



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Marktgemeinderat	22.09.2025	nicht öffentlich	Entscheidung

Betreff
Ablösung von Stellplätzen - Festlegung des Ablösebetrages

Anlagen:
20250804 Beschlussbuchauszug Bauausschuss
20250818 Beschlussbuchauszug Marktgemeinderat

Sachverhalt:

In Ergänzung der am 18.08.2025 im Ferienausschuss beschlossenen neuen Stellplatzsatzung, ist gemäß § 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung (StS) die Höhe des Ablösebetrages festzulegen.

Gemäß Art. 47 BayBO kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass anstelle der Herstellung notwendiger Stellplätze ein Ablösebetrag zu entrichten ist. Die Höhe dieses Betrages muss sich an den durchschnittlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes in der Gemeinde orientieren und nachvollziehbar kalkuliert sein.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten wurde eine Einzelplatzkalkulation erstellt (Stand: Q3/2025). Bezugsfall ist ein innerörtlicher Stellplatz in kleiner Losgröße (≤ 10 Stellplätze), bestehend aus einer 2,50 × 5,00 m großen Stellfläche (12,5 m²), mit dreiseitiger Einfassung, Betonsteinpflaster, einfacher Linienentwässerung mit Versickerung, anteiligen Neben- und Manövriertflächen, einer Vorsorge für Elektromobilität (Leerrohr), anteiliger Beleuchtung sowie Baustelleneinrichtung und Logistik.

Kalkulationsgrundlage (Bruttokosten als Marktvergleich):

Pos.	Leistungsinhalt	Menge	EP (Orientierung)	Betrag
1	Aushub, Abfuhr, Deponie (bis ~45 cm)	12,5 m ²	70 €/m ²	875 €
2	Schottertragschicht + Verdichtung	12,5 m ²	52 €/m ²	650 €
3	Splittbett	12,5 m ²	12 €/m ²	150 €
4	Betonsteinpflaster 8 cm, Verlegung, Abrütteln, Einsanden	12,5 m ²	88 €/m ²	1.100 €
5	Einfassung (Bord/Zeiler) inkl. Betonbett/Hinterfüllen	10 lfm	78 €/lfm	780 €
6	Linienentwässerung (Mulden-/Kastenrinne) inkl. Anschluss	pauschal	—	820 €
7	Versickerung (Sickerpackung/Geotextil) anteilig	pauschal	—	520 €
8	Neben-/Manövriertfläche anteilig (≈ 10 m ² , Tragschicht+Belag)	10 m ²	95 €/m ²	950 €
9	E-Mobilitäts-Vorsorge anteilig (Leerrohr DN 50, Warnband, Endbox)	pauschal	—	590 €
10	Beleuchtung anteilig (1 Mast/6 STP: Fundament, Zuleitung, Anschluss)	pauschal	—	610 €
11	Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung, Kleinlogistik, Aufmaß	pauschal	—	650 €

Zwischensumme Bauleistungen (brutto): 7.695 €

Baunebenkosten, Planung, Projektabwicklung (brutto, pauschal): 205 €

Gesamtsumme (brutto, als Markt-/Kostenvergleich): → 7.900 €

Die Gesamtsumme der kalkulatorischen Herstellungskosten ergibt 7.900 € je Stellplatz. Damit liegt ein realitätsnaher Wert vor, der sowohl die Baupreise 2025 als auch die spezifischen Rahmenbedingungen für kommunale Kleinmaßnahmen in innerörtlicher Lage abbildet.

Abgrenzung: Enthalten sind übliche Erd- und Pflasterarbeiten, Einfassung, einfache Entwässerung mit Versickerung, anteilige Neben-/Manövrierflächen, EV-Leerrohr, Beleuchtung, Baustelleneinrichtung sowie administrative Kleinaufwände. Nicht enthalten sind Grunderwerb, Altlastensanierung, Leitungsverlegungen Dritter, aufwändige Entwässerungsnachweise, besondere Baugrundverbesserungen oder zusätzliche Auflagen.

Ergänzung vom 18.09.2025 (in rot):

Der Bodenrichtwert in Cadolzburg liegt zwischen 470,- Euro und 655,- Euro, im Durchschnitt somit bei 562,50 Euro. Berechnet man zu den Herstellungskosten eines Stellplatzes den notwendigen Grunderwerb noch mit dazu, ergibt sich hierdurch eine zusätzliche Ablösesumme in Höhe von 7.031,25 Euro (2,5m x 5,00m = 12,5qm x 562,50 Euro).

Die Gesamt-Ablösesumme würde dann 14.931,25 Euro, gerundet 15.000,- Euro betragen.

Rechtsgrundlage

- Art. 47 BayBO (Stellplatzablöse)
- Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg

Abwägung

- Variante A: Ablösebetrag ohne Grunderwerb = 7.900 € je Stellplatz.
- Variante B: Ablösebetrag inkl. Grunderwerb = 15.000 € je Stellplatz.

Beide Varianten sind rechtlich zulässig. Variante B spiegelt stärker die tatsächlichen Aufwendungen wider, die bei kommunaler Herstellung von Stellplätzen entstehen würden. Variante A folgt einem konservativen Ansatz und berücksichtigt nur die reinen Herstellungskosten.

Zur Wahrung der Aktualität könnte eine Dynamisierung über den Baupreisindex „Tiefbau – Straßenbau“ erfolgen (Stichtag jeweils 1. Januar).

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Ablösebetrag für einen Stellplatz gem. Stellplatzsatzung auf 15.000 € je Stellplatz (Variante B: inkl. Grunderwerb, Preisstand Q3/2025) festzusetzen.

Alternativ kann ein Ablösebetrag in Höhe von 7.900 € (Variante A: ohne Grunderwerb) beschlossen werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, für die Ablösung von Stellplätzen gemäß § 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung, eine Ablöse in Höhe von 7.900,- € (alternativ 15.000,- Euro inkl. Grunderwerb) pro Kraftfahrzeugstellplatz in der Stellplatzsatzung ab 01.10.2025 festzulegen.

