

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2026/015 freigegeben
--

Amt: Beteiligungssteuerung/Finanzverwaltung Verfasser: Böhme, Jörg/Funk, Andreas	Datum: 01.06.2026
---	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	18.06.2026	nicht öffentlich
Stadtrat	25.06.2026	öffentlich

Betreff:

Beendigung eines Erbbaurechtsvertrages mit dem Sportclub Freital e.V. zum Flurstück 100/4 der Gemarkung Niederpesterwitz (Sportanlagen Am Burgwartsberg)

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss-Nr. 122/2002 vom 5. Dezember 2002 (Vorlage 2002/086), Abschluss Erbbaurechtsvertrag
- Beschluss Nr. 019/2013 vom 2. Mai 2013 (Vorlage B 2013/013), Verlängerung Erbbaurechtsvertrag
- Beschluss-Nr. 066/2020 vom 2. Juli 2020 (Vorlage B 2020/050), Grundsatzbeschluss zum Stadion des Friedens
- Beschluss-Nr. 087/2021 vom 7. Oktober 2021 (Vorlage B 2021/072), geänderte Finanzierung Stadion des Friedens
- Beschluss-Nr. 030/2024 vom 30. Mai 2024 (Vorlage B 2024/030), Umbenennung Stadion des Friedens
- Beschluss-Nr. 037/2025 vom 19. Juni 2025 (Vorlage B 2025/025), Sportförderung, Betrieb/Weiterbetrieb der Sportanlagen „WGF-Arena - Stadion des Friedens“ und „Stadion am Burgwartsberg“, Aufhebung Sperrvermerk Förderung
- Beschluss-Nr. 009/2026 vom 15. Januar 2026 (Vorlage B 2025/063), Teilnahme am Projektauftrag 2025/26 des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Sportstätten“

1. Vertragliche Situation

Im Zusammenhang mit der Bewilligung von Zuwendungen für investive Maßnahmen an der Sportanlage „Stadion Am Burgwartsberg“ wurde im Jahr 2003 mit dem FV Blau-Weiß Stahl Freital e.V. für eine Teilfläche des Flurstücks 100/4 der Gemarkung Niederpesterwitz (ca. 21.944 m²) ein Erbbaurecht für die Dauer von 30 Jahren bestellt (UR 325/2003). Mit Nachtrag (UR 1001/2013) erfolgte im Jahr 2013 eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zum 10. Juni 2043.

Mit der Fusion der Freitaler Vereine „FV Blau-Weiß Stahl Freital e.V.“, „SG Motor Freital e.V.“ und „Hainsberger Sportverein e.V.“ im Jahr 2020 zum "Sportclub Freital e.V." (SCF) ist der Erbbaurechtsvertrag mittels Gesamtrechtsnachfolge auf den SCF übergegangen, der das Stadion seitdem bewirtschaftet und betreibt.

2. Aktueller Stand

Die Sportanlage „Stadion am Burgwartsberg“ sollte unter Berücksichtigung der Beschlüsse 066/2020 und 087/2021 ursprünglich mit Inbetriebnahme der erweiterten Sportanlage „WGF-Arena - Stadion des Friedens“ geschlossen und anschließend einer Vermarktung durch eine städtische Gesellschaft, zum Beispiel durch die Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FPE), zugeführt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die Erstellung tragfähiger Konzepte zur Vermarktung der Liegenschaft noch längere Zeit in Anspruch nehmen würde, wurde mit Beschluss-Nr. 037/2025 vom 19. Juni 2025 entschieden, die Sportanlage „Am Burgwartsberg“ vorerst weiter unverändert für Zwecke des Sports zu betreiben. An der grundsätzlichen Entwicklung der Sportanlage „Am Burgwartsberg“ für eine Wohnbebauung wurde aber grundsätzlich festgehalten.

Mit Schreiben vom 28. Mai 2026 bittet der SCF die Stadt Freital nunmehr um Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages im beiderseitigen Einvernehmen zum 30. Juni 2028. Der Spielbetrieb auf der Sportanlage soll auf Basis aktueller Erkenntnisse voraussichtlich am Ende der Spielsaison 2027/2028 eingestellt werden.

Der SCF führt im Schreiben aus, dass künftig die Konzentration des Vereinslebens - insbesondere der über 500 Mitglieder umfassenden Fußballabteilung - auf zwei der bislang drei Sportstätten („WGF-Arena - Stadion des Friedens“ und das „Johannes-May-Stadion“) vorangetrieben werden soll. Einem künftigen Weiterbetrieb der Sportanlage am Burgwartsberg steht ein zeitnahe erheblicher finanzieller Aufwand für eine notwendige Sanierung der in die Jahre gekommenen Sportstätte entgegen (sanierungsbedürftige Funktionsgebäude, abgenutzter Kunstrasenplatz und Umrüstung auf LED-Flutlichtanlage). Weiterhin sind die Betriebskosten hier besonders hoch, u.a. bedingt durch die erforderliche Bewässerung des Rasenplatzes mit Trinkwasser. Außerdem hat sich in letzter Zeit zunehmend das Konfliktpotential mit den Anwohnern durch sportbegleitenden Lärm verschärft.

Der Wegfall der beiden Großspielfeldflächen im Stadion am Burgwartsberg kann bezüglich der Flächenbilanz nicht vollständig ausgeglichen werden. Mit dem Ausbau des ehemaligen Tennenfeldes (Ascheplatz) am Richard-Hofmann-Weg zu einem Großspielkunstrasenfeld mit LED-Flutlicht wurde die Nutzbarkeit jedoch enorm erhöht. Diese Fläche kann nun ganzjährig und auch in Abendstunden und auch für Punktspiele im Jugendbereich genutzt werden. Darüber hinaus ist mit der Sanierung des Sportplatzes in Birkigt ebenfalls eine deutliche Erhöhung der bisherigen Nutzbarkeit verbunden. Hinzukommt die für 2029 geplante Errichtung eines weiteren Rasengroßspielfeldes am Richard-Hofmann-Weg (siehe Beschluss Nr. 009/2026 vom 15. Januar 2026), insbesondere zur Schaffung notwendiger Kapazitäten für den Trainings- und Spielbetrieb im Jugendbereich. Die veranschlagten Auszahlungsansätze stehen jedoch unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Zuwendungen Dritter (Sperrvermerke).

Alle drei Maßnahmen sorgen in ihrer Gesamtheit dafür, dass auch mit dem Wegfall der Sportanlagen am Burgwartsberg keine Defizite in der Deckung des Sportstättenbedarfs entstehen.

Der dem SCF infolge der Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages zustehende Entschädigungsbetrag (§ 7 Absatz 2 Erbbaurechtsvertrag) für die durch den SCF errichteten Bauwerke und sportlichen Anlagen liegt nach aktuellen Berechnungen zum Stichtag 30. Juni 2028 bei ca. 3.000 Euro und ist der Höhe nach insbesondere noch von den aktuell mit der SAB in Klärung befindlichen förderrechtlichen Themen (z.B. Zweckbindungsfristen) und der Weiternutzung/Umsetzung einzelner Sportanlagen abhängig. Die an den SCF in der Vergangenheit ausgereichten öffentlichen Investitionszuwendungen wurden bei der Ermittlung des Entschädigungsbetrages wertmindernd berücksichtigt.

3. Künftige Entwicklung der Fläche

Das städtische Grundstück soll nach Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages an die FPE übertragen werden. Anschließend wird das Gelände durch die FPE zu Wohnbauzwecken erschlossen und schließlich vermarktet. Die Gesellschafter der FPE (WBF 94,9% und Stadt Freital 5,1%) können im Ergebnis von den Gewinnen aus der Vermarktung der Wohnbauflächen im Rahmen künftiger positiver Jahresergebnisse und/oder Gewinnausschüttungen profitieren.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates der FPE am 5. November 2025 sowie am 13. Mai 2026 wurde das Erschließungsprojekt vorgestellt und Kostenansätze im Wirtschaftsplan 2026 ff. eingestellt. Der Aufsichtsrat hat die Umsetzung des Projektes grundsätzlich befürwortet.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Schließung der Sportanlage „Stadion am Burgwartsberg“ vermindern sich die ergebnis- und zahlungswirksamen Aufwendungen im städtischen Haushalt durch die Verringerung der anteiligen Betriebskostenzuschüsse an den SCF sowie des anteiligen Vertragsentgeltes für die Sportstättengrundbetreuung durch die TWF um insgesamt jährlich rund 125.000 Euro. Weiterhin wird mit der Errichtung des neuen Rasenplatzes am Richard-Hofmann-Weg ab 2029 mit für diese Sportanlage zusätzlichen Betriebskostenzuschüssen an den SCF und Kosten für die Sportstättengrundbetreuung durch die TWF zu rechnen sein. Im Saldo der beiden Effekte werden sich die ergebnis- und zahlungswirksamen Aufwendungen im städtischen Haushalt insgesamt leicht verringern.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt die Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages mit dem Sportclub Freital e.V. zum Flurstück 100/4 der Gemarkung Niederpesterwitz (Sportanlagen „Am Burgwartsberg“) im beiderseitigen Einvernehmen zum 30. Juni 2028.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt weiterhin die Sportanlage „Am Burgwartsberg“ ab dem 1. Juli 2028 zu schließen und der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FPE) zum Zwecke der Entwicklung eines Wohnbaustandortes zuzuführen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Schreiben des SCF vom 28. Mai 2026