

## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr.: B 2022/051</b> freigegeben
--

Amt: 30 Juristischer Referent Verfasser: Herr Weichlein	Datum: 21.06.2022
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.06.2022	nicht öffentlich
Stadtrat	07.07.2022	öffentlich

### **Betreff:**

Übertragung des Grundstücksareals „Sächsischer Wolf“

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

- 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
- Beschluss Nr. 007/2020 vom 06.02.2020, B 2020/003, Verkauf des Grundstücksareals "Sächsischer Wolf"
- Beschluss Nr. 031/2022 vom 17.03.2022, B 2022/009, Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf" und Beschluss zur erneuten Auslegung des geänderten Planentwurfes
- B 2022/042, Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf" (Planungsstand März 2022) und B 2022/043, Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf" in Freital-Deuben, jeweils auf der Tagesordnung Stadtrat 07.07.2022

Mit den eingangs erwähnten Beschlussvorlagen B 2022/042 und B 2022/043 werden die Voraussetzungen geschaffen, das Projekt der Bebauung des Areals Sächsischer Wolf zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

Die HD Objekt Freital GbR, hinter der verschiedene Firmen der HD-Gruppe mit dem Gesellschafter und Geschäftsführer Günther Herms stehen (im Folgenden: HD) betreibt dieses Projekt nun schon seit vielen Jahren, und nochmals verstärkt sowie mit Zustimmung des Stadtrates ab dem Jahr 2019. Sie bzw. Herr Herms persönlich haben Planer und Gutachter beauftragt, das Projekt entwickelt, vielfältig abgestimmt und inzwischen drei große und bekannte Einzelhandelsketten vertraglich gebunden.

Des Weiteren hat Herr Herms in letzter Zeit parallel zu den vorgenannten Aktivitäten einen Käufer des gesamten Projekts gesucht und nunmehr auch gefunden. Es handelt sich dabei um die Schoofs Gruppe um die Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt aus Neu-Isenburg bei Frankfurt am Main (im Folgenden: "Schoofs").

Die Schoofs in Gestalt der Schoofs Projekt 6 GmbH & Co. KG hat sich notariell zum Kauf des Grundstücksareals und zur Durchführung der Gesamtinvestition verpflichtet.

Hierzu ist festzustellen, dass es sich bei der Schoofs um ein erfahrenes und erfolgreiches Unternehmen handelt, das schon viele Einzelhandelsgroßobjekte erfolgreich gebaut und vermarktet hat, vgl. insoweit auch die Anlage. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung verbessert sich durch den Verkauf des Projektes an Schoofs die Situation des

Gesamtobjektes nochmals.

Anzumerken ist, dass die HD dabei aufgrund der 2020 im Grundstückskaufvertrag getroffenen Vereinbarungen der Stadt gegenüber weiterhin verpflichtet bleibt. Rechtlich gesehen kommt es gegenüber der Stadt damit nicht zu einem Wechsel des Investors, sondern ein weiterer tritt hinzu. Für den Verkauf durch HD an Schoofs ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.

Zur Durchführung des Gesamtprojektes sind die öffentlichen Erschließungsanlagen herzustellen. Die Schoofs verpflichtet sich gegenüber der Stadt, dies durchzuführen und die Verkehrsflächen anschließend öffentlich widmen zu lassen. Nach baulicher Fertigstellung und Abnahme durch die Stadt können die betreffenden Grundstücke in einem gesonderten Vorgang in öffentliches Eigentum übernommen werden.

Nicht im Bebauungsplan selbst, aber in vorgenannten Erschließungsmaßnahmen zusätzlich enthalten ist die Errichtung einer Weißeritzbrücke, welche vom Stadtrat gefordert wurde. Diese ist später mitsamt Rampe ebenfalls in Eigentum und Baulast der Stadt zu übernehmen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Übernahme und bauliche Verwirklichung des Projektes mit den damit einhergehenden finanziellen Auswirkungen betreffen lediglich die HD und die Schoofs.

Die von der Stadt zu übernehmenden öffentlichen Anlagen sind bilanziell als Zugang zum Sachanlagevermögen zu verbuchen. Der daraus entstehende Abschreibungsaufwand ist durch die Bildung eines passiven Sonderpostens und dessen jährlicher Auflösung vollständig auszugleichen. Sie können zum heutigen Tag noch nicht exakt beziffert werden.

Die ergebnis- und zahlungswirksamen Ausgaben für die laufende Unterhaltung und Bewirtschaftung der zu übernehmenden öffentlichen Anlagen sind bei den künftigen Haushaltsplanungen zu berücksichtigen und belasten die Ergebnis- und Finanzrechnungen.

Die Finanzierung der Folgekosten für die Abwasseranlagen erfolgt über die Abwassergebühren.

Nach den Regelungen des Erschließungsvertrages ist der Stadt der für die Besitzverschaffung an den öffentlichen Flächen entstehende Aufwand zu 100 % zu erstatten. Mit dem Abschluss des Überlassungsvertrages selbst entstehen der Großen Kreisstadt Freital keine Aufwendungen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Fortführung des durch die HD Objekt Freital GbR entwickelten Projektes einer Bebauung des Grundstücksareals Sächsischer Wolf mit einem Unternehmen der Schoofs Gruppe Frankfurt und beauftragt die Verwaltung, einen entsprechenden Erschließungsvertrag abzuschließen.**

Rumberg  
Oberbürgermeister

**Anlage:** Unternehmensvorstellung Schoofs