

# Kosten- und Finanzierungsplan Entwicklungsgebiet Förster-Funke-Allee

Stand: Oktober 2013, aktualisierte Erläuterungen entsprechend Hinweisen aus der Aufsichtsratssitzung vom 4. Dezember 2013



Entwurf

Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden  
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

M. Rahn  
Geschäftsführer

erarbeitet von:

Ernst **Basler + Partner** GmbH

## Inhaltsverzeichnis

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen der KoFi Stand Oktober 2013 und Oktober 2012

1	Einleitung .....	1
2	Stand der Entwicklungsmaßnahme.....	2
3	Gliederung des Kosten- und Finanzierungsplans.....	6
4	Rückblick auf Kosten und Einnahmen des Geschäftsjahres 2012.....	7
4.1	Kosten.....	7
4.2	Einnahmen .....	7
5	Einschätzung der Kosten und Einnahmen .....	7
5.1	Kosten.....	7
5.2	Einnahmen .....	13
6	Risikobetrachtung .....	15

Anlage 1: Abgrenzung des Entwicklungsgebietes „Förster-Funke-Allee“

Anlage 2: Tabellenteil zum Kosten- und Finanzierungsplan

Anlage 3: Diagramm Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee“

**Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen - Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee“**

<b>KoFi Oktober 2012</b>	<b>KoFi Oktober 2013</b>
<u><b>Quadratmeterpreise:</b></u> Wohnbauflächen: 245,42 EUR/m <sup>2</sup> Zentrumsnutzungen: 260,76 EUR/m <sup>2</sup> Mischgebietsflächen 245,42 EUR/m <sup>2</sup>	<u><b>Quadratmeterpreise:</b></u> Wohnbauflächen: 245,42 EUR/m <sup>2</sup> Zentrumsnutzungen: 260,76 EUR/m <sup>2</sup> Mischgebietsflächen 245,42 EUR/m <sup>2</sup>
<u><b>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</b></u> 34,9 Mio. EUR	<u><b>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</b></u> 34,8 Mio. EUR
<u><b>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (brutto):</b></u> 34,9 Mio. EUR inkl. 2,2 Mio. EUR Finanzierungskosten	<u><b>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (brutto):</b></u> 34,8 Mio. EUR inkl. 2,2 Mio. EUR Finanzierungskosten
<u><b>soziale Infrastruktur</b></u> ca. 11,1 Mio. EUR	<u><b>soziale Infrastruktur</b></u> ca. 10,9 Mio. EUR
<u><b>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</b></u> 0 EUR	<u><b>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</b></u> 0 EUR

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Kleinmachnow hat auf einer Fläche von ca. 26 ha an der Förster-Funke-Allee (FFA) ein eigenständiges Ortszentrum entwickelt. Neben den klassischen Zentrumsfunktionen - Dienstleistungen und Verkauf – wurden auch öffentliche Verwaltung, Wohnen und weiträumige Grünflächen realisiert. Durch diese Vielzahl von Nutzungen wurde eine monofunktionale Entwicklung des Ortszentrums von vornherein ausgeschlossen.

Die Flächen des Plangebietes (Anlage 1) wurden als städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB förmlich festgesetzt.

Zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und der Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E) wurde mit Datum vom 18.08.1994 ein Geschäftsbesorgervertrag zum „Entwicklungsgebiet nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee“ geschlossen.

Als Geschäftsbesorger der Gemeinde hat die P&E am 11.12.1996 mit den zukünftigen 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 hat sie die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen, der öffentlichen Grünflächen sowie der öffentlichen Kinderspielplätze im Gebiet auf eigene Rechnung übernommen. Die Grundlage dafür bildet der Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der ARGE vom April 1999.

Seit dem Austritt der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog) aus der ARGE zum 1.1.2003, wird diese durch den Partner Kondor Wessels Mark Brandenburg GmbH (KWMB) mit allen Rechten und Pflichten fortgeführt.

Die Komplexität und die Bedeutung der Schaffung des Ortszentrums für die Gemeinde Kleinmachnow verlangen eine vorausschauende Kosten- und Einnahmensteuerung.

Der Kosten- und Finanzierungsplan unterstützt als Controlling-Instrument ein effizientes Maßnahmenmanagement und bildet u. a. die Grundlage für:

- die Einschätzung der Durchführbarkeit bestimmter Maßnahmen,
- die Erarbeitung von Entscheidungshilfen,
- die Darstellung der Entwicklungsmaßnahme in der Gemeindevertretung,
- die Berechnung des durch den Investor zu zahlenden Ablösebetrages,
- Verhandlungen mit potentiellen Investoren sowie
- die Schlussabrechnung der Entwicklungsmaßnahme.

Ausgehend von einer Datenbasis - dem Kosten- und Finanzierungsplan (KoFi) - können somit sämtliche erforderlichen Dokumente erstellt werden. Damit der Kosten- und Finanzierungsplan auch zukünftig diesen Anforderungen gerecht werden kann, ist die Sicherstellung seiner Aktualität die Grundvoraussetzung.

## 2 Stand der Entwicklungsmaßnahme

- April 1991 Beschluss der Gemeindevertreterversammlung über die Festlegung des Gebietes nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee als Entwicklungsgebiet nach § 6 BauGBMaßnG.
- März 1992 Satzungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes „Wohnbebauung nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee“.
- Februar 1993 Die vorgesehene Entwicklung im Gebiet wird vom MUNR aus landesplanerischer Sicht befürwortet.
- Sommer 1995 Durchführung des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs.
- August 1995 Erstellung des Gutachtens „Bericht über die Voruntersuchung im Entwicklungsgebiet Förster-Funke-Allee“ (Ernst Basler + Partner).
- September 1995 Satzungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes „Wohnbebauung nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee“.
- März 1996 Beschluss der Gemeindevertreterversammlung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) für den Bereich „Ortskern Kleinmachnow“ mit dem Titel KLM-BP-019.
- August 1996 Beschluss der Gemeindevertreterversammlung über die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit GOP, KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“.
- September 1996 Fortschreibung des Gutachtens „Anfangs- und Neuordnungswerte im Entwicklungsgebiet“ vom April 1995 (IBoMa).
- Frühjahr 1997 Durchführung von vier Workshops zur Erstellung des Strukturkonzeptes Entwicklungsgebiet Förster-Funke-Allee.
- Mai 1997 Grundsatzbeschluss der Gemeindevertreterversammlung zur Erarbeitung des Bebauungsplans mit GOP „Ortskern Kleinmachnow“ KLM-BP-019 als Arbeits- und Diskussionsergebnis der vier Workshops „Förster-Funke-Allee“.
- August 1997 Abschluss des 1. Bauabschnitts der Sanierungsarbeiten an der Gesamtschule an der Förster-Funke-Allee.
- Oktober 1997 Erstellung des Gutachtens „Bewertung und Empfehlungen zur Verkehrerschließung des Entwicklungsgebietes“ (Emch+Berger).
- Dezember 1997 Fertigstellung „Entwurf zum Bebauungsplan mit GOP der Gemeinde Kleinmachnow KLM-BP-019 Ortskern Kleinmachnow“ (Steinbeck -Architekten).
- Januar 1998 Durchführung einer Altlastenerkundung im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung - Zentrumsentwicklung Förster-Funke-Allee (ifs systembau).
- Februar 1998 Einweihung der Jugendfreizeiteinrichtung.

---

Februar 1998	Erstellung eines „Schalltechnischen Gutachtens“ zum B-Plan (Kötter).
Februar 1998	Erstellung des Energiekonzepts für das Entwicklungsgebiet (Ernst Basler + Partner).
Februar 1998	Beschluss der Gemeindevertretung zur Auslegung des B-Plans KLM-BP-019 inkl. GOP.
März/April 1998	Durchführung der Trägerbeteiligung und öffentliche Auslage des B-Plans KLM-BP-019 inkl. GOP.
Juni 1998	Abwägungs-, Änderungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan inkl. GOP, KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (DS-Nr. 130/98).
Februar 1999	Beginn der Baufeldfreimachung - Rodungsarbeiten, Abriss von Schuppen und Nebengebäuden.
März 1999	Ergänzungsbeschluss des Abwägungs-, Änderungs- und Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan inkl. GOP, KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (DS-Nr. 130/98 und 203/98).
Juni 1999	B-Plan KLM-BP-019 inkl. GOP wurde vom LBBW genehmigt und hat durch Bekanntmachung der Gemeinde im Amtsblatt Rechtskraft erlangt.
September 1999	Beginn der öffentlichen Erschließung im Baufeld I.
September 1999	Beginn der Hochbauarbeiten im Baufeld I.
November 1999	Antrag auf Änderung des B-Planes im Zentrumsbereich.
Juli 2000	Übergabe des ersten Erschließungsabschnittes des Baufeldes I an die Gemeinde.
IV. Quart. 2000	Munitionsbergung auf den Baufeldern II und im Zentrum.
Oktober 2000	Beschluss der Gemeindevertretung zum Nutzungskonzept „Bürgerhaus Kleinmachnow“.
Dezember 2000	Übergabe des ersten und zweiten von drei Erschließungsabschnitten des Baufeldes I an die Gemeinde.
Ende 2000	Abschluss der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen an der Gesamtschule.
Februar 2001	Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ KLM-BP-019-2.
April 2001	Begleitende Fachgutachten: „Schalltechnische Untersuchung“, „Ermittlung Stellplätze“, „Verkehrsgutachten“.
Juni 2001	Übergabe des letzten Erschließungsabschnittes des Baufeldes I an die Gemeinde.
Juni 2001	Beschluss der Gemeindevertretung zum Zentrumskonzept Einzelhandel.

---

Juli 2001	Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum B-Plan „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ KLM-BP-019-2.
Juli 2001	Bauantrag für Ärztehaus mit Einzelhandelseinrichtung im Erdgeschoss.
August 2001	Fertigstellung Mediierschließung Förster-Funke-Allee.
August 2001	Fertigstellung Knotenausbau Förster-Funke-Allee/ Hohe Kiefer.
Oktober 2001	Genehmigung des B-Planes KLM-BP-019-2 durch die höhere Verwaltungsbehörde.
April 2002	Fertigstellung der Baustraße im Baufeld III.
Juni 2002	Beginn der Hochbaumaßnahmen im Baufeld III.
Juni 2002	Baubeginn der kommunalen/katholischen Kita im Zentrumsbereich.
September 2002	Erschließungsbeginn 1. BA im Baufeld II.
Dezember 2002	Grundsteinlegung Ortszentrum, Beginn der Hochbaumaßnahmen im Zentrumsbereich Bauteile B+D.
Dezember 2002	Ankauf des ehemaligen RFT-Geländes (Flstk. 1474 u. 1475).
Dezember 2002	Satzungsbeschluss 3. Änderung des B-Planes KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“.
Februar 2003	Baubeginn der Straßen „Ring am Feld“ und „Am Kirschfeld“ im Baufeld II.
Mai 2003	Baubeginn Bauteil C im Zentrum.
Mai 2003	Beginn der Hochbaumaßnahmen im 1. BA des Baufeldes II.
Juni 2003	Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme Planweg 10 (KITa, JFE).
Juni 2003	Bau der TWV-Leitung Karl-Marx-Straße zwischen Lange Reihe und Förster-Funke-Allee.
Juni 2003	Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme westlicher Adolf-Grimme-Ring.
April 2003	Baubeginn Marktplatz Ortszentrum.
Juli 2003	Fertigstellung der kommunalen/katholischen Kita.
August 2003	Baubeginn des Ausbaus der Förster-Funke-Allee und des Regenwassersammelbeckens (Bebel-Siedlung).
August 2003	Realisierungsbeginn südlicher Grünzug inkl. Spielplatz.
September 2003	Rückbau der Baracken auf dem ehemaligen RFT Gelände.
Dezember 2003	Fertigstellung südlicher Grünzug inkl. Spielplatz.

---

März 2004	Fertigstellung Straße „Ring am Feld“ im Baufeld II (1. Teilabschnitt).
März 2004	Fertigstellung Marktplatz.
März 2004	Fertigstellung Adolf-Grimme-Ring.
März 2004	Fertigstellung Ausbau der FFA und Regenwasserversickerungsbecken.
Februar 2005	Fertigstellung der Straße „Zum Wetterhäuschen“ im Baufeld III.
Mai 2007	Satzungsbeschluss KLM-BP-019-4 „Alten- und Pflegeheim“
Juli 2005	Fertigstellung der Straße „Am Kirschfeld“ Teil des 1. Erschließungsabschnittes im Baufeld II.
Juli/ Aug. 2005	Teilsanierung der Überlaufleitung Spandauer Teich / Kleinmachnower See.
2006	Rückübertragung der Straße „Förster-Funke-Allee“ von der P&E an die Gemeinde.
2006	Rückübertragung des Gebäudes der Jugendfreizeiteinrichtung inkl. Grundstück von der P&E an die Gemeinde.
2006	Fertigstellung der Erschließungsarbeiten „Drachensteig“ und des nördlichen Teils „Ring am Feld“ (ohne Tragschicht) im Baufeld II.
2006	Übertragung der Flurstücke der Straße „Zum Wetterhäuschen“ gem. Erschließungsvertrag von der ARGE auf die Gemeinde.
Aug. 2007	Fertigstellung des 3. Erschließungsabschnittes des 2. BA, westlicher Teil „Ring am Feld“.
IV. Quartal 2007	Durchführung von waldpflegerischen Maßnahmen im Entwicklungsgebiet.
1. Halbjahr 2008	Abschließende Sanierung (Schutz gegen Wurzeleinwuchs) der Überlaufleitung Spandauer Teich / Kleinmachnower See.
1. Halbjahr 2008	Realisierung nördlicher Grünzug mit Kinderspielplatz.
Dezember 2008	Satzungsbeschluss KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (Erweiterung Kita „Freundschaft“, Karl-Marx-Straße).
Jan./Feb. 2009	Fällung von Pappeln auf der Fläche westlich der Maxim-Gorki-Gesamtschule (W1) gemäß Erschließungsvertrag/Anlage 4 „Grünordnungsmaßnahmen“ zur Umwandlung des Pappelbestandes in einen Kiefern-Eichenmischwald.
November 2010	Übertragung der im Eigentum der P&E stehenden Flächen an die Gemeinde.
1. Halbjahr 2011	Herstellung des Planweges 11 östlich der Waldfläche W 1 zwischen Förster-Funke-Allee und Schillerstraße.
2. Halbjahr 2011	Anschluss der Regenentwässerung der Gesamtschule an das Regenwassersammelbecken in der Waldfläche W 1.
Ende 2011	Fertigstellung der Erschließungsarbeiten Gehweg und Verschleisschicht des westlichen und nördlichen Teils „Ring am Feld“ im Baufeld II.

2. Halbjahr 2012 Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Baufeld IV.
- 2013/ 2014 Erarbeitung der Endabrechnung für die Entwicklungsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 4 der Rahmenvereinbarung zwischen der P&E und der PeroBau GmbH.

### **3 Gliederung des Kosten- und Finanzierungsplans**

Der Kosten- und Finanzierungsplan (KoFi) gliedert sich in den Kosten-, den Einnahmen- und den Finanzierungsteil.

Da der Investor als mitwirkungsbereiter Eigentümer auftritt, ist er zur Zahlung eines Ablösebetrages verpflichtet. Diese Berechnung ist ebenfalls Bestandteil des Kosten- und Finanzierungsplanes. Die Abgrenzung des Entwicklungsgebietes und die Unterteilung in Baufelder sind in der Anlage 1 dargestellt. Die entstandenen Kosten sind in der Anlage 2 ihrer Kostenart zugeordnet worden.

#### Kosten

Um eine übersichtliche Darstellung der anfallenden Kosten zu gewährleisten, wird eine Gliederung in Kostenarten gewählt, die sich an der DIN 276 orientiert und zusätzlich die speziellen Bedürfnisse der ARGE berücksichtigt (siehe Kap. 5). Diese bestehen u. a. darin, dass hauptsächlich Planungs-, Projektierungs- und Erschließungsmaßnahmen gesteuert werden. Dementsprechend detailliert ist die Unterteilung dieser Kostenarten.

#### Ablösebetrag

Der Grundstückserwerber, die PERObau GmbH (heute Kondor Wessels Mark Brandenburg GmbH) ist entsprechend § 166 Abs. 3 BauGB zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages verpflichtet, der sich aus der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes ihrer jeweiligen Grundstücke ergibt. Die Berechnung des Ablösebetrages erfolgt auf der Grundlage der gutachterlich ermittelten Endwerte im Gebiet. Auf diese werden die bereits durch den Erwerber gezahlten Anfangswerte sowie die durch den Investor übernommenen Entwicklungskosten angerechnet.

#### Einnahmen

Der Einnahmenteil unterscheidet die Einnahmen aufgrund von Grundstücksveräußerung und Ablösebeträgen. Hinzu kommen sonstige Einnahmen wie z. B. Zinsen und Versicherungseinnahmen.

### Finanzierung

Im Finanzierungsteil werden die jährlichen Kosten mit den jährlichen Einnahmen verglichen. Um den Finanzierungsbedarf bzw. die Deckungslücke bestimmen zu können, werden die kumulierten Kosten den kumulierten Einnahmen auf Jahresebene gegenübergestellt.

### Variablen

Die Variablen im Kosten- und Finanzierungsplan sind die zeitliche Verteilung sowie die Höhe der Kosten und Einnahmen und der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital.

## **4 Rückblick auf Kosten und Einnahmen des Geschäftsjahres 2012**

### **4.1 Kosten**

Die Gesamtkosten im Geschäftsjahr 2012 betragen ca. 133 TEUR.

Die Gesamtkosten des Entwicklungsgebietes betragen im Zeitraum 1995 bis 2012 ca. 34,4 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten).

Die Erschließungsmaßnahmen im Zentrumsbereich sowie in den Baufeldern I, II, III und IV sind abgeschlossen.

### **4.2 Einnahmen**

Die Kostenbeteiligung des Investors betrug im Jahr 2012 ca. 133 TEUR. Diese anrechenbaren Kosten werden bei der Ermittlung des Ablösebetrages berücksichtigt. Die realisierten Einnahmen sind in der Anlage 2 dargestellt.

Die Gesamteinnahmen des Entwicklungsgebietes, inkl. der Kostenbeteiligung des Investors, betragen im Zeitraum 1995 bis 2012 ca. 34,7 Mio. EUR.

## **5 Einschätzung der Kosten und Einnahmen**

### **5.1 Kosten**

#### **Baugrundstück**

##### ***Pos. 5411 - Kosten des Baugrundstücks***

Die Kosten des Baugrundstücks umfassen die Grundstückskaufpreise.

Der Grunderwerb im Entwicklungsgebiet wurde im Jahr 2002 mit dem Ankauf der Flurstücke 1474 und 1475 (8.495 m<sup>2</sup>) von der TLG abgeschlossen (Grundstückskaufvertrag Ur.Nr. 399/2002, Notar Jacobsen).

Gesamtkosten: 8.565 TEUR

#### **Pos. 5412 - Erwerbsnebenkosten**

Zu den Erwerbsnebenkosten sind Notariatskosten für die Beurkundung der Auflassung und des Kaufvertrags, Maklergebühren, Grunderwerbssteuer und Genehmigungsgebühren zu zählen.

Gesamtkosten: 606 TEUR

#### **5414 - Freimachen**

Diese Position umfasst die Kosten, um ein Grundstück von Belastungen freizumachen. Dazu gehören Abfindungen für bestehende Nutzungsrechte, Umzugskosten, Ablösung von Wegerechten, etc.

Es sind keine Belastungen bekannt, die Kosten verursachen würden.

Gesamtkosten: 0 TEUR

#### **Herrichten**

##### **5421 - Abbruchmaßnahmen**

Die Abbruchmaßnahmen umfassen das Abbrechen und die Beseitigung vorhandener Bauwerke sowie Ver- und Entsorgungsleistungen. Die Kosten für den Abriss der Baracken auf dem ehemaligen RFT-Gelände wurden von der TLG als Verkäufer der Fläche übernommen.

Anfang 1999 wurden bereits Nebengebäude und Schuppen auf dem Baufeld I zurückgebaut.

Gesamtkosten 17 TEUR

##### **Pos. 5422 - Altlastenbeseitigung**

Zur Altlastenbeseitigung gehört die Sanierung und Beseitigung belasteter Böden.

Aufgrund der nachgewiesenen Verunreinigungen wurden für die Untergrundbereiche eines Lagerschuppens und eines Lagers für Flüssigstoffe Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kosten der Altlastenbeseitigung auf dem ehemaligen RFT-Gelände wurden von der TLG getragen.

Gesamtkosten: 87 TEUR

##### **Pos. 5423 - Herrichten der Geländeoberfläche**

Das Herrichten der Geländeoberfläche umfasst das Roden von Bewuchs, den Abtrag von Geländeerhöhungen, die Oberbodensicherung sowie die Kosten des LV „Freimachen des Baufeldes“.

---

Gesamtkosten: 496 TEUR

### **Erschließung**

#### ***Pos. 5431 - Abwasserentsorgung***

Neben den eigentlichen Herstellungskosten für die Abwasser- und Regenwasserentsorgung, die vom Investor getragen werden, sind zusätzlich Ablösebeiträge zu berücksichtigen.

Gesamtkosten: 1.717 TEUR

#### ***Pos. 5432 - Wasserversorgung***

Neben den eigentlichen Herstellungskosten für die Trinkwasserversorgung, die vom Investor getragen werden, wurden zusätzlich Ablösebeiträge entrichtet.

Gesamtkosten: 975 TEUR

#### ***Pos. 5433 - Gasversorgung***

Unter dieser Position werden die Herstellungskosten für die Gasleitungen sowie die Anschlusskosten erfasst. Mit dem Erschließungsträger, der Erdgas Mark Brandenburg, wird pro Bauabschnitt ein Erschließungsvertrag geschlossen. In diesem verpflichtet sich die ARGE, einen Vorfinanzierungsbeitrag zu leisten. Beim erstmaligen Erreichen einer bestimmten Gasbezugsmenge wird die EMB diesen Betrag an die ARGE zurückerstatten.

Gesamtkosten: 0 EUR

#### ***Pos. 5435 - Stromversorgung***

Zur Bereitstellung der Elektroenergie durch die e.dis Energie Nord AG wurde vom Erschließungsträger eine Kostenbeteiligung in Form eines Baukostenzuschusses geleistet.

Gesamtkosten: 288 TEUR

#### ***Pos. 5436 - Telekommunikation***

Unter dieser Position werden die Herstellungskosten sowie die Anschlusskosten erfasst.

Die Kosten werden vollständig vom Anbieter übernommen.

Gesamtkosten: 0 EUR

#### ***Pos. 5437 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen***

Aus der Versiegelung von Flächen und dem Roden von Bewuchs ergeben sich Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. In der Position „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ werden die Kosten bzw. Zahlungen erfasst, die für Maßnahmen erforderlich sind, um diesen Eingriff zu kompensieren. Die Beiträge an den Landschafts-Förderverein Nuthe-Nieplitz-Niederung e.V. wurden

bereits entrichtet. Diese wurden für die Aufforstung von 1,5 ha Ackerfläche und die Umwandlung von 6,5 ha Ackerfläche in Grünland sowie deren Entwicklungspflege verwendet. Weiterhin wurden durch den Bauhof der Gemeinde Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Gesamtkosten: 160 TEUR

#### ***Pos. 5438 - sonstige Beiträge***

Neben den „Beiträgen zur sozialen Infrastruktur“ werden keine „sonstigen Beiträge“ vorgesehen.

#### ***Pos. 5439 - Erschließung sonstiges***

Hierunter fallen die Kosten für die Baustelleneinrichtungen und Erdarbeiten der Erschließungsmaßnahmen. Hinzu kommen die Leistungen im Rahmen der Umverlegung der Leitungen vom Baufeld IV in den öffentlichen Bereichs des Geh- und Radwegs Förster-Funke-Allee.

Gesamtkosten: 1.149 TEUR

#### **Außenanlagen**

#### ***Pos. 5441 - Geländeflächen***

Hierzu sind die Kosten für die vegetationstechnische Bodenbearbeitung, für Pflanzen, Rasen und Entwicklungspflege zu rechnen. Die Kosten wurden unter den Positionen „5448 Grünflächen (auch straßenbegleitend)“ und „5449 Außenanlagen sonstiges“ erfasst.

Gesamtkosten: 0 TEUR

#### ***Pos. 5442 - Wege***

Die Wege sind straßenunabhängige, befestigte Flächen für Fuß- und Radfahrverkehr.

Gesamtkosten: 53 TEUR

#### ***Pos. 5443 - Straßen inkl. Beleuchtung und Stellplätze (öffentl.)***

Die Straßen sind Flächen für den Leicht- und Schwerverkehr sowie Fußgängerzonen mit Anlieferungsverkehr.

Für die Straßen inkl. Beleuchtung sowie die öffentlichen Stellplätze werden Kosten in Höhe von ca. 2,6 Mio. EUR berücksichtigt. Die Rechnungen der ARGE Trapp/ Kowalke zur Herstellung der Förster-Funke-Allee wurden unter der Pos. 5443 erfasst. In diesen Abrechnungsbeträgen sind auch Leistungen für die Gewerke Wegebau, Abwasserentsorgung und Wasserversorgung enthalten.

Gesamtkosten: 2.832 TEUR

**Pos. 5444 - Plätze, Höfe**

Plätze und Höfe sind gestaltete Platzflächen und Innenhöfe.

Diese Kosten für den Ausbau von Plätzen und Höfen entstanden hauptsächlich in den Jahren 2003 und 2004.

Gesamtkosten: 901 TEUR

**Pos. 5446 - Sportanlagen**

Die Sportanlage an der Maxim-Gorki-Gesamtschule wurde auf der Grundlage des § 180 Abs. 1 Satz 2 BauGB als Ausgleichsmaßnahme für den ehemaligen Sportplatz im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg, KLM-BP-006-d“ errichtet.

Gesamtkosten: 0 TEUR

**Pos. 5447 - Spielplatzflächen**

Innerhalb des nördlichen und südlichen Grünzuges wurde jeweils ein Spielplatz realisiert. Die Kosten des südlichen Spielplatzes wurden im Rahmen der Herstellung des Grünzugs unter der Position „5448 Grünflächen (auch straßenbegleitend)“ abgerechnet.

Gesamtkosten: 91 TEUR

**Pos. 5448 - Grünflächen (auch straßenbegleitend)**

Die Position „Grünflächen“ umfasst die Neuanlage und Pflege von öffentlichen und straßenbegleitenden Grünflächen.

Gesamtkosten: 432 TEUR

**Pos. 5449 - Außenanlagen sonstiges**

Hierunter fallen die Kosten für die Baustelleneinrichtungen der Außenanlagen. Diese Kosten wurden von den Auftragnehmern weitestgehend unter der Position Außenanlagen abgerechnet.

Gesamtkosten: 3 TEUR

**Baunebenkosten****Pos. 5451/ 5452 – Planungs- und Projektierungsleistungen**

Die Planungsleistungen umfassen die Kosten für das Erzielen der Plan- und Baureife, Konzeptplanungen, Gutachten, die nicht nach HOAI vergütet werden sowie die nach HOAI vergüteten Bebauungs- und Grünordnungspläne/ Umweltberichte. Die Projektierungsleistungen sind Architekten- und Ingenieurleistungen, die nach HOAI vergütet werden.

Die Planungs- und Projektierungsleistungen fielen hauptsächlich zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme an.

Gesamtkosten: 1.211 TEUR

***Pos. 5453 - Beratung***

Zu dieser Position gehören Anwalts- sowie Beraterkosten.

Gesamtkosten: 478 TEUR

***Pos. 5454 - Vermessung***

Diese Position umfasst alle vermessungstechnischen Leistungen.

Gesamtkosten: 183 TEUR

***Pos. 5456 - Projektsteuerung***

Die Kosten für die Projektsteuerung umfassen die Leistungen, die sich mit der übergeordneten Steuerung und Kontrolle von Projektorganisation, Terminen, Kosten und Qualitätssicherung befassen.

Gesamtkosten: 2.052 TEUR

***Pos. 5457 - Finanzierungskosten***

Kosten für die Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel, die Bereitstellung des Fremdkapitals und die Beschaffung von Zwischenkrediten.

Gesamtkosten: 1.327 TEUR

***Pos. 5459 - sonstige Baunebenkosten***

Kosten für die Sicherung des Geländes, Gebühren für Behördenleistungen (Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen), Vermarktung, Öffentlichkeitsarbeit etc.

Gesamtkosten: 207 TEUR

**Hochbau**

***Pos. 5460 - Bauwerk/Baukonstruktion***

Hierunter werden die Kosten von Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks inkl. der technischen Anlagen erfasst. Insbesondere sind hier die Kosten für die soziale Infrastruktur enthalten.

***Pos. 5461 - Schulsanierung und -erweiterung***

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurde die Schule an der Förster-Funke-Allee (Maxim-Gorki-Gesamtschule) saniert. Die Kosten für die Instandsetzung, Fassaden- und Dachgestaltung

betragen 3,3 Mio. EUR. Davon wurden 986 TEUR aus dem Gemeindehaushalt bzw. aus dem Infrastrukturbeitrag des Wohngebietes Stolper Weg finanziert.

Gesamtkosten: 3.325 TEUR

#### ***Pos. 5463 - Jugendfreizeiteinrichtung***

Der Neubau der Jugendfreizeiteinrichtung wurde 1998 abgeschlossen. Die Gesamtkosten betragen ca. 1,3 Mio. EUR. Aus dem Gemeindehaushalt wurden 322 TEUR zur Verfügung gestellt.

Gesamtkosten: 1.354 TEUR

#### ***Pos. 5465 – weitere Beiträge zur sozialen Infrastruktur***

Aus dem Anstieg der Wohnbevölkerung im Ortszentrum ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Aufgrund der Realisierung des entwicklungsbedingten Mehrwertes ist davon auszugehen, dass bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme ca. 6,4 Mio. EUR für den Ausbau der sozialen Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden können.

Gesamtkosten: 6.239 TEUR

## **5.2 Einnahmen**

### Grundstücksveräußerung

Der Grundstückskaufvertrag (Urkundenrolle Nr. 185/1998, Notar Jacobsen) zwischen der P&E und der PERObau (heute Kondor Wessels Mark Brandenburg GmbH) wurde am 18. Juni 1998 durch die Gemeindevertretung genehmigt (DS-Nr. 144/1998). Darin sind die allgemeinen und besonderen Fälligkeitsvoraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises (Anfangswert) vereinbart worden. Die allgemeinen Voraussetzungen umfassen die Eintragung der Auflassungsvormerkung, die Sicherung des Baurechts, die lastenfreie Übergabe und den Verzicht auf die Ausübung des Rücktrittsrechts.

Die Kaufpreiszahlung für die Baufelder I und III in Höhe von 3.171.802 EUR erfolgte nach Eintritt der allgemeinen Voraussetzungen im Jahr 1999. Für die Fläche des Zentrumsbaulandes (ca. 38.000 m<sup>2</sup>) wurde im Jahr 1999 der Kaufpreis von 2.380.064 EUR mit dem Darlehen der Reg-geborgh Beheer B.V. verrechnet.

Für die Zahlung des Kaufpreises Baufeld II galt das Vorliegen der allgemeinen und der besonderen Voraussetzungen. Der Kaufpreis wurde fällig, sobald die Käuferin einen Bauantrag für dieses Baufeld einreicht, spätestens jedoch 3 Jahre nach Eintritt der allgemeinen Voraussetzungen. Die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 3.635.105 EUR erfolgte 2002.

Für das Baufeld IV galt ebenfalls das Vorliegen der allgemeinen und der besonderen Voraussetzungen. Der Kaufpreis von 2.442.605 EUR wurde im Juli 2006 gezahlt.

Von der gewog wurde ein bestehendes Vierfamilienhaus für 173.691 EUR erworben. Hinzu kommt der Ausgleichsbetrag als Differenz von End- und Anfangswert in Höhe von 44.038 EUR. Der Kaufpreis und der Ablösebetrag wurden 2006 ausgezahlt.

#### Kostenbeteiligung Investor

In der Rahmenvereinbarung vom 11. Dezember 1996 (Urkundenrolle Nr. 364/96) und dem Erschließungsvertrag vom 29. April 1999 (Urkundenrolle Nr. 204/1999) ist geregelt, dass der Investor die Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie die sonstigen bauvorbereitenden Maßnahmen aus eigenen Mitteln finanziert. Die notwendigen städtebaulichen Planungen, Untersuchungen und Gutachten werden auf Rechnung der ARGE erstellt. Die ARGE wird ebenfalls vom zukünftigen Investor finanziert.

Da diese Kosten der zukünftige Investor übernimmt, ist die Durchführung dieser Maßnahmen für die Gemeinde kostenneutral. Um diese Kostenneutralität auszuweisen, werden diese Aufwendungen einerseits in der Gesamtübersicht der Kosten und andererseits als Einnahme „Kostenbeteiligung Investor“ ausgewiesen.

In den Jahren 1995 bis 1997 entstanden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Vorlaufkosten (z. B. für den städtebaulichen Wettbewerb und Rechtsberatungsleistungen), die von unterschiedlichen Trägern übernommen worden sind. Zu diesen Trägern gehören: P&E, DEG, DEAG, Gemeinde Kleinmachnow, Bayrische Hausbau, Reggeborgh Beheer B.V., ARGE, PERObau (KWMB).

Die PERObau GmbH (KWMB) hat bereits die Kosten der DEG, DEAG, ARGE und Reggeborgh Beheer B.V. übernommen. Diese Kostenbeteiligung ist in der Anlage 2, Seite 2, Tabelle „Berechnung des Ablösebetrages“ in der Zeile „Kostenbeteiligung Investor“ ausgewiesen. Diese Kostenbeteiligung wirkt sich vermindern auf die Höhe des Ablösebetrages aus. Die Gesamthöhe der anrechenbaren Kosten beträgt ca. 14,6 Mio. EUR.

#### Ablösebetrag

In der Rahmenvereinbarung sind zwischen der Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow und der Firma PERObau GmbH (KWMB) Regelungen zur Zahlung eines Ablösebetrages vereinbart worden.

Der Grundstückserwerber, die PERObau GmbH, ist entsprechend § 166 Abs. 3 BauGB zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages verpflichtet, der sich aus der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes ihrer jeweiligen Grundstücke ergibt.

Von der PERObau GmbH (KWMB) wurden und werden Kosten übernommen, die der Entwicklung des Gebietes anzurechnen sind. Diese Leistungen umfassen Kosten für das Herrichten und das Erschließen des Geländes, die Herstellungskosten für die Außenanlagen sowie Baunebenkosten u. a. für Planung und Projektierung. Weiterhin wurden teilweise schon Erwerbsnebenkosten vom Investor getragen.

Diese vom Investor verauslagten Kosten sind mit dem Ausgleichsbetrag zu verrechnen. Die resul-

tierende Differenz wird als Ablösebetrag bezeichnet. Die Berechnung des Ablösebetrages befindet sich in der Anlage 2 Seite 2. Nach Aufhebung der Rechtsverordnung über die Entwicklungsmaßnahme bzw. Aufhebung des Geschäftsbesorgervertrages, spätestens jedoch nach Abschluss der in § 4 der Rahmenvereinbarung geregelten Bauarbeiten im Vertragsgebiet, erfolgt die Endabrechnung.

Entsprechend der Rahmenvereinbarung werden 20 % des Berechnungsbetrages einen Monat nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für Hochbaumaßnahmen im Vertragsgebiet fällig. Jeweils 20 % des Berechnungsbetrages werden fällig, wenn die Baugenehmigungen für 20, 40, 60 und 80 % der Nettobaufläche des Vertragsgebietes erteilt sind. Der Ablösebetrag wurde in fünf Raten gezahlt. Die Zahlung der letzten Rate erfolgte im Februar 2010.

Der Gemeinde entstehen als Folge des Anstiegs der Wohnbevölkerung und der Berufseinpendler hohe Kosten für die Schaffung und Erweiterung sozialer Einrichtungen. Diese Gemeinbedarfseinrichtungen werden soweit wie möglich aus dem Ablösebetrag finanziert.

#### Grundstücksübertragung

Die P&E hat im November 2010 die noch in ihrem Eigentum stehenden Flurstücke an die Gemeinde übertragen.

## **6 Risikobetrachtung**

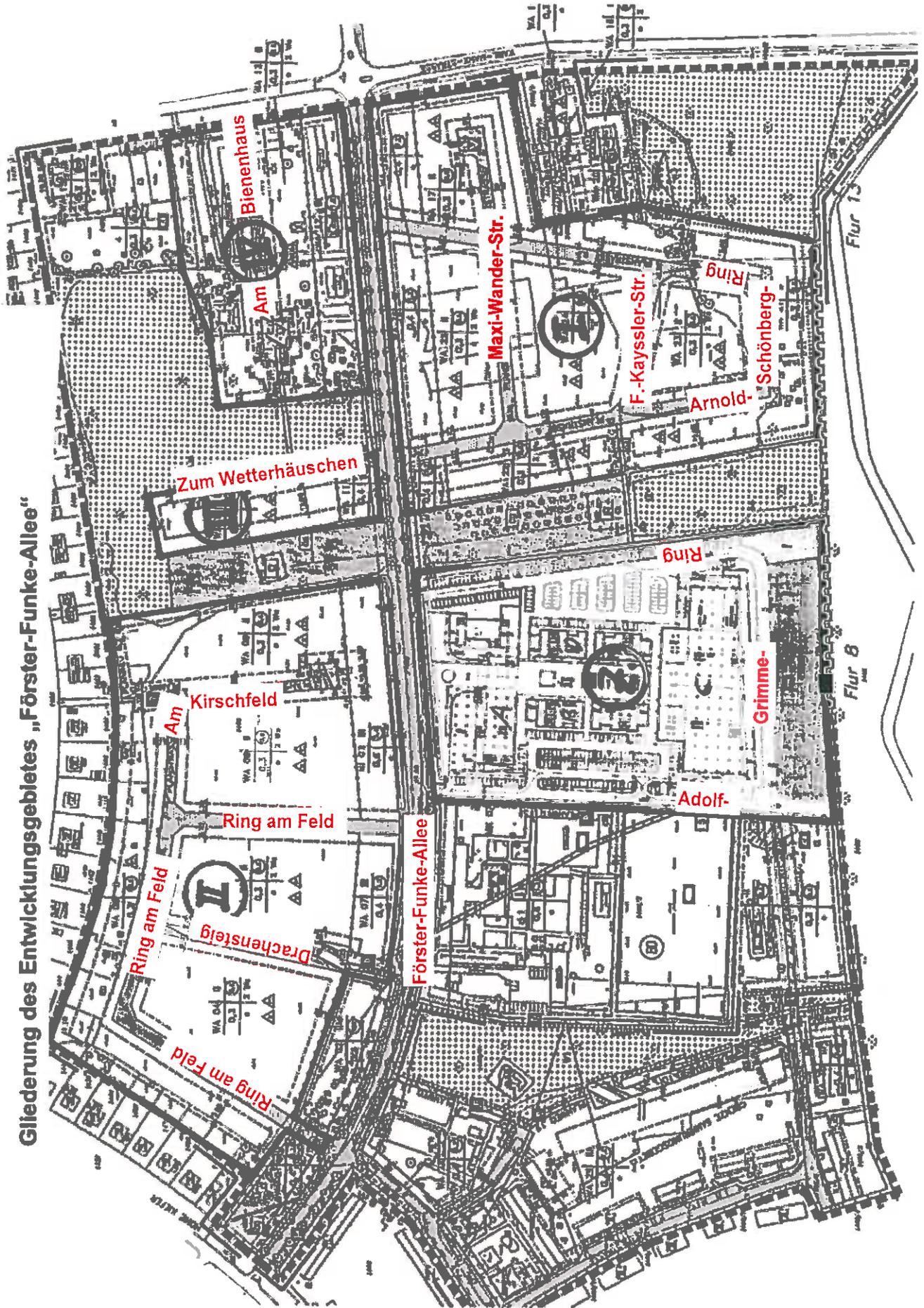
Das finanzielle Risiko der Gemeinde aus der Entwicklungsmaßnahme ist als gering einzustufen. Die kalkulierten Gesamteinnahmen in Höhe von ca. 20,3 Mio. EUR aus Grundstücksveräußerungen, Ablösebeträgen und sonstigen Einnahmen (Versicherungen, Zuschüsse der Gemeinde für Jugendfreizeiteinrichtung und Schule) wurden bereits realisiert.

Im § 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“. Bei der Ermittlung der Anrechenbarkeit einzelner Leistungen wurde zwischen den Beteiligten ein Konsens erzielt. Die abschließende Feststellung der Finanzierungskosten wird zurzeit erarbeitet. Hier ist nicht auszuschließen, dass über die Anrechenbarkeit von Finanzierungskosten auf den Ablösebetrag zwischen der P&E und Kondor Wessels unterschiedliche Auffassungen bestehen werden. Durch den Aufsichtsrat der P&E wurde angeregt, die Endabrechnung durch einen Wirtschaftsprüfer begutachten zu lassen, so dass im Anschluss eine Abschlussvereinbarung erstellt werden kann.

## Anlage 1

Abgrenzung des Entwicklungsgebietes Förster-Funke-Allee

Gliederung des Entwicklungsgebietes „Förster-Funke-Allee“



## **Anlage 2**

### **Kosten- und Finanzierungsplan**

Zeltliche Verteilung der Kosten (1.000 €)				
Gliederung in Anlehnung an DIN 276				Summe
	1995-2012	2013	2014	T€
<b>5410 Baugrundstück</b>				<b>9.171</b>
5411 Kosten des Baugrundstücks	8.565			8.565
5412 Erwerbsnebenkosten	806			606
5414 Freimachen				
<b>5420 Herrichten</b>				<b>600</b>
5421 Abbruchmaßnahmen	17			17
5422 Altlastenbeseitigung	87			87
5423 Herrichten der Geländeoberfläche	496			496
5429 Herrichten sonstiges				
<b>5430 Erschließung</b>				<b>4.289</b>
5431 Abwasserentsorgung	1.717			1.717
5432 Wasserversorgung	975			975
5433 Gasversorgung	25			0
5435 Stromversorgung	288			288
5436 Telekommunikation				
5437 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	160			160
5438 sonstige Beiträge				
5439 Erschließung sonstiges	1.149			1.149
<b>5440 Außenanlagen</b>				<b>4.313</b>
5441 Geländeflächen				
5442 Wege	53			53
5443 Straßen, Stellplätze inkl. Beleuchtung	2.826	6		2.832
5444 Plätze, Höfe	901			901
5446 Sportanlagen				
5447 Spielplatzflächen	91			91
5448 Grünflächen (auch straßenbegleitend)	432			432
5449 Außenanlagen sonstiges	3			3
<b>5450 Baunebenkosten</b>				<b>4.132</b>
5451/5452 Planungs- und Projektierungsleistungen	1.186	15	10	1.211
5453 Beratung	478			478
5454 Vermessung	183			183
5456 Projektsteuerung	2.002	30	20	2.052
5459 Baunebenkosten sonstiges	207			207
<b>5460 Bauwerk/ Baukonstruktion</b>				<b>10.917</b>
5461 Schulsanierung und -erweiterung	3.325			3.325
5463 Jugendfreizeiteinrichtung	1.354			1.354
5465 weitere Beiträge zur sozialen Infrastruktur	6.027		212	6.239
<b>Summe inkl. MwSt in T€</b>	<b>33.130</b>	<b>51</b>	<b>242</b>	<b>33.423</b>

Berechnung des Ablösebetrages		1995-2012	2013	2014	Summe T€
1	<b>Endwerte</b>				33.206
	Wohnbauflächen (245,42 EUR/m <sup>2</sup> * 102.380 m <sup>2</sup> )				25.126
	Zentrumsnutzungen (260,76 EUR/m <sup>2</sup> * 27.152 m <sup>2</sup> )				7.080
	Mischgebietsflächen (245,42 EUR/m <sup>2</sup> * 4.072 m <sup>2</sup> )				999
2	<b>Grundstücksveräußerung (Anfangswert)</b>	11.630			11.630
3	<b>Kostenbeteiligung Investor</b>				14.499
	Erwerbsnebenkosten	175			175
	Herrichten	614			614
	Erschließung	4.457			4.432
	Außenanlagen	4.486	6		4.492
	Baunebenkosten	3.813	45	30	3.888
	Finanzierungskosten	897			897
4=1-2-3	<b>Ablösebetrag</b>	6.911			7.077
<b>Summe in T€</b>		<b>32.959</b>	<b>51</b>	<b>30</b>	<b>33.040</b>

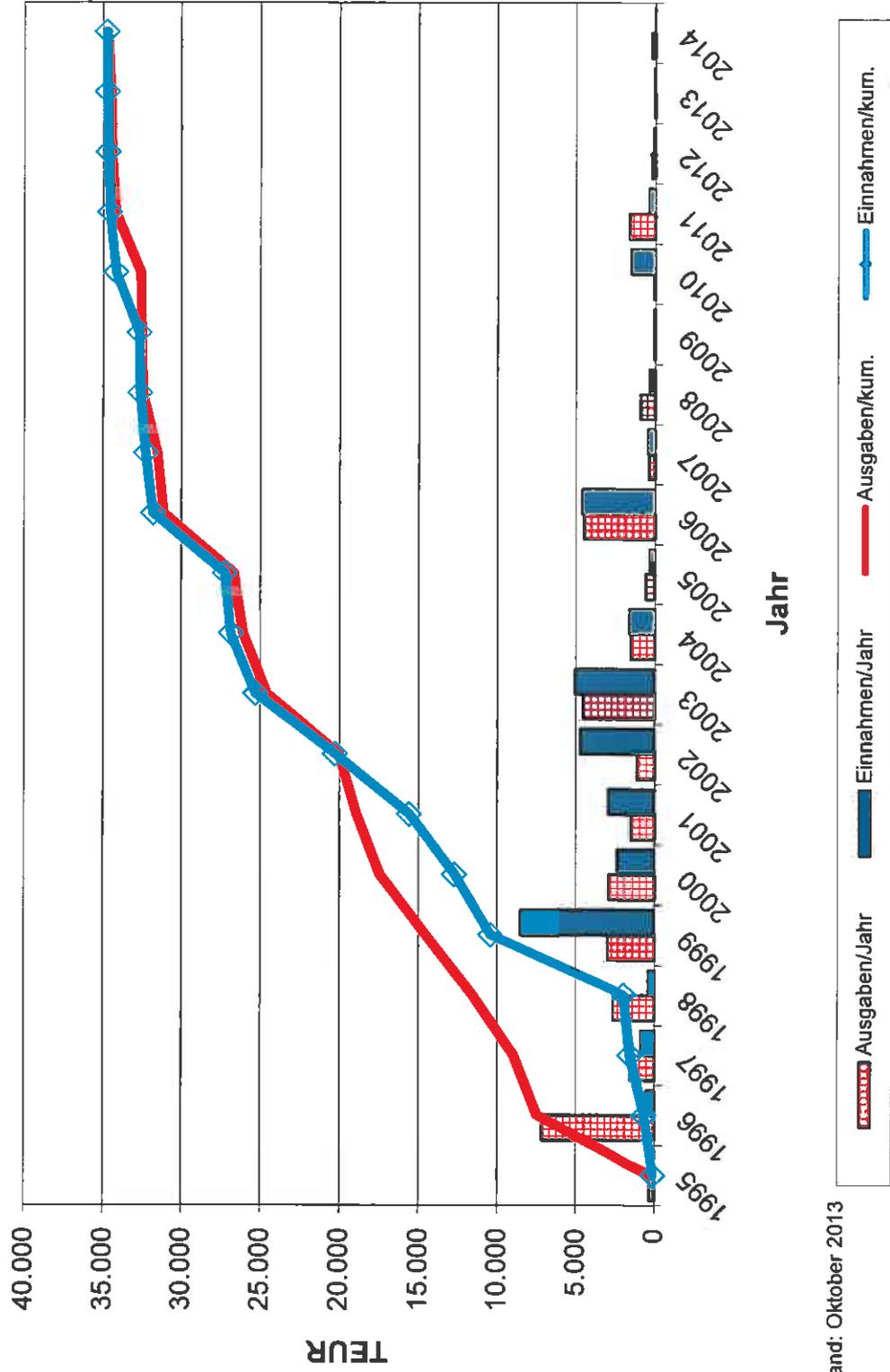
Zeitliche Verteilung der Einnahmen (1.000 €)		1995-2012	2013	2014	Summe T€
	<b>Grundstücksveräußerung</b>				11.847
	Anfangswert PERObau	11.630			11.630
	GEWOG	218			218
	Übertragung 4.200 qm an Gemeinde				
	<b>Ablösebetrag</b>	6.911			6.911
	<b>Kostenbeteiligung Inv.</b>	14.418	51	30	14.499
	<b>Fördermittel</b>				
	<b>sonstige Einnahmen</b>				1.493
	Versicherung	184			184
	Gemeinde (Schule)	986			986
	Gemeinde (JFE)	322			322
<b>Summe in T€</b>		<b>34.669</b>	<b>51</b>	<b>30</b>	<b>34.750</b>

Finanzierung in (1.000 €)		1995-2012	2013	2014	Summe T€
	Summe Ausgaben ohne Fin.	33.130	51	242	33.423
	Summe Einnahmen	34.669	51	30	34.750
	Differenz	1.674		-212	1.328
5457	Finanzierungskosten	1.327			1.327
	Summe Ausgaben inkl. Fin.	34.457	51	242	34.750
	Summe Einnahmen	34.669	51	30	34.750
	kumulierte Ausgaben inkl. Fin.	34.457	34.508	34.750	
	kumulierte Einnahmen	34.669	34.720	34.750	
<b>Differenz in T€</b>		<b>212</b>	<b>212</b>	<b>0</b>	

## Anlage 3

### Diagramm „Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet Förster-Funke-Allee“

# Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet Förster-Funke-Allee



Stand: Oktober 2013