Kosten- und Finanzierungsplan Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

(ohne Europarc Dreilinden)

Dezember 2015

Entwurf

Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

M. Rahn
Geschäftsführer

erarbeitet von:

Ernst **Basler + Partner** GmbH

Inhaltsverzeichnis

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen der KoFi Stand Dezember 2015 und Stand Oktober 2014

1 Einleitung 1

2 Stand der Entwicklungsmaßnahme und Ausblick 2

3 Der Kosten- und Finanzierungsplan 4
- 3.1 Gliederung 4
- 3.2 Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme 6

4 Entwicklungsmaßnahme 2014 8
- 4.1 Kosten 8
- 4.2 Einnahmen 8

5 Kostenaufwand Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten 9
- 5.1 „Äußere Erschließung" und teilgebietsübergreifende Maßnahmen 9
- 5.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet" 13
- 5.3 KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet" 18
- 5.4 KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg" 21

6 Einnahmen Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten 22
- 6.1 Grundstücksveräußerung 22
- 6.2 Fördermittel 23
- 6.3 Ausgleichsbeträge 24
- 6.4 Anschlussgebühren 24
- 6.5 sonstige Einnahmen 24

7 Finanzierung, Vergleich der kumulierten Einnahmen und Ausgaben 25

8 Risikobetrachtung 25

Anlage 1: Übersichtskarte Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten"

Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsplan

Anlage 3: Diagramm „Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten"

Anlage 4: Chronologie der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten" 1991 – 2014

Ernst Basler + Partner GmbH
Tuchmacherstraße 47 14482 Potsdam
Telefon 0331 74 75 90 Fax 0331 74 75 9 90
E-Mail info@ebp.de
Internet www.ebp.de

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen - Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten"

KoFi Oktober 2014	KoFi Oktober 2015
Quadratmeterpreise: TIW-Gebiet: Gewerbegebiet: 110 EUR/m² Kerngebiet: 125 EUR/m² Mischgebiet (Rest): 115 EUR/m² Nördliche GE Ablösebetrag: 60 EUR/m² Restflächen: 100 EUR m²	**Quadratmeterpreise:** TIW-Gebiet: Gewerbegebiet: 115 EUR/m² Kerngebiet: 125 EUR/m² Wohn-/ Mischgebiet: 170 EUR/m² Nördliche GE *Ablösebetrag* Gewerbegebiet: 50 EUR/m² Mischgebiet: 80 EUR/m² Wohngebiet: 140 EUR/m² *Endwerte* Gewerbegebiet: 110 EUR/m² Mischgebiet: 140 EUR/m² Wohngebiet: 200 EUR/m²
Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet: 69,3 Mio. EUR	**Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:** 70,2 Mio. EUR
Kosten pro Teilgebiet (brutto): Äußere Erschließung: 17,7 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	**Kosten pro Teilgebiet (brutto):** Äußere Erschließung: 18,0 Mio. EUR TIW-Gebiet: 29,1 Mio. EUR Nördliches GE: 2,6 Mio. EUR Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR
Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.): 70,7 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)	**Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):** 71,0 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)
Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur: 1,682 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag)	**Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:** 1,682 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag)
Ergebnis Gesamtfinanzierung: - 1,4 Mio. EUR	**Ergebnis Gesamtfinanzierung:** - 0,8 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.

Das Entwicklungsgebiet ist in folgende unterschiedlich strukturierte Bereiche gegliedert (Anlage 1):

- Europarc Dreilinden (Bebauungsplan KLM-BP-006-a)
- Trasse Stolper Weg (Bebauungsplan KLM-BP-006-b)
- Fashion-Park (Bebauungsplan KLM-BP-006-c). Dieser unterteilt sich in die Teilbebauungspläne:
    - KLM-BP-006-c-1 „MIOS"
    - KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park/ Östliches Kerngebiet"
    - KLM-BP-006-c-3 „Technik-Innovation-Wissenschaft"
    - KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße"
- Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg (Bebauungsplan KLM-BP-006-d)
- Nördliches Gewerbegebiet (Bebauungsplan KLM-BP-006-e)

Für die Fläche des „Europarcs Dreilinden" (ca. 45 ha) wurde mit der Europarc Thyssen Dreilinden GmbH als „mitwirkungsbereiter Eigentümer" im Jahr 1993 eine Abwendungsvereinbarung über den Verzicht des Grunderwerbs durch die Gemeinde, die durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen und die Zahlung eines Ablösebetrages geschlossen.

2 Stand der Entwicklungsmaßnahme und Ausblick

Im Folgenden werden wichtige Einzelmaßnahmen ab dem Jahr 2015 benannt. Die Maßnahmen von 1991 bis 2014 sind in der Anlage 4 enthalten.

Februar 2015	Grundstückskaufvertrag mit Fr. Kusche-Andreeva über eine Erweiterungsfläche für das Unternehmen Direktmarketing Kusche GmbH (3.409 m²)
Mai 2015	Freigabe der Pascalstraße als Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Stahnsdorfer Damm für den öffentlichen Verkehr
August 2015	Grundstückskaufvertrag mit Hr. P. Korr und Hr. V. Korr über eine Fläche zur Ansiedlung des Unternehmens Korr Dental Geräte Technik GbR (ca. 1.743 m²)
September 2015	Grundstücksübertragungsvertrag mit der Gemeinde Kleinmachnow über die Wattstraße und Flächen des Grünzuges am Eichenhof (4.756 m²)
Herbst 2015	Fertigstellung des 3. Bauabschnitts Rekultivierung „Stolper Berg" (Entwicklungspflege der Pflanzflächen bis 30.06.2017)
Herbst 2015	Erarbeitung eines Untersuchungskonzeptes Altlasten entsprechend der Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde

Herbst 2015	Geländeregulierung und Abbruch Gewächshaus mit Nebenanlagen im B-Plangebiet KLM-BP-006-c-4.
2. Halbjahr 2015	Erarbeitung einer städtebaulichen Planungsstudie zu einer möglichen Wohnbebauung nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms
2. Halbjahr 2015	Erarbeitung eines Freiflächenkonzeptes für die Planung und Realisierung der Grünachsen- und Wegeverbindungen in den Bebauungsplangebieten KLM-BP-006-c-3 und KLM-BP-006-c-4
2. Halbjahr 2015	Erarbeitung eines Wege- und Werbeleitsystems für das Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-c-3
Dezember 2015	Zuwendungsbescheid (Projektförderung) Ausbau der wirtschaftsnahmen kommunalen Infrastruktur (GRW-I) für den Fördermittelantrag Planungs- und Beratungsleistungen für das Bebauungsplangebiet „Technologie-Innovation-Wissenschaft" in Kleinmachnow
Dezember 2015	Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung DS-Nr. 137/15/2 „...Festlegungen zur weiteren Bebauungsplanung im Bereich beiderseits Stahnsdorfer Damm..."
2016	Änderung Bebauungsplan KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße"
2016	Bebauungsplanverfahren KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet".
2016	Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Eigentümer des „Nördlichen Gewerbegebiets"
2016/ Anfang 2017	Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit
2016/ 2017	Sanierungsmaßnahmen im Nördlichen Gewerbegebiet
2017	Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg
2017/ 2018	Herstellung der Grünzuge im TIW-Gebiet
2018	Realisierung des kombinierten Geh– und Radweges am Dreilindener Weg

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 wird in Anlehnung an die im Kapitel 1 genannten Bebauungsplangebiete, in folgende Bereiche untergliedert:

- 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".

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

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 des ehem. MUNR und des ehem. MSWV als Zuschuss behandelt.

Im Jahr 2015 wurden im Rahmen des Förderprogramms „GRW I – Ausbau der wirtschaftsnahmen kommunalen Infrastruktur" Planungs- und Beratungsleistungen i.H.v. ca. 63,8 TEUR durch die ILB zur Förderung bewilligt. Der Eigenanteil beträgt 25%. Die Fördermittel werden an den Antragsteller, die Gemeinde, ausgezahlt und entsprechend des Geschäftsbesorgervertrages § 8 Abs. 5 dem Treuhandvermögen der P&E zur Finanzierung der beantragten Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

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

Aufgrund der im Jahr 2015 neu abgeschlossenen bzw. prolongierten Kreditverträge wird davon ausgegangen, dass der bisher im KoFi angesetzte durchschnittliche Zinssatz bis zum Ende der Entwicklungsmaßnahme von ca. 2,0% auf ca. 1,5 % reduziert werden kann.

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. Diese sind abhängig von der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Gemeinde. 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 ursprünglich geplante Nettobauland innerhalb der einzelnen Teilgebiete herangezogen:

Teilgebiet	Nettobauland in m² (ca.)	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 %**	

Da die Kosten der „Äußeren Erschließung" im Wesentlichen erbracht sind, wird bei zukünftigen Planungsänderungen, die Einfluss auf die Größe des Nettobaulandes haben, auf eine Anpassung des Verteilungsschlüssels verzichtet.

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*).
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 2014

4.1 Kosten

Im Jahr 2014 sind Kosten angefallen, die den Teilgebieten wie folgt zugeordnet werden:

Teilgebiet	2014
Äußere Erschließung/ teilgebietsübergreifende Maßnahmen	159.687 EUR
TIW-Gebiet	1.199.478 EUR
Nördliches Gewerbegebiet	168 EUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	584 EUR
TOTAL	**1.359.917 EUR**

Finanzierungskosten:	54.175 EUR
gesamt 2014:	**1.414.092 EUR**
Der Saldo Ende 2013 betrug:	- 6.760.383 EUR

4.2 Einnahmen

Die Einnahmen 2014 betrugen:

UR-Nr. 24/2010, Kaufvertrag P&E/Kusche - monatliche Ratenzahlung:	16.027 EUR
UR-Nr. M 118/2014, Kaufvertrag Erweiterungsfläche MWA:	117.120 EUR
Pachterlöse:	9.157 EUR
Erstattung Gemeinde Grundsteuer:	6.966 EUR
Erstattung Finanzamt:	144 EUR
gesamt 2014:	**149.414 EUR**

Der Saldo der Entwicklungsmaßnahme betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2014 - -8.025.061 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

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 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). 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 für das Jahr 2017 berücksichtigt.

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: 436 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlastensanierung)

Es werden keine weiteren Kosten für Wiedernutzbarmachung und Altlastensanierung im Rahmen der äußeren Erschließung erwartet.

Gesamtkosten: 78 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 Gel-

tungsbereich 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) war 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 Lärmschutzwall, die Unterführung Stolper Weg inkl. Autobahnanschlussstelle und die Autobahnbrücke Stahnsdorfer Damm und der Dreilindener Weg fertiggestellt. Der Gehweg und die Markierung des Angebotsstreifens für Radfahrer entlang des Stolper Weges zwischen Heidefeld und Fahrenheitstraße (1. BA ca. 550 m) wurden hergestellt. Für den Abschnitt zwischen Fahrenheitstraße und Autobahnunterführung BAB A 115 (2. BA ca. 350 m) werden die Kosten entsprechend dem Verhältnis der Abschnittslängen auf ca. 85 TEUR geschätzt.

Gesamtkosten: 4.262 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 am Stolper Weg, die Herstellung des straßenbegleitenden Grüns am Dreilindener Weg sowie die Bepflanzung der Lärmschutzwandverlängerung an der BAB A 115.

Gesamtkosten: 766 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 ausgezahlt. Für den Umzug von ortsansässigen Gewerbetreibenden im Gebiet werden pauschal 30 TEUR vorgesehen.

Gesamtkosten: 39 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

Die Kosten für die Baustelleneinrichtungen wurden 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. Ende 2013 wurde ein Betrag i.H.v. 350 TEUR als Beitrag für die soziale Infrastruktur des Ortes an die Gemeinde ausgezahlt. 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 2016 bis 2020 wird jährlich pauschal ein Betrag von 2.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.205 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Für die Jahre 2016 bis 2020 werden jährlich pauschal 10.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.618 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

	2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen (z. B. Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten, Werbung).	26.476 EUR
Projektsteuerungsleistungen, Buchführung	103.582 EUR

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Projektsteuerungsleistungen und Buchführung werden bis zum Jahr 2020 berücksichtigt. Ab 2016 werden die Projektsteuerungsleistungen sinken, da der Vertrag mit der gewog nicht verlängert wird. Im Gegenzug steigen die Personalkosten der P&E, da der verantwortliche Projektleiter zum 1.1.2016 von der gewog zur P&E wechselt.

Gesamtkosten: 4.541 TEUR

5.2 KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet"

Nettobauland: ca. 210.000 m²

Im TIW-Gebiet sind ca. 49% der Fläche vermarktet bzw. belegt.
Die Profilierung und Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Ende 2016/ Anfang 2017 ist die Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit und die Übertragung an die Gemeinde vorgesehen. Die Fertigstellung der Pascalstraße als Verlängerung der Fahrenheitstraße mit Anbindung an den Stahnsdorfer Damm erfolgte im Frühjahr 2015. Weiterhin wird im Vorentwurf des 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 wurde im Rahmen der genannten Rekultivierungsmaßnahme bis zum Stolper Berg verlängert und eine Rodelbahn mit Gegenhang 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: 849 TEUR

Pos. 1.4 Herrichten (Wiedernutzbarmachung und Altlasten)

Die Leistungen umfassten im Wesentlichen die Sanierungsarbeiten auf den Teilflächen der ehemaligen Biologischen Zentralanstalt (BZA, heute Julius Kühn-Institut) den Abriss der Zollverwaltung, die Profilierung, Oberflächenabdichtung und Rekultivierung der ehemaligen Deponie sowie die Geländeregulierung und den Rückbau des Gewächshauses im KLM-BP-006-c-4.
Der 3. BA: „Rekultivierung" ist abgeschlossen. Im Rahmen der Überwachungsarbeiten (Deponiegas, Setzung, Grundwasser) werden im Jahr 2016 ca. 19 TEUR berücksichtigt. (Quelle: Kostenschätzung KWS Geotechnik GmbH Berlin; 8.12.15).
Die weiteren Kosten der Baufeldfreimachung umfassen die Vorerkundung Altlasten, den oberirdischen Rückbau, die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung, die Geländeregulierung KLM-BP-006-c-3, 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 ca. 1,83 Mio. EUR ausgegangen (Quelle: Kostenschätzung KWS Geotechnik GmbH Berlin;

7.12.15). Im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen sind Leistungen der begleitenden Kampfmitteluntersuchung erforderlich. Für das B-Plangebiet c-3 ist von Kosten i.H.v ca. 162 TEUR auszugehen (Quelle: Kostenschätzung Boskadis Hirdes GmbH, 13.11.13). Für den Rückbau des Laborgebäudes 1 (Plattenbau), das seit dem Lasten/ Nutzen Übergang zum 31.12.2009 durch das JKI mietfrei genutzt wird, werden zum Ende der Entwicklungsmaßnahme ca. 107 TEUR (Ur-Nr.: 244/2009, Notar Jacobsen) eingestellt.

Gesamtkosten: 10.242 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Im Erschließungsvertrag 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) und einer geplanten Bruttogeschossfläche von 307.460 m² (Berechnung des Abwasserzweckverbandes auf Grundlage des genehmigten B-Planes „Fashion Park", Februar 1997) ausgegangen. Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans und der Satzung des WAZV wird eine Anpassung des Erschließungsvertrags erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass diese im ersten Halbjahr 2016 unterzeichnet wird. Unter Berücksichtigung des von der P&E dem WAZV gewährten Darlehen von 317 TEUR, das mit dem Beitragssatz verrechnet wird, kann von einer Restzahlung i.H.v. ca. 300 TEUR ausgegangen werden.

Gesamtkosten: 831 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

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 aufgrund der neuen Satzung des WAZV und der Überarbeitung des B-Plans davon ausgegangen, dass sich der Erschließungsbeitrag verringern wird.

Gesamtkosten: 664 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: 89 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. Im Rahmen der Herstellung der Verlängerung Fahrenheitstraße wurden der Rückbau der vorhandenen Trafostation und ein Neubau erforderlich.

Gesamtkosten: 165 TEUR

Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik

Die Kosten werden im Wesentlichen von der Telekom übernommen. Lediglich bei erforderlichen Umverlegungen im Rahmen der Verlängerung der Fahrenheitstraße, waren Kosten von der P&E zu übernehmen.

Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung, Lärmschutz und Werbeanlagen

Nach Fertigstellung der wesentlichen Baumaßnahmen an der Fahrenheitstraße wird auf dieser die Deckschicht eingebaut (ca. 165 TEUR). Die Kosten werden für das Jahr 2017 berücksichtigt. Für den kombinierten Geh- und Radweg ostseitig entlang des Dreilindener Weges (ca. 440 m) werden 53.747 EUR eingestellt (Quelle: Kostenschätzung Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 18.7.15). Für die Stichstraße an der Fahrenheitstraße, die für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke benötigt wird, werden 34.064 EUR kalkuliert. Die Kosten für die Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg werden ca. 359 TEUR betragen (Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.15).

Der Realisierungszeitraum der Grundstückszufahrten (inkl. Medienvorstreckung) auf die noch zu bildenden Baugrundstücke ist abhängig vom Vermarktungsfortschritt. Vorsorglich werden pro Jahr 10.000 EUR eingestellt.

Gesamtkosten: 2.149 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 erfolgte im Zuge der Rekultivierung der ehemaligen Deponie „Stolper Berg" bis Anfang 2015. Für die Herstellung der Grünzüge nördlich und östlich von MIOS sowie von der Fahrenheitstraße Richtung Eichenhof werden 348 TEUR kalkuliert (Quelle Landschaft planen + bauen GmbH, 28.8.15, Variante 2). Hinzu kommen in den Folgejahren Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von jährlich ca. 10.000 EUR.
Für die im Rahmen der Waldumwandlung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden 2,90 EUR/m² 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 (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin; 9.12.15). Für die Durchführung der Zauneidechsenumsiedlung aus dem Gebiet 006-c-3 auf den Stolper Berg sind ca. 24 TEUR anzusetzen. Dazu gehören die Zaunstellung, der Abfang und die Umsiedlung der Eidechsen sowie die fachliche Begleitung der Baumaßnahmen für die Errichtung von Habitatsstrukturen am Stolper Berg (Quelle: Kostenschätzung Landschaft planen + bauen GmbH, 4.12.15). Für die Unterhaltungspflege des Stolper Bergs inkl. Deponiefuß werden im Jahr 2016 84,6 TEUR eingestellt. Dazu gehören das dreimalige Mähen der Wiesenfläche (48.000 m²), die Rasennachsaat und die Pflege des Bewuchses (Quelle: Angebot Baum- und Landschaftspflege GmbH, Potsdam; 12.11.2015).

Gesamtkosten: 1.953 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 65 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 des Bebauungsplans KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet" und für landschaftsplanerische Leistungen sind im Jahr 2016 noch Restleistungen erforderlich. Für die Änderung des B-Plans KLM-BP-006-c-4 auf eine Wohn- und Mischgebietsnutzung sind ca. 17.000 EUR zu berücksichtigen. Die Kosten für den dazugehörigen Umweltbericht werden ca. 6.000 EUR betragen. Die Planungsleistungen für die Rodungsarbeiten und den Waldumwandlungsantrag werden mit 11.000 EUR eingeschätzt (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin, 18.7.15). Für die Planung der Grundstückserschließungen und –zufahrten der Vermarktungseinheiten werden jährlich 5.000 EUR eingestellt. Die Kosten für das Wege- und Werbeleitsystem, die Markenentwicklung TIW-Gebiet und die Öffentlichkeitsarbeit werden im Jahr 2016 mit 30 TEUR kalkuliert.

Gesamtkosten: 1.265 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 wird ein Honorar von 5,3 TEUR berücksichtigt (Quelle: Büro für Landschaftsplanung, Berlin, 18.7.15). Die Projektierungsleistungen im Rahmen der weiteren verkehrstechnischen Erschließung werden mit 50 TEUR angesetzt. Für vermessungstechnische Leistungen im Rahmen erforderlicher Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und der Erstellung von Bestandsunterlagen werden jährlich 15 TEUR berücksichtigt. Für die Projektierung des Grünzugs werden ca. 18 TEUR kalkuliert (Quelle: Kostenschätzung Landschaft planen + bauen GmbH, 26.8.15).

Gesamtkosten: 3.438 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Hierunter fallen die Kosten der Bauüberwachung und der Bauoberleitung.

Gesamtkosten: 543 TEUR

5.3 KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet"

Nettobauland: ca. 27.000 m²

Das nördliche Gewerbegebiet unterteilt sich in die Flächen der ehemaligen APAG GmbH und der ehem. Fath GmbH. 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 ehem. Fath GmbH wurden Anfang 2010 im Rahmen der Zwangsversteigerung veräußert. Der Erwerber hat entspechend § 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. Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung zur DS-Nr. 137/15/2 wird die Voraussetzung zur planungsrechtlichen Neugliederung des Nördlichen Gewerbegebietes im Bebauungsplanverfahren KLM-BP-006-e geschaffen. In der Fortschreibung des Kosten- und Finanzierungsplans wird von folgender perspektivischer Flächenbilanz ausgegangen:

	gesamt	**P&E**	priv. Eigentümer
Wohngebiet:	10.362 m²	1.800 m²	8.562 m²
Mischgebiet:	5.196 m²	1.500 m²	3.696 m²
Gewerbegebiet:	11.567 m²	3.400 m²	8.167 m²
Grünzug/ Distanzgrün:	3.153 m²	228 m²	2.925 m²
Wald:	8.000 m²	0 m²	8.000 m²
Verkehrsfläche:	3.000 m²	500 m²	2.500 m²
Summe:	**41.278 m²**	**7.428 m²**	**33.850 m²**

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

Die noch ausstehenden Kosten betragen:

Baukosten Schmutzwasser:	127.866 EUR
Baukosten Regenwasser:	129.056 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.15)

Gesamtkosten: 261 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Die noch ausstehenden Baukosten betragen: 65.331 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.15)

Gesamtkosten: 73 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: 53 TEUR

Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik

Die Kosten werden von der Telekom übernommen.

Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung

Bei den Erschließungsstraßen im Gebiet wird zum aktuellen Planungsstand von einer Fläche von ca. 3.000 m² ausgegangen. Hinzu kommen Parkflächen, Grundstückszufahrten und Gehwege. Für deren Herstellung werden Kosten von ca. 530 TEUR berücksichtigt.

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.15)

Gesamtkosten: 530 TEUR

Pos. 2.1.8 Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Pflanzung von Ersatzbäumen:	35.000 EUR
Naturschutzrechtlicher Ausgleich:	61.880 EUR
Schaffung von Fledermausquartieren und Nistkästen	5.000 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Landschaft planen + bauen GmbH; 15.07.05)

Grünzug: 80.000 EUR

(Quelle: Eigenschätzung aufgrund von Erfahrungswerten im TIW-Gebiet)

Die Kostenschätzungen sind entsprechend der Vorgaben des aufzustellenden Bebauungsplans im Jahr 2016 neu zu erarbeiten.

Gesamtkosten: 177 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 4 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: 136 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. Der wesentliche Kostenanteil für die Projektierungsleistungen entstand durch die Zuschlüsselung von Projektierungsleistungen der teilgebietsübergreifenden Maßnahmen auf das nördliche Gewerbegebiet.

Gesamtkosten: 527 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Die Kosten der Bauleitung werden anhand von Vergleichszahlen des Entwicklungsgebietes berechnet.

Gesamtkosten: 64 TEUR

5.4 KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg"

Bruttogeschossfläche:	49.581 m²
Nettobauland (inkl. Kita):	84.353 m²
öffentliche Verkehrsfläche: (ohne Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg)	17.440 m²
öffentliche Grün- und Waldfläche:	35.855 m²
öffentlicher Spielplatz:	561 m²
kommunales Baugrundstück:	1.542 m²

Die Entwicklung des Plangebietes ist abgeschlossen. Die entstandenen Kosten sind in der Anlage 2 (Seiten 4 und 5) dargestellt.

6 Einnahmen Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten

6.1 Grundstücksveräußerung

Bei den Grundstücksveräußerungen wird von folgendem zeitlichen Ablauf ausgegangen. Die Flächenausweisungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

- Wohn-/ Mischgebiet (KLM-BP-006-c-4) 2017-2019
- GE 2 (KLM-BP-006-c-3, Teilfläche) 1998-2016
- GE 3 (KLM-BP-006-c-3, Teilfläche) 2017-2020
- Kerngebiet 2013-2016
- Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg 1999

Bei der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung von Grundstückspreisen der gewerblichen Bauflächen, wird der aktuelle Grundstücksmarktbericht des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark" berücksichtigt. Dieser weist zum 31.12.2014 den Quadratmeterpreis für gewerbliche Bauflächen im TIW-Gebiet mit 125 EUR aus. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Flächen mit Nutzungs- und Erhaltungsbindung, die zwar auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden können, aber die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken, wird mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für das GE 2 von 115 EUR kalkuliert. Die Fläche des GE 2 ist bis auf eine Restfläche von ca. 10.000 m² vollständig vermarktet. Für diese Restfläche liegen bereits zwei Kaufvertragsentwürfe vor, so dass keine Vergleichswerte herangezogen werden müssen.
Für die Fläche des ehem. GE 1 ist mit Beschluss der Gemeindevertretung DS-Nr. 137/15/2 vom 17.12.2015 die Voraussetzung zur möglichen Nutzung als Gebiet für sozialen Wohnungsbau gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB und als Mischgebiet geschaffen worden. Bis zur Vorlage des Endwertgutachtens, dessen Beauftragung für das Jahr 2016 vorgesehen ist, wird von einem Quadratmeterpreis von 170 EUR ausgegangen.
Auf Grundlage des o.g. Beschlusses ergibt sich für das ehem. Nördliche Gewerbegebiet die Möglichkeit Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen zu entwickeln. In Bezug auf die aktuellen Konzeptplanungen für das Gebiet, haben die P&E und der private Eigentümer Flächenanteile an allen drei Nutzungsarten. Die konkreten Größen sind im Kapitel 5.3 genannt. Sollte der private Eigentümer als mitwirkungsbereiter Eigentümer auftreten, ist dieser verpflichtet, den entwicklungsbedingten Mehrwert, als Differenz zwischen Endwert und Anfangswert, an die Gemeinde/ P&E auszuzahlen. Diese sind in einem Anfangs- und Endwertgutachten zu ermitteln. Bis dahin wird von einem Anfangswert von 60 EUR/m² und den u.g. Endwerten ausgegangen.

B-Plangebiet	Endwert bzw. Ablösebetrag [EUR/m²]
TIW-Gebiet	
- Gewerbegebiet GE 3	115
- Kerngebiet	125
- Wohngebiet (sozialer Wohnungsbau) und Mischgebiet	170
„Nördliches Gewerbegebiet"	
- Gewerbegebiet	110
- Mischgebiet	140
- Wohngebiet	200
Ablösebetrag:	
Gewerbegebiet	50
Mischgebiet	80
Wohngebiet	140

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.

Im Jahr 2015 wurden im Rahmen des Programms zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur (GRW-I) Fördermittel für Planungs- und Beratungsleistungen i.H.v. 63,8 TEUR beantragt und bewilligt. Die Auszahlung der 75%igen Förderung i.H.v. 47,8 TEUR erfolgt im Jahr 2016. Für die Folgejahre sind weitere Antragstellungen für Planungs- und Beratungsleistungen sowie Ausführungsleistungen im Programm zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur (GRW-I) vorgesehen.

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.
Für das nördliche Gewerbegebiet ist für das Jahr 2016 der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem privaten Grundstückseigentümer vorgesehen. Die Höhe des Ausgleichsbetrages, die im städtebaulichen Vertrag auszuweisen ist, ist abhängig von den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans. Auf Basis der aktuell vorliegenden Konzeptplanungen wird ein Ausgleichsbetrag i.H.v. ca. 1,9 Mio. EUR eingeschätzt. Die konkrete Berechnung des Ausgleichsbetrages ergibt sich aus den noch zu erstellenden Anfangs- und Endwertgutachten. Sollten vom Grundstückseigentümer Kosten im Rahmen der öffentlichen Erschließung des Grundstücks übernommen werden, sind diese reduzierend auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

6.4 Anschlussgebühren

Für die Einfamilienhausgrundstücke am Stahnsdorfer Damm wurden durch den WAZV Anschlussgebühren in Höhe von 127.312 EUR erhoben und im Rahmen der Baumaßnahmen der P&E erstattet.

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.

Zum Ende der Geschäftsjahres 2014 betrug der Saldo der Entwicklungsmaßnahme ca. 8,0 Mio. EUR.

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 2014 ca. 4,5 Mio. EUR betrug. Entsprechend der Einnahmensituation der P&E werden die Vorleistungen der Gemeinde im Rahmen der Beiträge für die soziale Infrastruktur zurückgezahlt. So wurde Ende 2013 ein Betrag i.H.v. 350 TEUR an die Gemeinde ausgezahlt. Die endgültige Höhe der Beiträge zur sozialen Infrastruktur bemisst sich an dem Bedarf, der durch den Einwohnerzuwachs im Entwicklungsgebiet induziert wurde.

Zum Abschuss der Entwicklungsmaßnahme kann von einem voraussichtlichen negativen Saldo von ca. 0,8 Mio. EUR ausgegangen werden. Dieses Defizit wäre 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.

Der Bürgschaftsrahmen der Gemeinde für die P&E wurde seit 2008 von 19,2 Mio. EUR auf aktuell 7,0 Mio. EUR reduziert.

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 Finanzierungsplan, 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. 19 ha vermarktet bzw. belegt. Die geplanten Erlöse für die noch zu vermarktenden Flächen in Höhe von ca. 16,5 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.

Weiterhin haben mögliche Änderungen der Planungsabsichten der Gemeinde Einfluss auf die Vermarktung und die realisierbaren Einnahmen. So könnte es z.B. bei der Aufstellung des Teilbebauungsplans KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet" durch eine zusätzliche Ausweisung von Grünflächen, im Vergleich zum genehmigten B-Plan KLM-BP-006-c „Fashion Park", zu einer Reduzierung des Nettobaulandes kommen. Es wird deshalb durch die P&E angestrebt, die Fläche des Nettobaulandes im Vergleich zum Ursprungsplan nicht zu verringern.

Da die Grundstückskaufverträge unter dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde stehen, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass planungsrechtlich zulässige Vorhaben durch die Gemeinde bzw. deren Vertretung abgelehnt werden.

Durch die Nutzungsänderung von gewerblicher Baufläche in Wohnbauland (KLM-BP-006-c-4 und anteilig Nördliche Gewerbegebiet) könnten perspektivisch höhere Einnahmen bei gleichzeitig kürzerer Vermarktungszeit erzielt werden.

2. Finanzierungsrisiko:

Das Finanzierungsrisiko besteht darin, dass die geplanten Einnahmen nicht in der kalkulierten Höhe und dem prognostizierten Zeitrahmen realisiert werden können, 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 im „TIW-Gebiet" die Maßnahmen der Baufeldfreimachung und Erschließung vorausschauend auf die Nachfrageentwicklung durchgeführt. Der Anstieg des Finanzierungsvolumens wird durch diese Maßnahmen deutlich eingegrenzt.

Ein zu geringer Bürgschaftsrahmen der Gemeinde könnte dazu führen, dass Kredite zur Finanzierung der laufenden Maßnahmen nicht mehr aufgenommen werden können. Weiterhin könnten Forderungen der Kommunalaufsicht zur Beibringung von Gutachten im Rahmen der Bürg-

schaftserklärung der Gemeinde zu Auszahlungsverzögerungen auf Seiten des Kreditnehmers führen.

Von den vorliegenden Kreditverträgen i.H.v. 7,0 Mio. EUR, deren Inanspruchnahme zurzeit ca. 5,5 Mio. EUR beträgt, wurde für einen Anteil von 3,5 Mio. EUR ein Festzins vereinbart. Dieser beträgt für den 2,0 Mio. EUR Kredit bis zum Laufzeitende am 30.12.2018 1,87 % p.a. und für den 1,5 Mio. EUR Kredit bis zum Laufzeitende am 30.12.2020 0,65 % p.a. Die variablen Kredite werden auf Basis des 6-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von 0,45 % p.a. verzinst. Da der 6-Monats-Euribor zurzeit einen negativen Prozentsatz ausweist, ist lediglich die Marge zu zahlen. Durch das langfristig gesicherte niedrige Zinsniveau wird das Finanzierungsrisiko der Entwicklungsmaßnahme deutlich reduziert

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

4. Altlastenrisiko

Die im KoFi vorgesehenen Kosten für die Pos. 1.4 „Herrichten" im „TIW-Gebiet" sind eine Grobkostenschätzung, da die Altlastenuntersuchungen noch nicht flächendeckend vorgenommen worden sind. Diese werden in Abhängigkeit des Vermarktungsfortschrittes und des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-006-c-3 erfolgen. Weiterhin sollen die Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit eventuell notwendigen Geländeregulierungen durchgeführt werden. Die kalkulierten Sanierungskosten (970 TEUR br.) 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 (heute Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, MIL) 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, fordert das LBV den Überschuss von der Gemeinde anteilig zurück (Pkt. 17.3.1.2, StBauFR).

Die im Rahmen des Programms zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur (GRW-I) ausgezahlten Fördermittel sind Zuschüsse.

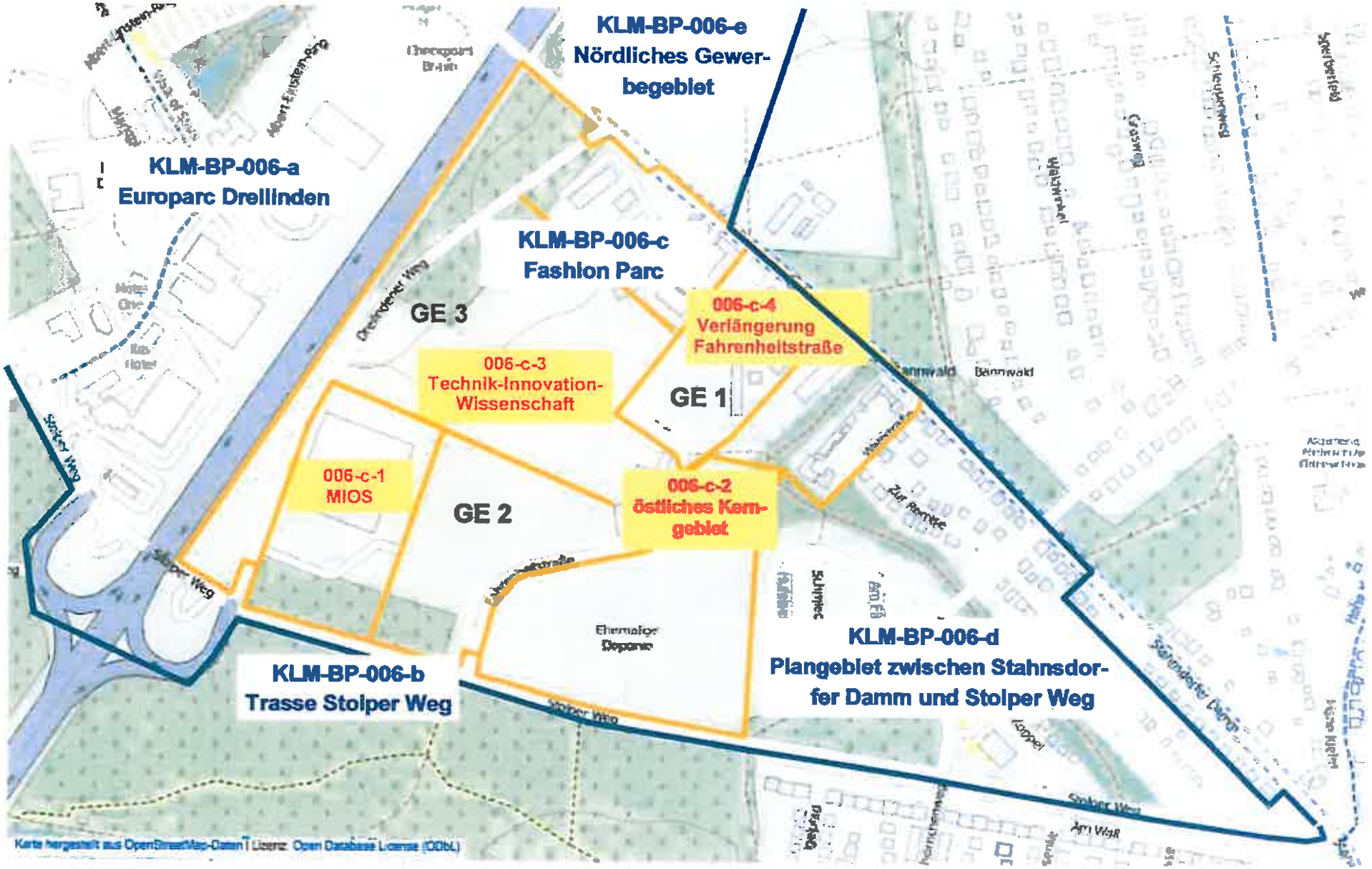
6. Mehrwertsteuer

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: 15.12.2015

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

(aus Übersichtlichkeitsgründen sind die Spalten der Jahre 1996 bis 2013 ausgeblendet, aber in der Summenspalte enthalten)

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
Äußere Erschließung und teilgebietsübergreifende Maßnahmen											
1 Baugrundstück											
1.1 Wert	54	391	92								1.042
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	248	32		1	2						436
1.4 Herrichten											
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		28	31		1						78
1.4.2 Altlastensanierung											0
2 Erschließung											
2.1 Öffentliche Erschließung											
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser			215								1.143
2.1.2 Wasserversorgung											53
2.1.4 Gasversorgung											25
2.1.5 Elektroversorgung			482								1.028
2.1.6 Fernmeldetechnik											1
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung			839	27	1		85				4.262
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)		199		1	0						766
2.1.9 Entschädigungen an Eigentümer/Nutzer/Verpflichtungen							30				39
2.2 Baustelleneinrichtungen			27								41
3 soziale Infrastruktur										1.332	1.682
7 Baunebenkosten											
7.1 Planungsleistungen	968	77	95			2	2	2	2	2	1.205
7.2 Projektierungsleistungen	104	374	323			10	10	10	10	10	1.618
7.3 Bauleitung											75
7.4 sonstige betriebliche Aufwend. P&E + Projektsteuerung				130	121	90	90	90	90	90	4.541
Total	1.372	1.101	2.104	160	124	102	217	102	102	1.434	18.036
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.372	1.101	2.104	160	124	102	217	102	102	1.434	18.036

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
TIW-Gebiet											
1 Baugrundstück											
1.1 Wert	1.607		2.522								6.861
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		23	9	20	19	20	10	10	10		849
1.4 Herrichten											
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		618	438	24	122		969	969		107	5.628
1.4.2 Altlastensanierung				315	290	39					4.615
2 Erschließung											
2.1 Öffentliche Erschließung											
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser				75	39	12	223	100	100		831
2.1.2 Wasserversorgung				135	14	5	136	90	90		664
2.1.4 Gasversorgung					10		27	27			89
2.1.5 Elektroversorgung				80			30				165
2.1.6 Fernmeldetechnik				7	7						15
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung				184	119	37	541	64	10	10	2.149
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)			1	60	64	189	254	264	10	10	1.953
2.2 Baustelleneinrichtungen						4	27	20	0	2	65
7 Baunebenkosten											
7.1 Planungsleistungen		70	228	139	173	105	34	25	25	25	1.265
7.2 Projektierungsleistungen		607	153	160	89	50	73	25	25	25	3.438
7.3 Bauleitung		6			5		5				543
Total	1.607	1.324	3.351	1.199	950	461	2.330	1.593	270	179	29.130
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.607	1.324	3.351	1.199	950	461	2.330	1.593	270	179	29.130

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
Nördliches Gewerbegebiet											
1 Baugrundstück											
1.1 Wert											555
1.2 Erwerb inkl. Vermessung			9	0		0					73
1.4 Herrichten											
1.4.1 Wiedernutzbarmachung			0								102
1.4.2 Altlastensanierung											64
2 Erschließung											
2.1 Öffentliche Erschließung											
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser							128	128			261
2.1.2 Wasserversorgung							33	33			73
2.1.4 Gasversorgung							9	9			19
2.1.5 Elektroversorgung							41	8			53
2.1.6 Fernmeldetechnik											
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung							265	265			530
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)							88	88			177
2.2 Baustelleneinrichtungen							2	2			4
7 Baunebenkosten											
7.1 Planungsleistungen		27	27			61	8	5			136
7.2 Projektierungsleistungen		15	75			25	25	25			527
7.3 Bauleitung							25	25			64
Total		43	110	0		86	624	589			2.638
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR		43	110	0		86	624	589			2.638

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL TEUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg **Kosten P &E**											
1 Baugrundstück											
1.1 Wert	169	2.059	169								4.576
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		1	50								191
1.4 Herrichten											
1.4.1 Wiedernutzbarmachung											27
1.4.2 Altlastensanierung											5
2 Erschließung											
2.1 Öffentliche Erschließung											104
2.1.9 Entschädigungen											104
2.2 Baustelleneinrichtungen											
7 Baunebenkosten											
7.1 Planungsleistungen			81								68
7.2 Projektierungsleistungen		73	105	1							791
7.3 Bauleitung											6
Summe (Kosten P & E)	169	2.134	385	1							5.869

Kostenbeteiligung Investor											
1 Baugrundstück											
1.1 Wert											1.916
1.2 Erwerb inkl. Vermessung											51
1.4 Herrichten											
1.4.1 Wiedernutzbarmachung											396
1.4.2 Altlastensanierung											872
2 Erschließung											
2.1 Öffentliche Erschließung											
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser											
2.1.2 Wasserversorgung											
2.1.4 Gasversorgung											0
2.1.5 Elektroversorgung											1
2.1.6 Fernmeldetechnik											28
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung											
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)											2.898
2.1.9 Entschädigungen											590
2.2 Baustelleneinrichtungen											531
7 Baunebenkosten											
7.1 Planungsleistungen											602
7.2 Projektierungsleistungen											341
7.3 Bauleitung											114
Projektsteuerung P&E											697
anrechenbare Finanzierungskosten											50
Summe (Kostenbeteiligung Investor)											9.089
Total (P&E + Investor)	169	2.134	385	1							14.958
TOTAL inkl. MwSt. (ohne Grunderwerb) in TEUR	169	2.134	385	1							14.958

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

	Netto-bauland	Prozentschlüssel
TIW-Gebiet	212.417	63,69%
Nördliches Gewerbegebiet	36.750	11,02%
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg (inkl. KITa	84.353	25,29%
Summe	333.520	100,0%

	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Kosten der "Äußeren Erschließung" und teil-	1.372	1.101	2.104	160	124	102	217	102	102	1.434	18.036
gebietsübergreifende Maßnahmen in (1.000 EUR)											
anteilig TIW-Gebiet	871	634	1.211	102	79	65	138	65	65	913	11.103
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	151	122	233	18	14	11	24	11	11	158	1.989
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	349	346	660	40	31	26	55	26	26	363	4.943
Summe in TEUR	1.372	1.101	2.104	160	124	102	217	102	102	1.434	18.036

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

(In 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Einnahmen teilgebietsübergreifend											
Fördermittel											
MSWV	1.976	3.129	562								5.868
Eigenanteil Gemeinde (MSWV Fördermittel)	299		1.117								1.453
weitere Gemeindezuweisungen			4.049								8.750
Ausgleichsbeträge											
WG Stolper Weg											862
Anschlußgebühren (EFH Stahnsdorfer Damm)											127
sonstige											
Beteiligung LEG Wertgutachten	15										15
Forstbehörde (Rückzahlung Erfüllungsbürgschaft Planstr. A)											12
Rückzahlung Vorfinanzierung Planung Stammbahn											
Brücke Stahnsdorfer Damm											20
e-plus Standort Miete											8
Funkfeststation Miete (T-Mobil, Viag, Mannesmann)											5
Harbauer Standort Miete											8
Rückzahlung Villaret											47
Verkauf Flstk. 308 an Europarc Ur.Nr. (263/96)											14
L. Ernst											4
Vorbereitende Leistungen Europarc											260
Erstattung Finanzamt				0							45
Erstattung Grundsteuern				7							7
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 1154/04											20
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 842/04											30
Verkauf Europarc Ur.Nr. 187/95											11
Zinsen		1	177								1.202
Summe	2.290	3.130	5.906	7							18.769
anteilig TIW-Gebiet	1.454	1.988	3.751	5							11.928
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	252	345	651	1							2.068
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	583	797	1.504	2							4.773
Summe in TEUR	2.290	3.130	5.906	7							18.769

Finanzierungsübersicht TIW-Gebiet

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
TIW-Gebiet	1.607	1.324	3.351	1.199	950	461	2.330	1.593	270	179	29.130
anteilig "Äußere Erschließung"	871	634	1.211	102	79	65	138	65	65	913	11.103
Summe in TEUR	2.478	1.958	4.562	1.301	1.029	526	2.469	1.658	335	1.092	40.233

Einnahmen (1.000 EUR)	qm	EUR/qm	TEUR
TIW-Gebiet:			
Gewerbegebiet			
noch zu veräußern:			
Wohn-/ Mischgebiet (ehem. GE 1)	19.998	170	3.400
GE2	5.544		465
GE3	71.105	115	8.177
Kerngebiet			
noch zu veräußern:	4.336	125	542

Zeitliche Verteilung der Einnahmen Aktivitäten	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Gewerbegebiet											
Saacke (2.400 qm)											282
MWA (4.500 qm)											462
MIOS (37.115 qm, davon 8.007 qm Wald)											4.643
416/15											5
417/1											98
417/8											219
418											442
422/3 (alt 422/1)											117
Kusche											483
Abstandsflächen (Tauschvertrag)											161
Kusche (Ur.Nr.: 24/2010, Notar Maletz), (Erweiterungsfl.)				16							82
Analytica Alementaria (Ur.Nr. 166/2012, Notar Jacobsen)											433
CountR (Ur.Nr. M321/2013, Notar Mielke)											347
MWA Erweiterungsfläche (Ur.Nr. 118/2014, Notar Jacobsen)				117							117
Kusche, Andreeva (Ur.Nr. 29/2015, Notar Maletz), (Erweiterungsfl.)					21	36	36	36	6	281	416
Korr (Ur.Nr. 195/2015, Notar Jacobsen)						200					200
Becker/ Haubrich						404					
noch zu veräußern:											
Wohn-/ Mischgebiet (ehem. GE 1)							1.133	1.133	1.133		3.400
GE2						465					465
GE3							2.044	2.044	2.044	2.044	8.177
Kerngebiet											
noch zu veräußern:						542					542
Mischgebiet											

Eltronik eb (7.946 qm)											
Fördermittel											1.667
MUNR (Deponie)											
MUNR Fördermittel Rückzahlung											1.833
ILB (GRW-I)											-156
Ausgleichsbeträge						48					48
Eichamt (4.410 m²) zzgl. restl. Landesflächen											
Amt für Geowissenschaften (8.567 m²) + Gebäuderestwert											1.783
Amt für Geowissenschaften - Zinsen Kaufvertrag											1.465
sonstige											10
Eigenanteil BBA		60									
Forstbehörde (Rückzahlung Erfüllungsbürgschaft 428/22)											60
Senat (Beteiligung an Abrißkosten 428/22)											24
Pachteinnahmen											141
Durchführungsvereinbarung Hornbach				5	5	5	5				129
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen											37
Summe in TEUR	1.454	1.988	3.751	5							11.928
	1.454	2.048	3.751	142	26	1.700	3.218	3.213	3.183	2.325	40.060

TIW-Gebiet: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	2.478	1.958	4.562	1.301	1.029	526	2.469	1.658	335	1.092	40.233
GESAMTTOTAL Einnahmen	1.454	2.048	3.751	142	26	1.700	3.218	3.213	3.183	2.325	40.060
Differenz	-1.024	90	-811	-1.159	-1.003	1.173	750	1.555	2.848	1.233	-173

Finanzierungskosten	28	37	223	43	48	40	32	24			4.120

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	2.507	1.995	4.785	1.345	1.077	566	2.501	1.682	335	1.092
GESAMTTOTAL Einnahmen	1.454	2.048	3.751	142	26	1.700	3.218	3.213	3.183	2.325

	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	2.507	4.502	9.287	37.099	38.176	38.742	41.243	42.926	43.261	44.353
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	1.454	3.502	7.253	26.798	26.824	28.523	31.742	34.955	38.139	40.464
Differenz	-1.053	-1.000	-2.033	-10.301	-11.352	-10.219	-9.501	-7.970	-5.122	-3.889

Finanzierungsübersicht Nördliches Gewerbegebiet

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Nördliches Gewerbegebiet		43	110	0		86	624	589			2.638
anteilig "Äußere Erschließung"	151	122	233	18	14	11	24	11	11	158	1.989
Summe in TEUR	151	164	343	18	14	97	648	600	11	158	4.627

Einnahmen (1.000 EUR)	qm	EUR/qm	TEUR
Ablösebetrag Wohngebiet	8.562	140	1.199
Ablösebetrag Mischgebiet	3.696	80	296
Ablösebetrag Gewerbegebiet	8.167	50	408
Verkauf Wohngebiet	1.800	200	360
Verkauf Mischgebiet	1.500	140	210
Verkauf Gewerbegebiet	3.400	110	374

Zeitliche Verteilung der Einnahmen	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Ablösebetrag Wohngebiet							599	599			1.199
Ablösebetrag Mischgebiet							148	148			296
Ablösebetrag Gewerbegebiet							204	204			408
Verkauf Wohngebiet							180	180			360
Verkauf Mischgebiet							105	105			210
Verkauf Gewerbegebiet							187	187			374
Projektsteuerungsleistungen Nördliche GE (Vertrag Haußmann AG)					3	15					18
Pachterlöse				5	5	5					70
sonstige											
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	252	345	651	1							2.068
Summe in TEUR	252	345	651	5	8	20	1.423	1.423			5.003

Nördliches Gewerbegebiet: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	151	164	343	18	14	97	648	600	11	158	4.627
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	5	8	20	1.423	1.423			5.003
Differenz	101	181	308	-12	-5	-77	776	823	-11	-158	376

Finanzierungskosten	5	6	39	11	12	10	8	6			850

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	156	171	381	29	26	107	656	606	11	158
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	5	8	20	1.423	1.423		

	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	156	327	708	3.913	3.939	4.046	4.702	5.308	5.319	5.477
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	252	597	1.248	2.128	2.137	2.157	3.580	5.003	5.003	5.003
Differenz	96	270	540	-1.785	-1.802	-1.889	-1.122	-304	-315	-473

Finanzierungsübersicht Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	169	2.134	385	1							14.958
anteilig "Äußere Erschließung"	349	348	660	40	31	26	55	26	26	363	4.943
Summe in TEUR	518	2.479	1.045	41	31	26	55	26	26	363	19.901

Zeitliche Verteilung der Einnahmen	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Grundstücksveräußerung											6.659
Kostenbeteiligung Investor											9.089
Ablösebetrag											3.503
Projektsteuerung P&E											697
Erträge aus Weiterberechnung											43
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	583	797	1.504	2							4.773
Summe in TEUR	583	797	1.504	2							24.764

Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: (in 1.000	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	518	2.479	1.045	41	31	26	55	26	26	363	19.901
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504	2							24.764
Differenz	64	-1.682	458	-39	-31	-26	-55	-26	-26	-363	4.863

Finanzierungskosten	11	14	89								1.329

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	530	2.494	1.135	41	31	26	55	26	26	363
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504	2						

	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	530	3.023	4.158	20.703	20.735	20.760	20.815	20.841	20.867	21.230
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	583	1.380	2.883	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764
Differenz	53	-1.644	-1.275	4.060	4.029	4.003	3.948	3.923	3.897	3.534

Finanzierungsübersicht Gesamtgebiet

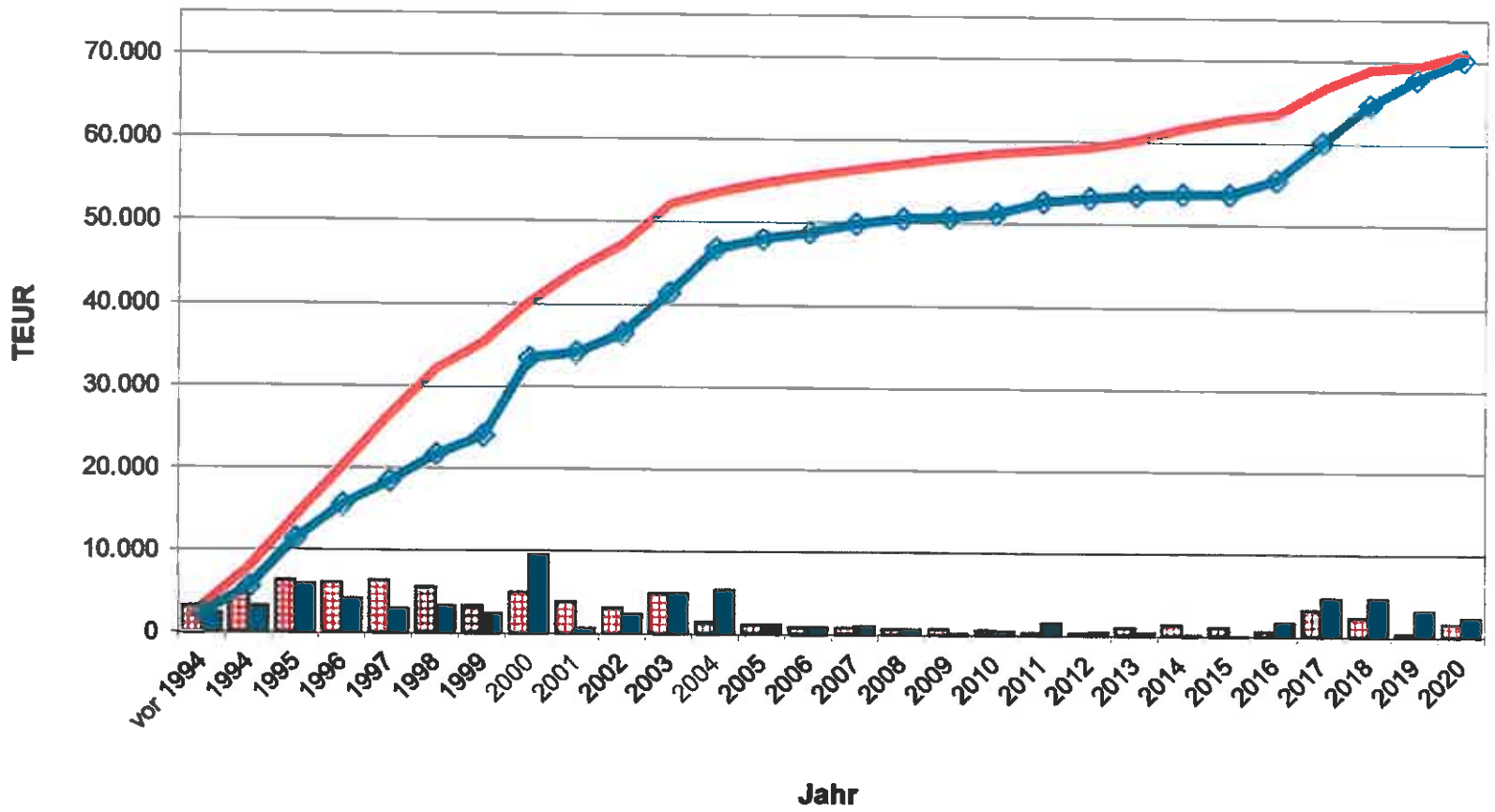
Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	3.148	4.601	5.950	1.360	1.074	649	3.171	2.284	372	1.613	64.761
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	149	34	1.720	4.642	4.637	3.183	2.325	70.231
Differenz	-859	-1.411	-44	-1.211	-1.040	1.070	1.471	2.353	2.811	712	5.470
Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital (ab 2016)	1,5%										
Finanzierungskosten	44	58	351	54	61	50	40	30			6.299
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	3.193	4.659	6.301	1.414	1.135	699	3.211	2.314	372	1.613	
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	149	34	1.720	4.642	4.637	3.183	2.325	

	vor 1994	1994	1995	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe TEUR
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	3.193	7.852	14.153	61.715	62.850	63.549	66.760	69.074	69.447	71.059	
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	2.290	5.479	11.385	53.690	53.724	55.444	60.086	64.722	67.906	70.231	
Differenz	-903	-2.373	-2.768	-8.025	-9.125	-8.105	-6.674	-4.352	-1.541	-828	
Kredittilgung durch Gemeinde											3.500
Fremdfinanzierungsbedarf (inkl. Kredittilgung Gemeinde)				-4.525	-5.625	-4.805	-3.174	-852	1.959	2.672	

Anlage 3

Diagramm Finanzierungsübersicht
Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten"



Stand: Dezember 2015

Anlage 4
Chronologie der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ 1991 - 2014

Chronologie der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten" 1991 – 2014

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 Ursprungplanes; 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 Ursprungplanes.
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 (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 Alimentaeria 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.
April 2014	Abschluss eines Kaufvertrages mit der MWA zur Flächenerweiterung des Firmengeländes.
August 2014	Rechtskraft des B-Plans KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße".
2014	Umsetzung der Maßnahmen zur Rekultivierung der gesicherten Deponie inkl. Herstellung der Rodelbahn (3. Bauabschnitt).
2014	Beginn der Erarbeitung des B-Plans KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik - Innovation - Wissenschaft)".
2014/ 2015	Errichtung des Bürogebäudes der CountR GmbH.