



## 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 |