

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

Entwurf

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



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

erarbeitet von:

M. Rahn

Ernst **Basler + Partner** GmbH

Inhaltsverzeichnis

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen der KoFi Stand Oktober 2013 und Stand Oktober 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 2012	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“	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.....	31
6.5	sonstige Einnahmen.....	31
7	Finanzierung, Vergleich der kumulierten Einnahmen und Ausgaben	32
8	Risikobetrachtung	32

Anlage 1: Übersichtskarte: Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsplan

Anlage 3: Diagramm „Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten“

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen - Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

KoFi Oktober 2012 (Ausbau JKI)	KoFi Oktober 2013
<u>Quadratmeterpreise:</u> <u>TIW-Gebiet:</u> Sondergebiet: Teilfläche höherwertiges Gewerbe: 120 EUR/m ² Teilfläche erheblich eingeschränktes Gewerbebauland 30 EUR/m ² Gewerbegebiet: 110 EUR/m ² Kerngebiet: 125 EUR/m ² Mischgebiet (Rest): 115 EUR/m ² <u>Nördliche GE</u> Ablösebetrag: 60 EUR/m ² Restflächen: 100 EUR m ² <u>Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg:</u> Wohnbauflächen 235 EUR/m ² Frischemarkt 155 EUR/m ²	<u>Quadratmeterpreise:</u> <u>TIW-Gebiet:</u> Gewerbegebiet: 110 EUR/m ² Kerngebiet: 125 EUR/m ² Mischgebiet (Rest): 115 EUR/m ² <u>Nördliche GE</u> Ablösebetrag: 60 EUR/m ² Restflächen: 100 EUR m ² <u>Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg:</u> Wohnbauflächen 235 EUR/m ² Frischemarkt 155 EUR/m ²
<u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u> 65,2 Mio. EUR	<u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u> 69,3 Mio. EUR
<u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u> Äußere Erschließung: 17,5 Mio. EUR TIW-Gebiet: 26,9 Mio. EUR Nördliches GE: 2,4 Mio. EUR Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR	<u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u> Äußere Erschließung: 17,8 Mio. EUR TIW-Gebiet: 29,2 Mio. EUR Nördliches GE: 2,4 Mio. EUR Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR
<u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u> 67,9 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)	<u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u> 70,6 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)
<u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u> 1,682 EUR (Infrastrukturbeitrag)	<u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u> 1,682 EUR (Infrastrukturbeitrag)
<u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u> - 2,7 Mio. EUR	<u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u> - 1,3 Mio. EUR

1 Einleitung

Das Gebiet „Wohnen und Arbeiten“ umfasst ein ca. 113 ha großes Areal, das als Entwicklungsgebiet nach § 6 BauGB-MaßnG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) ausgewiesen und im November 1991 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) des Landes Brandenburg (heute Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, MIL) genehmigt wurde. Auf dieser Fläche sind Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und Wohnbebauung vorgesehen, die mit unterschiedlichen Investorenmodellen realisiert werden. Die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (P&E) - als Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow - ist mit der Entwicklung des Gebietes und der Erbringung der dazu erforderlichen Koordinierungs- und Projektsteuerungsleistungen beauftragt.

Um eine derart komplexe Aufgabe durchführen zu können, bedarf es eines detaillierten, regelmäßig zu aktualisierenden Überblicks über die Höhe und den zeitlichen Anfall von Kosten und Einnahmen. Auf der Grundlage des § 171 Abs. 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, für ihre städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einen Kosten- und Finanzierungsplan aufzustellen, der die finanziellen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Gesamtentwicklung veranschaulicht.

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

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

Im vorjährigen Kosten- und Finanzierungsplan (Stand Oktober 2012) wurde noch davon ausgegangen, dass der Beschluss des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbrau-

cherschutz (BMELV) zum Ausbau des Julius Kühn – Instituts (JKI) am Standort Kleinmachnow umgesetzt wird und durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) eine Fläche von ca. 75.000 m² von der P&E erworben wird. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat dagegen im April 2013 beschlossen, den Standort des JKI nicht aus Berlin-Dahlem nach Kleinmachnow zu verlegen, so dass von der P&E die genannten 75.000 m² anderweitig vermarktet werden müssen.

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 Teilbebauungsplan 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 – Entrümpelung, Entkernung, Entsorgung).
Dezember 1999	Fertigstellung der Lärmschutzwand an der Nordseite des Stolper Weges.
Dezember 1999	Verkauf der P&E-eigenen Grundstücke im Plangebiet zwischen dem Stahnsdorfer Damm und dem Stolper Weg an die Gesellschaft für Stadterneuerung (GSW, Berlin).
März 2000	Abschluss der Hochbaumaßnahmen „Landesamt für Eich- und Messwesen/ Eichamt Potsdam“.
März 2000	Beginn des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
März 2000 bis Juli 2000	Errichtung des Firmengebäudes der Saacke GmbH und Co. KG.
April 2000	Abschluss der Hochbaumaßnahmen - Neubau (Geb. 5a) des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe.
April 2000 bis Juni 2001	Sanierung des Plattenbaus (Geb. 5) auf dem Gelände des „Amtes für Geowissenschaften“.
Mai 2000	Fertigstellung Landschaftsbauarbeiten Los 1: Begrünung Dreil. Weg und Ergänzung Baumbestand Stahnsd. Damm Los 2: Waldneubegründung und Waldumbau (an der Autobahn)

	Los 3: Wiederherstellung Wald im Bereich Rigole, Begrünung der Lärmschutzwand Stolper Weg Los 4: Randbegrünung der gesicherten Deponie
September 2000	Fertigstellung von 93 WE durch die SLET Wohnbau GmbH.
September 2000	Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Teilbebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan KLM-BP-006-d.
Oktober 2000	Fertigstellung der Nebenanlagen Fahrenheitstraße (Planstr. D1/D) im Bereich der Grundstücke Fa. Saacke und MWA.
November 2000 bis April 2001	Landschaftsbauarbeiten zur Herstellung des öffentlichen Nord/ Süd Grünzuges (nördlicher Bereich) im „Fashion Park“.
November 2000	Beginn der Errichtung des Verwaltungs- und Technikgebäudes der MWA.
Oktober 2000	Unterzeichnung Kaufvertrag MESOS-Beteiligungs GmbH und Co Objekt Dreilinden KG.
April 2001	Altlastenuntersuchung Fath-Gelände.
April 2001	Baufeldfreimachung auf dem MIOS-Gelände.
April 2001 bis Juni 2001	Öffentliche Erschließung MIOS-Grundstück.
Mai 2001	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“.
Mai 2001	Beschluss der Gemeindevertretung: Der im Zuge der Sicherung der ehemaligen Mülldeponie entstandene Berg erhält den Namen „Stolper Berg“.
August 2001 bis September 2001	Verlängerung der Fahrenheitstraße (Planstr. D1/D) um ca. 100 m für die Erschließung des MWA-Grundstückes.
November 2001	Eröffnung MIOS Markt.
Dezember 2001	Fertigstellung des Verwaltungs- und Technikgebäudes der MWA.
Januar 2002	Beginn der Freizugs der Fläche im Plangebiet KLM-BP-006-d.
Juni 2002	Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung zum 1. und 2. Entwurf des KLM-BP-006-d.
Juni 2002	Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung zum 3. Entwurf des KLM-BP-006-d.
August 2002	Genehmigung des Erschließungsvertrages Gemeinde/ GSW für das Plangebiet KLM-BP-006-d durch die Gemeindevertretung.
August 2002	Abschluss der Erschließungsverträge GSW/ Medienträger.

August 2002 bis April 2003	Rückbaumaßnahmen, Fäll- und Rodungsarbeiten inkl. Denkmalpflegerische Begleitung im Plangebiet KLM-BP-006-d.
September 2002	Abwägungsbeschluss zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-006-d.
September 2002	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-006-d.
Oktober 2002	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ durch Änderung des Ursprungsplanes; Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur 1. Änderung des B-Planes KLM-BP-006-c.
Oktober 2002	Beginn der Erarbeitung 3. Änderung des B-Planes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ durch Änderung des Ursprungsplanes.
November 2002	Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet KLM-BP-006-d.
November 2002	Abschluss der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen (Baulos 2) auf dem ehemaligen APAG-Gelände (Flurstücke 395 und 396).
Dezember 2002	Baureife nach § 30 BauGB für das Plangebiet KLM-BP-006-d.
Januar 2003 bis Mai 2003	Baufeldfreimachung „Beräumung ehem. Kompostierplatz“ im Plangebiet KLM-BP-006-d.
April 2003	Fortschreibung Anfangswertgutachten Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ sowie Erstellung Endwertgutachten „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
April 2003	Beginn der Baumaßnahmen zur Realisierung des Frischemarktes (Netto-Markt) im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Juli 2003	Eröffnung des Netto-Marktes.
August 2003	Abschluss des Freizugs der Fläche im B-Plangebiet KLM-BP-006-d.
2. Halbjahr 2003	Erarbeitung Entwurf zum Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ / 3. Änderung und TÖB-Beteiligung.
April 2004	Fertigstellung und VOB-Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der Trink- und Schmutzwasserleitungen im B-Plangebiet KLM-BP-006-d.
Juni bis August 2004	Flächenberäumung (Beseitigung von oberflächlich aufgeschütteten Baurest- und Bodenaushubmassen) auf Teilflächen im „Fashion Park“ im Vorfeld der geplanten Tiefenentrümmerung.
März 2005	Entscheidung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) in Abstimmung mit dem Land Brandenburg, den Standort OST der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft

	schaft (BBA, heute JKI) dauerhaft in Kleinmachnow anzusiedeln.
Dezember 2004 bis Juli 2005	Realisierung der öffentlichen Grünanlagen, Neuanlage und Pflege von Waldflächen (Baulos 1) im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Februar 2006	Im Zuge der Kreditprolongation wird der Kreditrahmen von 11,2 Mio. EUR auf 8,5 Mio. EUR reduziert.
März 2006	Vorlage der Vermarktungsstudie für des Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ durch die Atisreal Consult GmbH und Übergabe an die Gemeinde.
Juni 2006	Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung des B-Planes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ (Technik-Innovation-Wissenschaft bisher Fashion Park).
Juli 2006	Fertigstellung der Lärmschutzwand (Baulos 2) im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Oktober 2006	Unterzeichnung der „Abschlussvereinbarung zur Rahmenvereinbarung über die städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen dem Stahnsdorfer Damm und dem Stolper Weg vom 22.12.1999“
1. Halbjahr 2007	Beginn der ersten Hochbaumaßnahmen im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
Mai/Juni 2008	Beendigung des Vertragsverhältnisses über die „Erbringung von Projektsteuerungsleistung“ mit der DEG Dreilinden Entwicklungsgesellschaft, Abschluss des Vertrages mit der gewog.
Juni 2008	Unterzeichnung Kaufvertrag mit Hr. Kusche über die Ansiedlung des Unternehmens Direktmarketing Kusche GmbH zur Errichtung eine Bürogebäudes und einer Halle auf einem Grundstück mit der Größe von 4.200 m².
September 2008	Unterzeichnung Kaufvertrag mit dem Liegenschaftsfonds Berlin zum Ankauf von Verkehrsflächen der Trasse „Stolper Weg“.
September 2008	Unterzeichnung Übertragungsvertrag mit der Gemeinde Kleinmachnow. Gegenstand des Vertrages sind die öffentlichen Verkehrsflächen „Stolper Weg“, „Am Wall“, „Dreilindener Weg“, „Stellplätze Am Wall“ sowie die Flächen des „Lärmschutzwalls“.
2009	Errichtung eines Bürogebäudes mit Halle für das Unternehmen Direktmarketing Kusche GmbH.
Dezember 2009	Abschluss eines Grundstückstauschvertrages mit dem Land Brandenburg zur Herstellung der Planstraße B und zur Sicherstellung von Abstandsflächen.
Mai 2010	Vorlage des Berichtes „Anregungen zur Verbesserung der Vermarktung im Entwicklungsgebiet“.

2010	Herstellung des öffentlichen Spielplatzes im „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
2011	Prüfung der Möglichkeiten zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Stolper Berg.
Herbst 2011	Waldpflegerische Maßnahmen im Bereich zwischen Stolper Weg und Fahrenheitstraße.
Dezember 2012	Abschluss einer Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten“ der Gemeinde Kleinmachnow Flurstücke 420/1, 420/2, 421, 4323 zwischen dem Land Brandenburg und der Gemeinde Kleinmachnow.
April 2012	Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit der Analytica Alimentaria GmbH zum Bau eines Büro- und Laborgebäudes.
Juni 2012	Ausarbeitung einer Bindungsvereinbarung und Vorlage beim Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV).
Juni 2012	Vorlage des Strukturkonzeptes der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH zur weiteren Entwicklung des Gebietes „Technik-Innovation-Wissenschaft“ im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ in Kleinmachnow beim Gesellschafter.
Juli 2012	Ablehnung der Bindungsvereinbarung durch das BMELV.
Dez. 2012	Fertigstellung des Neubaus „Laborgebäude Fahrenheitstr. 5“ des Unternehmens Analytica Alimentaria.
April 2013	Entscheidung des Haushaltsausschusses des Bundestages den Standort des Julius Kühn – Institutes in Berlin-Dahlem nicht nach Kleinmachnow zu verlagern.
Juni 2013	Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit dem Unternehmen CountR GmbH.
Okt. 2013	Herstellung eines Gehweges am "Stolper Weg" zwischen Fahrenheitstraße und Heidefeld und Markierung von Schutzstreifen auf der Fahrbahn.
Okt. 2013	Geländeauffüllung östliches MK-Gebiet und Haufwerksentsorgung im TIW-Gebiet.
Ausblick	
Ende 2013	Abschluss eines Kaufvertrages mit der MWA zur Flächenerweiterung des Firmengeländes.
2013/ 2014	Erarbeitung des B-Plans KLM-BP-006-c-4 „Baugebiet zwischen Fahrenheitstr.

und Wattstraße".

2013/ 2014	Erarbeitung des B-Plans KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik - Innovation - Wissenschaft)"
2014	Errichtung Bürogebäude CountR.
ab 2014	In Abhängigkeit der Neuordnung des Sondergebietes erfolgen die Baufeldfreimachung/ Sanierung (Rodungsarbeiten, Tiefenentrümmerung und der Abriss oberirdischer Baulichkeiten).
2014	Umsetzung der Maßnahmen zur Rekultivierung der gesicherten Deponie inkl. Herstellung der Rodelbahn
2014	Realisierung der Verlängerung der Fahrenheitstraße bis zum Stahnsdorfer Damm.
2016	Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit.

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 Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR, heute Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, MUGV) für das Jahr 1996 868.174 EUR ausgezahlt. 1997 wurden 155.433 EUR zurückgezahlt. Im Dezember 1997 wurde eine Zuwendung in Höhe von 153.388 EUR ausgezahlt. Für den 2.

BA: „Herstellung der Oberflächenabdichtung“ wurden für 1998 Fördermittel in Höhe von 545.907 EUR und für 1999 von 265.899 EUR in Anspruch genommen. Im Jahr 2004 erfolgte die 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 betrugen 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. 2,5 % 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 11*).
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 2012

4.1 Kosten

Im Jahr 2012 sind Kosten angefallen, die den Teilgebieten wie folgt zugeordnet werden:

Teilgebiet	2012
Äußere Erschließung/ teilgebietsübergreifende Maßnahmen	128.107 EUR
TIW-Gebiet	183.573 EUR
Nördliches Gewerbegebiet	4.325 EUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	3.932 EUR
TOTAL	319.937EUR

Finanzierungskosten: 67.884 EUR

gesamt 2012: 387.821EUR

Der Saldo Ende 2011 betrug: - 6.202.206 EUR

4.2 Einnahmen

Die Einnahmen 2012 betrugen:

UR-Nr. 24/2010, Kaufvertrag P&E/Kusche - monatliche Ratenzahlung: 20.227 EUR

UR-Nr. 166/2012, Kaufvertrag Analytica Alimentaeria GmbH 432.765 EUR

Pachterlöse 10.459 EUR

gesamt 2012: 463.451 EUR

Der Saldo der Entwicklungsmaßnahme betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2012 - 6.126.576 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 m²
Nettobauland (gesamtes Entwicklungsgebiet ohne Europarc):	333.520 m²

Die äußere Erschließung des Entwicklungsgebietes ist im Wesentlichen abgeschlossen. Es ist noch die Herstellung des kombinierten Geh- und Radweges entlang des Dreilindener Weges geplant. Dieser wird im Zusammenhang mit der geplanten Grünverbindung zwischen Fahrenheitsstraße und Dreilindener Weg hergestellt. Die Kosten werden deshalb dem TIW-Gebiet zugeordnet. Weiterhin hat die Gemeindevertretung den Gehwegbau und die Markierung eines Angebotsstreifens für Radfahrer entlang des Stolper Weges zwischen Heidefeld und Heinrich-Hertz-Straße beschlossen (DS-Nr. 173/12). Die entstehenden Kosten zwischen Heidefeld und Unterführung BAB A 115 werden der äußeren Erschließung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten“ zugeordnet.

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: 439 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 (heute E.ON edis) 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 Lärmschutzwahl, die Unterführung Stolper Weg inkl. Autobahnanschlussstelle und die Autobahnbrücke Stahnsdorfer Damm und der Dreilindener Weg fertiggestellt. Für die Herstellung des Gehweges und die Markierung des Angebotsstreifens für Radfahrer entlang des Stolper Weges zwischen Heidefeld und Fahrenheitstraße (1. BA ca. 550 m) werden für die Gesamtmaßnahme inkl. Planung, Projektierung, Ausführung Kosten i.H.v. 130 TEUR (br.) veranschlagt (Quelle: DS-Nr. 094/13). Der Anteil der Baukosten beträgt 99 TEUR (br.), (Quelle: Auftragserteilung B. Krüger, Tief-, Straßen- und Rohrleitungsbau GmbH). Für den Abschnitt zwi-

schen Fahrenheitstraße und Autobahnunterführung BAB A 115 (2. BA ca. 350 m) werden die Kosten entsprechend dem Verhältnis der Abschnittslängen auf ca. 85 TEUR (br.) geschätzt.

Gesamtkosten: 4.270 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: 763 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. Bis zum 31.12.2012 haben sich im Entwicklungsgebiet 637 Personen angesiedelt. Für das Jahr 2013 ist die Auszahlung eines Beitrages für die soziale Infrastruktur des Ortes i.H.v. 350 TEUR vorgesehen. Dieser soll für den Neubau der 3. Grundschule inkl. Hort eingesetzt werden. In Abhängigkeit der Entwicklung des Finanzierungsbedarfs der Gesamtmaßnahme wird bisher von einem Gesamtbeitrag des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten“ zur Schaffung der sozialen Infrastruktur in Höhe von 1,682 Mio. EUR ausgegangen.

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 2020 wird jährlich pauschal ein Betrag von 2.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.211 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Für die Jahre 2013 bis 2020 werden jährlich pauschal 10.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.648 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

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

Gesamtkosten: 75 TEUR

Pos. 7.4 sonstige betriebliche Aufwendungen, Projektsteuerungsleistungen, Buchführung

	2012
Sonstige betriebliche Aufwendungen (z. B. Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten, Werbung).	25.194 EUR
Projektsteuerungsleistungen, Buchführung	91.154 EUR

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für Projektsteuerungsleistungen und Buchführung werden bis zum Jahr 2017 berücksichtigt.

Gesamtkosten: 4.292 TEUR

5.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“

Bruttogeschossfläche:	181.700 m ²
Nettobauland:	212.417 m ²

Im April 2013 hat der Haushaltsausschuss des Bundestages beschlossen, die Entscheidung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) aus dem Jahr 2005, den Standort OST der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft (BBA, heute Julius Kühn-Institut) dauerhaft in Kleinmachnow anzusiedeln, nicht mehr umzusetzen. Die dafür vorgesehene Fläche von ca. 75.000 m², die sich im Eigentum der P&E befindet, steht deshalb wieder zur Vermarktung zur Verfügung.

Im TIW-Gebiet sind ca. 48% der Fläche vermarktet bzw. belegt. Die Profilierung und Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Im Jahr 2014 wird die Rekultivierung erfolgen. Die innere Erschließung des Gebietes wird über die Fahrenheitstraße und die noch zu realisierende Planstraße B sichergestellt. Weiterhin ist in der Planzeichnung zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ eine Verbindungsstraße zwischen der Fahrenheitstraße und dem Dreilindener Weg vorgesehen. 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.

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: 777 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; 11.09.13). Für den 3. BA: „Rekultivierung“ werden 225.000 EUR

(br.) inkl. Fertigstellungspflege eingestellt. Die Kosten der Rekultivierung werden voraussichtlich 2014 anfallen. (Quelle: Kostenschätzung Landschaft, Planen und Bauen, Berlin; 11.04.12; DS-Nr. 171/12).

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; 05.09.13).

Die weiteren Kosten der Baufeldfreimachung umfassen die Vorerkundung Altlasten, den oberirdischen Rückbau, die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung, die Geländeauffüllung KLM-BP-006-c-2, 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 1.542 TEUR (br.) ausgegangen (Quelle: Kostenschätzung KWS Geotechnik GmbH Berlin; 11.09.13). Im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen sind Leistungen zur Kampfmitteluntersuchung erforderlich. Diese werden für das B-Plangebiet c-4 inkl. verlängerte Fahrenheitstraße mit ca. 50 TEUR (br.) eingeschätzt. Für das B-Plangebiet c-3 ist von Kosten i.H.v ca. 162 TEUR (br.) auszugehen (Quelle: Kostenschätzung Boskadis Hirdes GmbH, 13.11.13). Für den Rückbau des Laborgebäudes 1 (Plattenbau), das zurzeit durch das JKI genutzt wird, werden für das Jahr 2019 ca. 107 TEUR (Ur-Nr.: 244/2009, Notar Jacobsen) eingestellt. Die BIMA hat angekündigt, im 1. Quartal 2014 ein Nutzungskonzept für das Laborgebäude 1 vorzulegen, aus dem sich Aussagen zum geplanten Nutzungszeitraum ableiten lassen. In Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes wird im fortzuschreibenden Kosten- und Finanzierungsplan (Oktober 2014) der mögliche Rückbautermin des Plattenbaus angepasst bzw. aufgehoben.

Gesamtkosten: 9.413 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 Beitragssatz 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 Beitragssatz verrechnet, so dass von der P&E 679.915 EUR an den Abwasserzweckverband zu zahlen sind. Nach Eintritt der Rechtskraft der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne KLM-BP-006-c-3 und KLM-BP-006-c-4 ist aufgrund der zum Ursprungsplan verringerten Nutzungskennziffern der Vertrag über die Ablösung des Baukostenzuschusses anzupassen. Die kurzfristigen Kosten werden für folgende Maßnahmen entstehen:

Schmutzwasser

Planstr. B	38.377 EUR
Umverlegung und Ausbau vorhandener Leitungen	89.488 EUR

Regenwasser

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

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 19.09.13)

Gesamtkosten: 1.058 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 Beitragssatz 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 Vertrag anzupassen ist

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; 19.09.13)

Gesamtkosten: 949 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; 19.09.13)

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 2014 ist im Rahmen der Herstellung der Verlängerung Fahrenheitstraße 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	358.101 EUR
- Fahrenheitstr. Nordteil (Nebenanlagen)	30.380 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 19.09.13)

- kombinierter Geh- und Radweg ostseitig entlang des Dreilindener Weges sowie der Fortsetzung nach Osten bis zur Fahrenheitstraße 102.608 EUR (Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 05.09.2013).

Es wird davon ausgegangen, dass der Ausbaustandard der Verbindungsstraße zwischen Dreilindener Weg und Fahrenheitstraße, dem der Verlängerung Fahrenheitstraße entsprechen wird, so dass von Herstellungskosten i.H.v. ca. 475 TEUR (inkl. Medien) ausgegangen werden kann.

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

Gesamtkosten: 2.491 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 2014/ 2015 geplant. In den Folgejahren werden Kosten (br.) der Fertigstellungspflege (1 Jahr) und der Entwicklungspflege (durchschnittlich 2 Jahre) für Straßenbegleitgrün berücksichtigt:

	Herstellung inkl. Baumpflanzungen	Pflege
Grünzug Nord-Süd 2. BA	68.425 EUR	23.205 EUR
(Quelle: Kostenschätzung Landschaft, Planen und Bauen Bln., 19.07.10)		
Planstraße B	57.657 EUR	12.852 EUR
Baumpflanzung Gründurchwegung nördl. MIOS (390 m von insgesamt 840 m des kombinierten Geh- und Radweg)	40.980 EUR	14.201 EUR
kombinierter Geh- und Radweg ostseitig entlang des Dreilindener Weges sowie der Fortsetzung nach Osten bis zur Fahrenheitstraße (nur Pflege)		7.500 EUR
(Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 05.09.13)		
Grünverbindung westlich des MWA-Grundstücks (ca. 160 m)	20.000 EUR	7.500 EUR
(Quelle: eigene Schätzung, 13.09.13)		

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: 2.626 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 87 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 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ werden 58,4 TEUR (br.) bzw. 15,5 TEUR (br.) berücksichtigt (Quelle: Kostenschätzung Planungsgruppe Werkstatt, 21.08.13; Beauftragung Planungsgruppe Werkstatt vom 2.4.13). Für die Umweltprüfung/ landschaftsplanerische Leistungen inkl. faunistisches Gutachten werden für den KLM-BP-006-c-3 60 TEUR (br.) angesetzt (Quelle: Kostenschätzung Landschaft planen + bauen, 21.08.13). Die Kosten für die Umweltprüfung/ landschaftsplanerische Leistungen des KLM-BP-006-c-4 werden mit 6,1 TEUR kalkuliert (Quelle: Beauftragung Büro für Landschaftsplanung 04.04.13). Die Planungsleistungen für die Rodungsarbeiten und den Waldumwandlungsantrag werden mit 7,6 TEUR (br.) eingeschätzt (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin, 05.09.13). Im Rahmen der Baumaßnahme „Verlängerung Fahrenheitstraße“ wird davon ausgegangen, dass für die angrenzenden Gebäude ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen ist (ca. 20 TEUR). Weiterhin werden Leistungen im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der gesicherten Deponie sowie der Vermarktung erbracht.

Gesamtkosten: 964 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Für die Planung des Geh- und Radweges am Dreilinder Weg mit der Fortsetzung nach Osten bis zur Fahrenheitstraße wird ein Honorar von 10,3 TEUR (br.) berücksichtigt (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin, 05.03.13).

Für die Erarbeitung der Planungen zur Neuverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Umverlegung vorhandener Leitungen werden 37,8 TEUR eingestellt (Quelle: Angebot Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 5.8.13)

Gesamtkosten: 3.151 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; 19.09.13)

Gesamtkosten: 250 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Baukosten: 63.070 EUR (br.)

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 19.09.13)

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; 19.09.13)

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: 487 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 hat. Die Bebauung des Geländes ist abgeschlossen.

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 wurden lediglich Vorfinanzierungsbeträge gezahlt, 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 wurde 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.

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 betrugen 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. Die Leistungen sind vollständig erbracht.

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: 1.131 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:

- GE 1 2015-2017
- GE 2 1998-2017
- GE 3 2015-2020
- Kerngebiet 2013, 2014
- Mischgebiet 1997-2020
- 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.

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

B-Plangebiet	Quadratmeterpreis [EUR/m²]
TIW-Gebiet	
- GE 1, GE 2, GE 3	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 MSWV (heute Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, MIL) beträgt 5.868 TEUR (1993: 1.780 TEUR und 196 TEUR, 1994: 3.129 TEUR, 1995: 562 TEUR, 1996: 256 TEUR, 2004 Rückzahlung 54,7 TEUR).

Vom MUNR (heute Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, MUGV) 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 2012 konnte der Saldo der Entwicklungsmaßnahme um 0,1 Mio. EUR reduziert werden.

Durch die Gemeinde wurde im Dezember 2010 ein P&E-Kredit i.H.v. von 3,5 Mio. EUR bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) getilgt, so dass der Fremdfinanzierungsbedarf zum Ende des Geschäftsjahres 2012 ca. 2,6 Mio. EUR betrug. Entsprechend der Einnahmensituation der P&E werden die Vorleistungen der Gemeinde im Rahmen der Beiträge für die soziale Infrastruktur zurückgezahlt. Die endgültige Höhe der Auszahlung bemisst sich an dem, durch den Einwohnerzuwachs im Entwicklungsgebiet induzierten Bedarf an sozialer Infrastruktur. Zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme kann von einem voraussichtlichen negativen Saldo von ca. 1,3 Mio. EUR ausgegangen werden. Dieses Defizit ist durch die Gemeinde Kleinmachnow zu übernehmen. In der Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes (Drucksache Nr. 186/91) wurde von einem Defizit i.H.v. 5 Mio. DM (2,56 Mio. EUR) ausgegangen.

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

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

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

Das gesamte Nettobauland im Entwicklungsgebiet (ohne Europarc) beträgt ca. 33,6 ha. Von der Gesamtfläche sind bereits ca. 18 ha vermarktet bzw. belegt. Die geplanten Erlöse für die noch zu vermarktenden Flächen in Höhe von ca. 15,7 Mio. EUR (inkl. Ausgleichsbeträge) sind der wesentliche Bestandteil zur Erreichung der finanziellen Ziele der Entwicklungsmaßnahme.

Neben der Höhe der realisierbaren Quadratmeterpreise spielt auch der Realisierungszeitraum der Veräußerungserlöse in Bezug auf die Finanzierungskosten eine entscheidende Rolle. Die komplette Vermarktung der im P&E-Eigentum stehenden Flächen wird bis zum Jahr 2020 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 geplanten Einnahmen nicht in der kalkulierten Höhe und dem prognostizierten Zeitrahmen realisiert werden können, so dass der Kreditrahmen von z.Zt. 5,0 Mio. EUR nicht ausreicht, um die vertraglichen Verpflichtungen, die Erschließung des Gebietes und die Realisierung der Entwicklungsziele umzusetzen.

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

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

4. 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 des Vermarktungsfortschrittes saniert. Die kalkulierten Sanierungskosten für das ehemalige Flurstück 422/2 wurden im Anpassungsvertrag zwischen dem Land Brandenburg und der P&E kaufpreismindernd berücksichtigt.

5. Risiko der Rückzahlung von Förder- bzw. Vorauszahlungsmitteln

Durch das ehem. Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr wurden im Zeitraum zwischen 1993 und 1996 für das Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ Fördermittel

i.H.v. 5,868 Mio. EUR gezahlt. Entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinien des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (StBauFR) vom 9. Juli 2009 hat die Gemeinde gem. Pkt. 15.3.2 dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme eine Schlussabrechnung vorzulegen. Diese bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme hinsichtlich der gewährten Vorauszahlungsmittel. Ergibt sich bei der Schlussabrechnung ein Einnahmeüberschuss, so fordert das LBV den Überschuss von der Gemeinde anteilig zurück (Pkt. 17.3.1.2).

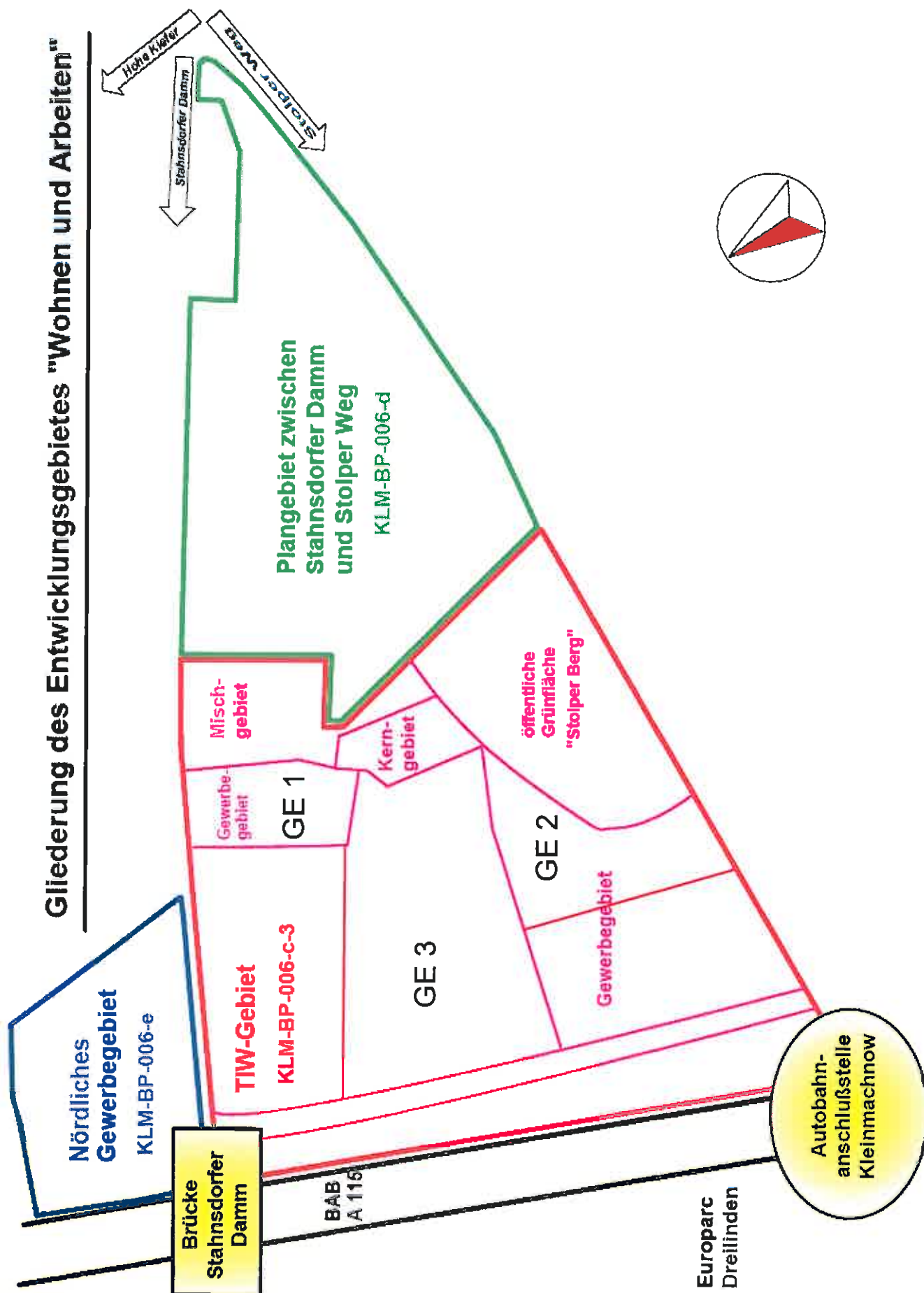
6. Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer wird seit 2007 mit 19 % berechnet. Es wird davon ausgegangen, dass der Mehrwertsteuersatz bis zum geplanten Abschluss der Entwicklungsmaßnahme unverändert bleibt.

Anlage 1

Übersichtskarte Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

Gliederung des Entwicklungsgebietes "Wohnen und Arbeiten"



Anlage 2

Kosten- und Finanzierungsplan

Stand: 29.10.2013

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

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
Äußere Erschließung und teilgebietsübergreifende Maßnahmen										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert	1.042									1.042
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	431	2	2	2	2					439
1.4 Herrichten										
1.4.1 Wiedernutzbarmachung	77									77
1.4.2 Altlastensanierung										0
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser	1.143									1.143
2.1.2 Wasserversorgung	53									53
2.1.4 Gasversorgung	25									25
2.1.5 Elektroversorgung	1.028									1.028
2.1.6 Fernmeldechnik	1									1
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung	4.055	130		85						4.270
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)	763									763
2.1.9 Entschädigungen an Eigentümer/Nutzer/Verpflichtete	9									9
2.2 Baustelleneinrichtungen	41									41
3 soziale Infrastruktur		350				1.332				1.682
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen	1.195	2	2	2	2	2	2	2	2	1.211
7.2 Projektierungsleistungen	1.568	10	10	10	10	10	10	10	10	1.648
7.3 Bauleitung	75									75
7.4 sonstige betriebliche Aufw. P&E + Projektsteuerung	3.736	116	110	110	110	110				4.292
Total	15.243	610	124	209	124	1.454	12	12	12	17.800
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	15.243	610	124	209	124	1.454	12	12	12	17.800

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
TIW-Gebiet										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert	6.861									6.861
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	728	25	16	8						777
1.4 Herrichten										
1.4.1 Wiedernutzbarmachung	3.419	160	139	458	257	257	257	257	47	5.251
1.4.2 Altlastensanierung	3.810	7	277	52	7	7				4.162
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser	281		396	45		163		173		1.058
2.1.2 Wasserversorgung	194		287			412		55		949
2.1.4 Gasversorgung	25		36	27	27					114
2.1.5 Elektroversorgung	56		45	30						131
2.1.6 Fernmeldelechnik	0									0
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung	1.175	10	491	766	10	10	10	10	10	2.491
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)	1.069	38	129	475	296	217	217	184		2.626
2.2 Baustelleneinrichtungen		3	17	27	9	7	7	7	1	90
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen	632	20	196	22	22	22	20	20	20	975
7.2 Projektierungsleistungen	2.938	95	48	20	10	10	10	10	10	3.151
7.3 Bauleitung	532		37	10	5					585
Total	21.733	358	2.112	1.940	644	1.107	522	717	88	29.221
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	21.733	358	2.112	1.940	644	1.107	522	717	88	29.221

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR]		1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)											
Nördliches Gewerbegebiet											
1 Baugrundstück		555	1								555
1.1 Wert		72									73
1.2 Erwerb inkl. Vermessung											
1.4 Herrichten											
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		102									102
1.4.2 Alllastensanierung		64									64
2 Erschließung											
2.1 Öffentliche Erschließung		4				123	123				250
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser		7				32	32				70
2.1.2 Wasserversorgung						19					19
2.1.4 Gasversorgung						45					49
2.1.5 Elektroversorgung		5									
2.1.6 Fernmeldetechnik											
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung						198	198				396
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)						97	97				97
2.2 Baustelleneinrichtungen						4	2				6
7 Baunebenkosten											
7.1 Planungsleistungen		63	10	10	48	20	5				156
7.2 Projektierungsleistungen		452	5	5	15	5	5				487
7.3 Bauleitung		14				20	15				49
Total		1.338	16	15	63	561	379				2.373
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR		1.338	16	15	63	561	379				2.373

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR]		1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)											
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg											
Kosten P & E											
1 Baugrundstück											
1.1 Wert		4.576									4.576
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		191									191
1.4 Herrichten											
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		27									27
1.4.2 Altlastensanierung		5									5
2 Erschließung											
2.1 Öffentliche Erschließung		104									104
2.1.9 Entschädigungen		104									104
2.2 Baustelleneinrichtungen											
7 Baunebenkosten											
7.1 Planungsleistungen		66									66
7.2 Projektierungsleistungen		790									790
7.3 Bauleitung		6									6
Summe (Kosten P & E)		5.868									5.868

Kostenbeteiligung Investor									
1 Baugrundstück									
1.1 Wert	1.918								1.918
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	51								51
1.4 Herrichten									
1.4.1 Wiedernutzbarmachung	396								396
1.4.2 Alllastensanierung	872								872
2 Erschließung									
2.1 Öffentliche Erschließung									
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser	0								0
2.1.2 Wasserversorgung	1								1
2.1.4 Gasversorgung	28								28
2.1.5 Elektroversorgung									
2.1.6 Fernmeldetechnik									
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung	2.898								2.898
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)	590								590
2.1.9 Entschädigungen	531								531
2.2 Baustelleneinrichtungen									
7 Baunebenkosten									
7.1 Planungsleistungen	602								602
7.2 Projektierungsleistungen	341								341
7.3 Bauleitung	114								114
Projektsteuerung P&E	697								697
anrechenbare Finanzierungskosten	50								50
Summe (Kostenbeteiligung Investor)	9.089								9.089
Total (P&E + Investor)	14.957								14.957
TOTAL inkl. MwSt. (ohne Grunderwerb) in TEUR	14.957								14.957

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

	Netto-bauland	Prozentschlüssel									Summe	
			1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TEUR
TIW-Gebiet	211.387	63,69%										
Nördliches Gewerbegebiet	36.750	11,02%										
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	84.353	25,29%										
Summe	333.520	100,0%										
	1993-2012		15.243	610	124	209	124	1.454	12	12	12	17.800
Kosten der "Äußerer Erschließung" und teil-												
geblätsübergreifende Maßnahmen in (1.000 EUR)												
anteilig TIW-Gebiet	9.325	389			79	133	79	926	8	8	8	10.953
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	1.682	67			14	23	14	160	1	1	1	1.963
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stol	4.237	154			31	53	31	368	3	3	3	4.883
Summe in TEUR	15.243	610			124	209	124	1.454	12	12	12	17.800

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

(in 1.000 EUR)	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Einnahmen teilgebietsübergreifend										
Fördermittel										
MSWV	5.868									5.868
Eigenanteil Gemeinde (MSWV Fördermittel)	1.453									1.453
weitere Gemeindegewinnungen	8.750									8.750
Ausgleichsbeträge										
WG Stolper Weg	862									862
Anschlußgebühren (EFH Stahnsdorfer Damm)	127									127
sonstige										
Beteiligung LEG Wertgutachten	15									15
Forstbehörde (Rückzahlung Erfüllungsbürgschaft Planstr.)	12									12
Rückzahlung Vorfinanzierung Planung Stammbahn										
Brücke Stahnsdorfer Damm	20									20
e-plus Standort Miete	8									8
Funktestation Miete (T-Mobil, Viag, Mannesmann)	5									5
Harbauer Standort Miete	8									8
Rückzahlung Villaret	47									47
Verkauf Flstik. 308 an Europarc Ur.Nr. (263/96)	14									14
L. Ernst	4									4
Vorbereitende Leistungen Europarc	260									260
Erstattung Finanzamt	45									45
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 1154/04	20									20
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 842/04	30									30
Verkauf Europarc Ur.Nr. 187/95	11									11
Zinsen	1.202									1.202
Summe	18.762									18.762
anteilig TiW-Gebiet	11.924									11.924
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	2.067									2.067
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stof	4.771									4.771
Summe in TEUR	18.762									18.762

Finanzierungsübersicht TIW-Gebiet

Kosten (1.000 EUR)										Summe	
										TEUR	
TIW-Gebiet	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
anteilig "Äußere Erschließung"		358	2.112	1.940	644	1.107	522	717	88	29.221	
Summe in TEUR		389	79	133	79	926	8	8	8	10.953	
		747	2.191	2.073	723	2.033	529	724	96	40.174	

Einnahmen (1.000 EUR)		EUR/qm		TEUR	
TIW-Gebiet:		qm			
Gewerbegebiet					
noch zu veräußern:					
GE1	13.237	110	1.456		
GE2	22.897	110	2.519		
GE3	72.081	110	7.929		
Kerngebiet					
noch zu veräußern:		4.446	125	556	
Mischgebiet					
noch zu veräußern:		5.260	115	605	
Zeitliche Verteilung der Einnahmen					
Aktivitäten		1993-2012	2013	2014	Summe
Gewerbegebiet					TEUR
Saacke (2.400 qm)		282			282
MWA (4.500 qm)		462			462
MIOS (37.115 qm, davon 8.007 qm Wald)		4.643			4.643
416/15		5			5
417/1		98			98
417/8		219			219
418		442			442
422/3 (alt 422/1)		117			117
Kusche		483			483
Abstandsflächen (Tauschvertrag)		161			161
Kusche (Ur.Nr.: 24/2010, Notar Maletz), (Erweiterungsfl.)		34	32	16	82
Analytica Alimentaria (Ur.Nr. 166/2012, Notar Jacobsen)		433			433
CountIR (Ur.Nr. M321/2013, Notar Mielke)			350		350
noch zu veräußern:					
GE1				485	485
GE2			630	630	1.260
GE3			1.321	1.321	2.642
Kerngebiet					
noch zu veräußern:			556		556

Finanzierungsübersicht Nördliches Gewerbegebiet

Kosten (1.000 EUR)	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Nördliches Gewerbegebiet	1.338	16	15	63	561	379				2.373
anteilig "Äußere Erschließung"	1.682	67	14	23	14	160	1	1	1	1.963
Summe in TEUR	3.020	83	29	86	574	540	1	1	1	4.336

Einnahmen (1.000 EUR)

	qm	EUR/qm	TEUR	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Nördliches Gewerbegebiet (Ablösebetrag):	31.538	60	1.892										
Flurstücke 395, 396	7.428	100	743					1.892	743				1.892
													743
Zeiliche Verteilung der Einnahmen													
Aktivitäten													
Ablösebetrag								1.892	743				1.892
													743
Pachterlöse	50	5	5				5	5					70
sonstige													
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	2.067												2.067
Summe in TEUR	2.118	5	5				5	1.897	743				4.773

Nördliches Gewerbegebiet: (in 1.000 EUR)

	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	3.020	83	29	86	574	540	1	1	1	4.336
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.120	5	5	5	1.897	743				4.773
Differenz	-900	-78	-24	-81	1.323	203	-1	-1	-1	437

Finanzierungskosten	791	14	12	11	6	6				840
---------------------	-----	----	----	----	---	---	--	--	--	-----

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)		97	41	97	580	546	1	1	1	
GESAMTTOTAL Einnahmen		5	5	5	1.897	743				

	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kumuliertes Gesamtotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	51.431	3.908	3.949	4.046	4.626	5.172	5.173	5.175	5.176
Kumuliertes Gesamtotal Einnahmen	34.208	2.125	2.130	2.135	4.033	4.776	4.776	4.776	4.776
Differenz	-17.223	-1.783	-1.818	-1.911	-594	-397	-398	-399	-400

Finanzierungsübersicht Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg

Kosten (1.000 EUR)	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	14.957									14.957
anteilig "Äußere Erschließung"	4.237	154	31	53	31	368	3	3	3	4.883
Summe in TEUR	19.194	154	31	53	31	368	3	3	3	19.840

Zeitliche Verteilung der Einnahmen	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Grundstücksveräußerung	6.659									6.659
Kostenbeteiligung Investor	9.089									9.089
Ablösebetrag	3.503									3.503
Projektleistung P&E	697									697
Erträge aus Weiterberechnung	43									43
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	4.771									4.771
Summe in TEUR	24.762									24.762

Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	19.194	154	31	53	31	368	3	3	3	19.840
GESAMTTOTAL Einnahmen	24.762									24.762
Differenz	5.574	-154	-31	-53	-31	-368	-3	-3	-3	4.922

Finanzierungskosten	1.329									1.329
---------------------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	20.523	154	31	53	31	368	3	3	3
GESAMTTOTAL Einnahmen	24.762								

Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	20.523	20.677	20.708	20.761	20.792	21.160	21.163	21.166	21.169
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	24.762	24.762	24.762	24.762	24.762	24.762	24.762	24.762	24.762
Differenz	4.239	4.085	4.054	4.001	3.969	3.602	3.599	3.596	3.593

Finanzierungsübersicht Gesamtgebiet

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe	
										TEUR	
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	53.271	984	2.251	2.213	1.328	2.940	534	729	100	64.351	
GESAMTTOTAL Einnahmen	53.151	392	1.211	2.447	4.339	3.184	1.321	1.624	1.624	69.293	
Differenz	-120	-592	-1.040	234	3.010	244	788	895	1.524	4.943	

Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital (ab 2014, 2,5%)											
Finanzierungskosten	6.006	68	60	55	30	30				6.249	

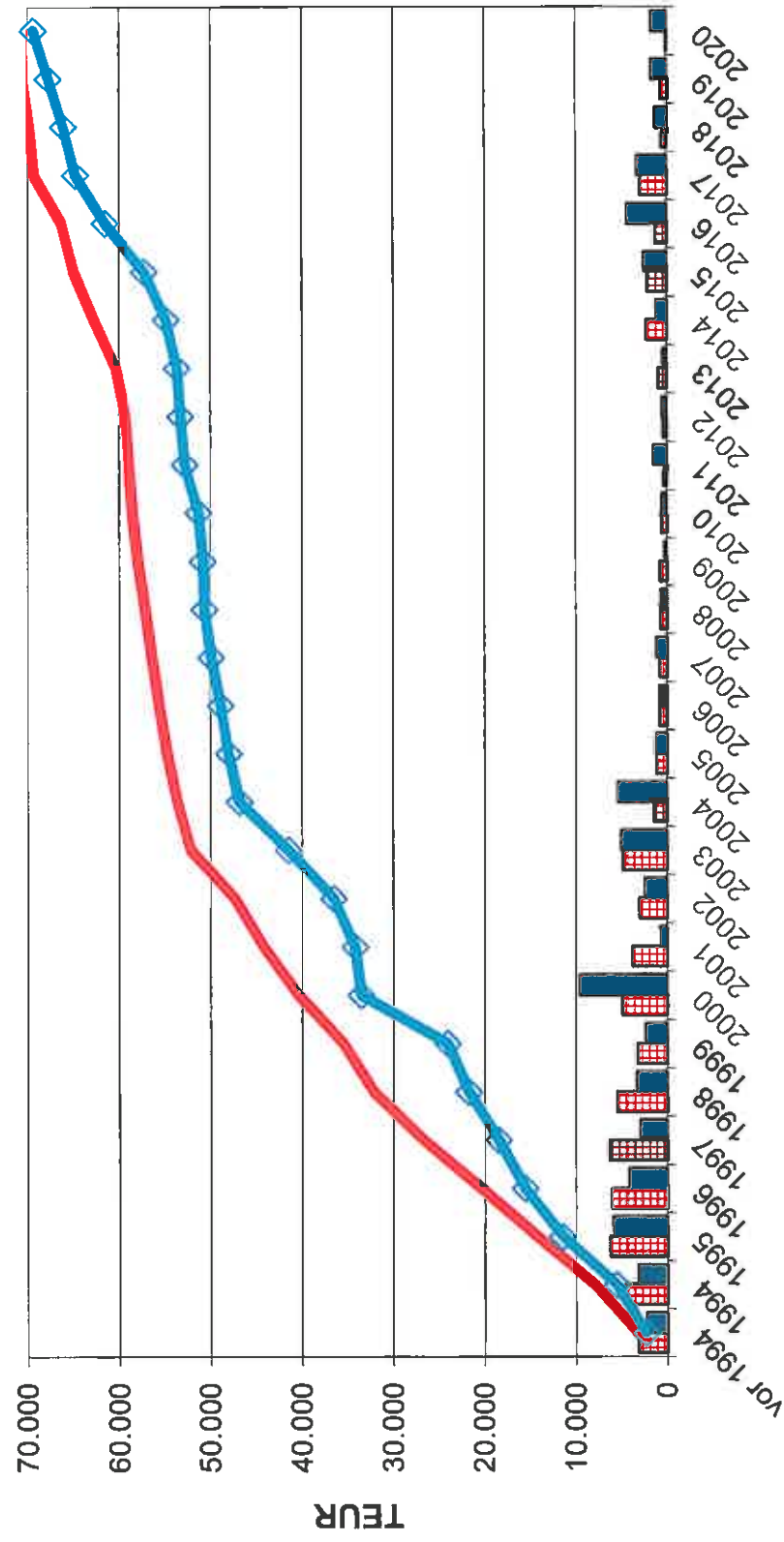
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	59.278	1.052	2.311	2.268	1.358	2.970	534	729	100		
GESAMTTOTAL Einnahmen	53.151	392	1.211	2.447	4.339	3.184	1.321	1.624	1.624		

	1993-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	59.278	60.330	62.641	64.909	66.268	69.237	69.771	70.500	70.600		
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	53.151	53.543	54.754	57.201	61.540	64.724	66.045	67.669	69.293		
Differenz	-6.127	-6.787	-7.887	-7.708	-4.728	-4.513	-3.726	-2.830	-1.306		

Anlage 3

Diagramm Finanzierungsübersicht
Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

Finanzierungübersicht Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten"



Stand: Oktober 2013