

## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr.: B 2019/035</b> freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: Frau Schattanek	Datum: 16.04.2019
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	07.05.2019	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	09.05.2019	nicht öffentlich
Stadtrat	16.05.2019	öffentlich

### **Betreff:**

Areal "Sächsischer Wolf", Aufhebung des Beschlusses Nr. 74/2017, Beantragung von Fördermitteln für Maßnahmen der Integrierten Brachflächenentwicklung, Bewilligung außerplanmäßiger Aufwendungen/Auszahlungen v. 430.000 €

### **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 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 059/12 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
- Beschluss Nr. 74/2017 vom 28.09.2017, B 2017/041, 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
- Beschluss Nr. 75/2017 vom 28.09.2017, B 2017/042, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Areal "Sächsischer Wolf"

Mit der Beschlussvorlage zum Beschluss des Verkaufs der nunmehr zum Flurstück 299/9 der Gemarkung Deuben vereinigten städtischen Flurstücke am Sächsischen Wolf an die RTLL Generalbau GmbH am 28.09.2017 wurde der Werdegang der Entscheidung auf der Grundlage der seit 2011 entwickelten und in verschiedenen Zusammenhängen bestätigten städtebaulichen Kriterien beschrieben.

Die Entscheidung basierte entsprechend der Ausschreibung im Wesentlichen auf 3 Säulen – dem städtebaulichen Konzept, dem Nutzungskonzept und dem dazugehörigen Investor mit seinem Gebot.

Im Anschluss daran wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Im Sinne der erhofften Fertigstellung des Projektes im Jubiläumsjahr 2021 wurden in den folgenden Monaten durch die Stadtverwaltung und die 28. RTLL Objekt GmbH & Co.KG (Investor) gemeinsam sowohl die Kaufvertragsverhandlungen geführt, als auch die planerische Bearbeitung der Bauleit- und Projektplanung vorangetrieben.

#### Städtebauliches Konzept

Das durch den Stadtrat mit dem Verkaufsbeschluss bestätigte städtebauliche Konzept erfuhr im Rahmen der Bearbeitung insbesondere im der Weißeritz zugewandten Bereich Veränderungen. Entlang der Hauptstraßen blieb das Konzept unverändert. Die Abweichungen im Vergleich zum Wettbewerbsbeitrag in Form einer dominanteren Bebauung im hinteren Bereich sind städtebaulich vertretbar und entsprechen weiterhin den Kriterien der Ausschreibung:

- nicht wesentliche Unterschreitung einer vorwiegend viergeschossigen Bauweise entlang der Dresdner Straße und Poisenttalstraße
- Aufnahme der umgebenden Blockrandstruktur unter Schaffung eines öffentlichen, grün gestalteten Innenbereichs als Übergang zum Landschaftsraum Weißeritz
- möglichst eine fußläufige (ggf. auch radverkehrsbezogene) Aufnahme der Verbindung Poisenttalstraße/Leßkestraße entlang der Weißeritz

### Nutzungskonzept

Im Rahmen der Untersetzung des Nutzungskonzepts wurde das Thema Wohnen im hinteren Grundstücksbereich durch den Investor unter Beibehaltung eines Angebotsmixes über das Gesamtprojekt in Richtung Servicewohnen (als Form des betreuten Wohnens) interpretiert. Im Zusammenhang mit der Verringerung der Flächen für den kleinteiligen Einzelhandel im mittleren Baukörper wird das durch die Stadtverwaltung kritisch eingeschätzt und bedarf einer Prüfung.

Die Nutzungskriterien sind:

- 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

### Problemstellung Altlasten

Als Grundlage der Objektplanung und eingeschränkt auch für den Bebauungsplan wurden durch den Investor u. a. Bodenproben zur Untersuchung des Baugrundes genommen. Die Ergebnisse liegen der Stadtverwaltung vor und wurden mit Hilfe eines beauftragten Fachbüros verifiziert.

In den Bodenproben wurden zuvor aus der Aktenlage heraus weder der Stadt noch der Altlastenbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bekannte Kontaminationen aus der Nutzung Mitte des 19. Jahrhunderts festgestellt.

Es liegen zusammengefasst folgende Erkenntnisse vor:

Im September 2018 fanden orientierende radiologische Erkundungen statt. Im Ergebnis der Analyse sind erhöhte Werte an Radionukliden der Uran-238-Zerfallsreihe auf der Fläche des ehemaligen Betonwerkes Oevermann festgestellt worden. Dabei handelt es sich nach der Strahlenschutzgrundverordnung um überwachungsbedürftige Rückstände. Aus radiologischer Sicht ergeben sich daraus Einschränkungen bei der Verwertbarkeit des Bodens bzw. bei der Entsorgung des Materials.

Diese Ergebnisse wurden zum Anlass genommen, historisches Bild- und Kartenmaterial zu sichten. Es zeigte sich, dass ausgehend vom Augustusschacht (Höhe heutige Rotkopf-Görg-Straße) mittels einer Rösche und einer angelegten Weißeritzbrücke (uranhaltige) Steinkohle zu einem Kohlesortierplatz gefördert wurde. Mitte des 19. Jahrhunderts befand sich dieser Kohlesortierplatz linksseitig der Weißeritz auf dem heutigen Gebiet des Umspannwerkes. Davon abgehend befanden sich die Gleisanlagen der Deubener Kohlebahn, die dann direkt an die Zugstrecke Dresden - Tharandt (Albertbahn AG) angeschlossen war.

Bis etwa Ende des 19. Jahrhunderts wurde also auf dem Gebiet des ehemaligen Betonwerkes Oevermann und des heutigen Umspannwerkes Kohle sortiert, gelagert und auf Züge verladen. Dabei ist es zu Kontaminationen der oberen Bodenschichten gekommen. Dies zeigt sich heute in den erhöhten Radionuklidgehalten im Boden auf dem Gebiet der ehemaligen Kohlestation und der ehemaligen Gleisanlagen.

Das Angebot der RTLL Generalbau GmbH erfolgte unter dem Vorbehalt einer groben Berücksichtigung der Altlastensituation auf der Grundlage der durch die Stadt übermittelten Informationen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurden durch den Investor die Entsorgungskosten ermittelt und festgestellt, dass das vorgefundene Material zu einer erheblichen, nicht kalkulierten Kostensteigerung führt.

Mit Schreiben vom 12.03.2019 offerierte der Investor der Stadt 3 mögliche Varianten des Umgangs mit der nunmehr entstandenen Situation (siehe Anlage 1):

Variante 1 - Sanierung des Grundstückes durch die Stadt, im Anschluss Weiterführung des Projektes mit dem Investor

- Variante 2 - Veränderung des städtebaulichen Konzepts durch Reduzierung auf straßenbegleitende Bebauung in Verbindung mit einer ebenerdigen, durchgrüneten Parkplatzanlage
- Variante 3 - kostenpflichtige Übernahme der bisherigen Aufwendungen des Investors durch die Stadt und Rückzug des Investors aus dem Projekt

#### Bewertung der städtischen Handlungsoptionen

Die durch den Investor vorgefundenen Belastungen im Boden liegen unstrittig vor. Zur Erlangung von Baurecht ist in jedem Fall die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich, in dessen Rahmen gesetzlich vorgeschriebene Arbeitsschritte in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Fachbehörde abgearbeitet werden müssen.

Die altlastenseitige Kostenermittlung durch den Investor erfolgte projektbezogen, eine Qualifizierung der Aussagen in Bezug auf den erforderlichen B-Plan ist notwendig. Hintergrund ist, dass wie an anderen Stellen im Stadtgebiet keine vollständige Altlastensanierung des Grundstücks erforderlich ist, sondern eine mit der Fachbehörde beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abgestimmte nutzungsorientierte Altlastenbeseitigung. Dabei können ggf. bestimmte Materialien im Untergrund verbleiben (bspw. versiegelt unter Verkehrsflächen), was die Kosten verringern könnte. Gleichzeitig sind unter den gesetzten städtebaulichen Prämissen (Blockrandbebauung entlang der Hauptstraßen, Stadtplatz, Geh- und Radweg entlang der Weißeritz) im Lichte der Altlastenfunde ggf. schrittweise Anpassungen des Planungskonzeptes erforderlich (Lage der Tiefgarage bzw. Anordnung des ruhenden Verkehrs, Bebauung im hinteren Grundstücksteil).

Da der Umgang mit den Altlasten zwingend und eine Bebauung ohne jeglichen Eingriff in den Untergrund (Baugrund) nicht denkbar ist, wurden aufgrund der Höhe der erwarteten Kosten geeignete Fördermittel recherchiert und vorsorglich unter dem Vorbehalt des Beschlusses des Stadtrates Mittel der integrierten Brachflächenentwicklung (RL Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020) beantragt. Antragsschluss war hier der 15.05.2019. Das Programm wird nach aktuellen Erkenntnissen aus Abstimmungen mit der SAB in dieser Form nicht verlängert, wodurch es die Möglichkeit einer späteren Beantragung nicht gab. Die vollständige Untersetzung der finanziellen Auswirkungen der nachfolgend aufgeführten Gesamtmaßnahme erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung 2020. Nur bei Darstellbarkeit der geplanten Maßnahmen im Haushalt wird der fristgerecht eingereichte Fördermittelantrag vervollständigt werden, wodurch nur in diesem Fall eine Aufnahme des Projektes in das Förderprogramm zur Debatte steht.

Die durch den Investor in Variante 1 beschriebene Vorgehensweise erweist sich im Anschluss an die Sanierung als problematisch, da aufgrund des noch nicht geschlossenen Kaufvertrages und den im Vergleich zum Zeitpunkt des Zuschlags veränderten Rahmenbedingungen die Verhandlungen nicht ohne weiteres wieder aufgenommen werden können. Zudem ist unklar, auf welcher rechtlichen Grundlage in der Zwischenzeit mit den vorhandenen, durch den Investor bezahlten Gutachten gearbeitet werden kann. Im Sinne der Rechtssicherheit und Klarheit empfiehlt sich hier eine klare Positionierung und damit ein Abbruch der Verkaufsverhandlungen. Gegebenenfalls sollten geeignete Unterlagen vom Investor übernommen werden.

Variante 2 scheidet aus, da das städtebauliche Konzept Entscheidungsgrundlage für den Zuschlag war und eine Abänderung in der vorgeschlagenen Weise die grundsätzlichen Entscheidungen und Wertungen im Rahmen der Ausschreibung berührt. Alle ursprünglichen Wettbewerber müssten dann wieder in eine Entscheidung einbezogen werden.

Die Übernahme geeigneter Planungsunterlagen entsprechend Variante 3 ist zu prüfen. Voraussichtlich sind nicht alle Unterlagen für eine Weiterverwendung im neuen Kontext verwendbar.

### Alternative – Direktverkauf

Als Alternative wurde der Verkauf des Grundstücks an einen Bewerber aus der ursprünglichen Ausschreibungsrunde geprüft. Ein Rückgriff auf diesen Bewerber ist aufgrund vergaberechtlicher Vorgaben, ein Verkauf an ihn ohne vorherige Ausschreibung aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht möglich. Zudem erfüllt er die städtebaulichen Vorgaben der ursprünglichen Ausschreibung nur eingeschränkt und in geringerem Maße, als der nach Wertung zweitplatzierte, wodurch sich diesem und auch den anderen ursprünglichen Bewerbern aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen eines Direktverkaufes Klagemöglichkeiten eröffnen.

### Vorschlag der Verwaltung

Durch die Verwaltung wird vorgeschlagen, die Verkaufsverhandlungen mit dem Investor abzubrechen und die geeigneten gutachterlichen und Planungsunterlagen zu einem noch abzustimmenden Preis zu übernehmen.

Um Baurecht zu erlangen, wird an der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ entsprechend der Beschlusslage mit dem bestehenden städtebaulichen Konzept festgehalten. Träger des Verfahrens ist nun die Stadt selbst.

Für die im Verfahren entstehenden Kosten für die Bearbeitung des Themas Altlasten sowie deren nutzungsorientierte Beseitigung werden Fördermittel beantragt, um die der Stadt entstehenden Kosten zu minimieren. Die Grobkostenschätzung dafür liegt bei 2,91 Mio. € (siehe Anlage 2). Das Ziel einer Veräußerung des Grundstücks - zumindest von Teilflächen - bleibt bestehen und ist bei der Beantragung der Fördermittel zu beachten (Zweckbindungsfrist), d.h. dass Verkaufserlöse die zuwendungsfähigen Ausgaben mindern. Ebenfalls im Sinne der Kostenminimierung werden alle förderfähigen Maßnahmen zur Vorbereitung der Nachnutzung ebenfalls zur Förderung beantragt. Darunter fallen der Bau der Erschließungsstraße, die Anbindung an die Poisentalsstraße, die Brücke über die Weißeritz, der Geh- und Radweg entlang der Weißeritz, ein zum Gesamtplatz abgrenzbarer Teil des Stadtplatzes im Bereich des Brückenkopfes, der Grunderwerb für die Errichtung eines Heizkraftwerkes sowie Planungs- und Gutachterkosten. Die Grobkostenschätzung dafür liegt bei 1,97 Mio. € (siehe Anlage 2). Das Grundstück wird in geeignete Baufelder geteilt, welche nach Abschluss der Sanierung mit Baurecht und auf der Grundlage eines neuen Verkehrswertgutachtens wieder zum Verkauf ausgeschrieben werden. Der kommunale Eigenanteil des Projektes liegt voraussichtlich bei 775.400 €.

Die Vorteile dieser beschriebenen Vorgehensweise sind:

- 1) Die aufgrund der Altlastenfunde veränderte Ausgangssituation im Vergleich zur Ausschreibung wird rechtskonform in einen Zustand gebracht, in der die Stadt / die Stadtverwaltung handlungsfähig ist und keine rechtlichen Angriffspunkte entstehen.
- 2) Alle bereits vorhandenen und weiterverwendbaren Unterlagen stehen der Stadt für das weitere Verfahren zur Verfügung.
- 3) Planungs- und Sanierungsverfahren liegen in einer Hand (Stadt) und können so aufeinander abgestimmt werden, dass zeitliche und finanzielle Optimierungspotentiale ausgeschöpft werden.
- 4) Es stehen Fördermittel zur Altlastensanierung zur Verfügung, die in der Praxis auf kommunale Aufgabenträger zugeschnitten sind (Förderbedingungen). Damit wird durch einen Antrag der Stadt der größtmögliche Nutzen aus dem Förderprogramm gezogen.
- 5) Das Förderprogramm eröffnet die Möglichkeit, einerseits bereits jetzt im Haushalt der Stadt geplante Maßnahmen zur Entwicklung des Areals mit Fördermitteln zu untersetzen. Andererseits wird das Grundstück infrastrukturell bereits so qualifiziert, dass die entstehenden Baufelder im Anschluss möglichst gute Vermarktungschancen haben.

Die Nachteile liegen in der zusätzlichen Belastung des städtischen Haushalts. Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten zur Höhe der zu erzielenden Verkaufserlöse.

#### Beschreibung des EFRE-Projektes „Sächsischer Wolf“

Fördergrundlage ist die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung und der integrierten Brachflächenentwicklung zur Umsetzung des Operationellen Programms des Freistaates Sachsen für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung in der Förderperiode 2014 bis 2020 (RL Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2014 bis 2020) vom 14.04.2015.

Gefördert wird eine qualitativ hochwertige Stadtentwicklung, bei der die Beräumung eines Grundstücks nur eine zwingende Durchgangsphase und als Vorbereitung der qualifizierten Folgenutzung (Nachnutzung) zu verstehen ist.

Im Rahmen des Programms können die Vorplanung sowie die Altlasten- und Abfallbehandlung gefördert werden. Dies ist als Vorbereitung für eine Nachnutzung zu verstehen, welche entweder im Bereich Energieeffizienz oder im Bereich Armutsbekämpfung einzuordnen ist.

Der Förderantrag der Großen Kreisstadt Freital für die Altlastensanierung des Areals Sächsischer Wolf als Vorbereitung der Nachnutzung als Kerngebiet des zu entwickelnden Stadtzentrums beinhaltet eine Förderung der Nachnutzung im Handlungsfeld Energieeffizienz.

Fördervoraussetzungen sind eine Vereinbarung mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern, die Lage der Brachfläche in einem städtischen Gebiet, eine besondere Bedeutung der Entwicklung der Brache für die Stadtentwicklung, die Brachfläche ist ein Bestandteil des von der Gemeinde erarbeiteten Fachteils „Brachen“ zum integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, eine Erfassung im Brachflächenerfassungssystem des Freistaates Sachsen und die Nutzungsaufgabe vor mindestens 7 Jahren. Diese Voraussetzungen sind für diese Fläche gegeben.

Der Förderantrag bündelt die bereits beschriebenen Maßnahmen. Neben der eigentlichen nutzungsbezogenen Altlastensanierung und deren fachlicher Vorbereitung werden alle bereits bekannten infrastrukturellen Projekte zur Förderung beantragt, die die Entwicklung des Areals flankieren. Damit entstehen im Ergebnis baureife Grundstücke / Baufelder, die der Umsetzung der seit 2009 angestrebten städtebaulichen Ordnung dienen und die wesentlichen Bausteine des künftigen Stadtzentrums sind.

Das Grundstück wird durch eine Planstraße zwischen der Leßkestraße und der Dresdner Straße erschlossen. Damit realisiert die Stadt zusätzlich zum bereits jetzt in städtischer Hand geplanten östlichen Abschnitt auch den westlichen Teil der Straße. Der verkehrlichen Erschließung dient ebenfalls der städtische Teil der Anbindung an die Poisenttalstraße. Der Geh- und Radweg entlang der Weißeritz wird in einen Grünzug eingebettet, der die klimatischen und gestalterischen Vorteile eines Wasserlaufes im Innenstadtdistrikt aufgreift und unterstützt. Eine Brücke über die Weißeritz verbindet das Areal Sächsischer Wolf mit dem geplanten Wohnquartier am Sachsenplatz (jetzt Becker Umweltdienste) und schafft somit fußläufig und mit dem Rad gut vernetzte Quartiere im gesamten Stadtzentrum, wodurch zeitgemäße und durch die Vielfalt an Mobilitätsmöglichkeiten nachhaltige Stadtstrukturen geschaffen und deren Lagegunst optimal ausgenutzt werden. Der Brückenkopf auf der Nordseite der Weißeritz ist Teil des geplanten Stadtplatzes, welcher in dem Umfang mitgebaut wird, der eine in sich sinnvolle Einheit bildet.

Alle Wege und Plätze werden mit einer energieeffizienten Beleuchtung ausgestattet. Das zukünftige Quartier „Sächsischer Wolf“ wird darüber hinaus über ein Nahwärmenetz versorgt. Dafür wird im Bereich des ENSO-Umspannwerkes durch die Technischen Werke Freital GmbH ein Blockheizkraftwerk errichtet, welches die vorhandene aber auch die künftige Bebauung des Stadtzentrums versorgt. Die südlich der Weißeritz gelegenen Areale werden unter Nutzung der neuen Brücke angebunden. Grundsätzlich wird der zur Schaffung

von Baurecht erforderliche B-Plan, welcher brachgefallene Innenbereichsflächen einer neuen Nutzung zuführt, die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Vorbereitung einer energieeffizienten und klimabewussten Bebauung nutzen. Schon die zentrale und im Sinne der verkehrlichen und sonstigen Erschließung integrierte Lage dieser Fläche bietet Vorteile im Sinne klimapolitischer Zielstellungen.

Die zur Förderung beantragten Maßnahmen sind somit im Sinne des beantragten Handlungsfeldes in ein zukunftsfähiges, energieeffizientes Versorgungsnetz eingebunden und dessen bauliches Pendant.

#### Status quo Bebauungsplanverfahren

Zu Erarbeitung des Bebauungsplans wurden durch den Investor Fachgutachten beauftragt, deren Ergebnisse vorliegen. Ein Entwurfsplan konnte aufgrund der Unsicherheiten im Bereich der Altlasten noch nicht fertig gestellt werden.

Um die erforderlichen inhaltlichen Schritte festlegen zu können, sind weitere detaillierte Untersuchungen des Bodens bis hin zum Grundwasser erforderlich, welche voraussichtlich 8 bis 12 Monate in Anspruch nehmen werden. Überschneidend und daran anschließend erfolgt die beschriebene schrittweise und kostenoptimierende Angleichung des Planungskonzeptes an den erreichten Kenntnisstand sowie die Bearbeitung des Bebauungsplans unter planungsbegleitender Altlastensanierung. Dafür ist mit einem zeitlichen Rahmen von ca. 2 Jahren zu rechnen, nach denen Baurecht besteht.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Auf dem Stand der Grobkostenschätzung betragen die Gesamtkosten für die Umsetzung der Maßnahmen der integrierten Brachflächenentwicklung im Areal Sächsischer Wolf voraussichtlich 4.877.000 €, die sich in 3.302.000 € ergebnis- und zahlungswirksame laufende Aufwendungen und Investitionen in Höhe von 1.575.000 € untergliedern. Die laufenden Aufwendungen sind gänzlich nicht, die investiven Auszahlungen sind nur in einem geringen Umfang Bestandteil der aktuellen Haushalts- und Finanzplanung der Stadt Freital für den Zeitraum 2019 bis 2022. Im Investitionsprogramm bis 2022 sind bislang folgende Einzelmaßnahmen enthalten:

- Errichtung einer Weißeritzbrücke zwischen Areal "Sächs. Wolf" und "Umweltdienste Becker" (SOP Deuben, Gesamtkosten 300.000 €, Zuwendungen 180.000 €)
- Gestaltung öffentlicher Platz Areal „Sächsischer Wolf“ (SOP Deuben, Gesamtkosten 130.000 €, Zuwendungen 78.000 €)
- Brunnen im Bereich Sächsischer Wolf (SOP Deuben, Gesamtkosten 100.000 €, Zuwendungen 60.000 €)
- Zufahrt Areal „Sächsischer Wolf“ von Leßkestraße (SOP Deuben, Gesamtkosten 355.000 €, Zuwendungen 213.000 €)

Aus der Umsetzung der in den Beschlussvorschlägen enthaltenen Teilmaßnahmen entstehen folgende Aufwendungen/Auszahlungen:

- „Übernahme“ geeigneter Unterlagen vom Investor - bis zu 238.000 €
- Erstellung und Einreichung eines Zuwendungsantrages für die integrierte Brachflächenentwicklung - 32.000 €
- Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“ - 50.000 €
- weitergehende Altlastenuntersuchungen/Grundwassermonitoring - 110.000 €.

Diese Aufwendungen in Höhe von insgesamt 430.000 € sind grundsätzlich förderfähig, für die Kosten des B-Plan-Verfahrens ist dies abschließend mit der Bewilligungsbehörde zu klären.

Da diese Aufwendungen/Auszahlungen für die Beantragung der Fördermittel selbst benötigt werden bzw. unabhängig davon anfallen, stehen mögliche Mehrerträge/-einzahlungen aus späteren Fördermitteln aktuell nicht zur Deckung der Aufwendungen zur Verfügung. Die Darstellung der Aufwendungen/Auszahlungen soll im Produktkonto 511103.427115/727100 (Städtebauliche Sanierung und Entwicklung, Aufwendungen/Auszahlungen zur Durchführung geförderter Projekte) im Teilhaushalt 07 erfolgen. Da hierfür keine Haushaltsermächtigungen veranschlagt sind, wird die Bewilligung außerplanmäßiger Aufwendung/Auszahlungen in Höhe von insgesamt 430.000 € notwendig.

Zum Stand der aktuellen Haushaltsdurchführung 2019 können noch keine konkreten Deckungsquellen für den Mehrbedarf genannt werden, die außerplanmäßigen Aufwendungen verschlechtern damit das Jahresergebnis 2019. Die damit verbundenen Auszahlungen können aus der vorhandenen Liquidität geleistet werden, belasten jedoch den Zahlungsmittelsaldo aus laufender Verwaltungstätigkeit in der Finanzrechnung 2019. Eine spätere Bewilligung und Auszahlung von Fördermitteln führt dann zu einer Verbesserung der Ergebnis- und Finanzrechnungen.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt die Aufhebung des Verkaufsbeschlusses Nr. 74/2017 vom 08.09.2017.**
- 2. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der 28. RTLL Objekt GmbH & Co.KG bis zu einem Maximalbetrag von 238.000 € (brutto) über den Ankauf geeigneter Unterlagen aus dem bisherigen Planungsprozess zu verhandeln und einen solchen durchzuführen.**
- 3. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beauftragt die Verwaltung mit der Beantragung von Fördermitteln für Maßnahmen der integrierten Brachflächenentwicklung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Stadtzentrum – Areal „Sächsischer Wolf“, die**
  - a) im Handlungsumfeld Umwelt Detailerkundungen des Baugrundes sowie die Baufreimachung und Altlastensanierung und**
  - b) im Handlungsumfeld Energieeffizienz die Erschließung durch den Bau der Planstraße und der Brücke über die Weißeritz, die Herstellung eines Grünzuges mit Geh- und Radweg entlang der Weißeritz, den Grunderwerb für die Errichtung eines Heizkraftwerkes, die Erstellung verschiedener Gutachten, Studien und des Bebauungsplans sowie die Öffentlichkeitsarbeit umfassen.**

**Die Freigabe des vollständigen Fördermittelantrages nach Untersetzung der finanziellen Auswirkungen erfolgt durch den Stadtrat durch Beschlussfassung (Umsetzungsbeschluss).**
- 4. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beauftragt die Verwaltung mit der zur Altlastensanierung parallelen Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ unter den beschlossenen städtebaulichen Kriterien:**
  - nicht wesentliche Unterschreitung einer vorwiegend viergeschossigen Bauweise entlang der Dresdner Straße und Poisenttalstraße**
  - Aufnahme der umgebenden Blockrandstruktur unter Schaffung eines öffentlichen, grün gestalteten Innenbereichs als Übergang zum Landschaftsraum Weißeritz,**
  - möglichst eine fußläufige (ggf. auch radverkehrsbezogene) Aufnahme der Verbindung Poisenttalstraße/Leßkestraße entlang der Weißeritz**

**5. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt im Produktkonto 511103.427115/727100 (Städtebauliche Sanierung und Entwicklung, Aufwendungen/Auszahlungen zur Durchführung geförderter Projekte) zu Lasten des ordentlichen Ergebnisses und des Finanzergebnisses 2019 jeweils außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen in Höhe von insgesamt 430.000 €.**

Rumberg  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1 (nicht öffentlich) Schreiben der 28. RTLL Objekt GmbH Co.KG vom 12.03.2019  
Anlage 2 Grobkostenübersicht zum Fördermittelantrag