

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

Oktober 2012



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Grubert'.

M. Grubert
Geschäftsführer

erarbeitet von:

Ernst **Basler + Partner** GmbH

Inhaltsverzeichnis

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen der KoFi Stand Oktober 2012 und Stand Oktober 2011/ Februar 2012

1	Einleitung	1
2	Stand der Entwicklungsmaßnahme.....	2
3	Der Kosten- und Finanzierungsplan	9
3.1	Gliederung	9
3.2	Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme	11
4	Entwicklungsmaßnahme 2011	12
4.1	Kosten.....	12
4.2	Einnahmen	12
5	Kostenaufwand Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten	13
5.1	„Äußere Erschließung“ und teilgebietsübergreifende Maßnahmen.....	13
5.2	KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“ – Szenario 1 „Ausbau Julius Kühn – Institut“	17
5.3	KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“	23
5.4	KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“	26
6	Einnahmen Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten	30
6.1	Grundstücksveräußerung	30
6.2	Fördermittel.....	31
6.3	Ausgleichsbeträge.....	31
6.4	Anschlussgebühren.....	32
6.5	sonstige Einnahmen.....	32
7	Finanzierung, Vergleich der kumulierten Einnahmen und Ausgaben	32
8	Risikobetrachtung	32
9	Szenario 2 – kein Ausbau des Julius Kühn – Instituts	34

Anlage 1: Übersichtskarte Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsplan – Szenario 1 „Ausbau Julius Kühn – Institut“

Anlage 3: Diagramm „Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten“ (Ausbau JKl)

Anlage 4: Kosten- und Finanzierungsplan – Szenario 2 „kein Ausbau Julius Kühn – Institut“

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen - Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

KoFi Oktober 2011/ Febr. 2012	KoFi Oktober 2012 Ausbau JKI	KoFi Oktober 2012 kein Ausbau JKI
Quadratmeterpreise:		
<u>TIW-Gebiet:</u>		
Sondergebiet:		
Teilfläche höherwertiges Gewerbe: 120 EUR/m ²	120 EUR/m ²	Gewerbegebiet: 110 EUR/m ²
Teilfläche erheblich eingeschränktes Gewerbebauland 30 EUR/m ²	30 EUR/m ²	
Gewerbegebiet: 110 EUR/m ²	110 EUR/m ²	110 EUR/m ²
Kerngebiet: 125 EUR/m ²	125 EUR/m ²	125 EUR/m ²
Mischgebiet (Rest): 115 EUR/m ²	115 EUR/m ²	115 EUR/m ²
<u>Nördliche GE</u>		
Ablösebetrag: 60 EUR/m ²	60 EUR/m ²	60 EUR/m ²
Restflächen: 100 EUR m ²	100 EUR m ²	100 EUR m ²
<u>Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg:</u>		
Wohnbauflächen 235 EUR/m ²	235 EUR/m ²	235 EUR/m ²
Frischemarkt 155 EUR/m ²	155 EUR/m ²	155 EUR/m ²
Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:		
65,2 Mio. EUR	65,2 Mio. EUR	68,4 Mio. EUR
Kosten pro Teilgebiet (brutto):		
Äußere Erschließung: 17,6 Mio. EUR	17,5 Mio. EUR	17,5 Mio. EUR
TIW-Gebiet: 27,1 Mio. EUR	26,9 Mio. EUR	27,7 Mio. EUR
Nördliches GE: 2,4 Mio. EUR	2,4 Mio. EUR	2,4 Mio. EUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR	14,9 Mio. EUR	14,9 Mio. EUR
Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):		
68,3 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)	67,9 Mio. EUR (inkl. Finanz.kosten)	68,7 Mio. EUR (inkl. Finanz.kosten)
Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:		
1,682 EUR (Infrastrukturbeitrag)	1,682 EUR (Infrastrukturbeitrag)	1,682 EUR (Infrastrukturbeitrag)
Ergebnis Gesamtfinanzierung:		
- 3,1 Mio. EUR	- 2,7 Mio. EUR	- 0,3 Mio. EUR
Aufgrund der bereits durch die Gemeinde geleisteten Tilgung i.H.v. 3,5 Mio. EUR würden sich folgende Rückzahlungsbeträge an die Gemeinde ergeben:		
400 TEUR	800 TEUR	3,2 Mio. EUR

1 Einleitung

Das Gebiet „Wohnen und Arbeiten“ umfasst ein ca. 113 ha großes Areal, das als Entwicklungsgebiet nach § 6 BauGB-MaßnG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) ausgewiesen und im November 1991 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) des Landes Brandenburg 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 nun eine derart komplexe Aufgabe durchführen zu können, bedarf es eines detaillierten, regelmäßig zu aktualisierenden Überblicks über die Höhe und den zeitlichen Anfall von Kosten und Einnahmen. Auf der Grundlage des § 171 Abs. 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, für ihre städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einen Kosten- und Finanzierungsplan aufzustellen, der die finanziellen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Gesamtentwicklung veranschaulicht.

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

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

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

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

Das Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft hat in Abstimmung mit dem Land Brandenburg im März 2005 entschieden, den Standort OST der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft (BBA) dauerhaft in Kleinmachnow anzusie-

deln und ihren Anstaltsteil aus Berlin-Dahlem in den nördlichen Teil des TIW-Gebiets zu verlagern. Im Januar 2008 wurde das Julius Kühn – Institut (JKI) gegründet, das u.a. aus der Forschungseinrichtung BBA hervorgegangen ist. Da der Beschluss bisher nicht umgesetzt wurde, hat die P&E im Juni 2012 dem Staatssekretär des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV), Herrn Bleser, eine Bindungsvereinbarung zur Sicherung der Flächen (ca. 75.000 m²) für eine spätere Nutzung durch das JKI, gegen Zahlung einer Reservierungsgebühr übergeben. In Antwortschreiben des BMELV vom 16.07.2012 wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine Bindungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Das Ergebnis der weiteren Untersuchungen zur Reduzierung des Gesamtinvestitionsvolumens zum Ausbau des JKI sollte bis zum Ende des 3. Quartals 2012 vorliegen. Bis zur Fertigstellung des KoFi hat die Gemeinde jedoch keine Informationen vom BMELV über die Ergebnisse der Untersuchungen erhalten.

Im Strukturkonzept der P&E für das Gebiet „Technik-Innovation-Wissenschaft (TIW)“ (Stand Juni 2012) werden bereits alternative Entwicklungsperspektiven für diese ca. 75.000 m² betrachtet. Im Kapitel 9 des Kosten- und Finanzierungsplans wird das Szenario untersucht, in dem ein Ankauf der Flächen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zum Ausbau des JKI nicht zu Stande kommt und die P&E die Flächen an andere Interessenten vermarkten muss. In diesem Zusammenhang wurde bereits im Mai 2010 (aktualisiert Februar/ März 2011) durch die P&E der Bericht „Anregungen zur Verbesserung der Vermarktung im Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten“ erarbeitet und dem Gesellschafter übergeben.

2 Stand der Entwicklungsmaßnahme

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 Teilbebauungsplan 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 – Ent-rümpelung, 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 ehemali-

gen 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 Tiefenentrümmerung.
März 2005	Entscheidung des Bundesministeriums für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft in Abstimmung mit dem Land Brandenburg, den Standort OST der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft (BBA) dauerhaft in Kleinmachnow anzusiedeln.
Dezember 2004 bis Juli 2005	Realisierung der öffentlichen Grünanlagen, Neuanlage und Pflege von Waldflächen (Baulos 1) im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Februar 2006	Im Zuge der Kreditprolongation wird der Kreditrahmen von 11,2 Mio. EUR auf 8,5 Mio. EUR reduziert.
März 2006	Vorlage der Vermarktungsstudie für des Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ durch die Atisreal Consult GmbH und Übergabe an die Gemeinde.
Juni 2006	Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung des B-Planes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ (Technik-Innovation-Wissenschaft bisher Fashion Park).
Juli 2006	Fertigstellung der Lärmschutzwand (Baulos 2) im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Oktober 2006	Unterzeichnung der „Abschlussvereinbarung zur Rahmenvereinbarung über die städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen dem Stahnsdorfer Damm und dem Stolper Weg vom 22.12.1999“
1. Halbjahr 2007	Beginn der ersten Hochbaumaßnahmen im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Mai/Juni 2008	Beendigung des Vertragsverhältnisses über die „Erbringung von Projektsteuerungsleistung“ mit der DEG Dreilinden Entwicklungsgesellschaft, Abschluss

	des Vertrages mit der gewog.
Juni 2008	Unterzeichnung Kaufvertrag mit Hr. Kusche über die Ansiedlung des Unternehmens Direktmarketing Kusche GmbH zur Errichtung eine Bürogebäudes und einer Halle auf einem Grundstück mit der Größe von 4.200 m ² .
September 2008	Unterzeichnung Kaufvertrag mit dem Liegenschaftsfonds Berlin zum Ankauf von Verkehrsflächen der Trasse „Stolper Weg“.
September 2008	Unterzeichnung Übertragungsvertrag mit der Gemeinde Kleinmachnow. Gegenstand des Vertrages sind die öffentlichen Verkehrsflächen „Stolper Weg“, „Am Wall“, „Dreilindener Weg“, „Stellplätze Am Wall“ sowie die Flächen des „Lärmschutzwalls“.
2009	Errichtung eines Bürogebäudes mit Halle für das Unternehmen Direktmarketing Kusche GmbH.
Dezember 2009	Abschluss eines Grundstückstauschvertrages mit dem Land Brandenburg zur Herstellung der Planstraße B und zur Sicherstellung von Abstandsflächen.
Mai 2010	Vorlage des Berichtes „Anregungen zur Verbesserung der Vermarktung im Entwicklungsgebiet“.
2010	Herstellung des öffentlichen Spielplatzes im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
2011	Prüfung der Möglichkeiten zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Stolper Berg.
Herbst 2011	Waldpflegerische Maßnahmen im Bereich zwischen Stolper Weg und Fahrenheitstraße.
Dezember 2012	Abschluss einer Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten“ der Gemeinde Kleinmachnow Flurstücke 420/1, 420/2, 421, 4323 zwischen dem Land Brandenburg und der Gemeinde Kleinmachnow.
April 2012	Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit der Analytica Alimentaeria 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 Voraussichtliche Fertigstellung des Neubaus „Laborgebäude Fahrenheitstr. 5“ des Unternehmens Analytica Alementaria.

Ausblick

1. Quart. 2013 Voraussichtlicher Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit dem Unternehmen CountR GmbH.

1. Halbjahr 2013 Voraussichtlicher Abschluss eines Grundstückskaufvertrages für die Erweiterung des Mios C+C Großmarktes.

2013 Errichtung des Bürogebäudes der CountR GmbH.

2013 Möglicher Abschluss des Kaufvertrages mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA).

2013/ 2014 Erweiterung des Mios C+C Großmarktes.

2013/ 2014 Erarbeitung des B-Plans KLM-BP-006-c-4 „Baugebiet zwischen Fahrenheitstr. und Wattstraße“.

ab 2014 In Abhängigkeit der Neuordnung des Sondergebietes erfolgen die Baufeldfreimachung/ Sanierung (Rodungsarbeiten, Tiefenentrümmerung und der Abriss oberirdischer Baulichkeiten).

2014 Mögliche Erschließung des Julius Kühn - Institutes im nördlichen Teil des TIW-Gebiets.

2015 Beginn der Erarbeitung B-Plan inkl. Umweltbericht KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“.

3 Der Kosten- und Finanzierungsplan

3.1 Gliederung

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

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

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

Der Einnahmenteil unterscheidet:

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

Der Finanzierungsteil unterscheidet:

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

Die Variablen im Kosten- und Finanzierungsplan sind:

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

Für die einzelnen Variablen werden folgende Festlegungen getroffen:

zu 1. Fördermittel

Für die Sicherung und Rekultivierung der ehemaligen Deponie Kleinmachnow/Stahnsdorfer Damm (1. BA: „Profilierungsarbeiten“) wurden vom MUNR für das Jahr 1996 868.174 EUR ausgezahlt. 1997 wurden 155.433 EUR zurückbezahlt. 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 An-

spruch genommen. Im Jahr 2004 erfolgte die Rückzahlung von Verzugszinsen in Höhe von 1.059 EUR.

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

Die Eigenanteile an den förderfähigen Maßnahmen 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 als Zuschuss behandelt.

zu 2. Quadratmeterpreise

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

zu 3. Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital

Es wird davon ausgegangen das der durchschnittliche Zinssatz bis zum Ende der Entwicklungsmaßnahme ca. 3,5 % 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, wurde im Vorfeld eine Zeit-/ Maßnahmenplanung erstellt.

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

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

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

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

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

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

3.2 Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme

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

1. Um die Kosten der „Äußeren Erschließung“ und der teilgebietsübergreifenden Maßnahmen auf die einzelnen Teilgebiete umlegen zu können, musste o.g. Verteilungsschlüssel entwickelt werden. Dieser entspricht dem Verhältnis des Nettobaulandes der Teilgebiete zueinander (Seite 6, Anlage 2 und Textteil Seite 10).
2. Die Einnahmen, die wie die Kosten der „Äußeren Erschließung“ teilgebietsübergreifend sind, werden ebenfalls im Verhältnis des Nettobaulandes auf die Teilgebiete aufgeteilt (Seite 7, Anlage 2).
3. Für jedes Teilgebiet wurden die realisierbaren Quadratmeterpreise als Berechnungsgrundlage der Veräußerungserlöse herangezogen (Seiten 8-11, Anlage 2).
4. Die Finanzierungsübersicht für das Gesamtgebiet ist auf Seite 12 der Anlage 2 veranschaulicht.

4 Entwicklungsmaßnahme 2011

4.1 Kosten

Im Jahr 2011 sind Kosten angefallen, die den Teilgebieten wie folgt zugeordnet werden:

Teilgebiet	2011
Äußere Erschließung/ teilgebietsübergreifende Maßnahmen	138.428 EUR
TIW-Gebiet	124.439 EUR
Nördliches Gewerbegebiet	17.727 EUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	29.948 EUR
TOTAL	310.542 EUR

Finanzierungskosten: 67.428 EUR

gesamt 2011: 377.970 EUR

Das Saldo Ende 2010 betrug: 7.318.834 EUR

4.2 Einnahmen

Die Einnahmen 2011 betragen:

UR 24/2010 Kaufvertrag P&E/Kusche - monatliche Ratenzahlung: 4.200 EUR

Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages Land Bbg./ P+E (Flurstücke 420/1, 420/2, 421, 4323) 1.475.369 EUR

Pachterlöse 10.427 EUR

Zinserträge: 497 EUR

gesamt 2011: 1.494.693 EUR

Der Saldo der Entwicklungsmaßnahme betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2011 - 6.202.111 EUR.

5 Kostenaufwand Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

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

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

5.1 „Äußere Erschließung“ und teilgebietsübergreifende Maßnahmen

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

Die äußere Erschließung des Entwicklungsgebietes ist im Wesentlichen abgeschlossen. Es ist lediglich noch die Herstellung des kombinierten Geh- und Radweges entlang des Dreilindener Weges geplant.

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: 433 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlastensanierung)

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

Gesamtkosten: 77 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

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

Gesamtkosten: 1.143 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

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

Gesamtkosten: 53 TEUR

Pos. 2.1.4 Gasversorgung

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

Gesamtkosten: 25 TEUR

Pos. 2.1.5 Elektroversorgung

Entsprechend des Anschlussangebotes der MEVAG ist 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.

Gesamtkosten: 4.054 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, die Herstellung des straßenbegleitenden Grüns am Dreilindener Weg sowie die Bepflanzung der Lärmschutzwandverlängerung an der BAB A 115.

Gesamtkosten: 762 TEUR

Pos. 2.1.9 Entschädigungen

Entsprechend § 180 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Nutzer der Flächen im Entwicklungsgebiet gemindert werden. Für Lärmschutzmaßnahmen

wurde 1999 eine Entschädigung von 8.910 EUR an die Anwohner am Stahnsdorfer Damm ausbezahlt.

Gesamtkosten: 9 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 41 TEUR

Pos. 3 soziale Infrastruktur

Aus dem Anstieg der Wohnbevölkerung im Entwicklungsgebiet ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. In Abhängigkeit der konkreten Einwohnerentwicklung und der Planungen der Gemeinde, wird für das Jahr 2017 ein Kostenanteil des Entwicklungsgebietes zur Schaffung der sozialen Infrastruktur in Höhe von 1,682 Mio. EUR vorgesehen.

Gesamt: 1.682 TEUR

Pos. 7.1 Planungsleistungen

Hierunter fallen die Kosten, die für das Erzielen der Plan- und Baureife entstehen. Dazu gehören Konzeptplanungen (Verkehrsplanung, Ver- und Entsorgungskonzept, etc.), die nicht nach HOAI vergütet werden, aber die Grundlage für die konkreten Projektierungsleistungen darstellen sowie die nach HOAI vergüteten Bebauungs- und Grünordnungsplanungen bzw. Umweltberichte. Ein Großteil dieser Leistungen wurde in den Jahren 1991 bis 1996 erbracht (siehe Kapitel 2). Für die Jahre 2013 bis 2017 wird jährlich pauschal ein Betrag von 2.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.207 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Für die Jahre 2013 bis 2017 werden jährlich pauschal 10.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.620 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

	2011
Sonstige betriebliche Aufwendungen (z. B. Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten, Werbung).	30.000 EUR
Projektsteuerungsleistungen	94.497 EUR

Gesamtkosten: 4.279 TEUR

5.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“ – Szenario 1 „Ausbau Julius Kühn – Institut“

Bruttogeschossfläche:	181.700 m ²
Nettobauland:	212.417 m ²

Im TIW-Gebiet sind ca. 46% der Fläche vermarktet. Über weitere 45% werden derzeit Ansiedlungsgespräche geführt. In den genannten 45% ist die Fläche für den Ausbau des Julius Kühn – Instituts enthalten. Die Profilierung und Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. In den Folgejahren erfolgt die Rekultivierung. Die innere Erschließung des Gebietes wird über die Fahrenheitstraße und die noch zu realisierende Planstraße B sichergestellt. Der Grünzug westlich des Wohnblocks am Stahnsdorfer Damm wird bis zum Stolper Berg verlängert. Ein weiterer Grünzug mit Weg wird nördlich an MIOS angrenzend hergestellt.

Das Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft hat in Abstimmung mit dem Land Brandenburg im März 2005 entschieden, den Standort OST der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft (BBA) dauerhaft in Kleinmachnow anzusiedeln und ihren Anstaltsteil aus Berlin-Dahlem in den nördlichen Teil des TIW-Gebiets zu verlagern. Im Januar 2008 wurde das Julius Kühn – Institut gegründet, das u.a. aus der Forschungseinrichtung BBA hervorgegangen ist. Die zur Ansiedlung des Anstaltsteils aus Berlin-Dahlem benötigte Fläche wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) von der P&E und dem Land Brandenburg ankaufen. In diesem Zusammenhang ist eine Überarbeitung des B-Plans „KLM-BP-006-c, TIW-Gebiet“ und der geplanten Erschließung erforderlich. Im Juni 2006 hat die Gemeindevertretung den „Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 TIW-Gebiet“ gefasst. Für die Ansiedlung des Julius Kühn - Institutes wird für die Bebauung, einschließlich der Errichtung von Gewächshäusern und eines Versuchsfeldes, ein Bedarf von ca. 100.000 m² berücksichtigt. Da die Zusagen des Julius Kühn – Institutes, nach Vorlage der Machbarkeitsstudie im März 2011 eine kurzfristige Standortentscheidung zu treffen, nicht gehalten wurden, hat die P&E im Juli 2012 dem Staatssekretär des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV), Herrn Bleser, eine Bindungsvereinbarung übergeben. Gegen Zahlung eines Entgeltes würde sich die P&E verpflichten, die Erweiterungsfläche innerhalb eines bestimmten Zeitraums nicht an Dritte zu veräußern. Im Antwortschreiben von Herrn Bleser wird darauf verwiesen, dass das BMELV grundsätzlich keine Bindungsvereinbarungen abschließt. Im Kosten- und Finanzierungsplan wird im Szenario 1 davon ausgegangen, dass der Beschluss der unabhängigen Föderalismuskommission, den Anstaltsteil Berlin-Dahlem in das Land Brandenburg zu verlagern, umgesetzt wird. Das Alternativszenario (Szenario 2), in dem keine Veräußerung an die BIMA zu Stande kommt, wird im Kapitel 9 betrachtet.

Für das Jahr 2013 werden die Verkäufe an Edeka zum Ausbau des MIOS C+C Marktes (ca. 22.898 m²) und an das Unternehmen CountR (ca. 3.053 m²) berücksichtigt.

Pos. 1.1 Wert

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

Gesamtkosten: 6.861 TEUR

Pos. 1.2 Erwerb inkl. Vermessung

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

Gesamtkosten: 722 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlasten)

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

Der 2. BA: „Temporäre Oberflächenabdichtung der Deponie“ wurde im Oktober 1999 abgeschlossen. Im Rahmen der Überwachungsarbeiten (Deponiegas, Setzung, Grundwasser) werden in den Folgejahren bis 2017 jeweils ca. 7.000 EUR (br.) berücksichtigt. (Quelle: Kostenschätzung KWS Geotechnik GmbH Berlin; 20.09.12). Für den 3. BA: „Rekultivierung“ werden 368.007 EUR (br.) inkl. Fertigstellungspflege eingestellt. Der Kostenberechnung liegt die Variante „Minimalanforderungen seitens der Behörde“ zu Grunde. Die Kosten der Rekultivierung werden voraussichtlich 2014 anfallen. (Quelle: Kostenschätzung Landschaft, Planen und Bauen, Berlin; 11.04.2012).

Die Kosten der Rodungs- und Fällarbeiten zur Baufeldfreimachung für die Altlastensanierung auf den Restflächen der P&E werden mit ca. 77 TEUR (br.) eingeschätzt (Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 17.09.12).

Die weiteren Kosten der Baufeldfreimachung umfassen die Vorerkundung Altlasten, den oberirdischen Rückbau, die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung, die Analytik, Ingenieurleistungen, die Ingenieurtechnische Bauüberwachung und Dokumentation der Baumaßnahmen sowie die baubegleitende denkmalpflegerische Aufnahme und Dokumentation. Für die genannten Positionen wird von einem Kostenaufwand von 1.352 TEUR (br.) ausgegangen (Quelle: Kostenschätzung KWS Geotechnik GmbH Berlin; 11.09.12).

Gesamtkosten: 9.105 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Beitragsanteil „Äußere Erschließung“

Im Vertrag über die Ablösung des Baukostenzuschusses zwischen dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ und der „P&E“ vom Oktober/November 1999 wird von dem Bei-

tragssatz 3,456 EUR/m² (brutto=netto) geplanter Bruttogeschossfläche ausgegangen. Bei einer möglichen BGF von 307.460 m² (Berechnung des Abwasserzweckverbandes auf Grundlage des genehmigten B-Planes „Fashion Park“, Februar 1997), ergibt sich ein Beitrag in Höhe von 1.062.682 EUR. Der noch offene Verauslagungsbetrag von 382.767 EUR wird mit dem Beitragsatz verrechnet, so dass von der P&E 679.915 EUR an den Abwasserzweckverband zu zahlen sind. Sollten Teilflächen des Sondergebietes vom Julius Kühn - Institut als Versuchsflächen genutzt werden, ist davon auszugehen, dass sich der zu zahlende Beitragsanteil verringern wird. Im vorliegenden KoFi wird davon ausgegangen, dass sich in diesem Fall der Baukostenzuschuss um 1/3 reduzieren wird. Auf Grundlage des neuen rechtskräftigen B-Planes und dessen Nutzungskennziffern ist mit dem Abwasserzweckverband der Vertrag über die Ablösung des Baukostenzuschusses anzupassen.

Die Erweiterung des Julius Kühn - Institutes auf ca. 100.000 m² führt dazu, dass auf einen wesentlichen Teil der ursprünglich geplanten öffentlichen inneren Erschließung des TIW-Gebiets verzichtet werden kann. Für die noch zu errichtenden Anlagen, deren Herstellung 2014 geplant ist, wird von folgenden Kosten (br.) ausgegangen:

Schmutzwasser

Planstr. B	38.377 EUR
Umverlegung Schmutzwasserdruckleitung	11.067 EUR

Regenwasser

Planstr. B	61.344 EUR
------------	------------

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 21.09.12)

Gesamtkosten: 731 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Beitragsanteil „Äußere Erschließung“

Im Vertrag über die Ablösung des Baukostenzuschusses zwischen dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ und der „P&E“ wird von dem Beitragsatz 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 davon ausgegangen, dass sich aufgrund der reduzierten Nutzungskennziffern der Baukostenzuschuss um 1/3 verringert. Auf Grundlage der neuen Nutzungskennziffern ist mit dem Abwasserzweckverband der Vertrag über die Ablösung des Baukostenzuschusses zu überarbeiten.

Für die noch zu errichtenden Anlagen der Wasserversorgung wird von folgenden Herstellungskosten (br.) ausgegangen:

Planstr. B

68.603 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Ing.büro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 21.09.12)

Gesamtkosten: 677 TEUR

Pos. 2.1.4 Gasversorgung

Die Kosten der inneren Erschließung des Gebietes werden anhand von Vergleichszahlen des Entwicklungsgebietes berechnet. Es wird für die Kosten der Gasversorgung von 0,5 EUR/m² Nettobauland ausgegangen. In den Gesamtkosten ist auch die Umverlegung der 120 m Leitung DN 100 infolge der neuen Straßenführung enthalten. (Quelle: Kostenschätzung Ing.büro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 21.09.12)

Gesamtkosten: 114 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. Für das Jahr 2015 ist der Bau einer Trafostation für 30 TEUR eingeplant.

Gesamtkosten: 131 TEUR

Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik

Die Kosten werden von der Telekom übernommen.

Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung, Lärmschutz und Werbeanlagen

Die Kosten (br.) für die noch zu errichtenden Verkehrsanlagen betragen:

Planstr. B 245.408 EUR

Fahrenheitstr. Nordteil (Nebenanlagen) 30.380 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 21.09.12)

Grünverbindung mit Fuß- und Radweg TIW-Gelände 102.608 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 17.09.12)

Für Erschließungsleistungen von der Straße bis auf die noch zu bildenden Baugrundstücke werden pauschal 40.000 EUR berücksichtigt.

Gesamtkosten: 1.591 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 ist für die Jahre 2014/2015 geplant. In den Folgejahren werden Kosten (br.) der Entwicklungspflege (durchschnittlich 2 Jahre) für Straßenbegleitgrün

berücksichtigt:

	Herstellung inkl. Baumpflanzungen	Pflege
Grünzug Nord-Süd 2. BA (Quelle: Kostenschätzung Landschaft, Planen und Bauen Bln., 19.07.10)	68.425 EUR	23.205 EUR
Planstraße B	57.657 EUR	12.852 EUR
Grünzug Ost-West (nördl. MIOS, ohne Weg (Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 17.09.12)	49.486 EUR	21.698 EUR

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

Mit dem Landschafts-Förderverein Nuthe-Nieplitz-Niederung liegt ein Vertragsentwurf vom 11.02.04 vor. In diesem werden Ersatzmaßnahmen in Höhe von 170 TEUR (n.) vereinbart.

Gesamtkosten: 2.503 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 56 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 der Bebauungspläne KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ und KLM-BP-006-c-4 werden 73 TEUR (br.) bzw. 40. TEUR (br.) berücksichtigt. (Quelle: Kostenschätzung Planungsgruppe Werkstatt, 31.08.09). Für die Umweltprüfung/ landschaftsplanerische Leistungen werden 8,1 TEUR (br.) angesetzt. Die Planungsleistungen für die Rodungsarbeiten und den Waldumwandlungsantrag werden mit 6,5 TEUR (br.) kalkuliert. (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin, 17.09.12). Weiterhin werden Leistungen im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der gesicherten Deponie sowie der Vermarktung erbracht.

Gesamtkosten: 876 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen.

Gesamtkosten: 2.943 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Hierunter fallen die Kosten der Bauüberwachung und der Bauoberleitung.

Gesamtkosten: 585 TEUR

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

Bruttogeschossfläche:	26.000 m ²
Nettobauland:	36.750 m ²

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

Für die Fläche liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

Pos. 1.1 Wert

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

Gesamtkosten: 555 TEUR

Pos. 1.2 Erwerb inkl. Vermessung

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

Gesamtkosten: 73 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlasten)

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

Gesamtkosten: 166 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

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

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 21.09.12)

Gesamtkosten: 250 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Baukosten: 68.603 EUR (br.)

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 21.09.12)

Gesamtkosten: 70 TEUR

Pos. 2.1.4 Gasversorgung

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

Gesamtkosten: 19 TEUR

Pos. 2.1.5 Elektroversorgung

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

Gesamtkosten: 49 TEUR

Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik

Die Kosten werden von der Telekom übernommen.

Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung

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

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 21.09.12)

Gesamtkosten: 396 TEUR

Pos. 2.1.8 Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Pflanzung von Ersatzbäumen: 35.000 EUR (br.)

Naturschutzrechtlicher Ausgleich: 61.880 EUR (br.)

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

Gesamtkosten: 97 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 6 TEUR

Pos. 7.1 Planungsleistungen

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

Gesamtkosten: 156 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

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

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

Gesamtkosten: 488 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

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

Gesamtkosten: 49 TEUR

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

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

Die im Eigentum der P&E befindliche Fläche des Plangebietes wurde im Dezember 1999 an die GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH veräußert. Weiterhin hat die GSW die Grundstücke erworben, die sich im Eigentum Dritter befanden. Die GSW hat die Grundstücke an einen Investor weiterveräußert, der diese Flächen bebaut (westlich Straße Heidefeld) und unbebaut (östlich Straße „Heidefeld“) vermarktet.

Entsprechend des Bedarfs an öffentlicher Infrastruktur wurde im Jahr 2010 ein öffentlicher Spielplatz angelegt und an die Gemeinde übertragen.

Zwischen der GSW und der Gemeinde Kleinmachnow wurde im Oktober 2006 die „Abschlussvereinbarung zur Rahmenvereinbarung über die städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen dem Stahnsdorfer Damm und dem Stolper Weg vom 22.12.1999“ unterzeichnet. Auf dieser Grundlage hat die GSW einen Ablösebetrag in Höhe von 651.612 EUR gezahlt. Bestandteil der Abschlussvereinbarung war der Grundstücksübertragungsvertrag, mit dem die öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie Flächen für soziale Einrichtungen unentgeltlich, kostenlos und frei von Belastungen, soweit die Belastungen nicht bei der Übernahme vom Verkäufer bestanden, auf die Gemeinde Kleinmachnow übertragen werden.

Pos. 1.1 Wert

Der Grundstücksankauf im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“ durch die P&E ist abgeschlossen.

Gesamtkosten: 6.494 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: 241 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlasten)

Die Maßnahmen zur Herrichtung des Baugeländes sind abgeschlossen.

Gesamtkosten: 1.299 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Die Herstellung der Schmutzwasserentsorgung und der Regenwasserableitung ist in den Jahren 2003 und 2004 erfolgt. Die Kosten wurden im Rahmen der Straßenbaumaßnahme abgerechnet (siehe Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen).

Gesamtkosten: 0 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Die Herstellung der Wasserversorgung ist in den Jahren 2003 und 2004 erfolgt. Die Kosten wurden im Rahmen der Straßenbaumaßnahme abgerechnet (siehe Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen).

Gesamtkosten: 0 TEUR

Pos. 2.1.4 Gasversorgung

Durch den Investor sind lediglich Vorfinanzierungsbeträge zu zahlen, die entsprechend des Baufortschrittes zurückerstattet werden. Die Umverlegung einer Gasleitung aufgrund der neuen Straßenführung wurde im Rahmen der Straßenbaumaßnahme abgerechnet.

Gesamtkosten: 1 TEUR

Pos. 2.1.5 Elektroversorgung

Die Kostenbeteiligung des Erschließungsträgers ist im Erschließungsvertrag mit der e.dis vom August 2002 geregelt.

Gesamtkosten: 28 TEUR

Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik

Die Kosten wurden von der Telekom bzw. der DeTeKabel übernommen.

(Quelle: Erschließungsverträge Telekom, DeTeKabel; August 2002).

Gesamtkosten: 0 TEUR

Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung

Die Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung wurden in den Jahren 2003 und 2004 realisiert. Die Erweiterung der vorhandenen Lärmschutzwand am Stolper Weg wurde im Jahr 2006 abgeschlossen.

Die Rechnungen der ARGE Strabag/ Kowalke zur Herstellung der Verkehrsanlagen wurden komplett unter der Pos. 2.1.7. erfasst. Nachrichtlich werden im Folgenden die Kosten der verschiedenen Gewerke des Auftrags der ARGE Strabag/ Kowalke dargestellt:

Position	KoFi	Kosten EUR (br.)
1.4	Herrichten	422.941
2.1.1.	Schmutzwasser/Regenwasser	820.846
2.1.2.	Wasserversorgung	236.514
2.1.4.	Gasversorgung	11.368
2.1.8.	Verkehrsanlagen einschl. Beleucht.	1.378.389

Gesamtkosten: 2.898 TEUR

Pos. 2.1.8 Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Leistungen aus dem Vertrag mit dem Landschafts-Förderverein Nuthe-Nieplitz vom 30.01.02 wurden im Jahr 2004 vollständig abgerechnet. Die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen ist abgeschlossen. Die Kosten für Realisierung des Spielplatzes im Grünzug betragen ca. 90 TEUR (br.).

Gesamtkosten: 694 TEUR

Pos. 2.1.9 Entschädigungen

Im Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg wurden von ortsansässigen Handwerksbetrieben Flächen genutzt. Der Freizug dieses Geländes war die Voraussetzung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Mit der Zahlung von Entschädigungen auf der Grundlage des § 180 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurden nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Nutzer der Flächen im Entwicklungsgebiet gemindert. Die Entschädigungen wurden in den Jahren 2001 bis 2003 gezahlt.

Gesamtkosten: 635 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

Die Kosten für die Baustelleneinrichtungen wurden in den Erschließungsmaßnahmen abgerechnet.

Gesamtkosten: 0 TEUR

Pos. 7.1 Planungsleistungen

Hierunter fallen die Kosten, die für das Erzielen der Plan- und Baureife entstehen. Dazu gehören Konzeptplanungen (Schallschutzgutachten, Ver- und Entsorgungskonzepte, etc.), die nicht nach HOAI vergütet werden, aber die Grundlage für die konkreten Projektierungsleistungen darstellen

sowie die nach HOAI vergüteten Bebauungs- und Grünordnungsplanungen bzw. Umweltberichte.

Gesamtkosten: 669 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Die Projektierungsleistungen wurden aufgrund der entstandenen und der absehbaren Leistungen pauschal eingeschätzt.

Gesamtkosten: 1.132 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Die Kosten der Bauleitung sind abgerechnet.

Gesamtkosten: 120 TEUR

Projektsteuerung

Durch die P&E wurde die Gesamtkoordination von Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs- und Folgemaßnahmen für die Entwicklung des Plangebietes im Auftrag der GSW erbracht.

Gesamtkosten: 697 TEUR

6 Einnahmen Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

6.1 Grundstücksveräußerung

Bei den Grundstücksveräußerungen wird von folgendem zeitlichen Ablauf ausgegangen:

- | | |
|---|------------|
| - Sondergebiet | 2014 |
| - Gewerbegebiet | 1998-2015 |
| - Kerngebiet | 2013, 2014 |
| - Mischgebiet | 1997-2017 |
| - Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg | 1999 |

Bei der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung von Grundstückspreisen, wird der aktuelle Grundstücksmarktbericht des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ berücksichtigt.

Für die Sondergebietsfläche „Bundesbehörde / Forschungsanstalt“ im TIW-Gebiet, wurde durch das Institut für Bodenmanagement (IBoMa) im Oktober 2007 das Endwertgutachten vorgelegt. Das zu bewertende Grundstück wird als höherwertiges Gewerbebauland, mit einem Wert von 125 EUR/m² eingestuft. Wertmindernd ist eine Teilfläche von ca. 5.600 m² zu berücksichtigen, die zwar auf die zulässige GRZ anrechenbar ist, aber nicht überbaut werden darf und sich letztendlich als Einschränkung für das Baugrundstück erweist. Es ist ein Abschlag von 5 % anzusetzen, so dass der Endwert mit Fläche 120 EUR/m² festgesetzt wird.

Der Endwert für die Flächen der Neuordnungsqualität „erheblich eingeschränktes Gewerbebauland“ beträgt 30 EUR/m². Diese Neuordnungsqualität wurde für den Teilbereich des Sondergebietes festgelegt, der für „kleinparzellige Modelluntersuchungen an landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Kulturpflanzen“ vorgesehen ist.

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

B-Plangebiet	Quadratmeterpreis [EUR/m ²]
TIW-Gebiet	
- Sondergebiet (Bauland für höherwertiges Gewerbe)	120
(erheblich eingeschränktes Gewerbebauland)	30
- Gewerbegebiet	110

- Kerngebiet	125
- Mischgebiet	115
Nördliches Gewerbegebiet	
- Ablösebetrag	60
- Restflächen	100
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	235 (Wohnbauflächen) 155 (Frischemarkt) Quelle: Endwertgutachten zum 1.1.2003

6.2 Fördermittel

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

6.3 Ausgleichsbeträge

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

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

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

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

6.4 Anschlussgebühren

Für die Einfamilienhausgrundstücke am Stahnsdorfer Damm wurden durch den WAZV Anschlussgebühren in Höhe von 127.312 EUR erhoben.

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.

Im Geschäftsjahr 2011 konnte der Saldo der Entwicklungsmaßnahme von 7,3 Mio. EUR auf 6,2 Mio. EUR deutlich reduziert werden. Durch die Gemeinde wurde im Dezember 2010 ein Betrag von 3,5 Mio. EUR getilgt, so dass der Kreditbedarf zum Ende des Geschäftsjahres 2011 ca. 2,7 Mio. EUR betrug.

Unter der Voraussetzung, dass für die erforderliche soziale Infrastruktur Kosten in Höhe von 1,682 Mio. EUR entstehen (Zahlung P&E an Gemeinde), kann zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme von einem voraussichtlichen negativen Saldo von ca. 2,7 Mio. EUR ausgegangen werden. Aufgrund der bereits durch die Gemeinde geleisteten Tilgung i.H.v. 3,5 Mio. EUR würde sich ein Rückzahlungsbetrag von ca. 800 TEUR ergeben.

8 Risikobetrachtung

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

Die der P&E zur Verfügung stehenden Controllinginstrumente (Kosten- und Finanzierungsplanung, Liquiditätsplan), ermöglichen einen Überblick der Entwicklungen aufgrund der heute zu treffenden Entscheidungen. Das bedeutet, dass aktuelle Entscheidungen (z. B. Grundstücks-

veräußerungen, Erschließungsmaßnahmen,...) auf ihre Auswirkungen auf den Gesamtzeitraum der Entwicklungsmaßnahme hin betrachtet werden. Dadurch wird erreicht, dass die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben nicht zu groß wird und die resultierenden Finanzierungskosten im Verhältnis zu den Gesamtausgaben überschaubar bleiben (ca. 9 %).

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

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

Das gesamte Nettobauland im Entwicklungsgebiet (ohne Europarc) beträgt ca. 33,6 ha. Von der Gesamtfläche sind bereits ca. 18 ha (ohne BIMA-Fläche) vermarktet. Die geplanten Erlöse für die noch zu vermarktenden Flächen in Höhe von ca. 12,0 Mio. EUR (inkl. BIMA-Fläche und 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 2017 angestrebt. Im „TIW-Gebiet“ sind 13.447 m² mit einer Nutzungsbindung für Bepflanzungen ausgewiesen. Diese Flächen können vom Investor auf die zu realisierende GRZ angerechnet werden. Bisher werden die möglichen Erlöse im Kosten- und Finanzierungsplan mit 100 % des Nettobaulandpreises berücksichtigt.

Weiterhin haben mögliche Änderungen der Planungsabsichten der Gemeinde Einfluss auf die Vermarktung und die realisierbaren Einnahmen.

2. Finanzierungsrisiko: Das Finanzierungsrisiko besteht darin, dass die zur Verfügung stehenden Finanzmittel nicht ausreichen, um die Erschließung des Gebietes und die Realisierung der Entwicklungsziele umzusetzen.

Zur Reduzierung des Zwischenfinanzierungsaufwandes werden die Erschließungsmaßnahmen zeitnah zum Vermarktungsfortschritt umgesetzt. So werden derzeit im „TIW-Gebiet“ die durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen direkt auf die Investoren zugeschnitten. Der Anstieg des Finanzierungsvolumens wird durch diese Maßnahmen deutlich eingegrenzt.

Mit dem Verkauf des Sondergebietes und der Realisierung der Ablösebeträge könnten die Kredite weitgehend getilgt werden, so dass für die Gemeinde kein Risiko aus der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen bestehen würde.

3. Restitutionsrisiko: Auf die Flächen des Entwicklungsgebietes sind keine Restitutionsansprüche angemeldet.

4. Genehmigungsrisiko: Das Genehmigungsrisiko stellt sich in Bezug auf die Sondergebietsfläche als relativ gering dar. Für die Ausweisung der Erweiterungsflächen des Julius Kühn - Institutes würde eine Überarbeitung des B-Plans „TIW-Gebiet“ erfolgen.

Der B-Plan für das „Nördliche Gewerbegebiet“ wird auf Grundlage der erforderlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf Investoreninteressen und Genehmigungsfähigkeit erarbeitet. Die für die Genehmigung verantwortlichen Behörden sind somit bereits bei der Planaufstellung eingebunden.

5. Altlastenrisiko

Das Altlastenrisiko ist für die noch zu vermarktenden Flächen relativ genau kalkulierbar. Innerhalb des „Plangebietes zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“ sind die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Im „TIW-Gebiet“ wird in Abhängigkeit der Ansiedlung des Julius Kühn - Institutes eine Restfläche des ehemaligen Flurstücks 422/2 saniert. Die auf diesem Flurstück ausstehenden Sanierungskosten werden ca. 1,0 Mio. EUR betragen. Diese Kosten wurden im Anpassungsvertrag zwischen dem Land Brandenburg und der P&E kaufpreismindernd berücksichtigt.

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.

9 Szenario 2 – kein Ausbau des Julius Kühn – Instituts

Im Alternativszenario wird davon ausgegangen, dass der Ausbau des Julius Kühn – Instituts am Standort Kleinmachnow nicht realisiert wird und die dafür vorgesehene Fläche von ca. 75.000 m² frei vermarktet werden muss. Bei der Einschätzung der finanziellen Auswirkungen werden folgende Eckpunkte berücksichtigt:

- Es ist der Bau einer zusätzlichen inneren Erschließungsstraße inkl. Medien erforderlich, die die Fahrenheitstraße mit dem Dreilindener Weg verbindet (ca. 300 m).
- Der an den Abwasserzweckverband zu zahlende Beitrag für Wasser und Abwasser wird mit 100% angesetzt (beim Ausbau des JKI wurde ein Beitragsanteil von 2/3 berücksichtigt).
- Die Herstellung des Ost-/ West Grünzugs erfolgt nicht mehr an der nördlichen Grundstücksgrenze von Mios, sondern parallel zur neuen Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg. Dadurch verschiebt sich die Einmündung des Ost-/ West Grünzugs

auf den Dreilindener Weg um ca. 230 m nach Norden, so dass sich der straßenbegleitende Radweg am Dreilindener Weg von ca. 430 m auf ca. 200 m verkürzen würde.

- Das zur Vermarktung angebotene Nettobauland reduziert sich um den Anteil der zusätzlichen inneren Verkehrserschließung (ca. 2.100 m²).
- Der Quadratmeterpreis wird mit 110 EUR/m² angesetzt.
- Der Vermarktungszeitraum verlängert sich bis 2020.

In der Anlage 4 zum Kosten- und Finanzierungsplan – Szenario 2 „kein Ausbau Julius Kühn – Institut“ sind die Tabellen veranschaulicht, die sich gegenüber der Szenario 1 „Ausbau Julius Kühn – Institut“ (Anlage 2) verändert haben.

Fazit:

Die Kosten für die Entwicklung des Gebietes „Technik-Innovation-Wissenschaft“ werden mit ca. 27,7 Mio. EUR eingeschätzt. Dieses ist eine Erhöhung von ca. 800 TEUR im Vergleich zum Szenario „Ausbau JKI“. Die Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen aus der zusätzlich erforderlich werdenden inneren Erschließung, den höheren Anschlussbeiträgen für Wasser und Abwasser sowie den höheren Aufwendungen für die Vermarktung und die Projektsteuerung.

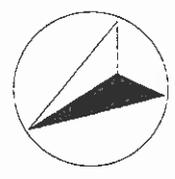
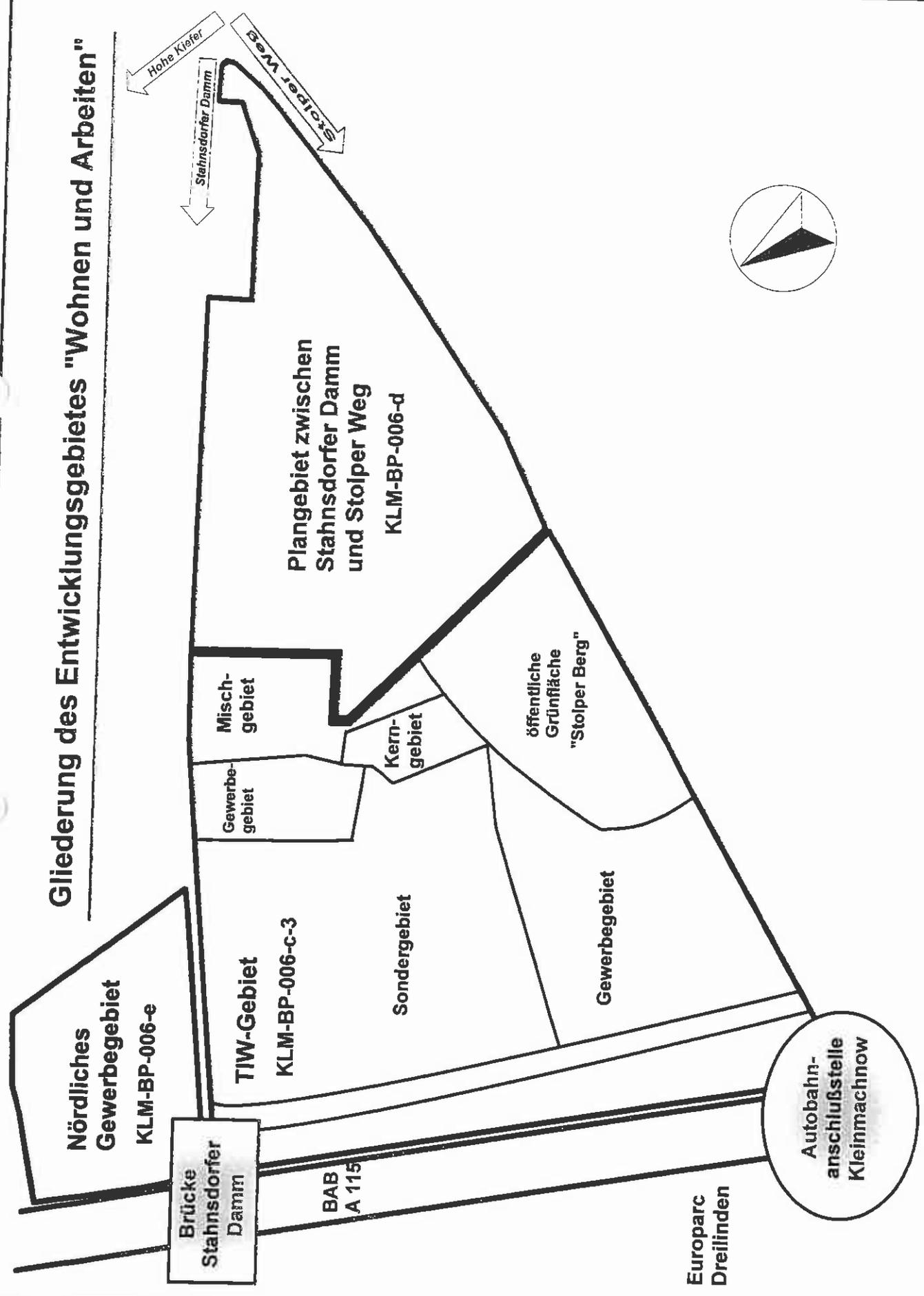
Die Einnahmen werden für das TIW-Gebiet bis zum Jahr 2020 mit 38,9 Mio. EUR eingeschätzt und liegen damit um ca. 3,2 Mio. EUR höher als bei dem Szenario „Ausbau JKI“. Die Mehreinnahmen würden durch die höheren Grundstückspreise realisiert werden können. Bei einer gewerblichen Nutzung werden diese mit 110 EUR/m² eingeschätzt. Bei der Ausweisung als Versuchsfläche wären nur 30 EUR/m² realisierbar.

Zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2020 kann von einem voraussichtlichen negativen Saldo von ca. 0,3 Mio. EUR ausgegangen werden. Aufgrund der bereits durch die Gemeinde geleisteten Tilgung i.H.v. 3,5 Mio. EUR würde sich ein Rückzahlungsbetrag von ca. 3,2 Mio. EUR ergeben.

Anlage 1

Übersichtskarte Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

Gliederung des Entwicklungsgebietes "Wohnen und Arbeiten"



Anlage 2

Kosten- und Finanzierungsplan – Szenario 1 „Ausbau Julius Kühn – Institut“

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

Zusätzliche Verteilung der Kosten (1.000 EUR) Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 278) Aussere Erschließung und Inhabebetriebsrelevante Maßnahmen	Vor 1994	1994	1998	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL TEUR	
1.1 Baugrunderwerb		54																								
1.2 Erwerb lfd. Vermessung		391	62	63	61	40	39	234																		1.042
1.4 Herrichten		246	32	2	14	32	55	3	3	3	16	2	2	3	7	3	2	2	2	2						433
1.4.1 Wiederherstellung																										
1.4.2 Altlastensanierung		28	31	2	14			0	0	0																77
2.1 Erschließung																										0
2.1 Öffentliche Erschließung																										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser			215	817	4	0		3																		
2.1.2 Wasserversorgung								29																		1.143
2.1.4 Gasversorgung			482	25	24			29																		53
2.1.5 Elektrizität																										25
2.1.6 Fernwärme																										1.028
2.1.7 Verkehrsmittel			839	1.340	814	472	528	0																		1
2.1.8 Öffentliche lfd. Ausgüßbeleuchtung								56	13	0	3	0	0	4	0	0	0	0	0	0					1	
2.1.8 Öffentliche lfd. Ausgüßbeleuchtung		199		268	125	6	48	8	12	6	30	4	4	4	8	4	1	1	1	1					4.054	
2.1.8 Erschließungen an Eigentumsnutzungsverf.																										762
2.2 Bausubventionen			27	6	1	0		3			1															8
3 soziale Infrastruktur																										41
7 Bausubventionen																										1.882
7.1 Planungsleistungen	899	77	85	6	28	18	1	0			1															1.207
7.2 Projektierungsleistungen	104	374	323	210	111	47	11	26	30	16	10	6	12	10	14	9	11	10	2	2	2	2	2	2	2	1.820
7.3 Bauleitung					6	6																				75
7.4 sonstige betriebliche Aufwände PA&E + Projektsteuerung							399	373	371	360	364	202	202	202	158	126	142	124	110	110	110	110	110	110	4.278	
TOTAL	1.372	1.101	2.104	2.818	1.253	760	1.048	748	430	389	445	390	305	254	138	142	102	138	124	124	122	122	122	122	1.804	17.533
TOTAL incl. MwSt (ohne Grundwert) in TEUR	1.372	1.101	2.104	2.818	1.253	760	1.048	748	430	389	445	390	305	254	138	142	102	138	124	124	122	122	122	122	1.804	17.533

Zeitraum	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL					
Zentrale Verbuchung der Kosten (1.000 EUR)																																								
Teilgebühren (Verbuchung gem. DSt 278)																																								
TW-Quadrat																																								
1 Baugrundstück																																								
1.1 Wert	1.007	2.627	1.577	720	54	119	26	356	0	12	10	2	5	0	48	27	72	4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		9	119	54	101	26	186	0	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	
1.4 Herzförmig																																								
1.4.1 Wiederanbauverrechnung	818	436	93	1.656	338	46	30	30	45	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
1.4.2 Alltagsanfertigung		739	941	797	739	810	120	120	13	16	21	204	39	20	27	22	20	12	10	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
2 Erreichbarkeit																																								
2.1 Öffentliche Erreichbarkeit																																								
2.1.1 Schmutzwasserfliegenwalsar		10		101		43	67	32	32	1																														
2.1.2 Wasseranwendung						44	113	35	35	4																														
2.1.4 Gasversorgung						20	20	4	4																															
2.1.5 Elektroversorgung						1	13	37	37																															
2.1.8 Fernwärmetechnik						0	0	0	0																															
2.1.7 Verkehrsmitteln ohne Lichtschleif						301	38	88	88	87	6	10	6	0	2	6	15	7	8	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
2.1.8 Grundflächen (inkl. Ausgleichmaßnahmen)		1	0	296	807	107	64	111	111	8	11	10	17	7	5	14	24	22	35	20	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211		
2.2 Baustelleneinrichtungen						7	7	7	7																															
7 Barrierefreiheit																																								
7.1 Pflanzungsarbeiten						35	27	16	16	1	2	0	17	31	18	11	11	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
7.2 Pflanzungsarbeiten	70	228	51	55	51	55	27	27	16	1	2	0	17	31	18	11	11	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
7.3 Barrierefreiheit	607	153	289	533	289	66	76	104	104	73	109	54	43	65	34	43	65	60	53	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65		
Total	1.607	1.324	3.351	4.311	3.535	1.628	1.440	622	622	262	162	308	141	137	173	135	330	106	124	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135		
TOTAL inkl. Land (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.607	1.324	3.351	4.311	3.535	1.628	1.440	622	622	262	162	308	141	137	173	135	330	106	124	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135		
TOTAL TEUR																																								

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Übersicht gem. DIN 276) Prüfungsbüro zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolpe Weg Kortum P & E	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL TEUR	
	1 Baugrunderwerb	109	169	114	112	109		122	1.597	7	21	1	4	6	7	3	1								
1.1 Wert				47			13	21																	181
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	1	50	5				0																		27
1.4 Händeln																									5
1.4.1 Wiederherstellung																									
1.4.2 Abwasserleitung																									
2 Erschließung																	90								104
2.1 Öffentliche Erschließung																									104
2.1.8 Erschließungen																									
2.2 Bauteilanschaffungen																									
7 Bauteilkosten																									090
7.1 Planungsleistungen		81																							81
7.2 Projektierungsleistungen	73	105	110	118	73		8	14	12	30	30	23	30	26	32	29	37	30	6					761	
7.3 Bauleitung																									6
Summe (Kosten P & E)	109	2.134	230	277	152		143	1.637	20	175	35	27	36	49	39	25	132	30	5					5.069	

Aufteilung der Kosten der "Äußerem Erschließung" über das Nettobaukind der einzelnen Teilgebiete

	(Nettobau- kind	Prozentschluss	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Summe TEUR
ITW-Gebiet	211.387	63,69%																									
Nördliches Gewerbegebiet	38.750	11,07%																									
Platzgebiet zwischen Stahmsdorfer Damm und Stolpe W.	84.353	25,29%																									
Summe	333.520	100,0%																									17.533
Kosten der "Äußerem Erschließung" und teil- gebietsübergreifende Maßnahmen in (1.000 EUR)	1.372	1 101	2:104		2 818	1.253	760	842	1.048	2801	430	388	443	389	300	254	189	142	162	138	124	124	122	122	122	122	1.604
entfällt ITW-Gebiet	871	634	1.211		1 680	798	498	596	668	475	273	247	285	256	191	151	120	90	103	68	70	78	78	78	78	78	1 149
entfällt Nördliches Gewerbegebiet	151	122	233		322	138	88	104	116	63	48	43	49	44	33	28	21	18	18	15	14	14	13	13	13	13	10 793
entfällt Platzgebiet zwischen Stahmsdorfer Damm und St	349	348	890		818	319	180	240	287	100	108	99	111	100	79	54	48	36	41	35	31	31	31	31	31	31	1 834
Summe in TEUR	1.372	1 101	2 104		2.818	1.253	760	842	1 048	2.801	430	388	443	389	300	254	189	142	162	138	124	124	122	122	122	122	1 604
																											17 533

TW-Gesamt (in 1.000 EUR)		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Summe
GESAMT TOTAL Ausgaben (ohne Finanzierungs)		2.478	4.567	3.692	5.107	4.031	2.225	1.205	998	8	409	563	397	376	334	256	421	200	213	214	436	2.974	2.974	2.974	2.974	37.818
GESAMT TOTAL Einnahmen		1.454	3.751	2.824	2.478	3.175	-1.898	-1.338	469	8	171	39	4.837	488	879	186	313	1.400	1.400	458	2.537	5.450	3.181	5.450	37.818	
Differenz		-1.024	816	-832	-2.671	-844	4.023	2.543	529	0	238	-4.274	-4.440	-1.112	-545	265	887	0	0	656	983	-2.276	-2.276	-2.276	-2.276	-1.972
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzkapital		3,0%																								
Finanzierungspositionen		26	37	223	359	259	200	207	281	235	206	217	133	40	217	290	207	180	54	86	38	28	37	9	38	4.076
GESAMT TOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierungs)		2.507	4.785	4.351	5.308	4.208	2.513	2.048	1.222	741	660	609	530	368	453	546	628	380	207	264	1.484	3.219	2.948	2.948	2.948	4.076
GESAMT TOTAL Einnahmen		1.494	3.751	2.824	2.478	3.175	618	468	0	171	38	4.837	408	11	878	857	186	313	1.400	458	2.537	5.450	440	440	440	1.275
Differenz		-1.000	-2.000	-1.400	-2.830	-1.000	-1.495	-1.580	-1.222	570	622	-1.828	-3.922	-3.571	-2.615	-311	-511	-710	-710	-710	-710	-710	-710	-710	-710	-1.799
Kumuliertes Gesamtkapital		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Summe
Kumuliertes Gesamtkapital		2.507	4.927	9.287	13.638	19.004	23.303	25.816	27.862	29.114	29.055	30.555	31.945	32.343	32.764	33.289	33.906	34.358	34.824	34.868	35.382	35.931	36.514	37.131	37.782	1.275
Kumuliertes Gesamtkapital Einnahmen		1.494	3.505	7.263	10.177	12.850	15.831	18.448	19.915	20.921	21.500	21.907	22.404	22.718	23.154	23.614	24.007	24.321	25.810	26.264	26.766	27.200	27.566	27.868	28.108	1.275
Differenz		-1.003	-1.000	-2.000	-3.481	-6.347	-7.472	-6.387	-10.847	-12.763	-13.405	-13.360	-13.392	-13.425	-13.610	-13.675	-13.699	-13.699	-13.699	-13.699	-13.699	-13.699	-13.699	-13.699	-13.699	-1.500

Finanzen(übersicht Nördliches Gewerbegebiet)

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994												Summe											
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nördliches Gewerbegebiet	43	110	98	73	597	108	18	20	65	57	30	13	17	19	22	19	17	18	18	15	15	63	501	379
einzigst. Ausbaueinrichtung	151	172	210	138	86	104	119	83	49	44	33	49	44	33	28	21	16	13	14	14	13	13	33	158
Summe in TEUR	194	282	308	211	683	212	137	103	114	106	63	62	61	50	40	38	33	32	32	29	28	77	574	
Einnahmen (1.000 EUR)	30	31.538	90	1.852	7.428	100	743																	
Nördliches Gewerbegebiet (Abschreibung)																								
Paradeblock 395,386																								
Zeiliche Verteilung der Einnahmen																								
Aktivitäten																								
Abwasserbefreiung																								
Praxisplätze																								
sonstige																								
analog dem Teilhaber zugewiesen	252	345	651	123	28	5	1	1	38	0	33	75	1	110	0	0	52	0	5	5	6	5	6	
Summe in TEUR	252	345	651	123	28	5	1	1	38	0	33	75	1	110	0	0	52	0	5	5	6	5	6	
Summe																								

Nördliches Gewerbegebiet (in 1.000 EUR)	vor 1994												Summe											
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzleistung)	156	171	381	443	250	728	201	179	143	188	147	118	80	141	112	84	57	48	32	38	35	66	578	
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	123	28	5	1	1	38	0	33	75	1	110	0	0	52	0	5	5	6	5	6	
Differenz	106	164	268	311	183	211	134	102	102	105	100	78	57	50	40	32	37	33	20	29	28	77	514	
Durchschnittlicher Zinssatz Finanzdienstleistungen	3,0%																							
Finanzleistungskosten	5	6	39	62	45	47	50	45	41	46	47	37	23	90	37	72	52	20	13	9	7	0	2	
Summe																								

Nördliches Gewerbegebiet (in 1.000 EUR)	vor 1994												Summe											
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzleistung)	156	171	381	443	250	728	201	179	143	188	147	118	80	141	112	84	57	48	32	38	35	66	578	
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	123	28	5	1	1	38	0	33	75	1	110	0	0	52	0	5	5	6	5	6	
Differenz	106	164	268	311	183	211	134	102	102	105	100	78	57	50	40	32	37	33	20	29	28	77	514	
Kumuliertes Gesamtnetto/ Ausgaben (inkl. Finanzleistung)	156	327	708	1.151	1.937	2.998	2.877	2.720	2.608	3.058	3.172	3.281	3.392	3.480	3.562	3.678	3.733	3.778	3.811	3.833	3.854	3.875	3.896	
Kumuliertes Gesamtnetto/ Einnahmen	252	597	1.248	1.859	2.501	3.190	3.759	4.280	4.760	5.200	5.600	5.968	6.305	6.603	6.872	7.112	7.322	7.502	7.662	7.802	7.922	8.032	8.142	
Differenz	86	270	540	708	864	1.031	1.160	1.240	1.320	1.400	1.480	1.560	1.640	1.720	1.800	1.880	1.960	2.040	2.120	2.200	2.280	2.360	2.440	
Summe																								

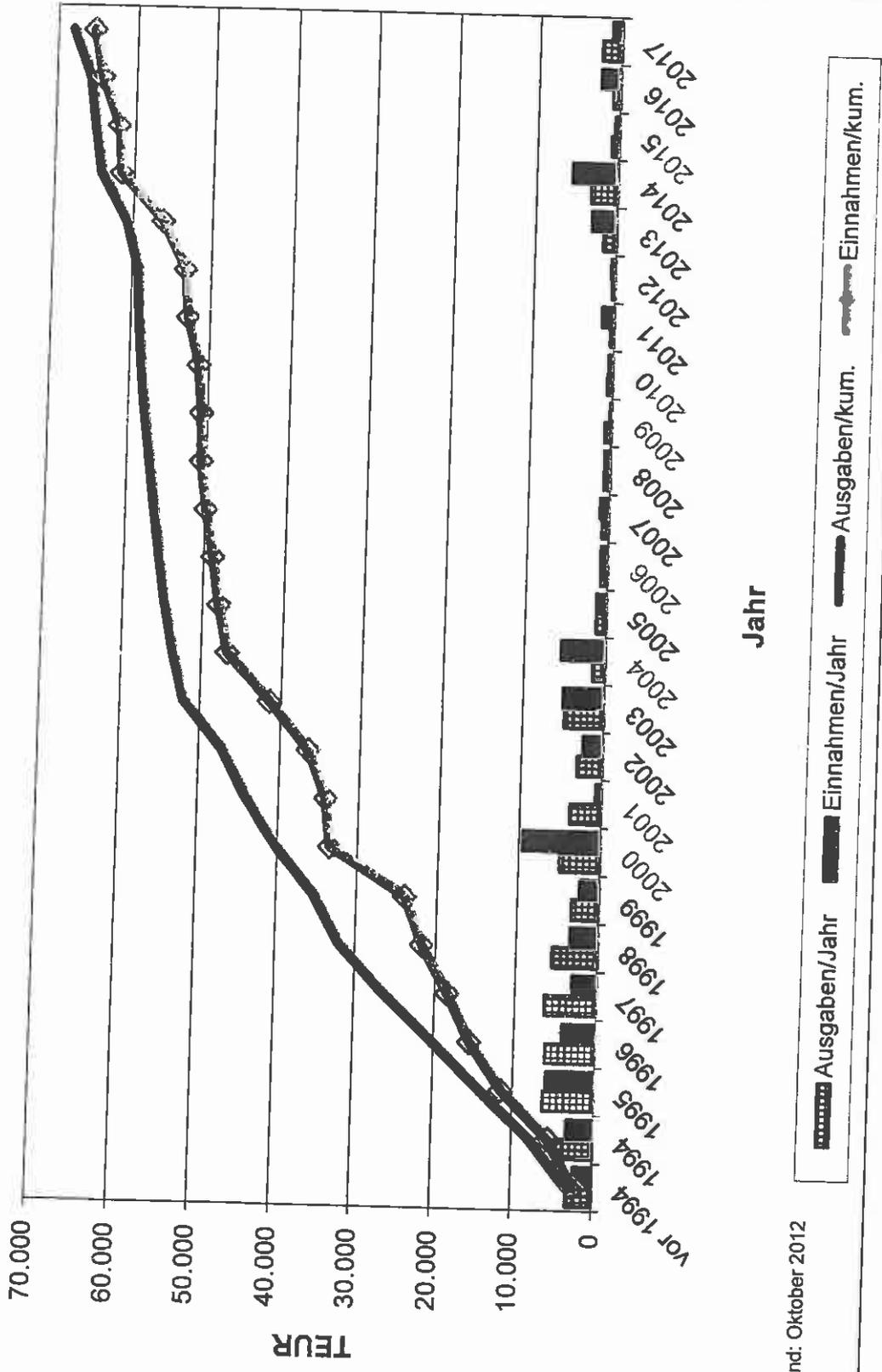
Finanzierungsübersicht Gesamtgebiet

Gesamtgebiet (in 1.000 EUR)	Vor 1994	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Summe
																										TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	3.148	4.001	5.950	5.515	5.814	5.004	2.824	4.543	3.027	2.070	4.418	1.117	967	610	498	378	518	419	311	270	1.518	3.261	787	750	2.222	61.759
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.280	3.190	5.008	4.104	2.885	3.259	9.504	684	2.340	4.838	8.339	4.199	1.087	692	1.087	692	172	481	1.495	483	2.842	5.453	445	2.205	1.045	65.244
Differenz	-859	-1.411	-44	-1.414	-3.029	-1.835	-6.680	4.061	-2.778	-330	-520	4.222	242	228	590	314	-347	72	1.184	183	1.424	2.205	-351	1.454	-1.177	3.485
Durchschnittlicher Zinssatz Fremdatleiher (ab 2014)	3,5%																									
Finanzierungsübersicht	44	58	351	568	407	423	451	410	368	418	429	338	208	240	339	382	258	200	07	63	45	35	46	81	47	6.182
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	3.190	4.059	6.301	6.083	8.322	5.517	3.276	4.953	3.830	3.088	4.843	1.455	1.165	850	837	741	778	618	378	333	1.563	3.286	843	758	2.269	1.045
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.280	3.190	5.008	4.104	2.885	3.259	2.290	9.504	684	2.340	4.938	5.339	1.198	838	1.087	692	172	481	1.495	483	2.842	5.455	445	2.205	1.045	6.182
Kumuliertes Gesamtnetto Ausgaben (inkl. Finanz.)	3.163	7.852	14.153	20.238	29.559	32.075	35.351	40.304	44.134	47.223	52.068	53.521	54.887	55.537	56.374	57.115	57.892	58.512	58.890	59.222	60.785	64.071	64.814	66.072	67.841	68.841
Kumuliertes Gesamtnetto Einnahmen	2.290	5.478	11.389	15.489	18.375	21.634	23.830	33.434	34.118	36.438	41.399	46.735	47.893	48.771	49.838	50.531	50.702	51.193	52.087	53.190	55.063	61.548	61.894	64.199	65.244	66.244
Differenz	-903	-2.373	-2.768	-4.748	-8.183	-10.441	-11.421	-9.870	-10.017	-10.765	-10.670	-8.787	-6.753	-6.765	-6.536	-6.584	-7.190	-7.319	-8.202	-8.072	-4.892	-2.521	-2.820	-1.474	-2.897	-2.897

Anlage 3

Diagramm „Finanzierungsübersicht
Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten“

Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten (Ausbau JKI)



Stand: Oktober 2012

Anlage 4

Kosten- und Finanzierungsplan – Szenario 2 „kein Ausbau Julius Kühn – Institut“

Zeitliche Verteilung der Kosten (1.000 EUR) Teilgebieten (Gliederung gem. DIN 276)		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR	
1 Baugrundstück																							
1.1 Wert		0																					6 861
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		7	12	10	2	5	8	48	27	62	4	10	10										722
1.4 Herrichten		45	5	3	3	1	1	40	11	76	0	1	10	79	338	338	298						4.810
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		13	16	21	204	38	20	27	22	20	12	10	15	8	420	52	7						4 295
1.4.2 Altlastensanierung																							
2 Erschließung																							
2.1 Öffentliche Erschließung																							
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser		32	1							1			2		111	178	328						900
2.1.2 Wasserversorgung		35								2					68	218	403						664
2.1.4 Gasversorgung		4													90								114
2.1.5 Elektroversorgung		37			5										45	30							131
2.1.8 Fernmeldelechnik																							
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung		96	87	8	10	6	6	2	6	15	7	8	10	20	866	10	10	10	10	10	10		1.838
2.1.8 Schallhüllen (inkl. Ausgleichmaßnahmen)		111	8	11	10	17	7	5	14	24	22	35	20	80	739	488	148	7					2.503
2.2 Bauteileneinrichtungen		1								0				3	35	13	8	5					75
7 Baubetriebkosten																							
7.1 Planungsleistungen		19	1	2	0	17	31	18	11		1	8	3	158	30	20	20	20	20	20	20		938
7.2 Projektierungsleistungen		104	73	109	54	43	65	34	45	55	60	53	65	5	5	5	5	5	5	5	5		2 958
7.3 Bauleitung		16			21	14									18	17	17	1	1	1	1		590
Total		522	202	182	308	141	137	173	135	330	106	124	135	351	2.585	954	850	1.084	36	36	36		27 718
TOTAL inkl. MwSt. (ohne Grunderwerb) in TEUR		522	202	182	308	141	137	173	135	330	106	124	135	351	2.585	954	850	1.084	36	36	36		27 718

Finanzierungsübersicht TIW-Gebiet

Kosten (1.000 EUR)	2001												2002												Summe
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020					
TIW-Gebiet	522	475	998	192	308	141	137	173	135	330	108	124	135	331	78	78	1.149	36	36	27.710					
anfällig / Ausbitt. Erziehung	475	273	998	247	285	161	161	190	80	350	103	86	79	331	78	78	1.149	36	36	27.710					
Summe in TEUR	998	478	998	408	593	337	328	334	258	421	209	213	214	430	1.022	2.233	36	36	36	36					
Einahmen (1.000 EUR)	qm	EUR/qm	TEUR																						
TIW-Gebiet:																									
Gewerbegebiet																									
Bauand	73.659	11,0	8.102																						
Gewerbegebiet																									
Bereits verfügbare (inkl. Fläche mit realisierten Auspächtsverträgen, Eichen, Landesflächen)	116.851																								
Grundstücksauftrag Lindt Bbg. Ur.Nr.: 244/2006, Notar Jacobson (Flächenkauf)	61.274																								
Grundstücksauftrag Kusche Ur.Nr.: 247/2010, Notar Meletz (Erweiterungsfläche)	1.285	125	161																						
Grundstücksauftrag Kusche Ur.Nr.: 247/2010, Notar Meletz (Erweiterungsfläche)	834		73																						
Auspächtsvertrag Analytica Alentejo	22.877																								
Grundstücksauftrag Analytica Alentejo	3.831																								
Grundstücksauftrag Analytica Alentejo	28.856	110	2.954																						
Kerngebiet	7.081	123	883																						
Mischgebiet																									
Gesamtläche	13.190																								
bereits verfügbar	7.930																								
noch zu verfügbar	5.260	115	805																						
Zeitliche Verteilung der Einnahmen																									
Abschließen	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020					
Gewerbegebiet																									
Gewerbegebiet																									
Bauand																									
Sacke (2.000 qm)																									
MVA (4.500 qm)																									
MOS (37.115 qm, davon 8.697 qm Vork.)				4.843																					
Eichen (1.815)																									
417/1																									
417/8																									
418																									
422/3 (alt 422/1)																									
Kirche																									
Abschließen (1. Auswertungs)																									
Kusche Ur.Nr.: 242/2010, Notar Meletz (Erweiterungsfl.)								483																	
Analytica Alentejo Ur. Nr. Notar Jacobson																									
noch zu verfügbar																									
Kerngebiet																									
Mischgebiet																									
Fördermittel																									
ROINR (Dopante)																									
ROINR Fördermittel Rückzahlung																									
Auspächtsvertrag																									
Eichen (4.410 m²) zzgl. natl. Landesflächen																									
Amt für Gewerkschaften (6.587 m²) + Gebäudenwert								196																	
Amt für Gewerkschaften - Zinsen Kaufvertrag																									
Eigenanteil BEA																									
Forschungs (Rückzahlung Erlösüberschuss 42/22)																									
Sonst (Beihilfe an Abrikosten 42/22)																									
Pachtmaßnahmen																									
Durchführungsverbarung Hombach																									
anfällig dem Teilgebiet zugewiesen	6	171	37																						
Summe in TEUR	6	171	38	4.837	488	11	872	867	166	313	1.490	458	2.937	525	1.791	1.656	1.858	1.350	1.350	11.924					
Summe																					36.501				

Finanzierungsübersicht Gesamtgebiet

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	3.452	2.870	4.418	1.117	957	810	488	376	518	419	311	270	490	2.722	1.140	1.638	3.288	36	36	36	62.582
GESAMTTOTAL Einnahmen	684	2.340	4.938	5.339	1.188	838	1.087	892	172	491	1.495	483	2.942	530	1.786	3.555	2.401	1.350	1.350	1.350	88.425
Differenz	-2.778	-330	520	4.222	242	228	589	314	-347	72	1.184	193	2.452	-2.183	856	1.923	-887	1.314	1.314	1.314	5.843
Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital (eb 2014)																					
Finanzierungskosten	388	418	428	338	208	240	338	382	259	200	67	83	18	60	50	6	47				6.182
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	3.830	3.088	4.843	1.455	1.165	850	837	741	776	619	378	333	506	2.782	1.190	1.641	3.315	38	38	38	68.399
GESAMTTOTAL Einnahmen	684	2.340	4.938	5.339	1.188	838	1.087	892	172	491	1.495	483	2.942	530	1.786	3.555	2.401	1.350	1.350	1.350	88.425
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	44.134	47.223	52.066	53.521	54.088	55.537	56.374	57.115	57.892	58.512	58.890	59.222	59.728	62.510	63.700	65.341	68.855	68.881	68.727	68.763	68.429
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	34.118	36.458	41.398	48.735	47.833	48.771	49.838	50.531	50.702	51.193	52.687	53.150	56.083	56.822	59.418	61.873	64.374	65.724	67.074	68.429	68.429
Differenz	-10.017	-10.765	-10.670	-8.787	-8.753	-8.765	-8.538	-8.584	-7.190	-7.318	-8.202	-6.072	-3.838	-5.888	-5.282	-3.388	-4.282	-2.987	-1.853	-339	-339