



vertraulich

An alle  
Fraktionen sowie Stadträtinnen/Stadträte  
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung,  
Bau, Verkehr und Liegenschaften

GZ: (GB 6) 61 00 39

Datum: 24. SEP. 2018

## Beschlusskontrolle zu A0293/17 (Sitzungsnummer: SR/039/2017)

Alternativen Standort für das Unternehmen Globus suchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgender Zwischenstand kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

1. „Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit dem Unternehmen Globus einen alternativen Standort für einen Globus-Markt (Lebensmittel/Vollsortimenter) zu finden. Die Standortsuche erfolgt in einer Arbeitsgruppe der Verwaltung unter Beteiligung des Amtes für Wirtschaftsförderung, des Umweltamtes und des Stadtplanungsamtes. In die Arbeitsgruppe ist auch das Unternehmen einzubeziehen.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Kriterien für einen geeigneten Standort zu erarbeiten.
3. Die Ergebnisse sind dem Stadtrat bis zum 31.12.2017 vorzulegen.“

Gegenüber der letzten Beschlusskontrolle vom 9. März 2018 ist weiterhin noch kein Ergebnis bekanntzugeben. Zum Sachstand verweise ich auf die Anlage.

Nächste Beschlusskontrolle: 31. Dezember 2018

Mit freundlichen Grüßen

Raoul Schmidt-Lamontain  
Beigeordneter für Stadtentwicklung; Bau,  
Verkehr und Liegenschaften

Kenntnisnahme:

Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister

Anlage

## **Prozess zur Findung eines Alternativstandortes**

gemäß Stadtratsbeschluss A0293/17 vom 1. Juni 2018

Zügig nach dem Stadtratsbeschluss zur Suche eines alternativen Grundstücks für Globus wurde eine Arbeitsgruppe aus dem Beigeordneten für Stadtentwicklung, dem Amtsleiter des Stadtplanungsamtes und dem Abteilungsleiter für Stadtentwicklungsplanung sowie Vertretern des Unternehmens Globus und ihren Rechtsberatern und Planern gegründet. Die Arbeitsgruppe wurde bewusst klein gehalten, um etwaige Sondierungen des sensiblen Grundstücksmarktes diskret behandeln zu können.

Die erste Arbeitsgruppensitzung fand am 21. Juni 2017 statt, hier wurden die gemeinsamen Arbeitsgrundlagen erörtert und erste Kriterien zur Grundstückssuche definiert. Durch das Unternehmen Globus werden folgende Anforderungen formuliert:

- Verkaufsfläche von mindestens 8.800 qm
- Grundstücksgröße von mindestens 45.000 qm
- Mindestens 800 Stellplätze
- Lage in einem mittel-/oberzentralen Ort mit einem Einzugsbereich von mindestens 200.000 Einwohnern im Umkreis von 30 Fahrminuten
- Lage an einer Hauptverkehrsachse mit sehr guter regionaler Erreichbarkeit
- Ausgezeichnete Sichtbarkeit

In der Diskussion wird festgestellt, dass sich die benötigte Grundstücksfläche reduzieren könnte, wenn sich Flächen für den ruhenden Verkehr und Grünflächen in anderer geeigneter Weise anordnen ließen. Standortbedingung bleibt die benannte Verkaufsflächengröße sowie die notwendigen Funktionsflächen (Fleischerei u. a.) in einer Ebene.

Vor diesem Hintergrund verständigt man sich darauf, mögliche Standortvorschläge zunächst unter folgenden Aspekten zusammenzutragen:

- Lage an einem integrierten Standort entsprechend Zielstellung LEP, die Prüfung von Zentrenverträglichkeit erfolgt später, ggf. auch durch externe Begutachtungen
- Hohe Grundstückspreise und kleinteilige Eigentümerstruktur sind keine Ausschlusskriterien für Vorschläge.
- In einem ersten Schritt sind sowohl von der Stadt als auch vom Unternehmen Standortvorschläge für die weiterführenden Untersuchungen zu unterbreiten.

Es wird vereinbart, dass die Ergebnisse der Untersuchung, insbesondere bei Standorten, an denen die Grundstücksverfügbarkeit zu diesem Zeitpunkt nicht bereits rechtlich gesichert ist, strengster Geheimhaltung unterliegen. Beschlusskontrollen an den Stadtrat erfolgen ohne Benennung der konkreten Standorte.

Die zweite Arbeitsgruppensitzung fand am 11. Juli 2017 statt. Hier präsentierten beide Seiten ihre Standortrecherchen. Die Stadtverwaltung legt Globus elf Standortpässe zur Bewertung vor. Das Unternehmen Globus hatte einen externen Makler beauftragt und der Stadtverwaltung fünf Standorte zur Prüfung übergeben, es wird vereinbart, dass für diese auch Standortpässe erstellt werden. Ein weiterer Standort ergibt sich aus der Diskussion, so dass insgesamt 17 potentielle Standorte für die weiteren Untersuchungen und Diskussionen definiert werden.

Als nächster Termin wurde der 8. September 2017 vereinbart. Die Sommerpause wurde durch das Unternehmen Globus zur internen Prüfung genutzt. Des Weiteren wird ein weiterer Standortvorschlag vorgetragen. Aus diesen nunmehr 18 Standortvorschlägen werden durch Globus fünf aus unternehmerischer Sicht als grundsätzlich geeignet titulierte. Drei weitere Standorte, die vom Unternehmen nicht als geeignet eingestuft werden, werden zurückgestellt und es wird vereinbart, diese ggf. bei Bedarf erneut aufzugreifen.

Von den fünf von Globus bevorzugten Grundstücken werden zwei von der Stadtverwaltung abgelehnt, da diese - nach Rücksprache mit der Wirtschaftsförderung - der gewerblichen Ansiedlungsstrategie der Landeshauptstadt widersprechen.

Für die verbliebenen drei Standorte wird vereinbart, dass die Landeshauptstadt vertiefende Prüfungen veranlasst (insb. verkehrliche Erschließung) und Globus ebenfalls weiterführende Studien veranlasst.

Beim vierten Arbeitsgruppentermin am 17. November 2017 wird durch das Unternehmen Globus zunächst Unverständnis geäußert, dass trotz des intensiven und konstruktiven Dialogs der Masterplan durch die Stadtverwaltung weiter in die Gremien getragen wird. Die Stadt begründet dies damit, dass der Masterplanbeschluss durch den Stadtrat auch zur Bedingung für andere Projekte im Masterplangebiet gemacht wurde. Des Weiteren wünscht Globus Ausnahmeregelungen zur Weiterführung der artenschutzrechtlichen Verlagerungsmaßnahmen am alten Leipziger Bahnhof.

Globus präsentiert erste Konzeptskizzen für die drei verbliebenen Standorte, in der Folge werden weiterführende Gespräche vereinbart mit Ministerien und Verwaltungseinheiten innerhalb der Stadtverwaltung, die Betroffenheit geltend machen könnten.

Zu den drei verbliebenen Grundstücken wird weiterhin Verschwiegenheit vereinbart. Globus sagt zu, den Kontakt zu den derzeitigen Grundstückseigentümern zu suchen, mit dem Ziel, die Flächen über Vorverträge zu sichern.

Am 11. Januar 2018 tagte die Arbeitsgruppe zum fünften Mal. Globus berichtet über die Kontaktversuche zu den Grundstückseigentümern. Einer der Standorte wird aufgrund der exorbitanten Preisvorstellungen der Eigentümer von Globus ausgeschlossen.

Nach weiteren Untersuchungen im Hause Globus, stellt Globus ihr internes Standortranking vor:

1. Alter Leipziger Bahnhof,
2. Gewerbefläche, für die die Stadt bereits ihre Ablehnung signalisiert hat,
3. Einer der beiden verbliebenen Untersuchungsstandorte (Problem: verkehrliche Erschließung nicht optimal),
4. Zweiter der verbliebenen Standorte (Flächenzuschnitt sehr knapp) – Vorzugsstandort der Stadtverwaltung.

Als weitere Prüfschritte werden vereinbart, dass die Stadt dem Unternehmen Globus die bisherigen angedachten Planungen zur möglichen verkehrlichen Ertüchtigung des Standortes unter 3. zur Verfügung stellt und für den Standort unter 4. prüft, ob ggf. angrenzende gewerblich genutzte Flächen zur Umsiedelung geeignet wären. Des Weiteren setzt das Unternehmen Globus den Beigeordneten und das Stadtplanungsamt darüber in Kenntnis, dass Unternehmensvertreter Ende Januar einen Termin beim Oberbürgermeister haben – insbesondere auch vor der Hintergrund des Interesses an der Gewerbefläche, welche für andere Zwecke vorgesehen ist.

Beim nächsten Treffen am 14. Februar 2018 berichtete Globus vom Gespräch mit dem Oberbürgermeister, der die Vorgaben der Wirtschaftsförderung bekräftigte, dass die von Globus als Alternative zum alten Leipziger Bahnhof favorisierte Fläche anderen gewerblichen Entwicklungen vorbehalten ist.

Im Weiteren werden die Prüfergebnisse der zwei verbliebenen Standortalternativen diskutiert. Die Verlagerung von benachbarten Betrieben für das eine Grundstück dürfte nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung sehr aufwendig sein. Es wird empfohlen, eine Lösung auf den teils städtischen, teils privaten Flächen zu finden. Ggf. müsste doch über eine zweigeschossige Bauweise oder ein Parkdeck nachgedacht werden, um mit den Flächen hinzukommen. Es wird des Weiteren festgestellt, dass weiterführende Prüfungen erst erfolgen können, wenn Globus sich die Flächen über Vorverträge gesichert hat.

Globus sichert zu, die Gespräche zur Sicherung der beiden Alternativflächen fortzuführen, aber auch Flächen sichern zu wollen, die ihnen die Wirtschaftsförderung und der Oberbürgermeister nicht als Alternativstandorte bestätigt hat. Globus sagt weiterhin zu, die Stadt zu informieren, sobald Grundstückssicherungen erfolgen.

Die Stadtverwaltung informiert Globus außerdem darüber, dass Ende Februar/Anfang März dem Stadtrat die Ergebnisse des Antrages 0368/17 zu planerischen Restriktionen und Potentialen am alten Leipziger Bahnhof vorgestellt werden würden.

Das siebte Treffen konnte aufgrund von Terminverschiebungen erst am 30. Mai 2018 stattfinden.

Hier berichtete Globus, dass ihnen der Abschluss von Vorverträgen (Notarverträge zu Grundstücksoptionen) gelungen sei für die gewerblichen Flächen, die die Wirtschaftsförderung für andere Zwecke vorgesehen hat und für den verbliebenen Standort mit der nicht optimalen Verkehrserschließung. Den Vorzugsstandort der Stadtverwaltung konnte man nicht über Vorverträge sichern, da der Eigentümer nur direkt verkaufen würde. Hier benötigte Globus dann jedoch aufgrund des Risikos eine rechtsverbindliche Aussage der Stadt, dass die Entwicklung möglich sei.

Verabredet wurde, dass die Stadt die Zentrenverträglichkeit für ihren Vorzugsstandort kurzfristig durch ein externes Büro untersuchen lässt, des Weiteren den Grundstückspreis für die weiteren städtischen Flächen ermittelt und einen Formulierungsvorschlag für eine Zusicherung gegenüber Globus erstellt. Des Weiteren soll für den anderen Alternativstandort eine verkehrliche Untersuchung erstellt werden. Außerdem wird verabredet, dass – sollte Globus auf Vorstandsebene zu einer Kaufentscheidung für den Vorzugsstandort der Stadt kommen – Anfang Juli die Stadtpolitik informiert werden könne. Um einen Ankauf nicht zu gefährden wird jedoch weiterhin Vertraulichkeit vereinbart.

Am 13. Juli 2018 fand die achte Arbeitsgruppensitzung statt. An dieser Sitzung nahmen auch Vertreter der Geschäftsleitung von Globus sowie der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Dresden teil. Die Geschäftsleitung berichtet, dass bereits am 16. Juli eine Grundsatzentscheidung und damit auch eine Entscheidung zum möglichen Kauf des Ersatzgrundstücks im Unternehmen stattfinden soll.

Eine gemeinsame Absichtserklärung (Letter of Intent), in welcher beide Seiten das Verfolgen gemeinsamer Planungsziele für die Ansiedlung des Globus-Warenhauses bestätigen wollen, und welcher nach der Entscheidung von Globus von beiden Seiten unterzeichnet werden soll, wird verhandelt. Das Papier enthält auch konkrete Regelungen zur Entwicklung eines Ersatzstandortes. Die Vertreterin der Wirtschaftsförderung sichert aktive Unterstützung beim Ansiedlungsvorhaben zu.

Angesichts der Aufforderung des Stadtrates, bis zum 15. August 2018 über den Sachstand zur Suche eines Alternativstandortes informiert zu werden, wird vereinbart, dass Globus ihre Unternehmensentscheidung zügig an die Landeshauptstadt mitteilt. Es wird des Weiteren verabredet, dass in der Folge eine gemeinsame Information der Stadträte und Öffentlichkeitsarbeit erfolgen soll.

Zwischen der 31. und 33. Kalenderwoche (Sommerurlaubszeit) finden mehrere Telefonate zwischen Mitgliedern der Geschäftsleitung von Globus und der Stadtverwaltung statt, in denen Globus die negative Entscheidung der Geschäftsleitung zum Alternativstandort bekannt gab. Dies wurde begründet mit dem zu hohen Risiko eines Grundstückskaufes zu einem nicht unerheblichen Preis ohne die rechtliche Sicherheit, den Alternativstandort umsetzen zu können und mit den vom eigenen Gutachter ermittelten Unsicherheiten bezüglich der verkehrlichen Anbindung.

Es wurde angekündigt, für den alten Leipziger Bahnhof ein neues Konzept vorzulegen mit einer verringerten Verkaufsflächenzahl (ca. 5.500-6.500 m<sup>2</sup>) und einer daraus resultierenden städtebaulich verträglichen Lösung mit weiteren gemischten Nutzungen für das Grundstück.

Die Stadtverwaltung ihrerseits hat angekündigt die verkehrliche Anbindung des Alternativgrundstücks vertiefend zu untersuchen und eine vertiefende Bewertung zu planungsrechtlichen Risiken vorzunehmen. Des Weiteren wurde verwaltungsintern veranlasst, die Gesamtliste der diskutierten Alternativgrundstücke noch einmal zu durchleuchten nach einem Standort für eine verkleinerte Verkaufsfläche.

Schmidt-Lamontain, 06. September 2018