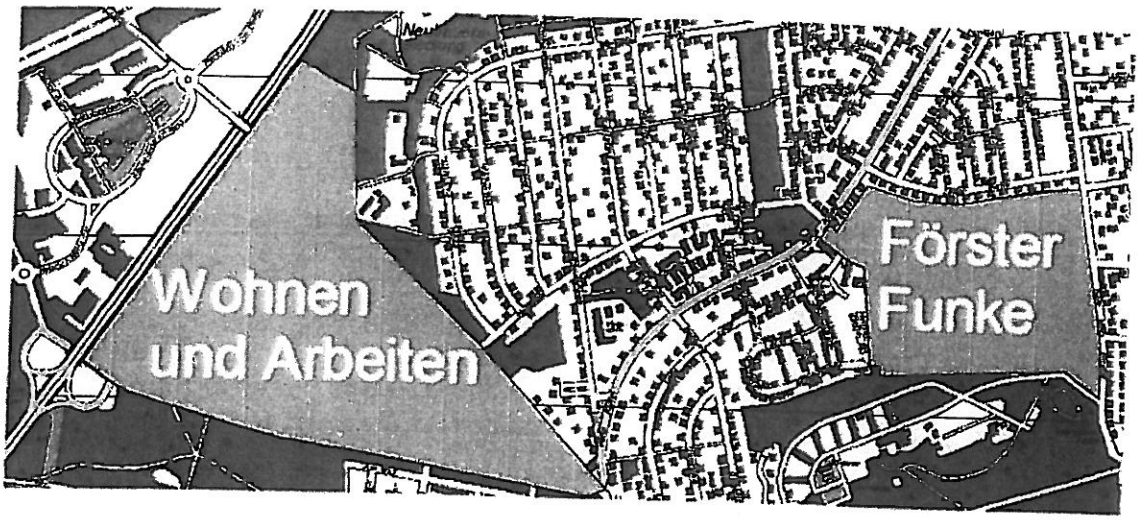
Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungs-gesellschaft mbH Kleinmachnow

- Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow -

Wirtschaftsplan 2013

Stand: Oktober 2012



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

M. Grubert
Geschäftsführer

erarbeitet von:

Ernst **Basler + Partner** GmbH

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1

2 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten" – Szenario Ausbau Julius Kühn - Institut 1

2.1 Ausgangssituation 1

2.2 Kostenzusammenstellung 2

2.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen 2

2.2.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet" 2

2.2.3 KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet" 4

2.3 Einnahmenzusammenstellung 4

2.4 Finanzierung 4

3 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten" – Szenario kein Ausbau des Julius Kühn - Instituts 5

3.1 Ausgangssituation 5

3.2 Kostenzusammenstellung 6

3.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen 6

3.2.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet" 6

3.2.3 KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet" 7

3.3 Einnahmenzusammenstellung 7

3.4 Finanzierung 8

4 Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee" 9

4.1 Ausgangssituation 9

4.2 Kostenzusammenstellung 9

4.3 Einnahmenzusammenstellung 9

4.4 Finanzierung 10

5 Gesamtfinanzierung 10

5.1 Szenario „Ausbau Julius Kühn – Institut" 10

5.2 Szenario „kein Ausbau Julius Kühn – Institut" 11

6 Risikobetrachtung 11

Ernst Basler + Partner GmbH
Tuchmacherstraße 47 14482 Potsdam
Telefon 0331 74 75 90 Fax 0331 74 75 9 90
E-Mail info@ebp.de

Internet www.ebp.de

1 Einleitung

Die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E) ist als Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow beauftragt, die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115" und „Wohnbebauung nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee" zu realisieren.

Entsprechend der Projekte der P&E gliedert sich der Wirtschaftsplan in die Teile:

- Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten"
- Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee"

Für jedes Projekt wird die Ausgangssituation als Hochrechnung zum Jahresende 2012 sowie die zu erwartenden Einnahmen, Ausgaben und der Finanzierungsbedarf für das Wirtschaftsplanjahr 2013 eingeschätzt. Die für die Entwicklungsgebiete dargestellten Kosten- und Einnahmenansätze sind abhängig von den Entscheidungen des Gesellschafters bzgl. Ansiedlungsvorhaben, Bebauungsplanungen und Beiträgen zur sozialen Infrastruktur.

2 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten" – Szenario Ausbau Julius Kühn - Institut

2.1 Ausgangssituation

Die Maßnahmen der äußeren Erschließung sind bis auf die Herstellung des kombinierten Geh- und Radweges entlang des Dreilindener Weges abgeschlossen.
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 (ehem. Fashion Park) zu verlagern. Die dazu benötigte Fläche wird der Bund von der P&E und dem Land Brandenburg ankaufen. Im Januar 2008 wurde das Julius Kühn – Institut (JKI) gegründet, das u.a. aus der Forschungseinrichtung BBA hervorgegangen ist. In diesem Kapitel wird davon ausgegangen, dass mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) im Jahr 2013 ein Kaufvertrag über die Erweiterungsflächen des JKI geschlossen wird. Eine Kaufpreiszahlung wird im Kosten- und Finanzierungsplan im Jahr 2014 berücksichtigt (ca. 4,926 Mio. EUR).

Die weiteren Maßnahmen der Baufeldfreimachung und der öffentlichen Erschließung des Gebietes erfolgen in Abhängigkeit der konkreten zeitlichen Umsetzung des Ausbaus des Julius Kühn - Institutes.

Im Nördlichen Gewerbegebiet ist die Altlastensanierung auf der ehemaligen APAG-Fläche abgeschlossen. Die Flurstücke der ehemaligen Fath GmbH wurden im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens an einen privaten Investor veräußert. Der Erwerber hat entsprechend § 154 Abs. 2 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen.

2.2 Kostenzusammenstellung

2.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen

Baunebenkosten

Für die Planungsleistungen und Projektierungsleistungen sowie Grundsteuerzahlungen werden pauschal 14.000 EUR (br.) eingestellt. Für den sonstigen betrieblichen Aufwand der P&E und die Projektsteuerungsleistungen werden 110.000 EUR (br.) berücksichtigt.

2.2.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet"

Baugrundstück

Wiedernutzbarmachung: 715.000 EUR (br.)	Die Kosten umfassen Rodungs- und Fällarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung im Rahmen der Altlastensanierung. Weiterhin sind Kosten für erforderliche Geländeauffüllungen berücksichtigt.
Altlastensanierung: 8.645 EUR (br.)	Die Kosten werden für die Betreuung der Nachsorge Deponie, GW-Messung, Gasmessung, Setzungsmessung sowie Gas-Pegelkopfreparaturen eingestellt (Quelle: KWS Geotechnik GmbH; 20.09.2012)

Erschließung

Beitragsanteil Schmutzwasser: 118.744 EUR	Gemäß Erschließungsvertrag zur „Errichtung leitungsgebundener Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser" zwischen der P&E und dem WAZV vom Oktober/

November 1999 hat der Erschließungsträger, auf der Grundlage § 6 (5) der Beitrags- und Gebührensatzung des WAZV „Der Teltow" vom 10.10.1997, einen Beitragsanteil für die äußere Erschließung in Höhe von 3,456 EUR je m² geplanter Bruttogeschossfläche zu leisten. Der Beitragsanteil bezieht sich auf die Fläche des Sondergebietes. Es wird davon ausgegangen, dass sich im Fall der Ausweisung von Versuchsflächen für das Julius Kühn – Institut der Baukostenzuschuss um 1/3 reduziert.

Beitragsanteil Trinkwasserversorgung: 145.460 EUR

Gemäß Vertrag über die „Ablösung des Baukostenzuschusses für die Wasserversorgung" hat die P&E als Erschließungsträger einen Ablösebetrag in Höhe von 2,56 EUR je m² geplanter Bruttogeschossfläche zu leisten. Dieser dient der Stabilisierung des öffentlichen Verteilungsnetzes für die Trinkwasserversorgung. Der Beitragsanteil bezieht sich auf die Fläche des Sondergebietes. Es wird davon ausgegangen, dass sich im Fall der Ausweisung von Versuchsflächen für das Julius Kühn – Institut der Baukostenzuschuss um 1/3 reduziert.

Verkehrsanlagen/ Medien: 20.000 EUR (br.)

Für die Baumaßnahmen zur Herstellung der Grundstückserschließungen werden 20.000 EUR eingestellt.

Grünflächen: 211.000 EUR (br.)

Die Kosten werden für Pflegemaßnahmen der Grün- und Waldflächen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten umfassen die Planungs- und Projektierungsleistungen sowie die Bauoberleitung und die Bauüberwachung. Es wird von Baunebenkosten in Höhe von 161 TEUR (br.) ausgegangen. Im Rahmen der Planung und Koordinierung der Rodungsarbeiten und der Waldumwandlung im Zuge der Tiefenenttrümmerung werden Kosten i.H.v. ca. 23.000 EUR (br.) berücksichtigt. Hinzu kommen die Leistungen für die Erarbeitung der Bebauungspläne KLM-BP-006-c-3 und KLM-BP-006-c-4 inkl. Umweltberichte (ca. 73.000 EUR und ca. 40.000 EUR (br)). Für die Planungsleistungen zur Gestaltung und Begrünung des Deponiekörpers werden im

Rahmen des 3. BA Rekultivierung 18.000 EUR (br.) eingestellt. Die Planung und Projektierung der Grundstückserschließung der Kaufgrundstücke wird ca. 7.000 EUR (br.) betragen. (Quellen: Büro für Landschaftsplanung Berlin, 17.09.12; KWS Geotechnik GmbH Berlin, 01.09.11; Planungsgruppe Werkstadt Berlin, 31.8.09; Landschaft Planen & Bauen Berlin, 04.05.11).

2.2.3 KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet"

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten umfassen die Planungs- und Projektierungsleistungen. Es wird von Baunebenkosten in Höhe von 15.000 EUR (br.) ausgegangen. Diese umfassen insbesondere die Koordinationsleistungen die im Rahmen der Entwicklung des Gebietes entstehen.

2.3 Einnahmenzusammenstellung

Grundstücksveräußerung:

TIW-Gebiet, Gewerbegebiet Ratenzahlung Kaufpreis Fa. Direktmarketing Kusche	32 TEUR
TIW-Gebiet, Gewerbegebiet GE 2 Veräußerung von ca. 22.898 m².	2,52 Mio. EUR
TIW-Gebiet, östliches Kerngebiet Veräußerung von ca. 3.053 m².	382 TEUR

Pachteinnahmen:

Aus den verpachteten Flächen im TIW-Gebiet und im Nördlichen Gewerbepark werden Einnahmen in Höhe von ca. 10.000 EUR erlöst.

2.4 Finanzierung

Aus den kumulierten Differenzen von Einnahmen und Ausgaben ergeben sich die jährlichen Finanzierungskosten, die in eine Gesamtbetrachtung von Einnahmen und Ausgaben einfließen müssen.

Die Gesamtausgaben der P&E werden mit ca. 1,56 Mio. EUR eingeschätzt. Diesen Ausgaben stehen kalkulierte Einnahmen in Höhe von ca. 2,94 Mio. EUR gegenüber. Der aus 2012 übernommene Finanzierungsbedarf beträgt unter Berücksichtigung der von der Gemeinde vorge-

nommenen Tilgung (3,5 Mio. EUR) ca. 2,6 Mio. EUR.
Aus den kumulierten Ausgaben (inklusive Finanzierung) und den kumulierten Einnahmen ergibt sich zum Ende des Jahres 2013 ein geschätzter Finanzierungsbedarf von ca. 1,2 Mio. EUR.

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	379	518	419	311	270	1.518
GESAMTTOTAL Einnahmen	692	172	491	1.495	463	2.942
Differenz	314	-347	72	1.184	193	1.424

Finanzierungskosten	362	259	200	67	63	45

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	741	778	619	378	333	1.563
GESAMTTOTAL Einnahmen	692	172	491	1.495	463	2.942

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	57.115	57.892	58.512	58.890	59.222	60.785
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	50.531	50.702	51.193	52.687	53.150	56.093
Differenz (ohne Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-6.584	-7.190	-7.319	-6.202	-6.072	-4.692
Finanzierungsbedarf (mit Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)				-2.702	-2.572	-1.192

3 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten" – Szenario kein Ausbau des Julius Kühn - Instituts

3.1 Ausgangssituation

Die P&E hat 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 Kapitel 3 wird deshalb davon ausgegangen, dass die mögliche Erweiterungsfläche nicht an die BIMA veräußert wird, sondern erschlossen an Dritte vermarktet werden muss.

3.2 Kostenzusammenstellung

3.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen

Baunebenkosten

Für die Planungsleistungen und Projektierungsleistungen sowie Grundsteuerzahlungen werden pauschal 14.000 EUR (br.) eingestellt. Für den sonstigen betrieblichen Aufwand der P&E und die Projektsteuerungsleistungen werden 110.000 EUR (br.) berücksichtigt.

3.2.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet"

Baugrundstück

Wiedernutzbarmachung: 79.000 EUR (br.)	Die Kosten umfassen Rodungs- und Fällarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung im Rahmen der Altlastensanierung. Weiterhin sind Kosten für erforderliche Geländeauffüllungen berücksichtigt.
Altlastensanierung: 8.645 EUR (br.)	Die Kosten werden für die Betreuung der Nachsorge Deponie, GW-Messung, Gasmessung, Setzungsmessung sowie Gas-Pegelkopfreparaturen eingestellt (Quelle: KWS Geotechnik GmbH; 20.09.2012)

Erschließung

Verkehrsanlagen/ Medien: 20.000 EUR (br.)	Für die Baumaßnahmen zur Herstellung der Grundstückserschließung werden 20.000 EUR eingestellt.
Grünflächen: 80.000 EUR (br.)	Die Kosten werden für Pflegemaßnahmen der Grün- und Waldflächen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten umfassen die Planungs- und Projektierungsleistungen sowie die Bauoberleitung und die Bauüberwachung. Es wird von Baunebenkosten in Höhe von ca. 161 TEUR (br.) ausgegangen. Im Rahmen der Planung und Koordinierung der Rodungsarbeiten und der Waldumwandlung im Zuge der Tiefenenttrümmerung werden Kosten i.H.v. ca. 23.000 EUR (br.) berücksichtigt. Hinzu kommen die Leistungen für die Erarbeitung der Bebauungspläne KLM-BP-006-c-3 und KLM-BP-006-c-4 inkl. Umweltberichte (ca. 73.000 EUR und ca. 40.000 EUR (br)). Für die Planungsleistungen zur Gestaltung und Begrünung des Deponiekörpers werden im Rahmen des 3. BA Rekultivierung 18.000 EUR (br.) eingestellt. Die Planung und Projektierung der Grundstückserschließung der Kaufgrundstücke wird ca. 7.000 EUR (br.) betragen. (Quellen: Büro für Landschaftsplanung Berlin, 17.09.12; KWS Geotechnik GmbH Berlin, 01.09.11; Planungsgruppe Werkstadt Berlin, 31.8.09; Landschaft Planen & Bauen Berlin, 04.05.11).

3.2.3 KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet"

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten umfassen die Planungs- und Projektierungsleistungen. Es wird von Baunebenkosten in Höhe von 15.000 EUR (br.) ausgegangen. Diese umfassen insbesondere die Koordinationsleistungen die im Rahmen der Entwicklung des Gebietes entstehen.

3.3 Einnahmenzusammenstellung

Grundstücksveräußerung:

TIW-Gebiet, Gewerbegebiet Ratenzahlung Kaufpreis Fa. Direktmarketing Kusche	32 TEUR
TIW-Gebiet, Gewerbegebiet GE 2 Veräußerung von ca. 22.898 m².	2,52 Mio. EUR
TIW-Gebiet, östliches Kerngebiet Veräußerung von ca. 3.053 m².	382 TEUR

Pachteinnahmen:

Aus den verpachteten Flächen im TIW-Gebiet und im Nördlichen Gewerbepark werden Einnahmen in Höhe von ca. 10.000 EUR erlöst.

3.4 Finanzierung

Aus den kumulierten Differenzen von Einnahmen und Ausgaben ergeben sich die jährlichen Finanzierungskosten, die in eine Gesamtbetrachtung von Einnahmen und Ausgaben einfließen müssen.

Die Gesamtausgaben der P&E werden mit ca. 506 TEUR eingeschätzt. Diesen Ausgaben stehen kalkulierte Einnahmen in Höhe von ca. 2,94 Mio. EUR gegenüber. Der aus 2012 übernommene Finanzierungsbedarf beträgt unter Berücksichtigung der von der Gemeinde vorgenommenen Tilgung (3,5 Mio. EUR) ca. 2,6 Mio. EUR.

Aus den kumulierten Ausgaben (inklusive Finanzierung) und den kumulierten Einnahmen ergibt sich zum Ende des Jahres 2013 ein geschätzter Finanzierungsbedarf von ca. 100 TEUR.

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	379	518	419	311	270	490
GESAMTTOTAL Einnahmen	692	172	491	1.495	463	2.942
Differenz	314	-347	72	1.184	193	2.452

Finanzierungskosten	362	259	200	67	63	16

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	741	778	619	378	333	506
GESAMTTOTAL Einnahmen	692	172	491	1.495	463	2.942

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	57.115	57.892	58.512	58.890	59.222	59.728
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	50.531	50.702	51.193	52.687	53.150	56.093
Differenz (ohne Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-6.584	-7.190	-7.319	-6.202	-6.072	-3.636
Finanzierungsbedarf (mit Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)				-2.702	-2.572	-136

4 Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee"

4.1 Ausgangssituation

Als Geschäftsbesorger der Gemeinde hat die P&E im Jahr 1996 mit den Investoren - als ARGE handelnd - eine Rahmenvereinbarung als Grundlage für die Entwicklung der Flächen nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee unterzeichnet. Die ARGE hat sich zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet verpflichtet. Weiterhin übernimmt sie die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen, der sonstigen öffentlichen Grünflächen sowie der öffentlichen Kinderspielplätze im Gebiet auf eigene Rechnung. Die Grundlage dafür ist der Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der ARGE vom April 1999. Vom Investor werden die Kosten für das Herrichten und das Erschließen des Geländes, die Herstellungskosten für die Außenanlagen sowie Baunebenkosten u. a. für Planung und Projektierung übernommen. Diese vom Investor verauslagten Kosten werden mit dem Ausgleichsbetrag, der sich aus der Differenz von End- und Anfangswert ergibt, verrechnet.

4.2 Kostenzusammenstellung

Die Kosten für das Herrichten, die Erschließung, die Außenanlagen sowie die Baunebenkosten sind anrechenbare Kosten und werden auf Grundlage der Rahmenvereinbarung vom Investor bzw. der von ihm finanzierten ARGE übernommen. Zum 31.12.2002 ist die gewog aus der ARGE Förster-Funke-Allee ausgetreten. Die ARGE wird durch den alleinigen Partner Kondor Wessels Mark Brandenburg GmbH weitergeführt. Nach erfolgter Schlussabrechnung der Entwicklungsmaßnahme ist für das Jahr 2013 eine Auszahlung an die Gemeinde i.H.v. ca. 393 TEUR für die soziale Infrastruktur des Ortes vorgesehen.

4.3 Einnahmenzusammenstellung

Da im Entwicklungsgebiet die Baugrundstücke vollständig veräußert und die letzte Rate des Ausgleichsbetrages im Jahr 2010 gezahlt wurde, wird im Geschäftsjahr 2013 lediglich die Schlusszahlung i.H.v. ca. 46 TEUR erwartet. Die konkrete Höhe der Schlusszahlung ergibt sich aus der Endabrechnung der Entwicklungsmaßnahme, die zurzeit von der P&E vorbereitet wird.

4.4 Finanzierung

In folgender Tabelle sind die anrechenbaren Kosten des mitwirkungsbereiten Eigentümers enthalten. Da diese vom Investor verauslagt und auf den Ablösebetrag angerechnet werden, sind sie für die P&E kostenneutral.

Finanzierung in (1.000 EUR)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Summe Ausgaben ohne Fin.	924	67	71	1.606	139	558
Summe Einnahmen	354	64	1.489	382	139	211
Differenz	-571	-3	1.418	-1.224	0	-347
Finanzierungskosten	0	0	0	0	0	0
Summe Ausgaben inkl. Fin.	924	67	71	1.606	139	558
Summe Einnahmen	354	64	1.489	382	139	211
kumulierte Ausgaben inkl. Fin.	32.476	32.542	32.613	34.219	34.358	34.916
kumulierte Einnahmen	32.630	32.694	34.183	34.565	34.705	34.916
Differenz in T€	**155**	**152**	**1.570**	**346**	**346**	**0**

5 Gesamtfinanzierung

In der Zusammenfassung der Projekte, die durch die P&E betreut werden, ergibt sich die folgende Gesamtfinanzierung:

Ausgangssituation zum 31.12.2012

Kreditrahmen: 5.000.000 EUR
Der Kreditrahmen umfasst die Summe der höchstmöglichen Kreditaufnahme, auf Grundlage der zurzeit abgeschlossen Kreditverträge.

Prognostizierte Kreditaufnahme: 2,5 Mio. EUR
Die Kreditaufnahme umfasst die Summe der aktuellen Kontostände der einzelnen Kreditkonten. Die Kreditaufnahme spiegelt die Inanspruchnahme des Kreditrahmens wider.

5.1 Szenario „Ausbau Julius Kühn – Institut"

Wirtschaftsplanjahr 2013

Gesamteinnahmen: 2.988 TEUR

davon	„Wohnen und Arbeiten":	2.942 TEUR
	„Förster-Funke-Allee":	46 TEUR

Gesamtausgaben:	1.956 TEUR	
davon	„Wohnen und Arbeiten":	1.563 TEUR
	„Förster-Funke-Allee":	393 TEUR

In den Einnahmen und Ausgaben 2013 sind die anrechenbaren Kosten des mitwirkungsbereiten Eigentümers Kondor Wessels Mark Brandenburg nicht enthalten (bis auf den Ablösebetrag). Die Einnahme FFA in Höhe von 46 TEUR umfasst die Schlusszahlung des Ablösebetrages von Kondor Wessels. Die Ausgaben FFA in Höhe von 393 TEUR sind die geplante Auszahlung der P&E an die Gemeinde.

5.2 Szenario „kein Ausbau Julius Kühn – Institut"

Wirtschaftsplanjahr 2013

Gesamteinnahmen:	2.988 TEUR	
davon	„Wohnen und Arbeiten":	2.942 TEUR
	„Förster-Funke-Allee":	46 TEUR

Gesamtausgaben:	899 TEUR	
davon	„Wohnen und Arbeiten":	506 TEUR
	„Förster-Funke-Allee":	393 TEUR

In den Einnahmen und Ausgaben 2013 sind die anrechenbaren Kosten des mitwirkungsbereiten Eigentümers Kondor Wessels Mark Brandenburg nicht enthalten (bis auf den Ablösebetrag). Die Einnahme FFA in Höhe von 46 TEUR umfasst die Schlusszahlung des Ablösebetrages von Kondor Wessels. Die Ausgaben FFA in Höhe von 393 TEUR sind die geplante Auszahlung der P&E an die Gemeinde.

6 Risikobetrachtung

Das finanzielle Risiko aus der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten" wird für das Geschäftsjahr 2013 als gering eingestuft. Zum 30.12.2013 wird der ILB-Kredit i.H.v. 2,0 Mio. EUR fällig. Mit dem Flächenverkauf zur Erweiterung des MIOS C+C Großmarktes könnte der

Kredit vollständig getilgt werden. Für die erforderlichen Maßnahmen im Gebiet steht ein weiterer ILB-Kredit i.H.v. 3,0 Mio. EUR zur Verfügung. Dieser kann revolvierend in Anspruch genommen werden und ist zum 30.12.2015 fällig.

Für die Entwicklungsmaßnahme „Förster-Funke-Allee" wird zurzeit die Endabrechnung vorbereitet. Gemäß § 9 Abs. 4 der Rahmenvereinbarung zwischen der P&E und der PeroBau GmbH wird festgelegt, dass „nach Aufhebung der Rechtsverordnung über die Entwicklungsmaßnahme, spätestens jedoch nach Abschluss der in § 4 geregelten Bauarbeiten im Vertragsgebiet, die Endabrechnung erfolgt. Festgestellte Über- oder Unterzahlungen sind unverzüglich nach Rechnungsstellung auszugleichen". Es ist nicht auszuschließen, dass über die Anrechenbarkeit einzelner Leistungen und Finanzierungskosten auf den Ablösebetrag zwischen der P&E und Kondor Wessels unterschiedliche Auffassungen bestehen werden, die dann juristisch bewertet werden müssten.