

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

September 2020

Entwurf



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

erarbeitet von:

M. Rahn
Geschäftsführer

EBP

Inhaltsverzeichnis

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen der KoFi Stand September 2020 und September 2019

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 2019	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	23
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 – 2019

Gegenüberstellung der wichtigsten Kennzahlen - Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

KoFi September 2019	KoFi September 2020
<p><u>Quadratmeterpreise:</u></p> <p>TIW-Gebiet:</p> <p>Gewerbegebiet (GE 3): 150 EUR/m²</p> <p>Kerngebiet: 240 EUR/m²</p> <p>Wohn-/ Mischgebiet: 365 EUR/m²</p> <p><u>Nördlich Stahnsdorfer Damm</u></p> <p><i>Ablösebetrag</i></p> <p>Wohngebiet: 265 EUR/m²</p> <p><i>Endwerte</i></p> <p>Gewerbegebiet: 125 EUR/m²</p> <p>eingeschr. Gewerbegebiet: 125 EUR/m²</p> <p>Wohngebiet: 330 EUR/m²</p>	<p><u>Quadratmeterpreise:</u></p> <p>TIW-Gebiet:</p> <p>Gewerbegebiet (GE 3): 190 EUR/m²</p> <p>Kerngebiet: verkauft</p> <p>Wohn-/ Mischgebiet: 635 EUR/m²</p> <p><u>Nördlich Stahnsdorfer Damm</u></p> <p><i>Ablösebetrag</i></p> <p>Wohngebiet: 265 EUR/m²</p> <p><i>Endwerte</i></p> <p>Gewerbegebiet: 125 EUR/m²</p> <p>eingeschr. Gewerbegebiet: 125 EUR/m²</p> <p>Wohngebiet: 330 EUR/m²</p>
<p><u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u></p> <p>73,7 Mio. EUR</p>	<p><u>Gesamteinnahmen Entwicklungsgebiet:</u></p> <p>81,7 Mio. EUR</p>
<p><u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u></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><u>Kosten pro Teilgebiet (brutto):</u></p> <p>Äußere Erschließung: 18,4 Mio. EUR</p> <p>TIW-Gebiet: 36,8 Mio. EUR</p> <p>Nördlich St. Damm: 5,0 Mio. EUR</p> <p>Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: 14,9 Mio. EUR</p>
<p><u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u></p> <p>77,6 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)</p>	<p><u>Gesamtkosten Entwicklungsgebiet (br.):</u></p> <p>81,7 Mio. EUR (inkl. Finanzierungskosten)</p>
<p><u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u></p> <p>0,35 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag)</p>	<p><u>Auszahlungen P&E an Gemeinde, soziale Infrastruktur:</u></p> <p>1,65 Mio. EUR (Infrastrukturbeitrag)</p>
<p><u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u></p> <p>- 3,8 Mio. EUR</p>	<p><u>Ergebnis Gesamtfinanzierung:</u></p> <p>- 0,03 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 2020 benannt. Die Maßnahmen von 1991 bis 2019 sind in der Anlage 4 enthalten.

2019/ 2020	Geländeregulierung, Tiefenenttrümmerung und Altlastensanierung im KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ inkl. Waldumwandlung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
2019/ 2020	Fertigstellung der Celsiusstraße (Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg) inkl. Straßenbegleitgrün.
Juli 2020	Unterzeichnung Kaufvertrag Görwitz Beteiligungs GmbH (ca. 5.339 m ²).
2021	Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Flächen „nördlich des Stahnsdorfer Damms“.
2021	Herstellung der Grünzüge im TIW-Gebiet.
2021	Realisierung der Zufahrt vom Dreilindener Weg zur Sicherung von vier Grundstückszufahrten (Privatstraße).
2021/2022	Realisierung von Schwerpunkten des Wegeleitsystems im „klein.mach.now! businesspark“.

2022	Realisierung des kombinierten Geh- und Radweges am Dreilind. Weg.
2022	Realisierung des Gehweges am Stolper Weg zwischen Fahrenheitstraße und Autobahnunterführung.
2022/2023	Innere Erschließung der Flächen „östlich Pascalstraße“.
2023	Erschließung Flächen nördlich des Stahnsdorfer Damms.

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% (2. Halbjahr 2020, 16%), Baukostenzuschuss Trinkwassererschließung 7% MwSt. und Schmutzwassererschließung 0% MwSt.

Der Einnahmenteil unterscheidet:

- Einnahmen aufgrund von Grundstücksveräußerungen, Fördermitteln, Krediten, Gemeindevuweisungen, 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 „Äußeren Erschließung“

Für die einzelnen Variablen werden folgende Festlegungen getroffen:

zu 1. Fördermittel

Zur Finanzierung der Kosten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind unterschiedliche Fördermittelprogramme in Anspruch genommen worden.

- So wurden in den 90iger Jahren für die Sicherung und Rekultivierung der ehemaligen Deponie Kleinmachnow/ Stahnsdorfer Damm (1. BA: „Profilierungsarbeiten“) vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR, heute Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, MLUK) Fördermittel ausgezahlt.
- Weiterhin wurden Vorlaufkosten für Planungs- und Erschließungsmaßnahmen durch eine Anschubförderung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV (heute Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, MIL) finanziert.
- Im Rahmen des Förderprogramms „GRW I – Ausbau der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur“ wurden im Jahr 2017 durch die ILB Planungs- und Beratungsleistungen mit einem Zuschuss gefördert. Im selben Programm wurden im Dezember 2019 Fördermittel für Ausführungsleistungen im TIW-Gebiet über 1,85 Mio. EUR bewilligt.

Die o.g. 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.

- Von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark wurden in den Jahren 2019 und 2020 im Rahmen der „Einzelmaßnahmenförderung einer archäologischen Dokumentation an dem Bodendenkmal Böscherwerke Dreilinden“ Fördermittel ausgezahlt.

Die detaillierten Ausführungen zur Höhe der ausgezahlten und bewilligten Fördermittel/ Zuschüsse sind dem Kapitel 6.2 zu entnehmen.

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“ und die vorliegenden Verkehrswertgutachten 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. 0,5 % 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:

Teilgebiet	Nettobauland in m ² (ca.)	Anteil	Quelle
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)
Gesamt	333.520	100 %	

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

3.2 Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme

Die Berechnung der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme wird im Kosten- und Finanzierungsplan folgendermaßen umgesetzt:

1. Um die Kosten der „Äußeren Erschließung“ und der teilgebietsübergreifenden Maßnahmen auf die einzelnen Teilgebiete umlegen zu können, musste o.g. Verteilungsschlüssel entwickelt werden. Dieser entspricht dem Verhältnis des Nettobaulandes der Teilgebiete zueinander (Seite 6, *Anlage 2*).
2. Die Einnahmen, die wie die Kosten der „Äußeren Erschließung“ teilgebietsübergreifend sind, werden ebenfalls im Verhältnis des Nettobaulandes auf die Teilgebiete aufgeteilt (Seite 7, *Anlage 2*).
3. Für jedes Teilgebiet 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 2019

4.1 Kosten

Im Jahr 2019 sind Kosten angefallen, die den Teilgebieten wie folgt zugeordnet werden:

Teilgebiet	2019
Äußere Erschließung/ teilgebietsübergreifende Maßnahmen	108.152 EUR
klein.mach.now! businesspark	3.868.439 EUR
Nördlich Stahnsdorfer Damm	82.071 EUR
TOTAL	4.058.662 EUR

Finanzierungskosten: 36.572 EUR

gesamt 2019: 4.095.234 EUR

Der Saldo Ende 2018 betrug: --8.798.874 EUR

4.2 Einnahmen

Die Einnahmen 2019 betragen:

UR-Nr. 24/2010, Kaufvertrag P&E/ Kusche - monatliche Ratenzahlung: 45.000 EUR

UR-Nr. 2074/2018, Kaufvertrag P&E/ Christburk 1.041.360 EUR

UR-Nr. 1977/2018F, Kaufvertrag P&E/ Wacker Neuson: 826.610 EUR

UR-Nr. 588/2018, Kaufvertrag P&E/ Drantmann 1.558.050 EUR

UR-Nr. S. 309/2019, Gesellschaft für Raumentwicklung 300.000 EUR

Fördermittel Landkreis, Dokumentation Bodendenkmal 4.800 EUR

Pachterlöse: 10.651 EUR

gesamt 2019: 3.786.471 EUR

Der Saldo der Entwicklungsmaßnahme betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2019 -9.107.637 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.

Mit DS-Nr. 173/12 hat die Gemeindevertretung den Gehwegbau und die Markierung eines Angebotsstreifens für Radfahrer entlang des Stolper Weges zwischen Heidefeld und Heinrich-Hertz-Straße beschlossen. 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 2021 (Planung) und 2022 (Ausführung) berücksichtigt.

Die Realisierung des kombinierten Geh- und Radweges entlang des Dreilindener Weges erfolgt im Zusammenhang mit der Grünverbindung zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg. Die Kosten werden deshalb dem klein.mach.now! businesspark zugeordnet.

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 141 TEUR berücksichtigt (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020).

Gesamtkosten: 4.317 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.

Gesamtkosten: 9 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. Auf Grundlage der aktuellen Einnahmenplanung wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2023 weitere 1,3 Mio. EUR für die soziale Infrastruktur der Gemeinde bereitgestellt werden können. Die Auszahlung erfolgt in Abhängigkeit der Entwicklung des Finanzierungsbedarfs der Gesamtmaßnahme.

Gesamt: 1.650 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 Bebauungsplanungen inkl. Grünordnungsplanungen/ Umweltberichte. Ein Großteil dieser Leistungen wurde in den Jahren 1991 bis 1996 erbracht (siehe Kapitel 2). Für die Jahre 2021 bis 2023 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. 21,6 TEUR (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020).

Gesamtkosten: 1.222 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI-Leistungen zu zählen, außer Bebauungsplannungen inkl. Grünordnungsplannungen/ Umweltberichte. Für die Jahre 2021 bis 2023 werden jährlich pauschal 8.000 EUR eingeplant.

Gesamtkosten: 1.592 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

	2019
Sonstige betriebliche Aufwendungen (z. B. Rechts- und Beratungskosten, Personalkosten, Werbung).	102.991 EUR
Projektsteuerungsleistungen, Buchführung	5.160 EUR

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Projektsteuerungsleistungen und Buchführung werden bis zum Jahr 2023 berücksichtigt.

Gesamtkosten: 4.913 TEUR

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

Nettobauland: ca. 186.300 m²

Im klein.mach.now! businesspark sind inklusive der Flächen des KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ ca. 83 % des Nettobaulandes von insgesamt 186.300 m² vermarktet bzw. belegt. Für die Restflächen werden zurzeit Kaufvertragsverhandlungen geführt (ca. 16.000 m²) bzw. liegen Interessentenanfragen (ca. 13.000 m²) vor.

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. Die Celsiusstraße als Verbindungsstraße zwischen der Fahrenheitstraße und dem Dreilindener Weg wurde bis Ende 2019 realisiert. Anfang 2019 wurde im Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ mit der Geländeregulierung von ca. 71.000 m² inkl. Tiefenenttrümmerung und Altlastensanierung begonnen. Diese wird voraussichtlich im Oktober 2020 abgeschlossen werden.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans KLM-BP-006-c-5 im Juni 2019 wurde für die Fläche östlich der Pascalstraße die Voraussetzung für eine Misch- und Wohnbebauung geschaffen. Durch entsprechende Regelungen soll gewährleistet werden, 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. Zur Sicherstellung der Ausweisung von vermarktungsfähigen Grundstückszuschnitten ist im Plangebiet östlich der Pascalstraße noch ein Grundstückstausch zwischen dem Land Brandenburg und der P&E erforderlich.

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: 1.001 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. In den Jahren 2019 und 2020 fielen weitere Kosten für das Herrichten der Flächen nördlich und südlich der Celsiusstraße an. Diese 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. Nach Freilegung der Quadranten und der Fortschreibung der Kostenschätzung musste von erheblichen Mehrkosten in Bezug auf das Ausschreibungsergebnis von ca. 1,0 Mio. EUR (n.) ausgegangen werden. Insgesamt werden die Kosten voraussichtlich ca. 3,5 Mio. EUR (n.) betragen. Ursächlich für die Kostensteigerungen sind Mehrmengen in Bezug auf Altlasten mit hoher Schadstoffbelastung, rückzubauende Kellerausmaße, sowie Verfüllungen und Material zur Geländeregulierung, die zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht bekannt waren. Weiterhin mussten Haufwerke mit höherer Schadstoffbelastung (>Z2) entsorgt werden.

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. Nach Freizug der vermieteten Halle südlich des Stahnsdorfer Damms, wird diese zurückgebaut. Die dafür entstehenden Kosten werden mit 152 TEUR (br.) eingeschätzt (Quelle: KWS Geotechnik GmbH, Berlin, 25.8.2020). Weiterhin werden für mögliche Sanierungsleistungen im Gebiet östlich der Pascalstraße vorsorglich 100 TEUR berücksichtigt.

Gesamtkosten: 14.175 TEUR

Pos. 2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser

Im Erschließungsvertrag über die Ablösung des Baukostenzuschusses zwischen dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ und der „P&E“ vom Oktober/November 1999 wird von dem Beitragssatz 3,456 EUR/m² (brutto=netto) und einer geplanten Bruttogeschossfläche von 307.460 m² (Berechnung des Abwasserzweckverbandes auf Grundlage des genehmigten B-Planes „Fashion Park“, Februar 1997) ausgegangen. Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans und der Satzung des WAZV wird eine Anpassung des Erschließungsvertrags erforderlich. 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 öffentliche Schmutz- und Regenwassererschließung der Kelvinstraße, als innere Er-

schließung des Gebietes östlich Pascalstraße, i.H.v. ca. 150 TEUR. Diese werden für das Jahr 2023 berücksichtigt.

Gesamtkosten: 746 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/m² geplanter Bruttogeschossfläche ausgegangen. Bei einer möglichen BGF von 304.472 m² ergibt sich ein Beitrag in Höhe von 778.371 EUR zzgl. 7 % Umsatzsteuer. Wie bereits in der Position 2.1.1 erläutert, wird aufgrund der neuen Satzung des WAZV und der überarbeiteten B-Pläne davon ausgegangen, dass sich der Erschließungsbeitrag verringern wird. Für die Trinkwassererschließung der öffentlichen Erschließung im KLM-BP-006-c-5 werden 60 TEUR eingestellt.

Gesamtkosten: 583 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/m² Nettobauland ausgegangen.

Gesamtkosten: 75 TEUR

Pos. 2.1.5 Elektroversorgung

Die Kosten der inneren Erschließung des Gebietes werden anhand von Vergleichszahlen des Entwicklungsgebietes berechnet. Es wird für die Kosten der Elektroversorgung von 0,5 EUR/m² Nettobauland ausgegangen. Im Rahmen der Herstellung der Verlängerung Fahrenheitstraße wurden der Rückbau der vorhandenen Trafostation und ein Neubau erforderlich.

Gesamtkosten: 238 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 und Pascalstraße wird auf diesen die Deckschicht eingebaut (ca. 183,7 TEUR, Quelle: PST GmbH, 07.09.2020). Die Kosten werden für das Jahr 2022 berücksichtigt. Für den kombinierten Geh- und Radweg ostseitig entlang des Dreilindener Weges (ca. 440 m) werden 140

TEUR eingestellt (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020). Zur Erschließung der Wohnbebauung im KLM-BP-006-c-5 ist die Realisierung der Kelvinstraße geplant. Die Herstellungskosten werden mit ca. 305 TEUR kalkuliert (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020) und im Jahr 2023 berücksichtigt. Für die Erschließung der Baugrundstücke vom Dreilindener Weg ist eine Zufahrt erforderlich. Deren Realisierung ist im Jahr 2021 für 116 TEUR geplant (Quelle: PST GmbH, 24.06.2020).

Die Kosten für die Umsetzung des Wegeleitsystems werden ca. 80 TEUR betragen und in den Jahren 2021 und 2022 berücksichtigt.

Gesamtkosten: 3.226 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. Die im Rahmen der Waldumwandlung (Rodung ca. 49.185 m²) 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.

Für die Herstellung der Grünzüge nördlich und östlich von MIOS sowie von der Fahrenheitsstraße Richtung Eichenhof werden 779 TEUR kalkuliert (Quelle Landschaft planen + bauen GmbH, Kostenberechnung TIW-Grünzug, KG 200 und 500, Vorplanung 20.05.2020). 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.

Gesamtkosten: 2.893 TEUR

Pos. 2.2 Baustelleneinrichtungen

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

Gesamtkosten: 40 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. Die Planungsleistungen zur Umsetzung des Wegeleitsystems und die Öffentlichkeitsarbeit werden im Jahr 2021 mit 20 TEUR kalkuliert. Für umweltspezifische Leistungen

innerhalb des B-Plangebietes KLM-BP-006-c-5 «östlich Pascalstraße» werden 12,3 TEUR berücksichtigt (Quelle: KWS Geotechnik GmbH, Berlin, 20.8.2020)

Gesamtkosten: 2.641 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 19,3 TEUR berücksichtigt (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020). Die Projektierungsleistungen im Rahmen der inneren Erschließung des Gebietes östlich der Pascalstraße werden mit 41,4 TEUR angesetzt (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020). Für vermessungstechnische Leistungen im Rahmen erforderlicher Grundstücksabsteckungen, Massenmodellberechnungen und der Erstellung von Bestandsunterlagen werden jährlich 15 TEUR berücksichtigt. Für die Projektierung der Deckschicht auf der Fahrenheitstraße und Pascalstraße werden 26,9 TEUR eingestellt (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020).

Gesamtkosten: 3.693 TEUR

Pos. 7.3 Bauleitung

Unter der Position Bauleitung werden die Kosten für die Bauoberleitung und die Bauüberwachung zusammengefasst. Es werden Kosten von 3% der Bausumme berücksichtigt.

Gesamtkosten: 601 TEUR

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

Nettobauland:

ca. 27.000 m²

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. Die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens werden gemäß Beschluss DS-Nr. 145/19 in den Bebauungsplänen „nördlich des Stahnsdorfer Damms“ und „Landesfläche Nord“ berücksichtigt werden. 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.

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:

	gesamt	P&E	priv. Eigentümer
Wohngebiet:	10.362 m ²	1.800 m ²	8.562 m ²
eingeschränktes GE:	5.196 m ²	1.500 m ²	3.696 m ²
Gewerbegebiet:	11.567 m ²	3.400 m ²	8.167 m ²
Grünzug/ Distanzgrün:	3.153 m ²	228 m ²	2.925 m ²
Wald:	8.000 m ²	0 m ²	8.000 m ²
Verkehrsfläche:	3.000 m ²	500 m ²	2.500 m ²
Summe:	41.278 m²	7.428 m²	33.850 m²

Bei der zeitlichen Umsetzung der Entwicklung wird davon ausgegangen, dass die Erschließung der Flächen nördlich des Stahnsdorfer Damms im Jahr 2023 erfolgen wird.

Pos. 1.1 Wert

In Abhängigkeit der Entwicklungsabsichten der Gemeinde wären die Flächen für eine mögliche gewerbliche Nutzung sowie die öffentlichen Grün-, Wald- und Verkehrsflächen durch die P&E bzw. die Gemeinde zum Anfangswert zu erwerben. Dieser wird im Tabellenteil des Kosten- und Finanzierungsplanes für das Jahr 2022 berücksichtigt. 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: 88 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

Für die Erschließungskosten Schmutzwasser und Regenwasser werden 530 TEUR eingestellt (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020). 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 m² ausgegangen. Bei einem Anschlussbeitragssatz von 2,89 EUR/m² ergeben sich Kosten von 57.800 EUR

Gesamtkosten: 593 TEUR

Pos. 2.1.2 Wasserversorgung

Für die Trinkwassererschließung der Flächen nördlich des Stahnsdorfer Damms werden 165 TEUR berücksichtigt (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020). Gemäß § 9 der Vertragsbestimmung-

gen 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: 193 TEUR

Pos. 2.1.4 Gasversorgung

Die Kosten der inneren Erschließung des Gebietes werden anhand von Vergleichszahlen des Entwicklungsgebietes berechnet. Es wird für die Kosten der Gasversorgung von 0,5 EUR/m² Nettobauland ausgegangen.

Gesamtkosten: 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/m² 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. 6.415 m² ausgegangen. Diese umfassen im Gewerbe- und Wohngebiet die Straßen, Gehwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten. Für deren Herstellung werden Kosten von ca. 727 TEUR berücksichtigt (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020).

Gesamtkosten: 728 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 und sonstiges

Für die Baustelleneinrichtungen wird von Kosten in der Höhe von 1,5 % der Bausumme inklusive Herrichten ausgegangen. Im Rahmen der Geländeregulierung im TIW-Gebiet wurde eine durch den Bauhof genutzte Halle zurückgebaut. Durch die P&E wurde im Gebiet nördlich des Stahnsdorfer Damms eine Leichtbauhalle errichtet, die für zwei Jahre an den Bauhof vermietet wird. Die Kosten der Leichtbauhalle betragen ca. 32 TEUR.

Gesamtkosten: 62 TEUR

Pos. 7.1 Planungsleistungen

Hierunter fallen die Kosten, die für das Erzielen der Plan- und Baureife entstehen. Dazu gehören Konzeptplanungen (Verkehrsplanung, Ver- und Entsorgungskonzept, etc.), die nicht nach HOAI vergütet werden, aber die Grundlage für die konkreten Projektierungsleistungen darstellen sowie die nach HOAI vergüteten Bebauungs- und Grünordnungsplanungen bzw. Umweltberichte.

Gesamtkosten: 195 TEUR

Pos. 7.2 Projektierungsleistungen

Zu den Projektierungsleistungen sind alle HOAI Leistungen zu zählen, außer Bebauungs- und Grünordnungsplanungen. Sobald konkrete Leistungen in Auftrag gegeben werden und die dafür entstehenden Kosten bekannt sind, werden diese als Berechnungsgrundlage herangezogen. Die Projektierungsleistungen wurden aufgrund der entstandenen und der absehbaren Leistungen pauschal eingeschätzt. Der wesentliche Kostenanteil für die Projektierungsleistungen entstand durch die Zuschlüsselung von Projektierungsleistungen der teilgebietsübergreifenden Maßnahmen auf das nördliche Gewerbegebiet. Für die Erschließungsplanungen im Gebiet werden 185 TEUR kalkuliert (Quelle: PST GmbH, 07.09.2020).

Gesamtkosten: 647 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 ²
Nettobauland (inkl. Kita):	84.353 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	17.440 m ²
(ohne Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg)	
öffentliche Grün- und Waldfläche:	35.855 m ²
öffentlicher Spielplatz:	561 m ²
kommunales Baugrundstück:	1.542 m ²

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) 2020-2023
- 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 2022/2023
- Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg 1999

Die Kaufvertragsverhandlungen für die verbleibenden gewerblichen Baulandflächen im TIW-Gebiet sind soweit vorangeschritten, dass auf dieser Basis die Kalkulation der Veräußerungserlöse erfolgt. Die Kaufpreise begründen sich aus den Bodenrichtwerten, die vom „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ jährlich zum 31.12. festgestellt werden.

Die Mischgebietsfläche östlich der Pascalstraße in der Größe von 4.019 m² wurde im Frühjahr 2020 ausgeschrieben. Mit dem Höchstbietenden wird zurzeit der Kaufvertrag verhandelt. 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:

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

Das Gutachten wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf den neuen Stichtag fortgeschrieben.

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. Die konkreten Regelungen sind in

einem städtebaulichen Vertrag zu formulieren, der auch die fortgeschriebenen Anfangs- und Endwerte für die Berechnung des entwicklungsbedingten Mehrwertes heranzieht.

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 Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, MLUK) 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. Der Antrag zur Förderung von Ausführungsleistungen im TIW-Gebiet wurde Ende September 2017 online über das ILB-Kundenportal eingereicht. Der Zuwendungsbescheid über 1,85 Mio. EUR wurde im Dezember 2019 erteilt. Die Auszahlung der für 2020 bewilligten Mittel i.H.v. 971 TEUR erfolgte im August 2020. Für das Haushaltsjahr 2021 wird ein Mittelabruf von 876 TEUR berücksichtigt.

Von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark wurden in den Jahren 2019 und 2020 im Rahmen der „Einzelmaßnahmenförderung einer archäologischen Dokumentation an dem Bodendenkmal Boschwerke Dreilinden“ 14.800 EUR Fördermittel ausgezahlt.

6.3 Ausgleichsbeträge

In der Abwendungsvereinbarung der Gemeinde Kleinmachnow mit Europarc ist ein Ausgleichsbetrag vereinbart. Die Auszahlung an die Gemeinde erfolgte gestaffelt. 1995 wurden 5.112.919 EUR, 1996 2.556.459 EUR, 2005 600.000 EUR und 2007 1.051.076 EUR gezahlt. Die Zahlung der letzten Rate i.H.v. 475.000 EUR erfolgte im 2. Quartal 2010 über die Gemeinde als Zuschuss an das Treuhandvermögen der P&E.

Die Größe der Landesflächen im Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“ beträgt 36.839 m². Für diese Flächen wurde vom Land der vollständige Ablösebetrag für die gewerbliche Nutzung 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 2021 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 2019 betrug der Saldo der Entwicklungsmaßnahme ca. -9,1 Mio. EUR. Im Jahr 2019 wurden Darlehen i.H.v. ca. 1,4 Mio. EUR abgerufen. Davon entfallen auf die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) 400 TEUR und auf die Gemeinde Kleinmachnow 995 TEUR.

Durch die Gemeinde wurde im Dezember 2010 ein P&E-Kredit i.H.v. von 3,5 Mio. EUR bei der ILB getilgt, so dass der Fremdfinanzierungsbedarf zum Ende des Geschäftsjahres 2019 ca. 5,6 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. Für das Jahr 2023 ist eine weitere Auszahlung i.H.v. 1,3 Mio. EUR vorgesehen. 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. 28 TEUR 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.

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 Entwicklungsge-

biet (ohne Europarc) beträgt ca. 29,1 ha. Von der Gesamtfläche sind bereits ca. 25 ha vermarktet bzw. belegt. Die geplanten Erlöse für die noch zu vermarktenden Flächen in Höhe von ca. 20 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 2023 angestrebt.

Aufgrund von Flächenreservierungen für eine gemeindliche Gesellschaft 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 Liquiditätseingpässen.

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, Abschläge 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 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 und der Geländeregulierung haben sich in den Jahren 2019 und 2020 gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung deutlich erhöht. Obwohl im

Vorfeld der Sanierungsmaßnahmen umfangreiche Bodensondierungen vorgenommen wurden, werden Mehrkosten von voraussichtlich ca. 2,5 Mio. EUR (n.) entstehen. Grundlage für die Sondierungen waren Archivunterlagen der ursprünglich vorhandenen Bebauung, die von der im Verlauf der Freilegung festgestellten tatsächlichen Bebauung, erheblich abweichen. 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%, die im Eigentum der P&E stehen, sind im Wesentlichen mit Garagen und versiegelten Flächen 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) von der ILB ausgezahlten Fördermittel sind Zuschüsse.

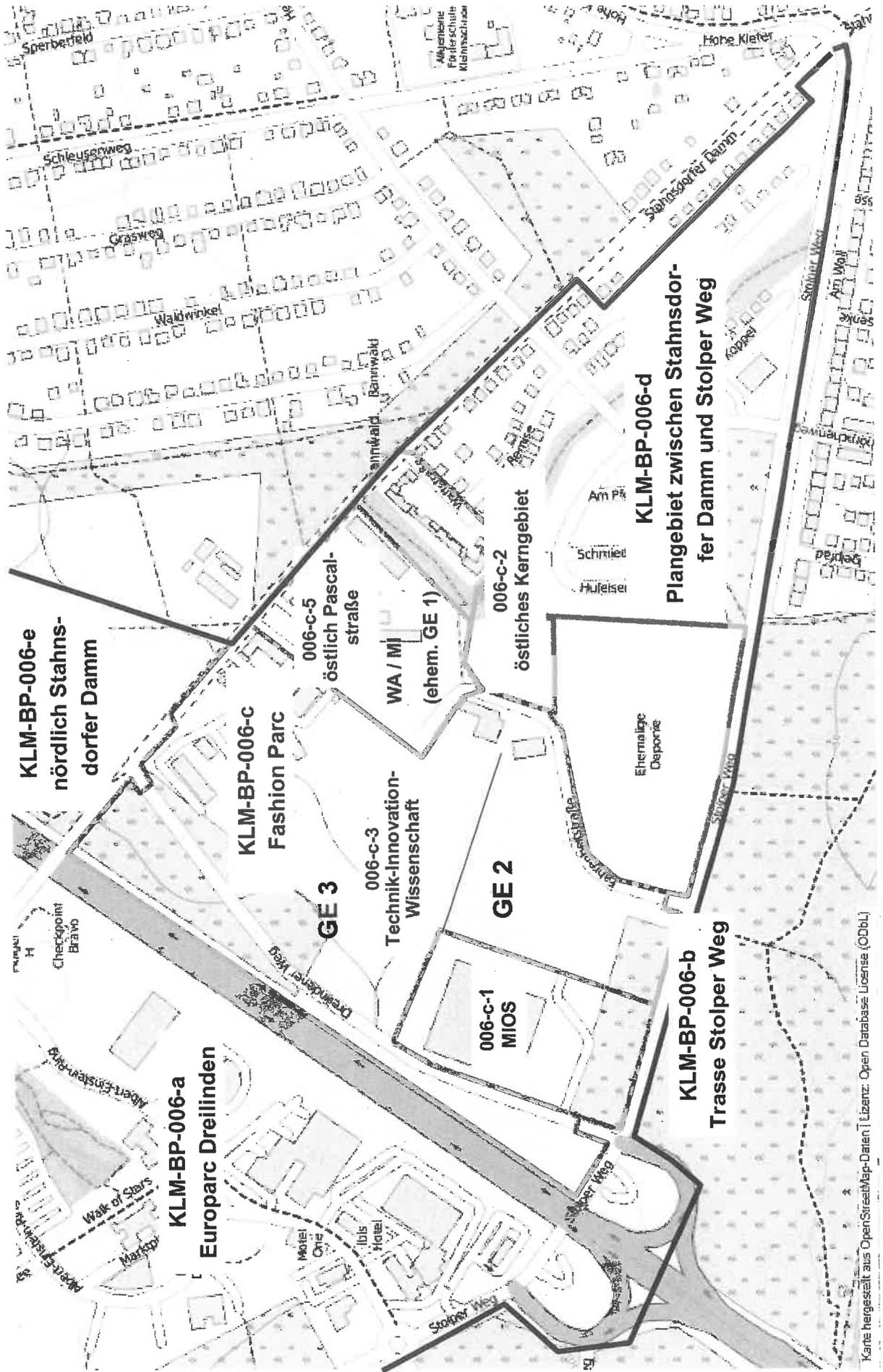
6. Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer wird seit 2007 mit 19 % berechnet. Für das zweite Halbjahr 2020 wird der reduzierte Mehrwertsteuersatz von 16 % angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass der Mehrwertsteuersatz ab Januar 2021 bis zum geplanten Abschluss der Entwicklungsmaßnahme unverändert bei 19 % liegen wird.

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: 18.9.2020

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

(aus Übersichtlichkeitsgründen sind die Spalten der Jahre 1996 bis 2017 ausgeblendet, aber in der Spaltenüberschrift enthalten)

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL TEUR
Äußere Erschließung und teilgebietsübergreifende Maßnahmen										
1 Baugrundstück										1.042
1.1 Wert	54	391	92							435
1.2 Erwerb inkl. Vermessung	248	32								
1.4 Herrichten										78
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		29	31							0
1.4.2 Altlastensanierung										
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										1.143
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser				215						53
2.1.2 Wasserversorgung										25
2.1.4 Gasversorgung										1.028
2.1.5 Elektroversorgung				482						1
2.1.6 Fernmeldetechnik										4.317
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung				839				141		770
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)		199								9
2.1.9 Entschädigungen an Eigentümer/Nutzer/Verpflichtungen										41
2.2 Baustelleneinrichtungen				27						
3 soziale Infrastruktur									1.300	1.650
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen	966	77	95				24	2	2	1.222
7.2 Projektierungsleistungen	104	374	323				8	8	8	1.592
7.3 Bauleitung										75
7.4 sonstige betriebliche Aufwend. P&E + Projektsteuerung					103	108	110	110	110	90
Total	1.372	1.101	2.104	103	108	110	142	261	1.400	18.396
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.372	1.101	2.104	103	108	110	142	261	1.400	18.396

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL TEUR
klein.mach.now businesspark										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert	1.607		2.522		0					6.861
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		23	9	22	12	32	5	5	5	1.001
1.4 Herrichten										
1.4.1 Wiedernutzbarmachung		618	438	41	2.157	2.487	152	107		8.449
1.4.2 Altlastensanierung				167	60	637	50	70		5.726
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser					0		100	100	150	746
2.1.2 Wasserversorgung				0			90	90	60	583
2.1.4 Gasversorgung					17				20	75
2.1.5 Elektroversorgung					24				30	238
2.1.6 Fernmeldetechnik										15
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung				94	674	25	177	364	305	3.226
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)			1	240	462	199	728	-142	20	2.893
2.2 Baustelleneinrichtungen							17	6	6	40
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen		70	228	224	414	326	20	15	15	2.641
7.2 Projektierungsleistungen		607	153	22	47	22	81	66	25	3.693
7.3 Bauleitung		6					26	5	10	601
Total	1.607	1.324	3.351	810	3.868	3.730	1.446	687	646	36.790
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR	1.607	1.324	3.351	810	3.868	3.730	1.446	687	646	36.790

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL TEUR
Nördliches Gewerbegebiet, KLM-BP-006-e										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert								1.493		2.048
1.2 Erwerb inkl. Vermessung			9	1	1	1	1	1		88
1.4 Herrichten										102
1.4.1 Wiedernutzbarmachung			0							64
1.4.2 Altlastensanierung										
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser					0	0			588	593
2.1.2 Wasserversorgung									186	193
2.1.4 Gasversorgung									14	14
2.1.5 Elektroversorgung									44	49
2.1.6 Fernmeldetechnik									10	10
2.1.7 Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung				0					727	728
2.1.8 Grünflächen (inkl. Ausgleichsmaßnahmen)									182	182
2.2 Baustelleneinrichtungen und sonstiges					32	16			14	62
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen		27	27		49	27	10	10	10	195
7.2 Projektierungsleistungen		15	75				10	185		647
7.3 Bauleitung									45	59
Total		43	110	1	82	44	21	1.690	1.820	5.033
TOTAL inkl. MwSt (ohne Grunderwerb) in TEUR		43	110	1	82	44	21	1.690	1.820	5.033

Zeitliche Verteilung der Kosten [1.000 EUR] Tätigkeiten (Gliederung gem. DIN 276)	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL TEUR
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg Kosten P & E										
1 Baugrundstück										
1.1 Wert	169	2.059	169							4.576
1.2 Erwerb inkl. Vermessung		1	50							191
1.4 Herrichten										27
1.4.1 Wiedernutzbarmachung										5
1.4.2 Altlastensanierung										
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										104
2.1.9 Entschädigungen										104
2.2 Baustelleneinrichtungen										
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen			61							66
7.2 Projektierungsleistungen		73	105							791
7.3 Bauleitung										6
Summe (Kosten P & E)	169	2.134	385							5.869

Kostenbeteiligung Investor										
1 Baugrundstück										1.918
1.1 Wert										51
1.2 Erwerb inkl. Vermessung										
1.4 Herrichten										396
1.4.1 Wiedernutzbarmachung										872
1.4.2 Altlastensanierung										
2 Erschließung										
2.1 Öffentliche Erschließung										
2.1.1 Schmutzwasser/Regenwasser										0
2.1.2 Wasserversorgung										1
2.1.4 Gasversorgung										28
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										
7 Baunebenkosten										
7.1 Planungsleistungen										602
7.2 Projektierungsleistungen										341
7.3 Bauleitung										114
Projektsteuerung P&E										697
anrechenbare Finanzierungskosten										50
Summe (Kostenbeteiligung Investor)										9.089
Total (P&E + Investor)	169	2.134	385							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
klein.mach.now businesspark	212.417	63,69%									
Nördliches Gewerbegebiet	36.750	11,02%									
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg (inkl. KiTa)	84.353	25,29%									
Summe	333.520	100,0%									
	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe	
										TEUR	
Kosten der "Äußerer Erschließung" und teil-	1.372	1.101	2.104	103	108	110	142	261	1.400	18.396	
gebietsübergreifende Maßnahmen in (1.000 EUR)											
anteilig klein.mach.now businesspark	871	634	1.211	65	69	70	90	166	892	11.333	
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	151	122	233	11	12	12	16	29	154	2.029	
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	349	346	660	26	27	28	36	66	354	5.034	
Summe in TEUR	1.372	1.101	2.104	103	108	110	142	261	1.400	18.396	

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

(in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe TEUR
Einnahmen teilgebietsübergreifend										
Fördermittel										
MSWV	1.976	3.129	562							5.868
Eigenanteil Gemeinde (MSWV Fördermittel)	299		1.117							1.453
weitere Gemeindezuweisungen			4.049							8.750
Ausgleichsbeträge										
WG Stolper Weg										862
Anschlußgebühren (EFH Stahnsdorfer Damm)										127
sonstige										
Beteiligung LEG Wertgutachten	15									15
Forstbehörde (Rückzahlung Erfüllungsbürgschaft Planstr. A)										12
Rückzahlung Vorfinanzierung Planung Stammbahn										20
Brücke Stahnsdorfer Damm										8
e-plus Standort Miete										5
Funkfeststation Miete (T-Mobil, Viag, Mannesmann)										8
Harbauer Standort Miete										47
Rückzahlung Villaret										14
Verkauf Flstk. 308 an Europarc Ur.Nr. (263/96)										4
L. Ernst										260
Vorbereitende Leistungen Europarc										77
Erstattung Finanzamt				11						8
Erstattung Grundsteuern, Doppelzahlung										20
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 1154/04										30
Verkauf BRD (Bundesstraßenverwaltung) Ur.Nr. 842/04										11
Verkauf Europarc Ur.Nr. 187/95										46
Kontoauflösung 4266286568				46						1.202
Zinsen		1	177							1.202
Summe	2.290	3.130	5.906	57						18.847
anteilig klein.mach.now businesspark	1.454	1.988	3.751	45						11.991
anteilig Nördliches Gewerbegebiet	252	345	651	11						2.084
anteilig Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	583	797	1.504							4.773
Summe in TEUR	2.290	3.130	5.906	57						18.847

Finanzierungsübersicht klein.mach.now businesspark

Kosten (1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe
	TEUR									
klein.mach.now businesspark	1.607	1.324	3.351	810	3.868	3.730	1.446	687	646	36.790
anteilig "Äußere Erschließung"	871	634	1.211	65	69	70	90	166	892	11.333
Summe in TEUR	2.478	1.958	4.562	876	3.937	3.800	1.536	853	1.537	48.123

Einnahmen (1.000 EUR)										
klein.mach.now businesspark:										
Zeitliche Verteilung der Einnahmen	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe
Aktivitäten	TEUR									
Gewerbegebiet										
Saacke (2.400 qm)										282
MWA (4.500 qm)										462
MIOS (37.115 qm, davon 8.007 qm Wald)										4.643
416/15										5
417/1										98
417/8										219
418										442
422/3 (alt 422/1)										117
Kusche										483
Abstandsflächen (Tauschvertrag)										161
Kusche (Ur.Nr.: 24/2010, Notar Maletz), (Erweiterungsf.)										82
Analytica Alimentaria (Ur.Nr. 166/2012, Notar Jacobsen)										433
CountR (Ur.Nr. M321/2013, Notar Mielke)										347
MWA Erweiterungsfläche (Ur.Nr. 118/2014, Notar Jacobsen)										117
Kusche, Andreeva (Ur.Nr. 29/2015, Notar Maletz), (Erweiterungsf.)				36	45	48	48	48	102	420
Korr (Ur.Nr. 195/2015, Notar Jacobsen)										200
GLK rückwärtige Grundstück (Ur.Nr. 68/2016, Notar Jacobsen)										282
GLK nördliche Grundstück (Ur.Nr. 69/2016, Notar Jacobsen)										465
MWA Abstandsfläche (Ur.Nr. 99/2016, Notar Jacobsen)										32
STTS (Ur.Nr. 463/2016, Notarin Dr. Schmieder)										165
GLK Abstandsfläche (Ur.Nr. 159/2016, Notar Jacobsen)										53
Analytica Alimentaria nördliche Erweiterungsfläche (5.087 m²)				2						627
Wacker Neuson (Ur.Nr. 1977/2018F, Notarin Dr. Frank)				800	827					1.627
Hr. Drantmann (Notar Dr. Meyer Ur.Nr. /2018)					1.558					1.558
Gesellschaft für Raumentw. 4U (Ur.Nr. S 309/2019, Notar Schröter)					300					300
Görwitz Beteiligungs GmbH (251/2020, Dr. Schütz)						700	314			1.014
noch zu veräußern:										
Kaufvertrag in Verhandlung P. (3.956 m²)							240		353	593
Kaufvertrag in Verhandlung K. (3.532 m²)							240		290	530
Kaufvertrag in Verhandlung E. (2.281 m²)							433			433
Kaufvertrag in Verhandlung KI. (1.826 m²)							330			330

Finanzierungsübersicht Nördliches Gewerbegebiet

Kosten (1.000 EUR)										Summe
	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TEUR
Nördliches Gewerbegebiet		43	110	1	82	44	21	1.690	1.820	5.033
anteilig "Äußere Erschließung"	151	122	233	11	12	12	16	29	154	2.029
Summe in TEUR	151	164	343	12	94	56	37	1.718	1.975	7.062

Einnahmen (1.000 EUR)	qm	EUR/qm	TEUR							Summe			
				vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020		2021	2022	2023
Ablösebetrag Wohngebiet	6.762	265	1.792								1.792		1.792
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet (akt. Haußmann Grundbesitz)	3.696	125	462								462		462
Verkauf Gewerbegebiet (akt. Haußmann Grundbesitz AG)	8.167	125	1.021								1.021		1.021
Verkauf Wohngebiet	1.800	330	594								594		594
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet	1.500	125	188								188		188
Verkauf Gewerbegebiet	3.400	125	425								425		425
Zeitliche Verteilung der Einnahmen				vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe
Ablösebetrag Wohngebiet											1.792		1.792
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet (akt. Haußmann Grundbesitz AG)											462		462
Verkauf Gewerbegebiet (akt. Haußmann Grundbesitz AG)											1.021		1.021
Verkauf Wohngebiet											594		594
Verkauf eingeschränktes Gewerbegebiet											188		188
Verkauf Gewerbegebiet											425		425
Fördermittel ILB									1	1	1		14
Projektsteuerungsleistungen Nördliche GE (Vertrag Haußmann AG)												1	11
Pachterlöse							3	3	3	3	1		84
sonstige													
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	252	345	651	11									2.084
Summe in TEUR	252	345	651	14	3	4	4	4	4.483				6.674

Nördliches Gewerbegebiet: (in 1.000 EUR)	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	151	164	343	12	94	56	37	1.718	1.975	7.062
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	14	3	4	4	4.483		6.674
Differenz	101	181	308	2	-91	-52	-33	2.765	-1.975	-389

Finanzierungskosten	5	6	39	12	7	8	9	6		892
---------------------	---	---	----	----	---	---	---	---	--	-----

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	156	171	381	24	101	64	46	1.724	1.975	
GESAMTTOTAL Einnahmen	252	345	651	14	3	4	4	4.483		

	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	156	327	708	4.045	4.146	4.210	4.255	5.980	7.954
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	252	597	1.248	2.180	2.183	2.187	2.191	6.674	6.674
Differenz	96	270	540	-1.864	-1.963	-2.023	-2.064	695	-1.280

Finanzierungsübersicht Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg

	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe TEUR
Kosten (1.000 EUR)										
Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg	169	2.134	385							14.958
anteilig "Äußere Erschließung"	349	346	660	26	27	28	36	66	354	5.034
Summe in TEUR	518	2.479	1.045	26	27	28	36	66	354	19.992

	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe TEUR
Zeitliche Verteilung der Einnahmen										
Grundstücksveräußerung										6.659
Kostenbeteiligung Investor										9.089
Ablösebetrag										3.503
Projektsteuerung P&E										697
Erträge aus Weiterberechnung										43
anteilig dem Teilgebiet zugewiesen	583	797	1.504							4.773
Summe in TEUR	583	797	1.504							24.764

Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg: (in 1.000)	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe TEUR
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	518	2.479	1.045	26	27	28	36	66	354	19.992
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504							24.764
Differenz	64	-1.682	458	-26	-27	-28	-36	-66	-354	4.772

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

GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	530	2.494	1.135	26	27	28	36	66	354
GESAMTTOTAL Einnahmen	583	797	1.504						

	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	530	3.023	4.158	20.810	20.837	20.865	20.901	20.966	21.321
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	583	1.380	2.883	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764	24.764
Differenz	53	-1.644	-1.275	3.954	3.927	3.899	3.863	3.797	3.443

Finanzierungsübersicht Gesamtgebiet

Gesamtgebiet: (in 1.000 EUR)											Summe
	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TEUR	
GESAMTTOTAL Ausgaben (ohne Finanzierung)	3.148	4.601	5.950	914	4.059	3.884	1.608	2.638	3.866	75.176	
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	906	3.786	1.742	5.965	5.957	7.528	81.657	
Differenz	-859	-1.411	-44	-8	-272	-2.142	4.357	3.319	3.662	6.480	

Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital (ab 2020)	0,5%									
Finanzierungskosten	44	58	351	60	37	40	45	30		6.508

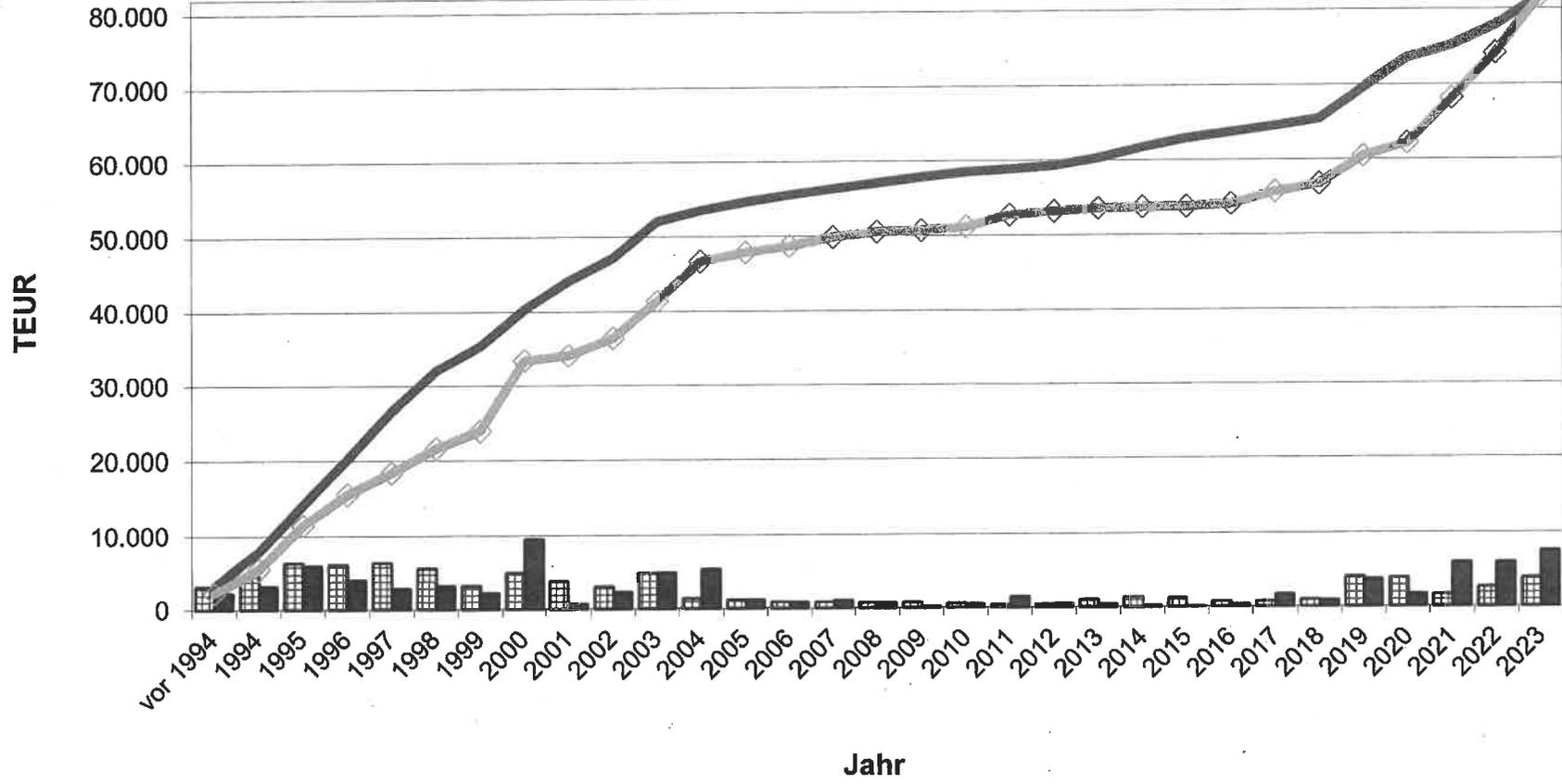
GESAMTTOTAL Ausgaben (inkl. Finanzierung)	3.193	4.659	6.301	974	4.095	3.924	1.653	2.668	3.866
GESAMTTOTAL Einnahmen	2.290	3.190	5.906	906	3.786	1.742	5.965	5.957	7.528

Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)											Summe
	vor 1994	1994	1995	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TEUR	
Kumuliertes Gesamttotal Ausgaben (inkl. Finanz.)	3.193	7.852	14.153	65.479	69.574	73.498	75.151	77.818	81.684		
Kumuliertes Gesamttotal Einnahmen	2.290	5.479	11.385	56.679	60.466	62.207	68.172	74.129	81.657		
Differenz	-903	-2.373	-2.768	-8.799	-9.108	-11.290	-6.979	-3.689	-28		
Kredittilgung durch Gemeinde										3.500	
Fremdfinanzierungsbedarf (inkl. Kredittilgung Gemeinde)				-5.299	-5.608	-7.790	-3.479	-189	3.472		

Anlage 3

Diagramm Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

Finanzierungsübersicht Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten"



Stand: September 2020



Anlage 4
Chronologie der Entwicklungsmaßnahme
„Wohnen und Arbeiten“ 1991 - 2019

Chronologie der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten“ 1991 – 2018

Zeit	Maßnahme
Juli 1991	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Wohnen und Arbeiten“.
September 1991	Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der BAB A 115“.
Dezember 1993	Abschluss des Geschäftsbesorgervertrages über die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft.
April 1995	Abschluss der Abrissarbeiten von Gebäuden und Anlagen auf Teilflächen der ehemaligen BZA (heutige Julius Kühn – Institut, zwischenzeitlich Biologische Bundesanstalt, Außenstelle Kleinmachnow).
April 1996	Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Teilbebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ wird durch die Gemeindevertretung beschlossen.
September 1996	Nach einem Jahr Bauzeit wird die Trasse Stolper Weg inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen fertig gestellt.
September 1996	Verkehrsfreigabe der Brücke Stahnsdorfer Damm über die BAB A 115.
Dezember 1996	Änderungs- und Ergänzungsbeschluss zur DS-Nr. 059/96 vom 25.04.1996 (Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Teilbebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“).
Februar 1997	Genehmigung des B-Plans „Fashion Park“ durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen (LBBW).
März 1997	Beginn der Bauarbeiten für den 6-streifigen Ausbau der BAB A 115 und die Anschlussstelle Kleinmachnow inkl. Neubau der Autobahnunterführung „Stolper Weg“.
Mai 1997	Abschluss der Sanierungsarbeiten auf dem ehemaligen BZA-Gelände.
Juni 1997	Fertigstellung und Inbetriebnahme der BAB A 115 Anschlussstelle Klm. Ost-Seite.
Juni 1997	Fertigstellung des Sportplatzes an der Förster-Funke-Allee als Ersatz für den zur Bebauung vorgesehenen Sportplatz (Hartplatz) am Stahnsdorfer Damm.
Juli 1997	Abschluss der Profilierungsarbeiten auf der ehemaligen Deponie nach einjähriger Bauzeit.
September 1997	Schmutzwassererschließung (Planstr. B) „Neubau Eichamt“.
September 1997	Erschließung „Fashion Park“ – Abschluss 2. BA Stahnsdorfer Damm und Planstr. C (Schmutz- und Regenwasserkanal, Straßenbau inkl. Straßenbeleuchtung sowie Geh- und Radweg).

- September 1997 Fertigstellung der Lärmschutzwand entlang der BAB A 115.
- Dezember 1997 Fertigstellung und Inbetriebnahme der BAB A 115 Anschlussstelle Klm. West-Seite (Auffahrt Provisorium).
- Februar 1998 Vorlage des überarbeiteten Nutzungskonzeptes für das B-Plangebiet „Fashion Park“.
- März 1998 Abschluss der Abrissarbeiten von Gebäuden und Anlagen auf dem Gelände der ehemaligen Zollverwaltung.
- April 1999 Fertigstellung der Straße „Dreilindener Weg“ (Planstr. A).
- Juli 1999 Verkehrsfreigabe der neuen Autobahnbrücke über den Teltowkanal sowie der Anschlussstelle Klm., West-Seite (seit 1997 provisorische Auffahrt).
- September 1999 Fertigstellung der „Fahrenheitstraße“ (Planstraße D/D1) inkl. Ver- und Versorgungsleitungen (1. BA).
- Oktober 1999 Fertigstellung temporäre Oberflächenabdichtung der ehemaligen Deponie Stahnsdorfer Damm.
- November 1999 bis Januar 2000 Rückbauarbeiten auf dem APAG-Gelände Kleinmachnow (Baulos 1 – Entrümpelung, Entkernung, Entsorgung).
- Dezember 1999 Fertigstellung der Lärmschutzwand an der Nordseite des Stolper Weges.
- Dezember 1999 Verkauf der P&E-eigenen Grundstücke im Plangebiet zwischen dem Stahnsdorfer Damm und dem Stolper Weg an die Gesellschaft für Stadterneuerung (GSW, Berlin).
- März 2000 Abschluss der Hochbaumaßnahmen „Landesamt für Eich- und Messwesen/ Eichamt Potsdam“.
- März 2000 Beginn des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“.
- März 2000 bis Juli 2000 Errichtung des Firmengebäudes der Saacke GmbH und Co. KG.
- April 2000 Abschluss der Hochbaumaßnahmen - Neubau (Geb. 5a) des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe.
- April 2000 bis Juni 2001 Sanierung des Plattenbaus (Geb. 5) auf dem Gelände des „Amtes für Geowissenschaften“.
- Mai 2000 Fertigstellung Landschaftsbauarbeiten
Los 1: Begrünung Dreil. Weg und Ergänzung Baumbestand Stahnsd. Damm
Los 2: Waldneubegründung und Waldumbau (an der Autobahn)
Los 3: Wiederherstellung Wald im Bereich Rigole, Begrünung der Lärmschutzwand Stolper Weg
Los 4: Randbegrünung der gesicherten Deponie
- September 2000 Fertigstellung von 93 WE durch die SLET Wohnbau GmbH.

September 2000	Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Teilbebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan KLM-BP-006-d.
Oktober 2000	Fertigstellung der Nebenanlagen Fahrenheitstraße (Planstr. D1/D) im Bereich der Grundstücke Fa. Saacke und MWA.
November 2000 bis April 2001	Landschaftsbauarbeiten zur Herstellung des öffentlichen Nord/ Süd Grünzuges (nördlicher Bereich) im „Fashion Park“.
November 2000	Beginn der Errichtung des Verwaltungs- und Technikgebäudes der MWA.
Oktober 2000	Unterzeichnung Kaufvertrag MESOS-Beteiligungs GmbH und Co Objekt Dreilinden KG.
April 2001	Altlastenuntersuchung Fath-Gelände.
April 2001	Baufeldfreimachung auf dem MIOS-Gelände.
April 2001 bis Juni 2001	Öffentliche Erschließung MIOS-Grundstück.
Mai 2001	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“.
Mai 2001	Beschluss der Gemeindevertretung: Der im Zuge der Sicherung der ehemaligen Mülldeponie entstandene Berg erhält den Namen „Stolper Berg“.
August 2001 bis September 2001	Verlängerung der Fahrenheitstraße (Planstr. D1/D) um ca. 100 m für die Erschließung des MWA-Grundstückes.
November 2001	Eröffnung MIOS Markt.
Dezember 2001	Fertigstellung des Verwaltungs- und Technikgebäudes der MWA.
Januar 2002	Beginn der Freizugs der Fläche im Plangebiet KLM-BP-006-d.
Juni 2002	Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung zum 1. und 2. Entwurf des KLM-BP-006-d.
Juni 2002	Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung zum 3. Entwurf des KLM-BP-006-d.
August 2002	Genehmigung des Erschließungsvertrages Gemeinde/ GSW für das Plangebiet KLM-BP-006-d durch die Gemeindevertretung.
August 2002	Abschluss der Erschließungsverträge GSW/ Medienträger.

August 2002 bis April 2003	Rückbaumaßnahmen, Fäll- und Rodungsarbeiten inkl. Denkmalpflegerische Begleitung im Plangebiet KLM-BP-006-d.
September 2002	Abwägungsbeschluss zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-006-d.
September 2002	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-006-d.
Oktober 2002	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ durch Änderung des Ursprungsplanes; 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 Ursprungsplanes.
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 ² .
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 ²)
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 ²)
September 2015	Grundstücksübertragungsvertrag mit der Gemeinde Kleinmachnow über die Wattstraße und Flächen des Grünzuges am Eichenhof (4.756 m ²)
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 ²), STTS International GmbH (ca. 1.273 m ²), MWA 292 m ²).
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 ²).
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 ²).
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 ²).
Sept. 2018	Freigabe des Stolper Bergs für die Öffentlichkeit.
Okt. 2018	Unterzeichnung Kaufvertrag Hr. Drantmann (ca. 10.399 m ²).
Dez. 2018	Unterzeichnung Kaufvertrag Christburk Grundbesitz GmbH (ca. 4.338 m ²).
Januar 2019	Genehmigung des Bauantrages zur Geländeregulierung im TIW-Gebiet inkl. Waldumwandlungsantrag durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises PM (Einreichung des Bauantrages Nov. 2017).
2019/2020	Geländeregulierung im KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ inkl. Waldumwandlung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
2019	Realisierung der Celsiusstraße (Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg).
2019	Realisierung und Freigabe des Sportplatzes südlich der Celsiusstraße.
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 ²).
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“.
2. Halbjahr 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).
Sep. 2019	Gutachten zur Fortschreibung der Anfangswerte und der Neuordnungswerte für die Fläche des Bebauungsplangebietes «KLM-BP-006-c-5 östlich Pascalstraße».
Dez. 2019	Erteilung des Zuwendungsbescheides über 1,85 Mio. EUR für Ausführungsleistungen im TIW-Gebiet. Der Antrag zur Förderung wurde im September 2017 über die Gemeinde Kleinmachnow bei der ILB eingereicht.