

Entwurf

11.11.2016



# Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungs- gesellschaft mbH Kleinmachnow

- Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow -

## Wirtschaftsplan 2017

Stand: November 2016



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden  
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

erarbeitet von:

M. Rahn  
Geschäftsführer

Ernst **Basler + Partner** GmbH

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
2	Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ .....	1
2.1	Ausgangssituation .....	1
2.2	Kostenzusammenstellung .....	2
2.2.1	Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen .....	3
2.2.2	Gebiet klein.mach.now! businesspark.....	3
2.2.3	KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ .....	4
2.3	Einnahmenezusammenstellung .....	4
2.4	Finanzierung.....	5
3	KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ .....	6
4	Risikobetrachtung.....	7

Anlage:

Gliederung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten“ und Lage der Landesfläche Nord



## 1 Einleitung

Die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E) ist als Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow beauftragt, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ zu realisieren. Für das Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ wird die Ausgangssituation als Hochrechnung zum Jahresende 2016 sowie die zu erwartenden Einnahmen, Ausgaben und der Finanzierungsbedarf für das Wirtschaftsjahr 2017 eingeschätzt. Die für das Entwicklungsgebiet dargestellten Kosten- und Einnahmenansätze sind abhängig von den Entscheidungen des Gesellschafters bzgl. Ansiedlungsvorhaben, Bebauungsplanungen, Entwicklungsabsichten und Beiträgen zur sozialen Infrastruktur. Weiterhin werden Ende 2016/ Anfang 2017 mit dem Land Brandenburg Gespräche über die Entwicklung der Landesfläche Nord (KLM-BP-006-f) geführt. Die konkrete Ausgestaltung der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Land Brandenburg und der P&E zur Entwicklung der Landesfläche Nord liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Vorsorglich wird im Wirtschaftsplan 2017 eine Kostenposition berücksichtigt.

## 2 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

### 2.1 Ausgangssituation

Die Maßnahmen der äußeren Erschließung sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die Gemeindevertretung hat 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 die Jahre 2017 (Planung) und 2018 (Ausführung) berücksichtigt.

Im Gebiet des „klein.mach.now! businesspark“ wird im Jahr 2017 der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ Rechtskraft erlangen. Damit wird die Bebaubarkeit von ca. 53.000 m<sup>2</sup> gewerblicher Fläche, die sich im Eigentum der P&E befindet, planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind Maßnahmen der Altlastenerkundung, des oberirdischen Rückbaus, der Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung und der Geländeregulierung erforderlich. Die Profilierung, Oberflächenabdichtung und Rekultivierung der gesicherten ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Anfang 2017 ist die Übertragung an die



Gemeinde und die Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit vorgesehen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ wird die Voraussetzung zur planungsrechtlichen Neugliederung des Gebietes geschaffen. Hier wird die Realisierung eines Wohn-/ Mischgebietes mit einem sozialverträglichen Mietniveau angestrebt.

Für das Gebiet KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ wurde der im Jahr 2001 gefasste Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“ (DS-Nr. 100/01) mit dem Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 037/16 KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ im Mai 2016 geändert. Mit dem Bebauungsplan sollen die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen und Wohnen geschaffen werden. Innerhalb des angestrebten Gewerbegebietes sind Flächen für die Realisierung eines Handwerker- bzw. Gewerbehofes vorzusehen. Festgesetzt werden sollen außerdem u.a. Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen. Rund 8.000 m<sup>2</sup> des Plangebietes sind als zusammenhängende Fläche für Wald vorzusehen. Im Jahr 2017 soll auf dem Grundstück der ehem. Fath GmbH der Rückbau und die Altlastensanierung durchgeführt werden. Die Kosten sind durch den privaten Eigentümer zu tragen. Mit diesem ist im Jahr 2017 ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der ihn zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Zahlung eines Ablösebetrages verpflichtet.

Das Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ befindet sich außerhalb des Satzungsgebietes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mai 2016 gefasst (DS-Nr. 038/16). Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ und dem KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ werden die Planungen für die Landesfläche Nord im Auftrag des Landes Brandenburg durch die P&E koordiniert und im Wirtschaftsplan erfasst.

## **2.2 Kostenzusammenstellung**

Die Kostenangaben erfolgen mit einem Mehrwertsteueranteil von 19%, Anschlussbeiträge Baukostenzuschuss Trinkwassererschließung 7% MwSt. und Schmutzwassererschließung 0% MwSt.



## 2.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen

### Baunebenkosten

Für die Planung des Gehwegs zwischen Fahrenheitstraße und Unterführung BAB A 115 werden 8.000 EUR eingestellt. Für weitere Planungs- und Projektierungsleistungen werden pauschal 12.000 EUR kalkuliert. Für den sonstigen betrieblichen Aufwand der P&E und die Projektsteuerungsleistungen werden 80.000 EUR berücksichtigt.

## 2.2.2 Gebiet klein.mach.now! businesspark

### Baugrundstück

Grundsteuer und sonst. Gebühren (Straßenreinigung): 10.000 EUR

Wiedernutzbarmachung: 670.084 EUR

Die Wiedernutzbarmachung/ Baufeldfreimachung umfasst die Vorerkundung Altlasten, die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung, die Geländeregulierung KLM-BP-006-c-3 sowie eine mögliche Kampfmittelberäumung.

Altlastensanierung: 19.100 EUR

Die Kosten werden für die Betreuung der Nachsorge Deponie, Grundwasser-, Gas- und Setzungsmessung eingestellt.

### Erschließung

Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung 140.000 EUR

Die Kosten werden für die Straßenerschließung der rückwärtigen Grundstücke im GE 2 eingestellt. Weiterhin werden Erschließungsleistungen zur Herstellung der Grundstückseinfahrten für Veräußerungsflächen und die Realisierung des Wegeleitsystems berücksichtigt.

Grünflächen inkl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 290.667 EUR

Für die im Rahmen der Waldumwandlung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden 3,50 EUR/m<sup>2</sup> (n.) angesetzt. Die umzuwandelnde Waldfläche nach LWaldG beträgt im klein.mach.now! businesspark ca. 53.630 m<sup>2</sup>. Bei dem geforderten Umwandlungsfaktor von 1:3,5 ergeben sich Kosten i.H.v. ca. 782 TEUR. Davon werden für das Wirtschaftsplanjahr 2017 ca. 260 TEUR berücksichtigt. Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen auf dem Stolper Berg sowie für den Einbau von Toranlagen werden 30 TEUR eingestellt.

Baustelleneinrichtungen 16.798 EUR

Im Rahmen der o.g. Baumaßnahmen sind Kosten für Baustelleneinrichtungen zu berücksichtigen.



### Baunebenkosten

Planungsleistungen: 111.025 EUR

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ und für landschaftsplanerische Leistungen sind im Jahr 2017 noch Restleistungen erforderlich. Diese werden ca. 15 TEUR betragen. Für die Erarbeitung des B-Plans KLM-BP-006-c-5 inkl. Umweltbericht sind ca. 30 TEUR zu berücksichtigen. Die Freiraum- und Grünachsenplanung wird Kosten von ca. 10 TEUR verursachen. Die Planungsleistungen für die Rodungsarbeiten und den Waldumwandlungsantrag werden mit ca. 11 TEUR eingeschätzt. Für die Planung der Grundstückserschließungen werden 5 TEUR eingestellt. Die Planungskosten für das Wegeleitsystem und die Öffentlichkeitsarbeit/ Vermarktung werden mit 30 TEUR kalkuliert. Für sonstige Planungsleistungen werden vorsorglich 20 TEUR berücksichtigt.

Projektierungsleistungen: 67.899 EUR

Die Projektierungsleistungen im Rahmen der weiteren verkehrs- und medientechnischen Erschließung werden mit 25 TEUR eingeschätzt. Für vermessungstechnische Leistungen erforderliche Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und die Erstellung von Bestandsunterlagen sowie sonstige Projektierungsleistungen werden 25 TEUR berücksichtigt. Die Kosten der Projektierungsleistungen für die Ausführungsplanung der Wegeverbindungen werden mit ca. 18 TEUR kalkuliert.

### **2.2.3 KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“**

#### Baunebenkosten 50.000 EUR

Die Baunebenkosten umfassen die Planungs- und Projektierungsleistungen. Insbesondere sind folgende Unterlagen zu erarbeiten: Bebauungsplan, Umweltbericht, Erschließungsplanung, städtebaulicher Vertrag.

### **2.3 Einnahmenezusammenstellung**

Die wesentlichen geplanten Einnahmen begründen sich aus Kaufverträgen, die bereits im Jahr 2016 abgeschlossen worden sind. Aufgrund von aufschiebenden Bedingungen kommen diese erst 2017 zur Auszahlung. Die aufschiebenden Bedingungen sind an die Baugenehmigungsverfahren der Investoren geknüpft. Diese wurden gewährt, da sich der Bebauungsplan KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“ noch im Verfahren befindet und die Rechtskraft erst 2017 erlangt werden wird.



Kaufvertrag Kusche, Andreeva (Ur.Nr. 29/2015, Notar Maletz) (Ratenzahlung)	36.000 EUR
GLK Gewerbe & Lagereinheiten Kleinmachnow GmbH & Co. KG nördliche Grundstück (Ur.Nr. 69/2016, Notar Jacobsen)	465.000 EUR
STTS International GmbH (Ur.Nr. 463/2016, Notarin Dr. Schmieder)	165.491 EUR
GLK Abstandsfläche (Ur.Nr. 159/2016, Notar Jacobsen)	52.700 EUR
Analytica Alimentaria nördliche Erweiterungsfläche (5.087 m <sup>2</sup> )	623.225 EUR
Kerngebiet (KLM-BP-006-c-2, Restfläche)	585.360 EUR
<u>Fördermittel</u>	
Zuwendungsbescheid (Projektförderung) Ausbau der wirtschaftsnahmen kommunalen Infrastruktur (GRW-I) (Zuwendungsempfänger Gemeinde, Weiterleitung an P&E)	47.800 EUR
<u>Dienstleistungen</u>	
Vertrag über die Gesamtkoordinierungstätigkeit von Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs- und Folgemaßnahmen für die Entwicklung des Nördlichen Gewerbegebietes mit der Haußmann AG	10.000 EUR
<u>Pachteinnahmen:</u>	
TIW-Gebiet und Nördliche Gewerbegebiet	10.000 EUR

## 2.4 Finanzierung

Aus den kumulierten Differenzen von Einnahmen und Ausgaben ergeben sich die jährlichen Finanzierungskosten, die in eine Gesamtbetrachtung von Einnahmen und Ausgaben einfließen müssen (Tabelle 1). Die Gesamtausgaben der P&E werden mit ca. 1.516 TEUR eingeschätzt. Diesen Ausgaben stehen kalkulierte Einnahmen in Höhe von ca. 1.996 TEUR gegenüber. Zum Ende 2016 wird von einem negativen Saldo der Entwicklungsmaßnahme von ca. 9,6 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der von der Gemeinde vorgenommenen Tilgung (3,5 Mio. EUR) beträgt der Finanzierungsbedarf Ende 2016 ca. 6,1 Mio. EUR. Für das Jahr 2017 wird die Reduzierung des Kreditbedarfs auf ca. 5,59 Mio. EUR angestrebt. Der aktuelle Bürgschaftsrahmen der Gemeinde



für die Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ beträgt 7,0 Mio. EUR.

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	320	965	1.360	1.154	882	1.476
GESAMTTOTAL Einnahmen	463	392	149	36	565	1.996
Differenz	144	-573	-1.211	-1.118	-316	520
Finanzierungskosten	68	58	54	61	50	40
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	388	1.023	1.414	1.215	932	1.516
GESAMTTOTAL Einnahmen	463	392	149	36	565	1.996
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	59.278	60.301	61.715	62.930	63.862	65.377
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	53.149	53.541	53.690	53.726	54.291	56.287
Differenz (ohne Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-6.129	-6.760	-8.025	-9.204	-9.570	-9.090
Finanzierungsbedarf (mit Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-2.629	-3.260	-4.525	-5.704	-6.070	-5.590

Tabelle 1: Entwicklung der Gesamtfinanzierung

### 3 KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“

Das Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ befindet sich außerhalb des Satzungsgebietes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem Gebieten KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ und dem KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ sowie der durch die P&E zu erbringenden Projektsteuerungsleistungen beabsichtigt das Land Brandenburg, der P&E das wirtschaftliche Eigentum an ihrer Liegenschaft zu übertragen. Der Abschluss der notwendigen vertraglichen Vereinbarungen wird nach Aussagen des Landes Brandenburg, in Abstimmung mit der Gemeinde Kleinmachnow, für Anfang 2017 angestrebt.

Im Jahr 2017 werden voraussichtlich Vorlaufkosten für die Erstellung des B-Plans (25 TEUR), die grünordnerischen Leistungen inkl. Umweltbericht (ca. 12 TEUR), die vermessungstechnischen Leistungen (ca. 8 TEUR) sowie für sonstige Planungs- und Projektsteuerungsleistungen (ca. 5 TEUR) anfallen. Im Zusammenhang mit der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums wird das Land eine Zahlung in Höhe der kalkulierten Vorlaufkosten an die P&E vornehmen, so dass



die Maßnahme für die P&E im Jahr 2017 kostenneutral ist. Die Mittelbewirtschaftung wird durch die P&E über ein separates Konto, getrennt von dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“, erfolgen.

#### **4 Risikobetrachtung**

Aufgrund der im Jahr 2016 abgeschlossenen Kaufverträge, deren Auszahlung nach aktuellem Kenntnisstand im ersten Halbjahr 2017 erfolgen wird, ist davon auszugehen, dass die kalkulierten Ausgaben des Jahres 2017 vollständig durch die lfd. Einnahmen gedeckt werden können. Die freien Kreditmittel werden zum 31.12.2016 voraussichtlich ca. 850 TEUR betragen.

In Abhängigkeit des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ ist mit der Schaffung des Baurechts für Anfang 2017 zu rechnen, so dass die kostenintensiven Maßnahmen zur Baureifmachung der ca. 70.000 m<sup>2</sup>, wie die Geländeregulierung und die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, erst ab Mitte 2017 realisiert werden.

