



Anfrage

Vorlage-Nr.:	AF/0051/2012		Datum:	19.06.2012
Verfasser:	04-BIZ-Ratsfraktion	Az:		
Gremienweg:				
28.06.2012	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Anfrage der BIZ-Fraktion zur Aufteilung von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen			

Beim Verkauf von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen gemäß § 47 Landesbauordnung (LBO) wird durch Aufteilung des Tageszeitraums und der Geltungsdauer die Möglichkeit eröffnet, extrem verbilligte Baulasten nur für Teile des Tages und eine begrenzte Geltungsdauer zu erwerben. Nach der bei diesem Baulasthandel angewandten Berechnungsmethode kostet z. B. eine Baulast für 6 Stunden Tageszeitraum mit einer Geltungsdauer von 10 Jahren in der Zone I € 779,-. Dagegen beträgt der Preis für eine Baulast mit ungeteiltem 24 Stunden Tag und unbegrenzter Geltungsdauer €9.347,-.

Bei diesem virtuellen Vorgang verbleibt eine "Restbaulast" beim ursprünglichen Eigentümer. Sie ist eine "Restbaulast", da sie nur noch für einen Resttageszeitraum von 18 Stunden gilt und eine um 10 Jahre verkürzte Geltungsdauer hat. Die Verwertungsmöglichkeiten solcher Baulasten sind stark bis vollständig eingeschränkt. Nach aktueller Erkenntnis beteiligen sich private Eigentümer daher nicht am Handel mit aufgeteilten Baulasten.

Zu diesem Vorgang stellt die BIZ folgende Fragen.

1. Dürfen die Stadt oder von der Stadt beherrschte Gesellschaften zum Nachweis von Stellplätzen Baulasten anbieten und verkaufen und dabei die Baulasten nach Tageszeiträumen (Splitting: z.B. 8 Stunden Öffnungszeit statt 24 Stunden am Tag) sowie Geltungsdauer (z.B. Laufzeit des Mietvertrages des Bauherren/Investors) aufteilen?
2. Wie wird der Verkauf von derart aufgeteilten Baulasten zu einem deutlich geringeren Betrag im Vergleich zum marktüblichen ungeteilten deutlich höheren Betrag haushalterisch (Haushaltslage) begründet?
3. Gibt es in anderen Kommunen insbesondere in Rheinland Pfalz weitere Kommunen, die Baulasten nach Tageszeiträumen sowie Geltungsdauer aufteilen und verbilligt verkaufen?
4. Wenn ja, wie werden dort die Preise für aufgeteilte Baulasten errechnet?
5. Nach der angewandten Rechenmethode zur Ermittlung des Preises einer geteilten Baulast könnte ein Bauherr/Investor in Zone I mit einer Öffnungszeit von 6 Stunden

an 5 Werktagen und einem Mietvertrag von 5 Jahren nach dem Gleichheitsgrundsatz die Möglichkeit zum Erwerb einer geteilten Baulast von der Stadt für rund €273,- verlangen! Wie will man derartigen möglichen Nachfragen in der Zukunft begegnen?