



**Betreff:**  
**Garagenstandortkonzept**

öffentlich

**bezüglich**  
**DS Nr.: 15/SVV/0128**

Erstellungsdatum 21.04.2015

Eingang 922: 21.04.2015

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

4/46/464

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

06.05.2015 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit Beschluss vom 11.03.2015 zur Drucksache 15/SVV/0128 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, einen Bericht zum Stand der Realisierung des am 04.03.2009 unter der Drucksachennummer 08/SVV/1026 beschlossenen Garagenstandortkonzeptes zu geben.

Der jeweilige Sachstand zu den seinerzeit in städtischem Eigentum befindlichen Garagenanlagen lässt sich am einfachsten übersichtlich darstellen, indem die wesentlichen Eckdaten der Standorte, die seinerzeitigen Festlegungen sowie die dort dokumentierten Handlungsbedarfe dem aktuellen Sachstand 2015 gegenübergestellt werden.





## **Anlage 1**

„Garagenstandortkonzept – Bericht Umsetzungsstand 2015“

Inhalt der Anlage

S. 2-15 Einzelblätter der Garagenstandorte im Eigentum der Landeshauptstadt

In den Zeilen 1 – 7 werden jeweils die Aussagen des Garagenstandortkonzeptes mit der Beschlusslage 2009 dargestellt, in Zeile 8 der aktuelle Stand im März 2015.

Hinweis zum Thema Grundstücksverwaltung: Bereits die Mitteilungsvorlage zum Umsetzungsstand von 2012 enthielt den Hinweis, dass die Verwaltung der Garagen zum 30.06.2012 durch den KIS beendet wurde, da die Verwaltung zum 01.07.2012 an die Pro Potsdam übergeben wurde. Dieses wird hier nicht mehr gesondert dargestellt, betrifft aber alle Garagengrundstücke dieser Vorlage, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt befinden.

S. 16-19 Kartenausschnitte der Garagenstandorte im Eigentum der Landeshauptstadt

<b>Standort</b>	<b>Templiner Straße</b>
Fläche	1.447 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 1
Anzahl Garagen	51
Eigentumssituation Garagen 2008	Verein – Garagengemeinschaft „Templiner Straße e.V.“ (31 Ga) LHP (20 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung  Planerische Ziele 2008	Allenfalls im Bestand verwertbar  Grünfläche / Sportnutzung, Alternative zum Bestand nur Abriss
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	1. Verkauf an Nutzer zum Verkehrswert 2. Verkauf an Dritte zum Verkehrswert unter Beibehaltung der Garagennutzung
Handlungsbedarf 2008	1. Erstellung Verkehrswertgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen 2. Kaufpreisangebot an die Nutzer auf der Basis des Verkehrswertgutachtens
Sachstand 2015	Mit Kaufvertrag P 546/2010 der Notarin Sabine Popp vom 21.05.2010 an die Nutzer zum Verkehrswert veräußert.

<b>Standort</b>	<b>Hans-Sachs-Straße</b>
Fläche	Ca. 3.000 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 2
Anzahl Garagen	48
Eigentumssituation Garagen 2008	LHP (6 Garagen) Nutzer (42 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Allenfalls im Bestand verwertbar  Grünfläche / Sportnutzung, Alternative zum Bestand nur Abriss
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	1. Verkauf an Nutzer zum Verkehrswert 2. Verkauf an Dritte zum Verkehrswert unter Beibehaltung der Garagennutzung
Handlungsbedarf 2008	1. Erstellung Verkehrswertgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen 2. Kaufpreisangebot an die Nutzer auf der Basis des Verkehrswertgutachtens
Sachstand 2015	Garagennutzer haben Kauf zum Verkehrswert abgelehnt. Die Erschließung des Garagengrundstücks ist nur über das private Nachbargrundstück möglich. Hierzu werden z.Zt. Verhandlungen mit dem Grundstücksnachbarn geführt. Zugleich soll auch die Zuwegung des anliegenden Spiel- und des Sportplatzes gesichert werden.

<b>Standort</b>	<b>Knobelsdorffstraße</b>
Fläche	4.248 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 3
Anzahl Garagen	103
Eigentumssituation Garagen 2008	LHP (17 Garagen) Garagengemeinschaft „Potsdam West“ (86 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Allenfalls im Bestand verwertbar Höherwertige Nutzung wegen Lage am Bahndamm ausgeschlossen
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	1. Verkauf an Nutzer zum Verkehrswert 2. Verkauf an Dritte zum Verkehrswert unter Beibehaltung der Garagennutzung
Handlungsbedarf 2008	1. Erstellung Verkehrswertgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen 2. Kaufpreisangebot an die Nutzer auf der Basis des Verkehrswertgutachtens
Sachstand 2015	Garagennutzer haben Kauf zum Verkehrswert abgelehnt. Übergreifende Projektentwicklung für Wohnungsbau unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungsansprüche wird für möglich gehalten und weiter geprüft. Fläche liegt innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau.

<b>Standort</b>	<b>Maybachstraße</b>
Fläche	3.385 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 4
Anzahl Garagen	30
Eigentumssituation Garagen 2008	LHP (2 Garagen) Garagengemeinschaft „Maybachstraße“ (28 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Allenfalls im Bestand verwertbar  Höherwertige Nutzung wegen Lage am Bahndamm ausgeschlossen
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	1. Verkauf an Nutzer zum Verkehrswert 2. Verkauf an Dritte zum Verkehrswert unter Beibehaltung der Garagennutzung
Handlungsbedarf 2008	1. Erstellung Verkehrswertgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen 2. Kaufpreisangebot an die Nutzer auf der Basis des Verkehrswertgutachtens
Sachstand 2015	Innerhalb des Garagenkomplexes befindet sich ein privates Flurstück. Weder die Garagennutzer noch der private Eigentümer wollen das Grundstück kaufen. Prüfung, ob hier Wohnbaupotentiale gesehen werden. Fläche liegt innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau.



<b>Standort</b>	<b>Turmstraße 20 / Im Schäferfeld</b>
Fläche	2.470 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 5
Anzahl Garagen	67
Eigentumssituation Garagen 2008	LHP (8 Garagen) Garagengemeinschaft „Stern-Schäferfeld“ (59 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Uneingeschränkt verwertbar, § 34 BauGB Wohnen (Einfamilienhausgrundstücke)
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	1. Verkauf an Nutzer zum Verkehrswert 2. Verkauf an Dritte zum Verkehrswert
Handlungsbedarf 2008	1. Erstellung Verkehrswertgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen 2. Kaufpreisangebot an die Nutzer auf der Basis des Verkehrswertgutachtens
Sachstand 2015	Mit Kaufvertrag P 395/2011 des Notars Dr. Wolfgang Probandt vom 20.09.2011 an die Nutzer zum Verkehrswert verkauft.

<b>Standort</b>	<b>Burgstraße</b>
Fläche	Ca. 2.911 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 6
Anzahl Garagen	45
Eigentumssituation Garagen 2008	Verein – Garagengemeinschaft „Burgstraße“
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Uneingeschränkt verwertbar, § 34 BauGB  Wohnen (Geschosswohnungsbau)
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	1. Verkauf des Grundstückes zur Wohnbebauung an Dritte 2. Der Erwerber soll die zu errichtenden notwendigen Stellplätze vorrangig an die bisherigen Nutzer zu Marktpreisen anbieten.  Die Möglichkeit weiterer Parkplätze im öffentlichen Raum soll geprüft werden
Handlungsbedarf 2008	Suche nach Träger Geschosswohnungsbau
Sachstand 2015	Veräußerung unter Berücksichtigung der Mitteilungsvorlage „Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren“ (DS-Nr. 15/SVV/0080 vom 22.01.2015) ist möglich. Fläche liegt innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau.

<b>Standort</b>	<b>Gluckstraße</b>
Fläche	2.131 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 7
Anzahl Garagen	42
Eigentumssituation Garagen 2008	LHP (36 Garagen) Nutzer (6 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Uneingeschränkt verwertbar, § 34 BauGB Wohnen (Geschosswohnungsbau)
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	1. Verwertung nach 3 Jahren 2. Ortsnahe Nutzer zu den Standorten Gluckstraße / Patrizierweg und Mittelbusch verlagern (siehe dort)
Handlungsbedarf 2008	Suche nach Träger Geschosswohnungsbau
Sachstand 2015	Veräußerung unter Berücksichtigung der Mitteilungsvorlage „Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren“ (DS-Nr. 15/SVV/0080 vom 22.01.2015) ist möglich. Fläche liegt innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau.

<b>Standort</b>	<b>Gluckstraße / Patrizierweg</b>
Fläche	3.679 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 8
Anzahl Garagen	73
Eigentumssituation Garagen 2008	Nutzer
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Uneingeschränkt verwertbar, § 34 BauGB  Wohnen (Geschosswohnungsbau)
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verwertung nach frühestens 5 Jahren</li> <li>2. Ortsnahe Nutzer vom Standort Gluckstraße können zwischenzeitlich vorzugsweise freiwerdende Garagen nutzen.</li> </ol>
Handlungsbedarf 2008	<p>Verlagerungsmöglichkeit verbleibender Nutzer in den Komplex Mittelbusch prüfen und freie Garagen dort bevorzugt zur Verlagerung anbieten</p> <p>Mittelfristig Suche nach Träger für Geschosswohnungsbau</p>
Sachstand 2015	Veräußerung unter Berücksichtigung der Mitteilungsvorlage „Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren“ (DS-Nr. 15/SVV/0080 vom 22.01.2015) ist möglich. Fläche liegt innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau.

<b>Standort</b>	<b>Am Mittelbusch 400 A I und A II</b>
Fläche	Ca. 27.627 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 9
Anzahl Garagen	746
Eigentumssituation Garagen 2008	Verein – Garagenkomplex am Stern e.V. (252 Garagen) LHP (147 Garagen) Nutzer (347 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Wohnbaufläche – Entwicklung nur mit Schaffung Planungsrecht  Planung eingestellt gemäß Beschluss 08/SVV/0107 vom 02.04.2008
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	Kein Bedarf für gesonderte Festlegung in Garagenstandortkonzept, da Beschluss 08/SVV/0107 vom 02.04.2008 Festlegung für diese Anlage trifft.
Handlungsbedarf 2008	Verlagerungsmöglichkeit verbleibender Nutzer aus den Komplexen Glückstraße und Glückstraße/Patrizierweg prüfen und freie Garagen bevorzugt zur Verlagerung von dort anbieten
Sachstand 2015	Gemäß Beschluss der SVV, DS-Nr. 08/SVV/0107 vom 02.04.2008, ist der Garagenstandort bis mindestens 2018 als solcher zu erhalten. Im Nachgang soll der Garagenstandort für den Wohnungsbau entwickelt werden. Fläche liegt innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau.

<b>Standort</b>	<b>Unter den Eichen / Meisenweg</b>
Fläche	Ca. 9.293 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 10
Anzahl Garagen	221
Eigentumssituation Garagen 2008	LHP (4 Garagen) Verein – Garagengemeinschaft „Unter den Eichen“ e.V. (160 Garagen) Verein – Garagenverein Meisenweg e.V. (57 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Nur mit Schaffung von Planungsrecht verwertbar  Wohnen (Geschosswohnungsbau), Erschließung derzeit nicht gesichert
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	Standorterhaltung für mindestens 10 Jahre unter Auffüllung durch Nutzer der Standorte Tiroler Damm
Handlungsbedarf 2008	
Sachstand 2015	Durch Beschluss der SVV, DS-Nr. 08/SVV/0831 vom 15.09.2008 wurde eine 10 jährige Standortsicherung garantiert (bis Ende 2018). Abweichend hiervon hat die SVV (DS-Nr. 14/SVV/0227 vom 02.04.2014) Verhandlungen zum Verkauf des Grundstücks an die Garagenvereine zum Erhalt des Standortes beschlossen. Diese Verhandlungen werden aktuell geführt.

<b>Standort</b>	<b>Tiroler Damm (beide Standorte)</b>
Fläche	Ca. 2.030 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 11
Anzahl Garagen	51
Eigentumssituation Garagen 2008	LHP (6 Garagen) Nutzer (45 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Teilweise nicht verwertbare Erschließungsfläche, allenfalls im Bestand verwertbar, erheblicher Baumbestand Flurstücksteilung entspricht nicht tatsächlicher Nutzungsgrenze, Grundstücksneuordnung und Bereinigung nach Konzept
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	Vertragliche Sicherung für einen Zeitraum von 10 Jahren (d.h. bis 2019) Die Empfehlung des Arbeitskreises Garagenstandortkonzept, eine Grundstücksneuordnung ist nicht in Angriff zu nehmen.
Handlungsbedarf 2008	Entfällt gemäß Festlegung
Sachstand 2015	Durch Beschluss der SVV, DS-Nr. 08/SVV/0831 vom 15.09.2008 wurde eine 10 jährige Standortsicherung garantiert (bis Ende 2018).

<b>Standort</b>	<b>Wiesenstraße 13</b>
Fläche	Ca. 600 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 12
Anzahl Garagen	13
Eigentumssituation Garagen 2008	LHP (1 Garage) Garagengemeinschaft „Wiesenstraße 13“ (12 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Uneingeschränkt verwertbar, § 34 BauGB  Gewerbe
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	1. Verkauf an Nutzer zum Verkehrswert 2. Verkauf an Dritte zum Verkehrswert
Handlungsbedarf 2008	1. Erstellung Verkehrswertgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen  2. Kaufpreisangebot an die Nutzer auf der Basis des Verkehrswertgutachtens
Sachstand 2015	Nutzer haben kein Kaufinteresse. Verkauf an Dritte ist möglich.





<b>Standort</b>	<b>Forststraße</b>
Fläche	Ca. 3.700 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 13
Anzahl Garagen	92
Eigentumssituation Garagen 2008	LHP (20 Garagen) Nutzer (72 Garagen)
Planungsrechtliche Bewertung Planerische Ziele 2008	Eingeschränkt verwertbar, § 34 BauGB Beeinträchtigung durch EWP-Station Wohnen oder Mischnutzung, Rücksichtnahme auf WR nördlich
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	1. Verkauf an Nutzer zum Verkehrswert 2. Verkauf an Dritte zum Verkehrswert
Handlungsbedarf 2008	1. Erstellung Verkehrswertgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen 2. Kaufpreisangebot an die Nutzer auf der Basis des Verkehrswertgutachtens
Sachstand 2015	Mit Kaufvertrag UR-Nr. 220/12 der Notarin Elisabeth Korte- Hirschefeld vom 30.10.2012 an die Nutzer zum Verkehrswert verkauft.

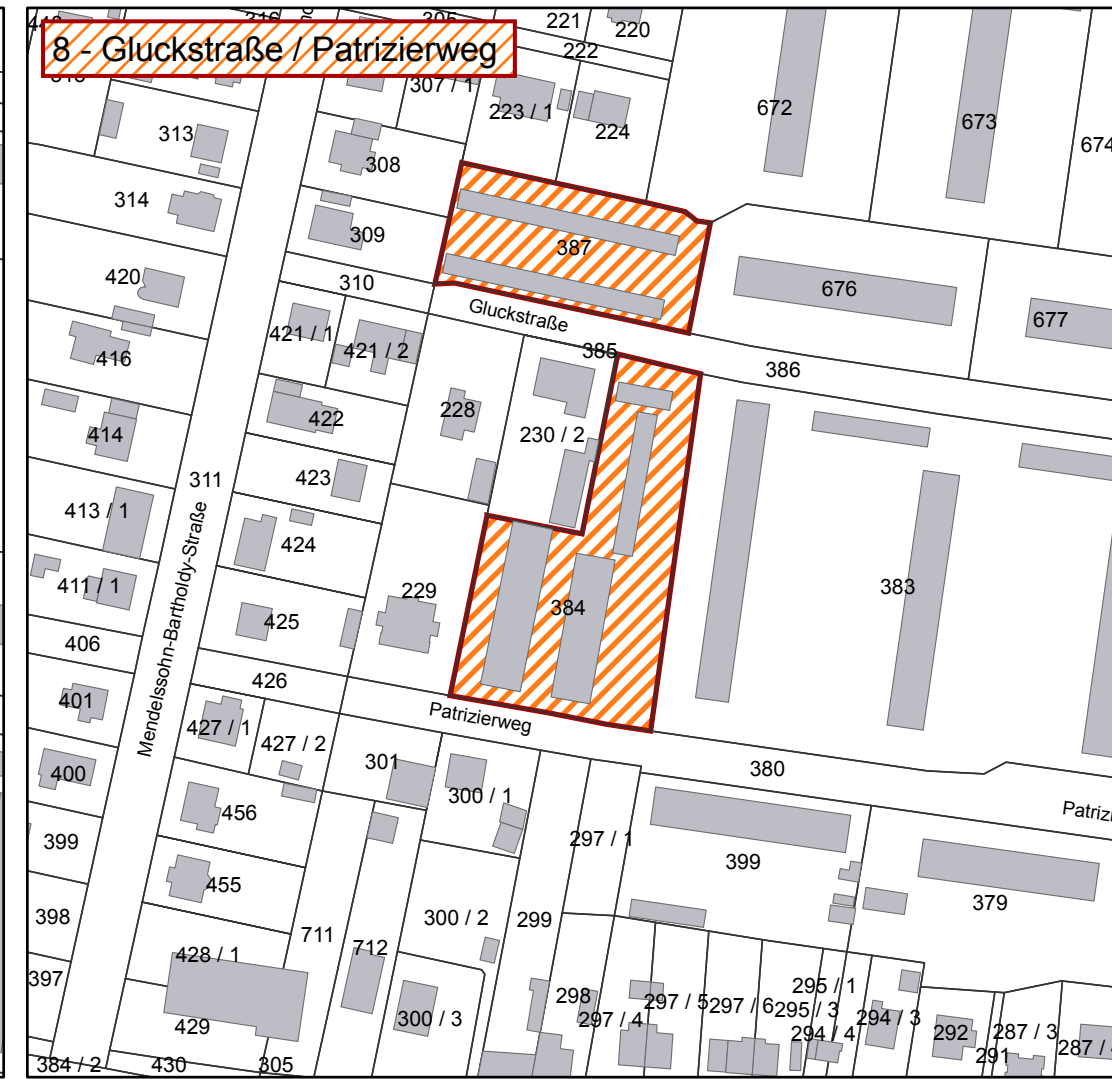
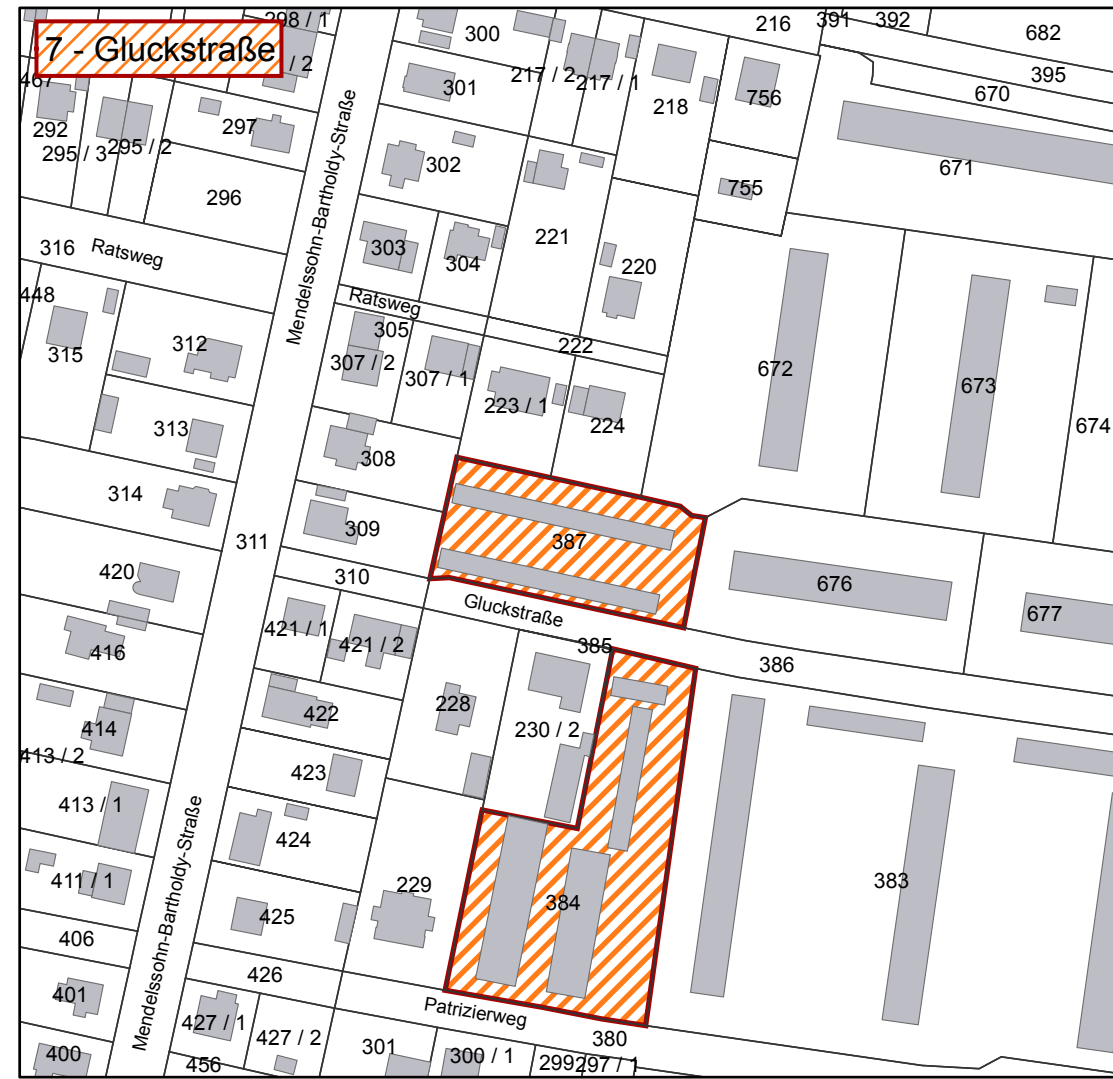
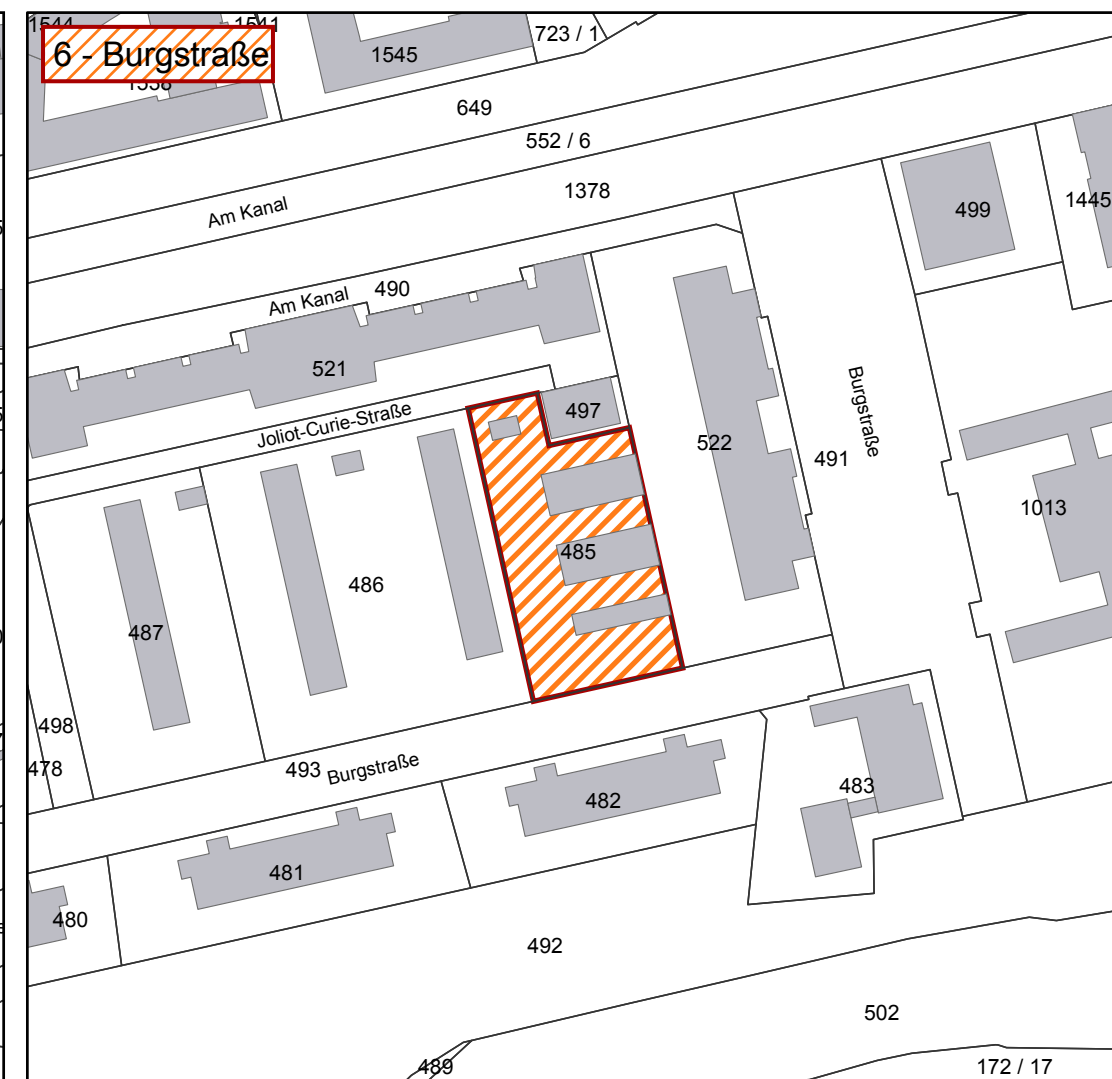
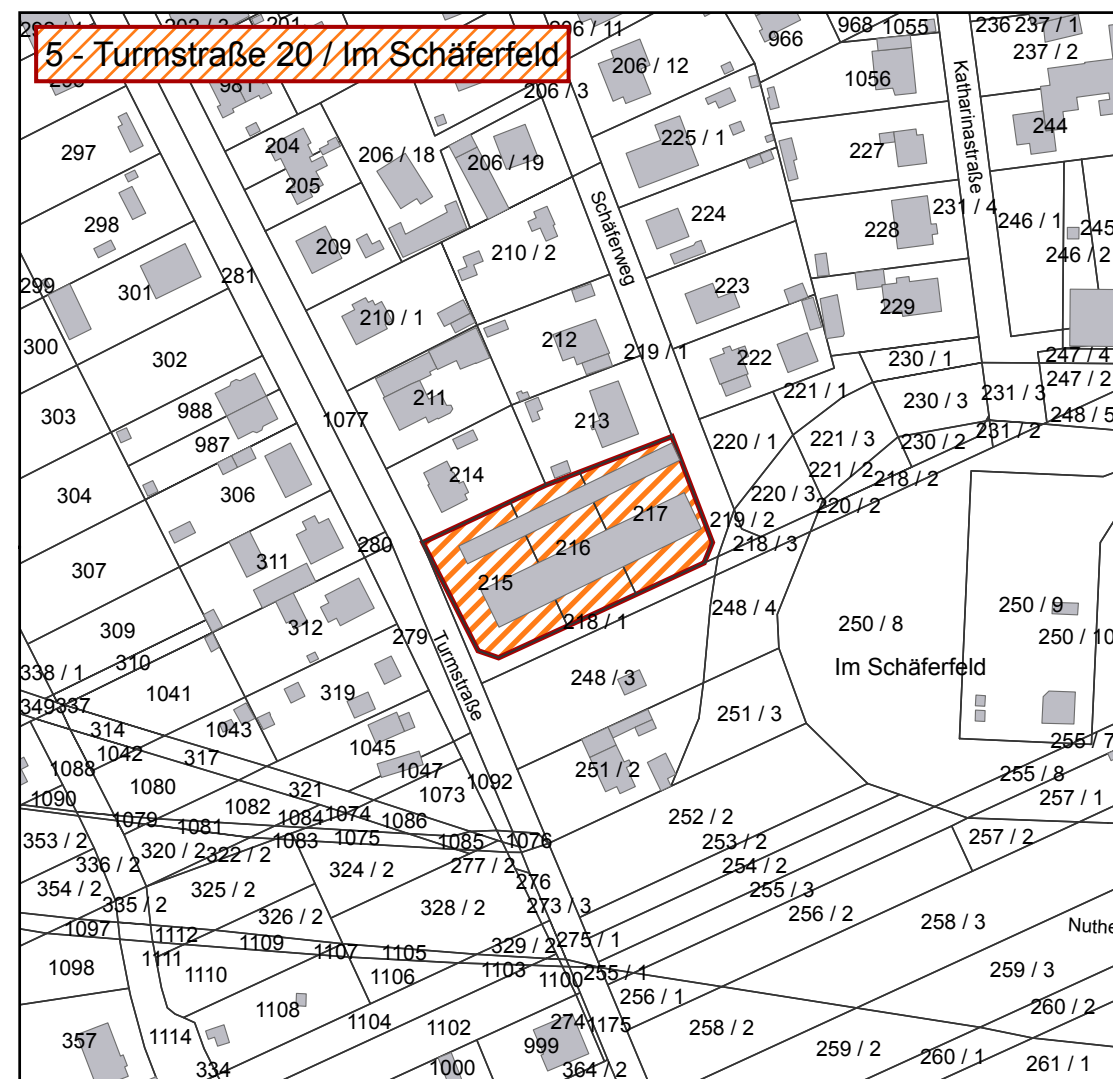
<b>Standort</b>	<b>Auf dem Kiewitt</b>
Fläche	4.209 m <sup>2</sup> , in Karte Standort 14
Anzahl Garagen	118
Eigentumssituation Garagen 2008	Verein – Garagengemeinschaft „Auf dem Kiewitt“ e.V.
Planungsrechtliche Bewertung  Planerische Ziele 2008	Tangiert durch Planung der Innerstädtischen Entlastungsstraße (ISES), Grundstückszuschnitt erlaubt keine Verwertung als Einzelgrundstück, nur nördlicher Teil bei Zusammenlegung mit Nachbargrundstück nutzbar, § 34 BauGB  Nichtstörendes Gewerbe
Festlegung Beschluss 04.03.2009 DS 08/SVV/1026	Aufgrund ISES-Planung halten im Bestand (mindestens noch 5 Jahre)  Nach Entscheid in Sachen ISES erneute Prüfung
Handlungsbedarf 2008	
Sachstand 2015	Grundstück wird nicht mehr für die ISES benötigt. Unter Einbeziehung von Nachbargrundstücken werden Entwicklungsmöglichkeiten auch für Wohnungsbau gesehen. Erarbeitung einer Konzeption erforderlich.



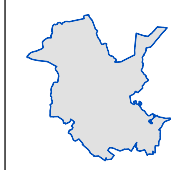
### Garagenstandortkonzept

Eigentümer

-  Landeshauptstadt Potsdam
-  PRO POTSDAM





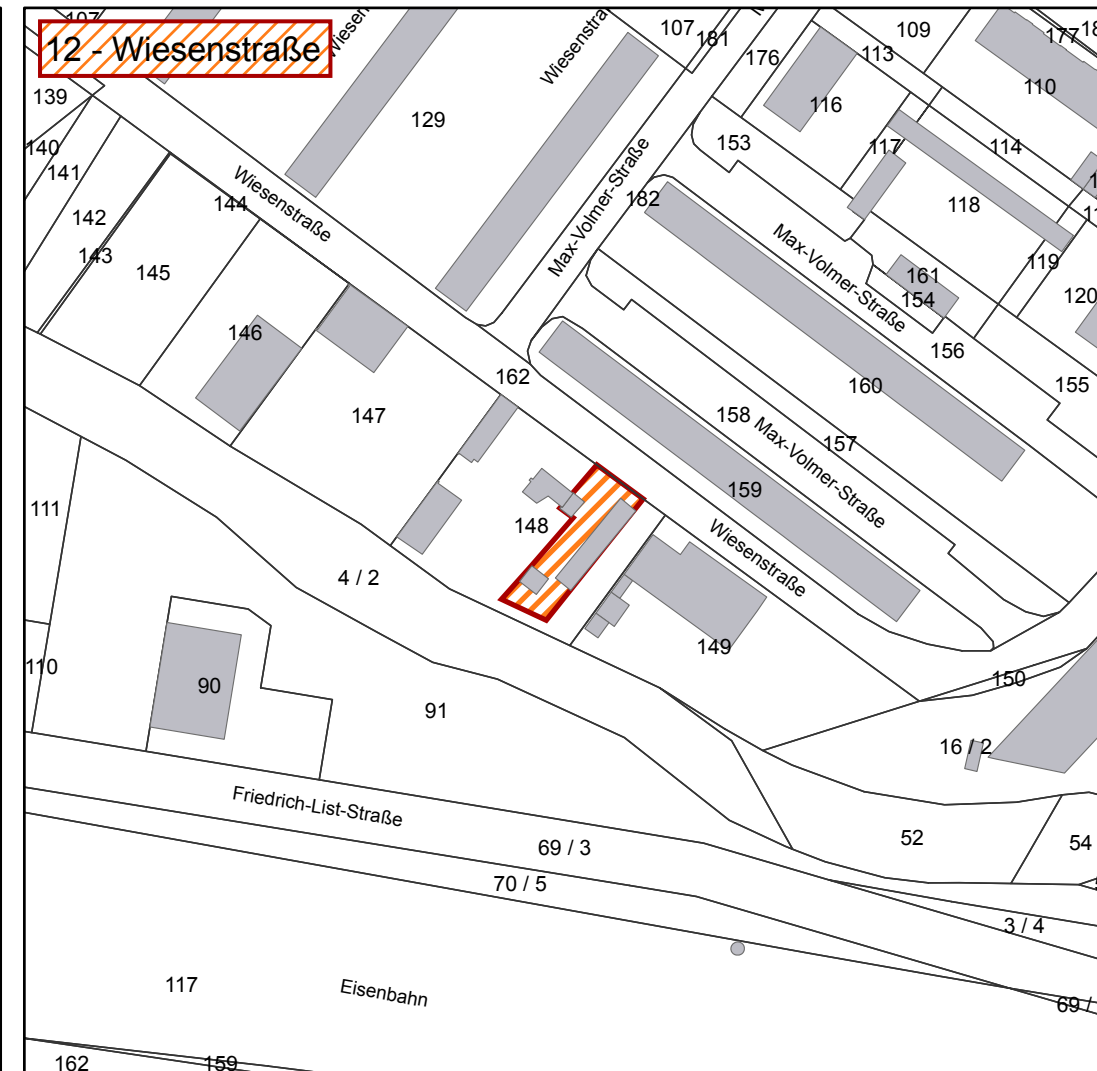
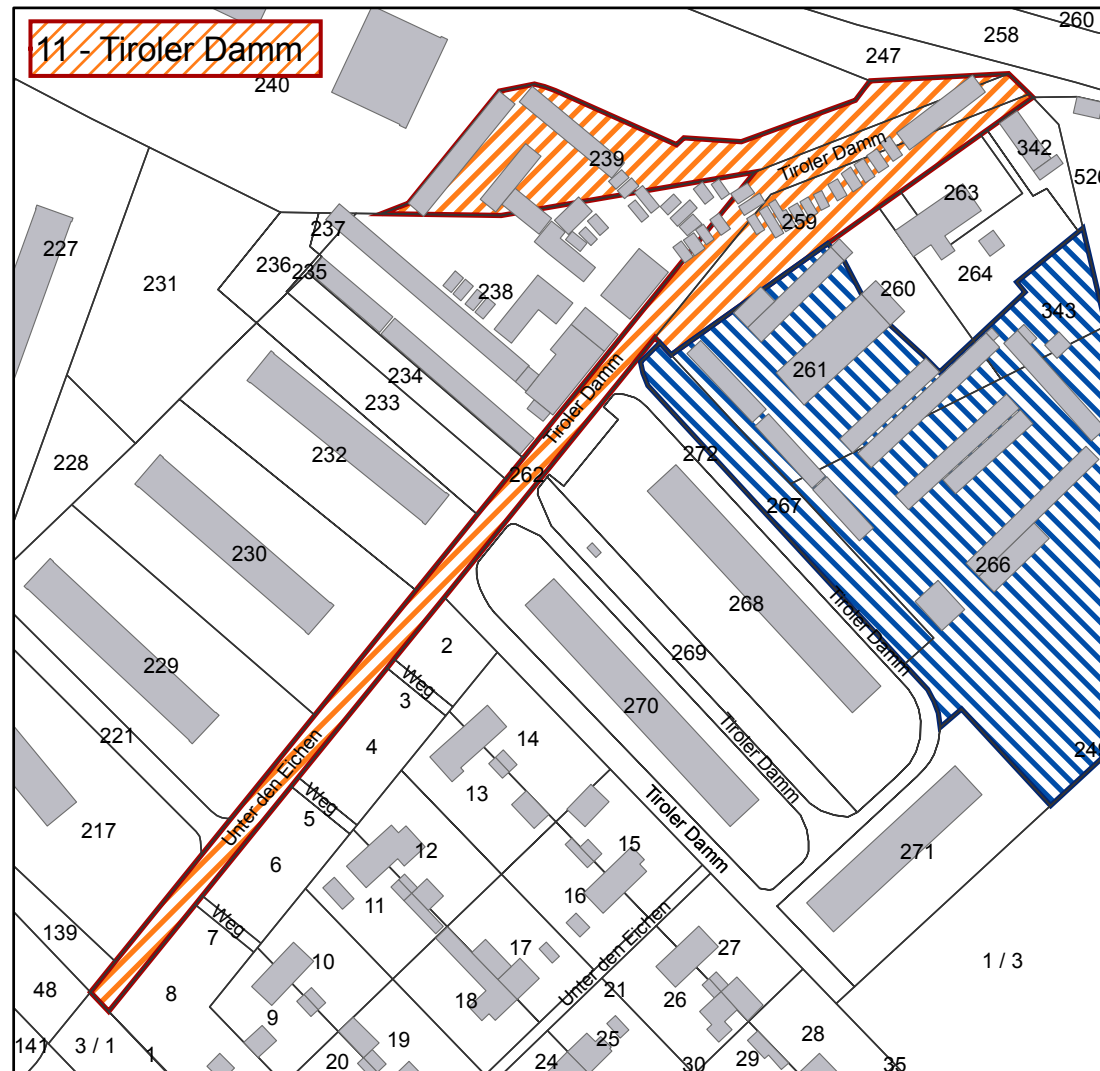
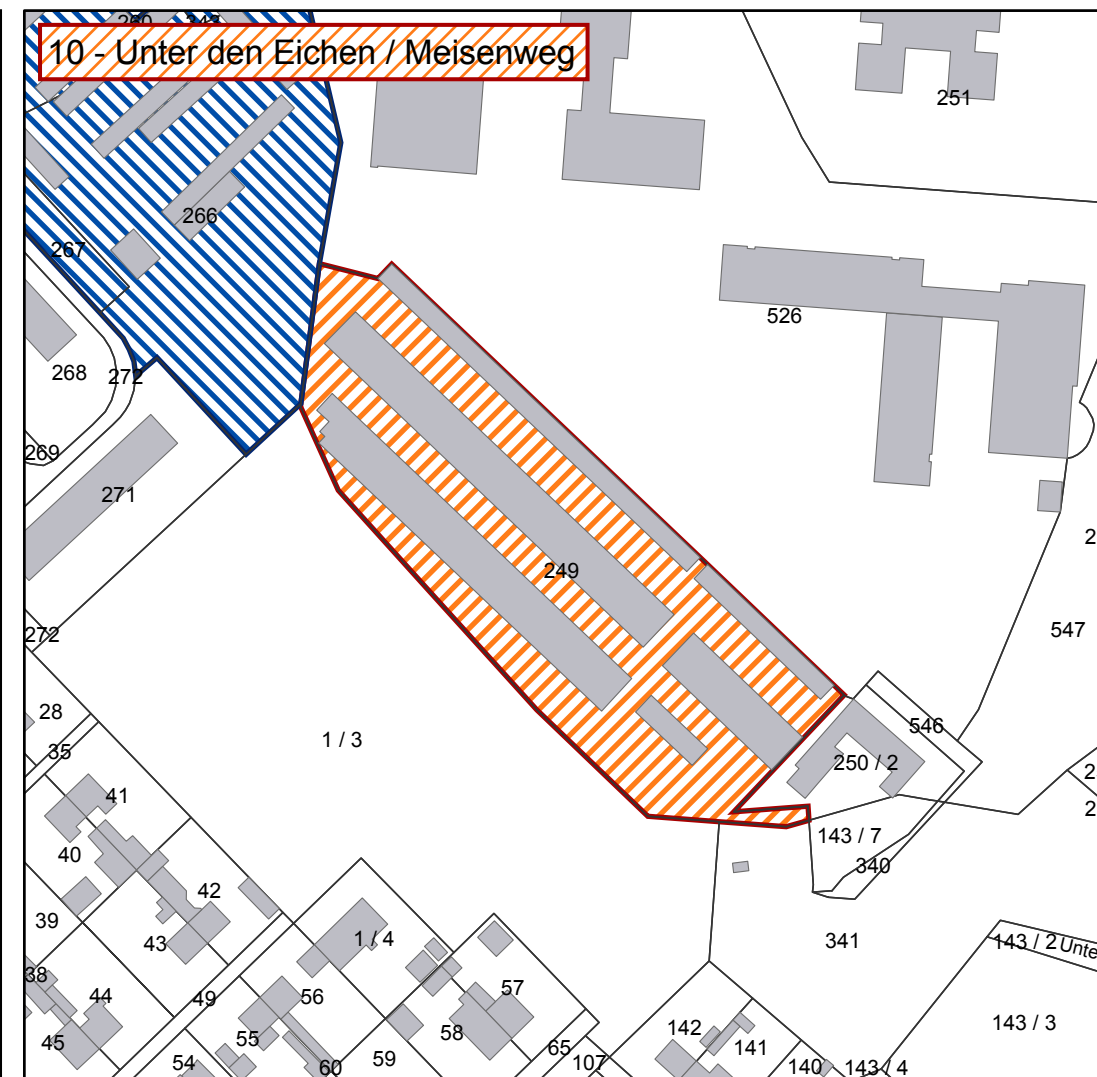
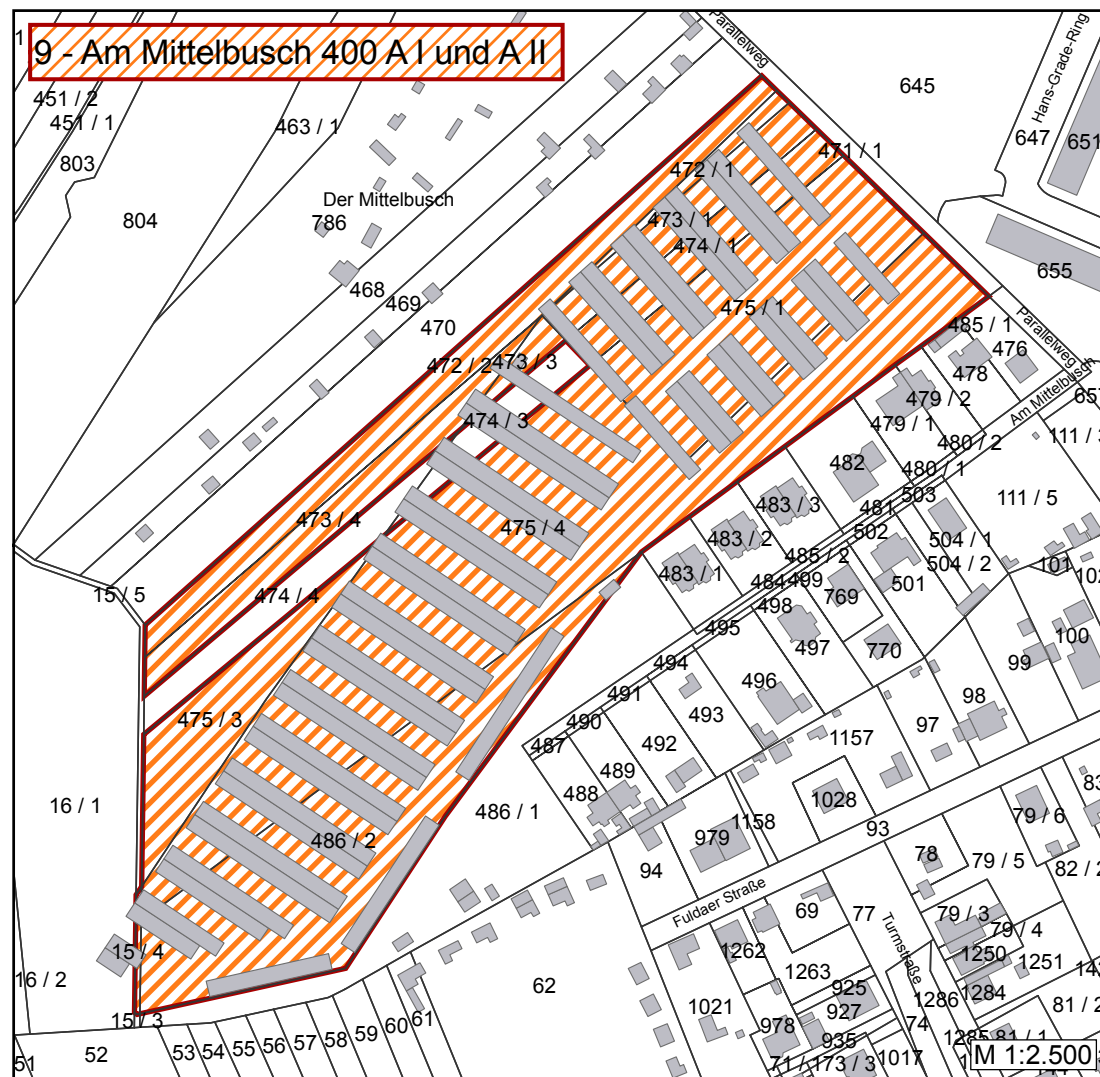
Ausschnitte wurden erstellt im Maßstab 1:2.000



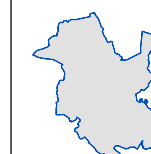
## Garagenstandortkonzept

### Eigentümer

-  Landeshauptstadt Potsdam
-  PRO POTSDAM



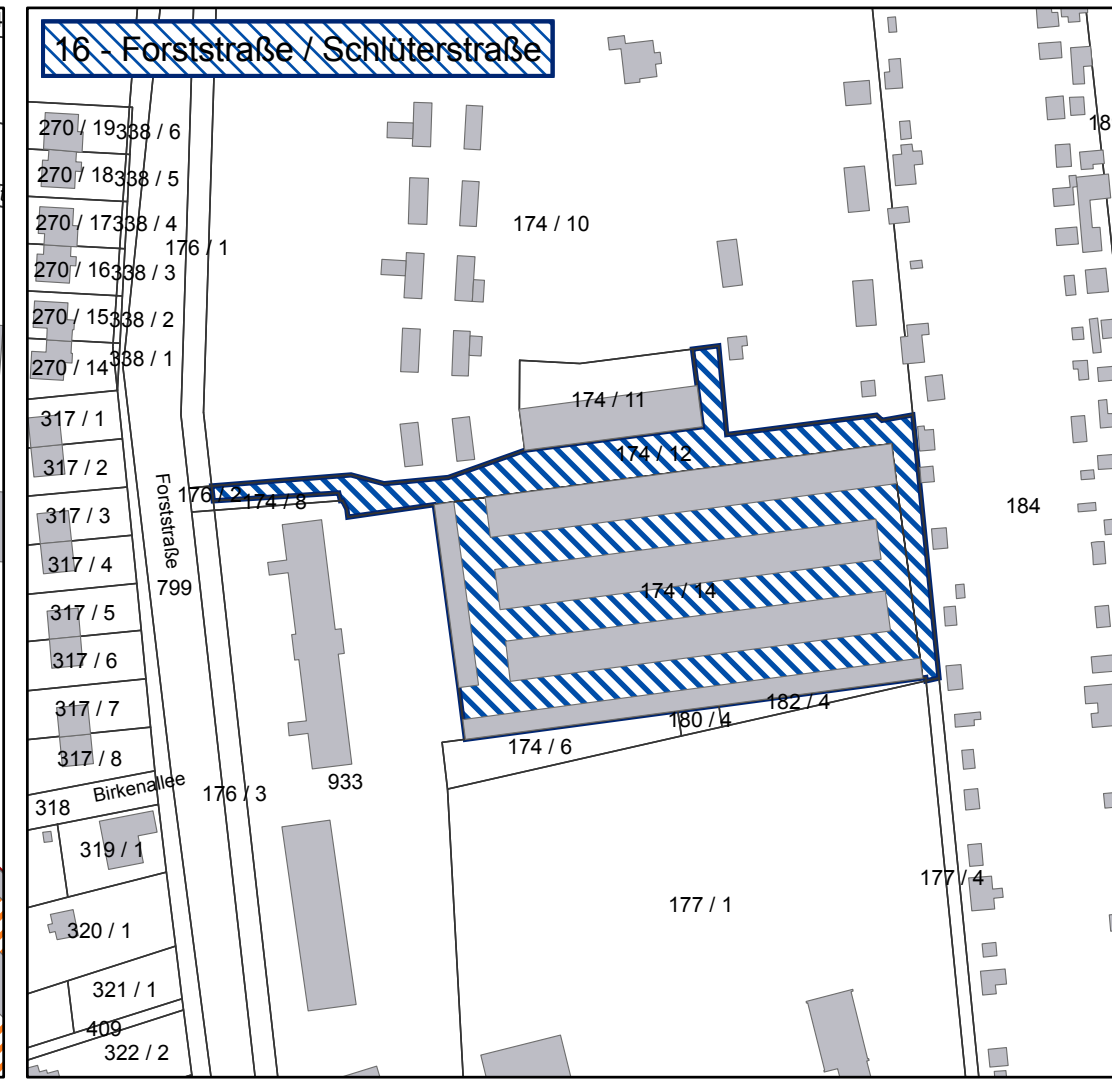
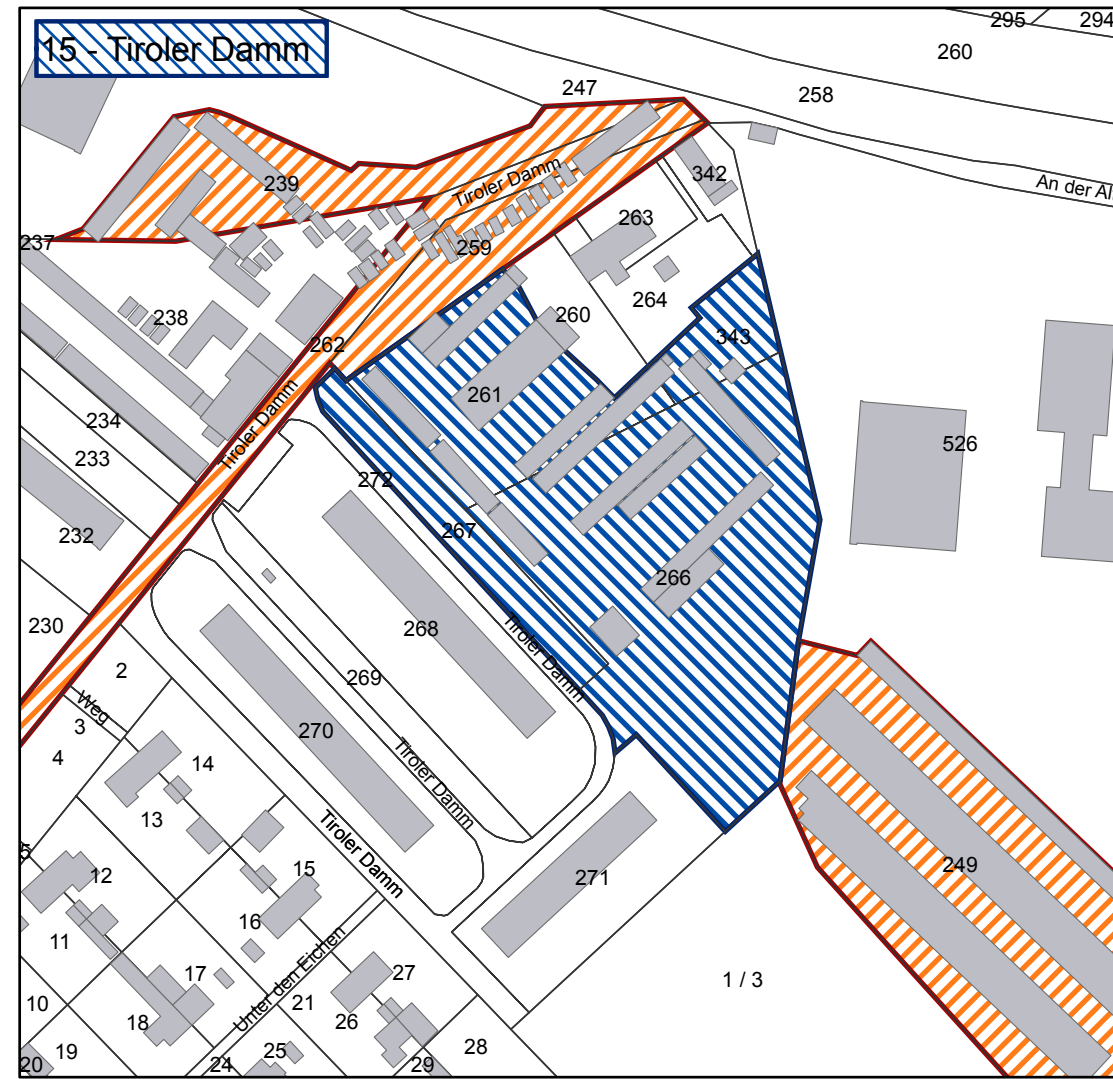
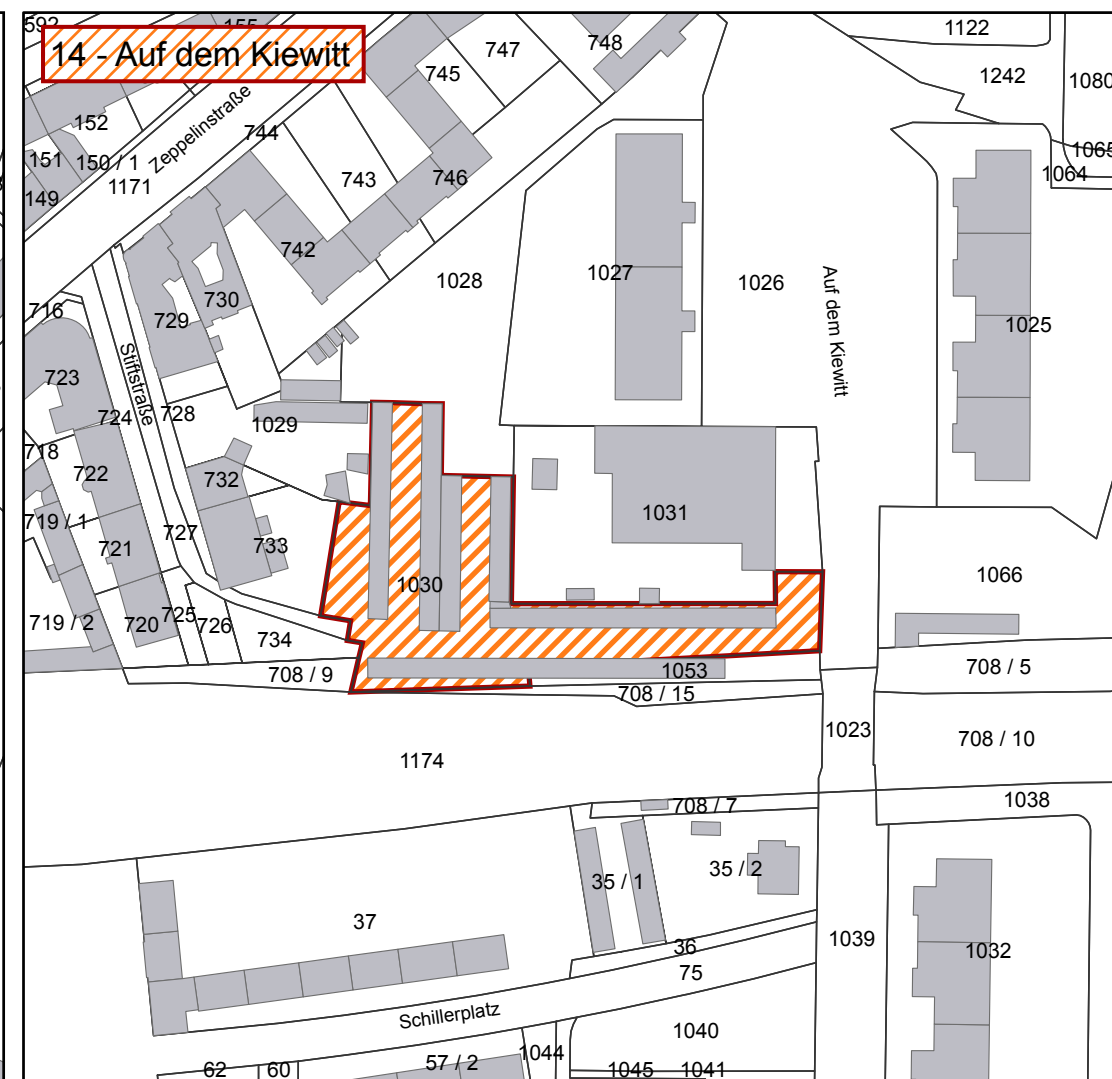
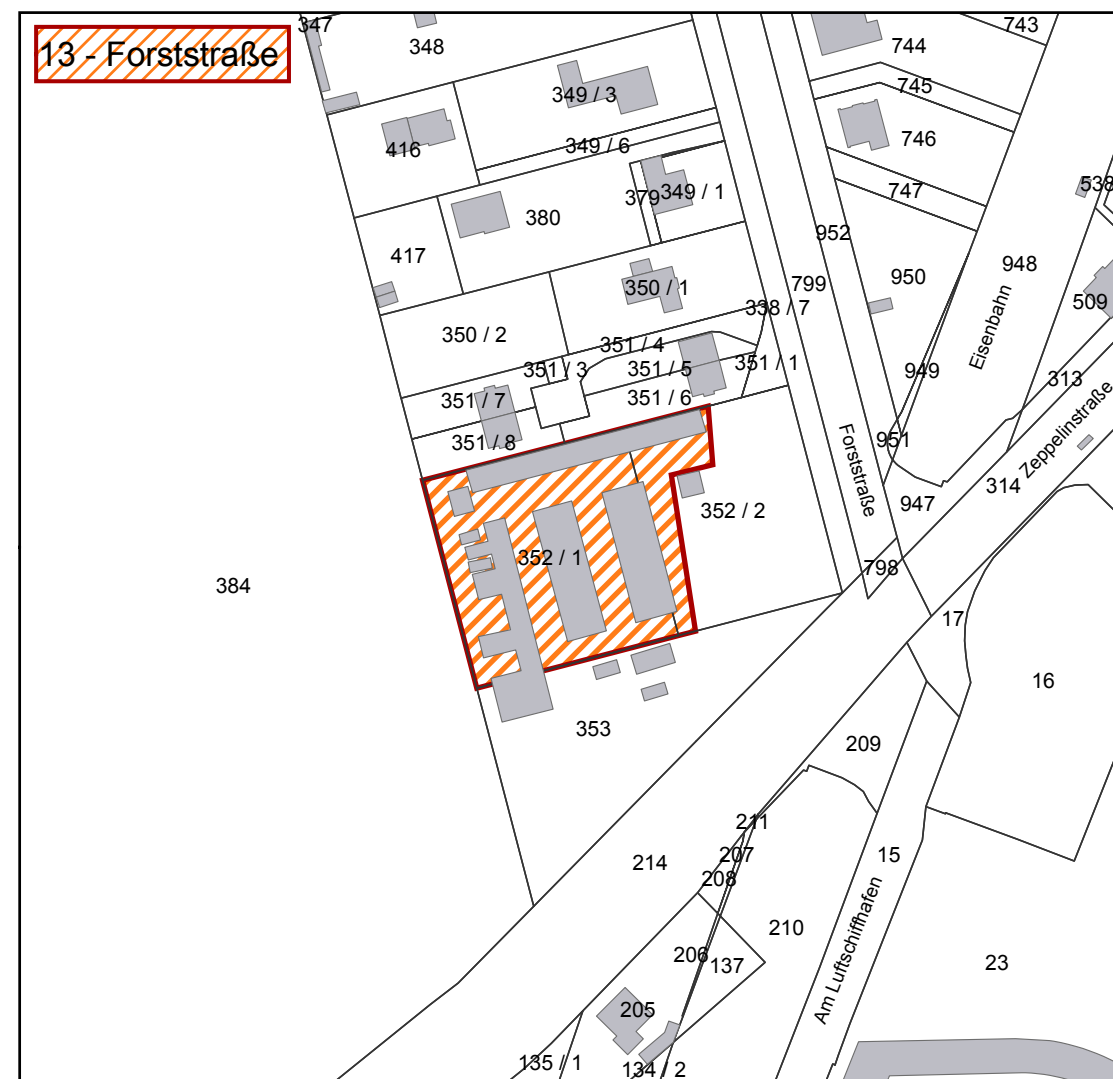
Ausschnitte wurden erstellt im Maßstab 1:2.000



### Garagenstandortkonzept

Eigentümer

- Landeshauptstadt Potsdam
- PRO POTSDAM



Ausschnitte wurden erstellt im Maßstab 1:2.000

