

## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr.: B 2020/003</b> freigegeben
--

Amt: 30 Juristischer Referent Verfasser: Weichlein, Helmut	Datum: 16.01.2020
---	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.01.2020	nicht öffentlich
Stadtrat	06.02.2020	öffentlich

### **Betreff:**

Verkauf des Grundstücksareals "Sächsischer Wolf"

### **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"
- Beschluss 089/2012 vom 08.11.2012, B 2012/075, Ankauf einer noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 298 der Gemarkung 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 Nr. 039/2016 vom 03.03.2016, Exposé als Grundlage für eine Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücksareals "Sächsischer Wolf", nach B 2016/014, Rahmenbedingungen zur Ausschreibung des Grundstücksareals
- 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"
- Beschluss Nr. 055/2019 vom 16.05.2019, Beendigung des öffentlichen Auslobungsverfahrens, nach B 2019/035 und gemeinsamem Antrag A 2019/005 der Fraktionen CDU, SPD/Die Grünen, Freie Wähler Freital und AfD
- Beschluss Nr. 056/2019 vom 16.05.2019, Verkauf des Flurstücks 299/9 (ca. 20.828 m²) der Gemarkung Deuben an die HD Investitions und Verwaltungs GmbH, nach gemeinsamem Antrag A 2019/005 der Fraktionen CDU, SPD/Die Grünen, Freie Wähler Freital und AfD
- Beschluss Nr. 097/2019 vom 07.11.2019, B 2019/056, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf"
- Beschluss Nr. 004/2020 vom 09.01.2020, B 2019/058, Grundstücksareal "Sächsischer Wolf" - weiterer Fortgang

## **1. Ausgangslage**

Zur bisherigen Entwicklung wird grundsätzlich auf die in der Stadtratssitzung 09.01.2020 besprochene, eingangs erwähnte B 2019/058 verwiesen.

In dieser Sitzung 09.01.2020 wurde beschlossen, das Vergabeverfahren und die bisherigen Verkaufsbeschlüsse aufzuheben.

## **2. Entwicklung seit dem 09.01.2020**

Nach der Beschlussfassung wandte sich die Stadtverwaltung an den bisher favorisierten Bieter, die HD Investitions und Verwaltungs GmbH bzw. die HD Objekt Freital GbR (beide im Folgenden: "HD") mit der Bitte, ihr Kaufangebot zu erneuern.

Dies tat die HD mit Brief vom 13.01.2020 (Anlage 1).

Wie beschrieben, hat die HD bezüglich Planung und Vermietung schon umfangreiche Aktivitäten unternommen, um das von ihr beabsichtigte Vorhaben voranzutreiben.

Parallel haben in den vergangenen Monaten Gespräche unter den Beteiligten HD, dem vorherigen Kaufinteressenten RTLL (hier stehend für die 28. RTLL Objekt GmbH & Co. KG und die RTLL Generalbau GmbH) und Stadt zum weiteren Fortgang stattgefunden. Während es RTLL maßgeblich darum geht, ihre Aufwendungen ersetzt zu bekommen, möchten HD und Stadt Freital den Bau des Objektes voranbringen.

Es wurde Einigkeit insofern erzielt, als die HD bereit ist, die im Kaufvertrag zu zahlende Summe um den Betrag zu erhöhen, mit dem die RTLL alle Ansprüche für befriedigt erklärt.

Die Vereinbarung mit RTLL wurde am 13.01.2020 geschlossen, sie steht unter Genehmigungsvorbehalt des Stadtrates. Darin verpflichtet sich die Stadt, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht einen Betrag in Höhe von 150.000,00 € bis zum 08.04.2020 an die RTLL zu entrichten. Im Gegenzug übereignet die RTLL der Stadt Freital die ihr zu dem Objekt

vorliegenden Planungen und Gutachten und verzichtet auf alle weiteren Ansprüche. Somit werden auch die bisher behaupteten Schadenersatzansprüche von RTLL gegenstandslos. Entrichtet die HD die insgesamt für RTLL vorgesehene Summe in Höhe von 390.000,00 €, so erhält RTLL weitere 240.000,00 €; für letzteren Betrag steht die Stadt nicht selbst ein.

### **3. Vorhaben der HD**

In der Sitzung vom 16.05.2019 hatte der Stadtrat auf Antrag mehrerer Fraktionen das neuerliche Angebot der HD vom Mai 2019 angenommen und dieser zum Kaufpreis von 1.000.000 € den Zuschlag für das Grundstücksareal erteilt, in der aktuellen Bezeichnung das Flurstück 299/10 der Gemarkung Deuben mit einer Größe von 19.914 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 317/1 der Gemarkung Deuben (Größe 40 m<sup>2</sup>) wurde im Verkaufsbeschluss nicht explizit genannt, ist aber als Teil des Grundstücksareals anzusehen.

Von der insoweit nicht einschränkenden gerichtlichen Verfügung unberührt hat die HD seitdem an ihrem Projekt gearbeitet und versucht, es den Marktgegebenheiten entsprechend anzupassen. Sie hat Planer und Gutachter beauftragt und steht in intensiven Verhandlungen mit möglichen Mietern.

Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass es seitens HD nunmehr geplant ist, die vormals vorgesehene Durchgangsstraße zwischen Dresdner und Leßkestraße nur als innere Erschließungsstraße zu nutzen und auf dem an die Leßkestraße angrenzenden Grundstück einen Parkplatz zu errichten. Das entsprechende Flurstück 298/1 der Gemarkung Deuben war bisher nicht Teil des Verkaufsbeschlusses. Bei dauerhafter Nutzung zugunsten der zu errichtenden (Gewerbe-)Bauten auf dem Areal Sächsischer Wolf sollte es ebenfalls verkauft werden.

Der Wert dieses Flurstücks beträgt nach einem im Oktober 2019 neu erstellten Verkehrswertgutachten 100.000,00 €. Mit Beschluss 089/2012 vom 08.11.2012 hatte der Stadtrat den Ankauf dieses Grundstücks zum Preis von 64,70 Euro/m<sup>2</sup> mit Fördermitteln aus dem Förderprogramm "Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum Deuben" (SOP) bestätigt. Die gesamte Kaufpreissumme belief sich nach Vermessung auf 135.676,23 €. Da dieses Flurstück ebenfalls integraler Bestandteil des gesamten Projektes, keineswegs nur unbedeutende Nebenfläche ist, wird nach Verhandlung ein Kaufpreis von 200.000,00 € vorgeschlagen.

Zur Errichtung der Brücke sind Widerlager auf der rechten Weißeritzseite notwendig. Dazu bedarf es einer Inanspruchnahme des städtischen Flurstücks 157 der Gemarkung Deuben (Größe: 570 qm), angrenzend an die sogenannte "Becker-Fläche". Die Stadt Freital hat dafür keine weitere Verwendung mehr, es sollte also ebenfalls verkauft werden. Der Grund und Boden des Flurstücks ist mit 5.130,00 € bewertet, die Stützwand zur Weißeritz mit 29.345,81 €. Es wird ein Kaufpreis von 35.000,00 € vorgeschlagen.

Im Zuge dieser Betrachtungen ist festzustellen, dass auch das kleine Ufergrundstück Flurstück 299/12 der Gemarkung Deuben (Größe: 30 qm) auf der linken Weißeritzseite im Zusammenhang mit dem Verkaufsgrundstück Areal "Sächsischer Wolf" steht und bei Weggabe desselben für die Stadt Freital seine Bedeutung verliert. Es sollte also ebenfalls verkauft werden. Wertmäßig ergeben sich daraus keine Änderungen, es ist aufgrund des engen Sachzusammenhangs und der geringen Größe mit dem ursprünglichen Kaufpreis von 1.000.000,00 € "abgegolten".

Käufer für das gesamte Areal soll die HD Objekt Freital GbR sein. Sie besteht aus folgenden zwei GmbHs als Gesellschafter:

> Theta HD Grund und Boden GmbH, Eichendorffstr. 52, 53721 Siegburg, Amtsgericht

Siegburg HRB 14634, und

> Kappa HD Grund und Boden GmbH, Eichendorffstr. 52, 53721 Siegburg, Amtsgericht Siegburg HRB 14636.

Die HD Objekt Freital GbR hat angekündigt, eine aktuelle Finanzierungsbestätigung bis 30.04.2020 vorzulegen. Der Kaufvertrag sieht eine Fälligkeit des Kaufpreises mit Vorliegen eines in Kraft getretenen Bebauungsplans, der die Verwirklichung des Investitionsvorhabens ermöglicht, vor. Vorab hat der Käufer zur Absicherung seiner Investitionsverpflichtung und der daran anknüpfenden Vertragsstrafe, welche wahlweise zu einer Rückübertragung bei fehlender Investition gewählt werden kann, innerhalb von vier Wochen ab Beurkundung einen Geldbetrag in Höhe von € 200.000,- auf einem Anderkonto des beurkundenden Notars zu hinterlegen. Der Kaufvertrag wird insofern aufschiebend geschlossen, seine Wirksamkeit entfällt also bei Nichtzahlung. Des Weiteren ist sichergestellt, dass bezüglich der Vergleichslösung mit RTLL (vgl. oben 2.) und eines eventuellen Scheiterns des Vorhabens von HD die Stadt der HD von dieser verauslagte Zahlungen an RTLL nicht zu ersetzen hätte.

Die Grundstücke sind inzwischen allesamt schon vermessen.

Es wurde im Übrigen dem Käufer gegenüber angekündigt, dass eine Weißeritzquerung zwischen Sächsischem Wolf und "Becker-Gelände" von ihm auf eigene Kosten zu errichten ist, da sie seine zwei Objekte verbindet und des Weiteren (nach jetzigem Stand) nicht in das öffentliche Wegenetz eingegliedert ist.

Die von HD zu leistende Zahlung setzt sich also wie folgt zusammen:

> Ursprünglicher Kaufpreis Areal "Sächsischer Wolf", einschl. Flurstücke 299/12 und 317/1	€ 1.000.000
> Kaufpreis Flurstück 298/1	€ 200.000
> Kaufpreis Flurstück 157	€ 35.000
> Zahlung an RTLL	€ 390.000
Gesamt	€ 1.625.000

Der Kaufvertrag mit HD wird nur geschlossen werden, wenn diese sich zur Übernahme auch der 390.000,00 € für RTLL verpflichtet.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die gesamte vom Käufer zu entrichtende Summe in Höhe von 1.625.000,00 € 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 saldierten Buchwerte 631.571,00 € (Gesamtbuchwerte 2.122.527,51 € abzgl. Auflösung Sonderposten 1.490.956,51 €) im Produktkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen zu verbuchen (Flurstücke 157, 298/1, 299/10, 299/12 und 317/1).

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

Die Zahlung an RTLL stellt einen zahlungswirksamen außerordentlichen Aufwand dar, der in dieser Höhe das Sonder- und Finanzergebnis belastet. Sie ist aus dem Produktkonto 111303.511902/745700 (Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen/Auszahlungen aus Erstattungen) zu leisten. Für die Auszahlung steht keine entsprechende

Haushaltsermächtigung zur Verfügung, insofern wird die Bewilligung einer entsprechenden außerplanmäßigen Auszahlung notwendig. Zur Deckung stehen liquide Mittel zur Verfügung, die Refinanzierung erfolgt dann durch die ungeplanten Einzahlungen von HD im Rahmen der Kaufpreiszahlung.

Die auf dem Verkaufsgrundstück ehemals vorhandenen Gebäude der ehemaligen "Lufttechnik und Metallbau GmbH" und des "Betonwerkes Oevermann" wurden unter Einsatz von Zuwendungen aus der Brachflächenrevitalisierung abgebrochen. Die auf diese Flächen entfallenden anteiligen Verkaufserträge verringern als nachträgliche Finanzierungsmittel die jeweils zuwendungsfähigen Gesamtkosten, so dass in diesem Zusammenhang ein Teilbetrag der Zuwendungen in Höhe von voraussichtlich rund 330.000,00 € zurückzuzahlen ist.

Der Erwerb des Flurstücks 298/1 wurde mit Mittel aus dem Förderprogramm „Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum Deuben (SOP Deuben)“ gefördert. Somit ist der auf dieses Flurstück entfallende anteilige Verkaufserlös in Höhe von 200.000,00 € eine sanierungsbedingte Einnahme in diesem Fördergebiet. Es wurde deshalb der Verkehrswert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Betrag ist zweckgebunden für Maßnahmen in diesem Gebiet einzusetzen.

Ein ursprünglich einmal genannter Ablösebetrag von ca. 50.000,00 € ist nicht mehr zu leisten, da das Sanierungsverfahren Deuben inzwischen abgeschlossen wurde.

Die bei den bisherigen Vermessungen des Kaufgegenstandes angefallenen und nicht weiter gedeckten Kosten in Höhe von 13.675,15 € sind bei der Bildung des Gesamtkaufpreises, insbesondere unter Betrachtung des "glatten" Aufschlages von 200.000,00 € für das Flurstück 298/1, enthalten.

Im Ergebnis verbleibt vom Gesamtkaufpreis von 1.625.000,00 € ein Teilbetrag von rund 900.000,00 € als nicht zweckgebundene Einzahlung aus der Veräußerung von Grundvermögen. Dieser dient insbesondere der Refinanzierung des sich aus der Abrechnung des Fördergebietes SEP Deuben ergebenden Rückzahlbetrages. Ursache für die Entstehung einer Rückzahlung war die sanierungsrechtlich notwendige Berücksichtigung eines Wertansatzes für das Flurstück 299/10 als „fiktive“ rechnerische Einnahme, die nicht mehr zur Finanzierung von Maßnahmen im Fördergebiet eingesetzt werden konnte.

Die Kaufvertragsnebenkosten trägt der Käufer.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf der Flurstücke 157, 298/1, 299/10, 299/12 und 317/1 der Gemarkung Deuben (Grundstücksareal Sächsischer Wolf) an die HD Objekt Freital GbR mit einer Gesamtzahlung in Höhe von 1.625.000,00 Euro.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Grundschuldbestellung auf dem Verkaufsgrundstück in Höhe von 30 Mio. Euro 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.**
- 3. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital genehmigt die mit der RTLL Generalbau GmbH und ihr verbundenen Unternehmen abgeschlossene Vereinbarung vom 13.01.2020.**

4. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt im Produktkonto 111303.745700 (Liegenschaften, außerordentliche Auszahlungen für Erstattungen) eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 390.000,00 €, welche durch vorhandene liquide Mittel in gleicher Höhe gedeckt wird.

Rumberg  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1:	Brief HD vom 13.01.2020
Anlage 2:	Flurstücksplan
Anlage 3:	Planunterlage (aus Anlage 1 zur Vorlage B 2019/056)
Anlage 4:	Vereinbarung mit RTLL vom 13.01.2020 (nichtöffentlich)