



24/SVV/0467

Beschlussvorlage
öffentlich

Bau und Betrieb von Quartiersgaragen im Entwicklungsbereich Krampnitz durch den Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam (Entwicklungsträger Potsdam GmbH)

<i>Geschäftsbereich:</i> Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung	<i>Datum</i> 10.04.2024
---	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i> Hauptausschuss	<i>Zuständigkeit</i> Entscheidung
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss möge beschließen:

1. Die Entwicklungsträger Potsdam GmbH (ETP) realisiert als Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam im Entwicklungsbereich Krampnitz den Bau und Betrieb der Quartiersgaragen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.
2. Der ETP wird ermächtigt, die mit der „Wohnen in Krampnitz GmbH“ (WiK) vereinbarte Option zum schlüsselfertigen Erwerb von zwei Quartiersgaragen (M1 und S6) gemäß des 3. Nachtrags mit der WiK innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen auszuüben. Die WiK übernimmt dabei die Planung und den Bau der Quartiersgaragen. Zur Kostentransparenz ist ein sogenanntes „Open Book Verfahren“ vertraglich vereinbart.
3. Darüber hinaus soll der ETP mit der Planung einer weiteren Quartiersgarage (N3) beginnen, diese bauen und im Verbund mit den in 2. genannten Quartiersgaragen betreiben.

Begründung:

Mit dem Beschluss des Masterplans für die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz (19/SVV/0205) in der Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2019 wurde der Grundstein für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers gelegt.

Das für den Entwicklungsbereich Krampnitz entwickelte autoarme Mobilitätskonzept verfolgt das Ziel, durch besondere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements einen geringen MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr) von 30% zu erreichen und folgt damit der Prämisse einer klimagerechten Stadtentwicklung. Neben einer direkten Anbindung an die Landeshauptstadt Potsdam mittels ÖPNV (Verlängerung der Tram96 und Busanbindung) sowie Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz und Verzicht auf straßenbegleitende Stellplätze und Stellplätze auf den privaten Grundstücken für den MIV sind die Quartiersgaragen zentrale Elemente des Mobilitätskonzeptes.

Gemäß des Masterplans Krampnitz (19/SVV/0205) entsteht ein Netzwerk aus 7 Quartiersgaragen plus 2 Quartiersgaragen im Bergviertel (22/SVV/0238), welche sämtlichen Parkraumbedarf im Quartier aller Nutzergruppen (Anwohnende, Gewerbetreibende und Beschäftigte, Besuchende, usw.) decken und darüber hinaus mit weiteren Mobilitätsangeboten z.B. Car-Sharing versorgen.

Um den Bau und Betrieb der Quartiersgaragen wirtschaftlich abbilden zu können ist die Nutzung der Stellplätze im Quartier grundsätzlich entgeltpflichtig. Darüber hinaus werden die Wohnungs- und Gewerbeinvestor verpflichtet, Baukostenzuschüsse, für die im Rahmen des Bauantragsverfahren ermittelten, erforderliche Stellplätze zu zahlen. Dabei wird das Ziel verfolgt, preisbildende Monopole von gewinnorientiert agierende Privatinvestoren auszuschließen und dadurch die Stellplätze für die zukünftigen Bewohner und Nutzer so kostengünstig wie möglich vorzuhalten.

Gegenüber dezentralen Ansätzen und der Bewirtschaftung jeder Quartiersgarage einzeln bietet ein zentralisierter Ansatz auf der Betreiberseite folgende Vorteile:

- effiziente und bedarfsgerechte und damit nachhaltige Nutzung der geschaffenen Stellplätze;
- die Bündelung der Stellplatzkapazitäten verspricht eine ökonomisch nachhaltige Bewirtschaftung insbesondere durch Mehrfachnutzung der Stellplätze;
- eine große Zahl von Stellplätzen bietet umfangreichere Möglichkeiten des Aussteuerns von Engpässen / Überangeboten (z.B. während des Aufwuchses des Quartiers);

Auf der Nutzerseite stehen folgende Vorteile eines zentralisierten Ansatzes im Vordergrund:

- alle Stellplatzinteressenten können einheitlich behandelt werden;
- einheitliche Parkprodukte und Preise;
- einheitliche Zuwegung und Bezahlungsmöglichkeiten;
- ein Ansprechpartner für alle Objektbelange.

Durch den Bau und Betrieb der Quartiersgaragen durch die kommunale Hand kommen weitere Vorteile zum Tragen:

- Sicherstellung eines einheitlichen und gerechten Preisgefüges (soziale Gerechtigkeit) auch in der Zukunft
- Steuerungs- und Anpassungsmöglichkeiten (z.B. Stellplatzkapazitätssteuerung, Einbindung quartierslogistischer Anforderungen, Verknüpfungen mit dem Energiekonzept Krampnitz etc.) verbleiben in kommunaler Hand;
- die Preisgestaltung der Parkprodukte folgt keiner Gewinnmaximierungsabsicht, so dass durch diesen Ansatz die günstigsten Parkprodukte angeboten werden können.

Um die nun vorgesehene Errichtung und den Betrieb der sieben Quartiersgaragen in kommunaler Hand durch den treuhänderischen Entwicklungsträger bis zum Abschluss der

Entwicklungsmaßnahme zu gewährleisten, ist eine zeitnahe Entscheidung über die Annahme des zeitlich befristeten Angebots zum Erwerb der ersten beiden bislang auf den Grundstücken der WiK zu realisierenden Quartiersgaragen erforderlich. Damit verbunden sind in der Zukunft liegenden Zahlungsverpflichtungen des ETP, die durch von der LHP zu genehmigende Darlehnsaufnahmen vorfinanziert werden und vor Ablauf der Entwicklungsmaßnahme durch Verkauf der Quartiersgaragen an einen Dritten refinanziert werden sollen.

Die Rahmenbedingungen und detaillierte Herleitung der Höhe der erforderlichen Kredite für den Bau und Betrieb der 7 Quartiersgaragen sind der Anlage zu entnehmen.

Anlagen:

- | | | |
|---|-----------------------------------|------------|
| 1 | Pflichtige Zusatzinformationen | öffentlich |
| 2 | Anlage 1_Bau und Betreiberkonzept | öffentlich |
| 3 | Anlage 2_KoFi 2023 | öffentlich |

Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

Betreff:

Bau und Betrieb von Quartiersgaragen im Entwicklungsbereich Kramnitz durch den Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam (Entwicklungsträger Potsdam GmbH)

öffentlich nicht öffentlich

► Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele ja nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input checked="" type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► Finanzielle Auswirkungen ja nein

Das Formular „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage beizufügen!

Fazit der finanziellen Auswirkungen:

Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)

Durch den Bau der 3 Quartiersgaragen ergibt sich für die Maßnahme „Kramnitz“ für die Jahre 2024 bis 2028 ein zusätzlicher Kreditbedarf in Höhe von rund 39.00.000,00 €. Dieser wird im Rahmen der genehmigten jährlichen bedarfsbezogenen Kreditaufnahme erfolgen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Bau und Betrieb von 7 Quartiersgaragen im Entwicklungsbereich Kramnitz durch die Entwicklungsträger Potsdam GmbH bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme hat aufgezeigt, dass der Bau und Betrieb wirtschaftlich abbildbar und leistbar ist und dadurch Einnahmen generiert werden, mit denen der Kapitaldienst und die laufende Bewirtschaftung gedeckt werden können. Die Veräußerung der Quartiersgaragen soll einen Dritten noch vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme erfolgen. Dieser wird verpflichtet die noch valutierenden Finanzierungsdarlehen zu übernehmen.

Die zu erwartenden Ausgaben und Einnahmen der Quartiersgaragen werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ab dem Jahr 2024 dargestellt.

► **Berechnungstabelle Demografieprüfung**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

► **Klimaauswirkungen**

positiv

negativ

keine

Fazit der Klimaauswirkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Krampnitz

© loomn

Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen Krampnitz

01. März 2024



Landeshauptstadt
Potsdam



ENTWICKLUNGSTRÄGER
Krampnitz – ProPotsdam

Quartiersgaragen Krampnitz Bau und Betreiberkonzept

INHALT

-  A Betreiberkonzept Seite 03
-  B Übergeordnete Rahmenbedingungen Seite 08
-  C Rahmenparameter Seite 12
-  D Wirtschaftlichkeitsberechnung Seite 23



© loomn

Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen Krampnitz

Teil A Betreiberkonzept

Quartiersgaragen Krampnitz

Mobilitätskonzept

ZIEL DES MOBILITÄTSKONZEPTES

Übergeordnetes Ziel der Planungen ist es, den **Anteil des motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren** und damit Fahrten mit dem Auto zu vermeiden

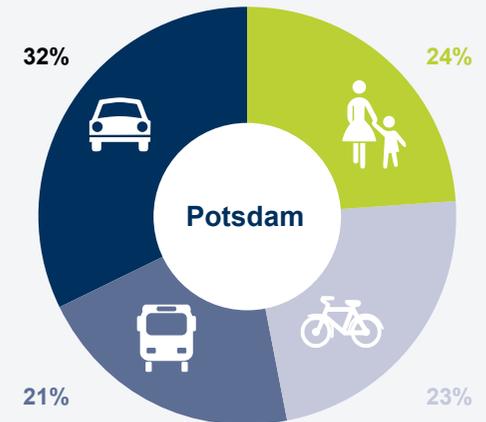
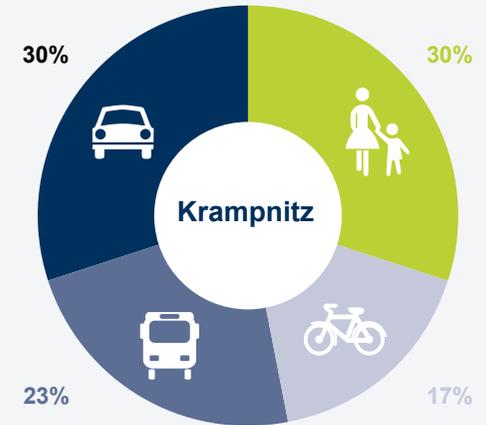
Trotz der peripheren Lage des Entwicklungsbereiches soll dieser Anteil durch eine hohe Qualität des Umweltverbundes, Radwegeverbindungen, Verzicht auf straßenbegleitende Stellplätze sowie Stellplätze auf den privaten Grundstücken für den MIV und multi- und intermodale Mobilitätsstationen in Verbindung mit **multifunktionalen Quartiersgaragen** erreicht werden.

BAUSTEINE

Mit dem anspruchsvollen Mobilitätskonzept werden für Krampnitz Wege aufgezeigt, die ein autoarmes neuen Stadtquartier schaffen werden.

Die **Grundvoraussetzungen**, die das Konzept tragen, sind:

- Die **zentrale Erschließung mit einer Tram-Linie**,
- eine **Einbindung in das übergeordnete Radwegenetz** insbesondere in Richtung Potsdam-Zentrum sowie
- **Einrichtung von Quartiersgaragen / Mobilitätsstationen.**



Modal Split: Szenario Wahl des Verkehrsmittels

Quartiersgaragen Krampnitz Stellplatzschlüssel

STELLPLATZSCHLÜSSEL

Unter Anwendung des §3 (6) der Stellplatzsatzung der LH Potsdam entwickelt das **quartiersübergreifende Mobilitätskonzept** in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam einen **kontextspezifischen Richtzahlenliste**.

Dieser ist für **alle Bauvorhaben** im Entwicklungsbereich **Krampnitz verbindlich** und im Rahmen des Bauantragsverfahrens anzuwenden.

Dem Ansatz liegt zugrunde, dass sämtlicher **ruhender Verkehr in Quartiersgaragen untergebracht** wird, die die benötigten Bedarfe zum jeweiligen Zeitpunkt decken.

NUTZERGRUPPEN

Dabei berücksichtigt das Mobilitätskonzept bei der Prognose der Verkehrserzeugung für Krampnitz die folgend aufgelisteten, zu erwartenden **Nutzergruppen**:

- Anwohnende
- Besuchende
- Gewerbefelder
- Gewerbe Gebäude
- Gewerbe Erdgeschoss
- Gewerbe Bergviertel
- Sondernutzung
- Nahversorger / Einzelhandel groß
- Nahversorger klein
- Grundschule
- weiterführende Schule
- Kita
- Freizeitanlagen / Sportplätze.

Nr.	Nutzungsarten nach Stellplatzsatzung LHP	Bezugsgröße nach Stellplatzsatzung LHP	Stellplatzsatzung Krampnitz Bezugsgröße/ Stellplatz
1.1	Wohnen	Wohneinheiten	0,5
-	Besuch	Wohneinheiten	0,05
2.1	Büro- Verwaltungsräume	Nutzfläche (m²)	268
2.2	Räume mit Besucherverkehr	Nutzfläche (m²)	107
3.1	Verkaufsstätten bis 800 m²	Nutzfläche (m²)	107
4.1	Gaststätten	Gastraumfläche (m²)	67
9.1	Gewerbebetriebe / Handwerk	Arbeitsplätze	5
3.2	Verkaufsstätten über 800 m²	Verkaufsfläche (m²)	21
6.1	Sportplätze	Sportfläche	670
8.1	Grundschulen, Oberschulen	Ausbildungsplätze	40
8.3	Gesamtschulen, Gymnasien	Ausbildungsplätze	40
8.5	Kindergärten, - tagesstätten	Plätze	40
1.3	Seniorenwohnheime	Wohnheimplätze	54
1.4	Studierende + sonst. Wohnheime	Wohnheimplätze	54
4.2	Hotels, Pensionen	Betten	7
5.1	Kultur- / Versammlungsstätten	Sitzplätze	40
5.3	Museen	Nutzungsfläche (m²)	402
7.1	Sanatorien, Kuranstalten	Betten	11
7.2	Pflegeheime	Betten	54
8.6	Jugendfreizeitheime / Clubs	Besucherplätze	54
10.	Sonstige Nutzungen	Nutzungsfläche (m²)	268

Tab. 8 Angepasste Richtzahlenliste für Stellplätze in Krampnitz

Quartiersgaragen Netzwerk

Der räumlichen Verteilung der Quartiersgaragen und Tiefgaragen liegt zugrunde, dass von jedem Punkt im Quartier eine Quartiers- bzw. Tiefgarage nicht weiter als rund 300 m (Luftlinie) entfernt ist.

-  Quartiersgarage BV4
-  Quartiersgarage BV20
-  Quartiersgarage M1
-  Quartiersgarage M6
-  Quartiersgarage N3
-  Quartiersgarage N4
-  Quartiersgarage S2 [ggf. P+R]
-  Quartiersgarage S6
-  Quartiersgarage W13
-  Tiefgarage S1
-  Tiefgarage O2
-  Tiefgarage O4

SHP (2020) QG Bedarfs- und Kapazitätsanalyse + ETP (2022)

Quartiersgaragen Krampnitz

Zentrale Stellplatzvergabe und zentraler Betrieb der Quartiersgaragen außerhalb des Bergviertels (exklusive Tiefgaragen)

Eine **zentrale Stellplatzvergabe für die Quartiersgaragen außerhalb des Bergviertels (exklusive Tiefgaragen)** empfiehlt sich aus den folgenden Gründen:

- Effiziente und bedarfsgerechte Nutzung der geschaffenen Stellplätze (Nachhaltigkeit);
- einheitliche Behandlung aller Stellplatz-Interessenten;
- Einnahmen- und Kostenteilung zwischen den einzelnen Quartiersgaragen (Risikominimierung);
- Ausgleich von Engpässen (z.B. bei Aufwuchs des Quartiers).

Ein mit der zentralen Stellplatzvergabe in Verbindung stehender **gemeinschaftlich, zentral organisierter operativen Betrieb** bietet darüber hinaus die **folgenden Vorteile**:

- Attraktivitätssteigerung durch größere Stellplatzcluster: die Bündelung der Stellplatzkapazitäten verspricht eine ökonomisch nachhaltige Bewirtschaftung insbesondere durch Mehrfachnutzung der Stellplätze;
- einheitliche Stellplatztypologien, Parkprodukte und Preise sowie ein Ansprechpartner für alle Objektbelange und
- eine einheitliche Zuwegung und einheitliche Bezahlungsmöglichkeiten.

Der **Betrieb** des Quartiersgaragen-netzwerkes durch die **Kommune bzw. den Entwicklungsträger** selbst, bietet darüber hinaus noch weitere Vorteile:

- so wird ein einheitliches und gerechtes Quartiersmodell / Preisgefüge (soziale Gerechtigkeit) geschaffen;
- Steuerungs- und Anpassungsmöglichkeiten (Kapazitätssteuerung) verbleiben in kommunaler Hand;
- die Preisgestaltung der Parkprodukte folgt keiner Gewinnmaximierungsabsicht, so das durch diesen Ansatz die günstigsten Parkprodukte angeboten werden können.

Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen Krampnitz Teil B übergeordnete Rahmenbedingungen

Quartiersgaragen Übersichtsplan

**Betrachtung Bau und Betrieb
von insgesamt sieben
Quartiersgaragen bis 2038**
exklusive der drei Tiefgaragen und
der beiden Quartiersgaragen im
Bergviertel

-  Jahr der Inbetriebnahme
-  Quartiersgarage
-  Bau und Betrieb der
Quartiersgaragen im Bergviertel
durch die Genossenschaften
-  Tiefgarage (Bau und Betrieb durch
die jeweiligen Investoren)

Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen

Juristische Einwertung

Ist die Errichtung und der Betrieb von Quartiersgaragen im städtebaulichen Entwicklungsbereich Krampnitz durch den treuhänderischen Entwicklungsträger zulässig?

Die Entwicklungsträger Potsdam GmbH darf als beauftragter treuhänderischer Entwicklungsträger im städtebaulichen Entwicklungsbereich Krampnitz mit Zustimmung der Landeshauptstadt Potsdam Quartiersgaragen aus dem Treuhandvermögen errichten, die der Aufnahme des ruhenden allgemeinen Verkehrs dienen und Gemeinbedarfsfunktionen erfüllen.

Ein Betrieb der Quartiersgaragen durch den Entwicklungsträger auf städtebaurechtlicher Grundlage als Aufgabe in der Entwicklungsmaßnahme kommt lediglich für einen Übergangszeitraum, insbesondere bis sämtliche Quartiersgaragen hergestellt und das quartiersübergreifende Netzwerk erprobt wurde, in Betracht.

(Gutachten Noerr Partnergesellschaft mbB)

Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen

Steuerliche Betrachtung

Aus **ertragsteuerlicher Sicht werden die Quartiersgaragen** und auch alle Vertragsverhältnisse, die der ETP als Treuhänder eingeht, **der LHP selbst zugerechnet**. Daraus folgend erzielt der ETP aus der Überlassung der Quartiersgaragen und auch aus Vermögensumschichtungen durch Verkauf der Quartiersgaragen keine Einkünfte im steuerlichen Sinne.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es für die Frage, ob im Zusammenhang mit den Quartiersgaragen Brutto- oder Nettokosten aufgewendet werden müssen, entscheidend darauf ankommt, **ob und inwieweit die LHP mit dem Betrieb oder einem eventuellen Verkauf der Quartiersgaragen als steuerlicher Unternehmer handelt**. Nach den neuen umsatzsteuerrechtlichen Regelungen (§2 b Abs. 3 UStG) dürfte zumindest Vieles dafür sprechen.

(Betrachtung PANARES Tax Consulting GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Januar 2024)

Maßgeblich ist, dass die LHP bei dem Betrieb oder Verkauf der Quartiersgaragen als umsatzsteuerlicher Unternehmer handelt.

Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen Krampnitz

TEIL C Rahmenparameter

Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen

Rahmenparameter

- **Betrachtungszeitraum bis 2038** (Ermittlung der Restschuld zum Zeitpunkt des Abschluss´ der Entwicklungsmaßnahme zur Übergabe der Quartiersgaragen an die LHP)
- **Aufwuchs** gemäß des aktuellen Aufwuchs-Szenarios Krampnitz (Rev. 18, Oktober 2023)
- Berücksichtigung von **Mehrfachbelegungen** (Doppelnutzungen) bei der Auslastung der Stellplätze durch geringere Erlösschmälerungen (dadurch theoretisch Belegung von 110%)
- Einnahmen durch sonstige **Vermietungen** (z.B. Dachnutzung PV, Großluftwärmepumpe, Paketstationen) wurden nicht betrachtet

Hinweise: konkurrierende und kostenfreie P+R Angebote in und um Krampnitz konterkarieren den Ansatz der Quartiersgaragen und gefährden einen wirtschaftlichen Betrieb

Erreichbarkeit von Quartiersgaragen innerhalb eines 300m Radius zu 100% erst ab 2029 gegeben



Baufeldzuordnung Kapazitäten I Bedarfe

Zuordnung der Baufelder zu einzelnen Quartiersgaragen für die Stellplatzzuordnung (Dienstbarkeiten) und die Zahlung der Baukostenzuschüsse.

	QG BV4	10 SL 230 221 STP
	QG BV20	8 SL 240 224 STP
	QG M1	14 SL 510 506 STP
	QG M6	12 SL 570 562 STP
	QG N4	13 SL 450 444 STP
	QG N3	12 SL 530 520 STP
	QG S2	2 G 50 55 STP
	QG S6	14 SL 660 640 STP
	QG W13	18 SL 490 489 STP
	TG S1	- 1 G 200 182 STP
	TG O2	- 1 G 60 57 STP
	TG O4	- 1 G 100 65 STP
		Kapazität Bedarf

Planungsstand Dezember 2023

Stellplatzkapazitäten Auslastung

Zur Deckung der Stellplatzbedarfe werden die **Quartiersgaragen** und die **Tiefgaragen** parallel zum Aufwuchs in Betrieb genommen.

Bis 2027 wird eine **temporäre Stellplananlage** den Parkraumbedarf decken.

Flächen einer **derzeitiger Kapazitätsreserve von ca. 3%** (4090 – 3961 = 129 Stellplätze) können den Bedarf von Luftwärmepumpen, Paketstationen etc. decken.

Stand: Januar 2024

Auslastung 9 Quartiersgaragen + 3 Tiefgaragen + temporäre Stellplananlage



Auslastung 9 Quartiersgaragen



Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen

Finanzierung

- alle Quartiersgaragen sind zu 100 % **fremdfinanziert** (teilweise anfänglich auch höher durch notwendige Zwischenfinanzierungen)
 - **Baukostenzuschüsse** der Investoren (15.000 €/Stellplatz, teilweise indexiert)
 - Finanzierung über **Kommunalkredite**
 - Baudarlehen und Zwischenfinanzierungen von Zinsen und Mindereinnahmen bis zur Vollauslastung in den ersten zwei Jahren tilgungsfrei (30 Jahre Volltilger mit Restschuld 2038)
 - Zwischenfinanzierungen von Baukostenzuschüssen kurzfristig (1 bis 4 Jahre) endfällig
- **Verzinsungsszenarien**
 - für die Einzelbetrachtung der Quartiersgaragen: 3,5 % und 4,5 %
 - **zugrunde gelegter Zinssatz** für die aggregierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: **3,5 %** (Vergleich: Kreditaufnahme des ETP Ende 2023 zu **2,557%** und **2,635%**)
- **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** einer Quartiersgarage (AfA 2,5%): **40 Jahre**



Kosten

Grundstückskosten

- 2 x Rückkaufoption WIK / BUWOG (schlüsselfertig zum Zeitpunkt der Innutzunahme)
- 5 x Fälligkeit zum Baubeginn QG (= Baufertigstellung – Bauzeit [12 Monate])
- 2x Quartiersgaragen Bergviertel

**Grundstückskosten gemäß
Kosten- und
Finanzierungsübersicht**

keine Dynamisierung

Planungsstand Dezember 2023



Kosten

Baukosten (brutto)

- **18.500 € / STP** Baukosten erhöhte Anforderung
- **15.500 € / STP** Baukosten
- Quartiersgaragen Bergviertel

Kosten Planung

KG 700 / 16% von KG 300 – 600
2.488,00 € / STP bzw.
2.960,00 € / STP

Kosten Projektsteuerung KG 710

Personalkosten (0,75 Personenjahre)
 109.134,00 € / QG

Dynamisierung jeweils 2,5 % p.a.

Planungsstand Dezember 2023



Einnahmen Baukostenzuschuss

- 7.000 € / STP
- 15.000 € / STP
- 15.000 € / STP
Dynamisierung: 2,5 %
- 0 € > soziale Infrastruktur
- Quartiersgarage, Sonstiges

Annahme: Fälligkeit der Baukostenzuschüsse bei verkauften Grundstücken 1 Jahr vor Fertigstellung der jeweiligen Quartiersgarage

Planungsstand Dezember 2023

Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen

Betriebskosten

Leistungsumfang Betrieb*

24/7 Kundensupport

- First Level Support - Betreuung der Kunden und der Parkierungsanlage
- Second Level Support - Behebung mechanischer Störungen vor Ort

Wartung - Prüfung und Wartung aller Geräte und Verbrauchsmaterialien

Verwaltung Kurzzeitparker (ggf. durch Unterauftragnehmer)

- Bargeldbearbeitung (bei Bedarf)
- Bargeldlose Bearbeitung – Transaktionsgebühren exklusiv

Dauerparkverwaltung

- Einzelverwaltung
- Kontingentverwaltung

Reinigung und Pflege

- Unterhaltsreinigung
- Grundreinigung
- Winterdienst

Vermarktung + Produkte

Kosten Betrieb
14,00 € / STP im Monat*

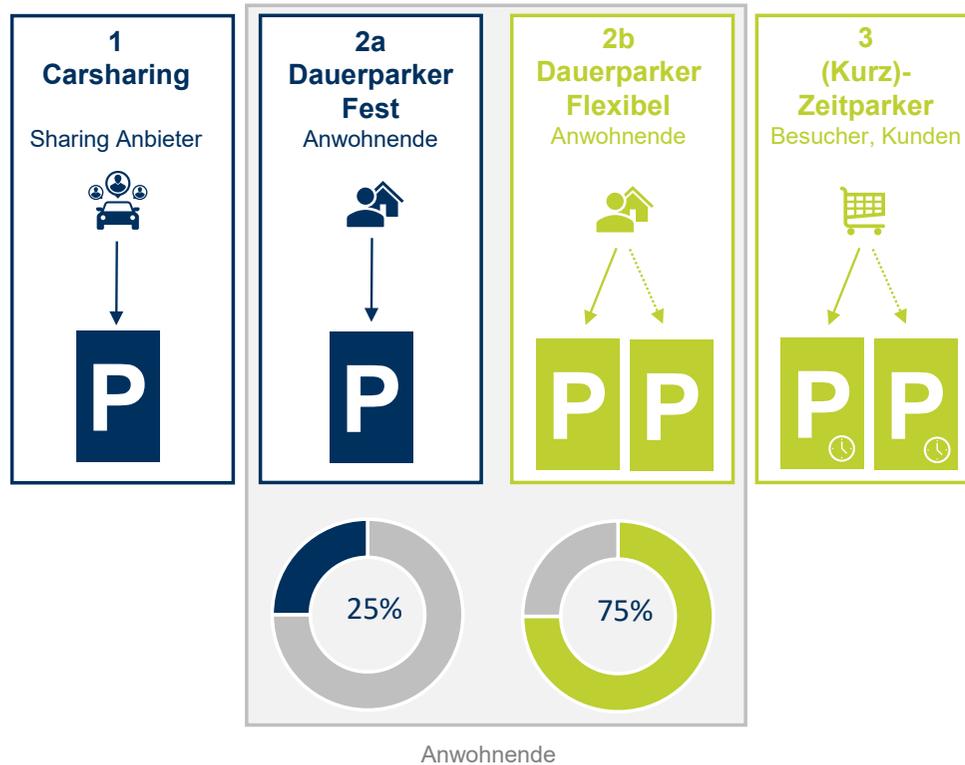
Dynamisierung
2,5 % p.a.

* Preislageneinschätzung durch Fa. Goldbeck

Quartiersgaragen Parkprodukte

1. Kontingent fixer Stellplätze

2. Kontingent flexibler Stellplätze



Standard soll ein flexibler Stellplatz (2b Dauerparker Flexibel) in einer zugewiesenen Quartiersgarage sein.

Ein **personalisierter Stellplatz** (2a Dauerparker Fest) stellt eine weiteres Parkraumprodukt dar.

Eine weitere Stellplatztypologie sind **(Kurz)-Zeitparkplätze** (3), vorrangig für Kunden und Besucher.

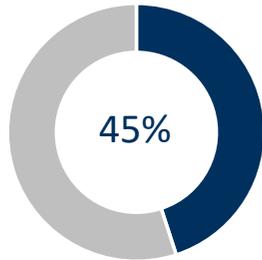
Abgerundet wird das Produktportfolio durch ein Kontingent fixer Stellplätze (1 Carsharing) welches **Carsharing Anbietern** vorbehalten ist

Inno2Grid (2020) Stellplatzvergabe: Kontingente und Typologien (verändert)

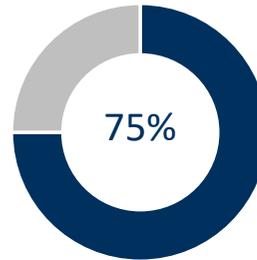
Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen

Auslastung / Erlösschmälerung

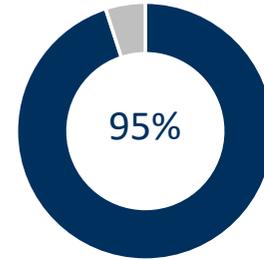
Jahr 1



Jahr 2



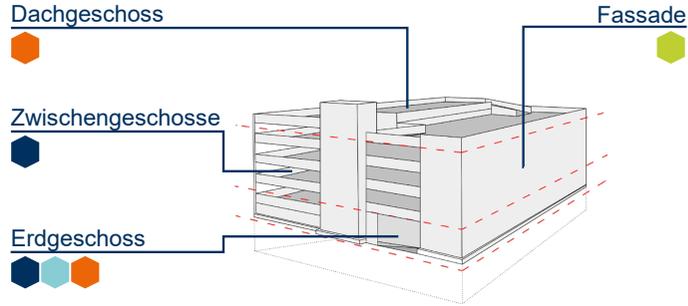
ab Jahr 3



Bau und Betreiberkonzept Quartiersgaragen Krampnitz

Teil D Wirtschaftlichkeitsberechnung

-  Parken (konventionell)
-  Parken (Sharing)
-  Energie
-  Service
-  Ökologische Infrastruktur



Steckbrief Quartiersgarage M1

Länge x Tiefe
62,0 x 34,0 m

Grundfläche
2.108 m²

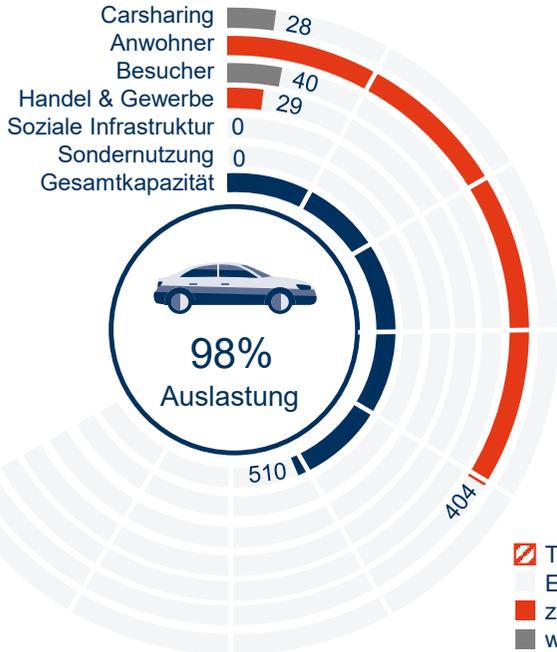
Bruttogrundfläche Gesamtgebäude
10.540 m²

Splitlevel I Höhe
14 | 23,6 m

Gesamtkapazität Stellplätze
510

davon Stellplätze Sharing
28

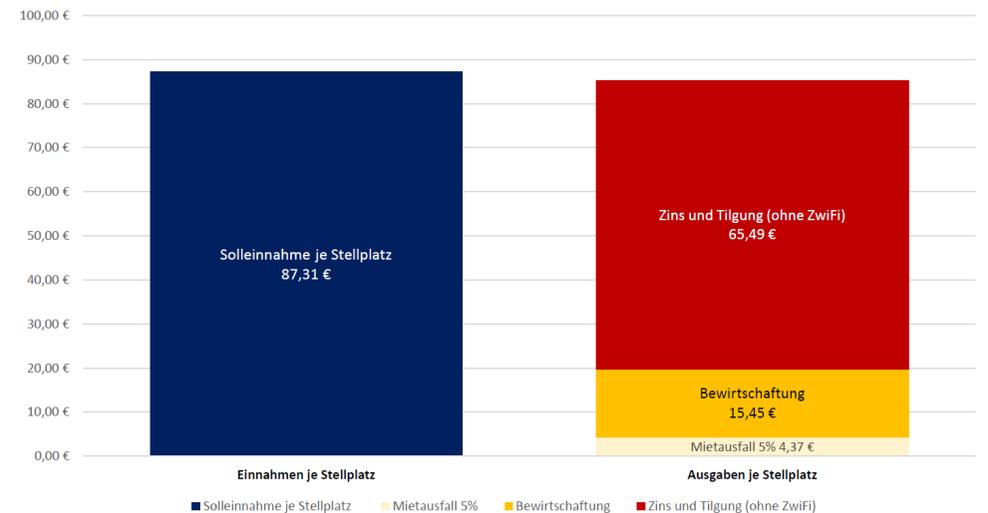
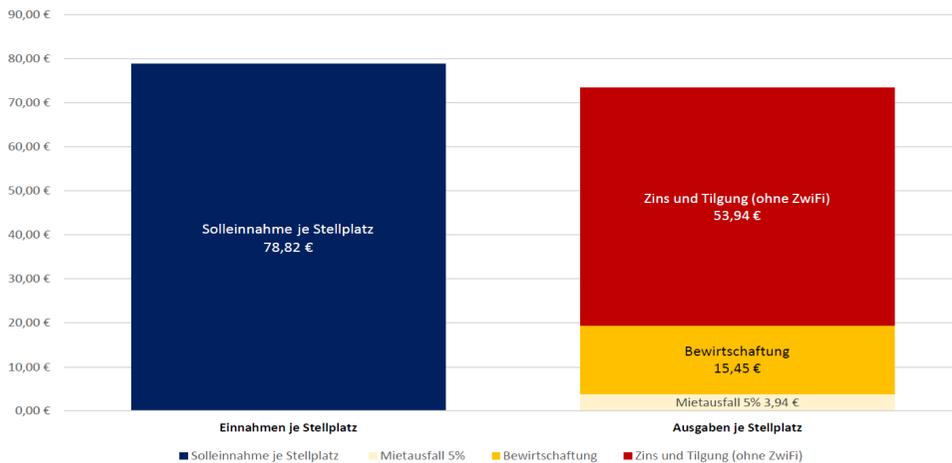
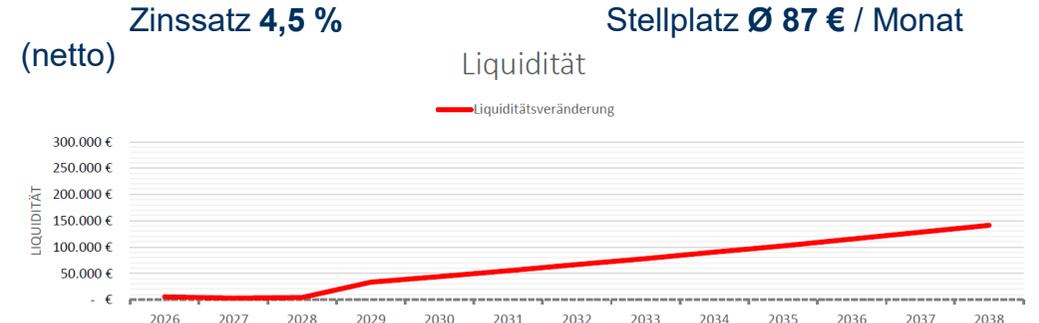
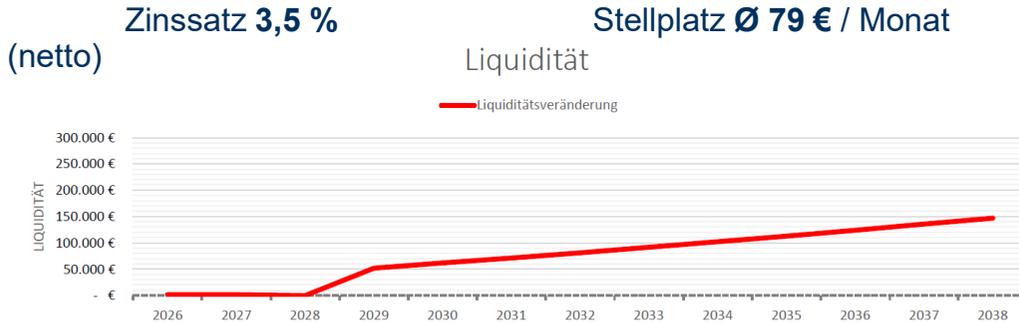
Jahr der Inbetriebnahme
2027



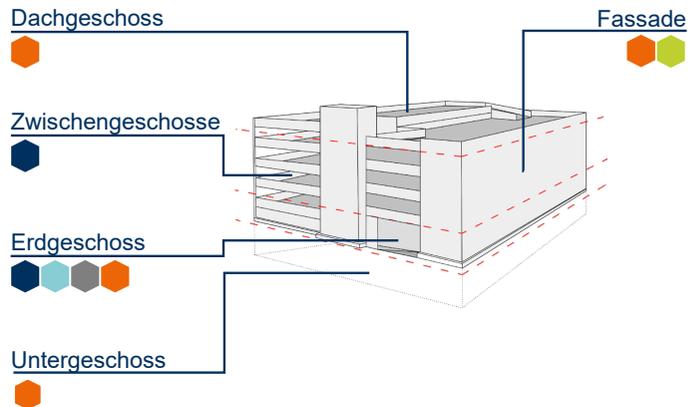
Planungsstand September 2023

Wirtschaftlichkeitsberechnung Quartiersgaragen

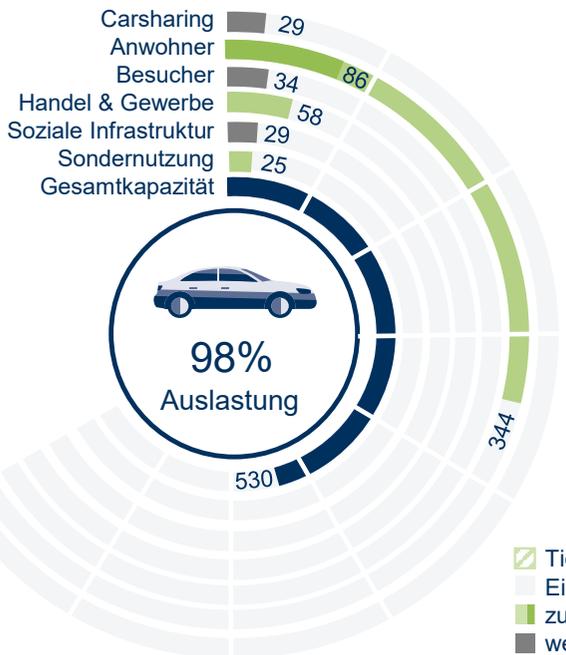
Zoom In - Quartiersgarage M1



- Parken (konventionell)
- Parken (Sharing)
- Energie
- Service
- Ökologische Infrastruktur



Planungsstand Dezember 2023 | * dunkler gebläut: Zuschuss lediglich in Höhe von 7.000 €



- Tiefgarage
- Einzugsradius 300 m
- zugeordnete Stellplätze mit Zuschuss*
- weitere Stellplätze

Steckbrief Quartiersgarage N3

Länge x Tiefe
54,0 x 50,0 m

Grundfläche
2.675 m²

Bruttogrundfläche Gesamtgebäude
13.375 m²

Splitlevel I Höhe
12 | 20,8 m

Gesamtkapazität Stellplätze
530

davon Stellplätze Sharing
29

Jahr der Inbetriebnahme
2028

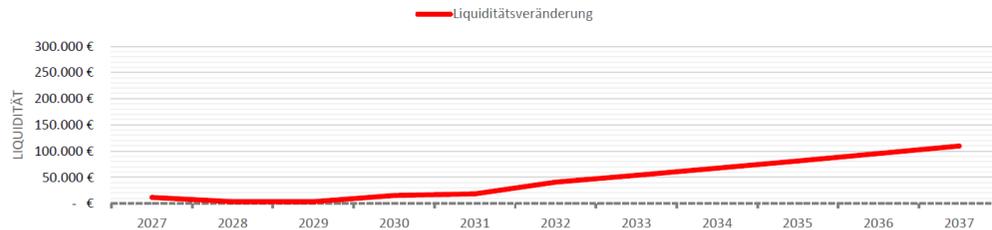
Wirtschaftlichkeitsberechnung Quartiersgaragen

Zoom In - Quartiersgarage N3

Zinssatz **3,5 %**

Stellplatz **95 € / Monat (netto)**

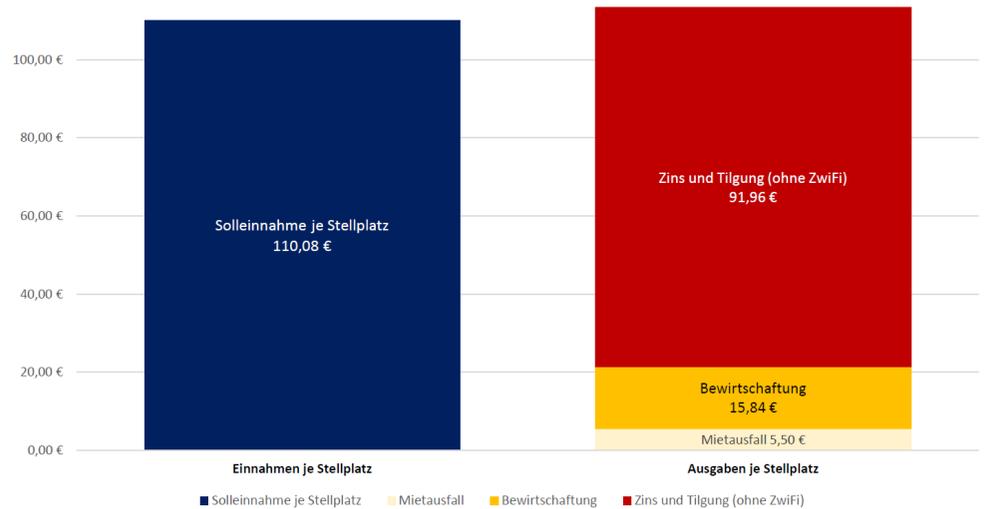
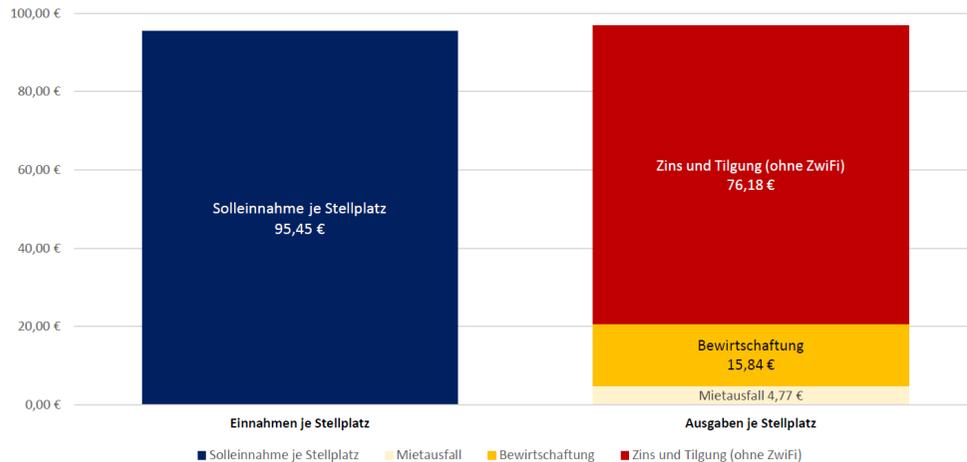
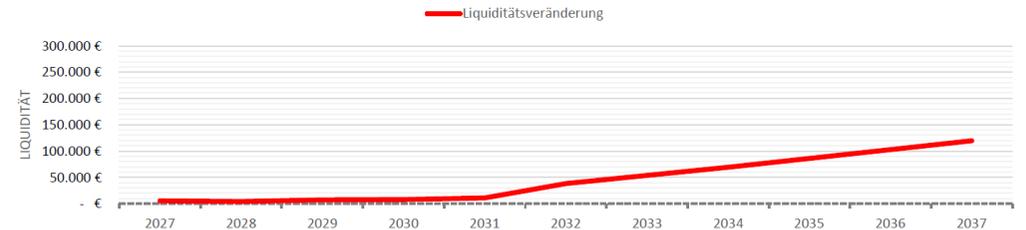
Liquidität



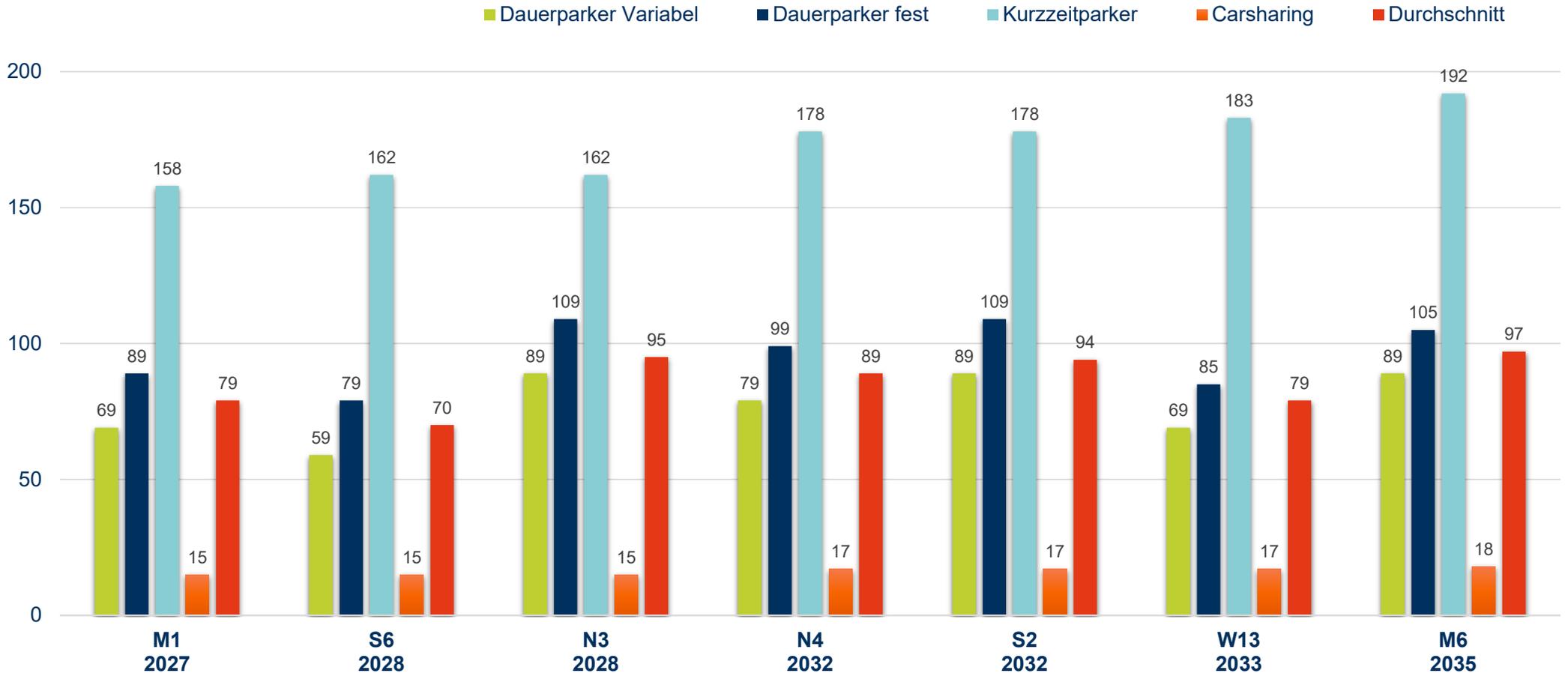
Zinssatz **4,5 %**

Stellplatz **110 € / Monat (netto)**

Liquidität



Einzelbetrachtungen aller Quartiersgaragen Stellplatzmieten (netto) bei Zinssatz von 3,5 %



Übersicht

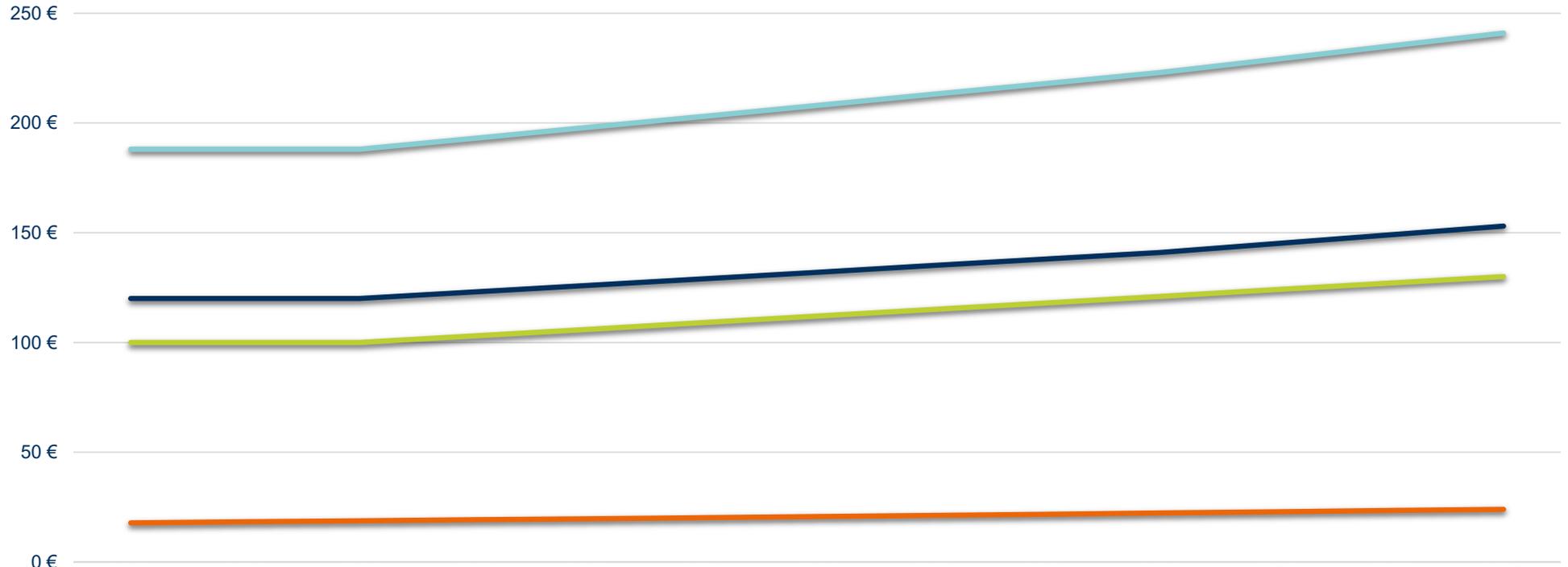
Gesamtkosten (inkl. Grundstückskosten & KG700-710) indiziert	11.865.094 €	13.462.968 €	13.858.680 €	12.732.370 €	2.016.163 €	12.173.651 €	16.784.754 €
Stellplätze	510	660	530	450	50	490	570
Baukosten brutto vor Indizierung & NK je Stellplatz	18.500 €	15.500 €	15.500 €	15.500 €	18.500 €	15.500 €	15.500 €
	Ankauf	Ankauf					
Jahr	2027	2028	2028	2032	2032	2033	2035
	M1	S6	N3	N4	S2	W13	M6
Baukosten netto nach Indizierung je Stellplatz	16.334 €	14.028 €	14.378 €	15.484 €	18.481 €	15.871 €	16.674 €
Grundstückskosten je Stellplatz	4.093 €	3.948 €	9.242 €	10.045 €	16.291 €	6.163 €	9.860 €
BNK & Bauherrenleistung (KG 700 & 710)	2.838 €	2.422 €	2.528 €	2.766 €	5.551 €	2.811 €	2.913 €
Gesamtkosten nach Indizierung je Stellplatz	23.265 €	20.398 €	26.148 €	28.294 €	40.323 €	24.844 €	29.447 €
Zinsvariante	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettokaltmiete (Einnahme bei 100% Auslastung)							
Dauerparker variabel	69 €	59 €	89 €	79 €	89 €	69 €	89 €
Dauerparker fest	89 €	79 €	109 €	99 €	109 €	85 €	105 €
Kurzzeitparker	158 €	162 €	162 €	178 €	178 €	183 €	192 €
Carsharing	15 €	15 €	15 €	17 €	17 €	17 €	18 €
Durchschnitt je Stpl. p. M.	79 €	70 €	95 €	89 €	94 €	79 €	97 €
Zuschuss	6.495.000 €	8.708.200 €	5.989.800 €	6.612.000 €	522.000 €	7.280.200 €	8.676.800 €
Zuschuss je Stellplatz	12.735 €	13.194 €	11.302 €	14.693 €	10.440 €	14.858 €	15.222 €
Zuschuss in % der Gesamtkosten	55%	65%	43%	52%	26%	60%	52%
	510	660	530	450	50	490	570
Dauerparker variabel	325	431	342	285	22	328	358
Dauerparker fest	108	144	114	95	8	109	120
Kurzzeitparker	49	54	45	44	0	36	53
Carsharing	28	31	29	26	20	17	39
Summe	510	660	530	450	50	490	570
Ø Miete netto für Dauerparker	74 €	64 €	94 €	84 €	94 €	73 €	93 €
Ø Miete brutto für Dauerparker	88 €	76 €	112 €	100 €	112 €	87 €	111 €

Aggregierte Betrachtung

Anzahl Stellplätze Quartiersgaragen 2027 - 2028 (M1 + S6 + N3)	1.700
davon Dauerparker	1.464
Ø Dauerparker brutto	91 €
Vorschlag Einheitsmiete für die ersten 4 Garagen	
Dauerparker variabel brutto	100 €
Dauerparker fest brutto	120 €

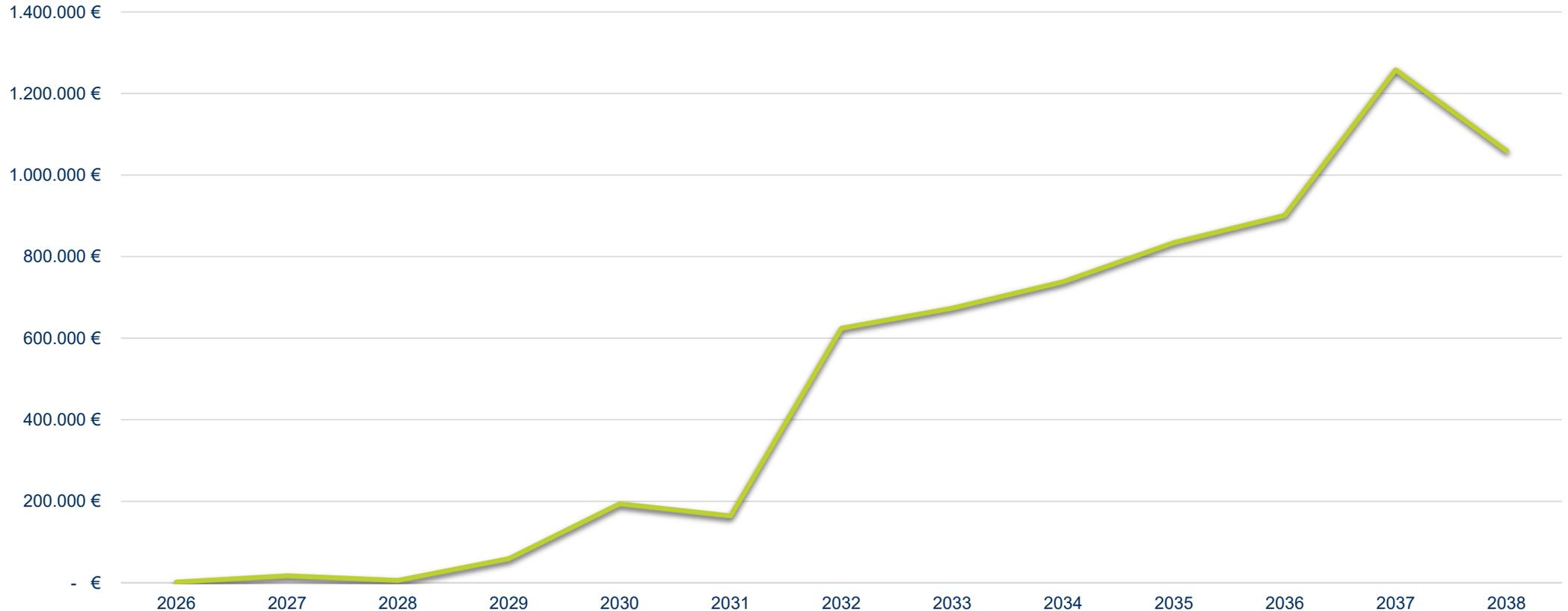
Entwicklung der Einheitsmiete zur Anwendung auf die Einzelberechnungen

Angebotsmiete (brutto)



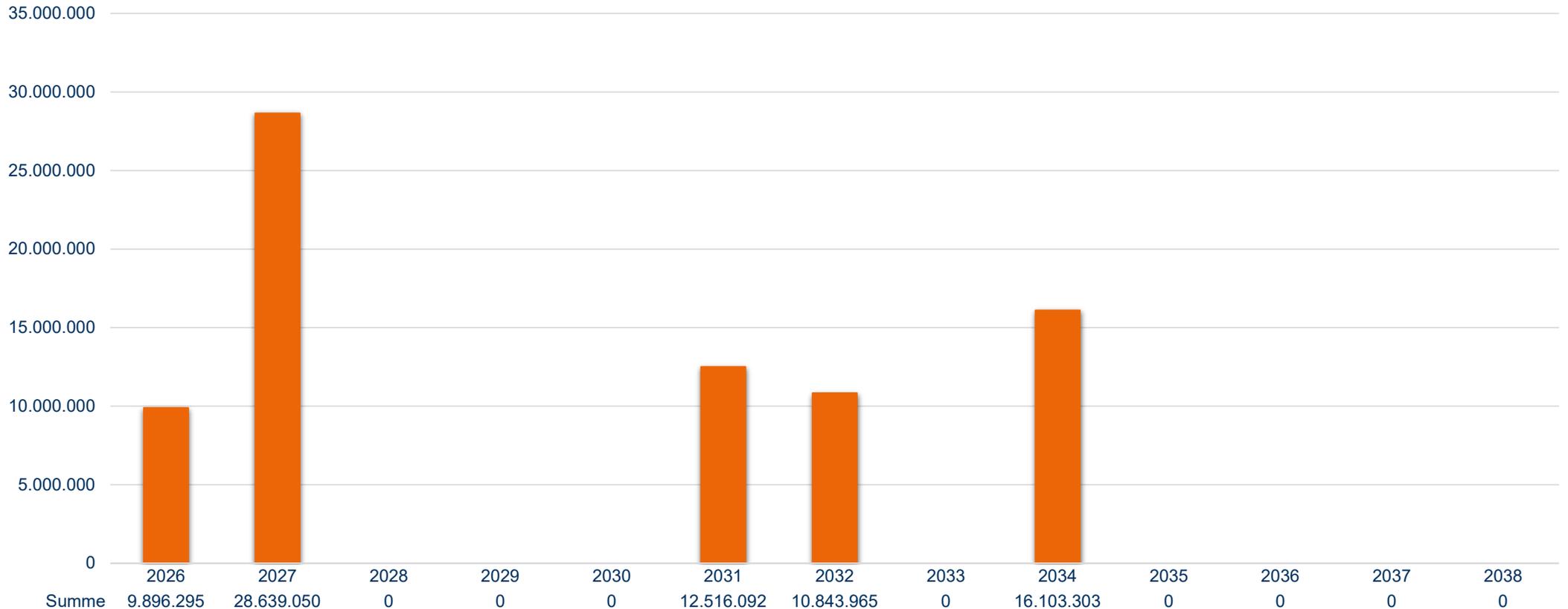
- Dauerparker variabel
- Dauerparker fest
- Kurzzeitparker
- Carsharing

Aggregierte Betrachtung Liquiditätsdeckung p.a. (aller 7 Quartiersgaragen)



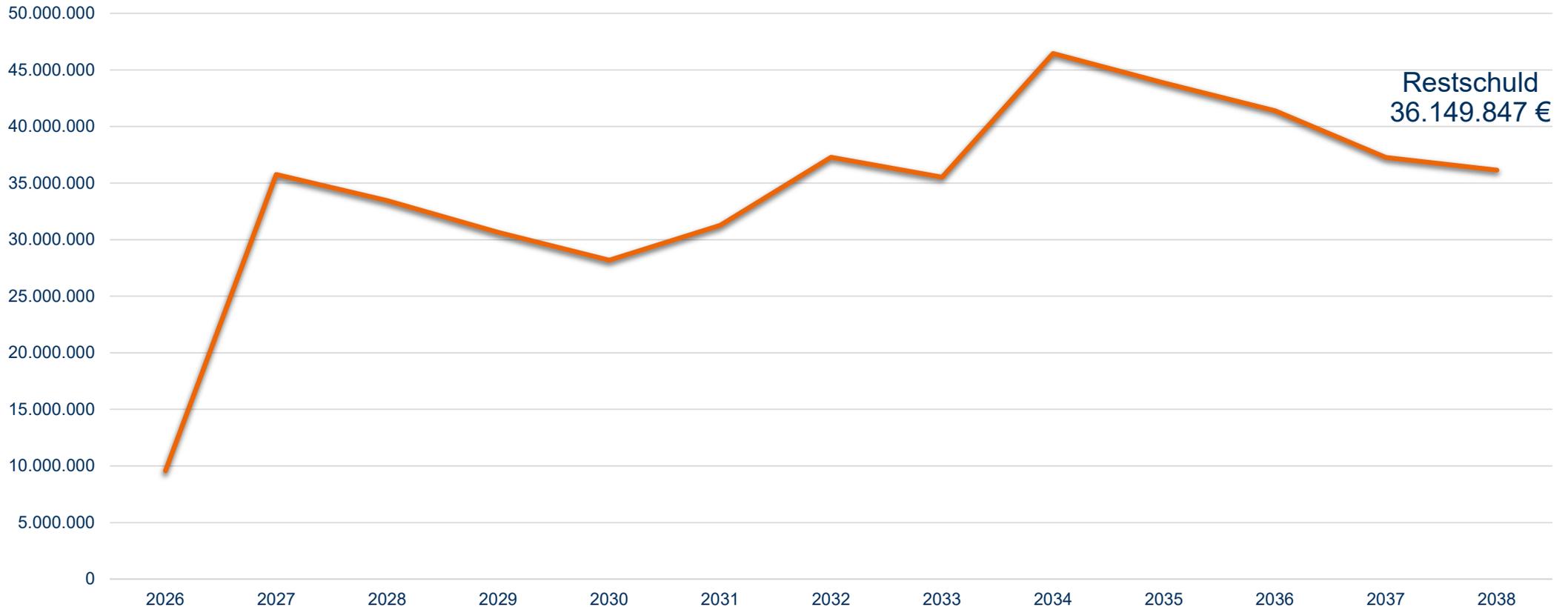
Zusätzlicher Darlehensbedarf des Treuhandvermögens

Planung Darlehensabschlüsse (ca. 78 Mio. €) nach Jahren



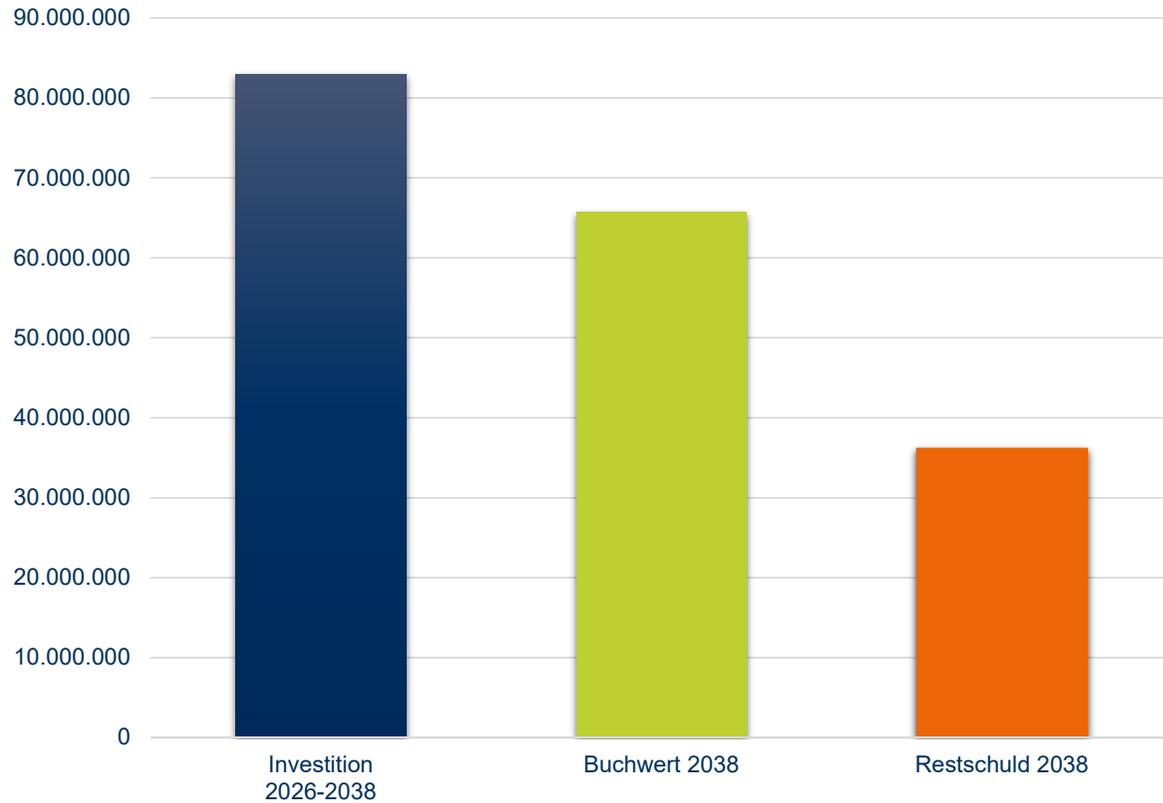
Zusätzlicher Darlehensbedarf des Treuhandvermögens

Entwicklung Darlehensbestand



Restschuld
36.149.847 €

Aggregierte Betrachtung Gegenüberstellung Buchwert & Restschuld 2038



Zinsvariante 3,5 % (Stand Februar 2024)

- Investitionssumme (netto)
82.839.679 €
- Buchwert
65.735.181 €
- Restschuld
36.149.847 €



Kramnitz

Entwicklungsträger Potsdam
Pappelallee 4
14469 Potsdam

www.kramnitz.de



Landeshauptstadt
Potsdam



ENTWICKLUNGSTRÄGER
Kramnitz – ProPotsdam

	KoFi 2022 Gesamt 2013 - 2038	KoFi 2023 Gesamt 2013 - 2038	Ist lum. bis 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Plan 2023 - 2038
Einnahmen																				
1. Einnahmen aus Verkäufen	370.297.201	412.969.606	26.000.000	0	8.979.135	71.906.783	61.405.109	38.013.335	24.780.930	75.575.349	0	53.978.144	0	52.330.819	0	0	0	0	0	386.969.606
2. Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen	3.750.470	1.411.151	0	0	0	746.370	0	0	664.781	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.411.151
3. Sonstige Einnahmen	25.815.518	30.794.920	379.250	186.151	349.294	28.328	1.588.889	1.588.889	2.588.889	1.000.000	1.000.000	2.588.889	1.000.000	1.000.000	4.177.778	1.000.000	2.588.889	6.551.899	1.588.889	30.415.070
4. Fördermittel	5.026.564	5.062.564	1.131.400	3.396.164	535.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.931.164
Summe Einnahmen	404.889.753	480.238.240	27.510.650,35	3.582.315	9.863.429	72.681.479	62.993.998	39.602.224	28.034.600	78.164.238	1.000.000	54.978.144	2.588.889	53.330.819	4.177.778	1.000.000	2.588.889	6.551.899	1.588.889	422.727.990
Ausgaben																				
5. Grunderwerb	2.994.434	2.631.815	1.994.223	0	229.460	0	408.132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	637.592
6. Altlastensanierung	3.466.076	3.290.548	1.000.000	380.000	500.000	500.000	500.000	0	0	0	0	0	0	300.000	0	0	0	0	0	1.780.000
7. Abrisse und Bodenverbesserung	27.479.027	28.019.725	1.020.000	75.000	975.000	65.000	45.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.180.000
8. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	21.145.679	20.903.003	5.658.581	1.784.450	5.217.880	2.799.550	3.026.950	1.769.692	135.800	120.100	115.100	101.200	87.300	87.300	0	0	0	0	0	15.244.422
9. Grünmaßnahmen und Artenschutz	47.959.586	51.272.668	4.554.509	3.319.895	3.881.810	3.595.000	3.485.600	4.035.300	5.671.132	6.238.544	5.792.200	2.665.500	3.475.227	3.005.900	484.800	388.700	268.500	100.000	310.000	46.718.159
10. Erschließung	126.430.966	134.694.466	18.686.791	16.608.260	13.144.705	12.008.362	14.409.364	19.890.197	12.791.442	5.135.854	5.513.935	5.832.417	2.510.430	2.206.138	2.206.138	1.985.524	1.544.297	220.614	0	116.007.676
11. Hochbaumaßnahmen	6.538.748	6.842.581	312.581	0	300.000	800.000	3.000.000	2.430.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.530.000
12. Schul- und Hortfinanzierung	93.551.659	112.144.554	9.461.430	17.800.000	24.000.000	18.377.734	28.550.000	14.005.390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102.683.124
13. Planung und Vermessung	7.779.314	7.387.155	3.784.888	912.767	687.000	300.000	452.500	150.000	150.000	250.000	150.000	100.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	3.602.267
14. Steuerung und Bauherr	42.464.627	42.291.249	12.620.985	4.168.750	4.133.750	3.724.653	2.770.127	2.508.694	2.053.301	1.630.825	1.407.683	1.245.400	1.151.133	1.100.082	972.770	713.750	669.961	668.772	750.634	29.670.284
15. Vertrieb	12.348.905	14.237.746	280.678	65.000	379.270	2.301.737	2.167.310	1.395.467	932.333	2.710.137	45.000	1.934.235	45.000	1.876.579	45.000	15.000	15.000	15.000	15.000	13.957.068
Summe Ausgaben	392.159.023	421.715.509	82.694.918	46.069.122	52.148.876	45.382.036	58.784.083	46.229.739	21.734.008	15.985.460	13.123.918	11.928.802	7.369.090	6.625.999	3.758.708	3.152.974	2.547.758	1.054.386	1.125.634	339.020.591
Ergebnis operatives Geschäft	12.730.730	28.522.731	-55.184.268	-42.486.807	-42.285.446	27.299.443	4.209.914	-6.627.515	6.300.592	62.178.778	-12.123.918	43.049.343	-4.780.201	44.704.820	419.070	-2.152.974	41.131	5.497.513	463.255	83.706.999
16. Kreditfinanzierung																				
16.1. Kreditbestand am 01.01.			42.000.000,00	65.962.936,41	100.669.890,44	145.594.368,12	136.288.748,01	134.250.933,60	132.132.208,32	128.893.022,97	114.208.430,54	105.293.962,54	87.263.735,28	58.113.193,66	22.147.560,63	18.741.869,47	15.200.956,24	11.519.452,01	7.691.774,63	
16.2. Zinsen	18.433.026,32	34.228.175,88	1.116.088,11	1.104.899	2.906.628	3.791.780	3.709.585	3.628.675	3.508.215	2.982.807	2.832.892	2.704.325	2.194.325	1.106.134	803.909	668.087	527.496	381.323	261.262	33.112.089
16.3. Tilgung	155.573.374,92	155.540.740,99	2.037.063,59	5.983.046	8.075.522	9.305.620	2.037.814	2.118.725	3.239.185	14.684.592	8.914.508	18.030.227	29.150.542	35.965.633	3.405.691	3.540.913	3.681.504	3.827.677	1.542.476	153.503.677
16.4. Kreditneuaufnahme			26.000.000,00	40.690.000	53.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
16.5. Kreditbestand am 31.12.			65.962.936,41	100.669.890,44	145.594.368,12	136.288.748,01	134.250.933,60	132.132.208,32	128.893.022,97	114.208.430,54	105.293.962,54	87.263.735,28	58.113.193,66	22.147.560,63	18.741.869,47	15.200.956,24	11.519.452,01	7.691.774,63	6.149.298,52	0
Mittelbestand/ Defizit	-5.702.338	-5.705.485	9.662.580,35	777.828	510.233	14.712.276	13.174.790	799.876	353.068	44.864.446	20.993.128	43.307.571	7.182.503	14.815.557	11.025.627	4.663.653	495.784	1.784.297	443.814	-5.705.485
Kosten und Finanzierungsübersicht Quartiersgaragen																				
Einnahmen Quartiersgaragen	0	108.038.310	0	0	0	0	2.535.000	2.545.388	8.778.732	4.515.075	3.972.452	9.153.888	8.952.066	4.780.106	8.993.434	6.302.520	5.956.458	7.458.794	34.094.398	108.038.310
Ausgaben Quartiersgaragen	0	92.881.340	0	0	0	0	11.865.095	27.681.538	1.084.348	653.615	426.361	15.185.553	13.012.700	1.061.301	17.620.170	1.079.672	967.124	991.302	92.881.340	
Kreditfinanzierung																				
Kreditbestand am 01.01.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zinsen	0	15.156.931	0	0	0	0	236.752	1.043.078	1.197.249	988.982	893.823	1.070.470	1.319.366	1.291.806	1.572.199	1.600.942	1.513.720	1.118.201	1.310.341	15.156.931
Tilgung	0	41.926.727	0	0	0	0	0	1.440.000	7.235.087	3.204.956	2.651.669	4.873.771	4.799.311	2.114.961	4.636.199	2.969.894	2.714.978	4.169.474	1.116.428	41.926.727
Kreditneuaufnahme	0	0	0	0	0	0	0	9.568.695	27.636.675	744.238	392.100	193.638	12.140.441	10.803.464	361.835	15.573.519	355.041	252.841	54.089	0
Kreditbestand am 31.12.	0	0	0	0	0	0	9.568.694,56	35.765.369,77	29.274.520,34	26.461.664,11	24.003.672,27	31.270.342,66	37.274.495,73	35.521.369,09	46.458.689,47	43.843.836,46	41.381.699,10	37.266.313,93	36.149.886,19	0
Mittelbestand/Defizit Quartiersgaragen	0	0	0	0	0	0	1.848	19.295	25.580	85.201	279.438	443.973	1.068.127	1.741.998	2.480.383	3.314.545	4.215.474	5.473.558	36.149.886	0
Kosten und Finanzierungsübersicht inkl. Quartiersgaragen																				
Kreditfinanzierung																				
Kreditbestand am 01.01.	0	42.000.000	65.962.936	100.669.890	145.594.368	136.288.748,01	143.819.628,17	167.897.578,09	158.167.543,30	140.670.094,65	129.297.595,30	118.534.038,43	95.387.649,88	57.668.890,21	65.200.519,43	59.044.753,19	52.901.111,60	44.958.049,05	48.289.018	
Zinsen	0	49.385.107	1.116.088	1.104.899	2.906.628	3.791.780	3.946.338	4.671.753	4.705.463	3.971.789	3.726.715	3.775.143	3.513.891	2.397.941	2.375.508	2.269.028	2.041.216	1.499.524	1.571.602	48.289.018
Tilgung	0	197.467.468	2.037.064	5.983.046	8.075.522	9.305.620	2.037.814	3.558.728	10.474.272	17.889.549	11.566.176	22.903.998	33.949.853	38.080.594	8.041.890	6.510.807	6.396.482	7.997.152	2.658.904	195.430.044
Kreditneuaufnahme	0	0	26.000.000	40.690.000	53.000.000	0	9.568.695	27.636.675	744.238	392.100	193.638	12.140.441	10.803.464	361.835	15.573.519	355.041	252.841	54.089	0	
Kreditbestand am 31.12.	0	65.962.936	100.669.890	145.594.368	136.288.748	143.819.628,17	167.897.578,09	158.167.543,30	140.670.094,65	129.297.595,30	118.534.038,43	95.387.649,88	57.668.890,21	65.200.519,43	59.044.753,19	52.901.111,60	44.958.049,05	42.299.145,20	0	
Mittelbestand/ Defizit KoFi inkl. Quartiersgaragen	-5.702.338	-5.705.485	9.662.580	777.828	510.233	14.712.276	13.176.638	819.170	378.648	44.949.647	21.272.566									