

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2017/041 freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: Frau Schattanek	Datum: 08.09.2017
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	19.09.2017	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	21.09.2017	nicht öffentlich
Stadtrat	28.09.2017	öffentlich

Betreff:

Areal "Sächsischer Wolf", Verkauf der Flurstücke 309/1, 311, 313/b, 313/1, 313/3, 314, 299/8, 920 sowie Teile der Flurstücke 315, 318/1, Gemarkung Deuben

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss 038/2009 vom 07.05.2009, B 2009/028 Beseitigung/Revitalisierung von Brachflächen im Gebiet der Großen Kreisstadt Freital sowie Bewilligung von überplanmäßigen Ausgaben 2009 in Höhe von 55.000,00 Euro
- Beschluss 024/2010 vom 31.03.2010, 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 Sächsischer Wolf, Betonwerk Oevermann
- Technischer und Umweltausschuss 20.01.2011, Vorstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, Gast: STEG
- Beschluss 012/2011 vom 03.02.2011, B 2010/081 Gebietsabgrenzung für ein Stadtumbaugebiet „Ortsteilzentrum Deuben“
- Technischer und Umweltausschuss vom 19.04.2012, B 2012/027 Vergabe von Bauleistungen: Vorhaben Lufttechnik- und Metallbau, Dresdner Straße 215
- Beschluss 059/2012 vom 05.07. 2012, B 2012/043, Erwerb des Grundstücks Dresdner Straße 217, Flurstück 313 b der Gemarkung Deuben
- Beschluss 069/2012 vom 13.09.2012, B 2012/049 Erweiterung der Gebietsabgrenzung für ein Stadtumbaugebiet „Ortsteilzentrum Deuben“
- Technischer und Umweltausschuss 21.03.2013, Präsentation des Wettbewerbsgebietes „Areal Sächsischer Wolf“, Gast: STEG
- 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, B 2015/040 Ausschreibung des Grundstücksareals „Sächsischer Wolf“ in Freital-Deuben – Beschluss zur weiteren Verfahrensweise

- Technischer und Umweltausschuss 18.06.2015, Ausschreibung des Grundstücksareals "Sächsischer Wolf" in Freital-Deuben
- Technischer und Umweltausschuss 28.10.2015, Ausschreibungsmodalitäten Areal "Sächsischer Wolf"
- Finanz- und Verwaltungsausschuss 29.10.2015, Sächsischer Wolf – Ausschreibungsmodalitäten
- Beschluss Nr. 095/2015 vom 05.11.2015, B 2015/068, Fortschreibung des SOP-Gebietes „Ortsteilzentrum Deuben“
- Beschluss 083/2016 vom 23.06.2016, B 2016/50 Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücksareals "Sächsischer Wolf" - Finanzielle Auswirkungen

Werdegang und Entscheidungsvorbereitung

Das Areal „Sächsischer Wolf“ liegt im Stadtteil Deuben und wird begrenzt durch die Weißeritz, die Poisenttal- und Dresdner Straße sowie die Bebauung der Südseite der Leßkestraße. Es handelt sich in der Summe der Flurstücke um eine Fläche von ca. 19.828 m².

Dem Verkauf geht ein seit 2009 währender Prozess mit dem Ziel der Entwicklung dieses Areals einschließlich des umliegenden Gebietes voraus.

In den Jahren zwischen 2009 und 2013 wurden durch den Ankauf von Grundstücken, den Rückbau von vorwiegend altindustriell geprägten Gebäuden sowie die Altlastensanierung die Voraussetzungen dafür geschaffen. Mit dem Beschluss des Stadtrates der Großen Kreisstadt Freital zur Revitalisierung von Brachen über das Landesbrachenprogramm eröffnete sich die Möglichkeit u.a. die Grundstücke „Sächsischer Wolf“, Betonwerk Oevermann, Lufttechnik und Metallbau GmbH sowie Dresdner Straße 217 nach Erwerb auch unter Inanspruchnahme weiterer Förderprogramme rückzubauen. In den Jahren 2010 bis 2013 wurden die Grundstücke altlastensaniert, womit sie seitdem insgesamt zur Weiterentwicklung zur Verfügung stehen.

Parallel dazu begannen 2010 die Vorbereitung und ab 2011 die Durchführung des Stadtumbaugebietes „Ortsteilzentrum Deuben“. 2012 erfolgte die Erweiterung, 2015 die Fortschreibung des Fördergebietes. Zu diesem Gebietsumfang wurde mit Unterstützung der STEG über eine Standortanalyse ein Maßnahme- und Neuordnungskonzept erarbeitet, das die Entwicklung von Teilarealen mit der Maßgabe einer gesamträumlichen Einordnung in den Blick nimmt. Damit wurde die Grundlage dafür geschaffen, einzelne Maßnahmen in Angriff nehmen zu können, ohne die Zielstellung des Gesamtgebietes in Frage zu stellen und damit Baustein für Baustein ein Zentrum zu entwickeln.

Ein Baustein ist das Areal „Sächsischer Wolf“ zu welchem es seit 2013 in verschiedenen Konstellationen Aktivitäten in Richtung Investorenwettbewerb und Ausschreibung gab.

Am 03.03.2016 beschloss der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital ein Exposé als Grundlage für Ausschreibung und Verkauf des Gebietes. Neben einem Preisangebot und der Erfüllung formaler Kriterien:

- Bonitätsnachweis
- Referenzblätter vergleichbarer Projekte
- Bestätigung über Sicherstellung des gebotenen Kaufpreises

wurde ein Realisierungskonzept gefordert, welches die städtebaulichen Zielvorstellungen berücksichtigt:

- Unterbringung vorwiegend zentrumsnaher Funktionen, wie Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie, Hotels sowie Anlagen für

- kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen in den oberen Geschossen,
- Errichtung einer Tiefgarage oder eines Parkhauses,
- nicht wesentlicher Unterschreitung einer vorwiegend viergeschossigen Bauweise entlang der Dresdner Straße und Poisantstraße,
- Aufnahme der umgebenden Blockrandstruktur unter Schaffung eines öffentlichen, grün gestalteten Innenbereichs als Übergang zum Landschaftsraum Weißeritz,
- möglichst einer fußläufigen (ggf. auch radverkehrsbezogenen) Aufnahme der Verbindung Poisantstraße/Leßkestraße entlang der Weißeritz.

Großflächiger Einzelhandel war erwünscht, Fachmarktzentren o.ä. ausgeschlossen.

Der Mindestkaufpreis in Höhe von 740.000 € basiert auf dem Wertgutachten des Gutachterschusses des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 30.11.2015.

Die Ausschreibung erfolgte Ende 2016. Insgesamt meldeten sich 21 Interessenten, 5 davon gaben Bewerbungen mit Preisangebot und städtebaulichem Konzept ab. Im Rahmen der Vorprüfung der formalen Kriterien durch die Verwaltung erwiesen sich alle Bewerber als grundsätzlich geeignet.

Der Entscheidungsprozess durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital gestaltete sich wie folgt:

SR 09.03.2017 – Vorstellung der Bewerber mit den Konzepten zur Bebauung des Areals „Sächsischer Wolf“ (n.ö.)

Ende März/Anfang April Bürgerbeteiligung

SR 06.04.2017 – Bewertung der Präsentationen durch Verwaltung/STEG, Übergabe der Bewertungsmatrix und Einschätzung/Begründung der Verwaltung an SR (n.ö.)

SR 04.05.2017 – Auswertung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Diskussion in den Fraktionen (n.ö.)

Überarbeitung der Konzepte durch die Bewerber anhand der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und des SR

SR 01.06.2017 – Stadtzentrum – Planungen und Konzepte im SOP-Gebiet Deuben

*22. KW Gespräche mit Investoren zu ggf. überarbeiteten Konzepten
06.06.2017 Klausur mit Fraktionen zu endgültigen Konzepten (Ermittlung des nach den Bewertungskriterien Städtebau und Nutzungen geeignetsten Konzeptes)*

SR 22.06.2017 – Nachbereitung / Auswertung Klausur (n.ö.) durch STEG

Abstimmungen zum Kaufvertrag mit Investoren

SR 15.08.2017 – Sonderstadtrat, Präsentation der Investoren (n.ö.)

SR 31.08.2017 – Entscheidungsvorbereitung zur Zuschlagserteilung (n.ö.)

SR 28.09.2017 – Beschluss Zuschlagserteilung/Verkauf

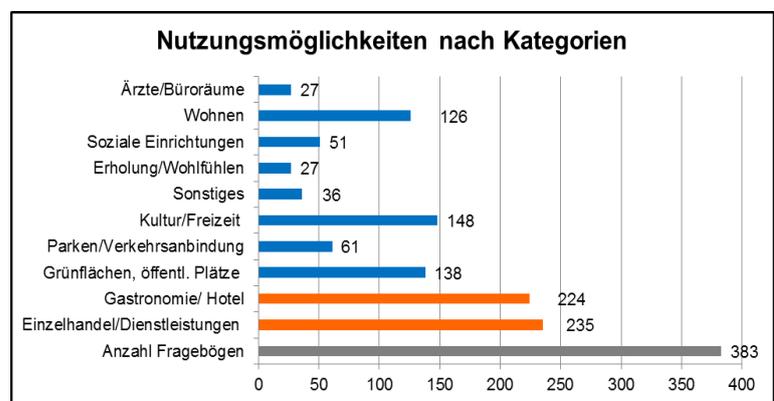
In die Entwicklung des Stadtzentrums sollen die Bürger als künftige Nutzer einbezogen werden. Damit sollte so früh wie möglich begonnen werden, sodass zu Beginn des Entscheidungsprozesses eine Bürgerbeteiligung in Form einer Befragung eingeordnet wurde.

Zu diesem Zweck wurden in der Stadtbibliothek Freital vom 27.03.2017 – 07.04.2017 die Bewerberkonzepte ausgestellt. Gleichzeitig wurde der größere räumliche Rahmen in Form der Stadtentwicklungskonzeption zum „Ortsteilzentrum Deuben“ präsentiert. Unterstützend standen der Oberbürgermeister Herr Rumberg, der 2. Bürgermeister Herr Schautz sowie Vertreter der Stadtverwaltung zu vorab angekündigten Zeiten für Gespräche und Rückfragen zur Verfügung. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung konnten anonym folgende Fragen vor Ort oder online beantwortet werden:

- Welche Nutzungsmöglichkeiten sind aus Ihrer Sicht wichtig für ein lebendiges Stadtzentrum?
- In welchem Entwurf (1 bis 5) finden Sie sich am ehesten wieder? Warum?
- In welchem Entwurf (1 bis 5) finden Sie sich eher nicht wieder? Warum?

Das Angebot wurde rege genutzt. Neben zahlreichen Gesprächen mit interessierten Bürgern wurden 383 auswertbare Fragebögen abgegeben.

Im Rahmen der Auswertung wurden die vorgeschlagenen Nutzungsmöglichkeiten in Kategorien zusammengefasst, sodass erkennbar wurde, dass vor allem Vorschläge unter den Themen Gastronomie/Hotel und Einzelhandel/Dienstleistungen breiten Raum einnahmen.



Die genannten Schlagwörter wurden grafisch aufbereitet, sodass anhand der Farbe die Zugehörigkeit zu einer Kategorie und anhand der Schriftgröße die Häufigkeit der Nennung, aber auch z. T. die Widersprüchlichkeit der Hinweise lesbar wird. Vieles deckt sich mit der im Vorfeld im städtebaulichen Rahmen erarbeiteten und festgelegten Intention der Verwaltung und des Stadtrates.

Schwerpunkte der jeweiligen Kategorien

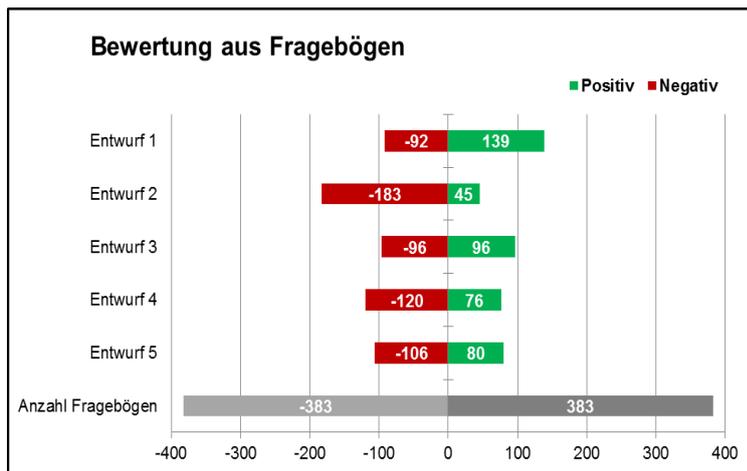
Gastronomie mit Terrasse/Außenbereich
Hotel
 Gastronomie an der Weißeritz

Stadtplatz/-park
 Treffpunkt/Begegnungsstätte
 Spielplatz

Kino
 Platz/Raum für diverse Veranstaltungen
 Multifunktionsbühne

zentrale Verwaltungsstelle/ Bürgerbüro
 Kinderbetreuung/Kita
 Altenbetreuung/altengerechtes Wohnen

kleinteiliger Handel
Drogeriemarkt
 kein großer Supermarkt/Einzelhandel
 Wochen-/ Einkaufsmarkt
 großer Supermarkt



Zu den 5 Entwürfen entstand aufgrund der Rückmeldungen jeweils ein breites Meinungsbild, das sowohl positive als auch negative Bewertungen beinhaltet. Anhand der Rangfolge sind keine einfachen Antworten zur Auswahl eines geeigneten Konzeptes ableitbar, allerdings wurde die Sicht der Freitaler auf ihr künftiges Stadtzentrum etwas greifbarer.

Aufgrund der Rückmeldungen der Bürger und bei der Sichtung der Konzepte durch die Verwaltung entstanden Fragen an die Bewerber, die diesen mit der Bitte um Beantwortung übergeben wurden. Im Zuge dessen zog Bewerber Nr. 5 seine Bewerbung aus wirtschaftlichen Erwägungen zurück. Alle anderen Bewerber beantworteten die Fragen und passten in unterschiedlichem Umfang ihre Konzepte an die Wünsche der Freitaler Bürger an, wodurch einerseits dem Ziel der Bürgerbeteiligung Rechnung getragen wurde und andererseits Kritikpunkte an den Konzepten ausgeräumt wurden. Damit wurde die Bürgerbeteiligung zum wesentlichen Meilenstein.

Die angepassten Konzepte und die Informationen aus den begleitend zwischen der Verwaltung und den Bewerbern geführten Gesprächen waren die Grundlage des weiteren Entscheidungsprozesses.

Am 06.06.2017 wurde mit jeweils 2-3 Vertretern pro Fraktion des Stadtrates sowie Vertretern der Verwaltung eine Klausur durchgeführt mit dem Ziel, sich auf der Grundlage aller bisher zusammengetragenen Informationen und Meinungsbilder eine Rangfolge der Konzepte zu erarbeiten, welche die Erfüllung der städtebaulichen und nutzungsseitigen Anforderungen widerspiegelt.

Zunächst wurden die weiterentwickelten Konzepte vorgestellt und die Inhalte der in diesem Zusammenhang zwischen Verwaltung und Bewerber geführten Gespräche dargelegt.

Durch die Teilnehmer der Klausur wurden die städtebaulichen und nutzungsseitigen Anforderungen aus dem Exposé diskutiert, in einzelnen Punkten angepasst oder erweitert und durch Punktvergabe gewichtet. Folgende Kriterien wurden zur Einschätzung der eingereichten Konzepte herangezogen (Reihenfolge nach Wichtigkeit):

Städtebau	Nutzungen
1. Landschaftsraum Weißeritz	1. Aufenthaltsqualität
2. öffentliche Freiräume	2. Gastronomie
3. ruhender Verkehr	3. Wohnen
4. funktionale Anbindung	4. zentrenrelevante Nutzungen
4. Fuß-/Radwege	5. kleinteiliger Handel
4. Stadtteilvernetzung	6. Stadtplatz
5. Leitbau/Akzent	7. Hotel
5. Raumkante Dresdner Straße	7. Drogerie
6. Kleinteiligkeit	8. Kunst/Kultur
7. Aufnahme bestehender Strukturen	9. multifunktionale Nutzungen

Darauf basierend wurden die Konzepte einer Wertung hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Kriterien unterzogen, welcher entsprechend der Wichtigkeit des Kriteriums mit einem Faktor verrechnet wurde.

Im Ergebnis der Klausur wurde durch die Stadträte entschieden, nur noch mit drei der verbliebenen Bewerber in den weiteren Entscheidungsprozess zu gehen. Das Konzept Nr. 2 wurde daraufhin nicht mehr in die weiteren Überlegungen eingeschlossen.

Darüber hinaus ergab die Klausur der Zielstellung folgend ein an städtebaulichen und nutzungsseitigen Kriterien ausgerichtetes Ergebnis, wobei Konzept Nr. 3 mit Vorsprung einen sehr hohen Erfüllungsgrad der Anforderungen aufwies.

In der Sondersitzung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Freital vom 15.08.2017 stellten die verbliebenen 3 Bewerber nochmals sich selbst, ihr Planungsbüro sowie ihr Konzept vor und beantworteten Fragen insbesondere zu den Themen ruhender Verkehr, Einbindung des Konzeptes in das Stadtzentrum und Nutzungen / Nutzbarkeit.

Investor Nr. 3 – RTLL Generalbau GmbH

Formale Kriterien

Die geforderten Referenzen weist Investor Nr. 3, die RTLL Generalbau mbH als Projektentwickler und Generalunternehmer auf den Gebieten Handel, Büro / Praxen und Wohnen z. T auch in Kombination aktuell nach. Vergleichbare Projekte im engeren Sinne – also in gleich hoher und gleichartiger Nutzungs- und Anforderungsdichte – können nicht nachgewiesen werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Anforderungen hat Investor 3 ein regionales Planungsbüro (Stadtprojekt Rogge.Pfau GmbH, Dresden) beauftragt, welches explizit Projektentwicklung, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Architektur im Leistungsspektrum aufführt. Das Büro weist umfangreiche und aktuelle Referenzen in allen Phasen der Entwicklung des Stadtzentrums Freital (Projektentwicklung, Städtebau, Stadtplanung / Bauleitplanung und Architektur sowie Moderation von Interessengruppen) und somit die Eignung zur Erfüllung der gesetzten Anforderungen nach.

Die in der Ausschreibung geforderten Punkte Bonitätsnachweis und Sicherstellung des Kaufpreises wurden mit Versendung des Kaufvertragsentwurf vereinheitlicht abgefordert und liegen vor.

Städtebauliche Kriterien

Das Konzept sieht einen viergeschossigen Gebäuderiegel entlang der Dresdner- und Poientalstraße mit einer Öffnung und vorgelagerter Piazzetta Richtung Busbahnhof vor. Dahinter schließt sich ein verkehrsfreier Stadtplatz an, welcher sich Richtung Landschaftsraum Weißeritz öffnet. Parallel zum Gebäude entlang der Dresdner Straße bildet ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude den Raumabschluss für einen oberirdischen Parkplatz. In den Erdgeschossen befinden sich Richtung Dresdner Straße ein Vollsortimenter, Richtung Windberg kleinteiliger Einzelhandel, denen die Parkplätze zugeordnet sind. Unterirdisch ist eine Tiefgarage in der erforderlichen Dimensionierung vorgesehen. In den oberen Geschossen der straßenbegleitenden Bebauung befindet sich Wohnnutzung mit Penthousecharakter. Weitere Wohngebäude liegen im hinteren Grundstücksteil.

Nutzungsseitig ist weiterhin „Dienstleistung / Kultur“ in den Gebäuden im vorderen Grundstücksteil eingeordnet sowie Gastronomie am Stadtplatz in Richtung Weißeritz vorgesehen. Über die Erschließungsstraße zwischen Leßkestraße und Dresdner Straße erfolgen die Anlieferung und die Zufahrt zu allen Parkplätzen. Zudem ist Zulieferverkehr für das Gebäude an der Poientalstraße (u.a. Drogerie) über den Anschluss an der Poientalstraße vorgesehen. Zwischen Poiental- und Leßkestraße führt ein promenadenartiger Fuß- und Radweg soweit möglich direkt an der Weißeritz entlang.

Die Bebauung erfolgt hochwasserangepasst, der Mischwassersammler (DN 500) ist nicht überbaut.

Dem Entwurf der RTLL Generalbau mbH gelingt es in besonderer Weise die Potentiale des Standortes auszuschöpfen und daraus ein Quartier mit Stadtzentrumscharakter für Freital abzuleiten.

Unter Heranziehung funktionaler Verknüpfungen aus dem Umfeld wird eine systematische Abfolge von Aufenthaltsbereichen entwickelt, welche aufgrund sehr unterschiedlicher Ausstattung, Gestaltung und Größe (vom modernen Stadtplatz bis zur grünen Oase) verschiedensten Ansprüchen der Freitaler Bürger gerecht werden kann. Diese öffentlichen Räume sind zum großen Teil ohne Nutzungsvorgabe (z. B. nicht nur Außenbereiche von Restaurants und Cafés) und dadurch auch zur „Aneignung“ und Interpretation durch die Bürger geeignet. Durch die Anordnung der Gebäude wird erreicht, dass Räume mit wahrnehmbaren, geordneten Begrenzungen entstehen, die den Eindruck von Plätzen (nicht leeren Flächen) vermitteln und ein Raumgefühl menschlicher Dimension erzeugen. Gleichzeitig wird durch die Anordnung von Gebäuden und Funktionen die fehlende nördliche Raumkante (entlang der Erschließungsstraße) kaum mehr wahrgenommen. Zum Landschaftsraum Weißeritz hin lockern sich die Gebäudekubaturen und –größen auf. Darüber thront der Windberg, der aus dem Areal und dessen Aufenthaltsbereichen heraus sichtbar ist.

Nach außen hin erzeugt die geplante Bebauung eine räumliche Fassung der Kreuzung Dresdner Straße/ Poisantstraße, wobei die aus der Kreuzung herausgerückte, fußläufig sinnvoll angeordnete Eingangs- und Portalsituation wie von den Bürgern gewünscht die monumentale Wirkung durchbricht und in den beruhigten Innenbereich leitet. Erste Skizzen einer möglichen Fassadengestaltung lassen eine moderne, helle und offene Gestaltung erwarten. Mit der Verwendung hellen Ziegelmauerwerks werden Materialien und Oberflächenstrukturen der umliegenden gründerzeitliche Bebauung aufgegriffen, um neben funktionalen auch optische Bezüge zu schaffen.

Das Konzept bietet unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Ansprüche und Klientel, sodass die für ein lebendiges Stadtzentrum unerlässliche Wohnnutzung und Vielfalt durch Angebote an Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen unterstützt werden kann.

Die Baulichkeiten lassen eine nachhaltige Nutzbarkeit auch bei zukünftig eventuell verändertem Einkaufs- oder Freizeitverhalten erwarten, da die Trennung in mehrere Gebäudekomplexe eine höhere Flexibilität in der Nutzung möglich macht. Die geplante „Erstnutzung“ bildet die gewünschte Vielfalt zentrumsnaher Funktionen ab.

Insgesamt ist das geplante Quartier in seiner Funktionalität und Erreichbarkeit zukunftsfähig auf alle Mobilitätsformen ausgerichtet (PKW, Bus, Bahn, Fuß- und Radverkehr), reflektiert damit die Lage und bietet für alle Arten des „Ankommens“ attraktive Ansichten. Dabei wird das Konzept auch dem Wunsch nach ausreichend Parkplätzen gerecht, welche überwiegend unterirdisch, aber auch in ausreichendem Maße oberirdisch angeordnet werden, ohne das Bild zu dominieren. Die oberirdischen Parkplätze werden optional zur Erweiterung des ansonsten verkehrsfreien Stadtplatzes zu besonderen Anlässen (z.B. Veranstaltungen) angeboten, wodurch ein großer, zusammenhängender „Veranstaltungsraum“ geschaffen werden kann.

Es handelt sich bei der RTLL Generalbau mbH mit einem Gebot von 1,2 Mio. € um den Meistbietenden im Verfahren.

Fazit

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Klausur und der Wertung aller der Verwaltung zur Verfügung stehenden und den Stadträten übermittelten Informationen empfiehlt die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Stadtrat, den Zuschlag Bewerber Nr. 3, der RTLL Generalbau mbH zu erteilen. Diese erfüllt sowohl die in der Ausschreibung geforderten formalen als auch städtebaulichen Kriterien vollständig und in höherem Maße als die

Mitbewerber. Weiterhin wurde aufgrund der bisherigen Arbeitsschritte deutlich, dass die RTLL Generalbau mbH willens ist, auch in grundsätzlichen Fragen des Konzeptes flexibel auf die noch zu definierenden Anforderungen im Bebauungsplanverfahren, als auch auf die Wünsche der Stadt hinsichtlich des Baus eines Stadtzentrums einzugehen. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung ist damit mit diesem Bewerber die Gratwanderung zwischen Wirtschaftlichkeit für den Investor und den Anforderungen / Wünschen der Stadt in besonderer Weise gegeben.

Wesentliche Inhalte des Kaufvertrages:

Zur Sicherung der Durchführung des Investitionsvorhabens sieht der Kaufvertragsentwurf verschiedene Sicherungsklauseln, z.B. Rücktrittsrecht wegen Zahlungsverzug, Investitionsverpflichtung oder Nichtbeteiligung am Plan- bzw. Baugenehmigungsverfahren vor. In Abhängigkeit des Verstoßes soll dieser mittels Vertragsstrafe oder Rückübertragungsverpflichtung abgesichert sein.

Da die Realisierung des Investitionsvorhabens bauplanungsrechtlich das Inkrafttreten eines entsprechenden Bebauungsplans voraussetzt, erhält der Käufer ein Rücktrittsrecht, wenn ein Bebauungsplan nicht bis zum 30.06.2019 in Kraft getreten ist.

Im Kaufvertrag wird der Käufer auf die Besonderheiten des Grundstückes hingewiesen:

- Das Flurstück 315 ist als beschränkt öffentlicher Fußweg gewidmet.
- Lage im gemäß Sächsischen Wassergesetz festgelegten Überschwemmungsgebiet
- Bauverbot in einem fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen entlang der Weißeritz (landwärts fünf Meter ab Ufermauer)
- öffentlicher Mischwassersammler DN 500; Überbauungsverbot von Kanal einschließlich Schutzstreifens von jeweils 3,50 m links und rechts der Kanalachse
- Erfassung einiger Flurstücke im Sächsischen Altlastenkataster sowie Abbruch Bestandsbebauung und erfolgter Teilsanierung des Grund und Bodens

Zudem werden Regelungen zur verkehrstechnischen Anbindung von der Leßkestraße, der Dresdner Straße sowie der Poientalstraße getroffen.

Im Zuge des Kaufvertrages erfolgt die Sicherung der Zufahrt für den Eigentümer des Flurstücks 316 der Gemarkung Deuben.

Zur Gewährleistung der fußläufigen Verbindung über die Weißeritz (Brücke) zum Flurstück 156/1 der Gemarkung Deuben (Becker) sowie der Zugängigkeit der öffentlichen Plätze und Wege durch die Allgemeinheit sieht der Vertragsentwurf Vormerkungen zur Bestellung entsprechender Dienstbarkeiten vor, die im weiteren Planungsverfahren konkretisiert werden.

Der Verkauf erfolgt zum sog. Neuordnungswert. Das bedeutet, dass in diesem der aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet Deuben anfallende Ausgleichsbetrag in Höhe von 58.533,00 € bereits endgültig enthalten ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kaufpreis in Höhe von 1.200.000,00 € ist im Produktkonto 111303.506100 (Liegenschaften, außerordentliche Erträge aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen) zu vereinnahmen. Im Gegenzug ist ein Abgang an Grundvermögen in Höhe der Buchwerte 564.400,00 € (Gesamtrestbuchwerte 2.113.300,00 € abzgl. Auflösung Sonderposten 1.548.900,00 €) im Produktkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen zu verbuchen. Veräußerungen von Vermögensgegenständen sind bei Kommunen im Freistaat Sachsen grundsätzlich als außerordentliche Erträge und Aufwendungen darzustellen.

Die zum Verkauf stehenden Grundstücke wurden jedoch unter Einsatz von Städtebaufördermitteln (SEP Deuben) erworben, die miterworbenen ehemals zu gewerblichen Zwecken genutzten Gebäude und Anlagen wurden zwischenzeitlich mit Mitteln der Brachflächensanierungsprogramme abgebrochen. Insofern sind Teile des Kaufpreises wie folgt zu verwenden:

Die zum Erwerb der Grundstücke eingesetzten Städtebaufördermittel in Höhe von insgesamt 414.157,60 € (zwei Drittel) sind zzgl. des kommunalen Anteils von 207.078,80 € (ein Drittel) als sanierungsbedingte Einnahmen wieder im Sanierungsgebiet SEP Deuben zur Finanzierung aktueller Maßnahmen einzusetzen. Gelingt dies nicht bis zum Abschluss und Abrechnung des Sanierungsgebietes sind die Städtebaufördermittel in Höhe von 414.157,60 € an den Freistaat Sachsen zurückzuführen. Die konkrete Höhe der wieder im Sanierungsgebiet einzusetzenden Mittel steht noch unter dem Vorbehalt einer entsprechenden abschließenden Prüfung durch den Freistaat Sachsen.

Die vorgenannte Verfahrensweise gilt auch für den im Kaufpreis enthaltenen Ablösebetrag von 58.533,00 €.

Die für den Abbruch des Objektes „Sächsischer Wolf“ (Flurstück 318/1 Deuben) erhaltenen Zuwendungen (241.012,98 €) aus dem Brachflächensanierungsprogramm sind mit einem Teilbetrag von 40.168,98 € zurückzuzahlen, da sich in Folge des Grundstücksverkaufs innerhalb der 10-jährigen Zweckbindungsfrist der Fördersatz von 90,0 % auf 75,0 % verringert. Für diese Rückzahlung können Zinsen anfallen.

Bei den beiden anderen Abbruchobjekten im Brachflächensanierungsprogramm „Abbruch der Gebäude der ehemaligen Lufttechnik und Metallbau GmbH“ und „Abbruch des ehemaligen Betonwerkes Oevermann“ verringern die anteiligen Verkaufserträge als nachträgliche Finanzierungsmittel die zuwendungsfähigen Gesamtkosten, so dass in diesem Zusammenhang vom bisherigen Gesamtzuwendungsbetrag (842.206,25 €) ein Teilbetrag von 400.822,25 € zurückzuzahlen ist.

Im Ergebnis verbleibt vom Gesamtkaufpreis von 1.200.000,00 € ein Teilbetrag von 79.239,37 € als nicht zweckgebundene Einzahlung aus der Veräußerung von Grundvermögen.

Die Kaufvertragsnebenkosten trägt der Käufer.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf nachfolgender Grundstücke der Gemarkung Deuben an die 28. RTLL Objekt GmbH & Co.KG für die RTLL Generalbau GmbH zum Neuordnungswert in Höhe von 1.200.000,00 €.

Flurstück 299/8	9.345 m²
Flurstück 311	230 m²
Flurstück 313/b	169 m²
Flurstück 313/1	3.620 m²
Flurstück 313/3	319 m²
Flurstück 314	760 m²
Flurstück 309/1	950 m²
Flurstück 920	180 m²
Teil vom Flurstück 315	ca. 317 m²
Teil vom Flurstück 318/1	ca. 3.938 m²

2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Grundschuldbestellung auf dem Verkaufsgrundstück in Höhe von 20 Mio. Euro (Kaufpreis zzgl. Investitionsvolumen, Zinsen und Nebenleistungen) zum Zwecke der Finanzierung des Investitionsvorhabens. Im Kaufvertrag sind die unter Punkt IX. der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke (VwV kommunale Grundstücksveräußerung) vom 13.04.2017 getroffenen Festlegungen aufzunehmen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Konzept des Käufers
- Anlage 4: Angebot des Käufers (nicht öffentlich)
- Anlage 5: Gutachten über den Verkehrswert (nicht öffentlich)
- Anlage 6: Aufschlüsselung Entwurf 1 – 5, Bürgerbeteiligung (nicht öffentlich)
- Anlage 7: Ergebnisse der Klausur, 06.06.2017 (nicht öffentlich)