

## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr.: B 2016/050</b> freigegeben
--

Amt: 20 Kämmerei/ 64 Städtebauförderung	Datum: 13.06.2016
Verfasser: Funk, Andreas/Bley, Rica	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	15.06.2016	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	16.06.2016	nicht öffentlich
Stadtrat	23.06.2016	öffentlich

### **Betreff:**

Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücksareals "Sächsischer Wolf" - Finanzielle Auswirkungen

### **Sach- und Rechtslage:**

- Beschluss 038/2009 vom 07.05.2009 (Vorlage B 2009/028)  
Beseitigung/Revitalisierung von Brachflächen im Gebiet der Großen Kreisstadt Freital
- Beschluss 024/2010 vom 31.03.2010 (Vorlage B 2010/020)  
Ankauf Flurstück 318/1 Gemarkung Deuben
- Technischer und Umweltausschuss 20.07.2010  
Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP) Chancen für Stadtentwicklungen  
Abriss Objekt Sächsischer Wolf und Betonwerk Oevermann
- Technischer und Umweltausschuss 20.01.2011 (Vorlage B 2010/081)  
Gebietsabgrenzung für ein Stadtumbaugebiet „Ortsteilzentrum Deuben“, Vorstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- Beschluss 012/2011 vom 03.02.2011 (Vorlage B 2010/081)  
Gebietsabgrenzung für ein Stadtumbaugebiet „Ortsteilzentrum Deuben“
- Technischer und Umweltausschuss 21.03.2013  
Präsentation des Wettbewerbsgebietes „Areal Sächsischer Wolf“
- Stadtrat 02.05.2013, Diskussion zum Wettbewerbsgebiet „Areal Sächsischer Wolf“
- Technischer und Umweltausschuss 23.04.2015  
Ortsteilzentrum Deuben (Areal Sächsischer Wolf), Präsentation von Projektentwicklungen
- Technischer und Umweltausschuss 21.05.2015, Wettbewerb „Sächsischer Wolf“
- Beschluss 047/2015 vom 04.06.2015 (Vorlage B 2015/040)  
Ausschreibung des Grundstücksareals „Sächsischer Wolf“ in Freital-Deuben - Beschluss zur weiteren Verfahrensweise
- Technischer und Umweltausschuss 18.06.2015, Information durch den 2. Bürgermeister
- Technischer und Umweltausschuss 28.10.2015, Information durch den 2. Bürgermeister
- Finanz- und Verwaltungsausschuss 29.10.2015, Information durch den 2. Bürgermeister
  
- Beschluss 039/2016 vom 03.03.2016 (Vorlage B 2016/014)  
Rahmenbedingungen zur Ausschreibung des Grundstücksareals "Sächsischer Wolf" in Freital-Deuben

Mit dem zuletzt genannten Beschluss 039/2016 wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital festgelegt, das Exposé vom 02.02.2016 als Grundlage für eine Ausschreibung des Grundstücksareals „Sächsischer Wolf“ zum Verkauf zu verwenden. In der damaligen Beratung wurde auf die noch offenen Fragen in Bezug auf die finanziellen Auswirkungen eines Grundstücksverkaufs auf die Städtebauförderung sowie auf die Zuwendungsverfahren im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung hingewiesen. Hierzu liegen nun die Hinweise des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) gemäß dem Schreiben vom 08.06.2016 vor.

### Brachflächenrevitalisierung

1. Reduzierung des Fördersatzes beim Vorhaben „Abbruch einer ehemaligen Vergnügungseinrichtung des Edelstahlwerkes, Dresdner Str. 221 (ehem. „Sächsischer Wolf“)“ von bislang 90,0% auf 75,0% durch Verkauf des Grundstücks vor Ablauf der zehnjährigen Bindefrist im Jahr 2021

☛ **Fördermittelrückzahlung in Höhe von 40.168,98 zzgl. Zinsen von ca. 11.500,00 €**

2. Anrechnung der „Mehrerlöse“ aus dem Verkauf des Gesamtareals Sächsischer Wolf gegenüber den Kosten für den Erwerb der Flächen Dresdner Str. 221 (ehem. „Sächsischer Wolf“), ehemaliges Betonwerk Oevermann und ehemalige Lufttechnik und Metallbau GmbH Freital (LMT) in den jeweiligen Förderverfahren zur Brachflächenrevitalisierung

☛ **Fördermittelrückzahlung in Höhe von rund 241.000,00 €**

Die vorstehenden Berechnungen haben den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge gutachterlich festgestellten Verkehrswert von insgesamt 740.000,00 € als Grundlage. Ein davon abweichender Verkaufspreis hätte Auswirkungen auf den dargestellten Betrag (Verkaufspreis > Verkehrswert = Fördermittelrückzahlung höher, Verkaufspreis < Verkehrswert = Fördermittelrückzahlung niedriger).

### Städtebauförderung

3. Einsatz der bereits erhaltenen Städtebaufördermittel für den Erwerb der Flächen Dresdner Str. 221 (ehem. „Sächsischer Wolf“), ehemaliges Betonwerk Oevermann und LMT **in Höhe von 414.157,60 €** für andere Investitionsvorhaben im Sanierungsgebiet Freital-Deuben.

Bei einem Verkauf des Gesamtareals Sächsischer Wolf nach Ablauf der in der Brachflächenrevitalisierung maßgebenden zehnjährigen Bindefrist im Jahr 2021 würde eine Rückzahlung von Zuwendungen nicht anfallen, die Auswirkungen auf die Städtebauförderung würden wie dargestellt bestehen bleiben.

Die Verwaltung vor, die Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücksareals noch im Jahr 2016 zu veranlassen.

Das erarbeitete Exposé vom 02.02.2016 (Anlage 1 zur Vorlage B 2016/014) beinhaltet alle Informationen zum Grundstücksareal, die städtebaulichen Zielsetzungen, die Ausschreibungsbedingungen und -inhalte und soll damit - wie bereits beschlossen - Grundlage für die Ausschreibung sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge stellte mittels Gutachten einen Verkehrswert von insgesamt 740.000,00 € für das Areal fest. Dieser Wert soll als Mindestverkaufspreis dienen.

## Finanzielle Auswirkungen:

Veräußerungen von Vermögensgegenständen sind bei den Kommunen im Freistaat Sachsen grundsätzlich als außerordentliche Erträge und Aufwendungen und damit im Sonderergebnis darzustellen.

Bei einem Verkauf könnte der erzielte Kaufpreis im Produktkonto 511103.506100 (Stadtsanierung, außerordentliche Erträge aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen) verbucht werden. Im Gegenzug sind ein Abgang an Grundvermögen (Produktkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen) in Höhe des Buchwertes (insgesamt rund 2.113.300,00 €) sowie die Auflösung der gebildeten Sonderposten aus der Gewährung von Städtebauzuwendungen für den Erwerb der Grundstücke sowie von Zuwendungen für die Brachflächenrevitalisierung (Produktkonto 111303.501300 - Liegenschaften, außerordentliche Auflösung von Sonderposten) in Höhe von insgesamt rund 1.216.200,00 € darzustellen. Die Differenz zwischen dem Verkaufsertrag, der Sonderpostenauflösung und dem Anlagenabgang stellt das Sonderergebnis dar. Die Kaufvertragsnebenkosten tragen die Käufer.

### Zusammenfassung finanzielle Auswirkungen

	ordentliches Jahresergebnis	Sonderergebnis	Finanzergebnis
Rückzahlung Zuwendungen Brachflächenrevitalisierung (= Minderung Sonderposten)	0,00 €	0,00 €	-281.168,98 €
Zinsaufwand/-zahlung	-11.500,00 €	0,00 €	-11.500,00 €
Abgang Grundvermögen in Folge Verkauf	0,00 €	-2.113.300,00 €	0,00 €
Auflösung Sonderposten in Folge Verkauf	0,00 €	1.216.200,00 €	0,00 €
Ertrag/Einzahlung aus Grundstücksverkauf	0,00 €	740.000,00 €	740.000,00 €
Reinvestition Städtebaufördermittel	0,00 €	0,00 €	-414.157,60 €
<b>Gesamtsummen</b>	<b>-11.500,00 €</b>	<b>-157.100,00 €</b>	<b>33.173,42 €</b>

### Beschlussvorschlag:

**Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beauftragt den Oberbürgermeister, die Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücksareals „Sächsischer Wolf“ auf der Grundlage des Exposé vom 02.02.2016 zu veranlassen.**

Rumberg  
Oberbürgermeister