsfläche von 3.000 €/m<sup>2</sup>,*
  2. *dem Grunderwerbsanteil der unterschiedlichen Stadtgebiete.**

*Der Baukostenanteil entspricht preiswerten Durchschnittsangeboten einer einfachen Betonsteinbefestigung und ist mit 120 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Falle eines Nachweises durch den Verpflichteten sind situationsbedingte Baukosten, z. B. verursacht aus Vorgaben zu Naturschutz, Denkmalschutz oder Festlegungen im Bebauungsplan, mit einzubeziehen.*

*Orientierungswerte (Stand 2019) für die Ablösebeträge für notwendige Stellplätze werden für die unterschiedlichen Stadtgebiete wie folgt angesetzt:*

## ANLAGE 01

*Gebiet A 5.000 €/Stellplatz*

*Gebiet B 7.000 €/Stellplatz*

*Gebiet C 9.000 €/Stellplatz*

*Gebiet D 12.000 €/Stellplatz*

*Gebiet E 15.000 €/Stellplatz*

*Die Gebietsteile sind in der Übersichtskarte Anlage 2 dieser Begründung dargestellt.*

*Der Orientierungswert für einen Abstellplatz für Fahrräder setzt sich zusammen aus:*

- 1. einem Herstellungskostenanteil von 380 € pro Abstellplatz,*
- 2. dem Grunderwerbsanteil der unterschiedlichen Stadtgebiete.*

*Die Fläche für den Grunderwerbsanteil beträgt 2,5 m<sup>2</sup> für einen Abstellplatz. Dieser ist gemittelt aus dem Flächenbedarf für Standardfahrräder und Lastenfahrräder im Verhältnis von 9 zu 1 einschließlich der Erschließungsflächen. Flächenbedarf und Herstellungskosten entstammen aus der Veröffentlichung „Fahrradabstellplätze bei Wohngebäuden – Ein Leitfaden für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ gefördert vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur aus dem Jahr 2014.*

*Orientierungswerte (Stand 2021) für die Ablösebeträge für notwendige Abstellplätze für Fahrräder werden für die unterschiedlichen Stadtgebiete wie folgt angesetzt:*

*Gebiet A 500 €/Abstellplatz*

*Gebiet B 800 €/Abstellplatz*

*Gebiet C 1.000 €/Abstellplatz*

*Gebiet D 1.300 €/Abstellplatz*

*Gebiet E 1.500 €/Abstellplatz*

*Die Gebietsteile sind in der Übersichtskarte Anlage 2 dieser Begründung dargestellt.*

*Die Herleitung des Grunderwerbskostenanteils sowie die Gebietseinteilung erfolgten in Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 31. Dezember 2019. Angesetzt wurde ein 50%iger Anteil des jeweiligen Bodenrichtwerts für Bauland, weil die Fläche für Stellplätze gemindertem Bauland darstellt, das i. d. R. nicht anderweitig bebaut werden kann. Zur Vermeidung zu großer Ablösebeträge wird somit bewusst auf eine maximal mögliche Forderung verzichtet.*

*Zur besseren Handhabung der Satzung ist eine zulässige Pauschalierung der Gesamtkosten für die Kfz-Stellplätze auf volle Tausend Euro und für die Abstellplätze für Fahrräder auf volle Hundert Euro vorgenommen worden. Damit erübrigen sich laufende kurzfristige Anpassungen an schwankende Bau- und Grundstückspreise.*

*Die Verwendung der vereinnahmten Geldbeträge aus der Stellplatzablösung erfolgt entsprechend des § 49 Abs. 4 BbgBO zweckgebunden für:*

- 1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen oder die Herstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge,*

## ANLAGE 01

- 2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs und Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs,*
- 3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen (Carsharing).*

### Stellplatzsatzung der Stadt Oldenburg in Holstein

#### *§ 6 Ablösung*

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder notwendiger Fahrradabstellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt einen Geldbetrag zahlen.*
- (2) Der Antrag auf Ablösung der Stellplatzpflicht ist schriftlich unter Angabe der Gründe und unter Vorlage des Stellplatznachweises im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein einzureichen.*
- (3) Die Zustimmung der Stadt zur Ablösung erfolgt nach Entscheidung des Einzelfalls durch den Ausschuss für Umwelt und Bauwesen mit Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach dem dieser Satzung beigefügten Muster (Anlage 2). Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.*
- (4) Der Geldbetrag nach Abs. 1 ist zu verwenden für*
  - a) die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen und Abstellanlagen für Fahrräder,*
  - b) sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder*
  - c) andere Maßnahmen, die Bestandteil eines Mobilitätskonzepts der Stadt Oldenburg sind.*
- (5) Über die Höhe der Ablösung und die Verwendung des Geldbetrages nach § 6 Abs. 4 a) – c) entscheidet die Stadt.*
- (6) Der Geldbetrag darf 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Stadtgebiet oder in bestimmten Teilen des Stadtgebietes nicht überschreiten.*

ANLAGE 02

**ANLAGE 02 durchschnittliche, minimale und maximale Bodenrichtwerte pro Stadtteil und daraus resultierende Ablösesummen**

Tabelle 23 durchschnittliche, minimale und maximale Bodenrichtwerte pro Stadtteil und Ablösesummen

Nr	Stadtteil	9	Herstellungskosten €/SP	Bodenrichtwert			Fläche m <sup>2</sup>	Grundstückskosten			Gesamtkosten			Ablösesumme		
				MITTEL €/m <sup>2</sup>	MIN €/m <sup>2</sup>	MAX €/m <sup>2</sup>		MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP	MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP	MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP
1	Altstadt	I	25.000	900	180	4.100	30	27.013	5.400	123.000	52.013	30.400	148.000	31.208	18.240	88.800
2	Löbervorstadt	S	21.200	387	70	730	30	11.614	2.100	21.900	32.814	23.300	43.100	19.689	13.980	25.860
3	Brühlervorstadt	I	25.000	618	205	970	30	18.525	6.150	29.100	43.525	31.150	54.100	26.115	18.690	32.460
3	Brühlervorstadt	S	21.200	347	42	740	30	10.415	1.260	22.200	31.615	22.460	43.400	18.969	13.476	26.040
4	Andreasvorstadt	S	21.200	247	110	375	30	7.405	3.300	11.250	28.605	24.500	32.450	17.163	14.700	19.470
5	Berliner Platz	P	17.400	183	155	210	30	5.475	4.650	6.300	22.875	22.050	23.700	13.725	13.230	14.220
6	Rieth	P	17.400	197	150	225	30	5.900	4.500	6.750	23.300	21.900	24.150	13.980	13.140	14.490
7	Johannesvorstadt	S	21.200	154	50	260	30	4.620	1.500	7.800	25.820	22.700	29.000	15.492	13.620	17.400
8	Krämpfervorstadt	S	21.200	237	65	305	30	7.118	1.950	9.150	28.318	23.150	30.350	16.991	13.890	18.210
9	Hohenwinden	S	21.200	106	55	200	30	3.193	1.650	6.000	24.393	22.850	27.200	14.636	13.710	16.320
10	Roter Berg	P	17.400	183	175	190	30	5.475	5.250	5.700	22.875	22.650	23.100	13.725	13.590	13.860
11	Daberstedt	S	21.200	288	40	475	30	8.630	1.200	14.250	29.830	22.400	35.450	17.898	13.440	21.270

9 I = Innenstadt; S = Städtischer Stadtteil; P = Großwohnsiedlung; D = Dorf

ANLAGE 02

Nr	Stadtteil	9	Herstellungskosten €/SP	Bodenrichtwert			Fläche m²	Grundstückskosten			Gesamtkosten			Ablösesumme		
				MITTEL €/m²	MIN €/m²	MAX €/m²		MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP	MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP	MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP
12	Dittelstedt	D	9.800	199	120	245	30	5.963	3.600	7.350	15.763	13.400	17.150	9.458	8.040	10.290
13	Melchendorf	P	17.400	247	115	320	30	7.400	3.450	9.600	24.800	20.850	27.000	14.880	12.510	16.200
14	Wiesenhügel	P	17.400	215	215	215	30	6.450	6.450	6.450	23.850	23.850	23.850	14.310	14.310	14.310
15	Herrenberg	P	17.400	208	185	255	30	6.240	5.550	7.650	23.640	22.950	25.050	14.184	13.770	15.030
16	Hochheim	D	9.800	296	80	520	30	8.871	2.400	15.600	18.671	12.200	25.400	11.203	7.320	15.240
17	Bischleben-Stedten	D	9.800	193	35	290	30	5.775	1.050	8.700	15.575	10.850	18.500	9.345	6.510	11.100
18	Möbisburg-Rhoda	D	9.800	205	180	230	30	6.150	5.400	6.900	15.950	15.200	16.700	9.570	9.120	10.020
19	Schmira	D	9.800	258	195	430	30	7.725	5.850	12.900	17.525	15.650	22.700	10.515	9.390	13.620
20	Bindersleben	D	9.800	250	250	250	30	7.500	7.500	7.500	17.300	17.300	17.300	10.380	10.380	10.380
21	Marbach	D	9.800	224	60	270	30	6.733	1.800	8.100	16.533	11.600	17.900	9.920	6.960	10.740
22	Gispersleben	D	9.800	243	65	435	30	7.275	1.950	13.050	17.075	11.750	22.850	10.245	7.050	13.710
23	Moskauer Platz	P	17.400	210	210	210	30	6.300	6.300	6.300	23.700	23.700	23.700	14.220	14.220	14.220
24	Ilversgehofen	D	21.200	224	150	310	30	6.713	4.500	9.300	27.913	25.700	30.500	16.748	15.420	18.300
25	Johannesplatz	P	17.400	210	160	260	30	6.300	4.800	7.800	23.700	22.200	25.200	14.220	13.320	15.120
26	Mittelhausen	D	9.800	140	110	170	30	4.200	3.300	5.100	14.000	13.100	14.900	8.400	7.860	8.940
27	Stotternheim	D	9.800	137	40	230	30	4.095	1.200	6.900	13.895	11.000	16.700	8.337	6.600	10.020

ANLAGE 02

Nr	Stadtteil	9	Herstellungskosten €/SP	Bodenrichtwert			Fläche m²	Grundstückskosten			Gesamtkosten			Ablösesumme		
				MITTEL €/m²	MIN €/m²	MAX €/m²		MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP	MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP	MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP
28	Schwerborn	D	9.800	145	135	155	30	4.350	4.050	4.650	14.150	13.850	14.450	8.490	8.310	8.670
29	Kerspleben	D	9.800	150	30	270	30	4.490	900	8.100	14.290	10.700	17.900	8.574	6.420	10.740
30	Vieselbach	D	9.800	125	125	125	30	3.750	3.750	3.750	13.550	13.550	13.550	8.130	8.130	8.130
31	Linderbach	D	9.800	170	110	265	30	5.100	3.300	7.950	14.900	13.100	17.750	8.940	7.860	10.650
32	Büßleben	D	9.800	219	195	290	30	6.563	5.850	8.700	16.363	15.650	18.500	9.818	9.390	11.100
33	Niedernissa	D	9.800	225	200	250	30	6.750	6.000	7.500	16.550	15.800	17.300	9.930	9.480	10.380
34	Windischholzhausen	D	9.800	276	235	290	30	8.288	7.050	8.700	18.088	16.850	18.500	10.853	10.110	11.100
35	Egstedt	D	9.800	95	40	135	30	2.850	1.200	4.050	12.650	11.000	13.850	7.590	6.600	8.310
36	Waltersleben	D	9.800	115	95	135	30	3.450	2.850	4.050	13.250	12.650	13.850	7.950	7.590	8.310
37	Molsdorf	D	9.800	88	50	125	30	2.625	1.500	3.750	12.425	11.300	13.550	7.455	6.780	8.130
38	Ermstedt	D	9.800	105	90	130	30	3.150	2.700	3.900	12.950	12.500	13.700	7.770	7.500	8.220
39	Frienstedt	D	9.800	190	100	280	30	5.700	3.000	8.400	15.500	12.800	18.200	9.300	7.680	10.920
40	Alach	D	9.800	148	140	155	30	4.425	4.200	4.650	14.225	14.000	14.450	8.535	8.400	8.670
41	Tiefthal	D	9.800	202	180	225	30	6.050	5.400	6.750	15.850	15.200	16.550	9.510	9.120	9.930
42	Kühnhausen	D	9.800	118	65	135	30	3.525	1.950	4.050	13.325	11.750	13.850	7.995	7.050	8.310
43	Hochstedt	D	9.800	100	100	100	30	3.000	3.000	3.000	12.800	12.800	12.800	7.680	7.680	7.680

ANLAGE 02

Nr	Stadtteil	9	Herstellungskosten €/SP	Bodenrichtwert			Fläche m²	Grundstückskosten			Gesamtkosten			Ablösesumme		
				MITTEL €/m²	MIN €/m²	MAX €/m²		MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP	MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP	MITTEL €/SP	MIN €/SP	MAX €/SP
44	Töttelstädt	D	9.800	100	80	120	30	3.000	2.400	3.600	12.800	12.200	13.400	7.680	7.320	8.040
45	Sulzer Siedlung	D	9.800	208	200	215	30	6.225	6.000	6.450	16.025	15.800	16.250	9.615	9.480	9.750
46	Urbich	D	9.800	188	45	240	30	5.640	1.350	7.200	15.440	11.150	17.000	9.264	6.690	10.200
47	Gottstedt	D	9.800	110	90	130	30	3.300	2.700	3.900	13.100	12.500	13.700	7.860	7.500	8.220
48	Azmannsdorf	D	9.800	125	125	125	30	3.750	3.750	3.750	13.550	13.550	13.550	8.130	8.130	8.130
49	Rohda (Haarberg)	D	9.800	180	180	180	30	5.400	5.400	5.400	15.200	15.200	15.200	9.120	9.120	9.120
50	Salomonsborn	D	9.800	185	160	230	30	5.550	4.800	6.900	15.350	14.600	16.700	9.210	8.760	10.020
51	Schaderode	D	9.800	150	150	150	30	4.500	4.500	4.500	14.300	14.300	14.300	8.580	8.580	8.580
52	Töttleben	D	9.800	147	105	200	30	4.400	3.150	6.000	14.200	12.950	15.800	8.520	7.770	9.480
53	Wallichen	D	9.800	80	80	80	30	2.400	2.400	2.400	12.200	12.200	12.200	7.320	7.320	7.320

## ANLAGE 03 Kartenausschnitte für Beispielbereiche

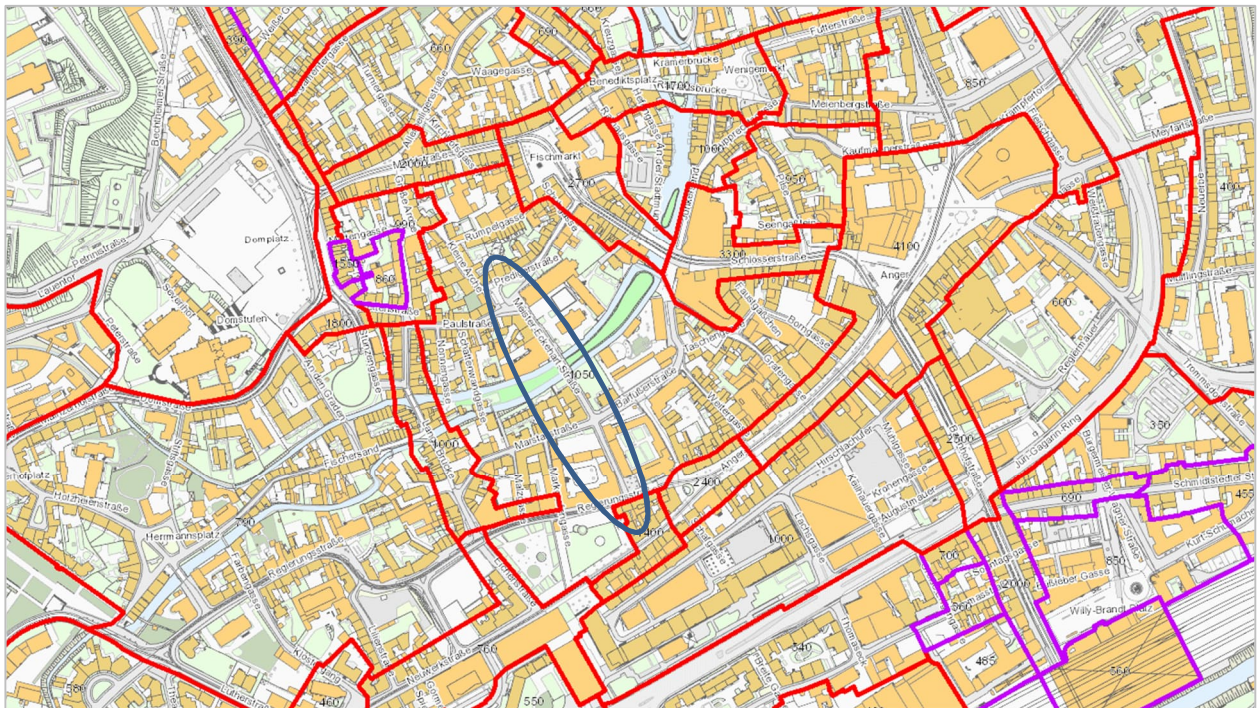


Abbildung 8 Lage Meister-Eckehart-Straße

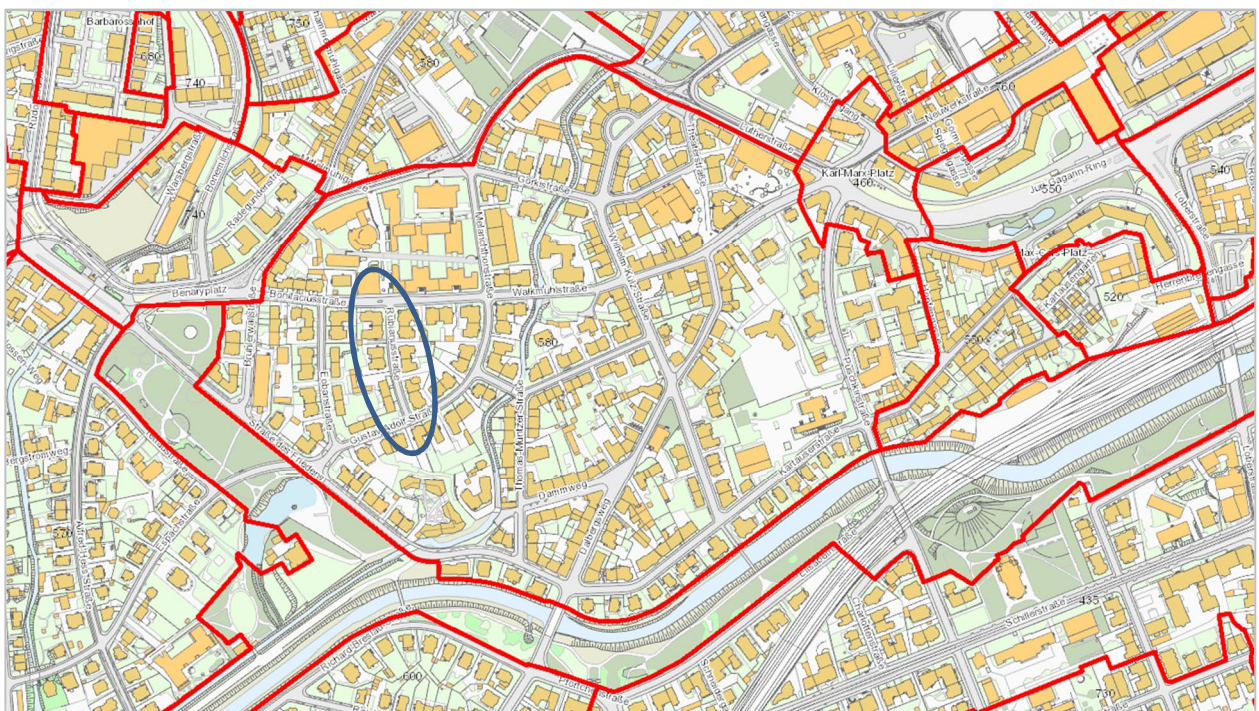


Abbildung 9 Lage Rubianusstraße

## ANLAGE 03

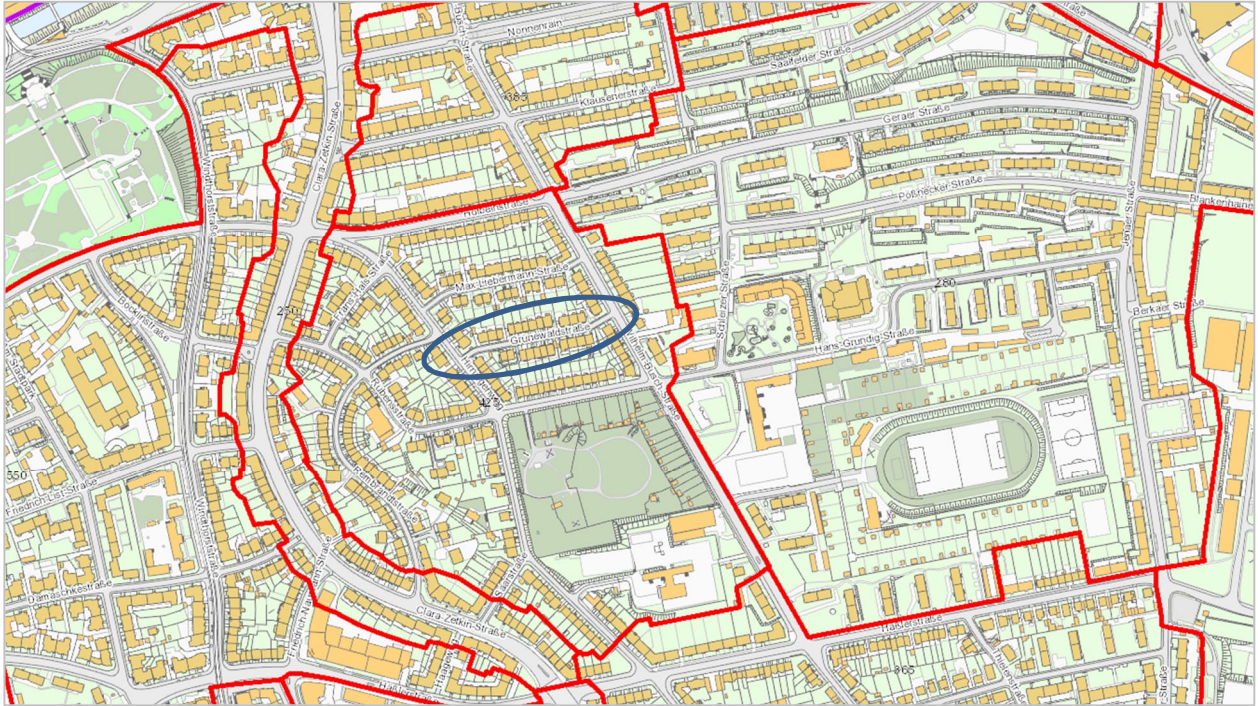


Abbildung 10 Lage Grünwaldstraße

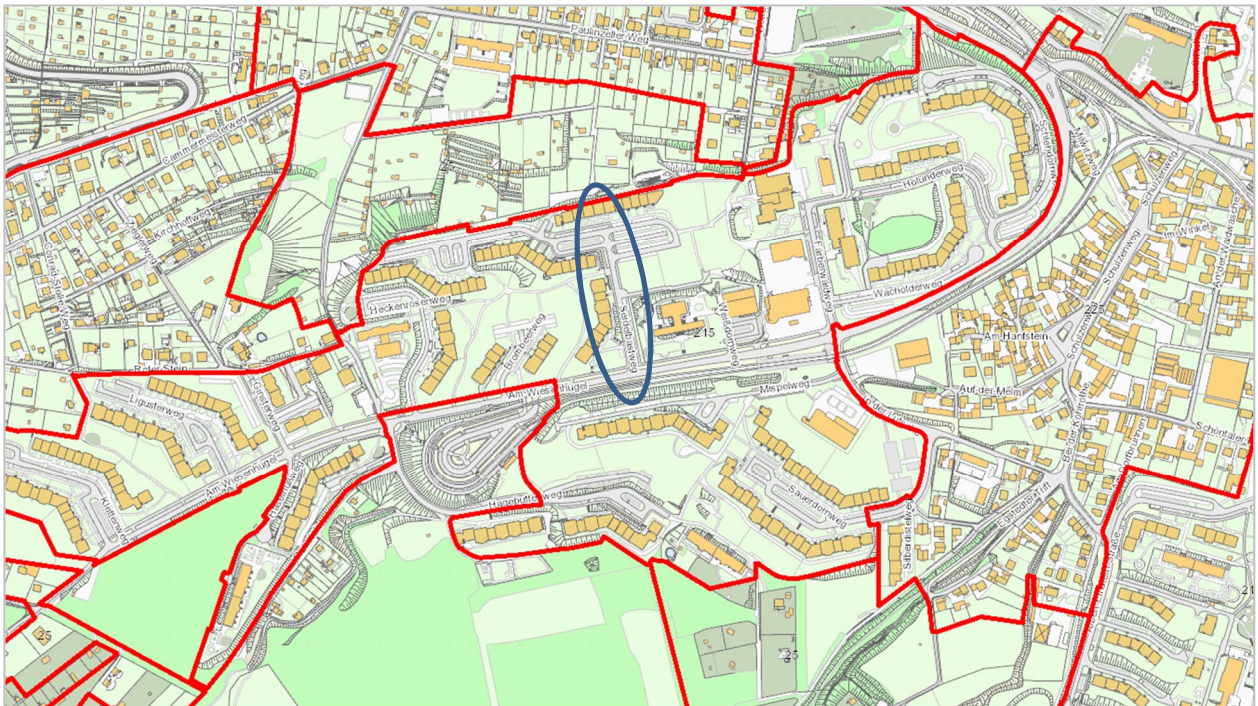


Abbildung 11 Lage Seidelbastweg

## ANLAGE 03

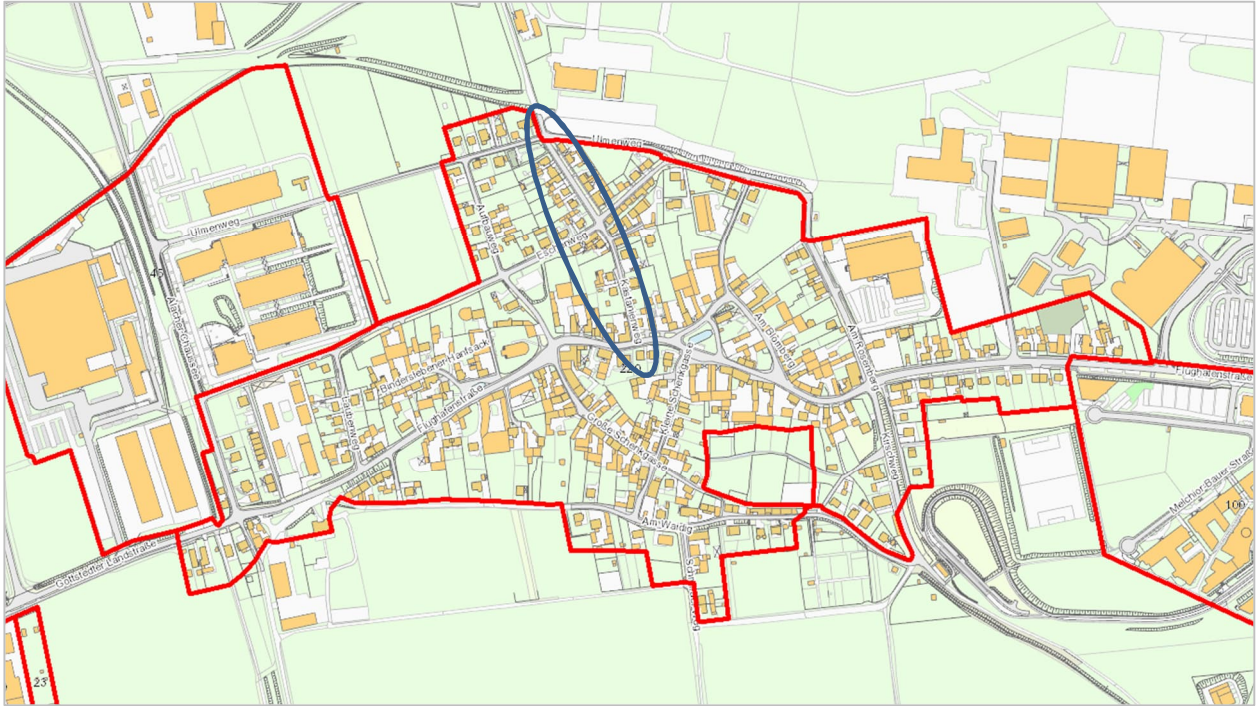


Abbildung 12 Lage Kastanienweg

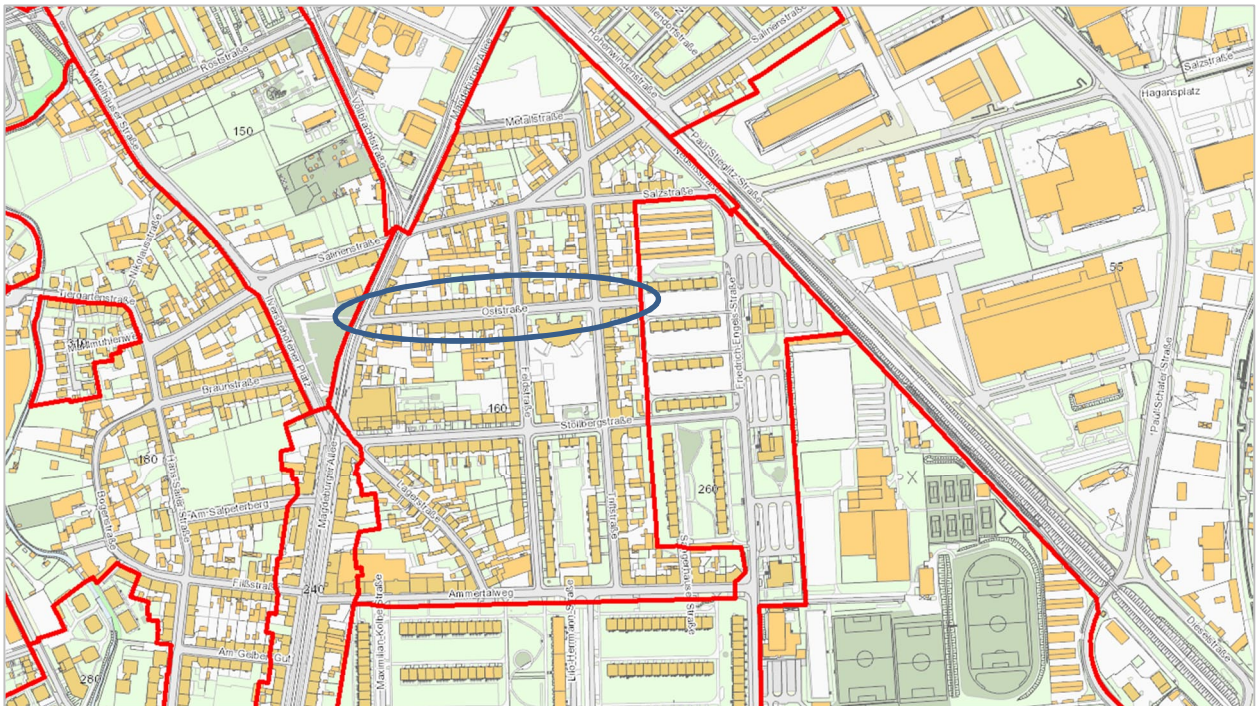


Abbildung 13 Lage Oststraße

## ANLAGE 03

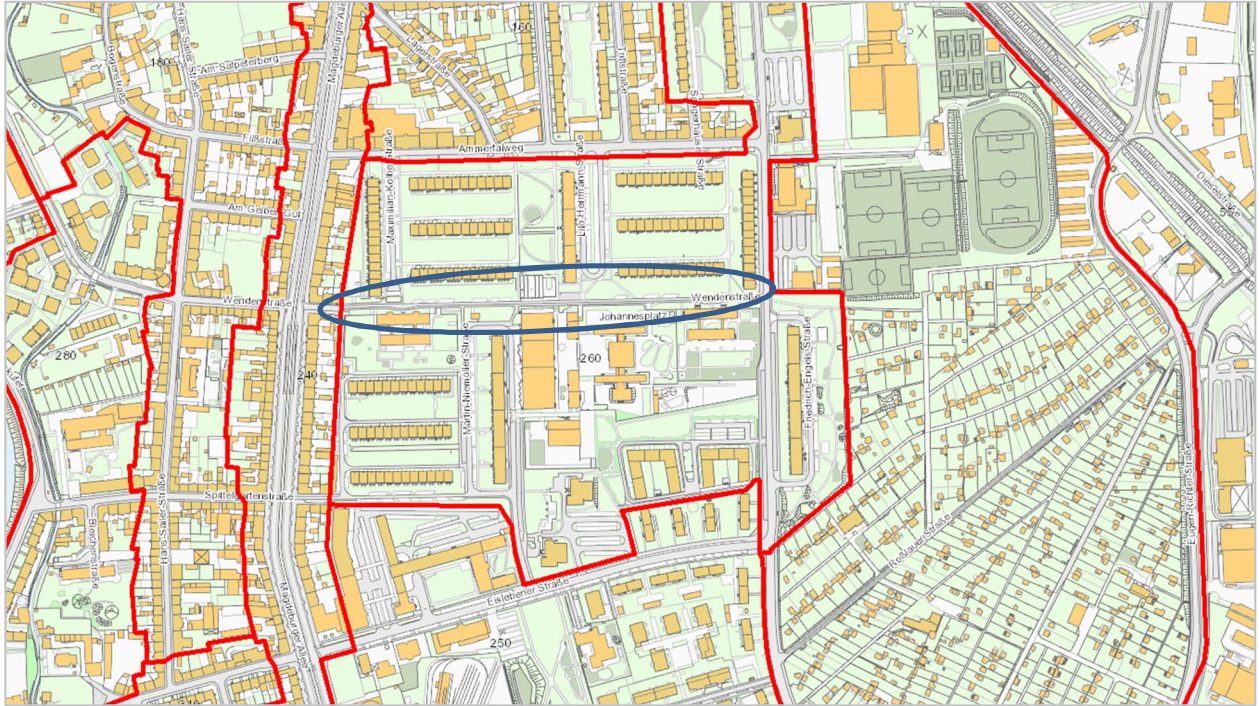


Abbildung 14 Lage Wendestraße

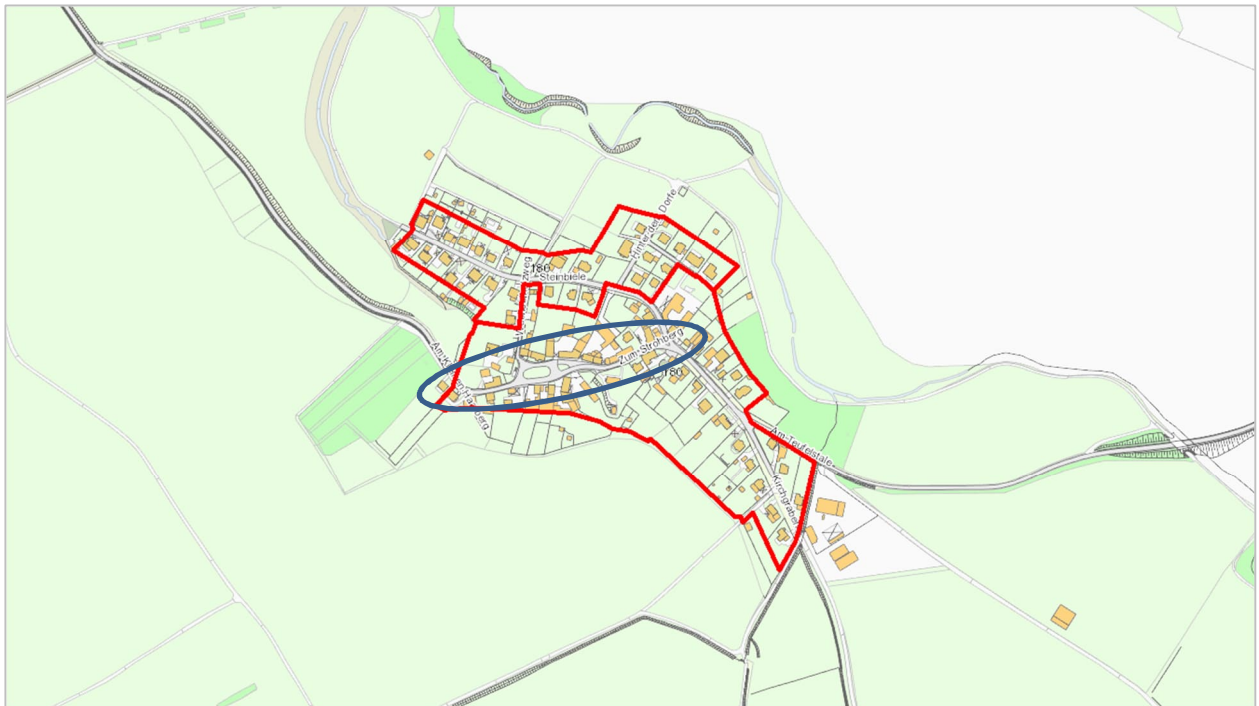


Abbildung 15 Lage Zum Strohhberg