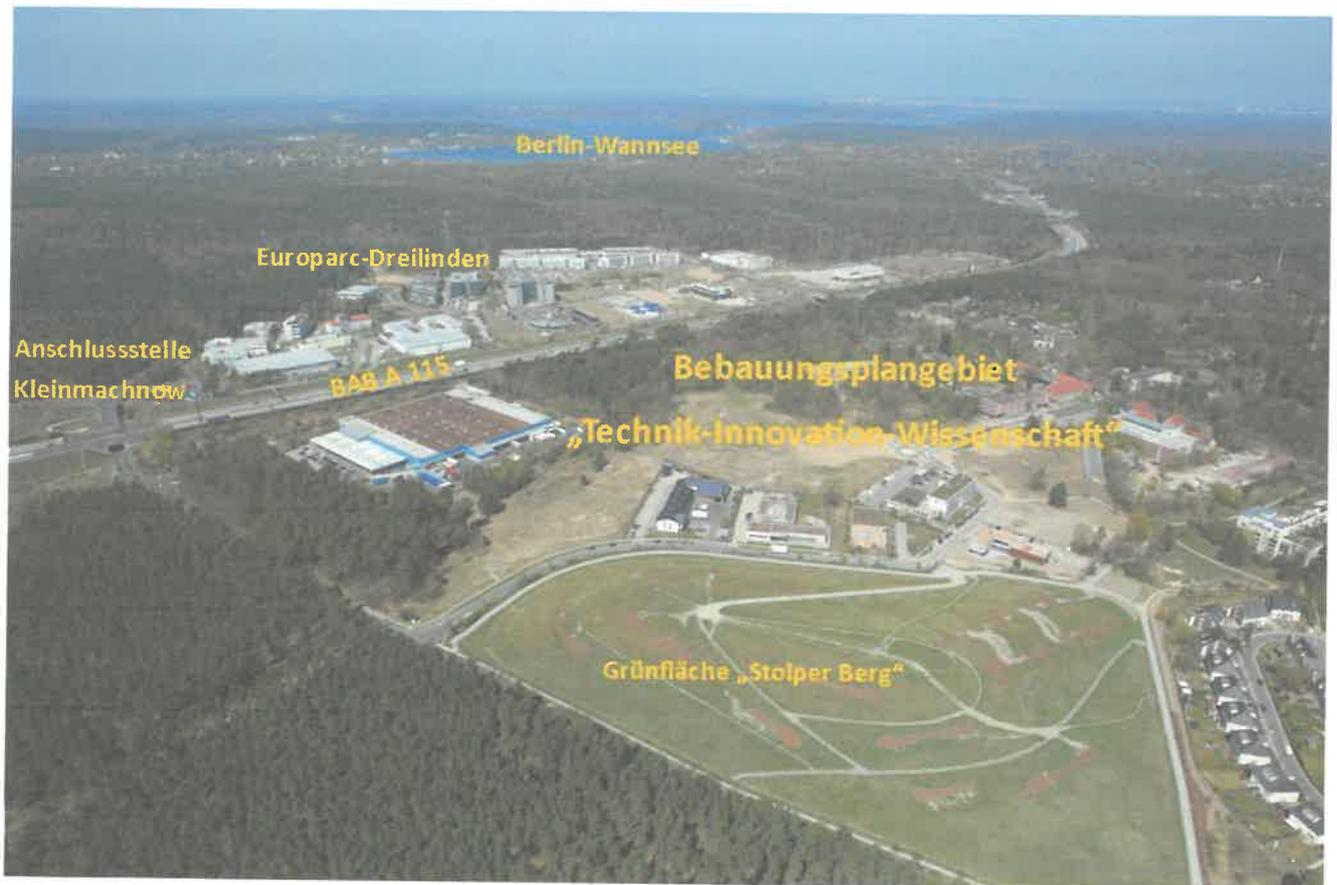


Kosten- und Finanzierungsplan Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten (ohne Europarc Dreilinden)

Oktober 2018

Entwurf



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

erarbeitet von:

M. Rahn

EBP

Inhaltsverzeichnis

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen der KoFi Stand Oktober 2018 und Oktober 2017

1	Einleitung.....	1
2	Stand der Entwicklungsmaßnahme und Ausblick	2
3	Der Kosten- und Finanzierungsplan.....	3
3.1	Gliederung.....	3
3.2	Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme	7
4	Entwicklungsmaßnahme 2017.....	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	25
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 Oktober 2017	KoFi Oktober 2018
<p><u>Quadratmeterpreise:</u></p> <p><u>TIW-Gebiet:</u> Gewerbegebiet (GE 3): 145 EUR/m² Kerngebiet: 200 EUR/m² Wohn-/ Mischgebiet: 365 EUR/m²</p> <p><u>Nördlich Stahnsdorfer Damm</u> <u>Ablösebetrag</u> Wohngebiet: 265 EUR/m²</p> <p><u>Endwerte</u> Gewerbegebiet: 125 EUR/m² eingeschr. Gewerbegebiet: 125 EUR/m² Wohngebiet: 330 EUR/m²</p>	<p><u>Quadratmeterpreise:</u></p> <p><u>TIW-Gebiet:</u> Gewerbegebiet (GE 3): 150 EUR/m² Kerngebiet: 240 EUR/m² Wohn-/ Mischgebiet: 365 EUR/m²</p> <p><u>Nördlich Stahnsdorfer Damm</u> <u>Ablösebetrag</u> Wohngebiet: 265 EUR/m²</p> <p><u>Endwerte</u> Gewerbegebiet: 125 EUR/m² eingeschr. Gewerbegebiet: 125 EUR/m² Wohngebiet: 330 EUR/m²</p>
<p><u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u></p> <p>73,8 Mio. EUR</p>	<p><u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u></p> <p>73,7 Mio. EUR</p>
<p><u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u></p> <p>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</p>	<p><u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u></p> <p>Äußere Erschließung: 17,9 Mio. EUR TIW-Gebiet: 32,2 Mio. EUR Nördlich St. Damm: 4,3 Mio. EUR Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR</p>
<p><u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u></p> <p>75,5 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)</p>	<p><u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u></p> <p>75,9 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)</p>
<p><u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u></p> <p>2,35 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag) unentgeltliche Übertragung Sportplatzflächen (Gegenwert ca. 17.000 m² * 130 EUR/m² = 2,21 Mio. EUR)</p>	<p><u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u></p> <p>1,35 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag) unentgeltliche Übertragung Sportplatzflächen (Gegenwert ca. 17.000 m² * 150 EUR/m² = 2,55 Mio. EUR)</p>
<p><u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u></p> <p>- 1,8 Mio. EUR</p>	<p><u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u></p> <p>- 2,2 Mio. EUR</p>

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-5 „östlich Pascalstraße“
- 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.

2 Stand der Entwicklungsmaßnahme und Ausblick

Im Folgenden werden wichtige Einzelmaßnahmen ab dem Jahr 2018 benannt. Die Maßnahmen von 1991 bis 2017 sind in der Anlage 4 enthalten.

Feb. 2018	Beauftragung Planung der Verbindungstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg.
Feb. 2018	Rechtskraft Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“, Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.
März/ April 2018	Durchführung der öffentlichen Teilnahmewettbewerbe für die Waldrodung und Geländeregulierung im Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“.
Frühjahr 2018	Erarbeitung eines „energetischen Quartierskonzepts“ als Potentialanalyse und Grundlage für die Erarbeitung planungsrechtlicher Festlegungen in den Bebauungsplangebiet nördlich und südlich vom Stahnsdorfer Damms.
Juni/ Juli 2018	Unterzeichnung Kaufvertrag Wacker Neuson (11.218 m ²).

Sept. 2018	Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit.
Okt. 2018	Unterzeichnung Kaufvertrag Hr. Drantmann (ca. 10.399 m ²).
<u>geplant:</u>	
Ende 2018/ Anfang 2019	Durchführung eines „ergebnisoffenen Wettbewerbs zu den städtebaulichen Fragen für die für Wohnen vorgesehenen Bereiche im Gebiet nördlich des Stahnsdorfer Damms“ (DS-Nr. 138/17).
Ende 2018/ 2019	Geländeregulierung im KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ inkl. Waldumwandlung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Ende 2018/ 2019	Veräußerung und Bebauung der Kerngebietsfläche mit einer Pflegeeinrichtung.
2019	Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg.
2019	Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Flächen „nördlich des Stahnsdorfer Damms“.
2019	Planung des Wohnungsbaus „östlich der Pascalstraße“.
2019	Realisierung von Schwerpunkten des Wegeleitsystems im „klein.mach.now! businesspark“.
2020	Herstellung der Grünzüge im TIW-Gebiet.
2020	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 wirtschaftlichen 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 diese Grundlagen noch nicht bekannt, so wird eine Abschätzung in Abhängigkeit vom Baufortschritt vorgenommen.

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

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

Als Verteilungsschlüssel wurde hierfür das 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 2017

4.1 Kosten

Im Jahr 2017 sind Kosten angefallen, die den Teilgebieten wie folgt zugeordnet werden:

Teilgebiet	2017
Äußere Erschließung/ teilgebietsübergreifende Maßnahmen	99.426 EUR
klein.mach.now! businesspark	605.726 EUR
Nördlich Stahnsdorfer Damm	20.145 EUR
TOTAL	725.297 EUR

Finanzierungskosten:	63.860 EUR
gesamt 2017:	789.157 EUR
Der Saldo Ende 2016 betrug:	-9.687.213 EUR

4.2 Einnahmen

Die Einnahmen 2017 betragen:

UR-Nr. 24/2010, Kaufvertrag P&E/Kusche - monatliche Ratenzahlung:	36.000 EUR
UR-Nr. 68/2016, Kaufvertrag P&E/ GLK:	282.151 EUR
UR-Nr. 69/2016, Kaufvertrag P&E/ GLK:	465.000 EUR
UR-Nr. 159/2016, Kaufvertrag P&E/ GLK:	52.700 EUR
UR-Nr. 463/2016, Kaufvertrag P&E/ STTS:	165.491 EUR
UR-Nr. 99/2016, Kaufvertrag P&E/ MWA:	32.120 EUR
UR-Nr. 265/2017, Kaufvertrag P&E/ Analytica Alimentaria:	624.225 EUR
Fördermittel ILB:	61.390 EUR
Erstattung Finanzamt, Grundsteuer, sonstiges:	13.100 EUR
Pachterlöse:	10.600 EUR
Projektsteuerungsleistungen „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ (Haußmann Grundbesitz AG):	2.719 EUR
gesamt 2017:	1.745.496 EUR

Der Saldo der Entwicklungsmaßnahme betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2017 -8.730.874 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: 435 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 Ge-

meinde 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 Weges.

Gesamtkosten: 53 TEUR

Pos. 2.1.4 Gasversorgung

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

Gesamtkosten: 25 TEUR

Pos. 2.1.5 Elektroversorgung

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

Gesamtkosten: 1.028 TEUR

Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik

Die Kosten werden im Wesentlichen von der Telekom übernommen.

Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung und Lärmschutz

Von den Verkehrsanlagen der „Äußeren Erschließung“ wurden die Trasse Stolper Weg inkl. Lärmschutzwand und Lärmschutzwall, die Unterführung Stolper Weg inkl. Autobahnanschlussstelle und die Autobahnbrücke Stahnsdorfer Damm und der Dreilindener Weg fertiggestellt. 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: 800 TEUR

Pos. 2.1.9 Entschädigungen

Entsprechend § 180 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Nutzer der Flächen im Entwicklungsgebiet gemindert werden. Für Lärmschutzmaßnahmen wurde 1999 eine Entschädigung von 8.910 EUR an die Anwohner am Stahnsdorfer Damm ausgezahlt. 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 ca. 1,0 Mio. EUR möglich sein.

Gesamt: 1.350 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 2019 bis 2022 wird jährlich pauschal ein Betrag von 2.000 EUR eingeplant.

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

Gesamtkosten: 1.225 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Für die Jahre 2019 bis 2022 werden jährlich pauschal 8.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.600 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

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

Gesamtkosten: 75 TEUR

Pos. 7.4 sonstige betriebliche Aufwendungen, Projektsteuerungsleistungen, Buchführung

	2017
Sonstige betriebliche Aufwendungen (z. B. Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten, Werbung).	92.594 EUR
Projektsteuerungsleistungen, Buchführung	6.832 EUR

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Projektsteuerungsleistungen und Buchführung werden bis zum Jahr 2022 berücksichtigt.

Gesamtkosten: 4.732 TEUR

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

Nettobauland: ca. 191.000 m²

Im klein.mach.now! businesspark sind ca. 80 % 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 (KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“) und der Herstellung der Erschließung eine zeitnahe Veräußerung möglich wäre.

Die Profilierung und Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Im September 2018 erfolgte die Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit. 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 für 2019 die Realisierung der 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: 960 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. Die weiteren Kosten der Baufeldfreimachung umfassen die Vorerkundung Altlasten, die Waldrodung, den oberirdischen Rückbau, die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung, die Geländeregulierung im B-Plangebiet KLM-BP-006-c-3, die Analytik, Ingenieurleistungen, die Ingenieurtechnische Bauüberwachung und Dokumentation der Baumaßnahme. Der Bauantrag für die Geländeregulierung wurde im November 2017 eingereicht. Auf Grundlage der erfolgten Ausschreibungen wird für die Geländeregulierung inkl. Rodungsmaßnahmen von Kosten i.H.v. 1,65 Mio. EUR (Quelle: Angebot und Vergabegespräch Geländeregulierung, Auftrag Waldrodung). Im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen sind Leistungen der begleitenden Kampfmitteluntersuchung erforderlich. Hierfür werden pauschal 50 TEUR berücksichtigt. 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. Für weitere Rückbaumaßnahmen im Gebiet KLM-BP-006-c-5 werden 120 TEUR kalkuliert.

Gesamtkosten: 10.444 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. 167 TEUR (Quelle: Kostenschätzung PST, 19.7.2018). 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: 844 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 Kostensatz 2,56 EUR/m²

geplanter Bruttogeschossfläche ausgegangen. Bei einer möglichen BGF von 304.472 m² ergibt sich ein Beitrag in Höhe von 778.371 EUR zzgl. 7 % Umsatzsteuer. Wie bereits in der Position 2.1.1 erläutert, wird aufgrund der neuen Satzung des WAZV und der überarbeiteten 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. 46 TEUR (Quelle: Kostenschätzung PST, 19.7.2018). Diese werden für das Jahr 2019 berücksichtigt. Für die Trinkwassererschließung der öffentlichen Erschließung im KLM-BP-006-c-5 werden 30 TEUR eingestellt.

Gesamtkosten: 604 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: 98 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. Im Jahr 2017 wurde ein Baukostenzuschuss an die e.dis i.H.v. ca. 35 TEUR gezahlt.

Gesamtkosten: 225 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.

Gesamtkosten: 15 TEUR

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 2020 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 inkl. Baustelleneinrichtung, Beleuchtung, Parkflächen und Zufahrten werden ca. 601 TEUR betragen (Quelle: Kostenschätzung PST, 19.7.2018). 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. 255 TEUR ausgegangen werden. Die Kosten werden für die Jahre 2021 und 2022 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 in den Jahren 2019 und 2020 berücksichtigt.

Gesamtkosten: 2.898 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 527 TEUR kalkuliert (Quelle Landschaft planen + bauen GmbH, 15.8.18, Variante 6.1). Hinzu kommen in den Folgejahren Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von jährlich ca. 10.000 EUR. 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 10.000 EUR/ Jahr berücksichtigt.

Die im Rahmen der Waldumwandlung (Rodung ca. 49.185 m²) erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden von der P&E mit Verträgen gesichert. Diese umfassen Kosten i.H.v. ca. 478 TEUR. Die Kosten für die Herstellung der Grünflächen an der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg werden ca. 96,4 TEUR betragen (Quelle: Kostenschätzung PST, 19.7.2018).

Gesamtkosten: 2.786 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 74 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 2018 und 2019 entsprechend des Fortschritts des Bebauungsplanverfahrens eingestellt. Die Planungsleistungen zur Umsetzung des Wege- und Werbeleitsystem, der Markenentwicklung klein.mach.now! businesspark und die Öffentlichkeitsarbeit werden im Jahr 2019 mit 20 TEUR kalkuliert. Für die denkmalpflegerische Begleitung der Baumaßnahmen, Schwingungsmessungen und Gebäudezustandserfassungen im Rahmen von Beweissicherungsverfahren für baufeldangrenzende Gebäude werden 70 TEUR eingestellt. Für die Projektsteuerungsleistungen im Rahmen der Geländeregulierung und Altlastensanierung werden 80 TEUR berücksichtigt.

Gesamtkosten: 2.138 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 40 TEUR angesetzt. Für vermessungstechnische Leistungen im Rahmen erforderlicher Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und der Erstellung von Bestandsunterlagen werden jährlich 15 TEUR berücksichtigt. Im Jahr 2019 werden 30 TEUR für die vermessungstechnischen Leistungen zur Erstellung von Lageplänen, Massenberechnungen von Haufwerken, Grundstücksvermessungen und die Überwachung der Geländeregulierung eingestellt.

Für die Folgejahre werden die vermessungstechnischen Leistungen pauschal mit 10 TEUR eingeschätzt. Für die Projektierung des Grünzugs werden ca. 18 TEUR kalkuliert (Quelle: Kostenschätzung Landschaft planen + bauen GmbH, 26.8.15).

Gesamtkosten: 3.647 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Hierunter fallen die Kosten der Bauüberwachung und der Bauoberleitung. Im Jahr 2019 werden für die Bauleitung, insbesondere der Geländeregulierung, ca. 41 TEUR berücksichtigt.

Gesamtkosten: 621 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. In Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens wurde im Frühjahr 2018 eine „Potenzialanalyse als Grundlage für planungsrechtliche Festlegungen“ erarbeitet. Die Ausschreibung zur Verfahrensbetreuung des Wettbewerbs erfolgte im Herbst 2018.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen und Wohnen geschaffen werden. 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. Da der Erwerber als mitwirkungsbereiter Eigentümer auftreten wird, hat er 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:

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

	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 m²	7.428 m²	33.850 m²

Bei der zeitlichen Umsetzung der Erschließung wird davon ausgegangen, dass die Realisierung der Stichstraße für die Anbindung der gewerblichen Nutzungen im Jahr 2020 hergestellt wird und die Erschließung des Wohngebietes in den Jahre 2021 und 2022 erfolgt.

Pos. 1.1 Wert

In Abhängigkeit der Entwicklungsabsichten der Gemeinde wären die Flächen für einen möglichen 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: 84 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. Die Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände werden durchgeführt und die Haufwerke nach Beprobung fachgerecht, entsprechend der Zuweisung durch die SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, entsorgt.

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 Anschlussbeitragsatz 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 im Wesentlichen von der Telekom übernommen.

Gesamtkosten: 10 TEUR

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: 573 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 45.000 EUR eingeschätzt.

Gesamtkosten: 213 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: 507 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

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

Gesamtkosten: 59 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)	2019-2022
- 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)	2013-2019
- nördlich Stahnsdorfer Damm	2022
- 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 31.12.2017 den Quadratmeterpreis für gewerbliche Bauflächen im TIW-Gebiet mit 145 EUR aus. Das Bauland der gewerblichen Fläche GE 2 (siehe Anlage 1) konnte im Jahr 2016 vollständig vermarktet werden. Die Vermarktung der Restflächen des GE 3 (siehe Anlage 1) erfolgt in Abhängigkeit der Gründung des Zweckverbandes für den Bauhof und der damit im Zusammenhang stehenden Flächenreservierung. Aufgrund der bereits geführten Gespräche mit Ansiedlungsinteressenten werden für die noch ausstehenden Verkäufe im KLM-BP-006-c-3 für gewerbliche Bauflächen 150 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

Das Gutachten ist nach Rechtskraft der Bebauungspläne auf den neuen Stichtag fortzuschreiben.

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 auszus zahlen. 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 2019 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 2017 betrug der Saldo der Entwicklungsmaßnahme ca. 8,7 Mio. EUR. Im Jahr 2017 konnten Kredite i.H.v. ca. 957 TEUR getilgt werden.

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 2017 ca. 5,2 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 erlangte dieser Anfang 2018 Rechtskraft. Dadurch verzögert sich die Erschließung und Vermarktung des Gebietes, so 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. 2,2 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 Bürgerschaftsrahmen 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. 8,5 %).

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. 24 ha vermarktet bzw. belegt. Die geplanten Erlöse für die noch zu vermarktenden Flächen in Höhe von ca. 17,5 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 2022 angestrebt.

Aufgrund von Flächenreservierungen für gemeindliche Gesellschaften ergeben sich Verzögerungen bei den Grundstücksveräußerungen. Da die Einnahmen aus den Grundstücksveräußerungen für die Finanzierung der weiteren Erschließungsmaßnahmen im Entwicklungsgebiet erforderlich sind, besteht grundsätzlich die Gefahr von kurzfristigen Liquiditätsengpässen. Um diese zu vermeiden, hat die Gemeinde mit DS-Nr. 102/18 die Gewährung eines Darlehens in Höhe von 500 TEUR beschlossen.

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 kalkulier-

ten 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! businesspark“ 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. Durch die Prolongation der 2018 fällig werdenden Kredite bis Ende 2022 kann das niedrige Zinsniveau mittelfristig gesichert und damit das Finanzierungsrisiko der Entwicklungsmaßnahme reduziert werden.

3. Restitutionsrisiko:

Auf die Flächen des Entwicklungsgebietes sind keine Restitutionsansprüche angemeldet.

4. Altlastenrisiko

Die Kosten der Altlastensanierung werden im Rahmen der noch durchzuführenden Geländeregulierung ermittelt. 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.

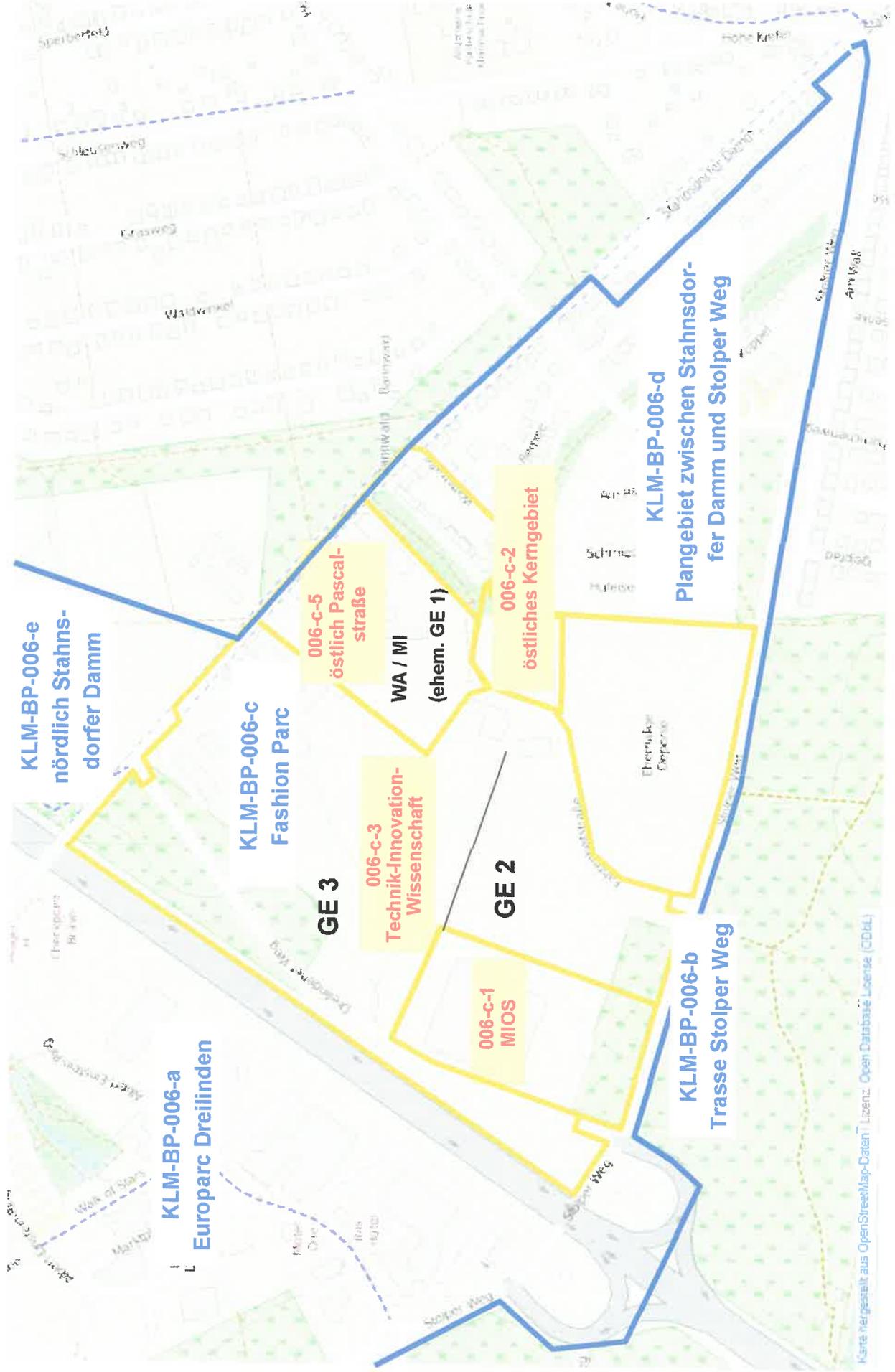
6. Mehrwertsteuer

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“

Gliederung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten“



Anlage 2

Kosten- und Finanzierungsplan

Stand: 23.10.2018

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

(aus Übersichtlichkeitgründen sind die Spalten der Jahre 1996 bis 2016 ausgeblendet, aber in der Spaltenpalte enthalten)

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL TEUR
Äußere Erschließung und teilgebietsübergreifende Maßnahmen										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert	54	391	92							1.042
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	248	32								435
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							120			4.297
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)		199								770
2.1.9 Entschädigungen an Eigentümer/Nutzer/Verpflichtungen								30		39
2.2 Baustelleneinrichtungen			27							41
3 soziale Infrastruktur									1.000	1.350
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen	966	77	95		2	22	2	2		1.225
7.2 Projektierungsleistungen	104	374	323			8	8	8		1.600
7.3 Bauleitung										75
7.4 sonstige betriebliche Aufw. P&E + Projektsteuerung				99	90	90	90	90	90	4.732
Total	1.372	1.101	2.104	99	92	120	220	130	1.100	17.934
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.372	1.101	2.104	99	92	120	220	130	1.100	17.934

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL TEUR
klein.mach.now businesspark										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert	1.607		2.522	0						6.861
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		23	9	29	20	10	5	5		960
1.4 Herrichten										
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		618	438	15	166	1.350		120	107	5.247
1.4.2 Altlastensanierung				8	206	250				5.197
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser						268	100		80	844
2.1.2 Wasserversorgung				0		136	90		35	604
2.1.4 Gasversorgung				3		30	20		10	98
2.1.5 Elektroversorgung				36		30	5		5	225
2.1.6 Fernmeldetechnik										15
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung			1	96	85	661	290	210	65	2.898
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)				77	412	410	537	20	20	2.786
2.2 Baustelleneinrichtungen						41	13	5	3	74
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen		70	228	313	271	195	10	20	15	2.138
7.2 Projektierungsleistungen		607	153	30	50	95	43	20	10	3.647
7.3 Bauleitung		6				42	10		10	621
Total	1.607	1.324	3.351	606	1.209	3.519	1.124	400	360	32.215
TOTAL inkl. MwSt. (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.607	1.324	3.351	606	1.209	3.519	1.124	400	360	32.215

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL TEUR
Nördliches Gewerbegebiet, KL M-BP-006-e										
1 Baugrundstück						1.493				2.048
1.1 Wert			9	1						84
1.2 Erwerb inkl. Vermessung			0							102
1.4 Herrichten										64
1.4.1 Wiedernutzbarmachung										
1.4.2 Altlastensanierung										
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser				0			136	104	78	322
2.1.2 Wasserversorgung							41	28	21	97
2.1.4 Gasversorgung							5	5	4	14
2.1.5 Elektroversorgung				0			15	15	14	49
2.1.6 Fernmeldetechnik								10		10
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung							172	229	172	573
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)								182		182
2.2 Baustelleneinrichtungen							1	2	1	4
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen		27	27	19	20	75	10	10	10	213
7.2 Projektierungsleistungen		15	75			25	10	10	10	507
7.3 Bauleitung							15	15	15	59
Total		43	110	20	20	1.593	405	610	324	4.329
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR		43	110	20	20	1.593	405	610	324	4.329

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	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										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									396
1.4.1 Wiedernutzbarmachung									872
1.4.2 Altlastensanierung									
2 Erschließung									
2.1 Öffentliche Erschließung									0
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser									1
2.1.2 Wasserversorgung									28
2.1.4 Gasversorgung									
2.1.5 Elektroversorgung									
2.1.6 Fernmeldetechnik									
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung									2.898
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)									590
2.1.9 Entschädigungen									531
2.2 Bauteileinrichtungen									
7 Baunebenkosten									
7.1 Planungsleistungen									602
7.2 Projektierungsleistungen									341
7.3 Bauleitung									114
Projektsteuerung P&E									697
anrechenbare Finanzierungskosten									50
Summe (Kostenbeteiligung Investor)									9.069
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 "Äußerer Erschließung" über das Nettobauland der einzelnen Teilgebiete

	Netto- bauland	Prozentschlüssel	Summe											
			1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR			
klein.mach.now business park	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 "Äußerer Erschließung" und teil-	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe	TEUR			
gebietsübergreifende Maßnahmen in (1.000 EUR)	1.372	1.101	2.104	99	92	120	220	130	1.100					17.934
antellig klein.mach.now business park	871	634	1.211	63	59	76	140	83	701					11.039
antellig Nördliches Gewerbegebiet	151	122	233	11	10	13	24	14	121					1.978
antellig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	349	346	660	25	23	30	56	33	278					4.917
Summe in TEUR	1.372	1.101	2.104	99	92	120	220	130	1.100					17.934

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

(in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
Einnahmen teilgebietsübergreifend										
Fördermittel										
MSWV		1.976	3.129							5.868
Eigenanteil Gemeinde (MSWV Fördermittel)		299								1.453
weitere Gemeindeförderungen										8.750
Ausgleichsbeträge										
WG Stolper Weg										862
Anschlußgebühren (EFH Stahnsdorfer Damm)										127
sonstige										
Beteiligung LEG Wertgutachten		15								15
Forsbehörde (Rückzahlung Erfüllungsbürgschaft Planstr. A)										12
Rückzahlung Vorfinanzierung Planung Stammbahn										
Brücke Stahnsdorfer Damm										20
e-plus Standort Miete										8
Funktestation Miete (T-Mobil, Viag, Mannesmann)										5
Harbauer Standort Miete										8
Rückzahlung Villaret										47
Verkauf Fisk. 308 an Euro parc Ur.Nr. (263/96)										14
L. Ernst										4
Vorbereitende Leistungen Euro parc										260
Erstattung Finanzamt				13						67
Erstattung Grundsteuern, Doppelzahlung										8
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 1154/04										20
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 842/04										30
Verkauf Euro parc Ur.Nr. 187/95										11
Zinsen			1							1.202
Summe	2.290	3.130	5.906	13						18.791
anteilig klein.mach.now business park	1.454	1.988	3.751	10						11.946
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	252	345	651	3						2.073
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	583	797	1.504							4.773
Summe in TEUR	2.290	3.130	5.906	13						18.791

Finanzierungsübersicht klein.mach.now businesspark

Kosten (1.000 EUR)	Summe									
	vor 1994	1994	1998	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
klein.mach.now business park	1.607	1.324	3.351	608	1.209	3.519	1.124	400	360	32.215
anteilig "Äußere Erschließung"	871	634	1.211	63	59	76	140	83	701	11.039
Summe in TEUR	2.478	1.958	4.562	669	1.267	3.596	1.264	483	1.061	43.254

Einnahmen (1.000 EUR)	Summe									
	qm	1994	1998	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
klein.mach.now businesspark:										
Wohn-/ Mischgebiet (ehem. GE 1)	16.419	365	5.993							
Gewerbegebiet GE3	19.300	150	2.895							
Kerngebiet										
noch zu veräußern:	4.336	240	1.041							
Zeitliche Verteilung der Einnahmen										
Aktivitäten	vor 1994	1994	1998	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe 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	6	281			416
Korr (Ur.Nr. 195/2015, Notar Jacobsen)										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. Schrieder)				165						165
GLK Abstandsfläche (Ur.Nr. 159/2016, Notar Jacobsen)				53						53
Analytica Alimentaria nördliche Erweiterungsfläche (5.087 m²)				624						624
Wacker Neuson (Ur.Nr. 1977/2016F, Notarin Dr. Frank)					400	1.227				1.627

Finanzierungsübersicht Nördliches Gewerbegebiet

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1998	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
Nördliches Gewerbegebiet	43	110	20	1.593	405	610	324	4.329		
anteilig "Äußere Erschließung"	151	233	11	10	24	14	121	1.978		
Summe in TEUR	151	164	343	31	1.607	429	524	446		6.307

Einnahmen (1.000 EUR)	q/m	EUR/qm	TEUR
Ablösbetrag Wohngebiet	6.762	265	1.792
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet (akt. Hausmann Grundbesitz)	3.696	125	462
Verkauf Gewerbegebiet (akt. Hausmann Grundbesitz AG)	8.167	125	1.021
Verkauf Wohngebiet	1.800	330	594
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet	1.500	125	188
Verkauf Gewerbegebiet	3.400	125	425

Zeitliche Verteilung der Einnahmen	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
Ablösbetrag Wohngebiet								1.792		1.792
auf eingeschränktes Gewerbegebiet (akt. Hausmann Grundbesitz AG)								462		462
Verkauf Gewerbegebiet (akt. Hausmann Grundbesitz AG)								1.021		1.021
Verkauf Wohngebiet								594		594
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet				14				188		188
Verkauf Gewerbegebiet								425		425
Fördermittel ILB				3	3	2				14
Projektsteuerungsleistungen Nördliche GE (Vertrag Hausmann AG)				3	3					13
Pachterlöse				3	3					74
sonstige										
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	252	345	651	3						2.073
Summe in TEUR	252	345	651	22	6	2		4.481		6.655

Nördliches Gewerbegebiet: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	151	164	343	31	30	1.607	429	624	446	6.307
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	22	6	2		4.481		6.655
Differenz	101	181	308	-9	-24	-1.605	-429	3.857	-446	348

Finanzierungskosten	5	6	39	13	12	11	8	5		885
---------------------	---	---	----	----	----	----	---	---	--	-----

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	156	171	381	44	42	1.618	437	629	446	
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	22	6	2		4.481		

Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	156	327	708	4.020	4.062	5.680	6.117	6.746	7.192
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	252	597	1.248	2.166	2.172	2.174	2.174	6.655	6.655
Differenz	96	270	540	-1.854	-1.891	-3.506	-3.943	-91	-537

Finanzierungsübersicht Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	169	2.134	385							14.958
anteilig "Äußere Erschließung"	349	346	660	25	23	30	56	33	278	4.917
Summe in TEUR	518	2.479	1.045	25	23	30	56	33	278	19.875

Zeitliche Verteilung der Einnahmen	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
Grundstücksveräußerung										6.659
Kostenbeteiligung Investor										9.089
Ablösebetrag										3.503
Projektsteuerung P&E										697
Erträge aus Weiterberechnung anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	583	797	1.504							43
Summe in TEUR	583	797	1.504							4.773

Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	518	2.479	1.045	25	23	30	56	33	278	19.875
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504							24.764
Differenz	64	-1.682	458	-25	-23	-30	-56	-33	-278	4.889

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

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	530	2.494	1.135	25	23	30	56	33	278
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504						

	vor 1994	1994	1996	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kumuliertes Gesamtotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	530	3.023	4.158	20.784	20.807	20.837	20.893	20.926	21.204
Kumuliertes Gesamtotal Einnahmen	583	1.380	2.883	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764
Differenz	53	-1.644	-1.275	3.980	3.957	3.926	3.871	3.838	3.560

Finanzierungsübersicht Gesamtgebiet

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
										TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	3.148	4.601	5.950	725	1.321	5.233	1.748	1.140	1.785	69.435
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	1.745	449	5.334	5.273	4.481	2.397	73.708
Differenz	-859	-1.411	-44	1.020	-872	101	3.525	3.341	613	4.272

Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital (ab 2016)	1,5%									
Finanzierungskosten	44	58	351	64	60	55	40	25		6.476

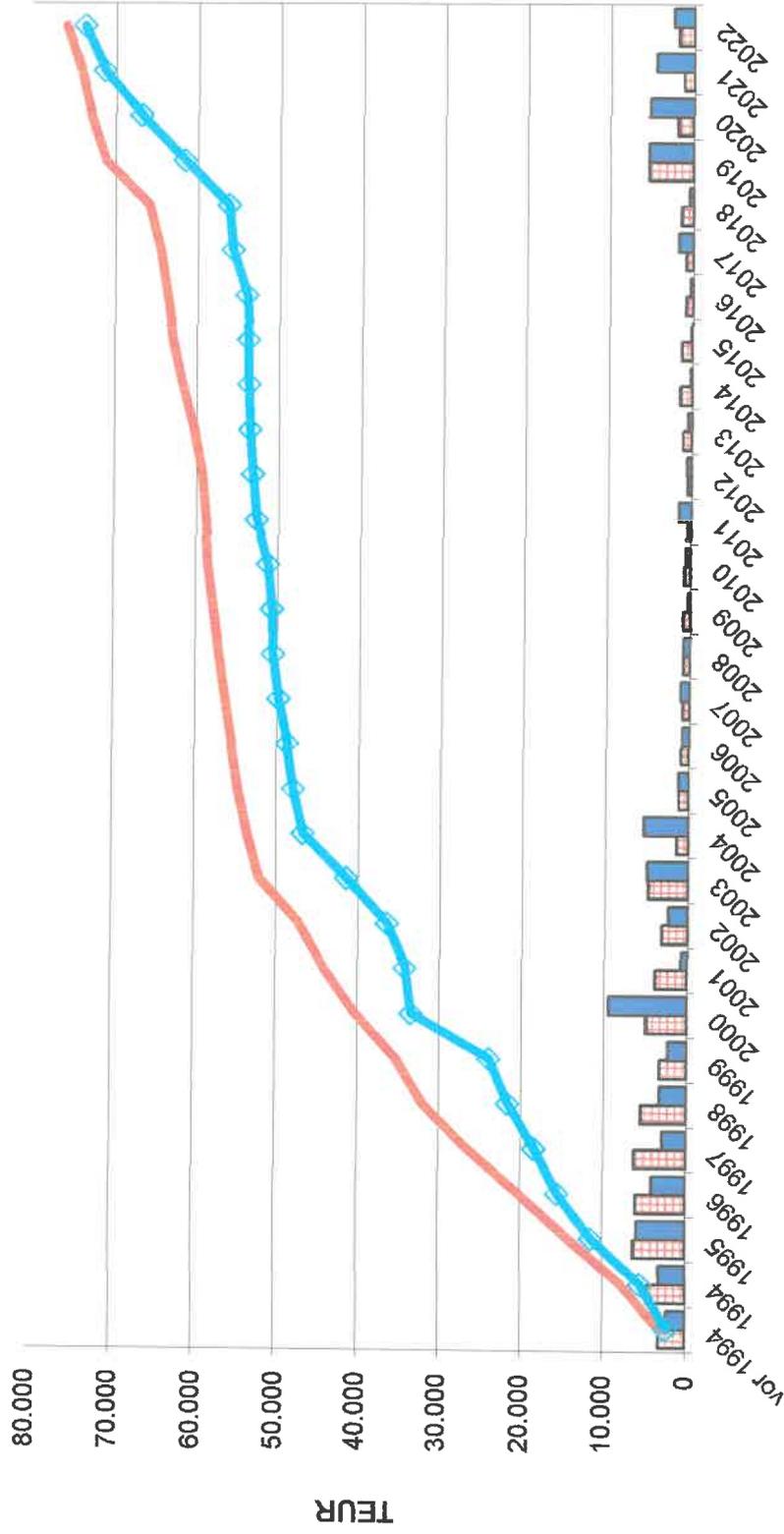
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	3.193	4.659	6.301	789	1.381	5.288	1.788	1.165	1.785
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	1.745	449	5.334	5.273	4.481	2.397

Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
										TEUR
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	3.193	7.852	14.153	64.505	65.886	71.174	72.962	74.127	75.912	
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	2.290	5.479	11.385	55.773	56.223	61.556	66.829	71.311	73.708	
Differenz	-903	-2.373	-2.768	-8.731	-9.663	-9.617	-6.133	-2.817	-2.204	
Kreditfittigung durch Gemeinde										3.500
Fremdfinanzierungsbedarf (inkl. Kreditfittigung Gemeinde)				-5.231	-6.163	-6.117	-2.633	683	1.296	

Anlage 3

Diagramm Finanzierungsübersicht
Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten"



Jahr

Stand: Oktober 2018



Anlage 4
Chronologie der Entwicklungsmaßnahme
„Wohnen und Arbeiten“ 1991 - 2017

Chronologie der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ 1991 – 2017

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

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

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	<i>Geländeregulierung und Abbruch Gewächshaus mit Nebenanlagen im B-Plangebiet KLM-BP-006-c-4.</i>
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	<i>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“.</i>
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 2016-2018 Herstellung Stichstraße zu den rückwärtigen Grundstücken an der Fahrenheitstraße.
- 2017 ILB Fördermittelantrag „Ausführungsleistung“ gestellt und Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.
- 2017 Bieterverfahren zur Veräußerung der Kerngebietsflächen „nördlich Stolper Berg“.
- Nov. 2017 Einreichung Bauantrag zur Geländeregulierung.