



Entwurf

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

- Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow -

Wirtschaftsplan 2014

Stand: Oktober 2013,

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



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

M. Rahn
Geschäftsführer

erarbeitet von:

Ernst **Basler + Partner** GmbH

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“	1
2.1	Ausgangssituation	1
2.2	Kostenzusammenstellung	2
2.2.1	Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen	2
2.2.2	KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“	2
2.2.3	KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“	4
2.3	Einnahmenezusammenstellung	4
2.4	Finanzierung.....	4
3	Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee“	6
3.1	Ausgangssituation	6
3.2	Kostenzusammenstellung	6
3.3	Einnahmenezusammenstellung	6
3.4	Finanzierung.....	7
4	Gesamtfinanzierung.....	7
5	Risikobetrachtung	8



1 Einleitung

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

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

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

Für jedes Projekt wird die Ausgangssituation als Hochrechnung zum Jahresende 2013 sowie die zu erwartenden Einnahmen, Ausgaben und der Finanzierungsbedarf für das Wirtschaftsplanjahr 2014 eingeschätzt. Die für die Entwicklungsgebiete dargestellten Kosten- und Einnahmenansätze sind abhängig von den Entscheidungen des Gesellschafters bzgl. Ansiedlungsvorhaben, Bebauungsplanungen und Beiträgen zur sozialen Infrastruktur.

2 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

2.1 Ausgangssituation

Die Maßnahmen der äußeren Erschließung sind bis auf zwei Einzelmaßnahmen im Wesentlichen abgeschlossen. Die Herstellung des kombinierten Geh- und Radweges entlang des Dreilindener Weges wird im Zusammenhang mit der geplanten Grünverbindung zwischen Fahrenheitstraße 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).

Im TIW-Gebiet werden zurzeit die Bebauungsplanverfahren für die B-Pläne KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ und KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ durchgeführt. Die Baumaßnahmen für die Verlängerung der Fahrenheitstraße bis zum Stahnsdorfer Damm werden 2014 realisiert. Weiterhin werden im Wirtschaftsplanjahr 2014 wesentliche Maßnahmen im Rahmen der Rekultivierung der gesicherten Deponie erfolgen.



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

2.2 Kostenzusammenstellung

2.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen

Baunebenkosten

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

2.2.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“

Baugrundstück

Grundsteuer und sonst. Gebühren (Straßenreinigung): 16.000 EUR

Wiedernutzbarmachung: 138.655 EUR (br.)

Die Kosten umfassen Rodungs- und Fällarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung im Rahmen der Altlastensanierung und Kampfmitteluntersuchungen.

Altlastensanierung: 277.479 EUR (br.)

Die Kosten werden für den 3. BA: „Rekultivierung“ der gesicherten Deponie inkl. Fertigstellungspflege sowie für die Betreuung der Nachsorge Deponie, Grundwasser-, Gas- und Setzungsmessung sowie Gas-Pegelkopfpreparaturen eingestellt (Quellen: Kostenschätzung Landschaft, Planen und Bauen, Berlin; 11.04.2012; Gemeindevertretung DS-Nr. 171/12 sowie KWS Geotechnik GmbH; 11.09.2013).

Erschließung

Schmutzwasser/ Regenwasser: 395.825 EUR (br.)

Die Kosten fallen für die Erschließungsleistungen Verlängerung Fahrenheitstraße und erforderliche Umverlegungen sowie den Rückbau vorhandener Leitungen an. Weiterhin ist gemäß Erschließungsvertrag zur „Errichtung leitungsgebundener Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser“ zwischen der P&E und dem WAZV vom Oktober/ November 1999 ein Beitragsanteil für

die äußere Erschließung in Höhe von 3,456 EUR je m² geplanter Bruttogeschossfläche zu leisten.

Wasserversorgung 286.793 EUR (br.)

Die Kosten werden für die Verlegung der Trinkwasserleitungen in der Verlängerung Fahrenheitstraße kalkuliert. Weiterhin wird im Vertrag über die „Ablösung des Baukostenzuschusses für die Wasserversorgung“ ein Ablösebetrag in Höhe von 2,56 EUR je m² geplanter Bruttogeschossfläche vorgesehen. Dieser dient der Stabilisierung des öffentlichen Verteilungsnetzes für die Trinkwasserversorgung.

Gasversorgung 35.568 EUR (br.)

Für die Herstellung der Gasversorgung in der Verlängerung Fahrenheitstraße wird der o.g. Betrag berücksichtigt.

Elektroversorgung 45.000 EUR (br.)

Die Kosten werden für den Bau einer Trafostation und die Verlegung von Elektroleitungen berücksichtigt.

Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung 490.706 EUR (br.)

Der genannte Betrag wird für die Verlängerung der Fahrenheitstraße inkl. Nebenanlagen, Rad- und Fußweg sowie den Bau des Kreisverkehrs eingestellt. Weiterhin sind Erschließungsleistungen für die noch zu bildenden Baugrundstücke zu berücksichtigen.

Grünflächen inkl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 128.951 EUR (br.)

Es werden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für Pflegemaßnahmen eingestellt.

Baustelleneinrichtungen 16.745 EUR (br.)

Im Rahmen der o.g. Baumaßnahmen sind Kosten für Baustelleneinrichtungen zu berücksichtigen.

Baunebenkosten 280.735 EUR (br.)

Die Baunebenkosten umfassen die Planungsleistungen, die Projektierungsleistungen sowie die Bauleitung. Für die Erarbeitung des Bebauungsplans KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ werden 58,4 TEUR (br.) berücksichtigt. Für die Umweltprüfung/ landschaftsplanerische Leistungen inkl. faunistisches Gutachten werden für den KLM-BP-006-c-3 60 TEUR (br.) angesetzt. Für die Fertigstellung des B-Plans KLM-BP-006-c-4 werden ca. 11 TEUR eingestellt. Die Planungsleistungen für die Rodungsarbeiten und den Waldumwandlungsantrag werden mit 7,6 TEUR (br.) kalkuliert. Weiterhin werden Leistungen im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der gesicherten



Deponie sowie der Vermarktung erbracht. Im Rahmen der Baumaßnahme „Verlängerung Fahrenheitstraße“ wird davon ausgegangen, dass für die angrenzenden Gebäude ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen ist (ca. 20 TEUR br.).

Für die Erarbeitung der Planungen zur Neuverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Umverlegung vorhandener Leitungen im Bereich der Verlängerung Fahrenheitstraße werden 37,8 TEUR eingestellt. Die Planung und Projektierung der Grundstückerschließung der Kaufgrundstücke wird ca. 7.000 EUR (br.) betragen.

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

Baunebenkosten

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

2.3 Einnahmenezusammenstellung

Grundstücksveräußerung:

TIW-Gebiet, Gewerbegebiet Ratenzahlung Kaufpreis Fa. Direktmarketing Kusche	16 TEUR
TIW-Gebiet, Gewerbegebiet GE 2 Veräußerung von ca. 5.700 m².	630 TEUR
TIW-Gebiet, östliches Kerngebiet Veräußerung der Restfläche von ca. 4.446 m².	556 TEUR

Pachteinnahmen:

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

2.4 Finanzierung

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

Die Gesamtausgaben der P&E werden mit ca. 2,3 Mio. EUR eingeschätzt. Diesen Ausgaben stehen kalkulierte Einnahmen in Höhe von ca. 1,2 Mio. EUR gegenüber. Zum Ende 2013 wird von einem Saldo der Entwicklungsmaßnahme von ca. 6,79 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der von der Gemeinde vorgenommenen Tilgung (3,5 Mio. EUR) wird der Finanzierungsbedarf zum Ende 2014 ca. 4,4 Mio. EUR betragen. Aufgrund der lfd. Kreditverträge mit einem Rahmen von 5,0 Mio. EUR ist die Liquidität der Gesellschaft gesichert.

Die prognostizierte Steigerung des Defizits von Anfang 2013 bis Ende 2014 um ca. 1,7 Mio. EUR ist u.a. folgenden Maßnahmen geschuldet:

1. Die Einnahme aus dem Grundstückskaufvertrag P&E/ CountR GmbH in Höhe von ca. 350 TEUR wurde von der P&E an die Gemeinde als Beitrag der sozialen Infrastruktur ausgezahlt.
2. Durch die P&E wurden die Kosten der Gemeinde für die Herstellung des Gehweges und die Markierung des Angebotsstreifens für Radfahrer entlang des Stolper Weges zwischen Heidefeld und Fahrenheitstraße i.H.v. ca. 94 TEUR (br.) übernommen.
3. Der 3. BA: „Rekultivierung Stolper Berg“ wird entsprechend der Drucksache DS-Nr. 171/12 realisiert. Hierfür werden ca. 225 TEUR (br.) inkl. Fertigstellungspflege eingestellt.
4. Die P&E hat sich gegenüber dem Land Brandenburg zur Herstellung der Planstraße B bis Ende 2014 verpflichtet. Auf Grundlage dieser Verpflichtung hat das Land bereits den vollständigen Ablösebetrag an die P&E gezahlt. Für die Herstellung der Planstr. B (inkl. Planung, Straßenbau, Medien, Baumpflanzungen) werden ca. 800 TEUR (br.) berücksichtigt.

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	518	419	311	320	984	2.251
GESAMTTOTAL Einnahmen	172	491	1.495	463	392	1.211
Differenz	-347	72	1.184	144	-592	-1.040

Finanzierungskosten	259	200	67	68	68	60

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	778	619	378	388	1.052	2.311
GESAMTTOTAL Einnahmen	172	491	1.495	463	392	1.211

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	57.892	58.512	58.890	59.278	60.330	62.641
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	50.702	51.193	52.687	53.151	53.543	54.754
Differenz (ohne Berücksichtigung Kreditilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-7.190	-7.319	-6.202	-6.127	-6.787	-7.887
Finanzierungsbedarf (mit Berücksichtigung Kreditilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)			-2.702	-2.627	-3.287	-4.387

3 Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee“

3.1 Ausgangssituation

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

3.2 Kostenzusammenstellung

Die Kosten für das Herrichten, die Erschließung, die Außenanlagen sowie die Baunebenkosten sind anrechenbare Kosten und werden auf Grundlage der Rahmenvereinbarung vom Investor bzw. der von ihm finanzierten ARGE übernommen. Zum 31.12.2002 ist die gewog aus der ARGE Förster-Funke-Allee ausgetreten. Die ARGE wird durch den alleinigen Partner Kondor Wessels Mark Brandenburg GmbH weitergeführt. Auf Grundlage der Endabrechnung der Entwicklungsmaßnahme sollte eine Abschlussvereinbarung geschlossen werden, auf deren Basis festgestellte Über- oder Unterzahlungen auszugleichen sind. Für das Jahr 2014 ist eine Schlusszahlung von ca. 212 TEUR an die Gemeinde für die soziale Infrastruktur des Ortes vorgesehen.

3.3 Einnahmenezusammenstellung

Da im Entwicklungsgebiet die Baugrundstücke vollständig veräußert und die letzte Rate des Ausgleichsbetrages im Jahr 2010 gezahlt wurde, sind keine weiteren Einnahmen zu erwarten. Die konkrete Höhe einer möglichen Schlusszahlung ergibt sich aus der Endabrechnung der Entwicklungsmaßnahme.



3.4 Finanzierung

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

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

4 Gesamtfinanzierung

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

Prognostizierte Ausgangssituation zum 31.12.2013

Kreditrahmen: 5.000.000 EUR

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

Prognostizierte Kreditaufnahme: 3,0 Mio. EUR

Die Kreditaufnahme umfasst die Summe der aktuellen Kontostände der einzelnen Kreditkonten. Die Kreditaufnahme spiegelt die Inanspruchnahme des Kreditrahmens wider.

Wirtschaftsplanjahr 2014

Gesamteinnahmen: 1.211 TEUR

davon „Wohnen und Arbeiten“: 1.211 TEUR
„Förster-Funke-Allee“: 0 TEUR



Gesamtausgaben:	2.523 TEUR	
davon „Wohnen und Arbeiten“:	2.311 TEUR	
„Förster-Funke-Allee“:	212 TEUR	

In den Einnahmen und Ausgaben 2014 sind die anrechenbaren Kosten des mitwirkungsbereiten Eigentümers Kondor Wessels Mark Brandenburg nicht enthalten. Die Ausgaben FFA in Höhe von 212 TEUR sind die geplante Auszahlung der P&E an die Gemeinde.

5 Risikobetrachtung

Das finanzielle Risiko aus der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ wird für das Geschäftsjahr 2014 als gering eingestuft. Zum 30.12.2013 wird der ILB-Kredit i.H.v. 2,0 Mio. EUR um 5 Jahre für einen Zinssatz von 1,87 % p.a. prolongiert. Für die erforderlichen Maßnahmen im Gebiet steht ein weiterer ILB-Kredit i.H.v. 3,0 Mio. EUR zur Verfügung. Dieser kann revolving in Anspruch genommen werden und ist zum 30.12.2015 fällig.

Für die Entwicklungsmaßnahme „Förster-Funke-Allee“ wird die Endabrechnung vorbereitet. Gemäß § 9 Abs. 4 der Rahmenvereinbarung zwischen der P&E und der PeroBau GmbH wird festgelegt, dass „nach Aufhebung der Rechtsverordnung über die Entwicklungsmaßnahme, spätestens jedoch nach Abschluss der in § 4 geregelten Bauarbeiten im Vertragsgebiet, die Endabrechnung erfolgt. Festgestellte Über- oder Unterzahlungen sind unverzüglich nach Rechnungsstellung auszugleichen“. 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.