



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

- Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow -

Wirtschaftsplan 2015

Stand: Oktober 2014



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

erarbeitet von:

M. Rahn
Geschäftsführer

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
2.5	Risikobetrachtung	6
3	Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee“	6

Anlage: Gliederung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten“



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 2014 sowie die zu erwartenden Einnahmen, Ausgaben und der Finanzierungsbedarf für das Wirtschaftsplanjahr 2015 eingeschätzt. Die für die Entwicklungsgebiete dargestellten Kosten- und Einnahmenschätzungen 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 im Wesentlichen abgeschlossen. Die Gemeindevertretung hat 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 Markierung des Angebotsstreifens sowie die Herstellung des Gehwegs zwischen Heidefeld und Fahrenheitstraße sind fertiggestellt. Die Kosten für den Gehwegbau zwischen Fahrenheitstraße und Unterführung BAB A 115 werden voraussichtlich im Jahr 2016 anfallen. Im TIW-Gebiet erlangte der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ im Jahr 2014 Rechtskraft. Das Bebauungsplanverfahren KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ wird in den Jahren 2014/ 2015 durchgeführt. Die Rekultivierung der gesicherten Deponie wird bis Ende Dezember 2014 realisiert. Die Baumaßnahme zur Verlängerung der Fahrenheitstraße/ Planstraße B wird im I. Halbjahr 2015 fertiggestellt.



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. Im IV. Quartal 2014 wurden mit dem Eigentümer mehrere Gespräche zur Entwicklung des Geländes geführt und Variantenentwürfe diskutiert.

2.2 Kostenzusammenstellung

2.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen

Baugrundstück

Es werden die jährlichen Grundsteuern i.H.v. ca. 2.000 EUR berücksichtigt.

Baunebenkosten

Für die Planungsleistungen und Projektierungsleistungen werden pauschal 12.000 EUR (br.) eingestellt. Für den sonstigen betrieblichen Aufwand der P&E und die Projektsteuerungsleistungen werden 104.000 EUR (br.) berücksichtigt.

2.2.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“

Baugrundstück

Grundsteuer und sonst. Gebühren (Straßenreinigung): 15.000 EUR

Wiedernutzbarmachung: 307.020 EUR (br.)

Die Kosten umfassen Rodungs- und Fällarbeiten zur Baufeldfreimachung, die Geländeregulierung im KLM-BP-006-c-4, den Rückbau des Gewächshauses sowie die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung im Rahmen der Altlastensanierung und Kampfmitteluntersuchungen.

Altlastensanierung: 44.140 EUR (br.)

Die Kosten umfassen die Betreuung der Nachsorge Deponie, Grundwasser-, Gas- und Setzungsmessung sowie die Entwicklungspflege des Bewuchses auf dem Stolper Berg.

Erschließung

Schmutzwasser/ Regenwasser: 206.616 EUR (br.)

Gemäß Erschließungsvertrag zur „Errichtung leitungsgebundener Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser“ zwischen der P&E und dem WAZV vom Oktober/ November 1999 ist ein Bei-



tragsanteil für die äußere Erschließung zu leisten. Auf Grundlage des rechtskräftigen B-Plans KLM-006-c-4 und des im Verfahren befindlichen B-Plans KLM-BP-006-c-3 wird zurzeit die Aktualisierung des Erschließungsvertrages unter Berücksichtigung der geltenden Beitragssätze erarbeitet. Der für das Jahr 2015 im Wirtschaftsplan eingestellte Betrag legt den noch geltenden Erschließungsvertrag aus dem Jahr 1999 zugrunde.

Wasserversorgung 218.190 EUR (br.)

Im Vertrag über die „Ablösung des Baukostenzuschusses für die Wasserversorgung“ ist ein Ablösebetrag in Höhe von 2,56 EUR je m² geplanter Bruttogeschossfläche vorgesehen. Dieser dient der Stabilisierung des öffentlichen Verteilungsnetzes für die Trinkwasserversorgung. Auf Grundlage des rechtskräftigen B-Plans KLM-006-c-4 und des im Verfahren befindlichen B-Plans KLM-BP-006-c-3 wird zurzeit die Aktualisierung des Erschließungsvertrages unter Berücksichtigung der geltenden Beitragssätze erarbeitet. Der für das Jahr 2015 im Wirtschaftsplan eingestellte Betrag legt den noch geltenden Erschließungsvertrag aus dem Jahr 1999 zugrunde.

Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung 166.000 EUR (br.)

Die Maßnahmen zur Verlängerung der Fahrenheitstraße/ Planstraße B bis zum Stahnsdorfer Damm werden im 1. Quartal 2015 abgeschlossen. Weiterhin werden Erschließungsleistungen zur Herstellung der Grundstückseinfahrten für Veräußerungsflächen berücksichtigt.

Grünflächen inkl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 262.790 EUR (br.)

Es werden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für Pflegemaßnahmen eingestellt. Weiterhin werden Kosten für das jährliche Mähen des Stolper Bergs und für die Herstellung des straßenbegleitenden Grüns an der verlängerten Fahrenheitstr./ Planstr. B berücksichtigt.

Baustelleneinrichtungen 11.699 EUR (br.)

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

Baunebenkosten 148.497 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 75 TEUR (br.) berücksichtigt. Für die Umweltprüfung/ landschaftsplanerische Leistungen inkl. faunistisches Gutachten werden für den KLM-BP-006-c-3 20 TEUR (br.) angesetzt. 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. Für vermessungstechnische Leistun-



gen im Rahmen erforderlicher Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und der Erstellung von Bestandsunterlagen werden 10 TEUR berücksichtigt. Die Planung und Projektierung der Grundstückserschließung der Kaufgrundstücke wird ca. 2.000 EUR (br.) betragen.

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

Baunebenkosten 74.293 EUR (br.)

Die Baunebenkosten umfassen die Planungs- und Projektierungsleistungen. Insbesondere sind die Erarbeitung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes sowie erforderliche Projektsteuerungsleistungen zu nennen. Weiterhin sind ca. 1.000 EUR Grundsteuern zu berücksichtigen.

2.3 Einnahmenezusammenstellung

Grundstücksveräußerung:

TIW-Gebiet, Gewerbegebiet GE 1 (KLM-BP-006-c-4) Veräußerung von ca. 3.300 m ² .	364 TEUR
TIW-Gebiet, Gewerbegebiet GE 2 (KLM-BP-006-c-3) Veräußerung von ca. 4.600 m ² .	504 TEUR

Pachteinnahmen:

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

2.4 Finanzierung

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

Die Gesamtausgaben der P&E werden mit ca. 1,6 Mio. EUR eingeschätzt. Diesen Ausgaben stehen kalkulierte Einnahmen in Höhe von ca. 878 TEUR gegenüber. Zum Ende 2014 wird von einem Saldo der Entwicklungsmaßnahme von ca. 8,2 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der von der Gemeinde vorgenommenen Tilgung (3,5 Mio. EUR) wird der Finanzierungsbedarf zum Ende 2015 ca. 5,5 Mio. EUR betragen. Der aktuelle Bürgschaftsrahmen der Gemeinde für die Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ beträgt 5,0 Mio. EUR. Zur



Sicherstellung der geplanten Maßnahmen des Jahres 2015 und der Folgejahre sollte der Bürgerschaftsrahmen der Gemeinde von 5,0 Mio. EUR auf 8,5 Mio. EUR erhöht werden.

Die Steigerung des Defizits von Anfang 2013 bis Ende 2014 um ca. 2,1 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 Fahrheitstraße (1. Bauabschnitt) i.H.v. ca. 100 TEUR (br.) übernommen.
3. Der 3. BA: „Rekultivierung Stolper Berg“ wird entsprechend der Drucksache DS-Nr. 171/12 realisiert. Hierfür werden ca. 250 TEUR (br.) inkl. Fertigstellungspflege anfallen.
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, Umverlegungen, Entsorgungsleistungen, Baumpflanzungen) werden ca. 750 TEUR (br.) berücksichtigt.

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	419	311	320	965	1.547	1.572
GESAMTTOTAL Einnahmen	491	1.495	463	392	143	878
Differenz	72	1.184	144	-573	-1.403	-694

Finanzierungskosten	200	67	68	58	70	70
---------------------	-----	----	----	----	----	----

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	619	378	388	1.023	1.617	1.642
GESAMTTOTAL Einnahmen	491	1.495	463	392	143	878

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	58.512	58.890	59.278	60.301	61.917	63.560
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	51.193	52.687	53.151	53.543	53.686	54.564
Differenz (ohne Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-7.319	-6.202	-6.127	-6.758	-8.231	-8.996
Finanzierungsbedarf (mit Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)		-2.702	-2.627	-3.258	-4.731	-5.496



2.5 Risikobetrachtung

Das finanzielle Risiko der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ besteht für das Geschäftsjahr 2015 darin, dass der zur Verfügung stehende Kreditrahmen nicht ausreicht, um die laufenden Verpflichtungen aus der Entwicklungsmaßnahme zu erfüllen. Deshalb sollte der im Jahr 2011 von 8,5 Mio. EUR auf 5,0 Mio. EUR gesenkte Bürgschaftsrahmen, auch im Hinblick auf eine verzögerte Vermarktung, wieder auf 8,5 Mio. EUR erhöht werden.

Die detaillierte Risikobetrachtung, über das Wirtschaftsjahr 2015 hinaus, ist dem Kosten- und Finanzierungsplan (Stand Oktober 2014) zu entnehmen.

3 Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee“

Für die Entwicklungsmaßnahme „Förster-Funke-Allee“ liegt der Entwurf der Abschlussvereinbarung (Stand: 20.10.2014) vor. Die Abschlussvereinbarung wird zwischen der Kondor Wessels Mark Brandenburg GmbH (KWMB), der Gemeinde Kleinmachnow und der P&E geschlossen. Sie regelt neben der Endabrechnung auch die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag, dem Erschließungsvertrag und den Grundstückskaufverträgen. In der Abschlussvereinbarung wird eine Restzahlung von KWMB an die P&E i.H.v. 122.416,92 ausgewiesen. Das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme beträgt zum 22.10.2014 186.757 EUR.

Die P&E hat sich im § 13 Abs. 1 des Geschäftsbesorgervertrages gegenüber der Gemeinde verpflichtet, „innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung der ihr übertragenen Aufgaben einen Abschlussbericht und eine Gesamtabrechnung über die durchgeführten Maßnahmen und den Bestand des Treuhandvermögens zu übergeben. Die nicht verbrauchten Finanzmittel sind an die Gemeinde auszus zahlen.“

