

**Betreff:** Reservierung der Grundstücke der Gemarkung Greiz,  
Flur 4, Flurstücke 221 bis 233, für die Marstall-Center GmbH

**Beschl.-Nr.:** 116/2026

| Beratungsfolge   | Datum      | Beschluss-Nr. | Ö.<br>/<br>N. Ö. | <i>anw.</i><br><i>Mitglieder</i> | Abstimmungsergebnis  |
|--|------------|---------------|------------------|----------------------------------|--|
| Ausschuss für<br>Soziales, Kultur<br>u. Sport            |            |               |                  |                                  | _____ Ja-Stimmen<br>_____ Nein-Stimmen<br>_____ Enthaltung |
| Bau-, Wirtschafts-,<br>Umwelt- und<br>Tourismusausschuss |            |               |                  |                                  | _____ Ja-Stimmen<br>_____ Nein-Stimmen<br>_____ Enthaltung |
| Rechnungsprüfungs-<br>ausschuss                          |            |               |                  |                                  | _____ Ja-Stimmen<br>_____ Nein-Stimmen<br>_____ Enthaltung |
| Haupt- und<br>Finanzausschuss                            |            |               |                  |                                  | _____ Ja-Stimmen<br>_____ Nein-Stimmen<br>_____ Enthaltung |
| Stadtrat   | 17.06.2026 | 116/2026      | Ö.               |                                  | _____ Ja-Stimmen<br>_____ Nein-Stimmen<br>_____ Enthaltung |



Beschlusstag: 17. Juni 2026

Abstimmungsergebnis : Beschluss-Nr.: 116 /2026

Anwesende Mitglieder :

Ja-Stimmen :  öffentlich

Nein-Stimmen :  nicht öffentlich

Stimmenthaltungen :  Bekanntgabe:

Zum Zeitpunkt der Abstimmung war(en) vorübergehend nicht anwesend:  
Frau/Herr

.....  
..

**Bemerkung:**

Auf Grund des § 38 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) haben folgende Mitglieder des Stadtrates der Stadt Greiz weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen:

Frau/Herr

.....  
.....

---

---

**Beschlussvorlage**

zur Sitzung des Stadtrates der Stadt Greiz

**Reservierung der Grundstücke der Gemarkung Greiz, Flur 4, Flurstücke 221 bis 233, für die Marstall-Center GmbH**

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Greiz beauftragt die Verwaltung, bis 30.06.2028 keine Veräußerung der Grundstücke der

|            |   |
|------------|---|
| Gemarkung  | Greiz   |
| Flur       | 4   |
| Flurstücke | 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231,232 und 233 |

vorzunehmen und diese bis dahin für die Marstall-Center Greiz GmbH mit dem Sitz in 35396 Gießen (HRB 10230) zu reservieren.

2

Begründung:

Durch die Marstall-Center Greiz GmbH ist eine Wiederbebauung des Marstall-Quartieres weiterhin geplant. In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 27.05.2026 wurde durch Herrn Wagner den Mitgliedern des Ausschusses nochmals das Interesse der Marstall-Center Greiz GmbH an der Wiederbebauung des Marstall-Quartieres aufgezeigt. Das im vergangenen Jahr gebundene Leipziger Büro zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62/20-SO „Marstall-Quartier“ Greiz hat mit der Arbeit begonnen. Auf Grund der Ablehnung der Fristverlängerung in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Greiz im Oktober 2025 wurde eine Weiterbeauftragung des Büros nicht vorgenommen.

Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses haben unter folgenden Auflagen beschlossen, dem Stadtrat der Stadt Greiz in der kommenden Sitzung den Antrag der Marstall-Center Greiz GmbH auf Fristverlängerung zur Beschlussfassung vorzulegen.

- Zusammenfassung der bisher durchgeführten planerischen Aktivitäten
- Bericht zum aktuellen Stand der weiteren Planungsschritte im Fall einer erneuten Reservierung des Grundstückes

Die entsprechenden Unterlagen wurden der Stadtverwaltung Greiz am 10.06.2026 übergeben. (siehe Anlage)

Nunmehr wurde durch Herrn Wagner mitgeteilt, dass das Büro zur weiteren Beauftragung und Durchführung bereit und in der Lage ist.

Aus diesem Grund stellt der Investor zur weiteren Fortführung des Projektes an die Stadt Greiz den Antrag, die zur Bebauung erforderlichen Grundstücke für die Marstall-Center Greiz GmbH zu reservieren. Durch die Verwaltung wird auf Grund des geplanten Bearbeitungszeitraumes als Termin der 30.06.2028 empfohlen.

Greiz, den 10.06.2026

  
i. A. Geelhaar  
Amtsleiterin

  
Alexander Schulze  
Bürgermeister

Anlage:

- Flurkartenkopie
- Schreiben Herr Wagner
- Ablaufplanung (Wenzel & Drehmann PEM GmbH)



Maßstab 1 : 1.000



**arno wagner**

architekt + dipl.-ing.

nachweisberechtigter für brandschutz

Architekturbüro • Arno Wagner • Carl-Zeiss-Promenade 20 • 07745 Jena

Stadtverwaltung Greiz  
Herrn Bürgermeister  
Alexander Schulze  
Markt 12  
07973 Greiz

Per E-Mail: [bbm@greiz.de](mailto:bbm@greiz.de)

arno wagner  
carl-zeiss-promenade 20  
07745 jena

tel.: 03641 6349304  
fax.: 03641 6349321  
www.arno-wagner.de  
arno.wagner-jena@online.de



E-Mail: [arno.wagner-jena@online.de](mailto:arno.wagner-jena@online.de)

10.06.2026

**Projekt Marstall-Center Greiz  
Vorbereitendes Schreiben für Stadtratsitzung am 17.06.2026**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schulze,  
sehr geehrte Stadtratsmitglieder,

vorab möchte ich mich bei IHNEN recht herzlich bedanken, dass sie uns die Möglichkeit einräumen, im Rahmen der Stadtratssitzung am 17.06.2026 den aktuellen Stand zum Projekt Marstallcenter vorzutragen.

Die Entscheidung über die weitere Reservierung des Grundstücks liegt dann in IHREN Händen.

Unglücklich war, dass nach langer Suche eines qualifizierten Stadtplanungsbüros (Büro Wenzel & Drehmann) und der entsprechenden Vorbereitungen am gleichen Tag der Vorstellung des Sachstands bei den Vertretern der Greizer Stadtverwaltung auch der Stadtrat über die weitere Reservierung des Grundstücks zu entscheiden hatte.

SIE hatten leider zu diesem Zeitpunkt nicht die notwendigen Informationen, dafür möchte ich mich entschuldigen.

Im Falle einer positiven Entscheidung Ihrerseits werden ich Sie künftig regelmäßig über den Stand der Bearbeitung informieren.

Die Zusammenfassung der bisher durchgeführten Aktivitäten würde den Rahmen heute sprengen.

Ich kann ihnen jedoch versichern, dass alle erforderlichen Gutachten und behördlichen Absprachen im Rahmen der bisherigen Bearbeitung unsererseits beauftragt bzw. erfolgt sind, teilweise auch, wie mit dem Denkmalamt Erfurt mehrfach.

Es liegen Verkehrsgutachten, Bodenuntersuchungen mit Schürfen, Naturschutzgutachten, Bewertungen nach IHREM Einzelhandelsgutachten für die Stadt Greiz, interne Untersuchungen der Mieter über Anlieferung, interne Objektorganisation usw., und vieles mehr vor.

Selbstverständlich liegen auch alle Unterlagen der ersten Bürgerbeteiligung aus der Corona-Zeit vor.

Corona hat das Bauvorhaben nicht unwesentlich verzögert.

Unglücklicherweise hat das ursprüngliche Stadtplanungsbüro Plan + Recht Berlin, aus kapazitären Gründen die weitere Bearbeitung seinerzeit aufgekündigt, da entscheidende Mitarbeiter, das Büro verlassen hatten.

Nach wie vor steht das Büro Plan + Recht dem neu beauftragten Büro Wenzel + Drehmann für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Es entsteht also keine Informationslücke, was mir wichtig war.

Nach ausführlicher Vorbereitung hatten wir dann mit dem Büro Wenzel + Drehmann den besagten Termin mit den Vertretern der Stadtverwaltung Greiz, incl. eines rechtzeitig vorab versandten Fragenkatalog vereinbart.

Soweit ich dies bewerten kann, war man mit der Tiefe der vorbereitenden Arbeiten mehr als zufrieden.

Als Investor steht die HP+P Gruppe zur Verfügung.

Der Investor bringt die Vermietung der Obergeschosse mit Seniorenwohnen im 2. + 3. Obergeschoss mit.

Ein ähnliches Projekt hat die Gruppe in Friedberg, bei Frankfurt bereits realisiert. Hier sind auch Gewerbeflächen im Erdgeschoss kombiniert mit Seniorenwohnen in 2 Obergeschossen.

Eine Informationsbroschüre des Investors ist beigelegt.

Zum Mieterbesatz stehen nach wie vor die Zusagen der Fa. REWE und DM.

Eine eindeutige Aussage der Fa. ALDI konnte in der Kürze der Zeit nicht eingeholt werden. Bei der derzeitigen Konstellation sind jedoch auch andere Discounter möglich.

Die Kompetenz und den Mietvertrag für die Obergeschosse bringt der Investor mit. Für den 4. Laden (700m<sup>2</sup>) liegen diverse Nachfragen vor, auch für das Parkhaus.

Mit den bisherigen Mietern besteht Einigkeit, dass im Falle einer Realisierung des Projekts, die Mietverträge nach oben nachverhandelt werden (Baukostensteigerung u. allgemeine Preissteigerung).

Beigelegt ist ein Terminplan des Büros Wenzel + Drehmann, der davon ausgeht, dass im Falle einer positiven Entscheidung ihrerseits, eine Bearbeitung ab KW30 2026 weiter geht und im 4. Quartal 2027 endet.

Hierbei ist berücksichtigt, dass auch die Genehmigungsbehörden unter einem massiven Arbeits- und Fachkräftemangel leiden.

Die Genehmigungsverfahren haben mittlerweile zeitliche Dimensionen angenommen, die vor 25 Jahren undenkbar waren (Genehmigungszeit Holzmarktpassage Jena: 8 Monate).

Der abschwingenden Entwicklung der Innenstadt in Greiz muss entgegengewirkt werden.

Diese Entwicklung ist bundesweit.

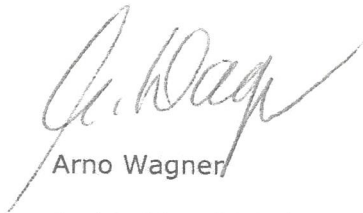
Zurzeit mieten in der Innenstadt nur noch Lieferdienste.

Entscheidend ist, dass man wieder Menschen in die Innenstädte bringt, den Auswirkungen der Interneteinkäufe zum Trotz.

Ich möchte nochmals betonen, dass wir das Marstallgebäude in unserer Planung integriert haben. Das Gebäude steht jetzt wieder leer.

Mit dem Marstallcenter sehen wir die Möglichkeit dieser Entwicklung entgegenzutreten, das Marstallgebäude wieder einer Nutzung zuzuführen und der Stadtentwicklung Greiz einen positiven Impuls zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Wagner', written in a cursive style.

Arno Wagner

Architekt + Dipl.-Ing.

Nachweisberechtigter für Brandschutz



---

**Stadt Greiz****Vorhabenträger: Marstall-Center-Greiz GmbH / Architekturbüro Wagner  
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62/20-SO****Ablaufplanung**Bearbeitungsstand: 05.06.2026

---

| <b>PROJEKTTÄTIVITÄT / -MEILENSTEIN</b>  | <b>DATUM</b>                |
|---|-----------------------------|
| <b>PHASE ENTWURFSBEARBEITUNG</b>  |                             |
| Konsultation mit AG / Vorhabenträger  | 33. KW (10.-14.08.2026)     |
| Konsultation mit Stadtplanungsamt   | 34. KW (17.-20.08.2026)     |
| Konsultation mit TLDA / Unterer Denkmalschutzbehörde  | bis 38. KW (14.-18.09.2026) |
| Bestandsaufnahme / Bestandsanalyse  | bis 40. KW (02.10.2026)     |
| Überarbeitung städtebaulicher Entwurf / Architekturkonzept durch AG                                     | bis 41. KW (09.10.2026)     |
| externe Fachgutachten (Schall, Baugrund, VTU, Versickerung)   | bis 44. KW (30.11.2026)     |
| Entwurfsbearbeitung – Planzeichnung / Festsetzung / Begründung / UB                                     | bis 51. KW (18.12.2026)     |
| Versand Entwurfsunterlagen zur Korrektur/Freigabe AG  | bis 2. KW (15.01.2027)      |
| Korrektur / Freigabe Entwurfsunterlagen durch AG  | bis 3. KW (20.01.2027)      |
| Versand Entwurfsunterlagen zur Korrektur/Freigabe Stadt Greiz   | bis 4. KW (27.01.2027)      |
| Korrektur / Freigabe Entwurfsunterlagen durch Stadt Greiz   | bis 5. KW (05.02.2027)      |
| Ausreichung Entwurfsunterlagen an Stadt Greiz   | bis 7. KW (12.02.2027)      |
| <b>Gremientermin zur Beratung / Beschluss<br/>der Auslegung zum Entwurf</b><br>Bauausschuss<br>Stadtrat | Ende Q1 / 2027              |
| Vorbereitung Offenlage der Entwurfsunterlagen   | Q2 / 2027                   |
| Redaktionsschluss Amtsblatt/ Bekanntmachungsblatt   | Q2 / 2027                   |
| Bekanntmachung der Offenlage zur förmlichen Beteiligung   | Q2 / 2027                   |
| Zeitraum der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit / der TöB  | Ende Q2 / 2027              |
| <b>PHASE DER ABSCHLIEßENDEN FASSUNG</b>   |                             |
| Auswertung / Abwägung zur Entwurfsbeteiligung   | Q3 / 2027                   |
| Bearbeitung der abschließenden Fassung  | bis Ende Q3 / 2027          |
| Ausreichung der abschließenden Fassung zur Freigabe an den AG   | Q4 / 2027                   |
| Ausreichung der Unterlagen für Gremienlauf / Beratungslauf „abschließende Fassung“ an Stadt Greiz       | Q4 / 2027                   |

| <b>PROJEKTTÄKTIVITÄT / -MEILENSTEIN</b>  | <b>DATUM</b>   |
|--|----------------|
| <b>Gremientermine</b><br><b>Beratung / Beschluss abschließende Fassung</b><br>Bauausschuss<br>Stadtrat | Ende Q4 / 2027 |
| Mitteilung der Abwägungsergebnisse   | Q1 /2028       |
| Beantragung der Genehmigung / Genehmigungsprozedere  | Q2 /2028       |
| Eintritt der Rechtskraft   | Q2 /2028       |