

**6.18****Allgemeine Bestimmungen der Stadt Mannheim über die Stellplatzablösung
in der Fassung vom 28.07.2020**

Aufgrund § 37 Abs. 6 Satz 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S 357, S 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim in der Sitzung am 28.07.2020 die Allgemeinen Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtungen beschlossen:

§ 1**Ablösung der Stellplatzverpflichtung**

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzpflicht) gemäß § 37 der Landesbauordnung kann vom Bauherrn abgelöst werden, wenn die Voraussetzungen nach § 37 Abs. 6 Satz 1 vorliegen.
- (2) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatzpflicht beschränkt werden.
- (3) Insbesondere für Vergnügungsstätten und Shisha Bars kann die Stellplatzverpflichtung in der Regel nicht abgelöst werden.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 2**Ablösungsbeträge**

Die Höhe der Ablösungsbeträge wird wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Zone I: Innenstadt und Jungbusch | 12.000 € / Stellplatz; |
| 2. Zone II: Neckarstadt-West und Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen,
Oststadt, Schwetzingenstadt, Lindenhof | 9.000 € / Stellplatz, |
| 2. Zone III: Übriges Stadtgebiet | 6.000 € / Stellplatz. |

§ 3**Ermäßigungen**

- (1) Der Ablösungsbetrag kann bis zu 50 Prozent ermäßigt werden bei:
 - Bauvorhaben, die der Sanierung/Modernisierung des Bauvorhabens dienen,
 - Bauvorhaben mit Schließung von Baulücken in der Innenstadt.
- (2) Bei strukturellen Sanierungsmaßnahmen von Einzelhandelsbetrieben oder ähnlichen Betrieben in der Innenstadt innerhalb des Rings ermäßigt sich der Ablösebetrag:
 1. Für die bisherige Nutzfläche auf 1.600,00 € / Stellplatz,
 2. für den Zuwachs an Nutzfläche auf 3.200,00 € / Stellplatz.
- (3) Bei Bauvorhaben, mit Fassaden- oder Dachbegrünung oder einer Begrünung von Entsiegelungsflächen im Geltungsbereich der Begrünungssatzung für die Innenstadt und deren angrenzende Bereiche, soweit keine Verpflichtung im Rahmen der Begrünungssatzung besteht und keine Förderung aus anderen öffentlichen Mitteln dafür erfolgt, ermäßigt sich der Ablösebetrag:
 1. Für die bisherige Nutzfläche auf 1.600,00 € / Stellplatz,
 2. für den Zuwachs an Nutzfläche auf 3.200,00 € / Stellplatz.

Die Ermäßigung wird nur gewährt, wenn die Fassaden- oder Dachbegrünung oder die Begrünung von Entsiegelungsflächen mindestens den Förderbedingungen des Programms der Stadt Mannheim zur Förderung der Begrünung von Dach- und Fassadenflächen entspricht.

§ 4**Zustimmung zur Ablösung**

- (1) Die Zustimmung der Stadt zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung erfolgt mit Abschluss eines Vertrages über die Ablösung der Stellplatzpflicht nach einem der zutreffenden Musterverträge (Anlage 2.1 und 2.2).



- (2) Grundsätzlich sind Verträge nach dem Muster-Anlage 2.1 abzuschließen. Verträge nach dem Muster-Anlage 2.2 können nur dann abgeschlossen werden, wenn ein Bauherr beabsichtigt, dass auf einem in zumutbarer Entfernung zum Baugrundstück liegenden und geeigneten Grundstück der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt und mit einer Baulast zu Gunsten des Bauherrn und seiner Rechtsnachfolger gesichert wird.
- (3) Der Bauherr hat den Vertrag vor der Erteilung der Baugenehmigung mit der Stadt, vertreten durch den Fachbereich 60 Baurecht.Bauverwaltung.Denkmalschutz, abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag wird bei Abschluss eines Vertrags nach Muster-Anlage 2.1 fällig. Der Zahlungseingang bei der Stadt ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

§ 5 Beitreibung

Die Beitreibung der Stellplatzablösungsbeträge erfolgt nach den Regelungen des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes.

§ 6 Inkrafttreten

- (1) Die Bestimmungen treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Alle bisherigen Regelungen über die Ablösung von Stellplätzen werden hiermit aufgehoben.

Mannheim, den 28.07.2020

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

Inkrafttreten am 14.06.2020



Anlage 2.1

V e r t r a g

über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung
- Stellplatz-Ablösungsvertrag –

zwischen

der Stadt Mannheim, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch den Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz

- nachstehend Stadt genannt -

und

(Platzhalter1)

- nachstehend Bauherr genannt –

Um die Voraussetzungen für die Zustimmung der Stadt zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung durch den Bauherrn gemäß § 37 Abs. 6 Landesbauordnung zu schaffen, schließen die Parteien folgenden Vertrag.

§ 1

Vertragsgrundlage

Dem Vertrag liegen die „Allgemeinen Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung“ der Stadt vom 28.07.2020, sowie der Bauantrag mit Stand vom (Platzhalter2) zugrunde.

§ 2

Ablösungsbetrag

Der Bauherr hat am (Platzhalter3) Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens (Platzhalter4) auf den Grundstücke Flst.-Nr. (Platzhalter5), (Platzhalter6), gestellt.

Für die Berechnung des Ablösebetrages gilt die durch die Baurechtsbehörde für die Baugenehmigung festgestellte Zahl der notwendigen Stellplätze. Bei der vorgesehenen Nutzung sind nach Berechnung und Mitteilung der Baurechtsbehörde (Platzhalter7) Stellplätze notwendig und nachzuweisen. Davon kann der Bauherr (Platzhalter8) Stellplätze nicht nachweisen und nicht/nur unter großen Schwierigkeiten herstellen. Der Bauherr verpflichtet sich, für die nicht nachgewiesenen Stellplätze einen Ablösungsbetrag von (Platzhalter9) € pro Stellplatz entsprechend der Allgemeinen Bestimmungen der Stadt Mannheim über die Stellplatzablösung, gemäß § 3, somit (Platzhalter10) € in Worten: (Platzhalter11)/ EURO, an die Stadt zu bezahlen. Der Bauherr verzichtet der Stadt gegenüber auf jegliche Abrechnung über den geleisteten Betrag.

§ 3

Fälligkeit

Der Ablösungsbetrag wird nach Abschluss des Vertrages angefordert und wird vor Erteilung der Baugenehmigung fällig. Die Baugenehmigung wird erst nach Zahlungseingang erteilt.

§ 4

Verwendungszweck

Der Ablösungsbetrag findet Verwendung für die in § 37 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 bis 4 der Landesbauordnung genannten Zwecke.

**§ 5****Nutzung von öffentlichen Parkeinrichtungen**

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösungsbetrages keinen Anspruch auf Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen. Die öffentlichen Parkeinrichtungen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit.

§ 6**Erstattung**

Soweit der Bauherr innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung die notwendigen Stellplätze herstellt, wird der Ablösungsbetrag auf Antrag erstattet.

Der Bauherr kann die Aufhebung des Vertrages verlangen, wenn

1. die Baugenehmigung nicht erteilt wird,
2. diese zurückgenommen wird,
3. diese nach § 62 Landesbauordnung erlischt oder,
4. der Bauherr gegenüber der Baurechtsbehörde schriftlich erklärt hat, dass er auf die Rechte aus der Baugenehmigung endgültig verzichtet.

Der zu erstattende Ablösungsbetrag wird nicht verzinst. Die dem Bauherrn im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages entstandenen Auslagen und Kosten werden nicht erstattet.

Für die Aufhebung des Vertrages in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 3 und 4, verpflichtet sich der Bauherr, eine Verwaltungsgebühr von (Platzhalter 12) € zu bezahlen, die mit dem Rückzahlungsbetrag verrechnet wird.

Der Erstattungsanspruch des Bauherrn verjährt in 3 Jahren.

§ 7**Rechtsnachfolge**

Der Bauherr verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

§ 8**Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmungen dieses Vertrages durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.

§ 9**Verwaltungsgebühr**

Für den Abschluss und die Abwicklung dieses Vertrages wird eine einmalige Verwaltungsgebühr nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Mannheim in Höhe von (Platzhalter 13) EURO festgesetzt. Diese wird bei Vertragsabschluss angefordert und wird vor Erteilung der Baugenehmigung fällig.

§ 10**Ausfertigungen**

Dieser Vertrag wird 2-fach gefertigt. Die Stadt und der Bauherr erhalten jeweils eine Fertigung der von den Vertragsparteien unterschriebenen Originale.

Mannheim, _____
Stadt Mannheim

_____, _____
Der Bauherr



Anlage 2.2

V e r t r a g

über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung
- Stellplatz-Ablösungsvertrag -

zwischen

der Stadt Mannheim, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch den Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz

- nachstehend Stadt genannt -

und

(Platzhalter1)

- nachstehend Bauherr genannt –

Um die Voraussetzungen für die Zustimmung der Stadt zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung durch den Bauherrn gemäß § 37 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) zu schaffen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

§ 1

Vertragsgrundlage

Dem Vertrag liegen die "Allgemeinen Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung" der Stadt vom 28.07.2020, sowie der Bauantrag mit Stand vom: (Platzhalter2) zugrunde.

§ 2

Zustimmungserklärung

Der Bauherr hat am (Platzhalter3) Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens (Platzhalter4) auf den Grundstücke Flst.-Nr. (Platzhalter5), (Platzhalter6), gestellt. Bei der vorgesehenen Nutzung sind nach Mitteilung der Baurechtsbehörde (Platzhalter7) Stellplätze notwendig. Hiervon kann der Bauherr Stellplätze (Platzhalter8) nicht/nur unter großen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück herstellen.

Er beabsichtigt, die fehlenden Stellplätze auf einem Grundstück (Platzhalter9) in der Nähe des Baugrundstücks bis (Platzhalter10) (3 Jahre) durch Eintragung einer Baulast (§ 37 Abs. 5 LBO) auf diesem Grundstück im Baulastenverzeichnis der Stadt nachzuweisen.

Die hierzu notwendigen Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer sind noch nicht abgeschlossen.

Für den Fall, dass die geforderten Stellplätze wider Erwarten nicht fristgemäß nachgewiesen werden können, erklärt die Stadt Ihre Zustimmung gemäß § 37 Abs. 6 Satz 1 LBO zu der Absicht des Bauherrn, seine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen durch Zahlung des Ablösungsbetrags gemäß § 3 dieses Vertrags abzulösen.

§ 3

Ablösungsbetrag

Der Bauherr verpflichtet sich unter den Voraussetzungen des § 7 (aufschiebende Bedingung) gemäß § 2 Nr. 2 der Allgemeinen Bestimmungen der Stadt Mannheim über die Stellplatzablösung für jeden fehlenden Stellplatz €, somit für (Platzhalter11) Stellplätze insgesamt (Platzhalter 12) € in Worten: (Platzhalter 13) Euro an die Stadt zu zahlen.

Der Bauherr verzichtet der Stadt gegenüber auf jegliche Abrechnung über den geleisteten Betrag.



§ 4

Sicherheiten

Der Bauherr händigt der Stadt vor Erteilung der Baugenehmigung als Sicherheit für die Erfüllung des nach § 3 zu zahlenden Betrages eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von (Platzhalter 14), in Worten: (Platzhalter 15) EURO aus.

In der Bürgschaftsurkunde muss die Bank auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770 und 771 BGB) verzichten.

Der Verzicht auf die Aufrechenbarkeit ist für den Fall, dass die Gegenforderung unbestritten oder gerichtlich rechtskräftig festgestellt ist, ausgeschlossen.

Die Baugenehmigung wird erst erteilt, wenn die Bürgschaftsurkunde an die Stadt übergeben worden ist.

§ 5

Rückgabe der Sicherheiten

Wenn der Bauherr bis zum Ablauf der in § 2 festgelegten Frist die Stellplätze voll oder teilweise nachweisen kann, und diese Erfüllungsmöglichkeit durch die Baugenehmigung bzw. durch Nachtragsbaubescheid rechtswirksam anerkannt ist, entfällt oder ermäßigt sich die Zahlungsverpflichtung nach § 3 entsprechend.

Die Stadt wird dann die Bürgschaftsurkunde für den aus den tatsächlich nachgewiesenen und anerkannten Stellplätzen sich ergebenden Betrag zurückgeben.

§ 6

Sofortvollzug

Der Bauherr unterwirft sich wegen seiner Pflichten aus diesem Vertrag unter die sofortige Vollstreckung nach § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz.

§ 7

Verwendungszweck

Der Ablösungsbetrag findet Verwendung für die in § 37 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 bis 3 der Landesbauordnung genannten Zwecke.

§ 8

Nutzung von öffentlichen Parkeinrichtungen

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösungsbetrags keinen Anspruch auf Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen. Die öffentlichen Parkeinrichtungen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit.

§ 9

Rechtsnachfolge

Der Bauherr verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

§ 10

Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden.



Stadtrecht der Stadt Mannheim

Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmungen dieses Vertrages durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.

**§ 11
Verwaltungsgebühr**

Für den Abschluss und die Abwicklung dieses Vertrages wird eine einmalige Verwaltungsgebühr nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Mannheim vereinbart. Die Verwaltungsgebühr beträgt (Platzhalter 16) EURO.

Sie ist vor Erteilung der Baugenehmigung fällig.

**§ 12
Ausfertigungen**

Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die Stadt und der Bauherr erhalten jeweils eine Fertigung der von den Vertragsparteien unterschriebenen Originale.

Mannheim, _____
Stadt Mannheim

_____, _____
Der Bauherr