



Betreff:

öffentlich

**Vor- und Zwischenfinanzierung der Planungs- und Herstellungskosten der öffentlichen Wasserversorgungs-, Schmutzwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen im Entwicklungsgebiet Krampnitz**

|                          |                  |            |
|--------------------------|------------------|------------|
| Einreicher: Planungsbüro | Erstellungsdatum | 11.11.2020 |
|                          | Eingang 502:     | 11.11.2020 |

| Beratungsfolge:   | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|------------|--------------|
| Datum der Sitzung |            |              |
| 25.11.2020        |            |              |
| Hauptausschuss    |            |              |

**Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss möge beschließen:

1. Die Entwicklungsträger Potsdam GmbH wird ermächtigt, auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 lit. c) der Entwicklungsträgerbeauftragung aus dem Treuhandvermögen die Kosten des 1. bis 3. Bauabschnitts der Planungs- und Herstellungskosten der öffentlichen Wasserversorgungs-, Schmutzwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen im Entwicklungsgebiet Krampnitz der Landeshauptstadt Potsdam vorzufinanzieren.
2. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, mit der Energie und Wasser Potsdam GmbH auf der Grundlage des Ver- und Entsorgungsvertrages eine Zwischenfinanzierungsvereinbarung für die Planungs- und Herstellungskosten der öffentlichen Wasserversorgungs-, Schmutzwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen des 1. bis 3. Bauabschnitts sowie der Planungsleistungen des 4. bis 13. Bauabschnitts im Entwicklungsgebiet Krampnitz abzuschließen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Das Verfahren der Vor- und Zwischenfinanzierung erfordert die Abbildung im städtischen Investitionsprogramm. Das Verfahren an sich erfordert keine Eigenmittel der Landeshauptstadt. Die Einzahlungen entsprechen den Auszahlungen. Im Investitionsprogramm des Doppelhaushaltes 2020/21 und der mittelfristigen Finanzplanung bis 2024 ist der Vorgang abgebildet:

## 47000065 Trinkwassererschließung Krampnitz

|                    | 2020    | 2021      | 2022      | 2023 | 2024    | 2020-2024        |
|--------------------|---------|-----------|-----------|------|---------|------------------|
| <i>Einzahlung</i>  | 610.000 | 1.480.000 | 1.088.000 | 0    | 317.800 | <b>3.495.800</b> |
| <i>Auszahlung</i>  | 610.000 | 1.480.000 | 1.088.000 | 0    | 317.800 | <b>3.495.800</b> |
| <i>Eigenmittel</i> | 0       | 0         | 0         | 0    | 0       | <b>0</b>         |

## 47000066 Abwassererschließung Krampnitz

|                    | 2020      | 2021      | 2022      | 2023 | 2024      | 2020-2024         |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|------|-----------|-------------------|
| <i>Einzahlung</i>  | 2.440.000 | 5.920.000 | 4.351.000 | 0    | 1.271.100 | <b>13.982.100</b> |
| <i>Auszahlung</i>  | 2.440.000 | 5.920.000 | 4.351.000 | 0    | 1.271.100 | <b>13.982.100</b> |
| <i>Eigenmittel</i> | 0         | 0         | 0         | 0    | 0         | <b>0</b>          |

Hier abgebildet ist nur ein Volumen der Einzahlungen und Auszahlungen von 17.477.900 Euro in den Jahren 2020 bis 2024. In den hier gegenständlichen Verträgen beträgt die Gesamtsumme der Einzahlungen und Auszahlungen bis zum Jahr 2038 insgesamt 28.600.000 Euro. Die entsprechende Berücksichtigung erfolgt in den nächsten Haushaltsjahren.

Sollte sich das Entwicklungstempo in Krampnitz anders entwickeln als heute erwartet, sind mit dem nächsten Doppelhaushalt die Haushaltsansätze (Einzahlungen wie Auszahlungen) im Investitionsprogramm anzupassen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

## **Begründung:**

Gemäß Ver- und Entsorgungsvertrag vom 20.02.1998 ist die Energie- und Wasser Potsdam GmbH (EWP) von der Landeshauptstadt mit der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung auf dem Stadtgebiet Potsdam beauftragt. Für ihre Leistungen erhält die EWP Entgelte der Landeshauptstadt, die durch Gebühreneinnahmen gedeckt sind.

Die Entwicklungsträger Potsdam GmbH (ETP) ist mit der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Krampnitz beauftragt. Ihr wurde von der Landeshauptstadt auch die Aufgabe der Erschließung des Entwicklungsgebietes übertragen (§4 Abs. 3 lit. c) Treuhandvertrag).

Im Hinblick auf den Ver- und Entsorgungsvertrag ist die EWP auch für die innere Erschließung des Entwicklungsgebietes Krampnitz mit Trink- und Abwasseranlagen beauftragt. Für das Entwicklungsgebiet muss die trink- und abwassertechnische Infrastruktur komplett neu erstellt werden. Daher ist die Investition in Krampnitz auch in der Konzeption Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (18/SVV/0839) Schwerpunkt der Investitionen in den nördlichen Ortsteilen.

Da in Krampnitz bisher keine Gebührenzahler vorhanden sind, die Anlagen aber zur Erschließung benötigt werden, soll folgendes Vor- und Zwischenfinanzierungsverfahren Anwendung finden:

- Der Entwicklungsträger finanziert der LHP die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen aus dem Treuhandvermögen vor (Entwurf siehe Anlage A). Die Liquidität wird beim Entwicklungsträger durch den mit Drucksache 19/SVV/0946 beschlossenen Kreditrahmen gesichert.
- Die LHP gewährt der EWP in Höhe des Vorfinanzierungsbetrages eine Zwischenfinanzierung für die Investitionen in Krampnitz (Entwurf siehe Anlage B).
- Die EWP beauftragt die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen im Rahmen der Bauabschnitte der Erschließung von Krampnitz.
- In Abhängigkeit der Benutzbarkeit der Wohnungen (in Schritten von 500 Stück) zahlt die EWP der LHP die zwischenfinanzierten Mittel zurück.
- Die LHP zahlt dem Entwicklungsträger in das Treuhandvermögen die vorfinanzierten Mittel in Raten zurück.

Durch dieses Verfahren kann die Herstellung der Trinkwasser- und Abwasseranlagen im Rahmen der vorgesehenen Bauabschnitte der Erschließung parallel erfolgen. Doppelte Tiefbauarbeiten werden vermieden (Bauablauf- und Baukostenoptimierung). Erst wenn in Krampnitz selbst Gebührenzahler wohnen, zahlt die EWP die zwischenfinanzierten Mittel zurück.

Um die Entwicklungsschritte und das aktuell verabredete Besiedlungstempo von Krampnitz zu berücksichtigen, umfassen die vorliegenden Verträge vorerst nur die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen des 1. bis 3. Bauabschnitts in den Jahren 2021 bis 2023 (ca. 5.000 Einwohner) sowie die Planungskosten für die Bauabschnitte 4 bis 13. Für diese Leistungen werden derzeit 14,3 Mio. Euro angenommen. Mit der Begrenzung des Umfangs der jetzt vorliegenden Verträge wird sichergestellt, dass im Hinblick auf weitere Bauabschnitte der Erschließung Anpassungsmöglichkeiten in der Zukunft offenbleiben.

Die Erschließung von Krampnitz mit allen Medien und Straßen im 1. Bauabschnitt soll 2021 starten, um für Teile der Erschließung bereits gebundene Fördermittel in Anspruch nehmen zu können und eine rechtzeitige Fertigstellung sicherzustellen.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Anlage A: Entwurf Vorfinanzierungsvereinbarung

Anlage B: Entwurf Zwischenfinanzierungsvereinbarung

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

**Betreff:** Vor- und Zwischenfinanzierung der öffentlichen Wasseranlagen im Entwicklungsgebiet Krampnitz

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf die Investitionsmaßnahmen Nr. 47000065 und 47000066 Bezeichnung: Trinkwassererschließung und Abwasserbeseitigung Krampnitz.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

| Angaben in EUro                            | Ist-Vorjahr | lfd. Jahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Gesamt |
|--|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| <b>Ertrag</b><br>laut Plan                 |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Ertrag</b><br>neu                       |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Aufwand</b><br>laut Plan                |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Aufwand</b><br>neu                      |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Saldo Ergebnishaushalt</b><br>laut Plan |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Saldo Ergebnishaushalt</b><br>neu       |             |           |           |           |           |           |        |
| <b>Abweichung zum Planansatz</b>           |             |           |           |           |           |           |        |

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2038 in der Höhe von insgesamt 0 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

| Angaben in Euro                            | Bisher bereitgestellt | lfd. Jahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | Bis Maßnahmeende | Gesamt     |
|--|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|------------|
| <b>Investive Einzahlungen</b><br>laut Plan |                       | 3.050.000 | 7.400.000 | 5.439.000 | 0         | 1.588.900 | 11.122.100       | 28.600.000 |
| <b>Investive Einzahlungen</b><br>neu       |                       |           |           |           |           |           |                  |            |
| <b>Investive Auszahlungen</b><br>laut Plan |                       | 3.050.000 | 7.400.000 | 5.439.000 | 0         | 1.588.900 | 11.122.100       | 28.600.000 |
| <b>Investive Auszahlungen</b><br>neu       |                       |           |           |           |           |           |                  |            |
| <b>Saldo Finanzhaushalt</b><br>laut Plan   |                       | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |                  |            |
| <b>Saldo Finanzhaushalt</b><br>neu         |                       |           |           |           |           |           |                  |            |
| <b>Abweichung zum Planansatz</b>           |                       | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                | 0          |

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von           Vollzeiteinheiten verbunden.  
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein  Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein  Ja



Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die Herleitung ist den Vertragstexten und ihren Anlagen zu entnehmen.

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

**VORFINANZIERUNGSVEREINBARUNG  
Nr. 24.742**

**für das Vorhaben:**

**Erschließung des Entwicklungsbereichs „Kramnitz“  
- Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung -**

**in der Landeshauptstadt Potsdam**

Zwischen

der  
**Landeshauptstadt Potsdam**

vertreten durch den Oberbürgermeister  
Mike Schubert  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14461 Potsdam

nachstehend „**Stadt**“ genannt,

und

der  
Entwicklungsträger Potsdam GmbH  
Treuhand der Landeshauptstadt Potsdam  
Pappelallee 4, 14469 Potsdam  
vertreten durch die Geschäftsführer Jörn-Michael Westphal und Bert Nicke

nachstehend „**ETP**“ genannt,  
beide zusammen nachstehend die „**Vertragsparteien**“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **Vorbemerkung**

Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist die die Vorfinanzierung der Planungs- und Herstellungskosten der öffentlichen Wasserversorgungs-, Schmutzwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (ohne die Entwässerung der Verkehrsflächen; im weiteren „**Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen**“ genannt) in dem mit Satzung vom 30.10.2013 (Amtsblatt Jahrgang 24, Nr. 15, in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 01.03.2018 (ABl. Potsdam 3/2018) – nachfolgend die „**Entwicklungssatzung**“) festgelegten ca. 140 ha großen Entwicklungsbereichs „Kramnitz“ (nachfolgend „**Entwicklungsbereich, Anlage 1**“), soweit diese im 1. Bis 3. Bauabschnitt errichtet werden sollen.

ETP wurde mit Vertrag vom 09.12.2013 mit der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kramnitz“ beauftragt (nachfolgend „**Trägervertrag**“). Gem. § 4 Abs. (3) lit. c. des Trägervertrags wurden der Erschließungsträgerin die Aufgabe der Erschließung i.S.d. § 11 BauGB zur Erfüllung in eigenem Namen für Rechnung der Stadt übertragen. Zudem wird sie einen Erschließungsvertrag zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB mit der Stadt schließen. Daneben wurde am 20.07.2018 eine Kooperationsvereinbarung in der Fassung des 1. Nachtrags vom 21.01.2019 über die Zusammenarbeit zwischen EWP und ETP bei der Erschließung des Gebietes geschlossen.

Bei der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss als Ordnungsmaßnahme die öffentliche Erschließung (Straßen, Wege, Plätze, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung) für die geplanten neuen Wohngebiete mit ca. 5.000 Wohnungen erstmalig hergestellt werden.

Um eine zügige und einheitliche Durchführung der Erschließung in allen Bereichen (d.h. insbesondere Straßen und Wege sowie Wasser und Abwasser) zu ermöglichen, haben sich die Parteien im

Vorfeld darauf verständigt, dass ETP die von der Energie und Wasser Potsdam GmbH (nachfolgend „EWP“) beauftragten Erschließungsmaßnahmen im Bereich Wasser und Abwasser vorfinanziert. Dabei liegt den getroffenen Absprachen das gemeinsame Verständnis zugrunde, dass alle vorfinanzierten Beträge vollständig im Treuhandvermögen auszugleichen sind, so dass hier keinerlei Defizit verbleibt. Der entsprechende Ausgleich hat zeitnah, jedenfalls vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme zu erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wird folgendes vereinbart:

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Vor- und Refinanzierung der der Erschließung des Entwicklungsbereichs Krampnitz dienenden Planungs- und Herstellungskosten der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen für den 1. bis 3. Bauabschnitt einschließlich Planung Gesamtgebiet LPh 1 bis 2 (vgl. Lageplan; **Anlage 2**) im Entwicklungsbereich Krampnitz im Verhältnis zwischen Stadt und ETP.
- (2) Die Refinanzierung der bei der EWP angefallenen Kosten durch die Stadt ist allein in deren Binnenverhältnis zu regeln und betrifft die vorliegende Vereinbarung nicht.

## **§ 2 Vorfinanzierung der Kosten der Planung und Herstellung von Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen für die Bauabschnitte 1 bis 3**

- (1) ETP finanziert die Kosten der Planung und Herstellung der der Erschließung des Entwicklungsbereichs dienenden Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen in den Bauabschnitten 1 bis 3 (vgl. Kostenschätzung; **Anlage 3**) nach derzeitiger Planung in Höhe von

**EUR 14.300.000,00**

aus dem Treuhandvermögen vor, um so eine einheitliche und rasche Abwicklung des Vorhabens im Sinne der Entwicklungsziele sicher zu stellen (nachfolgend der „**Vorfinanzierungsbetrag**“).

- (2) Der Vorfinanzierungsbetrag nach Abs. 1 wird zunächst auf der Grundlage der bisherigen Netto-Kostenschätzungen (**Anlage 3**) fix vereinbart. Sollten die Erschließungskosten im Bereich Trink- und Abwasser im Entwicklungsbereich um einen Betrag von mindestens 500 T€ höher oder niedriger ausfallen, so dass zur Förderung der Gesamtmaßnahme auch eine Erhöhung oder Senkung des Vorfinanzierungsbetrags erforderlich bzw. möglich wird, so kann dieser in einem Nachtrag zu dieser Vereinbarung einvernehmlich angepasst werden.
- (3) Die Auszahlung des Vorfinanzierungsbetrags wird wie folgt fällig
  - a. jeweils quartalsweise zum 15. des jeweils ersten Monats des Quartals und
  - b. jeweils maximal in Höhe der in **Anlage 4 (Abrufplan EWP)** genannten Netto-Beträge pro Quartal und
  - c. nur auf Anforderung der Stadt, die jeweils mit einem Vorlauf von vier Wochen und unter Benennung eines konkreten Abrufbetrags zu erfolgen hat.

- (4) Änderungen in der Höhe der quartalsweisen Abrufsummen können nur durch eine einvernehmliche, das Schriftformerfordernis wahrende, Anpassung dieser Vereinbarung vorgenommen werden.
- (5) Die Auszahlungen sind auf folgendes Konto der Stadt vorzunehmen: [..].

### **§ 3 Tilgung**

- (1) Die Stadt zahlt den gewährten Vorfinanzierungsbetrag in Raten zurück.
- (2) Die Tilgung erfolgt grundsätzlich in 9 Raten à 1.588.888,89 EUR, die wie folgt zur Zahlung fällig werden:
  - a. 4 Wochen nach entsprechender Rechnungsstellung durch die Erschließungsträgerin sowie
  - b. Rechnungsstellung nach Benutzbarkeit i.S.d. § 83 Abs. (2) S. 2 BbgBO (2016) der ersten 500 sowie jeder weiteren 500 Wohnungen (vgl. **Anlage 5**).
- (3) Der Vorfinanzierungsbetrag ist jedoch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, spätestens am 31.12.2038 zurückzuzahlen. Dies gilt unabhängig von der Zahl der bis dahin fertig gestellten Wohnungen.

### **§ 4 Zustimmung zur elektronischen Datenverarbeitung**

Die Erschließungsträgerin stimmt der elektronischen Datenverarbeitung zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

### **§ 5 Kündigung**

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Sofern ein wichtiger Grund vorliegt, der eine außerordentliche Kündigung rechtfertigt, verpflichten sich die Vertragspartner vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Bis zum Zeitpunkt der Kündigung fällige Verpflichtungen aus diesem Vertrag bleiben unberührt.

### **§ 6 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Änderungen können auch in der Form erfolgen, dass ANLAGEN in beiderseitigem Einvernehmen geändert und mit den zum Vertrag gehörenden ANLAGEN ausgetauscht werden. In diesem Fall sind die geänderten Anlagen von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und ETP erhalten je eine Ausfertigung.

- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

\_\_\_\_\_  
Potsdam, den

\_\_\_\_\_  
Potsdam, den

\_\_\_\_\_  
Stadt

\_\_\_\_\_  
ETP

**Anlagen:**

Anlage 1: Entwicklungsbereich

Anlage 2: Lageplan Erschließungs-Bauabschnitte

Anlage 3: Kostenschätzung zur Planung und Herstellung der der Erschließung des Entwicklungsbereichs dienenden Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung in den Bauabschnitten 1 bis 3

Anlage 4: Abrufplan der Vorfinanzierungsbeträge

Anlage 5: Terminplan zur Wohnungsentwicklung

Anlage 6: vorläufiger Refinanzierungsplan der Vorfinanzierung









### Legende

Baufelder Deutsche Wohnen SE

### Bauabschnitte Erschließung

- 1. BA 08/2019 - 12/2020
- 2. BA 06/2020 - 06/2021
- 3. BA 06/2021 - 06/2022
- 4. -13. BA Wettbewerbsgebiet hochbaubegleitend

### ÖPNV Erschließung

- Busanbindung
- Trambanbindung
- Bushaltestelle
- Tramhaltestelle

### Abkürzungen

- WE Wohneinheiten
- GW Gewerbe
- SO Sondernutzung
- NV Nahversorger
- QG Quartiersgarage
- SW Sonderwohnen
- DW Deutsche Wohnen

### Bauabschnitte Hochbau

| Baufeld | Fertigstellung | Wohneinheiten |        | BGF Gewerbe |         | Einwohner |        |
|---------|----------------|---------------|--------|-------------|---------|-----------|--------|
|         |                | Zuwachs       | Gesamt | Zuwachs     | Zuwachs | Zuwachs   | Gesamt |
| BA 01   | 2021           | 186           | 186    | 0           | 391     | 391       |        |
|         |                | 186DW         | 186DW  |             |         |           |        |
| BA 02   | 2022           | 343           | 529    | 0           | 720     | 1.111     |        |
|         |                | 343DW         | 529DW  |             |         |           |        |
| BA 03   | 2023           | 390           | 919    | 15.000      | 819     | 1.930     |        |
|         |                | 390DW         | 919DW  |             |         |           |        |

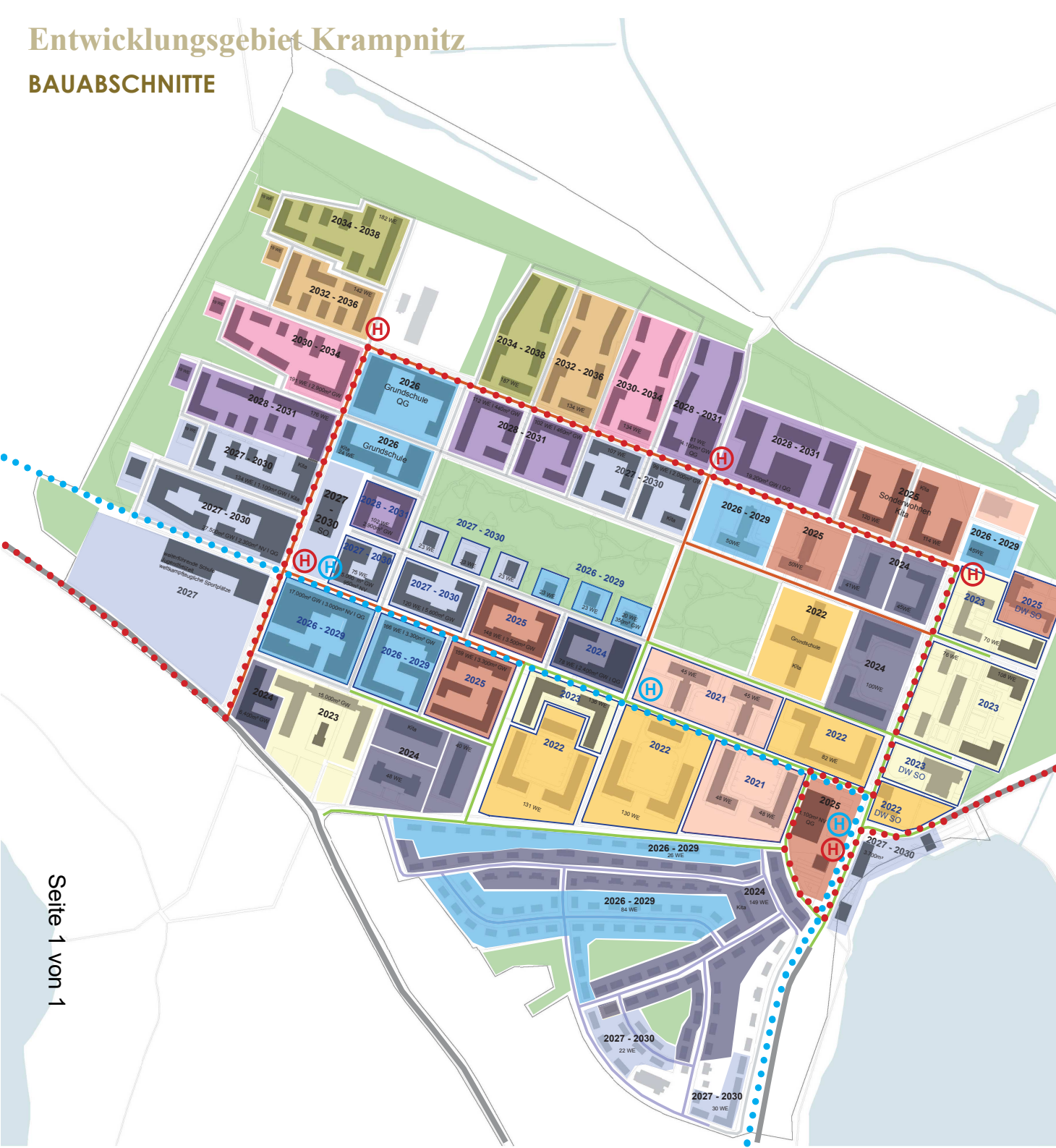




| Leistung   | Planungskosten gem. GP-Vertrag inkl. angekündigter Honorarerhöhung |                  |                  |                                    |                            | Baukosten<br>gemäß Kostenschätzung 03.05.2019 |                    |                    | Summe               |
|--|--|------------------|------------------|------------------------------------|----------------------------|---|--------------------|--------------------|---------------------|
|  | Gesamtgebiet   | 1. und 2. BA     | 1. BA            | 2. BA                              | 3. BA                      | 1. BA   | 2. BA              | 3. BA              |                     |
|  | 1.-13. BA<br>Lph 1 bis 2   | Lph 3 bis 4      | Lph 5 bis 9      | Lph 5 bis 9<br>optional beauftragt | Lph 3 bis 9<br>(geschätzt) |   |                    |                    |                     |
| Regenentwässerung Anteil<br>Grundstücksentwässerung    | 56.521 €   | 44.659 €         | 120.151 €        | 28.887 €                           | 42.147 €                   | 1.250.215 €                                   | 382.573 €          | 905.758 €          | 2.830.911 €         |
| Abwasser Pumpwerk<br>Anteil 50% Erschließung Krampnitz | 28.541 €   | 52.833 €         | 111.703 €        |                                    |                            | 928.500 €                                     |                    |                    | 1.121.576 €         |
| Schmutzwasser  | 148.604 €  | 91.438 €         | 214.818 €        | 73.444 €                           | 130.331 €                  | 3.448.366 €                                   | 1.004.355 €        | 1.984.145 €        | 7.095.500 €         |
| Trinkwasser  | 54.200 €   | 49.373 €         | 94.460 €         | 48.286 €                           | 70.485 €                   | 1.333.792 €                                   | 610.157 €          | 991.259 €          | 3.252.013 €         |
| <b>Summe</b>   | <b>287.866 €</b>   | <b>238.301 €</b> | <b>541.131 €</b> | <b>150.617 €</b>                   | <b>242.964 €</b>           | <b>6.960.873 €</b>                            | <b>1.997.085 €</b> | <b>3.881.162 €</b> | <b>14.300.000 €</b> |

Anlage 4 zur Zwischenfinanzierungsvereinbarung LHP/ EWP  
Abrufplan

| Finanzmittelabruf nach Baufortschritt |   | Bauabschnitte                  |                                |                                | Summe<br>[€ netto]  |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                                       |   | 1. BA<br>(06/2020 bis 02/2022) | 2. BA<br>(10/2020 bis 12/2022) | 3. BA<br>(06/2021 bis 04/2022) |                     |
| 01.01.2020                            | Planung Gesamtgebiet Lph 1 bis 2  | 300.000 €                      |                                |                                | 300.000 €           |
| 01.02.2020                            | Planung 1. BA Lph 3 bis 4   | 200.000 €                      |                                |                                | 200.000 €           |
| 01.04.2020                            | Planung 1. BA Lph 5 bis 9; Planung PW SW Lph 1 bis 9 (2/3 der Honorarsumme) | 350.000 €                      |                                |                                | 350.000 €           |
| 01.07.2020                            | Bauausführung 1. BA (10% der Bausumme)                                      | 700.000 €                      |                                |                                | 700.000 €           |
|                                       | Planung 3. BA Lph 3 bis 9 (1/3 der Honorarsumme)                            |                                |                                | 50.000 €                       | 50.000 €            |
| 01.11.2020                            | Bauausführung 1. BA (20% der Bausumme)                                      | 1.400.000 €                    |                                |                                | 1.400.000 €         |
|                                       | Planung 2. BA Lph 3 bis 4   |                                | 50.000 €                       |                                | 50.000 €            |
| 01.03.2021                            | Bauausführung 1. BA (20% der Bausumme)                                      | 1.400.000 €                    |                                |                                | 1.400.000 €         |
|                                       | Planung 2. BA Lph 5 bis 9 (2/3 der Honorarsumme)                            |                                | 100.000 €                      |                                | 100.000 €           |
|                                       | Planung 3. BA Lph 3 bis 9 (1/3 der Honorarsumme)                            |                                |                                | 50.000 €                       | 50.000 €            |
| 01.06.2021                            | Bauausführung 1. BA (20% der Bausumme)                                      | 1.400.000 €                    |                                |                                | 1.400.000 €         |
|                                       | Planung 1. BA Lph 5 bis 9; Planung PW SW Lph 1 bis 9 (1/3 der Honorarsumme) | 200.000 €                      |                                |                                | 200.000 €           |
|                                       | Bauausführung 3. BA (1/3 der Bausumme)                                      |                                |                                | 1.300.000 €                    | 1.300.000 €         |
| 01.10.2021                            | Bauausführung 1. und 2. BA (20% bzw. 10% der Bausumme)                      | 1.400.000 €                    | 200.000 €                      |                                | 1.600.000 €         |
|                                       | Planung 3. BA Lph 3 bis 9 (1/3 der Honorarsumme)                            |                                |                                | 50.000 €                       | 50.000 €            |
|                                       | Bauausführung 3. BA (1/3 der Bausumme)                                      |                                |                                | 1.300.000 €                    | 1.300.000 €         |
| 01.01.2022                            | Bauausführung 1. und 2. BA (10% bzw. 20% der Bausumme)                      | 700.000 €                      | 400.000 €                      |                                | 1.100.000 €         |
| 01.03.2022                            | Bauausführung 3. BA (1/3 der Bausumme)                                      |                                |                                | 1.300.000 €                    | 1.300.000 €         |
| 01.04.2022                            | Bauausführung 2. BA (20% der Bausumme)                                      |                                | 400.000 €                      |                                | 400.000 €           |
| 01.07.2022                            | Bauausführung 2. BA (20% der Bausumme)                                      |                                | 400.000 €                      |                                | 400.000 €           |
|                                       | Planung 2. BA Lph 5 bis 9 (1/3 der Honorarsumme)                            |                                | 50.000 €                       |                                | 50.000 €            |
| 01.10.2022                            | Bauausführung 2. BA (20% der Bausumme)                                      |                                | 400.000 €                      |                                | 400.000 €           |
| 01.12.2022                            | Bauausführung 2. BA (10% der Bausumme)                                      |                                | 200.000 €                      |                                | 200.000 €           |
| <b>Summe</b>                          |   | <b>8.050.000 €</b>             | <b>2.200.000 €</b>             | <b>4.050.000 €</b>             | <b>14.300.000 €</b> |



### Legende

Baufelder Deutsche Wohnen SE

### Bauabschnitte Erschließung

- 1. BA 08/2019 - 12/2020
- 2. BA 06/2020 - 06/2021
- 3. BA 06/2021 - 06/2022
- 4. -13. BA Wettbewerbsgebiet hochbaubegleitend

### ÖPNV Erschließung

- Busanbindung
- Tramanbindung
- Bushaltestelle
- Tramhaltestelle

### Abkürzungen

- WE Wohnheiten
- GW Gewerbe
- SO Sondernutzung
- NV Nahversorger
- QG Quartiersgarage
- SW Sonderwohnen
- DW Deutsche Wohnen

### Bauabschnitte Hochbau

| Bauabschnitt | Fertigstellung | Wohnheiten      |        | BGF     | Einwohner |        |
|--------------|----------------|-----------------|--------|---------|-----------|--------|
|              |                | Zuwachs         | Gesamt | Zuwachs | Zuwachs   | Gesamt |
| BA 01        | 2021           | 186             | 186    | 0       | 391       | 391    |
|              |                | 186 DW          |        |         |           |        |
| BA 02        | 2022           | 343             | 529    | 0       | 720       | 1.111  |
|              |                | 343 DW          |        |         |           |        |
| BA 03        | 2023           | 390             | 919    | 15.000  | 819       | 1.930  |
|              |                | 390 DW          |        |         |           |        |
| BA 04        | 2024           | 501             | 1.420  | 8.800   | 1.052     | 2.982  |
|              |                | 78 DW           |        |         |           |        |
| BA 05        | 2025           | 630             | 2.050  | 7.900   | 1.323     | 4.305  |
|              |                | 307 DW   234 SW |        |         |           |        |
| BA 06        | 2026 - 2029    | 457             | 2.507  | 23.650  | 960       | 5.265  |
|              |                | 232 DW          |        |         |           |        |
| BA 07        | 2027 - 2030    | 693             | 3.200  | 44.900  | 1.455     | 6.720  |
|              |                | 264 DW          |        |         |           |        |
| BA 08        | 2028 - 2031    | 612             | 3.812  | 27.100  | 1.285     | 8.005  |
|              |                | 102 DW          |        |         |           |        |
| BA 09        | 2030 - 2034    | 364             | 4.176  | 2.900   | 764       | 8.770  |
| BA 10        | 2032 - 2036    | 316             | 4.492  | 0       | 664       | 9.433  |
| BA 11        | 2034 - 2038    | 408             | 4.900  | 0       | 857       | 10.290 |

| Refinanzierung nach Zuwachs je 500 Wohneinheiten |       |                  |           |      | Zahlungsrate | Betrag              |
|--|-------|------------------|-----------|------|--------------|---------------------|
|  | EW    | gepl. Zuwachs WE | WE gesamt |      |              |                     |
| 2021   | 391   | 186              | 186       | <500 | keine        |                     |
| 2022   | 1111  | 343              | 529       | 500  | 1            | 1.588.888,89 €      |
| 2023   | 1930  | 390              | 919       | <500 | keine        |                     |
| 2024   | 2982  | 501              | 1420      | 500  | 2            | 1.588.888,89 €      |
| 2025   | 4305  | 630              | 2050      | 1000 | 3 und 4      | 3.177.777,78 €      |
| 2026 - 2029                                      | 5265  | 457              | 2507      | 500  | 5            | 1.588.888,89 €      |
| 2027 - 2030                                      | 6720  | 693              | 3200      | 500  | 6            | 1.588.888,89 €      |
| 2028 - 2031                                      | 8005  | 612              | 3812      | 500  | 7            | 1.588.888,89 €      |
| 2030 - 2034                                      | 8770  | 364              | 4176      | 500  | 8            | 1.588.888,89 €      |
| 2032 - 2036                                      | 9433  | 316              | 4492      | 161  | keine        |                     |
| 2034 - 2038                                      | 10290 | 408              | 4900      |      | 9            | 1.588.888,89 €      |
|  |       |                  |           |      |              | <b>14.300.000 €</b> |

# ZWISCHENFINANZIERUNGSVEREINBARUNG

für das Vorhaben:

**Erschließung des Entwicklungsbereichs „Kramnitz“  
- Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung -**

**in der Landeshauptstadt Potsdam**

Zwischen der

**Landeshauptstadt Potsdam**

vertreten durch den Oberbürgermeister

Herrn Mike Schubert

Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14461 Potsdam

nachstehend „LHP“ oder „Stadt“ genannt,

und der

**Energie und Wasser Potsdam GmbH**

vertreten durch die Geschäftsführung

Frau Sophia Eltrop und Herrn Eckard Veil

Steinstraße 101, 14480 Potsdam

nachstehend „EWP“ genannt,

beide zusammen nachstehend die „Vertragsparteien“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:



## Vorbemerkung

Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist die Zwischenfinanzierung der Planungs- und Herstellungskosten der öffentlichen Wasserversorgungs-, Schmutzwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (ohne die Entwässerung der Verkehrsflächen; im weiteren „**Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen**“ genannt) in dem mit Satzung vom 30.10.2013 (Amtsblatt Jahrgang 24, Nr. 15, in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 01.03.2018 (ABl. Potsdam 3/2018) festgelegten ca. 140 ha großen Entwicklungsbereich „Krampnitz“ (nachfolgend „**Entwicklungsbereich**“, **Anlage 1**), soweit diese im 1. bis 3. Bauabschnitt errichtet werden sollen. Hier eingeschlossen ist die Zwischenfinanzierung der Kosten der Vorplanung für den 4.-13. Bauabschnitt. Zur Übernahme der weiteren Planungs- und Baukosten ab dem 4. Bauabschnitt werden die Vertragsparteien eine gesonderte Vereinbarung treffen.

Um eine zügige und einheitliche Durchführung der Erschließung zu ermöglichen, haben sich die Vertragsparteien im Vorfeld darauf verständigt, dass die LHP die von der EWP beauftragten Erschließungsmaßnahmen zwischenfinanziert.

Vor diesem Hintergrund wird folgendes vereinbart:

### § 1

#### **Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrags ist die Zwischenfinanzierung der der Erschließung des Entwicklungsbereichs Krampnitz dienenden Planungs- und Herstellungskosten der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen für den 1. bis 3. Bauabschnitt im Entwicklungsbereich Krampnitz (vgl. Lageplan; **Anlage 2**) im Verhältnis zwischen LHP und EWP. Hier eingeschlossen ist die Zwischenfinanzierung der Kosten der Vorplanung für den 4.-13. Bauabschnitt.

Die Finanzierungsvereinbarungen zwischen der LHP und der ETP sind allein in deren Binnenverhältnis zu regeln und betreffen die vorliegende Vereinbarung nicht.

## § 2

### **Zwischenfinanzierung der Kosten der Planung und Herstellung von Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen für die Bauabschnitte 1 bis 3**

- (1) LHP finanziert die Kosten der Planung und Herstellung der der Erschließung des Entwicklungsbereichs dienenden Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung in den Bauabschnitten 1 bis 3 (vgl. Kostenschätzung **Anlage 3**) nach derzeitiger Planung in Höhe von

**netto EUR 14.300.000,-**

vor, um so eine einheitliche und rasche Abwicklung des Vorhabens im Sinne der Entwicklungsziele sicher zu stellen (nachfolgend der „**Zwischenfinanzierungsbetrag**“).

- (2) Der Zwischenfinanzierungsbetrag nach Abs. 1 wird zunächst auf der Grundlage der bisherigen Netto-Kostenschätzungen (**Anlage 3**) fix vereinbart. Sollten die Erschließungskosten im Bereich Trink- und Abwasser im Entwicklungsbereich um einen Betrag von mindestens 500 T€ höher oder niedriger ausfallen, so dass zur Förderung der Gesamtmaßnahme auch eine Erhöhung oder Senkung des Zwischenfinanzierungsbetrags erforderlich wird, so wird dieser in einem Nachtrag zu dieser Vereinbarung einvernehmlich angepasst werden.
- (3) Die Auszahlung des Zwischenfinanzierungsbetrags erfolgt innerhalb von 4 Wochen auf Anforderung der EWP, wobei die Vertragsparteien derzeit von dem als **Anlage 4** beigefügten Abrufplan ausgehen.
- (4) Die Auszahlung ist auf folgendes Konto der EWP vorzunehmen: Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam, IBAN: DE62 1605 0000 1000 9696 96, BIC: WELADED1PMB.

### § 3

#### Rückzahlung der Zwischenfinanzierung

- (1) Die Tilgung erfolgt grundsätzlich in Abhängigkeit der Benutzbarkeit i.S.d. § 83 Abs. 2 S. 2 BbgBO (2016) der ersten 500 sowie jeder weiteren 500 Wohnungen.
- (2) Die Vertragsparteien gehen bei Vertragsabschluss aufgrund der aktuellen Terminplanung zur Wohnungsentwicklung (**Anlage 5**) davon aus, dass die EWP den nach § 2 gewährten Zwischenfinanzierungsbetrag in 9 Raten gemäß dem vorläufigen Refinanzierungsplan der Zwischenfinanzierung für die Bauabschnitte 1 bis 3 (**Anlage 6**) zurückzahlt.
- (3) Der Vorfinanzierungsbedarf ist jedoch, ohne dass es einer Kündigung dieses Vertrages bedarf, spätestens am 31.12.2038 zurückzuzahlen. Dies gilt unabhängig von der Anzahl der bis dahin fertig gestellten Wohnungen.

### § 4

#### Zustimmung zur elektronischen Datenverarbeitung

Die Vertragspartner stimmen der elektronischen Datenverarbeitung zum Zweck der Vertragsverwaltung zu.

### § 5

#### Kündigung

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Sofern ein wichtiger Grund vorliegt, der eine außerordentliche Kündigung rechtfertigt, verpflichten sich die Vertragspartner vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Bis zum Zeitpunkt der Kündigung fällige Verpflichtungen aus diesem Vertrag bleiben unberührt.



## § 6

### Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Änderungen können auch in der Form erfolgen, dass ANLAGEN in beiderseitigem Einvernehmen geändert und mit den zum Vertrag gehörenden ANLAGEN ausgetauscht werden. In diesem Fall sind die geänderten Anlagen von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die EWP erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

\_\_\_\_\_  
Potsdam, den

\_\_\_\_\_  
Potsdam, den

\_\_\_\_\_  
LHP

\_\_\_\_\_  
EWP

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Entwicklungsbereich

Anlage 2: Lageplan Erschließungs-Bauabschnitte

Anlage 3: Kostenschätzung zur Planung und Herstellung der der Erschließung des Entwicklungsbereichs dienenden Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung in den Bauabschnitten 1 bis 3

Anlage 4: vorläufiger Abrufplan der Zwischenfinanzierungsbeträge

Anlage 5: vorläufiger Terminplan zur Wohnungsentwicklung

Anlage 6: vorläufige Refinanzierungsplan der Zwischenfinanzierung

Anlage 1 zur  
Zwischenfinanzierungs-  
vereinbarung LHP/ EWP  
Entwicklungsbereich



**Abb. 8.1** Abgrenzung des vorgeschlagenen Entwicklungsbereichs gemäß § 165 BauGB  
 rote Linie = äußere Begrenzung des Entwicklungsbereichs  
 rote Flächen = Flurstücke, die nicht Bestandteil des Entwicklungsbereichs werden sollen  
 Plangrundlage: Liegenschaftskarte der LHP, Stand: August 2012, Abbildung ohne Maßstab







# Entwicklungsgebiet Krampnitz

## BAUABSCHNITTE

Anlage 2 zur Zwischenfinanzierungsvereinbarung LHP/EWP



### Bauabschnitte Erschließung

-  1. BA 08/2019 - 12/2020
-  2. BA 06/2020 - 06/2021
-  3. BA 01/2022 - 06/2022
-  4.-13. BA Wettbewerbsgebiet hochbaubegleitend

Anlage 3 zur Zwischenfinanzierungsvereinbarung LHP/ EWP  
Kostenschätzung

| Leistung   | Planungskosten gem. GP-Vertrag inkl. angekündigter Honorarerhöhung |                  |                  |                                    |                            | Baukosten<br>gemäß Kostenschätzung 03.05.2019 |                    |                    | Summe               |
|--|--|------------------|------------------|------------------------------------|----------------------------|---|--------------------|--------------------|---------------------|
|  | Gesamtgebiet   | 1. und 2. BA     | 1. BA            | 2. BA                              | 3. BA                      | 1. BA   | 2. BA              | 3. BA              |                     |
|  | 1.-13. BA<br>Lph 1 bis 2   | Lph 3 bis 4      | Lph 5 bis 9      | Lph 5 bis 9<br>optional beauftragt | Lph 3 bis 9<br>(geschätzt) |   |                    |                    |                     |
| Regenentwässerung Anteil<br>Grundstücksentwässerung    | 56.521 €   | 44.659 €         | 120.151 €        | 28.887 €                           | 42.147 €                   | 1.250.215 €                                   | 382.573 €          | 905.758 €          | 2.830.911 €         |
| Abwasser Pumpwerk<br>Anteil 50% Erschließung Krampnitz | 28.541 €   | 52.833 €         | 111.703 €        |                                    |                            | 928.500 €                                     |                    |                    | 1.121.576 €         |
| Schmutzwasser  | 148.604 €  | 91.438 €         | 214.818 €        | 73.444 €                           | 130.331 €                  | 3.448.366 €                                   | 1.004.355 €        | 1.984.145 €        | 7.095.500 €         |
| Trinkwasser  | 54.200 €   | 49.373 €         | 94.460 €         | 48.286 €                           | 70.485 €                   | 1.333.792 €                                   | 610.157 €          | 991.259 €          | 3.252.013 €         |
| <b>Summe</b>   | <b>287.866 €</b>   | <b>238.301 €</b> | <b>541.131 €</b> | <b>150.617 €</b>                   | <b>242.964 €</b>           | <b>6.960.873 €</b>                            | <b>1.997.085 €</b> | <b>3.881.162 €</b> | <b>14.300.000 €</b> |

Anlage 4 zur Zwischenfinanzierungsvereinbarung LHP/ EWP  
Abruflplan

| Finanzmittelabruf nach Baufortschritt |   | Bauabschnitte                  |                                |                                | Summe<br>[€ netto]  |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                                       |   | 1. BA<br>(06/2020 bis 02/2022) | 2. BA<br>(10/2020 bis 12/2022) | 3. BA<br>(06/2021 bis 04/2022) |                     |
| 01.01.2020                            | Planung Gesamtgebiet Lph 1 bis 2  | 300.000 €                      |                                |                                | 300.000 €           |
| 01.02.2020                            | Planung 1. BA Lph 3 bis 4   | 200.000 €                      |                                |                                | 200.000 €           |
| 01.04.2020                            | Planung 1. BA Lph 5 bis 9; Planung PW SW Lph 1 bis 9 (2/3 der Honorarsumme) | 350.000 €                      |                                |                                | 350.000 €           |
| 01.07.2020                            | Bauausführung 1. BA (10% der Bausumme)                                      | 700.000 €                      |                                |                                | 700.000 €           |
|                                       | Planung 3. BA Lph 3 bis 9 (1/3 der Honorarsumme)                            |                                |                                | 50.000 €                       | 50.000 €            |
| 01.11.2020                            | Bauausführung 1. BA (20% der Bausumme)                                      | 1.400.000 €                    |                                |                                | 1.400.000 €         |
|                                       | Planung 2. BA Lph 3 bis 4   |                                | 50.000 €                       |                                | 50.000 €            |
| 01.03.2021                            | Bauausführung 1. BA (20% der Bausumme)                                      | 1.400.000 €                    |                                |                                | 1.400.000 €         |
|                                       | Planung 2. BA Lph 5 bis 9 (2/3 der Honorarsumme)                            |                                | 100.000 €                      |                                | 100.000 €           |
|                                       | Planung 3. BA Lph 3 bis 9 (1/3 der Honorarsumme)                            |                                |                                | 50.000 €                       | 50.000 €            |
| 01.06.2021                            | Bauausführung 1. BA (20% der Bausumme)                                      | 1.400.000 €                    |                                |                                | 1.400.000 €         |
|                                       | Planung 1. BA Lph 5 bis 9; Planung PW SW Lph 1 bis 9 (1/3 der Honorarsumme) | 200.000 €                      |                                |                                | 200.000 €           |
|                                       | Bauausführung 3. BA (1/3 der Bausumme)                                      |                                |                                | 1.300.000 €                    | 1.300.000 €         |
| 01.10.2021                            | Bauausführung 1. und 2. BA (20% bzw. 10% der Bausumme)                      | 1.400.000 €                    | 200.000 €                      |                                | 1.600.000 €         |
|                                       | Planung 3. BA Lph 3 bis 9 (1/3 der Honorarsumme)                            |                                |                                | 50.000 €                       | 50.000 €            |
|                                       | Bauausführung 3. BA (1/3 der Bausumme)                                      |                                |                                | 1.300.000 €                    | 1.300.000 €         |
| 01.01.2022                            | Bauausführung 1. und 2. BA (10% bzw. 20% der Bausumme)                      | 700.000 €                      | 400.000 €                      |                                | 1.100.000 €         |
| 01.03.2022                            | Bauausführung 3. BA (1/3 der Bausumme)                                      |                                |                                | 1.300.000 €                    | 1.300.000 €         |
| 01.04.2022                            | Bauausführung 2. BA (20% der Bausumme)                                      |                                | 400.000 €                      |                                | 400.000 €           |
| 01.07.2022                            | Bauausführung 2. BA (20% der Bausumme)                                      |                                | 400.000 €                      |                                | 400.000 €           |
|                                       | Planung 2. BA Lph 5 bis 9 (1/3 der Honorarsumme)                            |                                | 50.000 €                       |                                | 50.000 €            |
| 01.10.2022                            | Bauausführung 2. BA (20% der Bausumme)                                      |                                | 400.000 €                      |                                | 400.000 €           |
| 01.12.2022                            | Bauausführung 2. BA (10% der Bausumme)                                      |                                | 200.000 €                      |                                | 200.000 €           |
| <b>Summe</b>                          |   | <b>8.050.000 €</b>             | <b>2.200.000 €</b>             | <b>4.050.000 €</b>             | <b>14.300.000 €</b> |



# Entwicklungsgebiet Krampnitz

## BAUABSCHNITTE

Anlage 5 zur Zwischenfinanzierungsvereinbarung LHP/EWP  
Wohnungsentwicklung

### Legende

Baufelder Deutsche Wohnen SE

### Bauabschnitte Erschließung

- 1. BA 08/2019 - 12/2020
- 2. BA 06/2020 - 06/2021
- 3. BA 06/2021 - 06/2022
- 4. -13. BA Wettbewerbsgebiet hochbaubegleitend

### ÖPNV Erschließung

- Busanbindung Bushaltestelle
- Trambanbindung Tramhaltestelle

### Abkürzungen

- WE Wohneinheiten
- GW Gewerbe
- SO Sondernutzung
- NV Nahversorger
- QG Quartiersgarage
- SW Sonderwohnen
- DW Deutsche Wohnen

### Bauabschnitte Hochbau

| Bauabschnitt | Fertigstellung | Wohneinheiten |        | BGF Gewerbe | Einwohner |        |
|--------------|----------------|---------------|--------|-------------|-----------|--------|
|              |                | Zuwachs       | Gesamt |             | Zuwachs   | Gesamt |
| BA 01        | 2021           | 186           | 186    | 0           | 391       | 391    |
| BA 02        | 2022           | 343           | 529    | 0           | 720       | 1.111  |
| BA 03        | 2023           | 390           | 919    | 15.000      | 819       | 1.930  |
| BA 04        | 2024           | 501           | 1.420  | 8.800       | 1.052     | 2.982  |
| BA 05        | 2025           | 630           | 2.050  | 7.900       | 1.323     | 4.305  |
| BA 06        | 2026 - 2029    | 457           | 2.507  | 23.650      | 960       | 5.265  |
| BA 07        | 2027 - 2030    | 693           | 3.200  | 44.900      | 1.455     | 6.720  |
| BA 08        | 2028 - 2031    | 612           | 3.812  | 27.100      | 1.285     | 8.005  |
| BA 09        | 2030 - 2034    | 364           | 4.176  | 2.900       | 764       | 8.770  |
| BA 10        | 2032 - 2036    | 316           | 4.492  | 0           | 664       | 9.433  |
| BA 11        | 2034 - 2038    | 408           | 4.900  | 0           | 857       | 10.290 |

**Anlage 6 zur Zwischenfinanzierungsvereinbarung LHP/ EWP  
vorläufiger Refinanzierungsplan**

| Refinanzierung nach Zuwachs je 500 Wohneinheiten |       |                  |           |      | Zahlungsrate | Betrag              |
|--|-------|------------------|-----------|------|--------------|---------------------|
|  | EW    | gepl. Zuwachs WE | WE gesamt |      |              |                     |
| 2021   | 391   | 186              | 186       | <500 | keine        |                     |
| 2022   | 1111  | 343              | 529       | 500  | 1            | 1.588.888,89 €      |
| 2023   | 1930  | 390              | 919       | <500 | keine        |                     |
| 2024   | 2982  | 501              | 1420      | 500  | 2            | 1.588.888,89 €      |
| 2025   | 4305  | 630              | 2050      | 1000 | 3 und 4      | 3.177.777,78 €      |
| 2026 - 2029                                      | 5265  | 457              | 2507      | 500  | 5            | 1.588.888,89 €      |
| 2027 - 2030                                      | 6720  | 693              | 3200      | 500  | 6            | 1.588.888,89 €      |
| 2028 - 2031                                      | 8005  | 612              | 3812      | 500  | 7            | 1.588.888,89 €      |
| 2030 - 2034                                      | 8770  | 364              | 4176      | 500  | 8            | 1.588.888,89 €      |
| 2032 - 2036                                      | 9433  | 316              | 4492      | 161  | keine        |                     |
| 2034 - 2038                                      | 10290 | 408              | 4900      |      | 9            | 1.588.888,89 €      |
|  |       |                  |           |      |              | <b>14.300.000 €</b> |



- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

20/SVV/1368

öffentlich

**Einreicher:** Andreas Menzel (BvB-FW)

**Betreff:** Vor- und Zwischenfinanzierung der Planungs- und Herstellungskosten der öffentlichen Wasserversorgungs-, Schmutzwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen im Entwicklungsgebiet Krampnitz

Erstellungsdatum 23.11.2020

Eingang 502:

| Beratungsfolge:   |                | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|----------------|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium        |            |              |
| 25.11.2020        | Hauptausschuss |            | X            |

### Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Folgen für die Potsdamer Gebührenzahlerinnen und Gebührenzahler für die ggf. erforderlichen Steigerungen der Trink- und Abwassergebühren zu benennen, falls es nicht zur Ausbaustufe 3, 2 oder 1 der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz kommen sollte. Dabei sind ggf. mögliche Haftungsverantwortungen der Beteiligten Personen und Gesellschaften aufzuzeigen.

4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Folgen für die zu planenden und zu erstellenden Maßnahmen für den Fall aufzuzeigen, falls es nicht zur Ausbaustufe 3, 2 oder 1 der Entwicklungsmaßnahmen Krampnitz kommen sollte. Dabei sind insbesondere bei geringerer Ausbaustufe mögliche hygienische Folgen für die Trinkwasserversorgung infolge geringerer Fließgeschwindigkeiten bei geringeren Einwohnerzahlen als für deren Dimensionierung bemessen, als auch ggf. mögliche Geruchsentwicklung für ggf. überdimensionierte Abwasserleitungen, darzulegen.

5. Für die Straßenabwasserbeseitigungsanlagen sind naturnahe und kostengünstige Retentionsbodenfilter ohne viel Beton o. ä. und Versickerungen in Mulden bzw. Verdunstungen zu berücksichtigen. Dabei sind für die Dachflächen von Gebäuden Einleitungen in das Schmutzwassersystem und Vorfluter grundsätzlich zu verhindern.

### Begründung:

Vier von 11 B-Plänen in Krampnitz sind von der GL auf Eis gelegt. Für sechs weitere B-Pläne im Entwicklungsgebiet Krampnitz sind die Beteiligungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Der Potsdamer Flächennutzungsplan noch nicht geändert. Die Auflagen des ZAV vom 29. April 2013 nicht erfüllt. Insofern erscheint es im Rahmen eines Risikomanagements als sinnvoll, Vorsorge dafür zu treffen, dass bei Verkleinerung oder Scheitern der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz, nicht die Potsdamerinnen und Potsdamer mit erhöhten Gebühren für ihre Trink- und Abwasserinanspruchnahme die Folgen allein tragen müssen. Dem versuchen die Ergänzungen Rechnung zu tragen. Es muss sichergestellt sein, dass beim Scheitern der Entwicklungspläne



(Masterplan) nicht die Potsdamerinnen und Potsdamer die Kosten über ihre Trink- und Abwassergebühren allein tragen.

Auch in technischer Hinsicht sind die Folgen nicht auszuschließender Verkleinerungen der Entwicklungsmaßnahme darzulegen und zu berücksichtigen.

---

Unterschrift