

# Kosten- und Finanzierungsplan Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten (ohne Europarc Dreilinden)

September 2019

Entwurf



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden  
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

erarbeitet von:

M. Rahn

EBP

## Inhaltsverzeichnis

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen der KoFi Stand September 2019 und Oktober 2018

1	Einleitung .....	1
2	Stand der Entwicklungsmaßnahme und Ausblick .....	2
3	Der Kosten- und Finanzierungsplan .....	3
3.1	Gliederung .....	3
3.2	Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme .....	6
4	Entwicklungsmaßnahme 2018 .....	7
4.1	Kosten .....	7
4.2	Einnahmen .....	7
5	Kostenaufwand Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten .....	8
5.1	„Äußere Erschließung“ und teilgebietsübergreifende Maßnahmen .....	8
5.2	Gebiet klein.mach.now! businesspark (ehem. „Fashion Park“ KLM-BP-006-c).....	12
5.3	KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ .....	17
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 – 2018

## Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen - Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

KoFi Oktober 2018	KoFi September 2019
<p><b><u>Quadratmeterpreise:</u></b></p> <p>TIW-Gebiet:</p> <p>Gewerbegebiet (GE 3): 150 EUR/m<sup>2</sup></p> <p>Kerngebiet: 240 EUR/m<sup>2</sup></p> <p>Wohn-/ Mischgebiet: 365 EUR/m<sup>2</sup></p> <p><u>Nördlich Stahnsdorfer Damm</u></p> <p><i>Ablösebetrag</i></p> <p>Wohngebiet: 265 EUR/m<sup>2</sup></p> <p><i>Endwerte</i></p> <p>Gewerbegebiet: 125 EUR/m<sup>2</sup></p> <p>eingeschr. Gewerbegebiet: 125 EUR/m<sup>2</sup></p> <p>Wohngebiet: 330 EUR/m<sup>2</sup></p>	<p><b><u>Quadratmeterpreise:</u></b></p> <p>TIW-Gebiet:</p> <p>Gewerbegebiet (GE 3): 150 EUR/m<sup>2</sup></p> <p>Kerngebiet: 240 EUR/m<sup>2</sup></p> <p>Wohn-/ Mischgebiet: 365 EUR/m<sup>2</sup></p> <p><u>Nördlich Stahnsdorfer Damm</u></p> <p><i>Ablösebetrag</i></p> <p>Wohngebiet: 265 EUR/m<sup>2</sup></p> <p><i>Endwerte</i></p> <p>Gewerbegebiet: 125 EUR/m<sup>2</sup></p> <p>eingeschr. Gewerbegebiet: 125 EUR/m<sup>2</sup></p> <p>Wohngebiet: 330 EUR/m<sup>2</sup></p>
<p><b><u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u></b></p> <p>73,7 Mio. EUR</p>	<p><b><u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u></b></p> <p>73,7 Mio. EUR</p>
<p><b><u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u></b></p> <p>Äußere Erschließung: 17,9 Mio. EUR</p> <p>TIW-Gebiet: 32,2 Mio. EUR</p> <p>Nördlich St. Damm: 4,3 Mio. EUR</p> <p>Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR</p>	<p><b><u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u></b></p> <p>Äußere Erschließung: 16,9 Mio. EUR</p> <p>TIW-Gebiet: 34,8 Mio. EUR</p> <p>Nördlich St. Damm: 4,3 Mio. EUR</p> <p>Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR</p>
<p><b><u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u></b></p> <p>75,9 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)</p>	<p><b><u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u></b></p> <p>77,6 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)</p>
<p><b><u>Auszahlungen P&amp;E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u></b></p> <p>1,35 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag)</p> <p>unentgeltliche Übertragung Sportplatzflächen (Gegenwert ca. 17.000 m<sup>2</sup> * 150 EUR/m<sup>2</sup> = 2,55 Mio. EUR)</p>	<p><b><u>Auszahlungen P&amp;E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u></b></p> <p>0,35 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag)</p> <p>unentgeltliche Übertragung Sportplatzflächen (Gegenwert ca. 17.000 m<sup>2</sup> * 150 EUR/m<sup>2</sup> = 2,55 Mio. EUR)</p>
<p><b><u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u></b></p> <p>- 2,2 Mio. EUR</p>	<p><b><u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u></b></p> <p>- 3,8 Mio. EUR</p>

## 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 Landesplanung, 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 von Wirtschaftsplänen, Geschäfts- und Lageberichten,
- 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-5 „östlich Pascalstraße“
- Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg (Bebauungsplan KLM-BP-006-d)
- Nördlich Stahnsdorfer Damm (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 2019 benannt. Die Maßnahmen von 1991 bis 2018 sind in der Anlage 4 enthalten.

Januar 2019	Genehmigung des Bauantrages zur Geländeregulierung im TIW-Gebiet inkl. Waldumwandlungsantrag durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises PM (Einreichung des Bauantrages Nov. 2017).
2019	Durchführung eines „ergebnisoffenen Wettbewerbs zu den städtebaulichen Fragen für die für Wohnen vorgesehenen Bereiche im Gebiet nördlich des Stahnsdorfer Damms“ (DS-Nr. 138/17).
2019	Geländeregulierung im KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ inkl. Waldumwandlung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
2019	Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg.
2019	Realisierung des Sportplatzes südlich der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg.

---

Mai 2019	Unterzeichnung des Übertragungsvertrages für die Flächen des Stolper Berges und des Sportplatzes von der P&E auf die Gemeinde Kleinmachnow.
Mai 2019	Unterzeichnung Kaufvertrag Gesellschaft für Raumentwicklung 4U mbH (ca. 2.000 m <sup>2</sup> ).
Mai 2019	Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“.
Mai 2019	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 „östl. Pascalstraße“.
2020	Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Flächen „nördlich des Stahnsdorfer Damms“.
2020	Planung des Wohnungsbaus „östlich der Pascalstraße“.
2020/21	Herstellung der Grünzüge im TIW-Gebiet.
2021	Realisierung von Schwerpunkten des Wegeleitsystems im „klein.mach.now! businesspark“.
2021	Realisierung des kombinierten Geh- und Radweges am Dreilindener Weg.
2021	Realisierung des Gehweges am Stolper Weg zwischen Fahrenheitstraße und Autobahnunterführung.

### **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
- klein.mach.now! businesspark (ehem. Fashion Park)
- KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“
- 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.

Der Einnahmenteil unterscheidet:

- Einnahmen aufgrund von Grundstücksveräußerung, Fördermitteln, Krediten, Gemeindezuweisungen, Ausgleichs- und Ablösebeträgen und Anschlussbeiträgen

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 „Äußerer 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 Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR, heute Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, MLUL) 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 Zahlung 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 Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 54.751 EUR seitens der P&E.

Die Eigenanteile an den förderfähigen Maßnahmen betragen 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 2017 wurde im Rahmen des Förderprogramms „GRW I – Ausbau der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur“ für Planungs- und Beratungsleistungen ein Zuschuss i.H.v. ca. 47,7 TEUR und 13,7 TEUR ausgezahlt. Die Fördermittel/ Zuschüsse 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 Treuhandvermögens ausschließlich zum sogenannten „vollen Wert“.

## **zu 3. Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital**

Aufgrund der im Jahr 2015 und 2018 abgeschlossenen bzw. prolongierten Kreditverträge wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Zinssatz bis zur vollständigen Tilgung der Kredite ca. 1,0 % betragen wird.

## **zu 4. Zeitlicher Verlauf und Höhe von Kosten und Einnahmen**

Um eine Einschätzung des zeitlichen Verlaufs von Kosten und Einnahmen vornehmen zu können, wird die Zeit-/ Maßnahmenplanung zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kontinuierlich fortgeschrieben.

Die Höhe der absoluten Kosten kann den Jahresscheiben des in der *Anlage 2* dargestellten Planes entnommen werden.

Die Kostenverteilung entspricht den geplanten Erschließungs- und 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 und den aufschiebenden Bedingungen. Sind diese Grundlagen 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:

<b>Teilgebiet</b>	<b>Nettobauland in m<sup>2</sup> (ca.)</b>	<b>Anteil</b>	<b>Quelle</b>
klein.mach.now! businesspark	212.417	64%	KLM-BP-006-c, Flächenbilanz (Stand: August 2006, Entwurf 3. Änderung; Fortführung Liegenschaftskataster Juli 2005)
Nördlich Stahnsdorfer Damm	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)
<b>Gesamt</b>	<b>333.520</b>	<b>100 %</b>	

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 werden 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 2018

### 4.1 Kosten

Im Jahr 2018 sind Kosten angefallen, die den Teilgebieten wie folgt zugeordnet werden:

Teilgebiet	2018
Äußere Erschließung/ teilgebietsübergreifende Maßnahmen	102.582 EUR
klein.mach.now! businesspark	810.203 EUR
Nördlich Stahnsdorfer Damm	879 EUR
<b>TOTAL</b>	<b>913.664 EUR</b>

Finanzierungskosten: 60.020 EUR

**gesamt 2018: 973.684 EUR**

Der Saldo Ende 2017 betrug: --8.730.874 EUR

### 4.2 Einnahmen

Die Einnahmen 2018 betragen:

UR-Nr. 24/2010, Kaufvertrag P&E/ Kusche - monatliche Ratenzahlung: 36.000 EUR

UR-Nr. 1977/2018F, Kaufvertrag P&E/ Wacker Neuson: 800.000 EUR

UR-Nr. 265/2017, Kaufvertrag P&E/ Analytica Alimentaria (Nachzahlung) 2.475 EUR

Erstattung Finanzamt, sonstiges: 56.556 EUR

Pachterlöse: 10.653 EUR

**gesamt 2018: 905.684 EUR**

Der Saldo der Entwicklungsmaßnahme betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2018 -8.798.874 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 klein.mach.now! businesspark 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 Kreuzung Stolper Berg/ Fahrenheitstraße und Unterführung BAB A 115 werden für die Jahre 2020 (Planung) und 2021 (Ausführung) 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: 435 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 „Der

Teltow“ ein „Erschließungsvertrag zur Errichtung leitungsgebundener Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06-c Fashion Park der Gemeinde Kleinmachnow“ geschlossen (Oktober 1999). In diesem wurde 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 Weges.

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 Lärmschutzwahl, die Unterführung Stolper Weg inkl. Autobahnanschlussstelle und die Autobahnbrücke Stahnsdorfer Damm und der Dreilindener Weg fertiggestellt. Der Gehweg entlang des Stolper Weges zwischen Heidefeld und Fahrenheitstraße (1. BA ca. 550 m) wurde hergestellt. Für den Abschnitt zwischen Kreuzung Stolper Weg/ Fahrenheitstraße und Autobahnunterführung BAB A 115 (2. BA ca. 350 m) werden für den Gehwegbau 120 TEUR berücksichtigt (Quelle: Email Dr. Prüger, FDL Tiefbau/ Gemeindegrün/ Stadtwirtschaft, 31.08.2016).

Gesamtkosten: 4.297 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: 770 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. Die Auszahlung erfolgt in Abhängigkeit der Entwicklung des Finanzierungsbedarfs der Gesamtmaßnahme. Im Jahr 2019 wurde die Fläche des Sportplatzes (ca. 16.947 m<sup>2</sup>) unentgeltlich von der P&E auf die Gemeinde Kleinmachnow übertragen. Bei einer Veräußerung als gewerbliches Bauland wären für die P&E für diese Fläche ca. 2,5 Mio. EUR erzielbar gewesen.

Gesamt: 350 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 2019 bis 2022 wird jährlich pauschal ein Betrag von 2.000 EUR eingeplant.

Hinzu kommen die Kosten für die Planung des Gehwegs zwischen Kreuzung Stolper Weg/ Fahrheitstraße und Autobahnunterführung BAB A 115 i.H.v. ca. 20 TEUR.

Gesamtkosten: 1.223 TEUR

**Pos. 7.2 Projektierungsleistungen**

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Für die Jahre 2019 bis 2022 werden jährlich pauschal 8.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.600 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**

	2018
Sonstige betriebliche Aufwendungen (z. B. Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten, Werbung).	91.718 EUR
Projektsteuerungsleistungen, Buchführung	10.864 EUR

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Projektsteuerungsleistungen und Buchführung werden bis zum Jahr 2022 berücksichtigt.

Gesamtkosten: 4.755 TEUR

## 5.2 Gebiet klein.mach.now! businesspark (ehem. „Fashion Park“ KLM-BP-006-c)

Nettobauland: ca. 191.000 m<sup>2</sup>

Im klein.mach.now! businesspark sind inklusive der Flächen des KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ ca. 80 % des Nettobaulandes von insgesamt 191.000 m<sup>2</sup> vermarktet bzw. belegt. Für die Restflächen liegen mehrere Interessentenanfragen vor, so dass nach der Geländeprofilierung, Sanierung und Herstellung der Erschließung eine zeitnahe Veräußerung möglich ist.

Die Profilierung und Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Im September 2018 erfolgte die Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit. Der Grünzug westlich des Wohnblocks am Stahnsdorfer Damm (Eichenhof) wurde im Rahmen der genannten Rekultivierungsmaßnahme bis zum Stolper Berg verlängert und eine Rodelbahn mit Gegenhang hergestellt. Weiterhin wird 2019 im Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ die Geländeregulierung von ca. 71.000 m<sup>2</sup> inkl. Tiefenenttrümmerung und Altlastensanierung realisiert und die Verbindungsstraße zwischen der Fahrheitstraße und dem Dreilindener Weg hergestellt sowie die Erschließung der Anliegergrundstücke realisiert.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans KLM-BP-006-c-5 im Juni 2019 wird für die Fläche östlich der Pascalstraße die Voraussetzung für eine Misch- und Wohnbebauung geschaffen. Durch entsprechende Regelungen wird gewährleistet, dass ein Großteil des planungsrechtlich ermöglichten Wohnraumes zu sozial verträglichen Mieten angeboten werden kann.

In der Kostenplanung wird davon ausgegangen, dass die Grünflächen, Wege und Stellplätze, die innerhalb des Wohn- und Mischgebietes realisiert werden, durch die P&E hergestellt und finanziert werden.

### **Pos. 1.1 Wert**

Nach aktuellen Planungen sind im klein.mach.now! businesspark keine weiteren Grundstücksankäufe durch die P&E geplant.

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: 981 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-5. Die Profilierung, Oberflächenabdichtung und Rekultivierung der gesicherten ehemaligen Deponie, jetzt Stolper Berg, sind abgeschlossen. Die weiteren Kosten der Altlastensanierung umfassen die Vorerkundung Altlasten, die Waldrodung, den oberirdischen Rückbau, die Tiefenenttrümmerung, die Bodensanierung, die Geländeregulierung inkl. archäologischer Baubegleitung sowie die Analytik, Ingenieurleistungen, die Ingenieurtechnische Bauüberwachung und die Dokumentation der Baumaßnahme. Der Bauantrag für die Geländeregulierung wurde im Januar 2019 genehmigt. Auf Grundlage der erfolgten Ausschreibungen für die Geländeregulierung inkl. Rückbau, Tiefenenttrümmerung und Bodensanierung wurde im KoFi 2018 von ca. 1,1 Mio. EUR (br.) ausgegangen. Zusätzlich wurden 500 TEUR als Sicherheitsposition für mögliche Mehrkosten berücksichtigt. Nach Freilegung der Baufelder und anteiliger Entsorgung der Altlasten wurde am 13.08.2019 durch das beauftragte Planungsbüro KWS Geotechnik mbH die Hochrechnung für die zu erwartenden Gesamtkosten der Baumaßnahme auf ca. 4,4 Mio. EUR (!) aktualisiert.

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) berücksichtigt. Für weitere Rückbaumaßnahmen und mögliche Sanierungsmaßnahmen im Gebiet KLM-BP-006-c-5 werden 200 TEUR kalkuliert.

Gesamtkosten: 13.296 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/m<sup>2</sup> (brutto=netto) und einer geplanten Bruttogeschossfläche von 307.460 m<sup>2</sup> (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. Dieser wird nach Rechtskraft der Bebauungspläne KLM-BP-006-c-3 und KLM-BP-006-c-5, in denen Festsetzungen zur Berechnungsgrundlage der Bruttogeschossfläche enthalten sind, erarbeitet. Unter Berücksichtigung des von der P&E dem WAZV gewährten Darlehen von 317 TEUR, das mit dem Beitragssatz verrechnet wird, wird von einer Restzahlung i.H.v. ca. 200 TEUR ausgegangen. Hinzu kommen die Kosten für die Schmutz- und Regenwassererschließung an der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg i.H.v. ca. 196 TEUR (Quelle: Beauftragung Matthäi GmbH April 2019). Diese werden für das Jahr 2019 berücksichtigt. Für die Schmutz- und Regenwassererschließung der öffentlichen Erschließung im KLM-BP-006-c-5 werden im Jahr 2022 100 TEUR eingestellt.

Gesamtkosten: 891 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 Kostensatz 2,56 EUR/m<sup>2</sup> geplanter Bruttogeschossfläche ausgegangen. Bei einer möglichen BGF von 304.472 m<sup>2</sup> 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 überarbeiteten B-Pläne davon ausgegangen, dass sich der Erschließungsbeitrag verringern wird. Hinzu kommen die Kosten für die Trinkwassererschließung an der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg i.H.v. ca. 84 TEUR (Quelle: Beauftragung Matthäi GmbH April 2019). Diese werden für das Jahr 2019 berücksichtigt. Für die Trinkwassererschließung der öffentlichen Erschließung im KLM-BP-006-c-5 werden 40 TEUR eingestellt.

Gesamtkosten: 647 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 ca. 0,5 EUR/m<sup>2</sup> Nettobauland ausgegangen.

Gesamtkosten: 73 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/m<sup>2</sup> Nettobauland ausgegangen. Im Rahmen der Herstellung der Verlängerung Fahrenheitstraße wurden der Rückbau der vorhandenen Trafostation und ein Neubau erforderlich.

Gesamtkosten: 258 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.

Gesamtkosten: 15 TEUR

### **Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung, Lärmschutz und Werbeanlagen**

Nach Fertigstellung der wesentlichen Baumaßnahmen entlang der Fahrenheitstraße wird auf dieser die Deckschicht eingebaut (ca. 186 TEUR). Die Kosten werden für das Jahr 2020 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). Die Kosten für die Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg inkl. Beleuchtung, Parkflächen und Zufahrten

werden ca. 422 TEUR betragen (Quelle: Beauftragung Matthäi GmbH April 2019). Zur Erschließung der Wohnbebauung im KLM-BP-006-c-5 ist die Herstellung einer Verkehrsfläche in der Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> erforderlich. Aufgrund der Erfahrungen mit den bisherigen Straßenbaumaßnahmen im Gebiet, kann von Kosten i.H.v. ca. 255 TEUR ausgegangen werden. Die Kosten werden für das Jahr 2022 eingestellt. Für Maßnahmen der Winterwartung, Straßenreinigung und der Reinigung der Regenentwässerung werden 20.000 EUR/Jahr kalkuliert.

Die Kosten für die Umsetzung des Wegeleitsystems werden ca. 80 TEUR betragen und im Jahr 2021 berücksichtigt.

Gesamtkosten: 2.738 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“ im Jahr 2015. Für die Herstellung der Grünzüge nördlich und östlich von MIOS sowie von der Fahrenheitstraße Richtung Eichenhof werden 625 TEUR kalkuliert (Quelle Landschaft planen + bauen GmbH, Variante 1, KG 200 und 500, Vorplanung April 2019). Hinzu kommen in den Folgejahren Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von jährlich ca. 10.000 EUR. Für landschaftspflegerische Arbeiten (Rasen mähen Straßenbegleitgrün, Baumfällungen und Rodungen, Pflege Ausgleichsmaßnahmen, Beseitigung von Wildwuchs auf Baufeldern, Wässern von Bäumen), das Beseitigen von wilden Müllablagerungen, die Reinigung und das Anbringen von Nistkästen werden 10.000 EUR/ Jahr berücksichtigt.

Die im Rahmen der Waldumwandlung (Rodung ca. 49.185 m<sup>2</sup>) erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden von der P&E mit Verträgen (Berliner Stadtgüter GmbH, Forst- und Baumpflegeservice Peter Soback, FBG „Forstbetriebsgemeinschaft Fresdorfer Heide w.V.) gesichert. Diese umfassen Kosten i.H.v. ca. 377 TEUR. Die Kosten für die Herstellung der Grünflächen an der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg werden ca. 142 TEUR betragen (Quelle: Beauftragung Matthäi GmbH April 2019).

Gesamtkosten: 2.522 TEUR

### ***Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen***

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

Gesamtkosten: 115 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 Planung der Freianlagen und der Grünzüge im TIW-Gebiet werden 102 TEUR berücksichtigt (Angebot Landschaft planen + bauen GmbH, 26.4.19). Die Planungsleistungen zur Umsetzung des Wegeleitsystems und die Öffentlichkeitsarbeit werden im Jahr 2020 mit 20 TEUR kalkuliert. Für die denkmalpflegerische Begleitung der Baumaßnahmen, Schwingungsmessungen und Gebäudezustandserfassungen im Rahmen von Beweissicherungsverfahren für baufeldangrenzende Gebäude werden 140 TEUR eingestellt. Für die abfallrechtliche Beratung bei der Geländeregulierung und Altlastensanierung werden 80 TEUR berücksichtigt.

Gesamtkosten: 2.248 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 Dreilindener 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 40 TEUR angesetzt. Für vermessungstechnische Leistungen im Rahmen erforderlicher Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und der Erstellung von Bestandsunterlagen werden jährlich 15 TEUR berücksichtigt. Im Jahr 2019 werden 30 TEUR für die vermessungstechnischen Leistungen zur Erstellung von Lageplänen, Massenberechnungen von Haufwerken, Grundstücksvermessungen und die Überwachung der Geländeregulierung eingestellt.

Gesamtkosten: 3.616 TEUR

### **Pos. 7.3 Bauleitung**

Hierunter fallen die Kosten der Bauüberwachung und der Bauoberleitung. Im Jahr 2019 werden für die Bauüberwachung und Bauoberleitung der Baumaßnahme Geländeregulierung ca. 43 TEUR berücksichtigt (Auftrag: KWS Geotechnik GmbH, 14.11.2018).

Gesamtkosten: 623 TEUR

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

Nettobauland: ca. 27.000 m<sup>2</sup>

Der im Jahr 2001 gefasste Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“ (DS-Nr. 100/01) wurde mit dem Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 037/16 KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ im Mai 2016 geändert. Mit DS-Nr. 138/17 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und der Bürgermeister beauftragt die frühzeitige Bürgerbeteiligung und einen „ergebnisoffenen Wettbewerb zu den städtebaulichen Fragen für die für Wohnen vorgesehenen Bereiche“ durchzuführen. In Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens wurde im Frühjahr 2018 eine „Potenzialanalyse als Grundlage für planungsrechtliche Festlegungen“ erarbeitet. Mit der Verfahrensbetreuung des Wettbewerbs wurde nach Ausschreibung das Büro BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH beauftragt. Nach der Erstellung der Auslobungsunterlagen, der Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer und der Durchführung des Auftaktkolloquiums erfolgte durch die Wettbewerbsteilnehmer im Sommer 2019 die Erarbeitung der einzureichenden Unterlagen. Die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens werden in den Bebauungsplänen „nördlich des Stahnsdorfer Damms“ und „Landesfläche Nord“ berücksichtigt. Voraussichtlich im September 2019 werden die Wettbewerbsergebnisse vorliegen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen und Wohnen geschaffen werden. 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.<sup>1</sup>

Das Gebiet „nördlich des Stahnsdorfer Damms“ 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 einer Zwangsversteigerung veräußert. Da der Erwerber als mitwirkungsbereiter Eigentümer auftreten wird, hat er entsprechend § 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). In der Fortschreibung des Kosten- und Finanzierungsplans wird folgende perspektivische Flächenbilanz zugrunde gelegt:

---

<sup>1</sup> Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“, Drucksache 037/16

	<b>gesamt</b>	<b>P&amp;E</b>	<b>priv. Eigentümer</b>
Wohngebiet:	10.362 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	8.562 m <sup>2</sup>
eingeschränktes GE:	5.196 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	3.696 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	11.567 m <sup>2</sup>	3.400 m <sup>2</sup>	8.167 m <sup>2</sup>
Grünzug/ Distanzgrün:	3.153 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	2.925 m <sup>2</sup>
Wald:	8.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>41.278 m<sup>2</sup></b>	<b>7.428 m<sup>2</sup></b>	<b>33.850 m<sup>2</sup></b>

Bei der zeitlichen Umsetzung der Erschließung wird davon ausgegangen, dass die Realisierung der Stichstraße für die Anbindung der gewerblichen Nutzungen und die Erschließung des Wohngebietes in den Jahr 2022 erfolgt.

#### **Pos. 1.1 Wert**

In Abhängigkeit der Entwicklungsabsichten der Gemeinde wären die Flächen für einen möglichen Handwerker- und Gewerbehof sowie die öffentlichen Grün-, Wald- und Verkehrsflächen durch die P&E bzw. die Gemeinde zum Anfangswert zu erwerben. Nach Möglichkeit sollte der erforderliche Grundstücksankauf mit dem aktuellen Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und als Flächentausch mit Verrechnung des Ablösebetrages organisiert werden.

Gesamtkosten: 2.048 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: 85 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. Im Jahr 2017 wurde ein Großteil der Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, auf Kosten des privaten Eigentümers zurückgebaut.

Gesamtkosten: 166 TEUR

#### **Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser**

Die noch ausstehenden Kosten betragen:

Baukosten Schmutzwasser:	130.721 EUR
Baukosten Regenwasser:	129.056 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.16)

Die Berechnung des Anschlussbeitrages Schmutzwasser erfolgt auf Grundlage der Satzung des WAZV und der Kennzahlen des B-Plans. Bis zur Vorlage des B-Plans wird von einer Veranlagungsfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> ausgegangen. Bei einem Anschlussbeitragsatz von 2,89 EUR/m<sup>2</sup> ergeben sich Kosten von 57.800 EUR

Gesamtkosten: 322 TEUR

#### **Pos. 2.1.2 Wasserversorgung**

Die noch ausstehenden Baukosten betragen: 69.555 EUR

(Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.16)

Gemäß § 9 der Vertragsbestimmungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ für die Wasserversorgung (VBW) ist das Wasserversorgungsunternehmen berechtigt, von den Anschlussnehmern einen angemessenen Baukostenzuschuss zur teilweisen Abdeckung der bei wirtschaftlicher Betriebsführung notwendigen Kosten für die Erstellung oder Verstärkung von der örtlichen Versorgung dienenden Verteilungsanlagen zu verlangen. Vorsorglich wird dafür ein Betrag von 20 TEUR eingestellt.

Gesamtkosten: 97 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/m<sup>2</sup> Nettobauland ausgegangen.

Gesamtkosten: 14 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/m<sup>2</sup> Nettobauland ausgegangen. Hinzu kommt der Bau einer Trafostation für ca. 30 TEUR.

Gesamtkosten: 49 TEUR

#### **Pos. 2.1.6 Fernmeldetechnik**

Die Kosten werden im Wesentlichen von der Telekom übernommen.

Gesamtkosten: 10 TEUR

#### **Pos. 2.1.7 Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung**

Bei den Erschließungsflächen im Gebiet wird von einer Fläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup> ausgegan-

gen. Diese umfassen im Gewerbe- und Wohngebiet die Straßen, Gehwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten. Für deren Herstellung werden Kosten von ca. 573 TEUR berücksichtigt (Quelle: Kostenschätzung Ingenieurbüro Siedlungswassertechnik GmbH (IBS), Beelitz; 3.12.16).

Gesamtkosten: 573 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)

Die Kostenschätzung wird im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan KLM-BP-006-e aktualisiert.

Grünzug: 80.000 EUR

(Quelle: Eigenschätzung aufgrund von Erfahrungswerten im klein.mach.now! businesspark)

Gesamtkosten: 182 TEUR

**Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen**

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

Gesamtkosten: 9 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. In der Drucksache Nr. 138/17 der Gemeindevertretung zur „Frühzeitigen 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 70.000 EUR eingeschätzt.

Gesamtkosten: 228 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 her-

angezogen. 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: 507 TEUR

### **Pos. 7.3 Bauleitung**

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

Gesamtkosten: 59 TEUR

## **5.4 KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“**

Bruttogeschossfläche:	49.581 m <sup>2</sup>
Nettobauland (inkl. Kita):	84.353 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche:	17.440 m <sup>2</sup>
(ohne Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg)	
öffentliche Grün- und Waldfläche:	35.855 m <sup>2</sup>
öffentlicher Spielplatz:	561 m <sup>2</sup>
kommunales Baugrundstück:	1.542 m <sup>2</sup>

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-5, ehem. GE 1)       | 2019-2022 |
| - GE 2 (KLM-BP-006-c-3, Teilfläche)                     | 1998-2016 |
| - GE 3 (KLM-BP-006-c-3, Teilfläche)                     | 2018-2020 |
| - Kerngebiet (KLM-BP-006-c-2)                           | 2013-2018 |
| - nördlich Stahnsdorfer Damm                            | 2022      |
| - 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 31.12.2018 den Quadratmeterpreis für gewerbliche Bauflächen im TIW-Gebiet mit 150 EUR aus. Das Bauland der gewerblichen Fläche GE 2 (siehe Anlage 1) konnte im Jahr 2016 vollständig vermarktet werden. Die Vermarktung der Restflächen des GE 3 (siehe Anlage 1) sind bis auf 17.000 m<sup>2</sup>, die bis Anfang 2019 für den Bauhof der Gemeinde reserviert waren, abgeschlossen. Aufgrund der bereits geführten Gespräche mit Ansiedlungsinteressenten werden für die noch ausstehenden Verkäufe im KLM-BP-006-c-3 für gewerbliche Bauflächen 150 EUR/m<sup>2</sup> kalkuliert.

Für die Flächen des Bebauungsplangebietes KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ wurde im November 2016 das Gutachten zur Fortschreibung der Anfangswerte und der Neuordnungswerte vorgelegt. Diese weisen für die jeweiligen Nutzungen zum Stichtag 31.05.2016 folgende Quadratmeterpreise aus. Die Fortschreibung des Gutachtens erfolgt im September 2019.

Gebiet	Anfangswert	Neuordnungswert (Endwert)
<b>KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“</b>	65,00 EUR/m <sup>2</sup>	
Allg. Wohngebiet (WA 5, Fläche P&E)		365,00 EUR/m <sup>2</sup>
Allg. Wohngebiet (WA 3, Fläche Land Bbg.)		330,00 EUR/m <sup>2</sup>
Mischgebiet (P&E und Land Bbg.)		365,00 EUR/m <sup>2</sup>

Für die Flächen des Bebauungsplangebietes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ wurde im November 2016 das Gutachten zur Fortschreibung der Anfangswerte und der Neuordnungswerte vorgelegt. Diese weisen für die jeweiligen Nutzungen zum Stichtag 31.05.2016 folgende Quadratmeterpreise aus:

<b>KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“</b>	65,00 EUR/m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet		125,00 EUR/m <sup>2</sup>
eingeschränktes Gewerbegebiet		125,00 EUR/m <sup>2</sup>
Wohngebiet		330,00 EUR/m <sup>2</sup>

Das Gutachten ist nach Rechtskraft der Bebauungspläne auf den neuen Stichtag fortzuschreiben.

In Gebiet KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ besitzen 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 auszus zahlen. Für die gewerblichen Bauflächen im Gebiet ergibt sich ein Ablösebetrag von 60 EUR/m<sup>2</sup> (=125 EUR/m<sup>2</sup>- 65 EUR/m<sup>2</sup>) und für die Wohnbauflächen von 265 EUR/m<sup>2</sup> (=330 EUR/m<sup>2</sup> - 65 EUR/m<sup>2</sup>).

## 6.2 Fördermittel

Die Anschubförderung durch das MSWV (heute Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, 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 Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, MLUL) 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 2017 erfolgte die Auszahlung von Fördermitteln der ILB im Programm zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur (GRW-I) Planungs- und Beratungsleistungen i.H.v. 61,4 TEUR. Im September 2017 wurde ein Fördermittelantrag für Erschließungsleistungen im TIW-Gebiet i.H.v. ca. 3,4 Mio. EUR bei der ILB eingereicht. Unter der Voraussetzung das alle beantragten Leistungen als förderfähig eingestuft werden und ein Zuwendungsbescheid erteilt wird, wäre bei einer 60%igen Förderung eine Zuwendung von ca. 2,0 Mio. EUR möglich.

Unter Berücksichtigung des „Vorsichtsprinzips“ wird dieser Betrag, unter Berücksichtigung auf den aktuellen Stand des Antragsverfahren, im KoFi nicht als mögliche Einnahme ausgewiesen.

### **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 m<sup>2</sup>. 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 Gebiet nördlich des Stahnsdorfer Damms wird für das Jahr 2020 der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem privaten Grundstückseigentümer angestrebt. Die Höhe des Ausgleichsbetrages ist abhängig von Anfangs- und Endwerten sowie von den anrechenbaren Leistungen, die vom mitwirkungsbereiten Eigentümer übernommen werden. Auf Basis des vorliegenden Gutachtens zur Fortschreibung der Anfangswerte und der Neuordnungswerte wird der Ausgleichsbetrag mit ca. 1,792 Mio. EUR eingeschätzt. 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 2018 betrug der Saldo der Entwicklungsmaßnahme ca. -8,8 Mio. EUR. Im Jahr 2018 wurden Kredite i.H.v. ca. 900 TEUR aufgenommen.

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 2018 ca. 5,3 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 möglichen Beiträge zur sozialen Infrastruktur bemisst sich an dem Bedarf, der durch den Einwohnerzuwachs im Entwicklungsgebiet induziert wird.

Zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme kann von einem voraussichtlichen negativen Saldo von ca. 3,8 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.

So werden die Planungen der Gemeinde, in den Gebieten nördlich des Stahnsdorfer Damms und östlich der Pascalstraße, Wohnbebauung zu ermöglichen, perspektivisch zu höheren Grundstückseinnahmen führen (Mehreinnahmen gegenüber gewerblicher Nutzung ca. 6,1 Mio. EUR). Da die Gemeinde gleichzeitig ca. 17.000 m<sup>2</sup> im TIW-Gebiet als Sportplatzfläche und zusätzlich ca. 4.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche (vorhandener Waldbestand) ausweist sowie den Waldanteil im Gebiet nördlich des Stahnsdorfer Damms um ca. 5.000 m<sup>2</sup> aufstockt, reduzieren sich die möglichen Veräußerungserlöse um ca. 3,9 Mio. EUR (Mindereinnahmen gegenüber gewerblicher Nutzung auf Basis 150 EUR/m<sup>2</sup>).

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. 8,4 %). In der Grundstücksentwicklung sind sechs Risikoebenen zu betrachten, die jeweils einen unterschiedlichen Stellenwert für die Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme haben.

#### 1. Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko:

Das Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund der umfangreichen Flächenverkäufe reduziert. Das gesamte Nettobauland im Entwicklungsgebiet (ohne Europarc) beträgt ca. 29,1 ha. Von der Gesamtfläche sind bereits ca. 24 ha vermarktet bzw. belegt. Die geplanten Erlöse für die noch zu vermarktenden Flächen in Höhe von ca. 13,0 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 2022 angestrebt.

Aufgrund von Flächenreservierungen für gemeindliche Gesellschaften ergeben sich Verzögerungen bei den Grundstücksveräußerungen. Da die Einnahmen aus den Grundstücksveräußerungen für die Finanzierung der weiteren Erschließungsmaßnahmen im Entwicklungsgebiet erforderlich sind, besteht grundsätzlich die Gefahr von kurzfristigen Liquiditätsengpässen.

Weiterhin haben mögliche Änderungen der Planungsabsichten der Gemeinde Einfluss auf die Vermarktung und die realisierbaren Einnahmen. So könnten Grundstücksveräußerungen für die Errichtung von Wohnungsbau mit sozial verträglichen Mieten, Abschlüsse beim Kaufpreis zur Folge haben.

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.

#### 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 die Maßnahmen der Erschließung vorausschauend auf die Nachfrageentwicklung durchgeführt. Der Anstieg des Finanzbedarfs wird durch diese Maßnahmen deutlich eingegrenzt.

Ein zu geringer Bürgschaftsrahmen der Gemeinde könnte dazu führen, dass Kredite zur Fi-

finanzierung der laufenden Maßnahmen nicht mehr aufgenommen werden können. Weiterhin könnten Forderungen der Kommunalaufsicht zur Beibringung von Gutachten im Rahmen der Bürgschaftserklärung der Gemeinde zu Auszahlungsverzögerungen auf Seiten des Kreditnehmers führen. Durch die Prolongation der 2018 fällig werdenden Kredite bis Ende 2022 kann das niedrige Zinsniveau mittelfristig gesichert und damit das Finanzierungsrisiko der Entwicklungsmaßnahme reduziert werden.

### 3. Restitutionsrisiko:

Auf die Flächen des Entwicklungsgebietes sind keine Restitutionsansprüche angemeldet.

### 4. Altlastenrisiko

Die Kosten der Altlastensanierung haben sich im Jahr 2019 gegenüber der Kostenschätzung im KoFi 2018 deutlich erhöht. Obwohl im Vorfeld der Sanierungsmaßnahmen umfangreiche Bodensondierungen vorgenommen wurden und auf die ursprüngliche Kostenschätzung von 1,1 Mio. EUR bereits 500 TEUR als Sicherheitszuschlag berücksichtigt wurden, werden voraussichtlich Mehrkosten von ca. 2,8 Mio. EUR entstehen.

Die Flächen im KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ sind vom privaten Eigentümer zu sanieren, so dass für die P&E keine finanziellen Risiken bestehen.

Im Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ sind ca. 40% der Gesamtfläche saniert. Die verbleibenden 60% sind im Wesentlichen überbaut. Hier sind im Vorfeld der Rückbaumaßnahmen weitere Untersuchungsverfahren anzuwenden, die eine möglichst sichere Einschätzung des Sanierungsaufwandes erlauben. In Abstimmung mit dem Gutachter ist dann ein Multiplikator für mögliche Unwägbarkeiten zu benennen.

### 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.

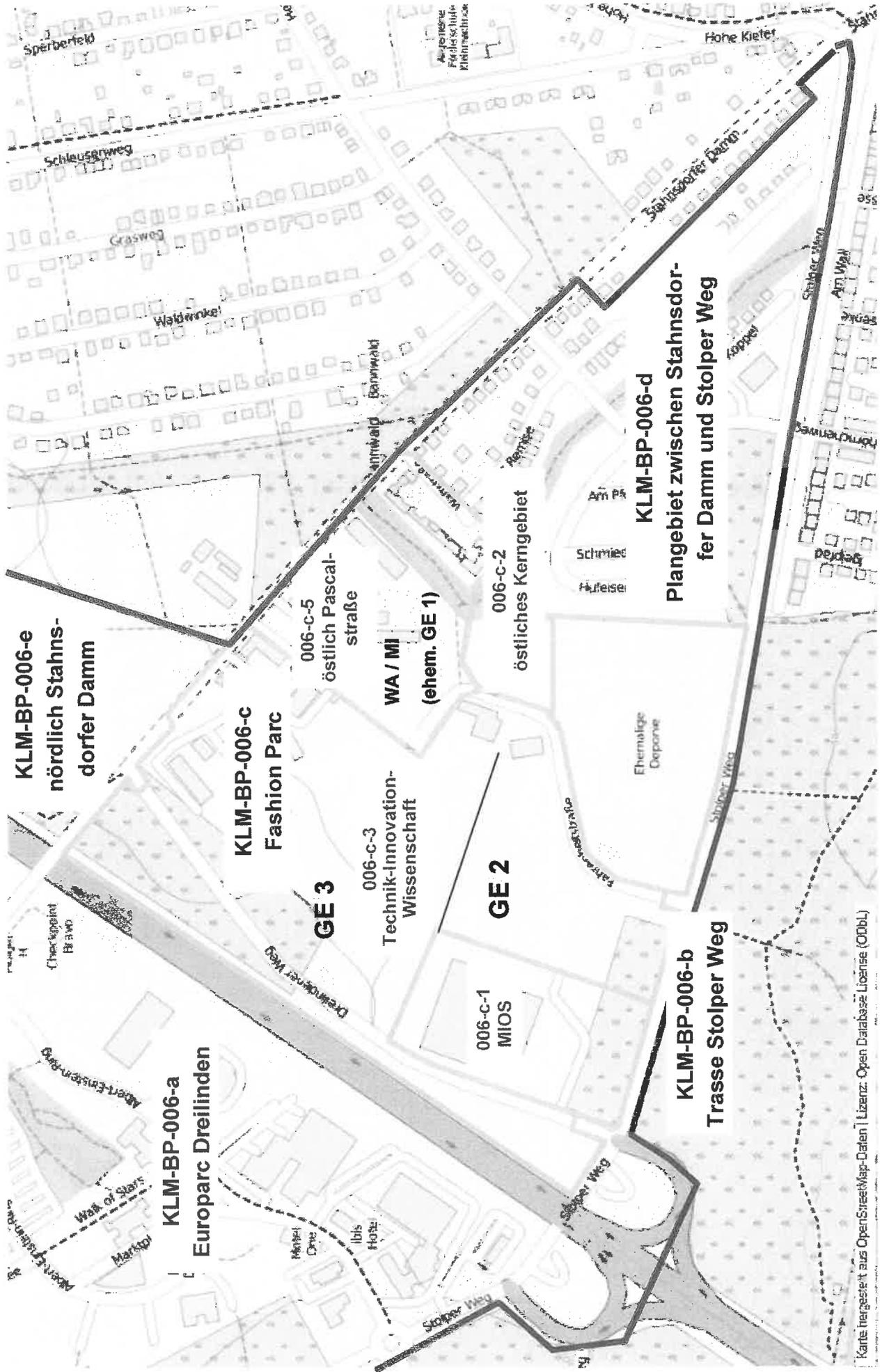
### 6. Mehrwertsteuer

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“



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

## Anlage 2

### Kosten- und Finanzierungsplan

Stand: 3.9.2019

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

(aus Übersichtlichkeitgründen sind die Spalten der Jahre 1996 bis 2016 ausgeblendet, aber in der Spaltensumme enthalten)

Zeitraum	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL TEUR
<b>Äußere Erschließung und teilgebietsübergreifende Maßnahmen</b>										
<b>1 Baugrundstück</b>										
1.1 Wert	54	391	92							1.042
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	248	32								435
1.4 Herrichten										
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		29	31							78
1.4.2 Altlastensanierung										0
<b>2 Erschließung</b>										
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								120		4.297
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)		199						30		770
2.1.9 Entschädigungen an Eigentümer/Nutzer/Verpflichtungen										39
2.2 Bauteileneinrichtungen			27							41
<b>3 soziale Infrastruktur</b>										350
<b>7 Baunebenkosten</b>										
7.1 Planungsleistungen	966	77	95			2	22	2	2	1.223
7.2 Projektierungsleistungen	104	374	323			8	8	8	8	1.600
7.3 Bauleitung										75
7.4 sonstige betriebliche Aufw. P&E + Projektsteuerung				99	103	100	90	90	90	4.755
Total	1.372	1.101	2.104	99	103	110	120	250	100	16.955
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.372	1.101	2.104	99	103	110	120	250	100	16.955

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL TEUR
<b>klein.mach.now businesspark</b>										
<b>1 Baugrundstück</b>	1.607		2.522	0						6.861
1.1 Wert		23	9	29	22	29	5	5		981
1.2 Erwerb inkl. Vermessung										
1.4 Herrichten		618	438	15	41	3.536		120	107	7.308
1.4.1 Wiedernutzbarmachung				8	167	1.000		80		5.988
1.4.2 Altlastensanierung										
<b>2 Erschließung</b>										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser						196	100	100	100	891
2.1.2 Wasserversorgung				0	0	84	90	90	40	647
2.1.4 Gasversorgung				3		16			20	73
2.1.5 Elektroversorgung				36		49	5		20	258
2.1.6 Fernmeldetechnik										15
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung			1	96	94	442	207	144	265	2.738
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)				77	240	266	578	245	-193	2.522
2.2 Baustelleneinrichtungen						80	12	9	3	115
<b>7 Baunebenkosten</b>										
7.1 Planungsleistungen		70	228	313	224	266	97	20	15	2.248
7.2 Projektierungsleistungen		607	153	30	22	90	30	20	25	3.616
7.3 Bauleitung		6				43	10		10	623
Total	1.607	1.324	3.351	606	810	6.096	1.133	833	412	34.887
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.607	1.324	3.351	606	810	6.096	1.133	833	412	34.887

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL TEUR
<b>Nördliches Gewerbegebiet, KLM-BP-006-e</b>										
<b>1 Baugrundstück</b>								1.493		2.048
1.1 Wert			9	1	1					85
1.2 Erwerb inkl. Vermessung										102
1.4 Herrichten			0							64
1.4.1 Wiedernutzbarmachung										
1.4.2 Altlastensanierung										
<b>2 Erschließung</b>										
2.1 Öffentliche Erschließung										322
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser				0					318	97
2.1.2 Wasserversorgung										14
2.1.4 Gasversorgung				0						44
2.1.5 Elektroversorgung										10
2.1.6 Fernmeldetechnik										573
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung					0					182
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)										9
2.2 Baustelleneinrichtungen										
<b>7 Baunebenkosten</b>										
7.1 Planungsleistungen		27	27	19		100	20	10	10	228
7.2 Projektierungsleistungen		15	75			25	10	10	10	507
7.3 Bauleitung							15	15	15	59
Total		43	110	20	1	125	45	1.528	1.273	4.349
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR		43	110	20	1	125	45	1.528	1.273	4.349

Zeitraum	1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL TEUR
<b>Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)</b>										
<b>Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg Kosten P &amp; E</b>										
<b>1 Baugrundstück</b>										
1.1 Wert	169	2.059	169							4.576
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		1	50							191
1.4 Herrichten										27
1.4.1 Wiedernutzbarmachung										5
1.4.2 Altlastensanierung										
<b>2 Erschließung</b>										
2.1 Öffentliche Erschließung										104
2.1.9 Entschädigungen										104
2.2 Baustelleneinrichtungen										
<b>7 Baunebenkosten</b>										
7.1 Planungsleistungen			61							66
7.2 Projektierungsleistungen		73	105							791
7.3 Bauleitung										6
<b>Summe (Kosten P &amp; E)</b>	<b>169</b>	<b>2.134</b>	<b>385</b>							<b>5.869</b>

<b>Kostenbeteiligung Investor</b>										
<b>1 Baugrundstück</b>										
1.1 Wert										1.918
1.2 Erwerb inkl. Vermessung										51
1.4 Herrichten										396
1.4.1 Wiedernutzbarmachung										872
1.4.2 Altlastensanierung										
<b>2 Erschließung</b>										
2.1 Öffentliche Erschließung										0
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser										1
2.1.2 Wasserversorgung										28
2.1.4 Gasversorgung										
2.1.5 Elektroversorgung										
2.1.6 Fernmeldetechnik										
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung										2.898
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)										590
2.1.9 Entschädigungen										531
2.2 Baustelleneinrichtungen										
<b>7 Baunebenkosten</b>										
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		365	14.958
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR					169	2.134			385	14.958

**Aufteilung der Kosten der "Äußerer Erschließung" über das Nettobauland der einzelnen Teilgebiete**

	Netto- bauland		Prozentschlüssel												Summe			
	1994	1995	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR	
klein.mach.now.businesspark			212.417	63,69%														
Nördliches Gewerbegebiet			36.750	11,02%														
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg (inkl. KIT)			84.353	25,29%														
<b>Summe</b>			333.520	100,0%														16.955
<b>Kosten der "Äußerer Erschließung" und teil- gebietsübergreifende Maßnahmen in (1.000 EUR)</b>																		
anteilig klein.mach.now.businesspark	1.372	2.104	1.101	2.104	99	103	110	120	250	100								
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	871	1.211	634	1.211	63	65	70	76	159	64								10.415
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	151	233	122	233	11	11	12	13	28	11								1.870
<b>Summe in TEUR</b>	1.372	2.104	1.101	2.104	99	103	110	120	250	100								16.955

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

(in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe TEUR
<b>Einnahmen teilgebietsübergreifend</b>										
<b>Fördermittel</b>										
MSWV	1.976	3.129	562							5.868
Eigenanteil Gemeinde (MSWV Fördermittel)	299		1.117							1.453
weitere Gemeindeförderungen			4.049							8.750
<b>Ausgleichsbeträge</b>										
WG Stolper Weg										862
Anschlussgebühren (EFH Stahnsdorfer Damm)										127
<b>sonstige</b>										
Beteiligung LEG Wertgutachten	15									15
Forsbehörde (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 Flstik 308 an Europarc Ur.Nr. (263/96)										14
L. Ernst										4
Vorbereitende Leistungen Europarc										260
Erstattung Finanzamt				13						77
Erstattung Grundsteuern, Doppelzahlung								11		8
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 1154/04										20
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 842/04										30
Verkauf Europarc Ur.Nr. 187/95										11
Kontoauflösung 4266286568								46		46
Zinsen		1	177							1.202
<b>Summe</b>	<b>2.290</b>	<b>3.130</b>	<b>5.906</b>	<b>13</b>	<b>57</b>					<b>18.847</b>
anteilig klein.mach.now businesspark	1.454	1.988	3.751	10	45					11.991
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	252	345	651	3	11					2.084
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	583	797	1.504							4.773
<b>Summe in TEUR</b>	<b>2.290</b>	<b>3.130</b>	<b>5.906</b>	<b>13</b>	<b>57</b>					<b>18.847</b>



noch zu veräußern:	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohn-/ Mischgebiet (ehem. GE 1)						1.798	1.798	2.397
GE2								
GE3						2.550		2.550
<b>Kerngebiet</b>					1.041			1.041
Christburk Grundbesitz GmbH (Ur.Nr. 2074/2018, Notar Krebs)								1.667
<b>Mischgebiet</b>								
Eltronik eb (7.946 qm)								
<b>Fördermittel</b>								
MUNR (Deponie)								1.833
MUNR Fördermittel Rückzahlung								-156
ILB (GRW-I)			48					48
<b>Ausgleichsbeträge</b>								
Eichamt (4.410 m <sup>2</sup> ) zzgl. restl. Landesflächen								1.783
Amt für Geowissenschaften (8.567 m <sup>2</sup> ) + Gebäuderestwert								1.465
Amt für Geowissenschaften - Zinsen Kaufvertrag								10
<b>sonstige</b>								
Eigenanteil BBA, Erstattung Land Bbg. vorauslagte Kosten	60							97
Forstbehörde (Rückzahlung Erfüllungsbürgschaft 428/22)								24
Senat (Beteiligung an Abrisskosten 428/22)			7	8	8	8		141
Pachteinnahmen, Reservierungsvereinbarung								167
Durchführungsvereinbarung Hornbach								37
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	1.454	1.988	10	45				11.991
<b>Summe in TEUR</b>	1.454	2.048	1.723	891	3.781	4.404	1.846	2.554

klein.mach.now businesspark: (in 1.000 EUR)	Summe								
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	2.478	1.958	4.562	669	876	6.166	1.210	992	476
GESAMTTOTAL Einnahmen	1.454	2.048	3.751	1.723	891	3.781	4.404	1.846	2.554
Differenz	-1.024	90	-811	1.054	16	-2.385	3.194	854	-2.078

Finanzierungskosten	28	37	223	51	48	44	32	20	4.262
---------------------	----	----	-----	----	----	----	----	----	-------

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	2.507	1.995	4.785	720	924	6.210	1.242	1.012	476
GESAMTTOTAL Einnahmen	1.454	2.048	3.751	1.723	891	3.781	4.404	1.846	2.554

	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	2.507	4.502	9.287	39.701	40.624	46.834	48.076	49.088	49.564
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	1.454	3.502	7.253	28.844	29.735	33.516	37.920	39.766	42.320
Differenz	-1.053	-1.000	-2.033	-10.857	-10.889	-13.318	-10.156	-9.322	-7.244

### Finanzierungsübersicht Nördliches Gewerbegebiet

KOSTEN (1.000 EUR)	Summe									
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR
Nördliches Gewerbegebiet		43	110	20	1	125	45	1.528	1.273	4.349
anteilig "Äußere Erschließung"	151	122	233	11	11	12	13	28	11	1.870
<b>Summe in TEUR</b>	151	164	343	31	12	137	58	1.556	1.284	6.219

Einnahmen (1.000 EUR)	Summe									
	qm	EUR/qm	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR
Ablösebetrag Wohngebiet	6.762	265	1.792							1.792
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet (akt. Hausmann Grundbesitz)	3.696	125	462					1.792	462	462
Verkauf Gewerbegebiet (akt. Hausmann Grundbesitz AG)	8.167	125	1.021						1.021	1.021
Verkauf Wohngebiet	1.800	330	594					594	594	594
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet	1.500	125	188						188	188
Verkauf Gewerbegebiet	3.400	125	425						425	425
<b>Zeitliche Verteilung der Einnahmen</b>										
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
Ablösebetrag Wohngebiet										1.792
auf eingeschränktes Gewerbegebiet (akt. Hausmann Grundbesitz AG)										462
Verkauf Gewerbegebiet (akt. Hausmann Grundbesitz AG)										1.021
Verkauf Wohngebiet										594
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet										188
Verkauf Gewerbegebiet										425
Fördermittel ILB				14						14
Projektsteuerungsleistungen Nördliche GE (Vertrag Hausmann AG)				3						3
Pachterlöse				3	3	3				8
sonstige										80
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	252	345	651	3	11					2.084
<b>Summe in TEUR</b>	252	345	651	22	14	3	3	2.386	2.095	6.667

Nördliches Gewerbegebiet: (in 1.000 EUR)	Summe									
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	151	164	343	31	12	137	58	1.556	1.284	6.219
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	22	14	3	3	2.386	2.095	6.667
Differenz	101	181	308	-9	2	-134	-55	830	811	448

Finanzierungskosten	5	6	39	13	12	11	8	5		885
---------------------	---	---	----	----	----	----	---	---	--	-----

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	156	171	381	44	24	148	66	1.561	1.284	
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	22	14	3	3	2.386	2.095	

Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	156	327	708	4.020	4.045	4.193	4.259	5.820	7.104	
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	252	597	1.248	2.186	2.180	2.183	2.186	4.572	6.667	
Differenz	96	270	540	-1.854	-1.864	-2.010	-2.073	-1.248	-437	

### Finanzierungsübersicht Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg

Kosten (1.000 EUR)	Summe										
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR	
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	169	2.134	385								14.958
anteilig "Äußere Erschließung"	349	346	660	25	26	28	30	63	25		4.670
<b>Summe in TEUR</b>	518	2.479	1.045	25	26	28	30	63	25		19.627

Zeitliche Verteilung der Einnahmen	Summe										
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR	
Grundstücksveräußerung											6.659
Kostenbeteiligung Investor											9.089
Ablösebetrag											3.503
Projektsteuerung P&E											697
Erträge aus Weiterberechnung anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	583	797	1.504								43
<b>Summe in TEUR</b>	583	797	1.504								4.773
											24.764

Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: (in 1.000 EUR)	Summe										
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR	
<b>GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)</b>	518	2.479	1.045	25	26	28	30	63	25		19.627
<b>GESAMTTOTAL Einnahmen</b>	583	797	1.504								24.764
<b>Differenz</b>	64	-1.682	458	-25	-26	-28	-30	-63	-25		5.136

Finanzierungskosten	11	14	89								1.329
---------------------	----	----	----	--	--	--	--	--	--	--	-------

<b>GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)</b>	530	2.494	1.135	25	26	28	30	63	25		
<b>GESAMTTOTAL Einnahmen</b>	583	797	1.504								

Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	Summe										
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR	
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	530	3.023	4.158	20.784	20.810	20.837	20.868	20.931	20.956		
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	583	1.380	2.883	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764		
<b>Differenz</b>	53	-1.644	-1.275	3.980	3.954	3.926	3.896	3.833	3.807		

## Finanzierungsübersicht Gesamtgebiet

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)											Summe
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR	
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	3.148	4.601	5.950	725	914	6.331	1.298	2.611	1.786	71.148	
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	1.745	906	3.784	4.407	4.232	4.650	73.751	
Differenz	-859	-1.411	-44	1.020	-8	-2.547	3.109	1.621	2.864	2.603	

Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital (ab 2016)	1,0%									
Finanzierungskosten	44	58	351	64	60	55	40	25		6.476

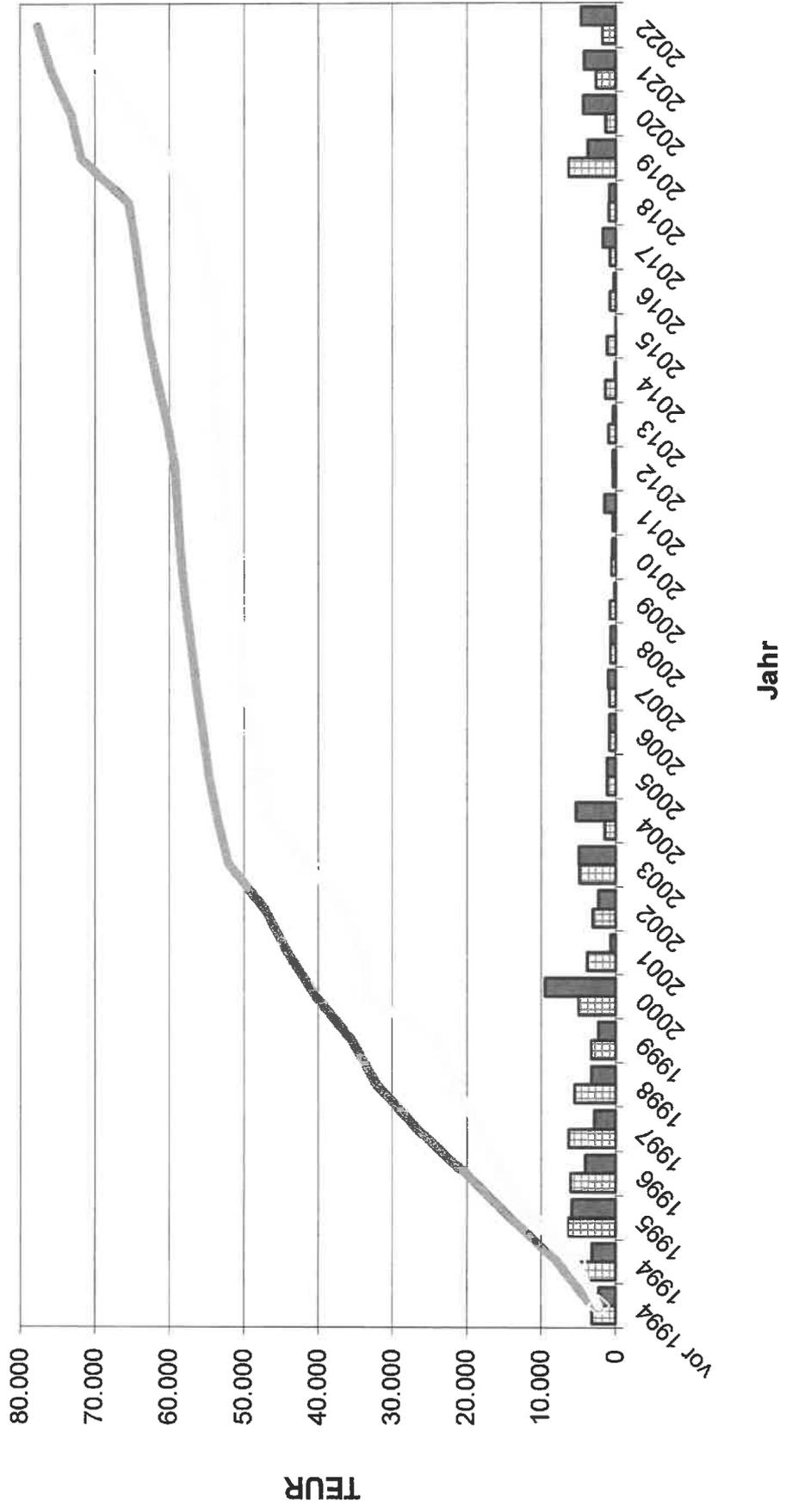
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	3.193	4.659	6.301	789	974	6.386	1.338	2.636	1.786
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	1.745	906	3.784	4.407	4.232	4.650

											Summe
	vor 1994	1994	1995	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TEUR	
Kumuliertes Gesamtotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	3.193	7.852	14.153	64.505	65.479	71.864	73.203	75.839	77.625		
Kumuliertes Gesamtotal Einnahmen	2.290	5.479	11.385	55.773	56.679	60.463	64.870	69.101	73.751		
Differenz	-903	-2.373	-2.768	-8.731	-8.799	-11.402	-8.333	-6.737	-3.874		
Kreditfötilgung durch Gemeinde										3.500	
Fremdfinanzierungsbedarf (inkl. Kreditfötilgung Gemeinde)				-5.231	-5.299	-7.902	-4.833	-3.237	-374		

## **Anlage 3**

### **Diagramm Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“**

# Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten"



Stand: September 2019

Ausgaben/Jahr
  Einnahmen/Jahr
  Ausgaben/kum.
  Einnahmen/kum.

**Anlage 4**  
**Chronologie der Entwicklungsmaßnahme**  
**„Wohnen und Arbeiten“ 1991 - 2018**

---

## **Chronologie der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ 1991 – 2018**

<b>Zeit</b>	<b>Maßnahme</b>
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 Teilbepbauungsplan 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 Teilbepbauungsplan 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 Kl. 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	Rückbaumaßnahmen, Fäll- und Rodungsarbeiten inkl.

---

April 2003	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 m <sup>2</sup> .
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/ 2015	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.
Februar 2015	Grundstückskaufvertrag mit Fr. Kusche-Andreeva über eine Erweiterungsfläche für das Unternehmen Direktmarketing Kusche GmbH (3.409 m <sup>2</sup> )
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 m <sup>2</sup> )
September 2015	Grundstücksübertragungsvertrag mit der Gemeinde Kleinmachnow über die Wattstraße und Flächen des Grünzuges am Eichenhof (4.756 m <sup>2</sup> )
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 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.
Februar 2016	Klausurtagung der Gemeindevertretung - Diskussion einer möglichen Wohnbebauung nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms.

Mai 2016	Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“.
Mai, Juni 2016	Grundstückskaufverträge mit GLK Gewerbe & Lagereinheiten Kleinmachnow GmbH & Co. KG (ca. 7.400 m <sup>2</sup> ), STTS International GmbH (ca. 1.273 m <sup>2</sup> ), MWA 292 m <sup>2</sup> ).
September 2016	Vorlage der Überarbeitung der städtebaulichen Planungsstudie für das Gebiet nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms als Grundlage für die Bearbeitung der Bebauungspläne KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“, KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsd. Damm“ und KLM-BP-006-f „Landesfl. Nord“.
September 2016	Grundstückskaufvertrag Erweiterungsfläche GLK (ca. 527 m <sup>2</sup> ).
November 2016	Vorlage des Anfangs- und Endwertgutachtens für den Bereich der Bebauungspläne KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“.
I. Halbjahr 2017	Gebäudeabriss inkl. Entsorgung gefährlicher Abfälle auf den Flächen „nördlich des Stahnsdorfer Damms“.
März 2017	Grundstückskaufvertrag Analytica Alimentaria (5.087 m <sup>2</sup> ).
Ende 2016-2018	Herstellung Stichstraße zu den rückwärtigen Grundstücken an der Fahrenheitstraße.
2017	ILB Fördermittelantrag „Ausführungsleistung“ gestellt und Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.
2017	Bieterverfahren zur Veräußerung der Kerngebietsflächen „nördlich Stolper Berg“.
Nov. 2017	Einreichung Bauantrag zur Geländeregulierung.
Feb. 2018	Beauftragung Planung der Verbindungstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg.
Feb. 2018	Rechtskraft Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“, Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.
März/ April 2018	Durchführung der öffentlichen Teilnahmewettbewerbe für die Waldrodung und Geländeregulierung im Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“.
Frühjahr 2018	Erarbeitung eines „energetischen Quartierskonzepts“ als Potentialanalyse und Grundlage für die Erarbeitung planungsrechtlicher Festlegungen in den Bebauungsplangebieten nördlich und südlich vom Stahnsdorfer Damms.

- Juni/ Juli 2018      Unterzeichnung Kaufvertrag Wacker Neuson (11.218 m<sup>2</sup>).
- Sept. 2018         Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit.
- Okt. 2018          Unterzeichnung Kaufvertrag Hr. Drantmann (ca. 10.399 m<sup>2</sup>).
- Dez. 2018         Unterzeichnung Kaufvertrag Christburk Grundbesitz GmbH (ca. 4.338 m<sup>2</sup>).

