

Kosten- und Finanzierungsplan

Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

(ohne Europarc Dreilinden)

Oktober 2014



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

erarbeitet von:

M. Rahn
Geschäftsführer

Ernst **Basler + Partner** GmbH

Inhaltsverzeichnis

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen der KoFi Stand Oktober 2014 und Stand Oktober 2013

1	Einleitung	1
2	Stand der Entwicklungsmaßnahme.....	2
3	Der Kosten- und Finanzierungsplan	3
3.1	Gliederung	3
3.2	Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme	5
4	Entwicklungsmaßnahme 2013	7
4.1	Kosten.....	7
4.2	Einnahmen	7
5	Kostenaufwand Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten	8
5.1	„Äußere Erschließung“ und teilgebietsübergreifende Maßnahmen.....	8
5.2	KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“	12
5.3	KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“	17
5.4	KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“	20
6	Einnahmen Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten	21
6.1	Grundstücksveräußerung	21
6.2	Fördermittel.....	22
6.3	Ausgleichsbeträge.....	22
6.4	Anschlussgebühren.....	22
6.5	sonstige Einnahmen.....	22
7	Finanzierung, Vergleich der kumulierten Einnahmen und Ausgaben	23
8	Risikobetrachtung	23

Anlage 1: Übersichtskarte Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsplan

Anlage 3: Diagramm „Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten“

Anlage 4: Chronologie der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ 1991 - 2013

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen - Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

KoFi Oktober 2013	KoFi Oktober 2014
<u>Quadratmeterpreise:</u> <u>TIW-Gebiet:</u> Gewerbegebiet: 110 EUR/m ² Kerngebiet: 125 EUR/m ² Mischgebiet (Rest): 115 EUR/m ² <u>Nördliche GE</u> Ablösebetrag: 60 EUR/m ² Restflächen: 100 EUR m ² <u>Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg:</u> Wohnbauflächen 235 EUR/m ² Frischemarkt 155 EUR/m ²	<u>Quadratmeterpreise:</u> <u>TIW-Gebiet:</u> Gewerbegebiet: 110 EUR/m ² Kerngebiet: 125 EUR/m ² Mischgebiet (Rest): 115 EUR/m ² <u>Nördliche GE</u> Ablösebetrag: 60 EUR/m ² Restflächen: 100 EUR m ² <u>Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg:</u> Wohnbauflächen 235 EUR/m ² Frischemarkt 155 EUR/m ²
<u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u> 69,3 Mio. EUR	<u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u> 69,3 Mio. EUR
<u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u> Äußere Erschließung: 17,8 Mio. EUR TIW-Gebiet: 29,2 Mio. EUR Nördliches GE: 2,4 Mio. EUR Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR	<u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u> Äußere Erschließung: 17,7 Mio. EUR TIW-Gebiet: 29,2 Mio. EUR Nördliches GE: 2,4 Mio. EUR Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR
<u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u> 70,6 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)	<u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u> 70,7 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)
<u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u> 1,682 EUR (Infrastrukturbeitrag)	<u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u> 1,682 EUR (Infrastrukturbeitrag)
<u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u> - 1,3 Mio. EUR	<u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u> - 1,4 Mio. EUR

1 Einleitung

Das Gebiet „Wohnen und Arbeiten“ umfasst ein ca. 113 ha großes Areal, das als Entwicklungsgebiet nach § 6 BauGB-MaßnG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) ausgewiesen und im November 1991 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) des Landes Brandenburg (heute Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, MIL) genehmigt wurde. Auf dieser Fläche sind Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und Wohnbebauung vorgesehen, die mit unterschiedlichen Investorenmodellen realisiert werden. Die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (P&E) - als Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow - ist mit der Entwicklung des Gebietes und der Erbringung der dazu erforderlichen Koordinierungs- und Projektsteuerungsleistungen beauftragt.

Um eine derart komplexe Aufgabe durchführen zu können, bedarf es eines detaillierten, regelmäßig zu aktualisierenden Überblicks über die Höhe und den zeitlichen Anfall von Kosten und Einnahmen. Auf der Grundlage des § 171 Abs. 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, für ihre städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einen Kosten- und Finanzierungsplan aufzustellen, der die finanziellen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Gesamtentwicklung veranschaulicht.

Der Kosten- und Finanzierungsplan (KoFi) dient als Grundlage für:

- die Einschätzung der Durchführbarkeit geplanter Maßnahmen,
- die Kalkulation der notwendigen Veräußerungserlöse,
- Verhandlungen mit potentiellen Investoren,
- Verhandlungen mit Kreditgebern,
- den Nachweis des Kreditbedarfs gegenüber Banken,
- die Beantragung von Fördermitteln,
- die zuwendungsrechtliche Schlussabrechnung,
- Empfehlungen des Aufsichtsrates und Entscheidungen des Gesellschafters,
- die jährliche Erstellung der Wirtschaftspläne,
- die Erarbeitung von Risikoabschätzungen,
- die Erarbeitung von Vermarktungskonzepten,
- die Berechnung von Ablösebeträgen.

Ausgehend von einer einheitlichen Datenbasis - dem Kosten- und Finanzierungsplan - können somit sämtliche erforderlichen Planunterlagen erstellt werden.

Damit der Kosten- und Finanzierungsplan auch zukünftig diesen Anforderungen gerecht werden kann, ist seine Fortschreibung die Grundvoraussetzung.

2 Stand der Entwicklungsmaßnahme

Im Folgenden werden wichtige Einzelmaßnahmen ab dem Jahr 2014 benannt. Die Maßnahmen von 1991 bis 2013 sind in der Anlage 4 enthalten.

April 2014	Abschluss eines Kaufvertrages mit der MWA zur Flächenerweiterung des Firmengeländes.
August 2014	Rechtskraft des B-Plans KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“.
2014	Umsetzung der Maßnahmen zur Rekultivierung der gesicherten Deponie inkl. Herstellung der Rodelbahn (3. Bauabschnitt).
2014/ 2015	Erarbeitung des B-Plans KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik - Innovation - Wissenschaft)".
2014/ 2015	Errichtung des Bürogebäudes der CountR GmbH.
ab 2014	In Abhängigkeit der Planreife des Bebauungsplans KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet" und des Vermarktungsfortschritts erfolgt die Baufeldfreimachung/ Sanierung (Rodungsarbeiten, Tiefenentrümmerung und der Abriss oberirdischer Baulichkeiten).
2014/ I. Halbjahr 2015	Realisierung der Verlängerung der Fahrenheitstraße/ Planstr. B bis zum Stahnsdorfer Damm.
2015	Geländeregulierung östlich der Planstraße B und Abriss des Gewächshauses.
2015/ 2016	Bebauungsplanverfahren KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“.
2015/ 2016	Sanierungsmaßnahmen im Nördlichen Gewerbegebiet.
2016	Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit.
2016	Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg.
2016	Herstellung des Grünzugs nördlich von MIOS.
2017	Realisierung des kombinierten Geh– und Radweges am Dreilindener Weg.

3 Der Kosten- und Finanzierungsplan

3.1 Gliederung

Der Tabellenteil des Kosten- und Finanzierungsplanes gliedert sich in den Kosten-, den Einnahmen- und den Finanzierungsteil und ist in der Anlage 2 dargestellt.

Der Kostenteil ist wiederum in folgende Bereiche untergliedert (diese entsprechen den Plangebieten der Übersichtskarte in der Anlage 1):

- Äußere Erschließung des Entwicklungsgebietes und teilgebietsübergreifende Maßnahmen
- KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“ (ehem. Fashion Park)
- KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“
- KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.

Für die Fläche des „Europarcs Dreilinden“ (ca. 45 ha) wurde mit der Europarc Thyssen Dreilinden GmbH als „mitwirkungsbereiter Eigentümer“ im Jahr 1993 eine Abwendungsvereinbarung über den Verzicht des Grunderwerbs durch die Gemeinde, die durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen und die Zahlung eines Ablösebetrages geschlossen. Gleichzeitig wurde zwischen den Parteien ein Erschließungsvertrag unterzeichnet, der die Art und den Umfang der zu erstellenden Erschließungsanlagen beschreibt.

Der Einnahmenteil unterscheidet:

- Einnahmen aufgrund von Grundstücksveräußerung, Fördermitteln, Krediten, Gemeindezuweisungen, Ausgleichs- und Ablösebeträgen und Anschlussgebühren

Der Finanzierungsteil unterscheidet:

- Finanzierungskosten
- Vergleich der kumulierten Einnahmen und Ausgaben
- Ermittlung des Liquiditätsbedarfs
- Ermittlung des Deckungsbeitrags der Gesamtmaßnahme

Die Variablen im Kosten- und Finanzierungsplan sind:

1. Fördermittel
2. Quadratmeterpreise bei Grundstücksveräußerung
3. Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital
4. Zeitliche Verteilung und Höhe von Ausgaben und Einnahmen
5. Anteil der einzelnen Teilgebiete an den Kosten der „Äußeren Erschließung“

Für die einzelnen Variablen werden folgende Festlegungen getroffen:

zu 1. Fördermittel

Für die Sicherung und Rekultivierung der ehemaligen Deponie Kleinmachnow/ Stahnsdorfer Damm (1. BA: „Profilierungsarbeiten“) wurden vom Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR, heute Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, MUGV) für das Jahr 1996 868.174 EUR ausgezahlt. 1997 wurden 155.433 EUR zurückgezahlt. Im Dezember 1997 wurde eine Zuwendung in Höhe von 153.388 EUR ausgezahlt. Für den 2. BA: „Herstellung der Oberflächenabdichtung“ wurden für 1998 Fördermittel in Höhe von 545.907 EUR und für 1999 von 265.899 EUR in Anspruch genommen. Im Jahr 2004 erfolgte die Rückzahlung von Verzugszinsen in Höhe von 1.059 EUR.

Die Höhe der Anschubförderung durch das MSWV betrug von 1993 bis 1996 5.922.805 EUR. Im Jahr 2004 erfolgte die Rückzahlung von Verzugszinsen in Höhe von 54.751 EUR.

Die Eigenanteile an den förderfähigen Maßnahmen betrugen bei der Zuwendung durch das MUNR 50% und bei der Zuwendung des MSWV 20%. Gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (StBauFR) vom 9. Juli 2009, Punkt 15.3.2 ist zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme eine zuwendungsrechtliche Schlussabrechnung zu erstellen. Diese ist die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme hinsichtlich der gewährten Vorauszahlungsmittel. Im KoFi werden aufgrund des zu erwartenden Defizits der Maßnahme die Fördermittel als Zuschuss behandelt.

zu 2. Quadratmeterpreise

Die Grundstücke im Entwicklungsgebiet werden zum Neuordnungswert veräußert. Der Neuordnungswert entspricht dabei dem Verkehrswert der Grundstücke, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt (§ 169 Abs. 8 BauGB). Bei der Ermittlung dieser Verkehrswerte werden die aktuellen Grundstücksmarktberichte des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ berücksichtigt. Auf Grundlage der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg, § 79 Abs. 2 veräußert die P&E die Grundstücke des Trauhandvermögens ausschließlich zum sogenannten „vollen Wert“.

zu 3. Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital

Es wird davon ausgegangen das der durchschnittliche Zinssatz bis zum Ende der Entwicklungsmaßnahme ca. 2,0 % betragen wird.

zu 4. Zeitlicher Verlauf und Höhe von Kosten und Einnahmen

Um eine Einschätzung des zeitlichen Verlaufs von Kosten und Einnahmen vornehmen zu können, wurde im Vorfeld eine Zeit-/ Maßnahmenplanung erstellt.

Die Höhe der absoluten Kosten kann den Jahresscheiben des in der *Anlage 2* dargestellten Planes entnommen werden.

Die Kostenverteilung entspricht den geplanten Bauabschnitten. Der zeitliche Verlauf der Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung ist abhängig vom Abschluss der Kaufverträge und den darin festgelegten Kaufpreisfälligkeiten. Sind deren Vorstellungen noch nicht bekannt, so wird eine Abschätzung in Abhängigkeit vom Baufortschritt vorgenommen.

zu 5. Anteil der einzelnen Teilgebiete an den Kosten der „Äußeren Erschließung“

Da die jeweiligen Fördermittel den entsprechenden Teilgebieten zugeordnet werden, müssen auch die Kosten der „Äußeren Erschließung“ und der teilgebietsübergreifenden Maßnahmen anteilig auf die einzelnen Teilgebiete umgelegt werden, so dass letztendlich über die Grundstückspreise die Kostendeckung auf Teilgebietsebene eingeschätzt werden kann.

Als Verteilungsschlüssel wurde hierfür das Nettobauland innerhalb der einzelnen Teilgebiete herangezogen:

Teilgebiet	Nettobauland in m ²	Anteil	Quelle
TIW-Gebiet	212.417	64%	KLM-BP-006-c, Flächenbilanz (Stand: August 2006, Entwurf 3. Änderung; Fortführung Liegenschaftskataster Juli 2005)
Nördliches Gewerbegebiet	36.750	11%	KLM-BP-006-e, Flächenbilanz, Variante 1 (Stand: Mai 2000, Erschließungskonzept)
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	84.353	25%	KLM-BP-006-d, Fortführung Liegenschaftskataster (Stand: 21.01.03)
Gesamt	333.520	100 %	

3.2 Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme

Die Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme wird im Kosten- und Finanzierungsplan folgendermaßen umgesetzt:

1. Um die Kosten der „Äußeren Erschließung“ und der teilgebietsübergreifenden Maßnahmen auf die einzelnen Teilgebiete umlegen zu können, musste o.g. Verteilungsschlüssel entwickelt werden. Dieser entspricht dem Verhältnis des Nettobaulandes der Teilgebiete zueinander (Seite 6, *Anlage 2* und *Textteil Seite 11*).
2. Die Einnahmen, die wie die Kosten der „Äußeren Erschließung“ teilgebietsübergreifend sind, werden ebenfalls im Verhältnis des Nettobaulandes auf die Teilgebiete aufgeteilt (Seite 7, *Anlage 2*).

3. Für jedes Teilgebiet wurden die realisierbaren Quadratmeterpreise als Berechnungsgrundlage der Veräußerungserlöse herangezogen (Seiten 8-11, *Anlage 2*).
4. Die Finanzierungsübersicht für das Gesamtgebiet ist auf Seite 12 der *Anlage 2* veranschaulicht.

4 Entwicklungsmaßnahme 2013

4.1 Kosten

Im Jahr 2013 sind Kosten angefallen, die den Teilgebieten wie folgt zugeordnet werden:

Teilgebiet	2013
Äußere Erschließung/ teilgebietsübergreifende Maßnahmen	552.124 EUR
TIW-Gebiet	412.524 EUR
Nördliches Gewerbegebiet	675EUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	0 EUR
TOTAL	965.323EUR

Finanzierungskosten: 58.065 EUR

gesamt 2013: 1.023.388 EUR

Der Saldo Ende 2012 betrug: - 6.126.576 EUR

4.2 Einnahmen

Die Einnahmen 2012 betrugen:

UR-Nr. 24/2010, Kaufvertrag P&E/Kusche - monatliche Ratenzahlung: 32.054 EUR

UR-Nr. M 321/2013, Kaufvertrag CountR GmbH: 346.906 EUR

Pachterlöse: 13.068 EUR

gesamt 2013: 392.028 EUR

Der Saldo der Entwicklungsmaßnahme betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2013 - 6.757.937 EUR.

5 Kostenaufwand Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

Die einzelnen Positionen des Kosten- und Finanzierungsplanes sind detailliert *in der Anlage 2* dargestellt.

Im Textteil wird bei den Erläuterungen hauptsächlich auf die noch ausstehenden Leistungen und Kosten eingegangen. Die bereits angefallenen Kosten werden in der *Anlage 2* pro Kostenart ausgewiesen.

5.1 „Äußere Erschließung“ und teilgebietsübergreifende Maßnahmen

Bruttogeschossfläche (gesamtes Entwicklungsgebiet ohne Europarc):	257.281 m ²
Nettobauland (gesamtes Entwicklungsgebiet ohne Europarc):	333.520 m ²

Die äußere Erschließung des Entwicklungsgebietes ist im Wesentlichen abgeschlossen. Es ist noch die Herstellung des kombinierten Geh- und Radweges entlang des Dreilindener Weges geplant. Dieser wird im Zusammenhang mit der geplanten Grünverbindung zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg hergestellt. Die Kosten werden deshalb dem TIW-Gebiet zugeordnet. Weiterhin hat die Gemeindevertretung den Gehwegbau und die Markierung eines Angebotsstreifens für Radfahrer entlang des Stolper Weges zwischen Heidefeld und Heinrich-Hertz-Straße beschlossen (DS-Nr. 173/12). Die Markierung des Angebotsstreifens sowie die Herstellung des Gehwegs zwischen Heidefeld und Fahrenheitstraße sind fertiggestellt. Die Kosten für den Gehwegbau zwischen Fahrenheitstraße und Unterführung BAB A 115 werden für das Jahr 2016 berücksichtigt.

Pos. 1.1 Wert

Im Rahmen der äußeren Erschließung sind keine weiteren Grundstücksankäufe vorgesehen. Die Kosten für die getätigten Ankäufe betragen 1,04 Mio. EUR.

Gesamtkosten: 1.042 TEUR

Pos. 1.2 Erwerb inkl. Vermessung

Enthalten sind Notariatsgebühren, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten, Grundsteuern, Wertgutachten, Rechtsgutachten, Rechtsberatungskosten und die Kosten für die Kataster- und die Bestandsvermessungen.

Gesamtkosten: 439 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlastensanierung)

Es werden keine weiteren Kosten für Wiedernutzbarmachung und Altlastensanierung im Rahmen der äußeren Erschließung erwartet.

Gesamtkosten: 77 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Zur Sicherung der Finanzierung der Schmutzwassererschließung wurde mit dem WAZV ein „Vertrag über die Herstellung und Finanzierung einer Schmutzwasserentsorgungsanlage im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans KLM-BP-006-c „TiW-Gebiet“ in Kleinmachnow geschlossen (Oktober 1999). In diesem wird der Kostenanteil der P&E, als Geschäftsbesorger der Gemeinde, an der „Äußeren und Inneren Erschließung“ geregelt.

Gesamtkosten: 1.143 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Die Kosten für die Herstellung der Wasserversorgung umfassen im Wesentlichen die Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Stolper Wegs.

Gesamtkosten: 53 TEUR

Pos. 2.1.4 Gasversorgung

Die Kosten der Gasversorgung sind im „Vertrag über die erdgasseitige Erschließung des Entwicklungsgebietes Kleinmachnow“ geregelt (Mai 1995).

Gesamtkosten: 25 TEUR

Pos. 2.1.5 Elektroversorgung

Entsprechend des Anschlussangebotes der MEVAG (heute E.ON edis) war ein Baukostenzuschuss in Höhe von 874.432 EUR zzgl. MwSt. zu zahlen (Februar 1995). Die beiden Raten wurden 1995 und 2000 überwiesen. Weiterhin entstanden Kosten für die Veränderungen an vorhandenen Energieanlagen.

Gesamtkosten: 1.028 TEUR

Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik

Die Kosten werden im Wesentlichen von der Telekom übernommen.

Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung und Lärmschutz

Von den Verkehrsanlagen der „Äußeren Erschließung“ wurden die Trasse Stolper Weg inkl. Lärmschutzwand und Lärmschutzwall, die Unterführung Stolper Weg inkl. Autobahnanschlussstelle und die Autobahnbrücke Stahnsdorfer Damm und der Dreilindener Weg fertiggestellt. Für die Herstellung des Gehweges und die Markierung des Angebotsstreifens für Radfahrer entlang des Stolper Weges zwischen Heidefeld und Fahrenheitstraße (1. BA ca. 550 m) wurden für die Gesamtmaßnahme inkl. Planung, Projektierung, Ausführung Kosten i.H.v. ca. 130 TEUR (br.) veranschlagt (Quelle: DS-Nr. 094/13). Für den Abschnitt zwischen Fahrenheitstraße und Autobahnunterführung BAB A 115 (2. BA ca. 350 m) werden die Kosten entsprechend dem Verhältnis der Abschnittslängen auf ca. 85 TEUR (br.) geschätzt.

Gesamtkosten: 4.261 TEUR

Pos. 2.1.8 Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen im Wesentlichen die Landschaftsbauarbeiten am Stolper Weg, die Begrünung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand am Stolper Weg, die Herstellung des straßenbegleitenden Grüns am Dreilindener Weg sowie die Bepflanzung der Lärmschutzwandverlängerung an der BAB A 115.

Gesamtkosten: 764 TEUR

Pos. 2.1.9 Entschädigungen

Entsprechend § 180 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Nutzer der Flächen im Entwicklungsgebiet gemindert werden. Für Lärmschutzmaßnahmen wurde 1999 eine Entschädigung von 8.910 EUR an die Anwohner am Stahnsdorfer Damm ausgezahlt.

Gesamtkosten: 9 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

Die Kosten für die Baustelleneinrichtungen werden größtenteils mit den konkreten Erschließungsanlagen abgerechnet. Unter der Position 2.2 werden nur die gesondert ausgewiesenen Rechnungen für Baustelleneinrichtungen erfasst.

Gesamtkosten: 41 TEUR

Pos. 3 soziale Infrastruktur

Aus dem Anstieg der Wohnbevölkerung im Entwicklungsgebiet ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Bis zum 31.12.2012 haben sich im Entwicklungsgebiet 637 Personen angesiedelt. Ende 2013 wurde ein Betrag i.H.v. 350 TEUR als Beitrag für die soziale Infrastruktur des Ortes an die Gemeinde ausgezahlt. In Abhängigkeit der Entwicklung des Finanzierungsbedarfs der Gesamtmaßnahme wird bisher von einem Gesamtbeitrag des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten“ zur Schaffung der sozialen Infrastruktur in Höhe von 1,682 Mio. EUR ausgegangen.

Gesamt: 1.682 TEUR

Pos. 7.1 Planungsleistungen

Hierunter fallen die Kosten, die für das Erzielen der Plan- und Baureife entstehen. Dazu gehören Konzeptplanungen (Verkehrsplanung, Ver- und Entsorgungskonzept, etc.), die nicht nach HOAI vergütet werden, aber die Grundlage für die konkreten Projektierungsleistungen darstellen sowie die nach HOAI vergüteten Bebauungs- und Grünordnungsplanungen bzw. Umweltberich-

te. Ein Großteil dieser Leistungen wurde in den Jahren 1991 bis 1996 erbracht (siehe Kapitel 2). Für die Jahre 2015 bis 2020 wird jährlich pauschal ein Betrag von 2.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.207 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Für die Jahre 2015 bis 2020 werden jährlich pauschal 10.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.628 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Unter der Position Bauleitung werden die Kosten für die Bauoberleitung und die Bauüberwachung zusammengefasst.

Gesamtkosten: 75 TEUR

Pos. 7.4 sonstige betriebliche Aufwendungen, Projektsteuerungsleistungen, Buchführung

	2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen (z. B. Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten, Werbung).	23.427 EUR
Projektsteuerungsleistungen, Buchführung	80.766 EUR

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für Projektsteuerungsleistungen und Buchführung werden bis zum Jahr 2017 berücksichtigt.

Gesamtkosten: 4.256 TEUR

5.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“

Bruttogeschossfläche:	181.700 m ²
Nettobauland:	212.417 m ²

Im TIW-Gebiet sind ca. 48% der Fläche vermarktet bzw. belegt. Die Ansiedlungen von Liebherr im Jahr 2012 (ca. 25.000 m²) und von DHL im Jahr 2013 (ca. 30.000 m²) wurden durch die Gemeindevertretung nicht befürwortet. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung wurden mit mehreren Interessenten Gespräche über Ansiedlungsflächen in der Größe von ca. 35.000 m² geführt. Die Verhandlungsprozesse gestalten sich teilweise recht langwierig, da für die Investoren aufgrund der Regierungsbildung in Brandenburg bzgl. der Genehmigung von Fördermitteln keine Planungssicherheit gegeben war.

Die Profilierung und Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Bis Ende 2014 wird die Rekultivierung (3. Bauabschnitt) realisiert. Die Fertigstellung der Planstraße B als Verlängerung der Fahrenheitstraße mit Anbindung an den Stahnsdorfer Damm wird im I. Halbjahr 2015 erfolgen. Weiterhin wird im Vorentwurf des KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ eine Verbindungsstraße zwischen der Fahrenheitstraße und dem Dreilindener Weg vorgesehen. Der Grünzug westlich des Wohnblocks am Stahnsdorfer Damm wird im Rahmen der genannten Rekultivierungsmaßnahme bis zum Stolper Berg verlängert. Ein weiterer Grünzug mit Weg wird nördlich an MIOS angrenzend hergestellt.

Pos. 1.1 Wert

Der Grundstücksankauf im TIW-Gebiet durch die P&E ist abgeschlossen.

Gesamtkosten: 6.861 TEUR

Pos. 1.2 Erwerb inkl. Vermessung

Enthalten sind Notariatsgebühren, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten, Grundsteuern, Wertgutachten, Rechtsgutachten, Rechtsberatungskosten und die Kosten für die Kataster- und die Bestandsvermessungen.

Gesamtkosten: 824 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlasten)

Die Leistungen umfassten im Wesentlichen die Sanierungsarbeiten auf den Teilflächen der ehemaligen BZA, den Abriss der Zollverwaltung sowie die Profilierung, Oberflächenabdichtung und Rekultivierung der ehemaligen Deponie.

Der 3. BA: „Rekultivierung“ wird Ende 2014 abgeschlossen. Im Rahmen der Überwachungsarbeiten (Deponiegas, Setzung, Grundwasser) werden in den Folgejahren bis 2017 jeweils ca.

7.000 EUR (br.) berücksichtigt. (Quelle: Kostenschätzung KWS Geotechnik GmbH Berlin; 22.10.13).

Die weiteren Kosten der Baufeldfreimachung umfassen die Vorerkundung Altlasten, den oberirdischen Rückbau (inkl. Gewächshaus auf der ehem. Landesfläche), die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung, die Geländeauffüllung KLM-BP-006-c-4, die Analytik, Ingenieurleistungen, die Ingenieurtechnische Bauüberwachung und Dokumentation der Baumaßnahmen sowie die baubegleitende denkmalpflegerische Aufnahme und Dokumentation. Für die genannten Positionen wird von einem Kostenaufwand von ca. 1,54 Mio. EUR (br.) ausgegangen (Quelle: Kostenschätzung KWS Geotechnik GmbH Berlin; 11.09.13). Im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen sind Leistungen der begleitenden Kampfmitteluntersuchung erforderlich. Diese werden für das B-Plangebiet c-4 mit ca. 50 TEUR (br.) eingeschätzt. Für das B-Plangebiet c-3 ist von Kosten i.H.v ca. 162 TEUR (br.) auszugehen (Quelle: Kostenschätzung Boskadis Hirdes GmbH, 13.11.13). Für den Rückbau des Laborgebäudes 1 (Plattenbau), das seit dem Lasten/Nutzen Übergang zum 31.12.2009 durch das JKI mietfrei genutzt wird, werden für das Jahr 2019 ca. 107 TEUR (Ur-Nr.: 244/2009, Notar Jacobsen) eingestellt.

Gesamtkosten: 9.451 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Beitragsanteil „Äußere Erschließung“

Im Vertrag über die Ablösung des Baukostenzuschusses zwischen dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ und der „P&E“ vom Oktober/November 1999 wird von dem Beitragssatz 3,456 EUR/m² (brutto=netto) geplanter Bruttogeschossfläche ausgegangen. Bei einer möglichen BGF von 307.460 m² (Berechnung des Abwasserzweckverbandes auf Grundlage des genehmigten B-Planes „Fashion Park“, Februar 1997), ergibt sich ein Beitrag in Höhe von 1.062.682 EUR. Der noch offene Verauslagungsbetrag von 382.767 EUR wird mit dem Beitragssatz verrechnet, so dass von der P&E 679.915 EUR an den Abwasserzweckverband zu zahlen sind. Aufgrund der zum Ursprungsplan verringerten Nutzungskennziffern der Bebauungspläne KLM-BP-006-c-3 und KLM-BP-006-c-4 ist der Vertrag über die Ablösung des Baukostenzuschusses auf Basis des aktuellen Beitragssatzes anzupassen.

Gesamtkosten: 950 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Beitragsanteil „Äußere Erschließung“

Im Vertrag über die Ablösung des Baukostenzuschusses zwischen dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ und der „P&E“ wird von dem Beitragssatz 2,56 EUR/m² geplanter Bruttogeschossfläche ausgegangen. Bei einer möglichen BGF von 304.472 m² ergibt sich ein Beitrag in Höhe von 778.371 EUR zzgl. 7 % Umsatzsteuer. Wie bereits in der Position 2.1.1 er-

läutert, ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der reduzierten Nutzungskennziffern der Vertrag anzupassen ist.

Gesamtkosten: 971 TEUR

Pos. 2.1.4 Gasversorgung

Die Kosten der inneren Erschließung des Gebietes werden anhand von Vergleichszahlen des Entwicklungsgebietes berechnet. Es wird für die Kosten der Gasversorgung von 0,5 EUR/m² Nettobauland ausgegangen. In den Gesamtkosten ist auch die Umverlegung der 120 m Leitung DN 100 infolge der neuen Straßenführung enthalten.

Gesamtkosten: 100 TEUR

Pos. 2.1.5 Elektroversorgung

Die Kosten der inneren Erschließung des Gebietes werden anhand von Vergleichszahlen des Entwicklungsgebietes berechnet. Es wird für die Kosten der Elektroversorgung von 0,5 EUR/m² Nettobauland ausgegangen. Im Rahmen der Herstellung der Verlängerung Fahrenheitstraße wurden der Rückbau der vorhandenen Trafostation und ein Neubau erforderlich.

Gesamtkosten: 155 TEUR

Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik

Die Kosten werden im Wesentlichen von der Telekom übernommen. Lediglich bei erforderlichen Umverlegungen im Rahmen der Verlängerung der Fahrenheitstraße, waren Kosten von der P&E zu übernehmen.

Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung, Lärmschutz und Werbeanlagen

Für den kombinierten Geh- und Radweg ostseitig entlang des Dreilindener Weges sowie der Fortsetzung nach Osten bis zur Fahrenheitstraße werden 102.608 EUR berücksichtigt (Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 18.08.14).

Es wird davon ausgegangen, dass der Ausbaustandard der Verbindungsstraße zwischen Dreilindener Weg und Fahrenheitstraße, dem der Verlängerung Fahrenheitstraße entsprechen wird, so dass mit Herstellungskosten i.H.v. ca. 530 TEUR kalkuliert werden kann.

Für Erschließungsleistungen von der Straße bis auf die noch zu bildenden Baugrundstücke werden pauschal pro Jahr 10.000 EUR eingestellt.

Gesamtkosten: 2.319 TEUR

Pos. 2.1.8 Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der nördliche Teil des Grünzugs zwischen den Mischgebieten wurde im Frühjahr 2001 fertiggestellt. Die Realisierung des südlichen Teils erfolgt im Zuge der Rekultivierung der ehemaligen

Deponie und ist für Ende 2014/ Anfang 2015 vorgesehen. In den Folgejahren werden Kosten (br.) der Fertigstellungspflege (1 Jahr) und der Entwicklungspflege (durchschnittlich 2 Jahre) für Straßenbegleitgrün berücksichtigt:

	Herstellung inkl. Baumpflanzungen	Pflege
Baumpflanzung Gründurchwegung nördl. MIOS (390 m von insgesamt 840 m des kombinierten Geh- und Radweg)	40.980 EUR	14.201 EUR
kombinierter Geh- und Radweg ostseitig entlang des Dreilindener Weges sowie der Fortsetzung nach Osten bis zur Fahrenheitsstraße (nur Pflege) (Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftspla- nung, Berlin; 26.08.14)		7.500 EUR
Grünverbindung westlich des MWA-Grundstücks (ca. 160 m) (Quelle: eigene Schätzung, 10.09.14)	20.000 EUR	7.500 EUR

Für Ersatzbaumpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow werden 1.053.968 EUR (br.) eingestellt. (Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 08.09.08).

Gesamtkosten: 2.429 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

Für die Baustelleneinrichtungen wird von Kosten in der Höhe von ca. 1,5 % der Bausumme ausgegangen.

Gesamtkosten: 70 TEUR

Pos. 7.1 Planungsleistungen

Hierunter fallen die Kosten, die für das Erzielen der Plan- und Baureife entstehen. Dazu gehören Konzeptplanungen (Verkehrsplanung, Ver- und Entsorgungskonzept, etc.), die nicht nach HOAI vergütet werden, aber die Grundlage für die konkreten Projektierungsleistungen darstellen sowie die nach HOAI vergüteten Bebauungs- und Grünordnungsplanungen bzw. Umweltberichte. Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ und für landschaftsplanerische Leistungen inkl. faunistisches Gutachten werden in den Jahren 2014 und 2015 anfallen. Hierfür sind Kosten i.H.v. ca. 115 TEUR zu berücksichtigen. Die Planungsleistun-

gen für die Rodungsarbeiten und den Waldumwandlungsantrag werden mit 7,7 TEUR (br.) eingeschätzt (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin, 26.08.14).

Gesamtkosten: 1.106 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Für die Planung des Geh- und Radweges am Dreilinder Weg mit der Fortsetzung nach Osten bis zur Fahrenheitstraße wird ein Honorar von 10,3 TEUR (br.) berücksichtigt (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin, 18.08.14). Für vermessungstechnische Leistungen im Rahmen erforderlicher Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und der Erstellung von Bestandsunterlagen werden für 2015 10 TEUR berücksichtigt und für die Folgejahre bis 2019 pauschal 10 TEUR eingestellt.

Gesamtkosten: 3.355 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Hierunter fallen die Kosten der Bauüberwachung und der Bauoberleitung.

Gesamtkosten: 562 TEUR

5.3 KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“

Bruttogeschossfläche:	26.000 m ²
Nettobauland:	36.750 m ²

Das nördliche Gewerbegebiet unterteilt sich in die Flächen der ehemaligen APAG GmbH und der Fath GmbH i.Ins. Die Flächen der ehem. APAG GmbH wurden von der P&E erworben und saniert und sind zur Zeit an ortsansässige Unternehmen verpachtet. Die Flurstücke der Fath GmbH i.Ins. wurden Anfang 2010 im Rahmen der Zwangsversteigerung veräußert. Der Erwerber hat entsprechend § 154 Abs. 2 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Der Ausgleichsbetrag besteht aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Bodenwert ohne Aussicht auf Entwicklung (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt (Endwert). Bevor die innere Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind Abriss- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Kosten sind vom Eigentümer zu tragen.

Für die Fläche liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

Pos. 1.1 Wert

Der Grundstücksankauf im Nördlichen Gewerbegebiet durch die P&E ist abgeschlossen.

Gesamtkosten: 555 TEUR

Pos. 1.2 Erwerb inkl. Vermessung

Enthalten sind Notariatsgebühren, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten, Wertgutachten, Rechtsgutachten, Rechtsberatungskosten und die Kosten für die Kataster- und die Bestandsvermessungen.

Gesamtkosten: 76 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlasten)

Die Altlastensanierung auf der ehemaligen APAG-Fläche ist abgeschlossen. Die Sanierung der ehem. Fath-Fläche ist durch den Eigentümer sicherzustellen.

Gesamtkosten: 166 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Baukosten Schmutzwasser:	122.153 EUR (br.)
Baukosten Regenwasser:	123.343 EUR (br.)

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 19.09.13)

Gesamtkosten: 250 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Baukosten: 63.070 EUR (br.)

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 19.09.13)

Gesamtkosten: 70 TEUR

Pos. 2.1.4 Gasversorgung

Die Kosten der inneren Erschließung des Gebietes werden anhand von Vergleichszahlen des Entwicklungsgebietes berechnet. Es wird für die Kosten der Gasversorgung von 0,5 EUR/m² Nettobauland ausgegangen.

Gesamtkosten: 19 TEUR

Pos. 2.1.5 Elektroversorgung

Die Kosten der inneren Erschließung des Gebietes werden anhand von Vergleichszahlen des Entwicklungsgebietes berechnet. Es wird für die Kosten der Elektroversorgung von 0,5 EUR/m² Nettobauland ausgegangen. Hinzu kommt der Bau einer Trafostation für ca. 30 TEUR.

Gesamtkosten: 49 TEUR

Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik

Die Kosten werden von der Telekom übernommen.

Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet könnten eine Gesamtfläche von ca. 2.640 m² haben. Hinzu kommen Parkflächen, Grundstückszufahrten und Gehwege.

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 19.09.13)

Gesamtkosten: 396 TEUR

Pos. 2.1.8 Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Pflanzung von Ersatzbäumen: 35.000 EUR (br.)

Naturschutzrechtlicher Ausgleich: 61.880 EUR (br.)

(Quelle: Kostenschätzung Landschaft, Planen und Bauen, Berlin; 15.07.05)

Gesamtkosten: 97 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

Für die Baustelleneinrichtungen wird von Kosten in der Höhe von 1,5 % der Bausumme inklusive Herrichten ausgegangen.

Gesamtkosten: 6 TEUR

Pos. 7.1 Planungsleistungen

Hierunter fallen die Kosten, die für das Erzielen der Plan- und Baureife entstehen. Dazu gehören Konzeptplanungen (Verkehrsplanung, Ver- und Entsorgungskonzept, etc.), die nicht nach HOAI vergütet werden, aber die Grundlage für die konkreten Projektierungsleistungen darstellen sowie die nach HOAI vergüteten Bebauungs- und Grünordnungsplanungen bzw. Umweltberichte.

Gesamtkosten: 136 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Sobald konkrete Leistungen in Auftrag gegeben werden und die dafür entstehenden Kosten bekannt sind, werden diese als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Die Projektierungsleistungen wurden aufgrund der entstandenen und der absehbaren Leistungen pauschal eingeschätzt.

Gesamtkosten: 487 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Die Kosten der Bauleitung werden anhand von Vergleichszahlen des Entwicklungsgebietes berechnet.

Gesamtkosten: 49 TEUR

5.4 KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“

Bruttogeschossfläche:	49.581 m ²
Nettobauland (inkl. Kita):	84.353 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	17.440 m ²
(ohne Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg)	
öffentliche Grün- und Waldfläche:	35.855 m ²
öffentlicher Spielplatz:	561 m ²
kommunales Baugrundstück:	1.542 m ²

Die Entwicklung des Plangebietes ist abgeschlossen. Durch die Gemeinde wird zurzeit die Aufhebung der Entwicklungssatzung vorbereitet. Die entstandenen Kosten sind in der Anlage 2 (Seiten 4 und 5) dargestellt.

6 Einnahmen Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

6.1 Grundstücksveräußerung

Bei den Grundstücksveräußerungen wird von folgendem zeitlichen Ablauf ausgegangen. Die Flächenausweisungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

- GE 1 (KLM-BP-006-c-4)	2015-2018
- GE 2 (KLM-BP-006-c-3, Teilfläche)	1998-2019
- GE 3 (KLM-BP-006-c-3, Teilfläche)	2015-2020
- Kerngebiet	2013-2016
- Mischgebiet	1997-2020
- Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	1999

Bei der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung von Grundstückspreisen, wird der aktuelle Grundstücksmarktbericht des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ berücksichtigt. Dieser weist zum 31.12.2013 den Quadratmeterpreis für gewerbliche Bauflächen im TIW-Gebiet mit 125 EUR aus. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Flächen mit Nutzungs- und Erhaltungsbindung, die zwar auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden können, aber die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken, wird mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für die GE 1-3 von 110 EUR kalkuliert.

Im vorliegenden KoFi wird von folgenden Quadratmeterpreisen in Abhängigkeit von der möglichen Nutzung ausgegangen:

B-Plangebiet	Quadratmeterpreis [EUR/m²]
TIW-Gebiet	
- GE 1, GE 2, GE 3	110
- Kerngebiet	125
- Mischgebiet	115
Nördliches Gewerbegebiet	
- Ablösebetrag	60
- Restflächen	100

6.2 Fördermittel

Die Anschubförderung durch das MSWV (heute Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, MIL) beträgt 5.868 TEUR (1993: 1.780 TEUR und 196 TEUR, 1994: 3.129 TEUR, 1995: 562 TEUR, 1996: 256 TEUR, 2004 Rückzahlung 54,7 TEUR).

Vom MUNR (heute Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, MUGV) wurden für das Jahr 1996 868,17 TEUR und 1997 153,39 TEUR bewilligt. Diese wurden für den 1. BA: „Profilierung der ehemaligen Deponie Stahnsdorfer Damm“ eingesetzt. Die 1996 ausgezahlten MUNR Fördermittel konnten nicht in voller Höhe termingerecht ausgegeben werden, so dass 1997 ein Betrag von 155.383 EUR zurückgezahlt wurde. Für den 2. BA: „Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie“ wurden für 1998 Fördermittel in Höhe von 545,91 TEUR und für 1999 von 265,90 TEUR ausgezahlt. Im Jahr 2004 wurden an das Land Brandenburg Verzugszinsen von 1.059 EUR überwiesen.

6.3 Ausgleichsbeträge

In der Abwendungsvereinbarung der Gemeinde Kleinmachnow mit Europarc ist ein Ausgleichsbetrag vereinbart. Die Auszahlung an die Gemeinde erfolgte gestaffelt. 1995 wurden 5.112.919 EUR, 1996 2.556.459 EUR, 2005 600.000 EUR und 2007 1.051.076 EUR gezahlt. Die Zahlung der letzten Rate i.H.v. 475.000 EUR erfolgte im 2. Quartal 2010 über die Gemeinde als Zuschuss an das Treuhandvermögen der P&E.

Die Größe der Landesflächen im Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ beträgt 36.839 m². Für diese Flächen wurde vom Land der vollständige Ablösebetrag entrichtet.

Die Kosten der „Äußeren Erschließung“ wurden vollständig durch das Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ vorfinanziert. Der Kostenanteil des „Wohngebietes Stolper Weg“ an der „Äußeren Erschließung“ beträgt 862 TEUR. Die Ausgleichsbetragszahlung an die P&E in selber Höhe erfolgte im Jahr 1997.

Für die Fläche des Landesamtes für Geowissenschaften wurde der Ausgleichsbetrag in Höhe von 919,8 TEUR 1998 gezahlt.

6.4 Anschlussgebühren

Für die Einfamilienhausgrundstücke am Stahnsdorfer Damm wurden durch den WAZV Anschlussgebühren in Höhe von 127.312 EUR erhoben und im Rahmen der Baumaßnahmen der P&E erstattet.

6.5 sonstige Einnahmen

siehe Anlage 2 Seite 7

7 Finanzierung, Vergleich der kumulierten Einnahmen und Ausgaben

Aus den kumulierten Differenzen von Einnahmen und Ausgaben ergibt sich der jährliche Kreditbedarf.

Zum Ende der Geschäftsjahres 2013 betrug der Saldo der Entwicklungsmaßnahme ca. 6,8 Mio. EUR.

Durch die Gemeinde wurde im Dezember 2010 ein P&E-Kredit i.H.v. von 3,5 Mio. EUR bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) getilgt, so dass der Fremdfinanzierungsbedarf zum Ende des Geschäftsjahres 2013 ca. 3,3 Mio. EUR betrug. Entsprechend der Einnahmensituation der P&E werden die Vorleistungen der Gemeinde im Rahmen der Beiträge für die soziale Infrastruktur zurückgezahlt. So wurde Ende 2013 ein Betrag i.H.v. 350 TEUR an die Gemeinde ausgezahlt. Die endgültige Höhe der Beiträge zur sozialen Infrastruktur bemisst sich an dem, durch den Einwohnerzuwachs im Entwicklungsgebiet induzierten Bedarf an sozialer Infrastruktur.

Zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme kann von einem voraussichtlichen negativen Saldo von ca. 1,36 Mio. EUR ausgegangen werden. Dieses Defizit wäre durch die Gemeinde Kleinmachnow zu übernehmen. In der Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes (Drucksache Nr. 186/91) wurde von einem Defizit i.H.v. 5 Mio. DM (2,56 Mio. EUR) ausgegangen.

Der Bürgschaftsrahmen der Gemeinde für die P&E wurde seit 2008 von 19,2 Mio. EUR auf aktuell 5,0 Mio. EUR reduziert. Unter Berücksichtigung der anstehenden Aufgaben im Jahr 2015, die konkret im Wirtschaftsplan der P&E erläutert werden, sollte durch die Gemeinde der Bürgschaftsrahmen für die P&E auf das Niveau von 2011 (8,5 Mio. EUR) erhöht werden.

8 Risikobetrachtung

Die für das Entwicklungsgebiet dargestellten Perspektiven werden derzeit als wahrscheinlichstes Szenario angenommen. Neue Planungen und Kostenschätzungen sowie Planungen Dritter werden kurzfristig in der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungspläne berücksichtigt und auf ihre finanziellen Auswirkungen hin untersucht.

Die der P&E zur Verfügung stehenden Controllinginstrumente (Kosten- und Finanzierungsplanung, Liquiditätsplan), ermöglichen einen Überblick der Entwicklungen aufgrund der heute zu treffenden Entscheidungen. Das bedeutet, dass aktuelle Entscheidungen (z. B. Grundstücksveräußerungen, Erschließungsmaßnahmen,...) auf ihre Auswirkungen auf den Gesamtzeitraum der Entwicklungsmaßnahme hin betrachtet werden. Dadurch wird erreicht, dass die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben nicht zu groß wird und die resultierenden Finanzierungs-

kosten im Verhältnis zu den Gesamtausgaben überschaubar bleiben (ca. 9 %).

In der Grundstücksentwicklung sind sechs Risikoebenen zu betrachten, die jeweils einen unterschiedlichen Stellenwert für die Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme haben.

1. Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko:

Der mit Abstand wichtigste Risikofaktor in der Grundstücksentwicklung ist das Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko, d.h. die künftige Marktsituation und das Wagnis, die Marktentwicklung falsch einzuschätzen.

Das gesamte Nettobauland im Entwicklungsgebiet (ohne Europarc) beträgt ca. 33,6 ha. Von der Gesamtfläche sind bereits ca. 18 ha vermarktet bzw. belegt. Die geplanten Erlöse für die noch zu vermarktenden Flächen in Höhe von ca. 15,6 Mio. EUR (inkl. Ausgleichsbeträge) sind der wesentliche Bestandteil zur Erreichung der finanziellen Ziele der Entwicklungsmaßnahme.

Neben der Höhe der realisierbaren Quadratmeterpreise spielt auch der Realisierungszeitraum der Veräußerungserlöse in Bezug auf die Finanzierungskosten eine entscheidende Rolle. Die komplette Vermarktung der im P&E-Eigentum stehenden Flächen wird bis zum Jahr 2020 angestrebt. Im „TIW-Gebiet“ sind 13.447 m² mit einer Nutzungsbindung für Bepflanzungen ausgewiesen. Diese Flächen können vom Investor auf die zu realisierende GRZ angerechnet werden. Bisher werden die möglichen Erlöse im Kosten- und Finanzierungsplan mit 100 % des Nettobaulandpreises berücksichtigt.

Weiterhin haben mögliche Änderungen der Planungsabsichten der Gemeinde Einfluss auf die Vermarktung und die realisierbaren Einnahmen. So könnte es z.B. bei der Aufstellung des Teilbebauungsplans KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ durch eine zusätzliche Ausweisung von Grünflächen, im Vergleich zum genehmigten B-Plan KLM-BP-006-c „Fashion Park“, zu einer Reduzierung des Nettobaulandes kommen. Es wird deshalb durch die P&E angestrebt, die Fläche des Nettobaulandes im Vergleich zum Ursprungsplan konstant zu halten.

Da die Grundstückskaufverträge unter dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde stehen, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass planungsrechtlich zulässige Vorhaben durch die Gemeinde bzw. deren Vertretung abgelehnt werden.

Ein zu geringer Bürgschaftsrahmen der Gemeinde könnte dazu führen, dass Kredite zur Finanzierung der laufenden Maßnahmen nicht mehr aufgenommen werden könnten.

2. Finanzierungsrisiko:

Das Finanzierungsrisiko besteht darin, dass die geplanten Einnahmen nicht in der kalkulierten Höhe und dem prognostizierten Zeitrahmen realisiert werden können, um die vertraglichen Verpflichtungen, die Erschließung des Gebietes und die Realisierung der Entwicklungsziele umzusetzen. Zur Reduzierung des Zwischenfinanzierungsaufwandes werden die Erschließungsmaßnahmen zeitnah zum Vermarktungsfortschritt umgesetzt. So werden derzeit im „TIW-Gebiet“ die durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen direkt auf die Investoren zugeschnitten. Der Anstieg des Finanzierungsvolumens wird durch diese Maßnahmen deutlich eingegrenzt.

3. Restitutionsrisiko:

Auf die Flächen des Entwicklungsgebietes sind keine Restitutionsansprüche angemeldet.

4. Altlastenrisiko

Die im KoFi vorgesehenen Kosten für die Pos. 1.4 „Herrichten“ im „TIW-Gebiet“ sind eine Grobkostenschätzung, da die Altlastenuntersuchungen noch nicht flächendeckend vorgenommen worden sind. Diese werden in Abhängigkeit des Vermarktungsfortschrittes und des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-006-c-3 erfolgen. Weiterhin sollen die Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit eventuell erforderlich werdenden Geländeregulierungen durchgeführt werden. Die kalkulierten Sanierungskosten (970 TEUR br.) für das ehemalige Flurstück 422/2 wurden im Anpassungsvertrag zwischen dem Land Brandenburg und der P&E kaufpreismindernd berücksichtigt.

5. Risiko der Rückzahlung von Förder- bzw. Vorauszahlungsmitteln

Durch das ehem. Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (heute Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, MIL) wurden im Zeitraum zwischen 1993 und 1996 für das Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ Fördermittel i.H.v. 5,868 Mio. EUR gezahlt. Entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinien des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (StBauFR) vom 9. Juli 2009 hat die Gemeinde gem. Pkt. 15.3.2 dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme eine Schlussabrechnung vorzulegen. Diese bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme hinsichtlich der gewährten Vorauszahlungsmittel. Ergibt sich bei der Schlussabrechnung ein Einnahmeüberschuss, fordert das LBV den Überschuss von der Gemeinde anteilig zurück (Pkt. 17.3.1.2, StBauFR).

6. Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer wird seit 2007 mit 19 % berechnet. Es wird davon ausgegangen, dass der Mehrwertsteuersatz bis zum geplanten Abschluss der Entwicklungsmaßnahme unverändert bleibt.

Anlage 1

Übersichtskarte Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

[illegible]

Anlage 2

Kosten- und Finanzierungsplan

Stand: 29.10.2014

Kosten- und Finanzierungsplanung Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten (ohne Europarc Dreilinden)

(aus Übersichtlichkeitgründen sind die Spalten der Jahre 1996 bis 2012 ausgeblendet, aber in der Spaltenüberschrift enthalten)

Zeiträume der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
Äußere Erschließung und teilgebietsübergreifende Maßnahmen												
1 Baugrundstück												
1.1 Wert	54	391	92									1.042
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	248	32		2	2	2	2					439
1.4 Herrichten												
1.4.1 Wiedermutbarmachung		29	31									77
1.4.2 Alllastensanierung												0
2 Erschließung												
2.1 Öffentliche Erschließung												
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser			215									1.143
2.1.2 Wasserversorgung												53
2.1.4 Gasversorgung												25
2.1.5 Elektroversorgung			482									1.028
2.1.6 Fernmeldelechnik												1
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung			839	94	27			85				4.261
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)		199		2								764
2.1.9 Entschädigungen an Eigentümer/Nutzer/Verpflichtungen												9
2.2 Baustelleneinrichtungen			27									41
3 soziale Infrastruktur				350							1.332	1.682
7 Baunebenkosten												
7.1 Planungsleistungen	966	77	95			2	2	2	2	2	2	1.207
7.2 Projektierungsleistungen	104	374	323			10	10	10	10	10	10	1.628
7.3 Bauleitung												75
7.4 sonstige betriebliche Aufw. P&E + Projektsteuerung				104	104	104	104	104				4.256
Total	1.372	1.101	2.104	552	133	118	118	201	12	12	1.344	17.733
TOTAL inkl. MwSt. (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.372	1.101	2.104	552	133	118	118	201	12	12	1.344	17.733

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
TIW-Gebiet												
1 Baugrundstück												
1.1 Wert	1.607		2.522	31	10	15	10	10	10	10		6.861
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		23	9									824
1.4 Herrichten												
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		618	438	18	79	307	419	257	257	364	47	5.168
1.4.2 Atlantensanierung				161	234	44	27	7				4.283
2 Erschließung												
2.1 Öffentliche Erschließung												
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser					81	207	45	163		173		950
2.1.2 Wasserversorgung					91	218		412		55		971
2.1.4 Gasversorgung					21		27	27				100
2.1.5 Elektroversorgung					69		30					155
2.1.6 Fernmeldetechnik					15							15
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung				9	316	166	613	10	10	10	10	2.319
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)			1	35	55	263	302	240	210	256		2.429
2.2 Baustelleneinrichtungen						12	21	8	7	9	1	70
7 Baunebenkosten												
7.1 Planungsleistungen		70	228	106	133	128	22	22	22	20	20	1.106
7.2 Projektierungsleistungen		607	153	52	294	10	20	10	10	10	10	3.355
7.3 Bauleitung		6			14	10	5					562
Total	1.607	1.324	3.351	413	1.412	1.380	1.542	1.167	526	909	88	29.169
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.607	1.324	3.351	413	1.412	1.380	1.542	1.167	526	909	88	29.169

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
Nördliches Gewerbegebiet												
1 Baugrundstück												
1.1 Wert												555
1.2 Erwerb inkl. Vermessung			9	1	1	1	1					76
1.4 Herrichten												
1.4.1 Wiedernutzbarmachung			0									102
1.4.2 Alltastensanierung												64
2 Erschließung												
2.1 Öffentliche Erschließung												
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser							123	123				250
2.1.2 Wasserversorgung							32	32				70
2.1.4 Gasversorgung							19					19
2.1.5 Elektroversorgung							45					49
2.1.6 Fernmeldetechnik												
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung							198	198				396
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)							97					97
2.2 Baustelleneinrichtungen							4	2				6
7 Baunebenkosten												
7.1 Planungsleistungen		27	27			48	20	5				136
7.2 Projektierungsleistungen		15	75			25	5	5				487
7.3 Bauleitung							20	15				49
Total		43	110	1	1	74	562	379				2.355
TOTAL inkl. MwSt. (ohne Grunderwerb) in TEUR		43	110	1	1	74	562	379				2.355

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg Kosten P & E												
1 Baugrundstück												
1.1 Wert	169	2.059	169									4.576
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		1	50									191
1.4 Herrichten												
1.4.1 Wiedernutzbarmachung												27
1.4.2 Altlastensanierung												5
2 Erschließung												
2.1 Öffentliche Erschließung												104
2.1.9 Entschädigungen												104
2.2 Baustelleneinrichtungen												
7 Baunebenkosten												
7.1 Planungsleistungen		73	61									65
7.2 Projektierungsleistungen			105		1							791
7.3 Bauleitung			385		1							6
Summe (Kosten P & E)	169	2.134	385		1							5.869

Kostenbeteiligung Investor										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert										1.918
1.2 Erwerb inkl. Vermessung										51
1.4 Herrichten										
1.4.1 Wiedernutzbarmachung										396
1.4.2 Allastensanierung										872
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										0
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser										1
2.1.2 Wasserversorgung										28
2.1.4 Gasversorgung										
2.1.5 Elektroversorgung										
2.1.6 Fernmeldetechnik										
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung										2.898
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)										590
2.1.9 Entschädigungen										531
2.2 Baustelleneinrichtungen										
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen										602
7.2 Projektierungsleistungen										341
7.3 Bauleitung										114
Projektsteuerung P&E										697
anrechenbare Finanzierungskosten										50
Summe (Kostenbeteiligung Investor)										9.089
Total (P&E + Investor)	169	2.134	385						1	14.958
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	169	2.134	385						1	14.958

Aufteilung der Kosten der "Äußeren Erschließung" über das Nettobauland der einzelnen Teilgebiete

	Netto- bauland	Prozentschlüssel													Summe
			1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		TEUR	
TIW-Gebiet	211.387	63,69%													
Nördliches Gewerbegebiet	36.750	11,02%													
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg (inkl. KiTa)	84.353	25,29%													
Summe	333.520	100,0%												17.733	
Kosten der "Äußeren Erschließung" und teil-	vor 1994														
gebietsübergreifende Maßnahmen in (1.000 EUR)	1.372														
anteilig TIW-Gebiet	871	634	1.211		352	85	75	75	128	8	8	856		10.911	
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	151	122	233		61	15	13	13	22	1	1	148		1.956	
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	349	346	660		140	34	30	30	51	3	3	340		4.866	
Summe in TEUR	1.372	1.101	2.104		552	133	118	118	201	12	12	1.344		17.733	

Aufteilung der nicht teilgebietsbezogenen Einnahmen auf die einzelnen Teilgebiete (über Nettobauland)

(In 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Einnahmen teilgebietsübergreifend												
Fördermittel												
MSWV	1.976	3.129	562									5.868
Eigenanteil Gemeinde (MSWV Fördermittel)	299		1.117									1.453
weitere Gemeindeförderungen			4.049									8.750
Ausgleichsbeträge												
WG Stolper Weg												862
Anschlußgebühren (EFH Stahnsdorfer Damm)												127
sonstige												
Beteiligung LEG Wertgutachten	15											15
Forsbehörde (Rückzahlung Erfüllungsbürgschaft Planstr. A)												12
Rückzahlung Vorfinanzierung Planung Stammbahn												
Brücke Stahnsdorfer Damm												20
e-plus Standort Miete												8
Funkstation Miete (T-Mobil, Viag, Mannesmann)												5
Harbauer Standort Miete												8
Rückzahlung Villaret												47
Verkauf Flst. 308 an Europarc Ur.Nr. (263/96)												14
L. Ernst												4
Vorbereitende Leistungen Europarc												260
Ersatlung Finanzamt												45
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 1154/04												20
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 842/04												30
Verkauf Europarc Ur.Nr. 187/95												11
Zinsen		1	177									1.202
Summe	2.290	3.130	5.906									18.762
anteilig TIW-Gebiet	1.454	1.988	3.751									11.924
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	252	345	651									2.067
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	583	797	1.504									4.771
Summe In TEUR	2.290	3.130	5.906									18.762

Finanzierungsübersicht TIW-Gebiet

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
TIW-Gebiet	1.607	1.324	3.351	413	1.412	1.380	1.542	1.167	526	909	88	29.169
anteilig "Äußere Erschließung"	871	634	1.211	352	85	75	75	128	8	8	856	10.911
Summe in TEUR	2.478	1.958	4.562	764	1.497	1.455	1.617	1.295	534	916	944	40.079

Einnahmen (1.000 EUR)	qm	EUR/qm	TEUR
TIW-Gebiet:			
Gewerbegebiet			
noch zu veräußern:			
GE1	13.237	110	1.456
GE2	22.897	110	2.519
GE3	71.105	110	7.822
Kerngebiet			
noch zu veräußern:	4.446	125	556
Mischgebiet			
noch zu veräußern:	5.260	115	605
Zeitliche Verteilung der Einnahmen Aktivitäten	vor 1994	1994	1995
Gewerbegebiet			
Saacke (2.400 qm)			
MWA (4.500 qm)			
MIOS (37.115 qm, davon 8.007 qm Wald)			
416/15			
417/1			
417/8			
418			
422/3 (alt 422/1)			
Kusche			
Abstandsflächen (Tauschvertrag)			
Kusche (Ur.Nr.: 24/2010, Nolar Maleitz) (Erweiterungsf.)			
Analytica Alemenaria (Ur.Nr. 166/2012, Nolar Jacobsen)	32	16	
CountR (Ur.Nr. M321/2013, Nolar Mielke)	347	117	
MWA Erweiterungsfläche (Ur.Nr. 118/2014)			
noch zu veräußern:			
GE1			364
GE2			504
GE3			1.564
Kerngebiet			
noch zu veräußern:			556
Mischgebiet			
Elltronik eb (7.946 qm)			
noch zu veräußern:			
			302
			605

TIW-Gebiet: (in 1.000 EUR)		1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)		2.478	1.958	4.562	1.617	1.295	1.455	1.941	534	916	944	40.079
GESAMTTOTAL Einnahmen		1.454	2.048	3.751	138	873	2.993	2.437	2.432	2.370	1.867	39.649
Differenz		-1.024	90	-811	-377	-1.358	1.452	1.142	1.898	1.454	923	-431

Finanzierungskosten	28	37	223	46	56	56	40	56	48	48	20	4.256
---------------------	----	----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	2.507	1.995	4.785	811	1.553	1.511	1.657	1.351	582	964
GESAMTTOTAL Einnahmen	1.454	2.048	3.751	387	138	873	2.993	2.437	2.432	1.867

	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	2.507	4.502	9.297	35.754	37.307	38.818	40.475	41.826	42.407	43.372	44.336
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	1.454	3.502	7.253	26.656	26.794	27.667	30.659	33.096	35.528	37.899	39.766
Differenz	-1.053	-1.000	-2.033	-9.099	-10.513	-11.151	-9.816	-8.729	-6.879	-5.473	-4.570

Finanzierungsübersicht Nördliches Gewerbegebiet

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Nördliches Gewerbegebiet		43	110	1	1	74	562	379				2.355
anteilig "Äußere Erschließung"	151	122	233	61	15	13	13	22	1	1	148	1.956
Summe in TEUR	151	164	343	62	16	87	575	402	1	1	148	4.311

Einnahmen (1.000 EUR)	qm	EUR/qm	TEUR
Nördliches Gewerbegebiet (Ablösebetrag):	31.538	60	1.892
Flurstücke 395, 396	7.428	100	743
Zeitliche Verteilung der Einnahmen			
Aktivitäten			
Ablösebetrag			1.892
			743
Pachtlöse			
sonstige			5
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	252	345	651
Summe in TEUR	252	345	651
			743
			70
			2.067
			4.773

Nördliches Gewerbegebiet: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	151	164	343	62	16	87	575	402	1	1	148	4.311
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	5	5	5	1.897	743				4.773
Differenz	101	181	308	-57	-11	-82	1.323	341	-1	-1	-148	461

Finanzierungskosten	5	6	39	12	14	14	10	14	12	12	5	884
---------------------	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	---	-----

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	156	171	381	73	30	101	585	416	13	13	153	
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	5	5	5	1.897	743				

Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	156	327	709	3.884	3.914	4.015	4.600	5.016	5.029	5.042	5.195	
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	252	597	1.248	2.125	2.130	2.135	4.033	4.776	4.776	4.776	4.776	
Differenz	96	270	540	-1.759	-1.784	-1.880	-567	-240	-253	-267	-420	

Finanzierungsübersicht Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2003	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	169	2.134	385		1							14.958
anteilig "Äußere Erschließung"	349	346	660	140	34	30	30	51	3	3	340	4.866
Summe in TEUR	518	2.479	1.045	140	34	30	30	51	3	3	340	19.824

Zeiliche Verteilung der Einnahmen	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Grundstücksveräußerung												6.659
Kostenbeteiligung Investor												9.089
Ablösebetrag												3.503
Projektssteuerung P&E												697
Erträge aus Weiterberechnung												43
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	583	797	1.504									4.771
Summe in TEUR	583	797	1.504									24.762

Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	518	2.479	1.045	140	34	30	30	51	3	3	340	19.824
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504									24.762
Differenz	64	-1.682	458	-140	-34	-30	-30	-51	-3	-3	-340	4.938

Finanzierungskosten	11	14	89									1.329
---------------------	----	----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	-------

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	530	2.494	1.135	140	34	30	30	51	3	3	340
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504								

	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kumuliertes Gesamtotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	530	3.023	4.158	20.662	20.696	20.726	20.756	20.807	20.810	20.813	21.153
Kumuliertes Gesamtotal Einnahmen	583	1.380	2.883	24.762	24.762	24.762	24.762	24.762	24.762	24.762	24.762
Differenz	53	-1.644	-1.275	4.100	4.065	4.036	4.006	3.955	3.952	3.949	3.609

Finanzierungsübersicht Gesamtgebiet

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)												Summe
	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	3.148	4.601	5.950	965	1.546	1.572	2.222	1.747	538	921	1.432	64.215
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	392	143	878	4.890	3.180	2.432	2.370	1.867	69.303
Differenz	-859	-1.411	-44	-573	-1.403	-694	2.668	1.433	1.894	1.450	435	5.088

Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital (ab 2014)	2,0%											
Finanzierungskosten	44	58	351	58	70	70	50	70	60	60	25	6.469

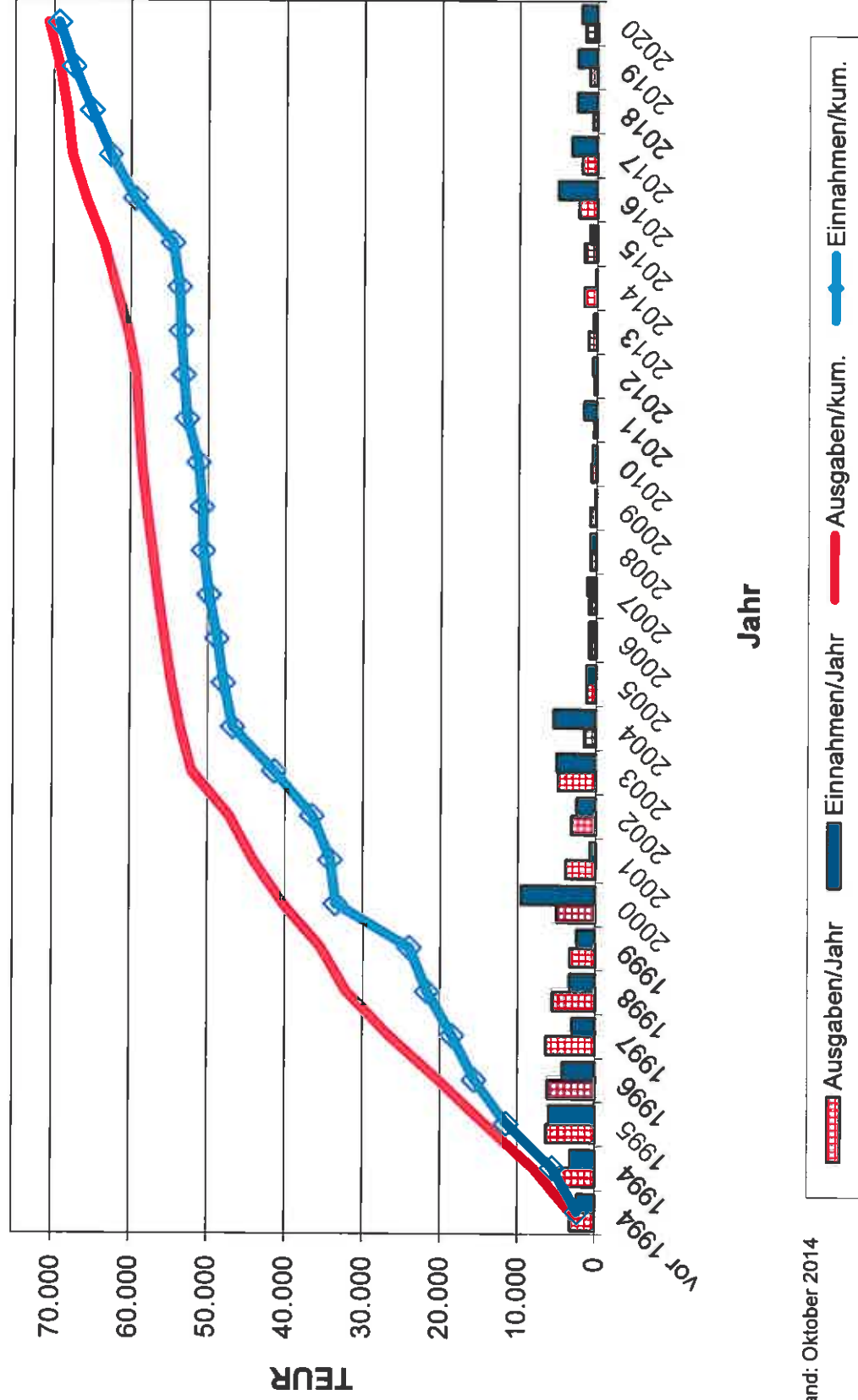
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	3.193	4.659	6.301	1.023	1.616	1.642	2.272	1.817	598	981	1.457	
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	392	143	878	4.890	3.180	2.432	2.370	1.867	

												Summe
	vor 1994	1994	1995	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TEUR
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	3.193	7.852	14.153	60.301	61.917	63.560	65.831	67.648	68.246	69.227	70.684	
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	2.290	5.479	11.385	53.543	53.686	54.564	59.454	62.634	65.066	67.436	69.303	
Differenz	-903	-2.373	-2.768	-6.758	-8.231	-8.996	-6.377	-5.014	-3.180	-1.791	-1.381	
Kreditfälligkeit durch Gemeinde												
Fremdfinanzierungsbedarf (inkl. Kreditfälligkeit Gemeinde)				-3.258	-4.731	-5.496	-2.877	-1.514	320	1.709	2.119	3.500

Anlage 3

**Diagramm Finanzierungsübersicht
Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“**

Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten"



Stand: Oktober 2014

Anlage 4
Chronologie der Entwicklungsmaßnahme
„Wohnen und Arbeiten“ 1991 - 2013

Chronologie der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ 1991 – 2013

Zeit	Maßnahme
Juli 1991	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Wohnen und Arbeiten“.
September 1991	Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der BAB A 115“.
Dezember 1993	Abschluss des Geschäftsbesorgervertrages über die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft.
April 1995	Abschluss der Abrissarbeiten von Gebäuden und Anlagen auf Teilflächen der ehemaligen BZA (heutige Julius Kühn – Institut, zwischenzeitlich Biologische Bundesanstalt, Außenstelle Kleinmachnow).
April 1996	Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Teilbepbauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ wird durch die Gemeindevertretung beschlossen.
September 1996	Nach einem Jahr Bauzeit wird die Trasse Stolper Weg inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen fertig gestellt.
September 1996	Verkehrsfreigabe der Brücke Stahnsdorfer Damm über die BAB A 115.
Dezember 1996	Änderungs- und Ergänzungsbeschluss zur DS-Nr. 059/96 vom 25.04.1996 (Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Teilbepbauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“).
Februar 1997	Genehmigung des B-Plans „Fashion Park“ durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen (LBBW).
März 1997	Beginn der Bauarbeiten für den 6-streifigen Ausbau der BAB A 115 und die Anschlussstelle Kleinmachnow inkl. Neubau der Autobahnunterführung „Stolper Weg“.
Mai 1997	Abschluss der Sanierungsarbeiten auf dem ehemaligen BZA-Gelände.
Juni 1997	Fertigstellung und Inbetriebnahme der BAB A 115 Anschlussstelle Klm. Ost-Seite.
Juni 1997	Fertigstellung des Sportplatzes an der Förster-Funke-Allee als Ersatz für den zur Bebauung vorgesehenen Sportplatz (Hartplatz) am Stahnsdorfer Damm.
Juli 1997	Abschluss der Profilierungsarbeiten auf der ehemaligen Deponie nach einjähriger Bauzeit.
September 1997	Schmutzwassererschließung (Planstr. B) „Neubau Eichamt“.
September 1997	Erschließung „Fashion Park“ – Abschluss 2. BA Stahnsdorfer Damm und Planstr. C (Schmutz- und Regenwasserkanal, Straßenbau inkl. Straßenbeleuchtung sowie Geh- und Radweg).
September 1997	Fertigstellung der Lärmschutzwand entlang der BAB A 115.
Dezember 1997	Fertigstellung und Inbetriebnahme der BAB A 115 Anschlussstelle Klm. West-Seite (Auffahrt Provisorium).

Februar 1998	Vorlage des überarbeiteten Nutzungskonzeptes für das B-Plangebiet „Fashion Park“.
März 1998	Abschluss der Abrissarbeiten von Gebäuden und Anlagen auf dem Gelände der ehemaligen Zollverwaltung.
April 1999	Fertigstellung der Straße „Dreilindener Weg“ (Planstr. A).
Juli 1999	Verkehrsfreigabe der neuen Autobahnbrücke über den Teltowkanal sowie der Anschlussstelle Klm., West-Seite (seit 1997 provisorische Auffahrt).
September 1999	Fertigstellung der „Fahrenheitstraße“ (Planstraße D/D1) inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen (1. BA).
Oktober 1999	Fertigstellung temporäre Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie Stahnsdorfer Damm.
November 1999 bis Januar 2000	Rückbauarbeiten auf dem APAG-Gelände Kleinmachnow (Baulos 1 – Entrümpelung, Entkernung, Entsorgung).
Dezember 1999	Fertigstellung der Lärmschutzwand an der Nordseite des Stolper Weges.
Dezember 1999	Verkauf der P&E-eigenen Grundstücke im Plangebiet zwischen dem Stahnsdorfer Damm und dem Stolper Weg an die Gesellschaft für Stadterneuerung (GSW, Berlin).
März 2000	Abschluss der Hochbaumaßnahmen „Landesamt für Eich- und Messwesen/ Eichamt Potsdam“.
März 2000	Beginn des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
März 2000 bis Juli 2000	Errichtung des Firmengebäudes der Saacke GmbH und Co. KG.
April 2000	Abschluss der Hochbaumaßnahmen - Neubau (Geb. 5a) des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe.
April 2000 bis Juni 2001	Sanierung des Plattenbaus (Geb. 5) auf dem Gelände des „Amtes für Geowissenschaften“.
Mai 2000	Fertigstellung Landschaftsbauarbeiten Los 1: Begrünung Dreil. Weg und Ergänzung Baumbestand Stahnsd. Damm Los 2: Waldneubegründung und Waldumbau (an der Autobahn) Los 3: Wiederherstellung Wald im Bereich Rigole, Begrünung der Lärmschutzwand Stolper Weg Los 4: Randbegrünung der gesicherten Deponie
September 2000	Fertigstellung von 93 WE durch die SLET Wohnbau GmbH.
September 2000	Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Teilbebauungsplanes mit integrierem Grünordnungsplan KLM-BP-006-d.
Oktober 2000	Fertigstellung der Nebenanlagen Fahrenheitstraße (Planstr. D1/D) im Bereich der Grundstücke Fa. Saacke und MWA.
November 2000 bis April 2001	Landschaftsbauarbeiten zur Herstellung des öffentlichen Nord/ Süd Grünzuges (nördlicher Bereich) im „Fashion Park“.

November 2000	Beginn der Errichtung des Verwaltungs- und Technikgebäudes der MWA.
Oktober 2000	Unterzeichnung Kaufvertrag MESOS-Beteiligungs GmbH und Co Objekt Dreilinden KG.
April 2001	Altlastenuntersuchung Fath-Gelände.
April 2001	Baufeldfreimachung auf dem MIOS-Gelände.
April 2001 bis Juni 2001	Öffentliche Erschließung MIOS-Grundstück.
Mai 2001	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“.
Mai 2001	Beschluss der Gemeindevertretung: Der im Zuge der Sicherung der ehemaligen Mülldeponie entstandene Berg erhält den Namen „Stolper Berg“.
August 2001 bis September 2001	Verlängerung der Fahrenheitstraße (Planstr. D1/D) um ca. 100 m für die Erschließung des MWA-Grundstückes.
November 2001	Eröffnung MIOS Markt.
Dezember 2001	Fertigstellung des Verwaltungs- und Technikgebäudes der MWA.
Januar 2002	Beginn der Freizugs der Fläche im Plangebiet KLM-BP-006-d.
Juni 2002	Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung zum 1. und 2. Entwurf des KLM-BP-006-d.
Juni 2002	Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung zum 3. Entwurf des KLM-BP-006-d.
August 2002	Genehmigung des Erschließungsvertrages Gemeinde/ GSW für das Plangebiet KLM-BP-006-d durch die Gemeindevertretung.
August 2002	Abschluss der Erschließungsverträge GSW/ Medienträger.
August 2002 bis April 2003	Rückbaumaßnahmen, Fäll- und Rodungsarbeiten inkl. Denkmalpflegerische Begleitung im Plangebiet KLM-BP-006-d.
September 2002	Abwägungsbeschluss zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-006-d.
September 2002	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-006-d.
Oktober 2002	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ durch Änderung des Ursprungsplanes; Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur 1. Änderung des B-Planes KLM-BP-006-c.

Oktober 2002	Beginn der Erarbeitung 3. Änderung des B-Planes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ durch Änderung des Ursprungplanes.
November 2002	Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet KLM-BP-006-d.
November 2002	Abschluss der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen (Baulos 2) auf dem ehemaligen APAG-Gelände (Flurstücke 395 und 396).
Dezember 2002	Baureife nach § 30 BauGB für das Plangebiet KLM-BP-006-d.
Januar 2003 bis Mai 2003	Baufeldfreimachung „Beräumung ehem. Kompostierplatz“ im Plangebiet KLM-BP-006-d.
April 2003	Fortschreibung Anfangswertgutachten Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ sowie Erstellung Endwertgutachten „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
April 2003	Beginn der Baumaßnahmen zur Realisierung des Frischemarktes (Netto-Markt) im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Juli 2003	Eröffnung des Netto-Marktes.
August 2003	Abschluss des Freizugs der Fläche im B-Plangebiet KLM-BP-006-d.
2. Halbjahr 2003	Erarbeitung Entwurf zum Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“/ 3. Änderung und TÖB-Beteiligung.
April 2004	Fertigstellung und VOB-Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der Trink- und Schmutzwasserleitungen im B-Plangebiet KLM-BP-006-d.
Juni bis August 2004	Flächenberäumung (Beseitigung von oberflächlich aufgeschütteten Baurest- und Bodenaushubmassen) auf Teilflächen im „Fashion Park“ im Vorfeld der geplanten Tiefenentrümmerung.
März 2005	Entscheidung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) in Abstimmung mit dem Land Brandenburg, den Standort OST der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft (BBA, heute JKI) dauerhaft in Kleinmachnow anzusiedeln.
Dezember 2004 bis Juli 2005	Realisierung der öffentlichen Grünanlagen, Neuanlage und Pflege von Waldflächen (Baulos 1) im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Februar 2006	Im Zuge der Kreditprolongation wird der Kreditrahmen von 11,2 Mio. EUR auf 8,5 Mio. EUR reduziert.
März 2006	Vorlage der Vermarktungsstudie für des Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ durch die Atisreal Consult GmbH und Übergabe an die Gemeinde.

Juni 2006	Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung des B-Planes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ (Technik-Innovation-Wissenschaft bisher Fashion Park).
Juli 2006	Fertigstellung der Lärmschutzwand (Baulos 2) im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Oktober 2006	Unterzeichnung der „Abschlussvereinbarung zur Rahmenvereinbarung über die städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen dem Stahnsdorfer Damm und dem Stolper Weg vom 22.12.1999“
1. Halbjahr 2007	Beginn der ersten Hochbaumaßnahmen im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Mai/Juni 2008	Beendigung des Vertragsverhältnisses über die „Erbringung von Projektsteuerungsleistung“ mit der DEG Dreilinden Entwicklungsgesellschaft, Abschluss des Vertrages mit der gewog.
Juni 2008	Unterzeichnung Kaufvertrag mit Hr. Kusche über die Ansiedlung des Unternehmens Direktmarketing Kusche GmbH zur Errichtung eine Bürogebäudes und einer Halle auf einem Grundstück mit der Größe von 4.200 m².
September 2008	Unterzeichnung Kaufvertrag mit dem Liegenschaftsfonds Berlin zum Ankauf von Verkehrsflächen der Trasse „Stolper Weg“.
September 2008	Unterzeichnung Übertragungsvertrag mit der Gemeinde Kleinmachnow. Gegenstand des Vertrages sind die öffentlichen Verkehrsflächen „Stolper Weg“, „Am Wall“, „Dreilindener Weg“, „Stellplätze Am Wall“ sowie die Flächen des „Lärmschutzwalls“.
2009	Errichtung eines Bürogebäudes mit Halle für das Unternehmen Direktmarketing Kusche GmbH.
Dezember 2009	Abschluss eines Grundstückstauschvertrages mit dem Land Brandenburg zur Herstellung der Planstraße B und zur Sicherstellung von Abstandsflächen.
Mai 2010	Vorlage des Berichtes „Anregungen zur Verbesserung der Vermarktung im Entwicklungsgebiet“.
2010	Herstellung des öffentlichen Spielplatzes im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
2011	Prüfung der Möglichkeiten zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Stolper Berg.
Herbst 2011	Waldpflegerische Maßnahmen im Bereich zwischen Stolper Weg und Fahrenheitstraße.
Dezember 2012	Abschluss einer Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages in

	dem städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten“ der Gemeinde Kleinmachnow Flurstücke 420/1, 420/2, 421, 4323 zwischen dem Land Brandenburg und der Gemeinde Kleinmachnow.
April 2012	Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit der Analytica Alimentaria GmbH zum Bau eines Büro- und Laborgebäudes.
Juni 2012	Ausarbeitung einer Bindungsvereinbarung und Vorlage beim Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV).
Juni 2012	Vorlage des Strukturkonzeptes der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH zur weiteren Entwicklung des Gebietes „Technik-Innovation-Wissenschaft“ im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ in Kleinmachnow beim Gesellschafter.
Juli 2012	Ablehnung der Bindungsvereinbarung durch das BMELV.
Dez. 2012	Fertigstellung des Neubaus „Laborgebäude Fahrenheitstr. 5“ des Unternehmens Analytica Alimentaria.
April 2013	Entscheidung des Haushaltsausschusses des Bundestages den Standort des Julius Kühn – Institutes in Berlin-Dahlem nicht nach Kleinmachnow zu verlagern.
Juni 2013	Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit dem Unternehmen CountR GmbH.
Okt. 2013	Herstellung eines Gehweges am "Stolper Weg" zwischen Fahrenheitstraße und Heidefeld und Markierung von Schutzstreifen auf der Fahrbahn.
Okt. 2013	Geländeauffüllung östliches MK-Gebiet und Haufwerksentsorgung im TIW-Gebiet.