

Kosten- und Finanzierungsplan

Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

(ohne Europarc Dreilinden)

Oktober 2017

Entwurf



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

erarbeitet von:

M. Rahn

EBP

Inhaltsverzeichnis

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen der KoFi Stand Oktober 2017 und November 2016

1	Einleitung	1
2	Stand der Entwicklungsmaßnahme und Ausblick	3
3	Der Kosten- und Finanzierungsplan	4
3.1	Gliederung	4
3.2	Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme	7
4	Entwicklungsmaßnahme 2016	8
4.1	Kosten.....	8
4.2	Einnahmen	8
5	Kostenaufwand Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten	9
5.1	„Äußere Erschließung“ und teilgebietsübergreifende Maßnahmen.....	9
5.2	Gebiet klein.mach.now! businesspark (ehem. „Fashion Park“ KLM-BP-006-c)	13
5.3	KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“	19
5.4	KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“	23
6	Einnahmen Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten	24
6.1	Grundstücksveräußerung	24
6.2	Fördermittel.....	25
6.3	Ausgleichsbeträge.....	26
6.4	Anschlussgebühren.....	26
6.5	sonstige Einnahmen.....	26
7	Finanzierung, Vergleich der kumulierten Einnahmen und Ausgaben	27
8	Risikobetrachtung	27

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 – 2016

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen - Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

KoFi November 2016	KoFi Oktober 2017
<u>Quadratmeterpreise:</u> <u>TIW-Gebiet:</u> Gewerbegebiet (GE 3): 130 EUR/m ² Kerngebiet: 135 EUR/m ² Wohn-/ Mischgebiet: 365 EUR/m ² <u>Nördlich Stahnsdorfer Damm</u> <i>Ablösebetrag</i> Wohngebiet: 265 EUR/m ² <i>Endwerte</i> Gewerbegebiet: 125 EUR/m ² eingeschr. Gewerbegebiet: 125 EUR/m ² Wohngebiet: 330 EUR/m ²	<u>Quadratmeterpreise:</u> <u>TIW-Gebiet:</u> Gewerbegebiet (GE 3): 145 EUR/m ² Kerngebiet: 200 EUR/m ² Wohn-/ Mischgebiet: 365 EUR/m ² <u>Nördlich Stahnsdorfer Damm</u> <i>Ablösebetrag</i> Wohngebiet: 265 EUR/m ² <i>Endwerte</i> Gewerbegebiet: 125 EUR/m ² eingeschr. Gewerbegebiet: 125 EUR/m ² Wohngebiet: 330 EUR/m ²
<u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u> 73,8 Mio. EUR	<u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u> 73,8 Mio. EUR
<u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u> Äußere Erschließung: 18,6 Mio. EUR TIW-Gebiet: 30,6 Mio. EUR Nördlich St. Damm: 4,2 Mio. EUR Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR	<u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u> Äußere Erschließung: 18,8 Mio. EUR TIW-Gebiet: 31,1 Mio. EUR Nördlich St. Damm: 4,3 Mio. EUR Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR
<u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u> 74,8 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)	<u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u> 75,5 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)
<u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u> 2,35 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag) unentgeltliche Übertragung Sportplatzflächen (Gegenwert ca. 17.000 m ² 130 EUR/m ² = 2,21 Mio. EUR)	<u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u> 2,35 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag) unentgeltliche Übertragung Sportplatzflächen (Gegenwert ca. 17.000 m ² 130 EUR/m ² = 2,21 Mio. EUR)
<u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u> - 1,1 Mio. EUR	<u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u> - 1,8 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 Landesplanung, 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 von Wirtschaftsplänen, Geschäfts- und Lageberichten,
- 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.

Das Entwicklungsgebiet ist in folgende unterschiedlich strukturierte Bereiche gegliedert (Anlage 1):

- Europarc Dreilinden (Bebauungsplan KLM-BP-006-a)
- Trasse Stolper Weg (Bebauungsplan KLM-BP-006-b)
- Fashion-Park (Bebauungsplan KLM-BP-006-c). Dieser unterteilt sich in die Teilbebauungspläne:
 - KLM-BP-006-c-1 „MIOS“
 - KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park/ Östliches Kerngebiet“
 - KLM-BP-006-c-3 „Technik-Innovation-Wissenschaft“
 - KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ (Teilfläche von KLM-BP-006-c-5)
 - KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“
 - KLM-BP-006-c-6 „nördlich Stolper Berg“ (Teilfläche von KLM-BP-006-c-2)
- Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg (Bebauungsplan KLM-BP-006-d)
- Nördlich Stahnsdorfer Damm (Bebauungsplan KLM-BP-006-e)

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.

Für Flächen des „Fashion Parks“ wurde in den Jahren 2015 und 2016 ein Werbe- und Wegeleitsystem sowie Vorschläge zur Markenentwicklung erarbeitet. Die Entwicklung des Leitsystems und des Markennamens wurden durch den Aufsichtsrat der P&E begleitet. Im Rahmen der Markenentwicklung hat sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 15.02.2016 auf den Namen „klein.mach.now! businesspark“ verständigt. Dieser wird im Folgenden für die Flächen des Bebauungsplangebietes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ verwendet.

Das Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ befindet sich außerhalb des Satzungsgebietes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ und ist deshalb nicht Bestandteil des Kosten- und Finanzierungsplan, der nach § 171 Abs. 2 BauGB für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme aufzustellen ist. 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 Textteil des KoFi's erwähnt. Die finanziellen Auswirkungen der Entwicklung der Landesfläche Nord werden im Wirtschaftsplan der P&E erfasst.

2 Stand der Entwicklungsmaßnahme und Ausblick

Im Folgenden werden wichtige Einzelmaßnahmen ab dem Jahr 2017 benannt. Die Maßnahmen von 1991 bis 2016 sind in der Anlage 4 enthalten.

I. Halbjahr 2017	Gebäudeabriss inkl. Entsorgung gefährlicher Abfälle auf den Flächen „nördlich des Stahnsdorfer Damms“.
März 2017	Grundstückskaufvertrag Analytica Alimentaria (5.087 m ²).
Ende 2016/ 2017	Herstellung Stichstraße zu den rückwärtigen Grundstücken an der Fahrenheitstraße.
2017	Auslegung und Trägerbeteiligung KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“.
2017	ILB Fördermittelantrag „Ausführungsleistung“ gestellt und Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.
Sep. 2017	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-6 „nördlich Stolper Berg“ (Textbebauungsplan, DS-Nr. 139/17).
2017	Bieterverfahren zur Veräußerung der Kerngebietsflächen „nördlich Stolper Berg“.
<u>geplant:</u>	
Ende 2017/ Anfang 2018	Durchführung eines „ergebnisoffenen Wettbewerbs zu den städtebaulichen Fragen für die für Wohnen vorgesehenen Bereiche im Gebiet nördlich des Stahnsdorfer Damms“ (DS-Nr. 138/17).
I. Halbj. 2018	Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Eigentümer der Flächen „nördlich des Stahnsdorfer Damms“.
Anfang 2018	Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit.
2018	Planung des Wohnungsbaus „östlich der Pascalstraße“.
2018	Realisierung von Schwerpunkten des Wegeleitsystems im „klein.mach.now! businesspark“.
2018	Geländeregulierung im KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ inkl. Waldumwandlung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
2019	Bebauung des Kerngebietes „nördlich Stolper Berg“ (KLM-BP-006-c-6).
2019	Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg.
2019	Herstellung der Grünzüge im TIW-Gebiet.

2019	Realisierung des kombinierten Geh- und Radweges am Dreilindener Weg.
2020	Realisierung des Gehweges am Stolper Weg zwischen Fahrenheitstraße und Autobahnunterführung.

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 wird in Anlehnung an die im Kapitel 1 genannten Bebauungsplangebiete, in folgende Bereiche untergliedert:

- Äußere Erschließung des Entwicklungsgebietes und teilgebietsübergreifende Maßnahmen
- klein.mach.now! businesspark (ehem. Fashion Park)
- KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“
- KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.

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

Der Einnahmenteil unterscheidet:

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

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 Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR, heute Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, MLUL) 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 Zahlung 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 Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 54.751 EUR seitens der P&E.

Die Eigenanteile an den förderfähigen Maßnahmen betragen 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 des ehem. MUNR und des ehem. MSWV als Zuschuss behandelt.

Im Jahr 2017 wurde im Rahmen des Förderprogramms „GRW I – Ausbau der wirtschaftsnahmen kommunalen Infrastruktur“ für Planungs- und Beratungsleistungen ein Zuschuss i.H.v. ca. 47,7 TEUR und 13,7 TEUR ausgezahlt. Die Fördermittel/ Zuschüsse werden an den Antragsteller, die Gemeinde, ausgezahlt und entsprechend des Geschäftsbesorgervertrages § 8 Abs. 5 dem Treuhandvermögen der P&E zur Finanzierung der beantragten Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

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

Aufgrund der im Jahr 2015 abgeschlossenen bzw. prolongierten Kreditverträge wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Zinssatz bis zur vollständigen Tilgung der Kredite ca. 1,5 % 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, wird die Zeit-/ Maßnahmenplanung zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kontinuierlich fortgeschrieben.

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

Die Kostenverteilung entspricht den geplanten Erschließungs- und Bauabschnitten. Diese sind abhängig von der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Gemeinde. Der zeitliche Verlauf der Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung ist abhängig vom Abschluss der Kaufverträge und den darin festgelegten Kaufpreisfälligkeiten und den aufschiebenden Bedingungen. 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 Teilgebietesebene eingeschätzt werden kann.

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

Teilgebiet	Nettobauland in m ² (ca.)	Anteil	Quelle
klein.mach.now! businesspark	212.417	64%	KLM-BP-006-c, Flächenbilanz (Stand: August 2006, Entwurf 3. Änderung; Fortführung Liegenschaftskataster Juli 2005)
Nördlich Stahnsdorfer Damm	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 %	

Da die Kosten der „Äußeren Erschließung“ im Wesentlichen erbracht sind, wird bei zukünftigen Planungsänderungen, die Einfluss auf die Größe des Nettobaulandes haben, auf eine Anpassung des Verteilungsschlüssels verzichtet.

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*).
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 werden 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 2016

4.1 Kosten

Im Jahr 2016 sind Kosten angefallen, die den Teilgebieten wie folgt zugeordnet werden:

Teilgebiet	2016
Äußere Erschließung/ teilgebietsübergreifende Maßnahmen	94.583 EUR
klein.mach.now! businesspark	621.844 EUR
Nördlich Stahnsdorfer Damm	15.828 EUR
TOTAL	732.255 EUR

Finanzierungskosten:	53.585 EUR
gesamt 2016:	785.840 EUR
Der Saldo Ende 2015 betrug:	- 9.203.958 EUR

4.2 Einnahmen

Die Einnahmen 2016 betragen:

UR-Nr. 24/2010, Kaufvertrag P&E/Kusche - monatliche Ratenzahlung:	36.000 EUR
UR-Nr. 195/2015, Kaufvertrag P&E/ Korr	200.161 EUR
Erstattung verauslagte Kosten Land Bbg.	37.165 EUR
Erstattung Finanzamt, Grundsteuer, Doppelzahlung	8.825 EUR
Reservierungsvereinbarung Altenwohnen GbR	7.000 EUR
Pachterlöse:	12.273 EUR
Projektsteuerungsleistungen „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ (Haußmann Grundbesitz AG):	1.161 EUR
gesamt 2016:	302.585 EUR

Der Saldo der Entwicklungsmaßnahme betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2016 -9.687.213 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

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 klein.mach.now! businesspark 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 Kreuzung Stolper Berg/ Fahrenheitstraße und Unterführung BAB A 115 werden für die Jahre 2019 (Planung) und 2020 (Ausführung) 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: 436 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlastensanierung)

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

Gesamtkosten: 78 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Zur Sicherung der Finanzierung der Schmutzwassererschließung wurde mit dem WAZV „Der Teltow“ ein „Erschließungsvertrag zur Errichtung leitungsgebundener Entwässerungsanlagen für

Schmutzwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06 Fashion Park der Gemeinde Kleinmachnow“ geschlossen (Oktober 1999). In diesem wurde 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 Lärmschutzwahl, die Unterführung Stolper Weg inkl. Autobahnanschlussstelle und die Autobahnbrücke Stahnsdorfer Damm und der Dreilindener Weg fertiggestellt. Der Gehweg entlang des Stolper Weges zwischen Heidefeld und Fahrenheitstraße (1. BA ca. 550 m) wurde hergestellt. Für den Abschnitt zwischen Kreuzung Stolper Weg/ Fahrenheitstraße und Autobahnunterführung BAB A 115 (2. BA ca. 350 m) werden für den Gehwegbau 120 TEUR berücksichtigt (Quelle: Email Dr. Prüger, FDL Tiefbau/ Gemeindegrün/ Stadtwirtschaft, 31.08.2016).

Gesamtkosten: 4.297 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: 770 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 ausbezahlt. Für den Umzug von ortsansässigen Gewerbetreibenden im Gebiet werden pauschal 30 TEUR vorgesehen.

Gesamtkosten: 39 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

Die Kosten für die Baustelleneinrichtungen wurden 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. Ende 2013 wurde ein Betrag i.H.v. 350 TEUR als Beitrag für die soziale Infrastruktur des Ortes an die Gemeinde ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt in Abhängigkeit der Entwicklung des Finanzierungsbedarfs der Gesamtmaßnahme. Aufgrund der geplanten Umwandlung von Gewerbebauland in Wohnbauland und den damit verbundenen Mehreinnahmen wird ein weiterer Beitrag zur sozialen Infrastruktur von 2,0 Mio. EUR möglich sein.

Gesamt: 2.350 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. Ein Großteil dieser Leistungen wurde in den Jahren 1991 bis 1996 erbracht (siehe Kapitel 2). Für die Jahre 2018 bis 2020 wird jährlich pauschal ein Betrag von 2.000 EUR eingeplant.

Hinzu kommen die Kosten für die Planung des Gehwegs zwischen Kreuzung Stolper Weg/ Fahr-
 rheitstraße und Autobahnunterführung BAB A 115 i.H.v. ca. 20 TEUR.

Gesamtkosten: 1.221 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und
 Grünordnungsplanungen. Für die Jahre 2018 bis 2020 werden jährlich pauschal 8.000 EUR ein-
 geplant.

Gesamtkosten: 1.592 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Unter der Position Bauleitung werden die Kosten für die Bauoberleitung und die Bauüberwa-
 chung zusammengefasst.

Gesamtkosten: 75 TEUR

*Pos. 7.4 sonstige betriebliche Aufwendungen, Projektsteuerungsleistungen, Buchfüh-
 rung*

	2016
Sonstige betriebliche Aufwendungen (z. B. Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten, Wer- bung).	82.464 EUR
Projektsteuerungsleistungen, Buchführung	8.017 EUR

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Projektsteuerungsleistungen und Buchführung wer-
 den bis zum Jahr 2021 berücksichtigt. Ab 2016 haben sich die Projektsteuerungskosten redu-
 ziert, da der verantwortliche Projektleiter von der gewog zur P&E gewechselt hat. Im Gegenzug
 stiegen die Personalkosten inkl. Sozialleistungen der P&E.

Gesamtkosten: 4.633 TEUR

5.2 Gebiet klein.mach.now! businesspark (ehem. „Fashion Park“ KLM-BP-006-c)

Nettobauland: ca. 191.000 m²

Durch die Ausweisung einer zusätzlichen öffentlichen Grünfläche in der Größe von ca. 4.000 m² zwischen dem geplanten Sportplatz und dem Dreilinder Weg reduziert sich das Nettobauland auf ca. 191.000 m²

Im klein.mach.now! businesspark sind ca. 64 % der Fläche von insgesamt 191.000 m² (Nettobauland) vermarktet bzw. belegt. Für die Restflächen liegen mehrere Interessentenanfragen vor, so dass nach der Schaffung von Baurecht und der Herstellung der Erschließung eine zeitnahe Veräußerung möglich wäre.

Die Profilierung und Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Anfang 2018 ist die Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit und die Übertragung an die Gemeinde vorgesehen. Im Vorfeld sind die Errichtung der „schweinesicheren“ Tore sowie der Rückbau von Setzungspegeln und die Sicherung von vorhandenen Grundwassermessstellen erforderlich. Der Grünzug westlich des Wohnblocks am Stahnsdorfer Damm (Eichenhof) wurde im Rahmen der genannten Rekultivierungsmaßnahme bis zum Stolper Berg verlängert und eine Rodelbahn mit Gegenhang hergestellt. Weiterhin ist eine Verbindungsstraße zwischen der Fahrenheitstraße und dem Dreilindener Weg vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 sollen ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen östlich der Pascalstraße als Mischgebiets- und Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Durch entsprechende Regelungen soll gewährleistet werden, dass ein Großteil des planungsrechtlich ermöglichten Wohnraumes zu sozial verträglichen Mieten angeboten werden kann.

In der Kostenplanung wird davon ausgegangen, dass die Grünflächen, Wege und Stellplätze, die innerhalb des Wohn- und Mischgebietes realisiert werden, durch den Verkäufer des Gebietes hergestellt und finanziert werden.

Pos. 1.1 Wert

Nach aktuellen Planungen sind im klein.mach.now! businesspark keine weiteren Grundstücksankäufe durch die P&E geplant.

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: 937 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlasten)

Die Leistungen umfassten im Wesentlichen die Sanierungsarbeiten auf den Teilflächen der ehemaligen Biologischen Zentralanstalt (BZA, heute Julius Kühn-Institut) den Abriss der Zollverwaltung, die Profilierung, Oberflächenabdichtung und Rekultivierung der ehemaligen Deponie sowie die Geländeregulierung und den Rückbau des Gewächshauses im KLM-BP-006-c-5.

Die Profilierung, Oberflächenabdichtung und Rekultivierung der gesicherten ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Im Rahmen der Überwachungsarbeiten wurden im Jahr 2017 letztmalig Setzungs-, Deponiegas- und Grundwassermessungen durchgeführt. Die weiteren Kosten der Baufeldfreimachung umfassen die Vorerkundung Altlasten, den oberirdischen Rückbau, die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung, die Geländeregulierung KLM-BP-006-c-3, die Analytik, Ingenieurleistungen, die Ingenieurtechnische Bauüberwachung und Dokumentation der Baumaßnahme. Für die genannten Positionen wird von einem Kostenaufwand von ca. 1,91 Mio. EUR ausgegangen (Quelle: Kostenschätzung KWS Geotechnik GmbH Berlin; 23.10.17). Im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen sind Leistungen der begleitenden Kampfmitteluntersuchung erforderlich. Für das B-Plangebiet c-3 ist von Kosten i.H.v ca. 162 TEUR 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 zum Ende der Entwicklungsmaßnahme ca. 107 TEUR (Ur-Nr.: 244/2009, Notar Jacobsen) eingestellt.

Gesamtkosten: 10.349 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Im Erschließungsvertrag 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) und einer geplanten Bruttogeschossfläche von 307.460 m² (Berechnung des Abwasserzweckverbandes auf Grundlage des genehmigten B-Planes „Fashion Park“, Februar 1997) ausgegangen. Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans und der Satzung des WAZV wird eine Anpassung des Erschließungsvertrags erforderlich. Dieser wird in Abhängigkeit der B-Planverfahren KLM-BP-006-c-3 und KLM-BP-006-c-5, in denen Festsetzungen zur Berechnungsgrundlage der Bruttogeschossfläche enthalten sind, unterzeichnet werden. Unter Berücksichtigung des von der P&E dem WAZV gewährten Darlehen von 317 TEUR, das mit dem Beitragssatz verrechnet wird, wird von einer Restzahlung i.H.v. ca. 200 TEUR ausgegangen. Hinzu kommen die Kosten für die Schmutz- und Regenwassererschließung an der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg i.H.v. ca. 123 TEUR (Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.16).

Diese werden für das Jahr 2019 berücksichtigt. Für die Schmutz- und Regenwassererschließung der öffentlichen Erschließung im KLM-BP-006-c-5 werden 80 TEUR eingestellt.

Gesamtkosten: 829 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

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 Bruttogeschosfläche 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 erläutert, wird aufgrund der neuen Satzung des WAZV und der Überarbeitung der B-Pläne davon ausgegangen, dass sich der Erschließungsbeitrag verringern wird. Hinzu kommen die Kosten für die Trinkwassererschließung an der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg i.H.v. ca. 48 TEUR (Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.16). Diese werden für das Jahr 2019 berücksichtigt. Für die Trinkwassererschließung der öffentlichen Erschließung im KLM-BP-006-c-5 werden 30 TEUR eingestellt.

Gesamtkosten: 616 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: 91 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: 186 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

Nach Fertigstellung der wesentlichen Baumaßnahmen entlang der Fahrenheitstraße wird auf dieser die Deckschicht eingebaut (ca. 186 TEUR). Die Kosten werden für das Jahr 2019 berücksichtigt. Für den kombinierten Geh- und Radweg ostseitig entlang des Dreilindener Weges (ca. 440 m) werden 53.747 EUR eingestellt (Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 18.7.15). Die Kosten für die Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg werden ca. 390 TEUR betragen (Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.16). Zur Erschließung der Wohnbebauung im KLM-BP-006-c-5 ist die Herstellung einer Verkehrsfläche in der Größe von ca. 1.500 m² erforderlich. Aufgrund der Erfahrungen mit den bisherigen Straßenbaumaßnahmen im Gebiet, kann von Kosten i.H.v. ca. 200 TEUR ausgegangen werden. Die Kosten werden für das Jahr 2019 eingestellt. Für Maßnahmen der Winterwartung, Straßenreinigung und der Reinigung der Regenentwässerung werden 20.000 EUR/ Jahr kalkuliert.

Die Kosten für die Umsetzung des Wegeleitsystems werden ca. 80 TEUR betragen und im Jahr 2018 berücksichtigt.

Der Realisierungszeitraum der Grundstückszufahrten (inkl. Medienvorstreckung) auf die noch zu bildenden Baugrundstücke ist abhängig vom Vermarktungsfortschritt. Vorsorglich werden pro Jahr 10.000 EUR eingestellt.

Gesamtkosten: 2.576 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 erfolgte im Zuge der Rekultivierung der ehemaligen Deponie „Stolper Berg“ im Jahr 2015. Für die Herstellung der Grünzüge nördlich und östlich von MIOS sowie von der Fahrenheitstraße Richtung Eichenhof werden 348 TEUR kalkuliert (Quelle Landschaft planen + bauen GmbH, 28.8.15, Variante 2). Hinzu kommen in den Folgejahren Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von jährlich ca. 10.000 EUR. Die Kostenschätzung zur Herstellung der Grünzüge wird zurzeit vom Büro Landschaft planen + bauen auf der Grundlage des aktuellen B-Plans KLM-BP-006-c-3 und der Ausstattungsanforderungen der Gemeinde an die Grünzüge und Wegeverbindungen aktualisiert. Für landschaftspflegerische Arbeiten (Rasen mähen Straßenbegleitgrün, Baumfällungen und Rodungen, Pflege Ausgleichsmaßnahmen, Beseitigung von Wildwuchs auf Baufeldern, Wässern von Bäumen), das Beseitigen von wilden Müllablagerungen, die Reinigung und das Anbringen von Nistkästen werden 30.000 EUR/ Jahr berücksichtigt.

Für die im Rahmen der Waldumwandlung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden 3,50 EUR/m² (n.) angesetzt. Die umzuwandelnde Waldfläche nach LWaldG beträgt im

klein.mach.now! businesspark ca. 53.630 m². Bei dem geforderten Umwandlungsfaktor von 1:3,5 ergeben sich Kosten i.H.v. ca. 782 TEUR (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 31.10.2016).

Gesamtkosten: 2.599 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 79 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. Für die Erarbeitung des B-Plans KLM-BP-006-c-5 sind ca. 32.000 EUR zu berücksichtigen. Die Kosten für den dazugehörigen Umweltbericht werden ca. 15.000 EUR betragen. Beide Kostenpositionen werden in den Jahren 2017 und 2018 entsprechend des Fortschritts des Bebauungsplanverfahrens eingestellt. Die Planungsleistungen für die Rodungsarbeiten werden mit ca. 7,7 TEUR eingeschätzt (Quelle: Landschaft planen + bauen GmbH, 24.10.16). Für die Planung der Grundstückserschließungen und –zufahrten der Vermarktungseinheiten werden jährlich 5.000 EUR berücksichtigt. Die Planungsleistungen zur Umsetzung des Wege- und Werbeleitsystem, der Markenentwicklung klein.mach.now! businesspark und die Öffentlichkeitsarbeit werden im Jahr 2018 mit 20 TEUR kalkuliert. Für die denkmalpflegerische Begleitung der Baumaßnahmen, Schwingungsmessungen und Gebäudezustandserfassungen im Rahmen von Beweissicherungsverfahren werden 70.000 eingestellt.

Gesamtkosten: 1.696 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 wird ein Honorar von 5,3 TEUR berücksichtigt (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin, 18.7.15). Die Projektierungsleistungen im Rahmen der weiteren verkehrstechnischen Erschließung werden mit 60 TEUR angesetzt. Für vermessungstechnische Leistungen im Rahmen erforderlicher Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und der Erstellung von Bestandsunterlagen werden jährlich 15 TEUR berücksichtigt. Im Jahr 2018 werden 70 TEUR für die vermessungs-

technischen Leistungen zur Erstellung von Lageplänen, Massenberechnungen von Haufwerken, Grundstücksvermessungen und die Überwachung der Geländeregulierung eingestellt.

Für die Folgejahre werden die vermessungstechnischen Leistungen pauschal mit 15 TEUR eingeschätzt. Für die Projektierung des Grünzugs werden ca. 18 TEUR kalkuliert (Quelle: Kostenschätzung Landschaft planen + bauen GmbH, 26.8.15).

Gesamtkosten: 3.671 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Hierunter fallen die Kosten der Bauüberwachung und der Bauoberleitung.

Gesamtkosten: 560 TEUR

5.3 KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“

Nettobauland: ca. 27.000 m²

Der im Jahr 2001 gefasste Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“ (DS-Nr. 100/01) wurde mit dem Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 037/16 KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ im Mai 2016 geändert. Mit DS-Nr. 138/17 wird der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und der Bürgermeister beauftragt die frühzeitige Bürgerbeteiligung und einen „ergebnisoffenen Wettbewerb zu den städtebaulichen Fragen für die für Wohnen vorgesehenen Bereiche“ durchzuführen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen und Wohnen geschaffen werden. Innerhalb des angestrebten Gewerbegebietes ist die Realisierung eines Handwerker- bzw. Gewerbehofes zu prüfen. Festgesetzt werden sollen außerdem u.a. Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen. Rund 8.000 m² des Plangebietes sind als zusammenhängende Fläche für Wald vorzusehen.¹

Das Gebiet „nördlich des Stahnsdorfer Damms“ unterteilt sich in die Flächen der ehemaligen APAG GmbH und der ehem. Fath GmbH. 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 ehem. Fath GmbH 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). In der Fortschreibung des Kosten- und Finanzierungsplans wird von folgender perspektivischer Flächenbilanz ausgegangen:

	gesamt	P&E	priv. Eigentümer
Wohngebiet:	10.362 m ²	1.800 m ²	8.562 m ²
eingeschränktes GE:	5.196 m ²	1.500 m ²	3.696 m ²
Gewerbegebiet:	11.567 m ²	3.400 m ²	8.167 m ²
Grünzug/ Distanzgrün:	3.153 m ²	228 m ²	2.925 m ²
Wald:	8.000 m ²	0 m ²	8.000 m ²
Verkehrsfläche:	3.000 m ²	500 m ²	2.500 m ²
Summe:	41.278 m ²	7.428 m ²	33.850 m ²

¹ Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“, Drucksache 037/16

Bei der zeitlichen Umsetzung der Erschließung wird davon ausgegangen, dass die Realisierung der Stichstraße für die Anbindung der gewerblichen Nutzungen im Jahr 2019 hergestellt wird und die Erschließung des Wohngebietes im Jahr 2020 erfolgt.

Pos. 1.1 Wert

In Abhängigkeit der Entwicklungsabsichten der Gemeinde wären die Flächen für den zukünftigen Handwerker- und Gewerbehof sowie die öffentlichen Grün-, Wald- und Verkehrsflächen durch die P&E bzw. die Gemeinde zum Anfangswert zu erwerben. Nach Möglichkeit sollte der erforderliche Grundstücksankauf mit dem aktuellen Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Gesamtkosten: 2.048 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: 85 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. Im Jahr 2017 wurde ein Großteil der Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, auf Kosten des privaten Eigentümers zurückgebaut.

Gesamtkosten: 166 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Die noch ausstehenden Kosten betragen:

Baukosten Schmutzwasser:	130.721 EUR
Baukosten Regenwasser:	129.056 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.16)

Die Berechnung des Anschlussbeitrages Schmutzwasser erfolgt auf Grundlage der Satzung des WAZV und der Kennzahlen des B-Plans. Bis zur Vorlage des B-Plans wird von einer Veranlagungsfläche von ca. 20.000 m² ausgegangen. Bei einem Anschlussbeitragssatz von 2,89 EUR/m² ergeben sich Kosten von 57.800 EUR

Gesamtkosten: 322 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Die noch ausstehenden Baukosten betragen: 66.555 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.16)

Gemäß § 9 der Vertragsbestimmungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ für die Wasserversorgung (VBW) ist das Wasserversorgungsunternehmen berechtigt, von den Anschlussnehmern einen angemessenen Baukostenzuschuss zur teilweisen Abdeckung der bei wirtschaftlicher Betriebsführung notwendigen Kosten für die Erstellung oder Verstärkung von der örtlichen Versorgung dienenden Verteilungsanlagen zu verlangen. Vorsorglich wird dafür ein Betrag von 20 TEUR eingestellt.

Gesamtkosten: 97 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: 14 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

Bei den Erschließungsflächen im Gebiet wird von einer Fläche von ca. 5.200 m² ausgegangen. Diese umfassen im Gewerbe- und Wohngebiet die Straßen, Gehwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten. Für deren Herstellung werden Kosten von ca. 573 TEUR berücksichtigt.

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.16),

Gesamtkosten: 530 TEUR

Pos. 2.1.8 Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Pflanzung von Ersatzbäumen: 35.000 EUR

Naturschutzrechtlicher Ausgleich: 61.880 EUR

Schaffung von Fledermausquartieren und Nistkästen 5.000 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Landschaft planen + bauen GmbH; 15.07.05)

Die Kostenschätzung wird im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan KLM_BP-006-e aktualisiert.

Grünzug: 80.000 EUR

(Quelle: Eigenschätzung aufgrund von Erfahrungswerten im klein.mach.now! businesspark)

Gesamtkosten: 182 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 4 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. In der Drucksache Nr.138/17 der Gemeindevertretung zur „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e nördlich Stahnsdorfer Damm“ wurde beschlossen, einen „ergebnisoffenen Wettbewerb zu den städtebaulichen Fragen für die für Wohnen vorgesehenen Bereiche“ auszuschreiben. Die Kosten des Wettbewerbs umfassen das Ausschreibungsverfahren, das Preisgericht sowie eine Vergütung der Wettbewerbsteilnehmer und werden mit 40.000 EUR eingeschätzt.

Gesamtkosten: 224 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. Der wesentliche Kostenanteil für die Projektierungsleistungen entstand durch die Zuschlüsselung von Projektierungsleistungen der teilgebietsübergreifenden Maßnahmen auf das nördliche Gewerbegebiet.

Gesamtkosten: 502 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

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

Gesamtkosten: 69 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. 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.

- | | |
|---|-----------|
| - Wohn-/ Mischgebiet (KLM-BP-006-c-5, ehem. GE 1) | 2018-2021 |
| - GE 2 (KLM-BP-006-c-3, Teilfläche) | 1998-2016 |
| - GE 3 (KLM-BP-006-c-3, Teilfläche) | 2018-2020 |
| - Kerngebiet (KLM-BP-006-c-2 und c-6) | 2013-2018 |
| - nördlich Stahnsdorfer Damm | 2019 |
| - Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg | 1999 |

Bei der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung von Grundstückspreisen der gewerblichen Bauflächen, wird der aktuelle Grundstücksmarktbericht des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ berücksichtigt. Dieser weist zum 31.12.2016 den Quadratmeterpreis für gewerbliche Bauflächen im klein.mach.now! businesspark mit 120 EUR aus. Das Bauland der gewerblichen Fläche GE 2 konnte im Jahr 2016 vollständig vermarktet werden. Die Kaufpreise wurden 2017 fällig und an die P&E ausgezahlt. Die Vermarktung der Restflächen des GE 3 erfolgt in Abhängigkeit der Baurechtschaffung für das Gebiet KLM-BP-006-c-3. Aufgrund der bereits geführten Gespräche mit Ansiedlungsinteressenten werden für die noch ausstehenden Verkäufe im KLM-BP-006-c-3 für gewerbliche Bauflächen 145 EUR/m² und für das Kerngebiet 200 EUR/m² kalkuliert.

Für die Flächen des Bebauungsplangebietes KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ wurde im November 2016 das Gutachten zur Fortschreibung der Anfangswerte und der Neuordnungswerte vorgelegt. Diese weisen für die jeweiligen Nutzungen zum Stichtag 31.05.2016 folgende Quadratmeterpreise aus:

Gebiet	Anfangswert	Neuordnungswert (Endwert)
KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“	65,00 EUR/m ²	
Allg. Wohngebiet (WA 5, Fläche P&E)		365,00 EUR/m ²
Allg. Wohngebiet (WA 3, Fläche Land Bbg.)		330,00 EUR/m ²
Mischgebiet (P&E und Land Bbg.)		365,00 EUR/m ²

KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“	65,00 EUR/m ²	
Gewerbegebiet		125,00 EUR/m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet		125,00 EUR/m ²
Wohngebiet		330,00 EUR/m ²

In Gebiet KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ besitzen die P&E und der private Eigentümer Flächenanteile an allen drei Nutzungsarten. Die konkreten Größen sind im Kapitel 5.3 genannt. Sollte der private Eigentümer als mitwirkungsbereiter Eigentümer auftreten, ist dieser verpflichtet, den entwicklungsbedingten Mehrwert, als Differenz zwischen Endwert und Anfangswert, an die Gemeinde/ P&E auszuzahlen. Für die gewerblichen Bauflächen im Gebiet ergibt sich ein Ablösebetrag von 60 EUR/m² (=125 EUR/m²- 65 EUR/m²) und für die Wohnbauflächen von 265 EUR/m² (=330 EUR/m² - 65 EUR/m²).

6.2 Fördermittel

Die Anschubförderung durch das MSWV (heute Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, 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 Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, MLUL) 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.

Im Jahr 2017 erfolgte die Auszahlung von Fördermitteln der ILB im Programm zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur (GRW-I) Planungs- und Beratungsleistungen i.H.v. 61,4 TEUR. Es sind weitere Antragstellungen für Ausführungsleistungen im Programm zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur (GRW-I) vorgesehen. So wurde im September 2017 der Fördermittelantrag für Erschließungsleistungen im TIW-Gebiet bei der ILB eingereicht. Bei einer 50% Förderung wäre ein Zuschuss von ca. 1,75 Mio. EUR einzustellen. Unter Berücksichtigung des „Vorsichtsprinzips“ wird dieser Betrag im Hinblick auf den aktuellen Verfahrensstand im KoFi nicht als mögliche Einnahme ausgewiesen.

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.

Für das Gebiet nördlich des Stahnsdorfer Damms wird für das Jahr 2018 der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem privaten Grundstückseigentümer angestrebt. Die Höhe des Ausgleichsbetrages ist abhängig von Anfangs- und Endwerten sowie von den anrechenbaren Leistungen, die vom mitwirkungsbereiten Eigentümer übernommen werden. Auf Basis des vorliegenden Gutachtens zur Fortschreibung der Anfangswerte und der Neuordnungswerte wird der Ausgleichsbetrag mit ca. 1,792 Mio. EUR eingeschätzt. Sollten vom Grundstückseigentümer Kosten im Rahmen der öffentlichen Erschließung des Grundstücks übernommen werden, sind diese reduzierend auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

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 2016 betrug der Saldo der Entwicklungsmaßnahme ca. 9,7 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 2016 ca. 6,2 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 Bedarf, der durch den Einwohnerzuwachs im Entwicklungsgebiet induziert wird.

Aufgrund von inhaltlichen Änderungen im B-Plan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ und der daraus resultierenden Neuauslage des Bebauungsplanes wird die Rechtskraft des B-Planes erst Anfang 2018 erwartet. Dadurch verzögert sich die Erschließung und Vermarktung des Gebietes, so dass davon auszugehen ist, dass die Ende 2018 fällig werdenden Kredite i.H.v. 4,0 Mio. EUR prolongiert werden müssen.

Zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme kann von einem voraussichtlichen negativen Saldo von ca. 1,8 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 7,0 Mio. EUR reduziert.

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.

So werden die Planungen der Gemeinde, in den Gebieten nördlich des Stahnsdorfer Damms und

östlich der Pascalstraße, Wohnbebauung zu ermöglichen, perspektivisch zu höheren Grundstückseinnahmen führen (Mehreinnahmen gegenüber gewerblicher Nutzung ca. 6,1 Mio. EUR). Da die Gemeinde gleichzeitig ca. 17.000 m² im TIW-Gebiet als Sportplatzfläche und zusätzlich ca. 4.000 m² öffentliche Grünfläche (vorhandener Waldbestand) ausweist sowie den Waldanteil im Gebiet nördlich des Stahnsdorfer Damms um ca. 5.000 m² aufstockt, reduzieren sich die möglichen Veräußerungserlöse um ca. 3,25 Mio. EUR (Mindereinnahmen gegenüber gewerblicher Nutzung).

Die der P&E zur Verfügung stehenden Controllinginstrumente (Kosten- und Finanzierungsplan, 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 Finanzierungskosten 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. 30,1 ha. Von der Gesamtfläche sind bereits ca. 21,1 ha vermarktet bzw. belegt. Die geplanten Erlöse für die noch zu vermarktenden Flächen in Höhe von ca. 18,0 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 2021 angestrebt. Weiterhin haben mögliche Änderungen der Planungsabsichten der Gemeinde Einfluss auf die Vermarktung und die realisierbaren Einnahmen.

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.

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 im „klein.mach.now! busi-

nesspark“ die Maßnahmen der Erschließung vorausschauend auf die Nachfrageentwicklung durchgeführt. Der Anstieg des Finanzbedarfs wird durch diese Maßnahmen deutlich eingegrenzt.

Ein zu geringer Bürgschaftsrahmen der Gemeinde könnte dazu führen, dass Kredite zur Finanzierung der laufenden Maßnahmen nicht mehr aufgenommen werden können. Weiterhin könnten Forderungen der Kommunalaufsicht zur Beibringung von Gutachten im Rahmen der Bürgschaftserklärung der Gemeinde zu Auszahlungsverzögerungen auf Seiten des Kreditnehmers führen. Von den vorliegenden Kreditverträgen i.H.v. 7,0 Mio. EUR, deren Inanspruchnahme im Oktober 2017 ca. 6,3 Mio. EUR beträgt, wurde für einen Anteil von 3,5 Mio. EUR ein Festzins vereinbart. Dieser beträgt für den 2,0 Mio. EUR Kredit bis zum Laufzeitende am 30.12.2018 1,87 % p.a. und für den 1,5 Mio. EUR Kredit bis zum Laufzeitende am 30.12.2020 0,65 % p.a. Die variablen Kredite werden auf Basis des 6-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von 0,45 % p.a. verzinst. Da der 6-Monats-Euribor einen negativen Prozentsatz (Stand Okt. 2017: -0,27%) ausweist, ist lediglich die Marge zu zahlen. Durch das langfristig gesicherte niedrige Zinsniveau wird das Finanzierungsrisiko der Entwicklungsmaßnahme deutlich reduziert

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 „klein.mach.now! business-park“ 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 notwendigen 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).

Die im Rahmen des Programms zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur (GRW-I) ausgezahlten Fördermittel sind Zuschüsse.

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“

Anlage 2

Kosten- und Finanzierungsplan

Stand: 27.10.2017

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

(aus Übersichtlichkeitsgründen sind die Spalten der Jahre 1996 bis 2015 ausgeblendet, aber in der Spaltenüberschrift enthalten)

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL TEUR
Äußere Erschließung und teilgebietsübergreifende Maßnahmen										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert	54	391	92							1.042
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	248	32		1	1					436
1.4 Herrichten										
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		29	31							78
1.4.2 Altlastensanierung										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 Fernmeldetechnik										1
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung			839	1				120		4.297
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)		199		3						770
2.1.9 Entschädigungen an Eigentümer/Nutzer/Verpflichtungen							30			39
2.2 Baustelleneinrichtungen			27							41
3 soziale Infrastruktur									2.000	2.350
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen	966	77	95			2	22	2		1.221
7.2 Projektierungsleistungen	104	374	323			8	8	8		1.592
7.3 Bauleitung										75
7.4 sonstige betriebliche Aufwend. P&E + Projektsteuerung				90	90	90	90	90	90	4.633
Total	1.372	1.101	2.104	95	91	100	150	220	2.090	18.824
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.372	1.101	2.104	95	91	100	150	220	2.090	18.824

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL TEUR
klein.mach.now businesspark										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert	1.607		2.522							6.861
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		23	9	72	26	10	10			937
1.4 Herrichten										
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		618	438	5	8	1.995			107	5.600
1.4.2 Altlastensanierung				53	15					4.749
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser					30		223	180		829
2.1.2 Wasserversorgung					15		138	120		616
2.1.4 Gasversorgung					2		30	24		91
2.1.5 Elektroversorgung				13	3		30	5		186
2.1.6 Fernmeldetechnik										15
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung				22	55	110	661	230	30	2.576
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)			1	102	40	812	388	40	10	2.599
2.2 Baustelleneinrichtungen					0	44	17	4	2	79
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen		70	228	232	173	159	25	25		1.696
7.2 Projektierungsleistungen		607	153	124	66	146	35	25		3.671
7.3 Bauleitung		6								560
Total	1.607	1.324	3.351	622	433	3.275	1.557	653	149	31.064
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.607	1.324	3.351	622	433	3.275	1.557	653	149	31.064

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL TEUR
Nördliches Gewerbegebiet										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert							1.493			2.048
1.2 Erwerb inkl. Vermessung			9	10	1					85
1.4 Herrichten										
1.4.1 Wiedernutzbarmachung			0							102
1.4.2 Altlastensanierung										64
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser							78	240		322
2.1.2 Wasserversorgung							21	69		97
2.1.4 Gasversorgung								14		14
2.1.5 Elektroversorgung								44		49
2.1.6 Fernmeldetechnik										
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung							159	371		530
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)							102	80		182
2.2 Baustelleneinrichtungen							2	3		4
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen		27	27	6	45	90	10	10		224
7.2 Projektierungsleistungen		15	75		5	10	25	10		502
7.3 Bauleitung							25	30		69
Total		43	110	16	51	100	1.915	870		4.292
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR		43	110	16	51	100	1.915	870		4.292

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	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			61							66
7.2 Projektierungsleistungen		73	105							791
7.3 Bauleitung										6
Summe (Kosten P & E)	169	2.134	385							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 Altlastensanierung										872
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser										0
2.1.2 Wasserversorgung										1
2.1.4 Gasversorgung										28
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							14.958
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	169	2.134	385							14.958

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

	Netto- bauland	Prozentschlüssel									Summe		
				vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TEUR
klein.mach.now businesspark	212.417	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%											
Kosten der "Äußeren Erschließung" und teil-	1.372	1.101	2.104	95	91	100	150	220	2.090	18.824			
gebietsübergreifende Maßnahmen in (1.000 EUR)													
anteilig klein.mach.now businesspark	871	634	1.211	60	58	64	96	140	1.331	11.606			
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	151	122	233	10	10	11	17	24	230	2.076			
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	349	346	660	24	23	25	38	56	529	5.142			
Summe in TEUR	1.372	1.101	2.104	95	91	100	150	220	2.090	18.824			

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

(in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe TEUR
Einnahmen teilgebietsübergreifend										
Fördermittel										
MSWV	1.976	3.129	562							5.868
Eigenanteil Gemeinde (MSWV Fördermittel)	299		1.117							1.453
weitere Gemeindezuweisungen			4.049							8.750
Ausgleichsbeträge										
WG Stolper Weg										862
Anschlußgebühren (EFH Stahnsdorfer Damm)										127
sonstige										
Beteiligung LEG Wertgutachten	15									15
Forstbehörde (Rückzahlung Erfüllungsbürgschaft Planstr. A)										12
Rückzahlung Vorfinanzierung Planung Stammbahn										
Brücke Stahnsdorfer Damm										20
e-plus Standort Miete										8
Funkfeststation Miete (T-Mobil, Viag, Mannesmann)										5
Harbauer Standort Miete										8
Rückzahlung Villaret										47
Verkauf Flstk. 308 an Europarc Ur.Nr. (263/96)										14
L. Ernst										4
Vorbereitende Leistungen Europarc										260
Erstattung Finanzamt				8						54
Erstattung Grundsteuern, Doppelzahlung				1						8
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	9						18.778
anteilig klein.mach.now businesspark	1.454	1.988	3.751	7						11.935
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	252	345	651	2						2.070
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	583	797	1.504							4.773
Summe in TEUR	2.290	3.130	5.906	9						18.778

Finanzierungsübersicht klein.mach.now businesspark

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
										TEUR
klein.mach.now businesspark	1.607	1.324	3.351	622	433	3.275	1.557	653	149	31.064
anteilig "Äußere Erschließung"	871	634	1.211	60	58	64	96	140	1.331	11.606
Summe in TEUR	2.478	1.958	4.562	682	491	3.338	1.652	794	1.480	42.670

Einnahmen (1.000 EUR)	qm	EUR/qm	TEUR
klein.mach.now businesspark:			
noch zu veräußern:			
Wohn-/ Mischgebiet (ehem. GE 1)	16.419	365	5.993
Gewerbegebiet GE3	43.780	145	6.348
Kerngebiet			
noch zu veräußern:	4.336	200	867

Zeitliche Verteilung der Einnahmen	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
Aktivitäten										TEUR
Gewerbegebiet										
Saacke (2.400 qm)										282
MWA (4.500 qm)										462
MIOS (37.115 qm, davon 8.007 qm Wald)										4.643
416/15										5
417/1										98
417/8										219
418										442
422/3 (alt 422/1)										117
Kusche										483
Abstandsflächen (Tauschvertrag)										161
Kusche (Ur.Nr.: 24/2010, Notar Maletz), (Erweiterungsf.)										82
Analytica Alimentaria (Ur.Nr. 166/2012, Notar Jacobsen)										433
CountR (Ur.Nr. M321/2013, Notar Mielke)										347
MWA Erweiterungsfläche (Ur.Nr. 118/2014, Notar Jacobsen)										117
Kusche, Andreeva (Ur.Nr. 29/2015, Notar Maletz), (Erweiterungsf.)				36	36	36	6	281		416
Korr (Ur.Nr. 195/2015, Notar Jacobsen)				200						200
GLK rückwärtige Grundstück (Ur.Nr. 68/2016, Notar Jacobsen)					282					282
GLK nördliche Grundstück (Ur.Nr. 69/2016, Notar Jacobsen)					465					465
MWA Abstandsfläche (Ur.Nr. 99/2016, Notar Jacobsen)					32					32
STTS (Ur.Nr. 463/2016, Notarin Dr. Schmieder)					165					165
GLK Abstandsfläche (Ur.Nr. 159/2016, Notar Jacobsen)					53					53
Analytica Alimentaria nördliche Erweiterungsfläche (5.087 m²)					623					623
noch zu veräußern:										

Wohn-/ Mischgebiet (ehem. GE 1)							1.199	1.199	1.798	1.798	5.993
GE2											
GE3							306	2.539	3.503		6.348
Kerngebiet											
noch zu veräußern:							867				867
Mischgebiet											
Eltronik eb (7.946 qm)											1.667
Fördermittel											
MUNR (Deponie)											1.833
MUNR Fördermittel Rückzahlung											-156
ILB (GRW-I)						48					48
Ausgleichsbeträge											
Eichamt (4.410 m ²) zzgl. restl. Landesflächen											1.783
Amt für Geowissenschaften (8.567 m ²) + Gebäuderestwert											1.465
Amt für Geowissenschaften - Zinsen Kaufvertrag											10
sonstige											
Eigenanteil BBA, Erstattung Land Bbg. verauslagte Kosten		60		37							97
Forstbehörde (Rückzahlung Erfüllungsbürgschaft 428/22)											24
Senat (Beteiligung an Abrißkosten 428/22)											141
Pachteinnahmen, Reservierungsvereinbarung				16	7	7					150
Durchführungsvereinbarung Hornbach											37
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	1.454	1.988	3.751	7							11.935
Summe in TEUR	1.454	2.048	3.751	297	1.711	2.415	3.744	5.581	1.798		42.371

klein.mach.now businesspark: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	2.478	1.958	4.562	682	491	3.338	1.652	794	1.480	42.670
GESAMTTOTAL Einnahmen	1.454	2.048	3.751	297	1.711	2.415	3.744	5.581	1.798	42.371
Differenz	-1.024	90	-811	-385	1.220	-924	2.091	4.788	318	-299

Finanzierungskosten	28	37	223	43	40	40	32			4.179
---------------------	----	----	-----	----	----	----	----	--	--	-------

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	2.507	1.995	4.785	725	531	3.378	1.684	794	1.480
GESAMTTOTAL Einnahmen	1.454	2.048	3.751	297	1.711	2.415	3.744	5.581	1.798

	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	2.507	4.502	9.287	38.981	39.512	42.890	44.575	45.368	46.849
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	1.454	3.502	7.253	27.121	28.833	31.247	34.991	40.573	42.371
Differenz	-1.053	-1.000	-2.033	-11.860	-10.679	-11.643	-9.584	-4.796	-4.478

Finanzierungsübersicht Nördliches Gewerbegebiet

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe TEUR
Nördliches Gewerbegebiet		43	110	16	51	100	1.915	870		4.292
anteilig "Äußere Erschließung"	151	122	233	10	10	11	17	24	230	2.076
Summe in TEUR	151	164	343	26	61	111	1.931	894	230	6.368

Einnahmen (1.000 EUR)	qm	EUR/qm	TEUR								Summe TEUR
Ablösebetrag Wohngebiet	6.762	265	1.792								1.792
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet (akt. Haußmann Grundbesitz)	3.696	125	462								462
Verkauf Gewerbegebiet (akt. Haußmann Grundbesitz AG)	8.167	125	1.021								1.021
Verkauf Wohngebiet	1.800	330	594								594
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet	1.500	125	188								188
Verkauf Gewerbegebiet	3.400	125	425								425
Zeitliche Verteilung der Einnahmen	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe TEUR	
Ablösebetrag Wohngebiet							1.792			1.792	
uf eingeschränktes Gewerbegebiet (akt. Haußmann Grundbesitz AG)							462			462	
Verkauf Gewerbegebiet (akt. Haußmann Grundbesitz AG)							1.021			1.021	
Verkauf Wohngebiet							594			594	
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet							188			188	
Verkauf Gewerbegebiet							425			425	
Fördermittel ILB					14					14	
Projektsteuerungsleistungen Nördliche GE (Vertrag Haußmann AG)				1	3	3				12	
Pachterlöse				3	3	3				74	
sonstige											
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	252	345	651	2						2.070	
Summe in TEUR	252	345	651	6	20	6	4.481			6.651	

Nördliches Gewerbegebiet: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	151	164	343	26	61	111	1.931	894	230	6.368
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	6	20	6	4.481			6.651
Differenz	101	181	308	-20	-41	-105	2.550	-894	-230	283

Finanzierungskosten	5	6	39	11	10	10	8			865
---------------------	---	---	----	----	----	----	---	--	--	-----

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	156	171	381	37	71	121	1.939	894	230	
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	6	20	6	4.481			

	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	156	327	708	3.976	4.048	4.169	6.108	7.002	7.232
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	252	597	1.248	2.144	2.163	2.169	6.651	6.651	6.651
Differenz	96	270	540	-1.833	-1.884	-1.999	543	-351	-582

Finanzierungsübersicht Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe TEUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	169	2.134	385							14.958
anteilig "Äußere Erschließung"	349	346	660	24	23	25	38	56	529	5.142
Summe in TEUR	518	2.479	1.045	24	23	25	38	56	529	20.100

Zeitliche Verteilung der Einnahmen	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe TEUR
Grundstücksveräußerung										6.659
Kostenbeteiligung Investor										9.089
Ablösebetrag										3.503
Projektsteuerung P&E										697
Erträge aus Weiterberechnung										43
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	583	797	1.504							4.773
Summe in TEUR	583	797	1.504							24.764

Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: (in 1.000)	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	518	2.479	1.045	24	23	25	38	56	529	20.100
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504							24.764
Differenz	64	-1.682	458	-24	-23	-25	-38	-56	-529	4.664

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

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	530	2.494	1.135	24	23	25	38	56		
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504							

	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	530	3.023	4.158	20.758	20.781	20.807	20.845	20.900	20.900
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	583	1.380	2.883	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764
Differenz	53	-1.644	-1.275	4.005	3.982	3.957	3.919	3.863	3.863

Finanzierungsübersicht Gesamtgebiet

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)										Summe
	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	3.148	4.601	5.950	732	575	3.475	3.622	1.744	2.239	69.137
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	303	1.731	2.421	8.225	5.581	1.798	73.785
Differenz	-859	-1.411	-44	-430	1.156	-1.054	4.604	3.838	-441	4.647

Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital (ab 2016)	1,5%									
Finanzierungskosten	44	58	351	54	50	50	40			6.373

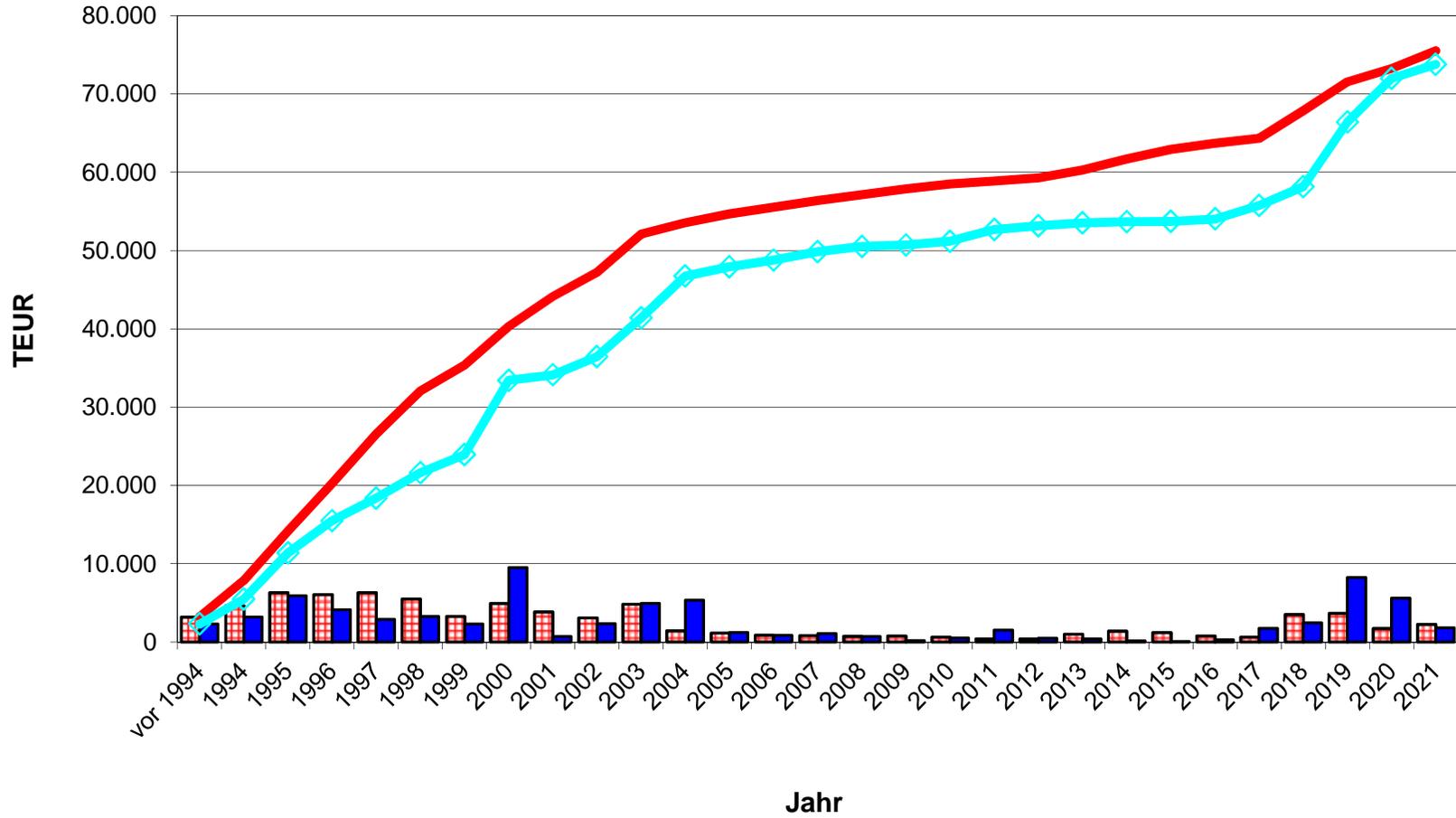
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	3.193	4.659	6.301	786	625	3.525	3.662	1.744	2.239
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	303	1.731	2.421	8.225	5.581	1.798

										Summe
	vor 1994	1994	1995	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TEUR
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	3.193	7.852	14.153	63.716	64.341	67.866	71.527	73.271	75.510	
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	2.290	5.479	11.385	54.028	55.760	58.180	66.406	71.987	73.785	
Differenz	-903	-2.373	-2.768	-9.687	-8.581	-9.685	-5.122	-1.284	-1.725	
Kredittilgung durch Gemeinde										3.500
Fremdfinanzierungsbedarf (inkl. Kredittilgung Gemeinde)				-6.187	-5.081	-6.185	-1.622	2.216	1.775	

Anlage 3

Diagramm Finanzierungsübersicht
Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten"



Stand: Oktober 2017



Anlage 4
Chronologie der Entwicklungsmaßnahme
„Wohnen und Arbeiten“ 1991 - 2016

Chronologie der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ 1991 – 2016

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	Schmutzwasserverschließung (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 Versorgungsleitungen (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 integriertem 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 m ² .
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.
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/ 2015	Umsetzung der Maßnahmen zur Rekultivierung der gesicherten Deponie inkl. Herstellung der Rodelbahn (3. Bauabschnitt).
2014	Beginn der Erarbeitung des B-Plans KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik - Innovation - Wissenschaft)".
2014/ 2015	Errichtung des Bürogebäudes der CountR GmbH.
Februar 2015	Grundstückskaufvertrag mit Fr. Kusche-Andreeva über eine Erweiterungsfläche für das Unternehmen Direktmarketing Kusche GmbH (3.409 m²)

Mai 2015	Freigabe der Pascalstraße als Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Stahnsdorfer Damm für den öffentlichen Verkehr
August 2015	Grundstückskaufvertrag mit Hr. P. Korr und Hr. V. Korr über eine Fläche zur Ansiedlung des Unternehmens Korr Dental Geräte Technik GbR (ca. 1.743 m ²)
September 2015	Grundstücksübertragungsvertrag mit der Gemeinde Kleinmachnow über die Wattstraße und Flächen des Grünzuges am Eichenhof (4.756 m ²)
Herbst 2015	Geländeregulierung und Abbruch Gewächshaus mit Nebenanlagen im B-Plangebiet KLM-BP-006-c-4.
2. Halbjahr 2015	Erarbeitung einer städtebaulichen Planungsstudie zu einer möglichen Wohnbebauung nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms.
2. Halbjahr 2015	Erarbeitung eines Wege- und Werbeleitsystems für das Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-c-3.
Dezember 2015	Zuwendungsbescheid (Projektförderung) Ausbau der wirtschaftsnahmen kommunalen Infrastruktur (GRW-I) für den Fördermittelantrag Planungs- und Beratungsleistungen für das Bebauungsplangebiet „Technologie-Innovation-Wissenschaft“ in Kleinmachnow.
Februar 2016	Klausurtagung der Gemeindevertretung - Diskussion einer möglichen Wohnbebauung nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms.
Mai 2016	Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“.
Mai, Juni 2016	Grundstückskaufverträge mit GLK Gewerbe & Lagereinheiten Kleinmachnow GmbH & Co. KG (ca. 7.400 m ²), STTS International GmbH (ca. 1.273 m ²), MWA 292 m ²).
September 2016	Vorlage der Überarbeitung der städtebaulichen Planungsstudie für das Gebiet nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms als Grundlage für die Bearbeitung der Bebauungspläne KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“, KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsd. Damm“ und KLM-BP-006-f „Landesfl. Nord“.
September 2016	Grundstückskaufvertrag Erweiterungsfläche GLK (ca. 527 m ²).
November 2016	Vorlage des Anfangs- und Endwertgutachtens für den Bereich der Bebauungspläne KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“.