

Entwurf



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

- Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow -

Wirtschaftsplan 2016

Stand: Dezember 2015



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	5
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. Für das Entwicklungsgebiet „Wohnbebauung nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee“ hat die Gemeindevertretung am 07.05.2015 mit DS-Nr. 037/15 die Aufhebung der Satzung beschlossen, so dass der Wirtschaftsplan 2016 im Wesentlichen die Leistungen für das Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ wiedergibt.

Für das Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ wird die Ausgangssituation als Hochrechnung zum Jahresende 2015 sowie die zu erwartenden Einnahmen, Ausgaben und der Finanzierungsbedarf für das Wirtschaftsplanjahr 2016 eingeschätzt. Die für das Entwicklungsgebiet 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 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 2017 anfallen. Für das Gebiet „Technik-Innovation-Wissenschaft (TIW-Gebiet)“ wird im Jahr 2016 das Bebauungsplanverfahren KLM-BP-006-c-3 durchgeführt werden. Damit wird die Bebaubarkeit von ca. 70.000 m² gewerblicher Fläche, die sich im Eigentum der P&E befindet, planungsrechtlich gesichert. Mit dem Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung zur DS-Nr. 137/15/2 wird die Voraussetzung zur planungsrechtlichen Neugliederung des Gebietes östlich der Pascalstraße KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ geschaffen. Hier wird die Realisierung eines Wohn-/ Mischgebietes mit einem sozialverträglichen Mietniveau angestrebt. Die Profilierung und Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen.



Ende 2016/ Anfang 2017 ist die Übertragung an die Gemeinde und die Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit vorgesehen.

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 o.g. Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung zur DS-Nr. 137/15/2 hat Auswirkungen auf das Nördliche Gewerbegebiet, da in ersten Konzeptplanungen ca. 10.000 m² Wohnbau-land und ca. 11.000 m² Wald- und Grünfläche ausgewiesen wurden. Für die gewerbliche Nutzung verbleiben ca. 11.500 m².

Mit dem privaten Grundstückseigentümer ist im Jahr 2016 ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der ihn zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Zahlung eines Ablösebetrages verpflichtet.

2.2 Kostenzusammenstellung

Die Kostenangaben erfolgen mit einem Mehrwertsteueranteil von 19%, Anschlussbeiträge Baukostenzuschuss Trinkwassererschließung 7% MwSt. und Schmutzwassererschließung 0% MwSt, Grundsteuer 0% MwSt.

2.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen

Baunebenkosten

Für die Planungsleistungen und Projektierungsleistungen werden pauschal 12.000 EUR eingestellt. Für den sonstigen betrieblichen Aufwand der P&E und die Projektsteuerungsleistungen werden 90.000 EUR berücksichtigt.

2.2.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet“

Baugrundstück

Grundsteuer und sonst. Gebühren (Straßenreinigung): 20.000 EUR

Altlastensanierung: 39.100 EUR

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



Erschließung

Schmutzwasser/ Regenwasser: 12.435 EUR

Die Kosten werden für die Schmutzwassererschließung der Grundstücke, die sich an Stichstraße im GE 2 befinden, eingestellt.

Wasserversorgung 5.355 EUR

Die Kosten werden für die Trinkwassererschließung der Grundstücke, die sich an Stichstraße im GE 2 befinden, eingestellt.

Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung 37.251 EUR

Die Kosten werden für die Straßenerschließung der rückwärtigen Grundstücke im GE 2 eingestellt. Weiterhin werden Erschließungsleistungen zur Herstellung der Grundstückseinfahrten für Veräußerungsflächen berücksichtigt.

Grünflächen inkl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 188.571 EUR

Für die im Rahmen der Waldumwandlung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden 2,90 EUR/m² (netto) angesetzt. Die umzuwandelnde Waldfläche nach LWaldG beträgt im TIW-Gebiet ca. 53.530 m². Bei dem geforderten Umwandlungsfaktor von 1:1,3 ergeben sich Kosten i.H.v. ca. 240 TEUR. Davon werden für das Wirtschaftsplanjahr 2016 80 TEUR berücksichtigt. Für die Durchführung der Zauneidechsenumsiedlung aus dem Gebiet KLM-BP-006-c-3 auf den Stolper Berg werden 24 TEUR eingestellt. Für die Unterhaltungspflege des Stolper Bergs inkl. Deponiefuß liegt für das Jahr 2016 ein Angebot von 84,6 TEUR vor. Zur Unterhaltungspflege gehören das dreimalige Mähen der Wiesenfläche (48.000 m²), die Rasennachsaat und die Pflege des Bewuchses

Baustelleneinrichtungen 3.974 EUR

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



Baunebenkosten

Planungsleistungen: 104.643 EUR

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ und für landschaftsplanerische Leistungen sind im Jahr 2016 noch Restleistungen erforderlich. Diese werden ca. 45 TEUR betragen. Für die Änderung des B-Plans KLM-BP-006-c-4 auf eine Wohn- und Mischgebietsnutzung sind für B-Plan und Umweltbericht ca. 23 TEUR zu berücksichtigen. Die Planungsleistungen für die Rodungsarbeiten und den Waldumwandlungsantrag werden mit ca. 2 TEUR eingeschätzt. Für die Planung der Grundstückerschließungen werden 5 TEUR eingestellt. Die Kosten für das Wege- und Werbeleitsystem, die Markenentwicklung TIW-Gebiet und die Öffentlichkeitsarbeit werden 30 TEUR kalkuliert.

Projektierungsleistungen: 50.000 EUR

Die Projektierungsleistungen im Rahmen der weiteren verkehrstechnischen Erschließung werden mit 25 TEUR eingeschätzt. Für vermessungstechnische Leistungen erforderlicher Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und die Erstellung von Bestandsunterlagen sowie sonstige Projektierungsleistungen werden 25 TEUR berücksichtigt.

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

Baunebenkosten 86.000 EUR

Die Baunebenkosten umfassen die Planungs- und Projektierungsleistungen. Insbesondere sind folgende Unterlagen zu erarbeiten: Bebauungsplan, Umweltbericht, ökologisches Fachgutachten, Anfangs- und Endwertgutachten, Erschließungsplanung.

2.3 Einnahmenezusammenstellung

Grundstücksveräußerung:

TIW-Gebiet, Gewerbegebiet GE 2 (KLM-BP-006-c-3) Veräußerung von ca. 11.000 m ²	1.069 TEUR
Kaufvertrag Kusche, Andreeva (Ur.Nr. 29/2015, Notar Maletz) (Ratenzahlung)	36 TEUR
Kerngebiet (KLM-BP-006-c-2, Restfläche)	542 TEUR



Fördermittel

Zuwendungsbescheid (Projektförderung) Ausbau der wirtschaftsnahmen kommunalen Infrastruktur (GRW-I) 47,8 TEUR
(Zuwendungsempfänger Gemeinde, Weiterleitung an P&E)

Dienstleistungen

Vertrag über die Gesamtkoordinierungstätigkeit von Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs- und Folgemaßnahmen für die Entwicklung des Nördlichen Gewerbegebietes mit der Haußmann AG 15 TEUR

Pachteinnahmen:

TIW-Gebiet und Nördliche Gewerbegebiet 10 TEUR

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. 699 TEUR eingeschätzt. Diesen Ausgaben stehen kalkulierte Einnahmen in Höhe von ca. 1.720 TEUR gegenüber. Zum Ende 2015 wird von einem negativen Saldo der Entwicklungsmaßnahme von ca. 9,1 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der von der Gemeinde vorgenommenen Tilgung (3,5 Mio. EUR) beträgt der Finanzierungsbedarf Ende 2015 ca. 5,6 Mio. EUR. Für das Jahr 2016 wird die Reduzierung des Kreditbedarfs auf ca. 4,6 Mio. EUR angestrebt. Der aktuelle Bürgschaftsrahmen der Gemeinde für die Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ beträgt 7,0 Mio. EUR.



Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	311	320	965	1.360	1.074	649
GESAMTTOTAL Einnahmen	1.495	463	392	149	34	1.720
Differenz	1.184	144	-573	-1.211	-1.040	1.070

Finanzierungskosten	67	68	58	54	61	50
---------------------	----	----	----	----	----	----

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	378	388	1.023	1.414	1.135	699
GESAMTTOTAL Einnahmen	1.495	463	392	149	34	1.720

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	58.890	59.278	60.301	61.715	62.850	63.549
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	52.685	53.149	53.541	53.690	53.724	55.444
Differenz (ohne Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-6.205	-6.129	-6.760	-8.025	-9.125	-8.105
Finanzierungsbedarf (mit Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-2.705	-2.629	-3.260	-4.525	-5.625	-4.605

Tabelle 1: Entwicklung der Gesamtfinanzierung

2.5 Risikobetrachtung

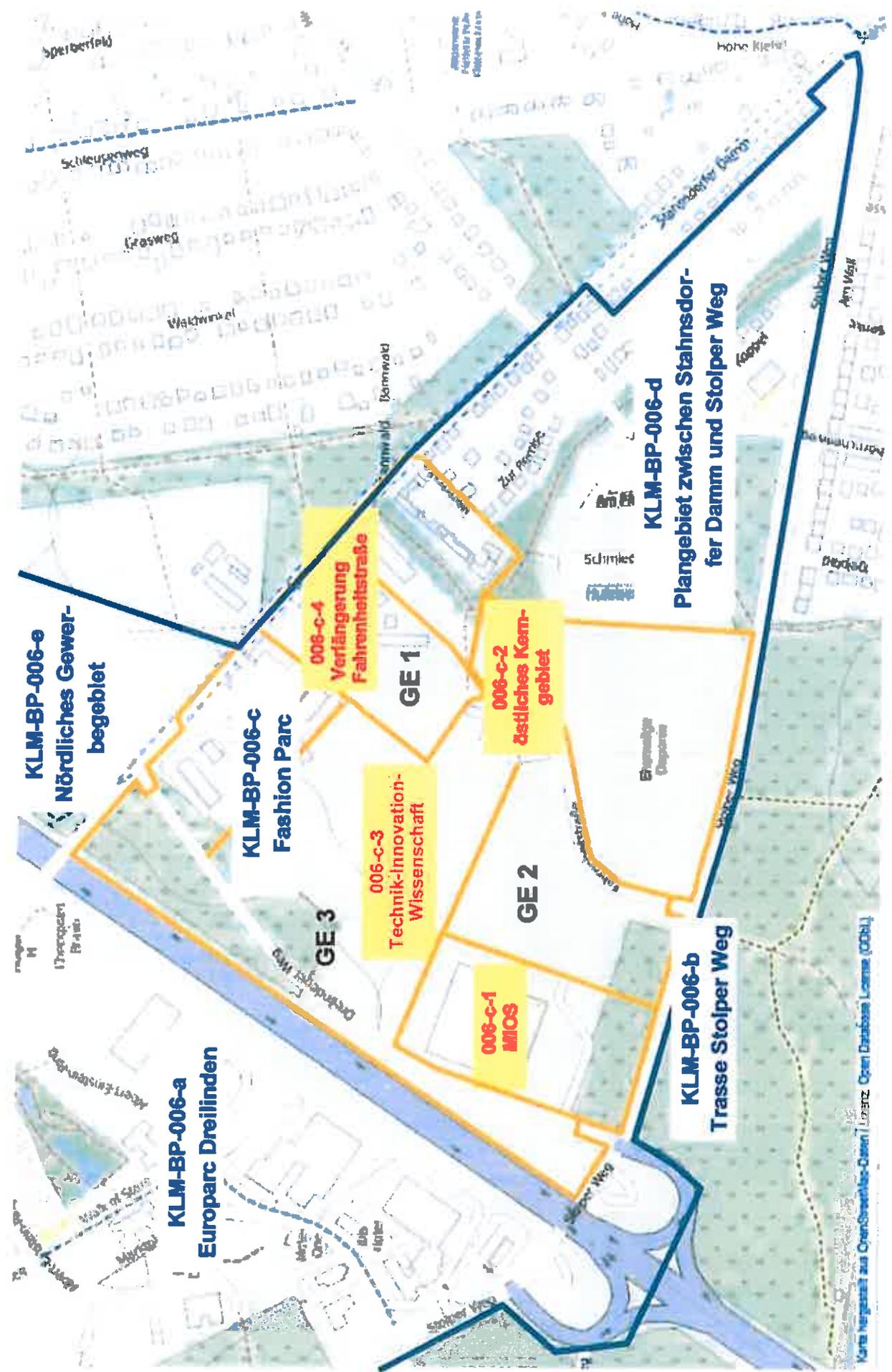
Aufgrund der Ende 2015 in Verhandlung befindlichen Kaufverträge ist davon auszugehen, dass die kalkulierten Ausgaben des Jahres 2016 vollständig aus den lfd. Einnahmen gedeckt werden können. Die freien Kreditmittel betragen zum 31.12.2015 ca. 1,5 Mio. EUR.

In Abhängigkeit des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ ist mit der Schaffung des Baurechts für Ende 2016 zu rechnen, so dass die kostenintensiven Maßnahmen zur Baureifmachung der ca. 70.000 m² Fläche, die Herstellung der Verbindungsstraße Fahrenstr./ Dreilindener Weg und der Grünachsen erst ab 2017 realisiert werden.

3 Entwicklungsgebiet „Förster-Funke-Allee“

Entsprechend § 13 Abs. 1 des Geschäftsbesorgervertrages hat die P&E den „Abschlussbericht und die Gesamtabrechnung über die durchgeführten Maßnahmen und den Bestand des Treuhandvermögens“ erarbeitet und im Dezember 2015 dem Gesellschafter übergeben. Die nicht verbrauchten Finanzmittel i.H.v. ca. 280 TEUR werden Anfang 2016 an die Gemeinde ausgezahlt.

Anlage: Gliederung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten“



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODBL)