

Entwurf



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

- Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow -

## Wirtschaftsplan 2018

Stand: Oktober 2017



Kleinmachnow, 07.11.2017

Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden  
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

M. Rahn  
Geschäftsführer

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
1 Einleitung .....	1
2 Festsetzungen nach § 14 Abs. 1, Nr. 1 EigV .....	2
3 Erfolgsplan nach § 15 i.V.m. § 24 EigV .....	3
4 Finanzplan nach § 16 EigV .....	6
A1 Bericht über die aktuelle Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der P&E .....	8
A2 Verpflichtungsermächtigungen .....	9
A3 Stellenübersicht .....	10
A4 Investitionsmaßnahmen .....	10
A5 Kreditübersicht .....	10
A6 Ausblick .....	10
A7 Treuhandvermögen .....	11
1 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ .....	11
1.1 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ - Ausgangssituation .....	11
1.2 Kostenzusammenstellung .....	12
1.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen .....	13
1.2.2 Gebiet klein.mach.now! businesspark .....	13
1.2.3 KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ .....	14
1.3 Einnahmenezusammenstellung .....	15
1.4 Finanzierung .....	16
2 KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ .....	17
3 Risikobetrachtung .....	18
A8 Gliederung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten“ und Lage der Landesfläche Nord .....	19



## 1 Einleitung

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

Auf Grundlage der Neufassung des Gesellschaftsvertrages der P&E ist gem. § 18 Abs. 2 „ein Finanzplan in entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften aufzustellen.“ Deshalb wird der Wirtschaftsplan, wie er in den vergangenen Jahren erarbeitet wurde, um die Teile des Finanzplans, des Erfolgsplans sowie die in der Eigenbetriebsverordnung (EigV) geforderten Formblätter ergänzt. Da diese nur das eigene Vermögen der P&E abbilden, die P&E aber aufgrund ihrer Aufgabe als Geschäftsbesorger der Gemeinde im Wesentlichen mit deren Treuhandvermögen arbeitet, werden weiterhin die anstehenden Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes sowie die Auswirkungen auf das Treuhandvermögen erläutert. Diese sind der Anlage 7 „Treuhandvermögen“ zu entnehmen.





### 3 Erfolgsplan nach § 15 i.V.m. § 24 EigV

Gewinn- und Verlustrechnung	Zahlen GuV		Zahlen Erfolgsplan		Ansätze Erfolgsplan		Ansätze Plan-WJ		Ansätze Plan-WJ			
	2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR	
1. Umsatzerlöse	122.490	123.500	123.500	123.500	123.500	123.500	123.500	123.500	123.500	123.500	123.500	
a) Erlöse 19% USt	3.185	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
b) Treuhandvergütung	5.892	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	
c) Erträge Weiterbelastung Gemeinde GF	113.413	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Sonstige betriebliche Erträge	644	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
5. Materialaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6. Personalaufwand	-66.414	-68.406	-68.406	-70.459	-70.459	-70.459	-72.572	-74.750	-76.992	-76.992	-76.992	
a) Löhne und Gehälter	-54.753	-56.395	-56.395	-58.087	-58.087	-58.087	-59.830	-61.625	-63.474	-63.474	-63.474	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-11.661	-12.011	-12.011	-12.371	-12.371	-12.371	-12.742	-13.125	-13.518	-13.518	-13.518	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-178	-1.500	-1.500	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-47.465	-40.000	-40.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	
9. Zinsen und ähnliche Erträge	304	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.381</b>	<b>14.094</b>	<b>14.094</b>	<b>6.541</b>	<b>6.541</b>	<b>4.428</b>	<b>2.250</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	
12. Außerordentliche Erträge												
13. a.o. und periodenfremder Aufwand												
<b>14. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.564	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	
16. Sonstige Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>17. Jahresergebnis</b>	<b>7.816</b>	<b>12.094</b>	<b>12.094</b>	<b>4.541</b>	<b>4.541</b>	<b>2.428</b>	<b>250</b>	<b>-1.992</b>	<b>250</b>	<b>-1.992</b>	<b>-1.992</b>	



## Erläuterungen zum Erfolgsplan

### 1. Umsatzerlöse

- a) Die Erlöse 19% USt resultieren aus dem Vertrag mit der Haußmann Grundbesitz AG über die Gesamtkoordinierungstätigkeit von Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs- und Folgemaßnahmen für die Entwicklung des Nördlichen Gewerbegebietes im Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115" in Kleinmachnow.
- b) Die an die Gemeinde weiterberechnete ein prozentige Treuhandvergütung (Gewinnaufschlag) wird als Umsatzerlös erfasst. Bemessungsgrundlage sind die weiterberechneten Kosten aus dem eigenen Bereich sowie die Umsätze aus der Leistungskommission.
- c) Die Erträge aus der Weiterbelastung an die Gemeinde beinhalten die weiterberechneten Kosten für die Geschäftstätigkeit. Bis 2015 wurden diese Erträge unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

### 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes

Es ist keine Veränderung des Bestandes vorgesehen.

### 3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen die Positionen der periodenfremden Erträge und die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Es sind keine sonstigen betrieblichen Erträge vorgesehen.

### 4. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Es werden keine Aufwendungen für bezogene Leistungen geplant.

### 6. Personalaufwand

Die Mitarbeiterzahl der P&E wird im Wirtschaftsplanjahr 2018 weiterhin 2 Personen betragen. Die Vergütungen sind vertraglich geregelt. Die Planung des Personalaufwandes 2018 erfolgt auf Basis des Personalaufwandes IV Quart. 2017.



#### 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen umfassen im Wesentlichen die im Jahr 2017 angeschaffte Büroausstattung sowie die Computertechnik.

#### 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Miete, Versicherungen, Rechts- und Beratungskosten, Buchführungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie die Aufsichtsratsvergütungen.

#### 9. Zinsen und ähnliche Erträge

Aufgrund des aktuellen Zinsniveaus und der niedrigen Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft werden geringe Zinserträge erwartet.

#### 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für das eigene Vermögen sind keine Kreditaufnahmen zu verzeichnen, so dass keine Zinsen anfallen werden.

#### 11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit berechnet sich aus den Betriebserträgen abzüglich der Aufwendungen. Mit dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird eine Unterscheidung zwischen operativem Geschäft (Kerngeschäft) und außerordentlichen Ergebnissen möglich. In Folge der Anwendung des BilRUG (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz) entfällt bei der Aufstellung von Jahresabschlüssen ab 2016 das außerordentliche Ergebnis und als Konsequenz auch die vorangehende Zwischensumme "Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit".

#### 18. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern von Einkommen und Ertrag werden in der Größenordnung der Vorjahre angesetzt.

#### 20. Jahresergebnis

Das Jahresergebnis wird in der Größenordnung der Vorjahre ausfallen.



## 4 Finanzplan nach § 16 EigV

Formblatt 2 (gem. § 16 Abs. 3 EigV)

		Finanzplan					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Positionen		Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz Planwirtschaftsjahr	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3
		1	2	3	4	5	6
(1)	+/- Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	7.816,21 €	12.093,61 €	4.541,42 €	2.427,66 €	250,49 €	- 1.991,99 €
(2)	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	178,05 €	1.500,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
(3)	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen						
(4)	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	87.321,05 €	- €	- €	- €	- €	- €
(5)	+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens						
(6)	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	- 643,80 €	- €	- €	- €	- €	- €
(7)	+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 873.817,83 €	- 150.000,00 €	- 150.000,00 €	- 150.000,00 €	- 150.000,00 €	-150.000,00 €
(8)	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 132.843,80 €	- 100.000,00 €	- 100.000,00 €	- 100.000,00 €	- 100.000,00 €	-100.000,00 €
(9)	+/- Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten						
(10)	= <b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	- 911.990,12 €	- 236.406,39 €	- 243.458,58 €	- 245.572,34 €	- 247.749,51 €	-249.991,99 €
(11)	+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen						
(12)	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens						
(13)	+ Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände						
(14)	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens						
(15)	+ sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit						
(16)	= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit						
(17)	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		- 10.000,00 €	- €	- €	- €	- €
(18)	- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände						
(19)	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 315,05 €	-	- €	- €	- €	- €
(20)	- sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit						
(21)	= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit						
(22)	= <b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (16./ 21)</b>	- 315,05 €	- 10.000,00 €	- €	- €	- €	- €



Positionen	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz Planwirtschaftsjahr	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3
	1	2	3	4	5	6
(23) + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen		1.000.000,00 €		4.500.000,00 €	1.500.000,00 €	
(24) + Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit						
(25) + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen						
(26) + Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen						
(27) + Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen						
(28) = Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	- €	1.000.000,00 €	- €	4.500.000,00 €	1.500.000,00 €	- €
(29) - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	- 907.510,87 €	- 300.000,00 €	-1.000.000,00 €			
(30) - Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit						
(31) - Auszahlungen an die Gemeinde						
(32) - Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen						
(33) - Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen						
(34) = Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	- 907.510,87 €	- 300.000,00 €	-1.000.000,00 €	- €	- €	- €
(35) = <b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b> (28 J. 34)	<b>907.510,87 €</b>	<b>- 700.000,00 €</b>	<b>1.000.000,00 €</b>	<b>-4.500.000,00 €</b>	<b>-1.500.000,00 €</b>	<b>- €</b>
(36) + Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven						
(37) - Auszahlungen an Liquiditätsreserven						
(38) = <b>Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven</b> (36./ 37)	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
(39) = <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 10+22+35+38)</b>	<b>- 4.794,30 €</b>	<b>- 946.406,39 €</b>	<b>756.541,42 €</b>	<b>-4.745.572,34 €</b>	<b>-1.747.749,51 €</b>	<b>-249.991,99 €</b>
(40) + Finanzmittelbestand bzw. voraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)	72.876,11 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
(41) = <b>voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b> (40./ 39)	<b>68.081,81 €</b>	<b>- 846.406,39 €</b>	<b>856.541,42 €</b>	<b>-4.645.572,34 €</b>	<b>-1.647.749,51 €</b>	<b>-149.991,99 €</b>

Der Finanzplan gem. § 16 Abs. 3 EigV entspricht in seiner Form der Kapitalflussrechnung, die durch die P&E im Jahresabschluss der Gesellschaft im Kapitel „Finanzlage“ veröffentlicht wird. Hier sind die Ein- und Auszahlungen der Kredite des Treuhandvermögens als Mittelzufluss/ Mittelabfluss ausgewiesen. Eine Ausweisung dieser Kredite in des „Festsetzungen nach § 14 Abs. 1, Nr. 1 EigV“ (Seite 2 des Wirtschaftsplans) wird nicht vorgenommen, da an dieser Stelle das Eigene Vermögen und nicht das Treuhandvermögen dargestellt wird.



## Anlagen nach § 14 Abs. 2 EigV

### A1 Bericht über die aktuelle Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der P&E

Die P&E hat nach § 1 des Geschäftsbesorgervertrages die ihr übertragenen Aufgaben wie ein Treuhänder im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde zu erfüllen. Die Gesellschaft hat gegen die Gemeinde einen Anspruch auf Ausgleich der ihr im Rahmen ihrer Tätigkeit entstehenden Kosten. Für ihre Treuhandttätigkeit erhält die Gesellschaft von der Gemeinde eine jährliche Vergütung in Höhe von 1% der bei der P&E sowie im Treuhandbereich entstehenden Kosten. Die im Wirtschaftsplan nach EigV darzustellende aktuelle Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage beschränkt sich auf das eigene Vermögen der Gesellschaft. Dieses wird durch die Gemeinde bzw. deren Treuhandvermögen in dem Umfang bereitgestellt, wie es zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115" erforderlich ist.



## A2 Verpflichtungsermächtigungen

**Formblatt 3** (gem. § 17 Abs. 3 EigV)

Für die P&E bestehen keine Verpflichtungsermächtigungen. Im Planungszeitraum sind keine Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen.

A Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Ausgaben (§17 Absatz 1c EigV)							
Verpflichtungsermächtigungen des Jahres				Voraussichtlich fällige Ausgaben - in TEUR -			
				2018	2019	2020	2021
2018				-	-	-	-
2019				-	-	-	-
2020				-	-	-	-
2021				-	-	-	-
Summe				-	-	-	-
Nachrichtlich im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahme				-	-	-	-

Es sind keine Einnahmen und Ausgaben vorgesehen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken.

B Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (§17 Absatz 2 EigV) - in TEUR -							
Nr.	Bezeichnung	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	<b><u>Einzahlungen</u></b>						
1	Zuschüsse der Gemeinde, davon als:	--	--	--	--	--	--
	- Kapitalzuschüsse (§23 Absatz 2)						
	davon zum Ausgleich						
	liquiditätswirksamer Verluste (§11 Abs. 6 Satz 1						
	- Investitionszuschüsse (§23 Absatz 3)						
	- Betriebskostenzuschüsse (§23 Absatz 4 Satz 1)						
	- Verlustausgleichszuschüsse (§23 Abs.4 Satz 2)						
2	Darlehen der Gemeinde	--	--	--	--	--	--
3	Sonstige Einzahlungen der Gemeinde	--	--	--	--	--	--
	<b><u>Auszahlungen</u></b>						
1	Ablieferung an die Gemeinde						
	- von Gewinnen	--	--	--	--	--	--
	- von Konzessionsabgaben	--	--	--	--	--	--
	- von Verwaltungskostenbeiträgen	--	--	--	--	--	--
	- bei Eigenkapitalentnahmen	--	--	--	--	--	--
2	Tilgung von Darlehen der Gemeinde	--	--	--	--	--	--
3	Sonstige Auszahlungen an die Gemeinde	--	--	--	--	--	--



### A3 Stellenübersicht

<b>Stellenübersicht (gem. § 14 Abs. 2 Nr. 3)</b>		
	<b>Ansatz Planwirt- schaftsjahr</b>	<b>Ansatz des lfd. Jahres</b>
Geschäftsführer	1	1
Mitarbeiter	1	1
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### A4 Investitionsmaßnahmen

Es sind keine Investitionen im eigenen Vermögen geplant. Eventuell werden im Rahmen des Bezugs der neuen Büroräume noch geringfügige Anschaffungen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erforderlich.

### A5 Kreditübersicht

Die P&E hat im Eigenen Vermögen keine Kreditaufnahme zu verzeichnen. Es ist auch keine Kreditaufnahme vorgesehen

### A6 Ausblick

Im Jahr 2018 sind umfangreiche Maßnahmen im Rahmen der Planung, Erschließung und Vermarktung im Gebiet „Wohnen und Arbeiten“ geplant. Die Maßnahmen und deren kostenseitigen Auswirkungen sind in der Anlage 7 „Treuhandvermögen“ sowie im Kosten- und Finanzierungsplan (Stand Oktober 2017) erläutert. Die im Jahr 2018 anstehenden Aufgaben werden vom aktuellen Personal der P&E erfüllt. Bearbeitungsspitzen werden durch externe Auftragnehmer abgedeckt. Die Kosten dafür werden im Treuhandvermögen erfasst.



## A7 Treuhandvermögen

Für das Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ wird die Ausgangssituation als Hochrechnung zum Jahresende 2017 sowie die zu erwartenden Einnahmen, Ausgaben und der Finanzierungsbedarf für das Wirtschaftsplanjahr 2018 eingeschätzt. Die für das Entwicklungsgebiet dargestellten Kosten- und Einnahmenansätze sind abhängig von den Entscheidungen des Gesellschafters bzgl. Ansiedlungsvorhaben, Bebauungsplanungen, Entwicklungsabsichten und Beiträgen zur sozialen Infrastruktur.

Für Anfang 2018 ist der Vertragsabschluss mit dem Land Brandenburg zur Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums der „Landesfläche Nord“ an die P&E vorgesehen. Da die Fläche außerhalb des Entwicklungsgebietes liegt, ist sie nicht Bestandteil des Kosten- und Finanzierungsplanes, wird aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen aber im Wirtschaftsplan der P&E berücksichtigt. Die Gliederung des Entwicklungsgebietes und die Lage der Landesfläche Nord sind der Anlage 8 zu entnehmen.

### 1 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

#### 1.1 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ - 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 Kreuzung Stolper Weg/ Fahrenheitstraße und Unterführung BAB A 115 werden für die Jahre 2019 (Planung) und 2020 (Ausführung) berücksichtigt.

Im Gebiet des „klein.mach.now! businesspark“ (ehemals Fashion Park) wird voraussichtlich Anfang 2018 der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ Rechtskraft erlangen. Damit wird die Bebaubarkeit von ca. 49.000 m<sup>2</sup> gewerblicher Fläche, die sich im Eigentum der P&E befindet, planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind Maßnahmen der Altlastenerkundung, des oberirdischen Rückbaus, der Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung und der Geländeregulierung erforderlich. Die Profilierung, Oberflächenabdichtung und Rekultivierung der gesicherten ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Anfang 2018 ist die Übertragung an die Gemeinde und die Freigabe des „Stolper Bergs“ für die Öffentlichkeit vorgesehen.



Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ wird die Voraussetzung zur planungsrechtlichen Neugliederung des Gebietes geschaffen. Hier wird die Realisierung eines Wohn-/ Mischgebietes mit einem sozialverträglichen Mietniveau angestrebt.

Für das Gebiet KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ wurde der im Jahr 2001 gefasste Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“ (DS-Nr. 100/01) mit dem Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 037/16 KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ im Mai 2016 geändert. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen und Wohnen geschaffen werden. Innerhalb des angestrebten Gewerbegebietes wird die Möglichkeit zur Ausweisung eines Handwerker- bzw. Gewerbehofes geprüft. Festgesetzt werden sollen außerdem u.a. Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen. Rund 8.000 m<sup>2</sup> des Plangebietes sind als zusammenhängende Fläche für Wald vorzusehen. Im Jahr 2017 wurde auf dem Grundstück der ehem. Fath GmbH der Rückbau der vorhandenen Gebäudesubstanz durch den privaten Eigentümer auf eigene Kosten durchgeführt. Dieser trägt auch die Kosten der Altlastensanierung. Mit dem privaten Eigentümer ist in Abhängigkeit des Bauleitplanverfahrens ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der ihn zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Zahlung eines Ablösebetrages verpflichtet.

Das Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ befindet sich außerhalb des Satzungsgebietes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Mai 2016 gefasst (DS-Nr. 038/16). Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ und dem KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ sollen im Auftrag des Landes Brandenburg die Planungen für die Landesfläche Nord durch die P&E koordiniert werden.

## 1.2 Kostenzusammenstellung

Die Kostenangaben erfolgen mit einem Mehrwertsteueranteil von 19%, Anschlussbeiträge Baukostenzuschuss Trinkwassererschließung 7% MwSt. und Schmutzwassererschließung 0% Mehrwertsteuer. Die tabellarische Übersicht der wichtigsten Kostenpositionen befindet sich am Ende des Kapitels 1.2.3



## 1.2.1 Äußere Erschließung, teilgebietsübergreifende Maßnahmen

### Baunebenkosten

Für weitere Planungs- und Projektierungsleistungen werden pauschal 10.000 EUR kalkuliert. Für den sonstigen betrieblichen Aufwand der P&E und die Projektsteuerungsleistungen werden 90.000 EUR berücksichtigt.

## 1.2.2 Gebiet klein.mach.now! businesspark

### Baugrundstück

Grundsteuer und sonst. Gebühren (Straßenreinigung): 10.000 EUR

Wiedernutzbarmachung: 1.994.535 EUR

Die Wiedernutzbarmachung/ Baufeldfreimachung umfasst die Vorerkundung Altlasten, die Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung, die Geländeregulierung KLM-BP-006-c-3 sowie eine mögliche Kampfmittelberäumung. Bei der Kostenplanung für das Jahr 2018 wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 Anfang 2018 Rechtskraft erlangt und die Baugenehmigung zur Geländeregulierung im ersten Halbjahr 2018 vorliegt.

### Erschließung

Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung 110.000 EUR

Mit den Arbeiten für die Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg soll Ende 2018/ Anfang 2019 begonnen werden. Weiterhin werden Erschließungsleistungen zur Herstellung der Grundstückseinfahrten für Veräußerungsflächen, die Realisierung von Teilen des Wegeleitsystems sowie die Winterwartung und die Straßenreinigung berücksichtigt.

Grünflächen inkl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 812.000 EUR

Für die im Rahmen der Waldumwandlung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden 3,50 EUR/m<sup>2</sup> (n.) angesetzt. Die umzuwandelnde Waldfläche nach LWaldG beträgt im klein.mach.now! businesspark ca. 53.630 m<sup>2</sup>. Bei dem geforderten Umwandlungsfaktor von 1:3,5 ergeben sich Kosten i.H.v. ca. 782 TEUR. Für landschaftspflegerische Arbeiten (Rasen mähen Straßenbegleitgrün, Baumfällungen und Rodungen, Pflege Ausgleichsmaßnahmen, Beseitigung von Wildwuchs auf Baufeldern, Wässern von Bäumen), das Beseitigen von wilden Müllablagerungen und die Reinigung und das Anbringen von Nistkästen werden 30.000 EUR eingestellt.



Baustelleneinrichtungen 43.748 EUR

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

#### Baunebenkosten

Planungsleistungen: 158.740 EUR

Für die Erarbeitung des B-Plans KLM-BP-006-c-5 inkl. Umweltbericht sind ca. 26 TEUR zu berücksichtigen. Die Freiraum- und Grünachsenplanung wird Kosten von ca. 10 TEUR verursachen. Die Planungsleistungen für die Rodungsarbeiten und die Begleitung der Waldumwandlung werden mit ca. 7,7 TEUR eingeschätzt. Für die Planung der Grundstückserschließungen werden 5 TEUR eingestellt. Die Planungskosten für das Wegeleitsystem und die Öffentlichkeitsarbeit/ Vermarktung werden mit 20 TEUR kalkuliert. Für die denkmalpflegerische Begleitung der Baumaßnahmen, Schwingungsmessungen und Gebäudezustandserfassungen im Rahmen von Beweissicherungsverfahren werden 70 TEUR eingestellt. Für sonstige Planungsleistungen werden vorsorglich 20 TEUR berücksichtigt.

Projektierungsleistungen: 145.775 EUR

Die Kosten der Projektierungsleistungen im Rahmen der weiteren verkehrs- und medientechnischen Erschließung, insbesondere der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg, werden mit 50 TEUR eingeschätzt. Für vermessungstechnische Leistungen erforderliche Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und die Erstellung von Bestandsunterlagen sowie sonstige Projektierungsleistungen werden 70 TEUR berücksichtigt. Die Kosten der Projektierungsleistungen für die Ausführungsplanung der Wegeverbindungen werden mit ca. 16 TEUR kalkuliert. Für sonstige Projektierungsleistungen werden vorsorglich 10 TEUR berücksichtigt.

### 1.2.3 KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“

#### Baunebenkosten 100.000 EUR

Die Baunebenkosten umfassen die Planungs- und Projektierungsleistungen. Insbesondere sind folgende Unterlagen zu erarbeiten: Bebauungsplan, Umweltbericht und der städtebauliche Vertrag. In der Drucksache Nr.138/17 der Gemeindevertretung „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e nördlich Stahnsdorfer Damm“ wurde beschlossen, einen „ergebnisoffenen Wettbewerb zu den städtebaulichen Fragen für die für Wohnen vorgesehenen Bereiche“ auszuschreiben. Die Kosten des Wettbewerbs umfassen das



Ausschreibungsverfahren, das Preisgericht sowie eine Vergütung der Wettbewerbsteilnehmer und werden mit 40.000 EUR eingeschätzt. Für sonstige Baunebenkosten werden vorsorglich 10.000 EUR berücksichtigt.

EUR	
Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten	
3.524.798	br. Gesamtkosten 2018 - Treuhandvermögen
<u>wichtigste Kostenpositionen ca.:</u>	
10.000	br. Grundsteuer/ Gebühren
1.913.535	br. Wiedernutzbarmachung und Baufeldfreimachung (Vorerkundung Altlasten, Tiefenentrümmerung einschl. Bodensanierung, Geländeregulierung)
81.000	br. Kampfmitteluntersuchung/ Beräumung
110.000	br. Verkehrsanlagen (Winterwartung, Grundstückszufahrten, Wegeleitsystem)
782.000	br. Grünflächen inkl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
43.748	br. Baustelleneinrichtungen
26.000	br. B-Plan KLM-BP-006-c-5 inkl. Umweltbericht
10.000	br. Freiraum- und Grünachsenplanung
20.000	br. Planung Wegeleitsystem
70.000	br. denkmalpflegerische Begleitung der Baumaßnahmen, Schwingungsmessungen und Gebäudezustandserfassungen im Rahmen von Beweissicherungsverfahren
50.000	br. Projektierungsleistungen im Rahmen der weiteren verkehrs- und medientechnischen Erschließung des "TIW-Gebietes"
70.000	br. vermessungstechnische Leistungen erforderlicher Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und die Erstellung von Bestandsunterlagen
60.000	br. KLM-BP-006-e: Bebauungsplan, Umweltbericht, Erschließungsplanung, städtebaulicher Vertrag
40.000	br. Wettbewerb "Nördlich Stahnsdorfer Damm"
90.000	br. sonstiger betrieblicher Aufwand P&E, Projektsteuerungsleistungen
50.000	br. Finanzierungskosten

*Tabelle 1: wichtigste Kostenpositionen 2018 - Treuhandvermögen*

### 1.3 Einnahmenezusammenstellung

Die Realisierung der Einnahmen aus Grundstücksverkäufen steht im direkten Zusammenhang mit der Schaffung des Baurechts und der gesicherten Erschließung. Bei der Einschätzung der Einnahmen für das Wirtschaftsplanjahr 2018 wird davon ausgegangen, dass der Bebauungs-



plan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ Anfang 2018 Rechtskraft erlangt und mit der Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg Ende 2018/ Anfang 2019 begonnen wird. Im Jahr 2018 werden die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen für 20 % des Nettobaulandes „östlich der Pascalstraße“ eingestellt sowie 50% des Kaufpreises für die Veräußerung eines Grundstückes im TIW-Gebiet an die Regenerative Energien Berlin GmbH. Die Gesamteinnahmen des Treuhandvermögens werden mit 2,42 Mio. EUR eingeschätzt und unterteilen sich wie folgt:

Kaufvertrag Kusche, Andreeva (Ur.Nr. 29/2015, Notar Maletz) (Ratenzahlung)	36.000 EUR
Kaufvertrag Regenerative Energien Berlin GmbH (50% * 4.080 m <sup>2</sup> * 150 EUR/m <sup>2</sup> )	306.000 EUR
Nettobauland „östlich der Pascalstraße“ (20% * 16.419 m <sup>2</sup> * 365 EUR/m <sup>2</sup> )	1.198.587 EUR
Kerngebietsfläche	867.000 EUR

#### Dienstleistungen

Vertrag über die Gesamtkoordinierungstätigkeit von Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs- und Folgemaßnahmen für die Entwicklung des Nördlichen Gewerbegebietes mit der Haußmann AG 3.000 EUR

#### Pachteinnahmen:

TIW-Gebiet und Nördliche Gewerbegebiet	10.000 EUR
--	------------

### 1.4 Finanzierung

Aus den kumulierten Differenzen von Einnahmen und Ausgaben ergeben sich die jährlichen Finanzierungskosten, die in eine Gesamtbetrachtung von Einnahmen und Ausgaben einfließen müssen (Tabelle 1). Die Gesamtausgaben der P&E werden mit ca. 3.525 TEUR eingeschätzt. Diesen Ausgaben stehen kalkulierte Einnahmen in Höhe von ca. 2.421 TEUR gegenüber. Die Deckungslücke kann aus den laufenden Kreditverträgen und den vorhandene Liquiditätsreserven finanziert werden. Zum Ende 2017 wird von einem negativen Saldo der Entwicklungsmaßnahme von ca. 8,6 Mio. EUR ausgegangen. Unter Berücksichtigung der von der Gemeinde vorgenommenen Tilgung (3,5 Mio. EUR) wird der Finanzierungsbedarf Ende 2017 ca. 5,1 Mio.



EUR betragen. Zum 31.12.2018 werden Kredite i.H.v. 4,0 Mio. EUR fällig. Aufgrund der erforderlichen baufeldvorbereitenden Maßnahmen und der prognostizierten Einnahmensituation, ist davon auszugehen, dass die Kredite in voller Höhe prolongiert werden müssen. Die Kreditprolongation ist durch den aktuellen Bürgschaftsrahmen der Gemeinde für die Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ i.H.v. 7,0 Mio. EUR gedeckt.

<b>Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	965	1.360	1.154	732	575	3.475
GESAMTTOTAL Einnahmen	392	149	36	303	1.731	2.421
Differenz	-573	-1.211	-1.118	-430	1.156	-1.054
Finanzierungskosten	58	54	61	54	50	50
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	1.023	1.414	1.215	786	625	3.525
GESAMTTOTAL Einnahmen	392	149	36	303	1.731	2.421
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	60.301	61.715	62.930	63.716	64.341	67.866
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	53.541	53.690	53.726	54.028	55.760	58.180
Differenz (ohne Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-6.760	-8.025	-9.204	-9.687	-8.581	-9.685
Finanzierungsbedarf (mit Berücksichtigung Kredittilgung der Gemeinde i.H.v. 3,5 Mio. EUR)	-3.260	-4.525	-5.704	-6.187	-5.081	-6.185

Tabelle 2: Entwicklung der Gesamtfinanzierung

## 2 KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“

Das Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ befindet sich außerhalb des Satzungsgebietes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem Gebieten KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ und dem KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ sowie der durch die P&E zu erbringenden Projektsteuerungsleistungen beabsichtigt das Land Brandenburg, der P&E das wirtschaftliche Eigentum an ihrer Liegenschaft zu übertragen. Der Abschluss der notwendigen vertraglichen Vereinbarungen soll nach Aussagen des Landes Brandenburg, in Abstimmung mit der Gemeinde Kleinmachnow, für Anfang 2018 angestrebt werden.

Im Jahr 2018 werden voraussichtlich Vorlaufkosten für die Erstellung des B-Plans (25 TEUR), die



grünordnerischen Leistungen inkl. Umweltbericht (ca. 12 TEUR) sowie für sonstige Planungs- und Projektsteuerungsleistungen (ca. 5 TEUR) anfallen. Im Zusammenhang mit der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums wird das Land eine Zahlung in Höhe von voraussichtlich 50 TEUR an die P&E vornehmen, so dass die Maßnahme für die P&E im Jahr 2018 kostenneutral ist. Die Mittelbewirtschaftung wird durch die P&E über ein separates Konto, getrennt von dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“, erfolgen.

### 3 Risikobetrachtung

Aufgrund der für das Jahr 2018 geplanten Grundstückserlöse ist davon auszugehen, dass die kalkulierten Ausgaben des Jahres 2018 nicht vollständig durch die lfd. Einnahmen gedeckt werden können. Der erforderliche Fremdfinanzierungsbedarf wird von voraussichtlich 5,1 Mio. EUR auf (Dez. 2017) auf 6,2 Mio. EUR (Dez. 2018) steigen. Für die Maßnahmen der weiteren Baureifmachung der Gebiete östlich Pascalstraße und nördlich Stahnsdorfer Damm ist die Prolongation des 4,0 Mio. EUR zum 1.1.2019 die Voraussetzung.

Die ausführliche Risikobetrachtung, über das Wirtschaftsplanjahr 2018 hinaus, ist dem Kosten und Finanzierungsplan (Stand Oktober 2017) Kapitel 8 zu entnehmen.

## A8 Gliederung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten“ und Lage der Landesfläche Nord

