

**Titel der Drucksache:**

**Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zur  
 Ablöse von Stellplatzverpflichtungen  
 (Stellplatzablösesatzung)**

**Drucksache**

**1582/25**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.09.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	02.10.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	05.11.2025	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Die „Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen (Stellplatzablösesatzung)“ gemäß Anlage 2 dieser Drucksache wird beschlossen.

02

Die Stellplatzablösebeträge werden nach vier Jahren evaluiert. Bei wesentlichen Änderungen wird die Stellplatzablösesatzung geändert und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorlegt.

15.09.2025, gez. i. V. Langguth

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Konzeption Stellplatzablösesatzung

Anlage 2 – Stellplatzablösesatzung

Anlage 3 – Synopse

#### Sachverhalt

Die derzeitige „Satzung der Stadt Erfurt zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen“ wurde im Jahr 1992 erarbeitet und im Amtsblatt am 24.03.1993 veröffentlicht. Seitdem hat lediglich eine Anpassung der Ablösebeträge mit der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion vom 01.01.2001 von Deutscher Mark auf Euro stattgefunden.

Die 1993 festgelegten Ablösezone sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht der vorhandenen baulichen Entwicklung. Die derzeitige Stellplatzablösesatzung ist außerdem bezüglich der Höhe der Ablösesummen zu aktualisieren.

Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist in der Thüringer Bauordnung verankert. Mit der Novellierung im Sommer 2024 wurden die Vorgaben um die Herstellung notwendiger Fahrradabstellanlagen erweitert. Ebenso ermöglichte die Novellierung die Erstellung einer städtischen Stellplatzsatzung, welche mit der Drucksache 0628/25 den politischen Gremien vorgelegt wurde. Die Ablöse für Fahrradabstellanlagen ist entsprechend in der Stellplatzablösesatzung zu ergänzen.

Als Grundlage für die Festlegung neuer Ablösezone und -summen wurde eine Konzeption erarbeitet, welche neben einem Städtevergleich auch mehrere Varianten untersucht (siehe auch Anlage 1).

Der Städtevergleich zeigt, dass die Kommunen in der Regel die Herstellungskosten und den jeweiligen Bodenrichtwert berücksichtigen. Dabei wird der Bodenrichtwert in einigen Kommunen als konkreter Wert eines bestimmten Grundstückes und in anderen Kommunen als Durchschnittswert für ein eindeutig definiertes Gebiet angerechnet. Die Höhe der Ablösesummen fällt dabei sehr unterschiedlich aus. In Städten vergleichbarer Größe bewegen sich die Ablösesummen von 6.000 Euro/Stellplatz (Hamm) bis zu 23.000 Euro/Stellplatz (Leverkusen) für die Zone I, welche in der Regel das Zentrum der jeweiligen Kommune beinhaltet. In Freiburg kann der Betrag von 16.000 Euro/Stellplatz im Einzelfall einen Zuschlag von 100% erhalten und somit auf 32.000 Euro/Stellplatz ansteigen, wenn aufgrund baurechtlicher Vorschriften der notwendige Stellplatz in einer Tiefgarage oder zentralen Hochgarage hergestellt werden müsste. Das wird in Innenstadtbereichen sehr häufig der Fall sein.

In der Konzeption zur Stellplatzablöse wurden die Grundlagen für die Berechnung der Ablöse definiert. Berechnungsgrundlage bildet die in der Thüringer Bauordnung § 52 (4) festgelegte Formel: „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“. Die Flächen für Abstellplätze und Stellplätze resultieren aus den geltenden Richtlinien. Die Herstellungskosten für offenen Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze basieren auf den Angaben des Gutachterausschusses 2024.

Folgende Varianten wurden betrachtet:

- Ablösevariante 1 Herstellungskosten
- Ablösevariante 2 Herstellungskosten und Grundstückskosten nach Variante A – Bodenrichtwert
- Ablösevariante 3 Herstellungskosten und Grundstückskosten nach Variante B – Grundstückswert nach Stadtteilen
- Ablösevariante 4 Herstellungskosten und Grundstückskosten nach Variante C – Einteilung in Zonen

Als Vorzugsvariante wurde die Ablösevariante 4 mit einer Unterteilung in folgende 4 Zonen herausgearbeitet:

		je Fahrradabstellplatz	je Pkw-Stellplatz
Zone I	Innenstadt	2.000 EUR	25.000 EUR
Zone II	städtische Stadtteile	1.500 EUR	17.000 EUR
Zone III	Großwohnsiedlungen	1.300 EUR	14.000 EUR
Zone IV	dörfliche Stadtteile	1.100 EUR	8.000 EUR

Diese Ablösesummen wurden eindeutig aus den Herstellungskosten und den Bodenrichtwerten hergeleitet. Entsprechend den Vorgaben in der Thüringer Bauordnung wurden diese nur zu 60% angesetzt. Somit liegen die hier aufgeführten Ablösesummen weiterhin unter den tatsächlichen Kosten für die Herstellung der Stellplätze.

Die im Vergleich zu den oben beschriebenen vergleichbaren Städten höheren Ablösesummen in Erfurt liegen u.a. in der Entstehungszeit dieser Ablösesatzungen begründet. Diese greifen somit noch nicht auf aktuelle Herstellungskosten, einschließlich der Kosten für den Grunderwerb sowie veränderter Flächenbedarfe für Stellplätze nach aktuellen Richtlinien zurück. Gemäß der oben genannten Konzeption wurden für Erfurt die aktuell verfügbaren Daten (Gutachterausschuss 2024) angewendet.

Im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größe verfügt Erfurt über weniger private Stellplätze. Die Höhe der vorgeschlagenen Ablösebeträge soll dazu beitragen, dass durch eine Stellplatzablöse nicht einseitige wirtschaftliche Vorteile gegenüber einer Stellplatzherstellung generiert werden, die zudem Konflikte im öffentlichen Raum verlagern können. Andererseits soll durch erhöhte Geldbeträge auch den erhöhten Kosten für mögliche Verwendungszwecke wie der Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen, privater Parkeinrichtungen zur öffentlichen Nutzung oder auch Alternativen, durch die der Bedarf an Stellplätzen verringert wird, Rechnung getragen werden.

Die vorhandene Stellplatzablösesatzung (Anlage 2 dieser Drucksache) wurde bezüglich der Ablösezeiten und Ablösesummen angepasst, sowie um die Möglichkeit der Ablöse von Fahrradabstellplätzen ergänzt. Dabei wurden die Beträge anhand der Bodenrichtwerte und Herstellungskosten bezogen auf das Jahr 2024 errechnet.

Um mögliche zukünftige Änderungen dieser Basisdaten zu berücksichtigen, wurde mit dem BP 02 eine Evaluation in einem angemessenen und praktikablen Zeitraum von 4 Jahren und bei Bedarf eine Satzungsänderung in die Beschlussvorlage aufgenommen. Änderungen werden dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.