

GMA – Siegburger Straße 215 – 50679 Köln

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Referat für Wirtschaft und Beschäftigung  
Frau Birgit Knetsch  
Referatsleitung  
Kirchgase 47  
65183 Wiesbaden

Per Email: [birgit.knetsch@wiesbaden.de](mailto:birgit.knetsch@wiesbaden.de)

UNSER ZEICHEN    DURCHWAHL  
WA wym            Tel (0) 221 – 989438- 0

E-MAIL  
[birgitt.wachs@gma.biz](mailto:birgitt.wachs@gma.biz)

Datum  
**21.03.2023**

## WIESBADEN – WARENAUSLAGE SONDERNUTZUNGSgebÜHREN

Sehr geehrte Frau Knetsch,

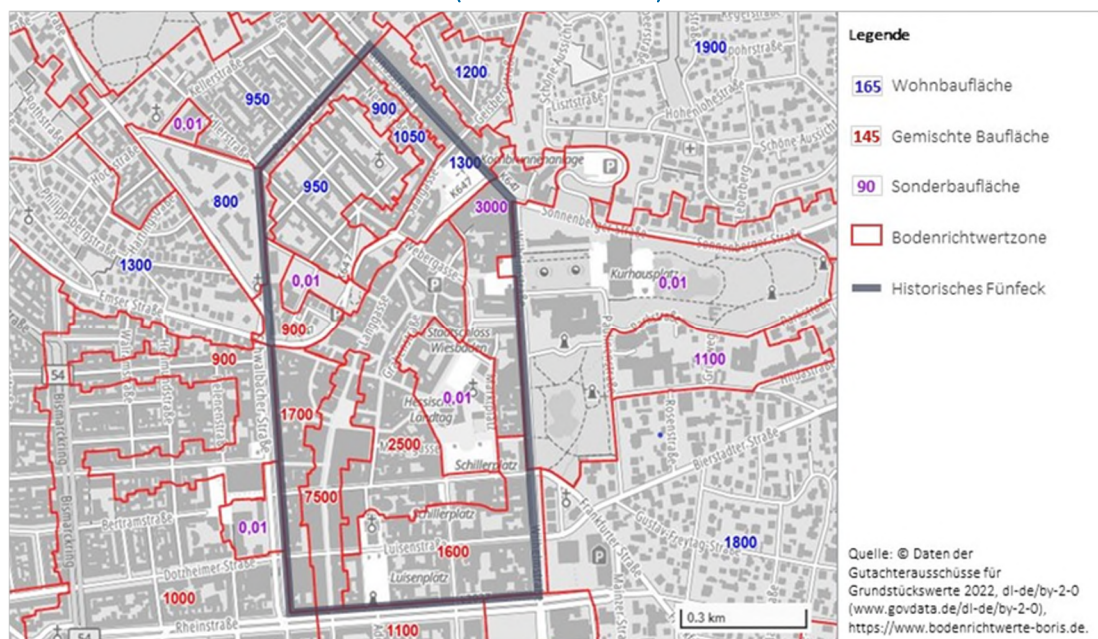
die Landeshauptstadt Wiesbaden überarbeitet derzeit die Warenauslagen-Satzung.<sup>1</sup> Bislang werden die Zonierung und Bezahlung für Warenauslagen anhand von Bodenrichtwerten vorgenommen. Sie haben uns gebeten, einen Vergleich mit anderen deutschen Städten vorzunehmen und eine Empfehlung abzugeben.

### 1.    **Aktuelles Vorgehen in Wiesbaden**

Die Bodenrichtwertzonen des Innenstadtgebietes Wiesbaden (historisches Fünfeck) zum Stand vom 01. Januar 2022 sind in Karte 1 abgebildet. Diese Zonen sind in der Innenstadt kleinteilig und wechseln teilweise von Straßenseite zu Straßenseite. Die Gebühren für die Warenauslagen vor Verkaufsstätten in der Stadt Wiesbaden orientieren sich am entsprechenden Bodenrichtwert: Je Quadratmeter beanspruchter Straßenfläche werden im Jahr Gebühren in Höhe von 8 % des Bodenrichtwertes des angrenzenden Grundstücks erhoben.

<sup>1</sup> Die Zonierung und Bezahlung für Warenauslagen in der Stadt Wiesbaden ist festgeschrieben in der „Satzung über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen und über Sondernutzungsgebühren in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Sondernutzungssatzung)“ (Beschlussfassung vom 15. November 2007)

Karte 1: Bodenrichtwerte Stadt Wiesbaden (Historisches Fünfeck)



Die Bindung an den Bodenrichtwert (BRW) führt zu großen Gebührenunterschieden sowie einer kleinteiligen Zonierung innerhalb der Wiesbadener Innenstadt. Der höchste Bodenrichtwert findet sich in der Kirchgasse mit 7.500 €; hier ergeben sich Gebühren von 600 € je angefangenem Quadratmeter Warenauslagen im Jahr. Im angrenzenden Umfeld (z.B. Langgasse, Neugasse) ergeben sich bei einem Bodenrichtwert von 2.500 € Gebühren in Höhe von 200 € pro Jahr je Quadratmeter. Zwischen Wilhelmstraße und Langgasse kommt man bei einem aktuellen Bodenrichtwert (BRW) von 3.000 € auf Gebühren von 240 € pro Jahr. Im übrigen Bereich des historischen Fünfecks finden sich je nach Bodenrichtwertzone jährliche Gebührenhöhen von 136 € (BRW 1.700 €), 128 € (BRW 1.600 €), 104 € (BRW 1.300 €), 84 € (BRW 1.050 €) bis 76 € (BRW 950 €). Die niedrigsten Gebühren innerhalb des historischen Fünfecks liegen bei 72 € (BRW 900 €). Die Bodenrichtwerte von 0,01 € sind symbolische Werte auf Sonderbauflächen für Gemeinbedarf.

## 2. Referenzen aus anderen Städten

Ein Vergleich von Sondernutzungssatzungen anderer deutscher Städte zeigt, dass die Zonierung und Bezahlung von Warenauslagen in anderen Kommunen nicht an die Bodenrichtwerte gekoppelt werden (siehe nachfolgende Übersicht).

## Übersicht 1: Referenzen aus anderen deutschen Städten

Stadt	Zonierung	Gebühren je angefangener Quadratmeter gem. Satzung	Anmerkung
<b>1 Zone</b>			
Frankfurt am Main (Hessen)	alle öffentlichen Straßen und Plätze	25 € / Jahr	zzgl. 20 - 150 € Verwaltungsgebühren
Marburg (Hessen)	alle öffentlichen Straßen und Plätze	50 € / Jahr	bis zu 1 m <sup>2</sup> Fläche 50 € / Jahr - für jeden weiteren m <sup>2</sup> Fläche 12 € / Jahr
Regensburg (Bayern)	alle öffentlichen Straßen und Plätze	15,50 € / Jahr	Erhöhung um 50 v. H. des Grundbetrags, bei Beeinträchtigung des Gemeingebrauchs und / oder wirtschaftlichem Interesse
<b>2 Zonen</b>			
Braunschweig (Niedersachsen)	In Okerumflut: begrenzter Innenstadtbereich innerhalb des Okerumflutgrabens	6 € / Monat	
	Außerhalb Okerumflut: übriges Stadtgebiet	4 € / Monat	
Heilbronn (Baden-Württemberg)	In Fußgängerzonen	100 - 200 € / Jahr	Gebühren nach Art und Umfang der Nutzung, der wirtschaftlichen Interessen des Erlaubnisinhabers und der Bedeutung der öffentlichen Straße
	Außerhalb Fußgängerzonen	50 - 125 € / Jahr	
Kassel (Hessen)	Fußgängerzonen, Straßen und Plätze des Innenrings	3 € / Woche	Mindestgebühr 15 €; Straßen und Plätze des Innenstadtrings in Straßenverzeichnis festgeschrieben
	Übriges Stadtgebiet	2 € / Woche	
Würzburg (Bayern)	Straßengruppe I: bevorzugte Verkehrs- oder Geschäftslagen	6,50 € / Monat	Mindestgebühr 5 €; Straßenzüge der Straßengruppe I in Straßenverzeichnis festgeschrieben
	Straßengruppe II: alle übrigen Straßen	2,50 € / Monat	
<b>3 Zonen</b>			
Mainz (Rheinland-Pfalz)	Gebührenzone I (entspricht in etwa dem Altstadtbereich)	46,02 - 76,69 € / Jahr	Mindestgebühr 15,34 €; zzgl. Verwaltungsgebühr; Straßenzüge in Straßenverzeichnis festgeschrieben; Gebühren nach Art und Umfang der Nutzung, der wirtschaftlichen Interessen des Erlaubnisinhabers und der Bedeutung der öffentlichen Straße
	Gebührenzone II (entspricht in etwa Zone um Altstadtbereich herum)	40,90 - 71,58 € / Jahr	
	Gebührenzone III (außerhalb Zone I und II, einschließlich Ortsbezirke)	35,79 - 66,47 € / Jahr	
Nürnberg (Bayern)	Straßengruppe III: Bevorzugte Geschäfts- und/oder Verkehrslage	49,60 € bzw. 91,00 € / Jahr	Gebühren für Warenauslagen bis 60 cm bzw. über 60 cm Tiefe; Straßenzüge in Straßengruppenverzeichnis festgeschrieben
	Straßengruppe II: Gewöhnliche Geschäfts- und/oder Verkehrslage	38,80 € bzw. 70,20 € / Jahr	
	Straßengruppe I: Geschäfts- und/oder verkehrsarme Lage	27,90 € bzw. 48,35 € / Jahr	
Bonn (Nordrhein-Westfalen)	Tarifzone I: Innenstadt Geltungsbereich Gestaltungs- und Werbesatzung Bonner Innenstadt	11,70 € / Monat	Mindestgebühr 21,80 €
	Tarifzone II: Fußgängerzone Bad Godesberg	8,70 € / Monat	
	Tarifzone III: Übriges Stadtgebiet	7,30 € / Monat	

Quelle: GMA-Zusammenstellung 03/2023

In anderen deutschen Städten erfolgt entweder eine einheitliche Zonierung für alle öffentlichen Straßen und Plätze innerhalb der Baulast der jeweiligen Stadt oder eine zwei- bis dreistufige Zonierung im Wesentlichen anhand der Lage. Die konkreten Straßenzüge innerhalb der jeweiligen Zonen sind in der Regel in Straßenverzeichnissen festgeschrieben.

Die Gebühren für die Warenauslagen werden in den meisten Fällen monatlich und jährlich – seltener auch wöchentlich – erhoben und die Gebührenhöhen sind entweder Festbeträge oder Gebührenspannen, in denen der Gebührensatz je nach Art und Umfang der Nutzung der Warenauslage, der wirtschaftlichen Interessen des Erlaubnisinhabers und der Bedeutung der öffentlichen Straße bemessen wird. Zuzüglich können Mindestgebühren oder Verwaltungsgebühren erhoben werden.

#### Rechenbeispiele für Gebühren für 3 Quadratmeter Warenauslage pro Jahr:

- /// **Wiesbaden Kirchgasse** (8 % von 7.500 € = 600 € / m<sup>2</sup> pro Jahr), d.h. **1.800 € / Jahr**
- /// **Wiesbaden Langgasse** (8% von 2.500 € = 200 € / m<sup>2</sup> pro Jahr), d.h. **600 € / Jahr**
- /// **Heilbronn Fußgängerzone** (100 bis 200 € / m<sup>2</sup> pro Jahr), d.h. **300 bis 600 € / Jahr**
- /// **Braunschweig Innenstadt** (6 € / m<sup>2</sup> pro Monat), d.h. **216 € / Jahr**
- /// **Würzburg bevorzugte Geschäftslage** (6,50 € / m<sup>2</sup> pro Monat), d.h. **234 € / Jahr**
- /// **Mainz Altstadt** (46,02 - 76,69 € / m<sup>2</sup> pro Jahr), d.h. **138,06 € bis 230,07 € / Jahr**

### 3. GMA-Empfehlung

Die Bindung der Warenauslagegebühren an den Bodenrichtwert führt zu einer kleinteiligen Zonierung des Innenstadtbereichs: allein im historischen Fünfeck bestehen 12 Zonierungen mit 10 unterschiedlichen Bodenrichtwerten als Berechnungsgrundlage. Zudem liegen zwischen den einzelnen Zonen erhebliche Preisunterschiede vor, sodass daraus kleinräumig – teilweise sogar entlang einer Straße – erhebliche Unterschiede in den Gebührenhöhen resultieren. Beispielsweise befinden sich entlang der Webergasse drei Bodenrichtwertzonen (1.300 € bis 3.000 €) und entlang der Friedrichstraße und der Luisenstraße sogar vier Bodenrichtwertzonen (von 1.600 € bis 7.500 €). Dies führt zu erheblichen Differenzen, die schwer zu vermitteln sein dürften.

Eine Vereinfachung der Zonierung und Bezahlung würde langfristig den Verwaltungsaufwand sowohl für Händler als auch die Stadt senken sowie mehr Akzeptanz und Transparenz schaffen. Der Vergleich ähnlicher Lagen in anderen Städten zeigt zudem, dass die aktuellen Gebühren in Wiesbaden deutlich höher ausfallen. Eine Senkung der Gebühren würde die Bezahlung an die anderer deutscher Städte annähern und die Händler entlasten. Die Entkoppelung der Warenauslagegebühren von den Bodenrichtwerten kann ebenfalls zu einer höheren Planungssicherheit bei den Händlern führen, da sich die Gebühren nicht mehr mit den regelmäßig angepassten Bodenrichtwerten verändern.

Die geltenden Regelungen zur Erhebung von Sondernutzungsgebühren für Warenauslagen in Wiesbaden erscheinen nicht mehr zeitgemäß und wenig gerecht. Es wird empfohlen, eine neue, vereinfachte Gebührenordnung zu entwickeln, die eine Staffelung der Gebühren nach Lagekategorien vornimmt. Vorgeschlagen wird eine Einteilung in drei Lagen sowie eine damit verbundene Anpassung der Gebührenordnung:

- /// Fußgängerzone
- /// historisches Fünfeck (ausgenommen Fußgängerzone) und
- /// sonstiges Stadtgebiet.

Sehr geehrte Frau Knetsch, wir hoffen, Ihnen mit der Ausarbeitung weitergeholfen zu haben und stehen für Fragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für  
Markt- und Absatzforschung mbH



---

Birgitt Wachs  
Geschäftsführerin

**Auftragserteilung:**

---

Datum

Unterschrift / Stempel

Information	Leistungsempfänger	Rechnungsempfänger
Firma		
Name		
Adresse		
PLZ / Ort		

**Urheberrecht**

Der Inhalt dieses Angebotes ist geistiges Eigentum der GMA und verbleibt bis zur Vergabe unser Eigentum. Das Angebot darf weder vollständig noch in Auszügen an Dritte weitergegeben oder zur Kenntnis gegeben werden. Bei der Vergabe an einen Wettbewerber oder bei nicht erfolgreicher Vergabe sind das Angebot sowie ggf. für die Abwicklung des Vergabeprozesses angefertigte Kopien (auch in digitaler Form) zu vernichten.