



## Entscheidung zur Einleitung einer Bauplanung bis Leistungsphase 3 nach HOAI für eine alternative Schlossbergbebauung

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat für Stadtentwicklung und Bau <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 15.06.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	15.06.2026	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	23.06.2026	Ö
Finanzausschuss (Vorberatung)	24.06.2026	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	02.07.2026	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung entscheidet, dass auf Grundlage der Projektstudie des Architekten Christian Peters (Fassadenskulptur) eine Bauplanung bis Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung - nach HOAI für eine alternative Schlossbergbebauung zu erarbeiten ist.

Hierfür wird die Verwaltung ermächtigt und beauftragt, ein Verfahren zur Vergabe der Bauplanungsleistungen einzuleiten und dieses bis September 2026 durchzuführen.

Die Planungsleistungen umfassen dabei insbesondere:

- Objektplanung
- Tragwerksplanung
- TGA-Planung (technische Gebäudeausrüstung)

Unter der Voraussetzung erfolgreicher Vergabeverfahren, sollen die Vergaben der Planungsleistungen für die Objekt- und Tragwerksplanung in der Stadtvertreterversammlung am 10.09.2026 gesondert beschlossen werden.

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

## **Sachverhalt**

Vor dem Hintergrund der immens gestiegenen Kosten seit der Projektinitiierung bis zur Vorstellung der Entwurfsplanung nach Leistungsphase 3 HOAI für die Wiedererrichtung des Schlossturms, gab es mit dem Beschluss VO(S)/2025/131 einen Prüfauftrag an die Verwaltung, ob auch ein Alternativprojekt zur künftigen Nutzung und Gestaltung des Schlossbergs seitens des Landes und des Bundes förderfähig ist bzw. bereits zugesagte Fördermittel verwendet werden dürfen.

Am 11.12.2025 wurde in der Stadtvertreterversammlung die VO(S)/2025/135

*- Entscheidung zur Verwendung einer Projektstudie für ein alternatives Schlossberg-Gesamtkonzept –*

beschlossen und die Projektstudie des Architekturbüros Christian Peters bestimmt, die als planerische Grundlage für ein Alternativprojekt dienen soll. Im Fokus dabei steht die Nutzung der Grundrissfläche des ehemaligen Barockschlosses. Die Projektstudie ist noch einmal als Anlage beigefügt.

Die Projektstudie wurde dem Wirtschaftsministerium des Landes M-V, welches für die Landesförderung zuständig ist, und dem Bundesbeauftragten für Kultur und Medien (BKM) übermittelt und die Prüfung der Förderfähigkeit gleichermaßen des Schlossturms erbeten. Das Wirtschaftsministerium macht die zugesagte 3,0 Mio. Euro Förderung von dem Kriterium eines touristisch-wirtschaftlichen Nutzen bzw. Mehrwertes abhängig, stellt aber weiterhin die Förderung in Aussicht, auch für die vorgelegte alternative Lösung. Keine Bereitschaft gibt es zur Aufstockung der Summe. Dennoch wäre die bisherige Vereinbarung zur Förderung überarbeitungswürdig. Hierzu informierte der Bürgermeister in der Stadtvertreterversammlung am 26.03.26.

Mit E-Mail vom 04.05.2026 hat das BKM die Stadt darüber informiert, dass nach Abschluss der Prüfung aller vorgelegten Unterlagen das Alternativprojekt nicht von der parlamentarisch beschlossenen Zweckbestimmung gedeckt ist und die Bundesmittel in Höhe von 3,6 Mio. Euro hierfür nicht in Aussicht gestellt werden können. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit einen neuen Fördermittelantrag zu stellen.

## **Vorgesehener Planungsschritt**

Am 19.05.2026 erfolgte mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau eine Verständigung über das weitere Vorgehen. Auf Grundlage der vorliegenden Projektstudie soll die Stadt zunächst eine Bauplanung für das beschriebene Vorhaben (Fassadenskulptur) initiieren. Ziel ist die Erarbeitung eines qualifizierten Entwurfs entsprechend der Leistungsphase 3 der HOAI (Entwurfsplanung).

Dieser Planungsschritt dient der fachlichen Konkretisierung der bislang vorliegenden Projektidee und ist noch nicht mit einer Entscheidung über die Realisierung des Vorhabens verbunden. Ziel der Entwurfsplanung ist es, die gestalterischen, technischen, konstruktiven und denkmalpflegerischen Anforderungen umfassend zu untersuchen und in einem abgestimmten Entwurf zusammenzuführen.

Im Mittelpunkt stehen dabei die Ausarbeitung der architektonischen Gestaltung sowie die Einbindung der Fassadenskulptur in das bestehende Gebäude- und Stadtraumgefüge des Schlossgartenensembles. Hierzu sind insbesondere die gestalterische Ausformung der Fassade, die erforderliche historische Detailtiefe, die Materialwahl und Materialbeschaffenheit sowie die konstruktive Umsetzung des Bauwerks zu konkretisieren. Parallel dazu werden die technischen und statischen Rahmenbedingungen untersucht und die hierfür erforderlichen Nachweise erarbeitet.

Ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses ist zudem die fortlaufende Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden. Insbesondere die Belange der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde sollen frühzeitig in die Planung integriert werden, um deren fachliche Anforderungen und Hinweise bereits im Entwurfsstadium angemessen berücksichtigen zu

können.

Die Entwurfsplanung soll die wesentlichen Planungsparameter soweit konkretisieren, dass die technische, gestalterische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Vorhabens belastbar beurteilt werden kann. Hierfür werden die erforderlichen Planunterlagen, Visualisierungen, technischen Nachweise und Kostenberechnungen erarbeitet, die als Grundlage für die weitere politische Beratung und eine spätere Entscheidung über die Umsetzung des Projekts dienen.

Im Rahmen der Planung ist die modulare beziehungsweise abschnittsweise Entwicklung des Standortes weiterhin zu berücksichtigen. Die Entwurfskonzeption soll so angelegt werden, dass eine schrittweise Realisierung einzelner Bausteine basierend auf der Projektstudie möglich bleibt und zukünftige Nutzungsanforderungen flexibel integriert werden können. Der vorliegende Planungsschritt umfasst dabei den **ersten Bauabschnitt**.

Bereits im Rahmen dieses Bauabschnitts sind die räumlichen und funktionalen Voraussetzungen für eine spätere Weiterentwicklung des Vorhabens zu schaffen. Hierzu zählen insbesondere die planerische Integration sanitärer Einrichtungen als dauerhafter Bestandteil des Nutzungskonzeptes sowie die Vorhaltung geeigneter Flächen- und Funktionsreserven für künftige Ausstellungs- und Informationsbereiche.

Der durch die Fassadenskulptur entstehende Innenhof soll als multifunktionaler Raum für Begegnungen, Veranstaltungen und kulturelle Nutzungen entwickelt werden und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Ortes mit touristischer Ausstrahlung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, der sowohl von Einwohnerinnen und Einwohnern als auch von Gästen genutzt werden kann.

Die begehbare Fassadenskulptur soll dabei einen wesentlichen Bestandteil des Nutzungskonzeptes bilden und Besucherinnen und Besuchern ermöglichen, die Architektur sowie die historische Bedeutung des Standortes unmittelbar zu erleben. Mit Bezug auf das historische Barockschloss und dem Schlossgartenensemble soll ein identitätsprägender Ort entstehen, der an die Geschichte der Stadtgründung erinnert und historische Bezüge auf zeitgemäße Weise erlebbar macht.

Bei der Planung sind die Anforderungen der in Aussicht gestellten Förderung bzw. die Nachweisführung eines nachhaltigen touristischen und wirtschaftlichen Mehrwerts für den Standort angemessen zu berücksichtigen. Die bauliche Konzeption und die vorgesehenen Nutzungen sollen daher einen erkennbaren Beitrag zur touristischen Attraktivität, zur Belebung des Schlossgartenareals und der Innenstadt sowie zur regionalen Wertschöpfung leisten. Besonderes Augenmerk ist auf eine barrierefreie Erschließung und Nutzbarkeit der Fläche zu legen.

Bestandteil der Leistungsphase 3 ist zudem die Erstellung einer Kostenberechnung auf Grundlage der konkretisierten Planung. Diese dient der Ermittlung der voraussichtlichen Baukosten und schafft die notwendige Grundlage für die Bewertung der finanziellen Machbarkeit des Vorhabens. Erst auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung soll über die weitere Verfolgung und gegebenenfalls die Umsetzung des Projekts entschieden werden.

Im Rahmen der Projektstudie wurde bereits eine erste Grobkostenschätzung vorgenommen. Danach werden die voraussichtlichen Baukosten des Vorhabens derzeit mit rund 4,7 Mio. Euro veranschlagt. Aufgrund des **frühen** Planungsstandes handelt es sich hierbei um eine überschlägige Kosteneinschätzung, die im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren ist.

Auf Basis dieser Grobkostenschätzung wurden die anrechenbaren Kosten als Grundlage für die Honorarermittlung bestimmt und die voraussichtlichen Planungskosten für die Erbringung der Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) berechnet. Die Ermittlung dient der Vorbereitung der Beauftragung der erforderlichen

Planungsleistungen und schafft Transparenz hinsichtlich des finanziellen Aufwands für die Ausarbeitung einer belastbaren Entscheidungsgrundlage.

Mit Abschluss der Entwurfsplanung soll eine detaillierte Kostenberechnung vorliegen, die eine wesentlich höhere Kostensicherheit bietet und als Grundlage für die Entscheidung über die weitere Umsetzung des Vorhabens herangezogen werden kann.

Neben der Objektplanung soll auch die Tragwerksplanung bis einschließlich Leistungsphase 3 beauftragt werden. Dadurch können die für das Vorhaben erforderlichen statischen und konstruktiven Grundlagen frühzeitig erarbeitet und in die Entwurfsplanung integriert werden. Darüber hinaus erfolgt eine fundierte Bewertung der Standsicherheit am vorgesehenen Standort (Schlossberg) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der auf das Bauwerk einwirkenden Lasten. Die Ergebnisse dienen als wesentliche Grundlage für die Beurteilung der technischen Umsetzbarkeit sowie einer höheren Verlässlichkeit bei den zu ermittelnden Kosten.

Die Honorarkosten für die Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 HOAI werden für die

**Objektplanung und Tragwerksplanung auf insgesamt 141.203 Euro brutto** geschätzt.

Weitere Kosten fallen für Vermessung, Braugrunduntersuchung und ggf. archäologische Erkundungen an. Eine Fachplanung für die technische Gebäudeausrüstung (Wasser, Strom) ist mit zu berücksichtigen, um den Aufwand für Sanitärinstallationen sowie Stromversorgung zu erfassen. Somit werden die Gesamtkosten für den Planungsschritt auf

**190.000 Euro brutto** geschätzt.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass die Grundfläche des Schlossturms nicht Bestandteil der zu beplanenden Fläche ist. Darüber hinaus stellt die Beschlussvorlage keine Entscheidung zum Schlossturm dar.

Die jeweiligen Planungsschritte, insbesondere die Vorplanung sowie die Entwurfsplanung, sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau zur Beratung und Entscheidung vorzulegen. Dies umfasst insbesondere auch die Festlegung gestalterischer Details wie Materialität, Farbgebung sowie wesentliche Ausführungs- und Gestaltungsmerkmale des Bauvorhabens. Hierbei soll der Ausschuss aktiv bei der Entscheidung beteiligt werden.

Mit dem Beschluss wird die Verwaltung beauftragt und ermächtigt, ein Vergabeverfahren zur Beauftragung der Bauplanungsleistungen einzuleiten und durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist die Vergabe der Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) gemäß HOAI. Das Vergabeverfahren soll bis September 2026 abgeschlossen sein. Auf Grund der Bedeutung des Gesamtvorhabens soll die Vergabe der Planungsleistungen für die Objekt- und Tragwerksplanung in der Stadtvertreterversammlung am 10.09.2026 gesondert beschlossen werden.

Die Kostendeckung soll aus Haushaltsresten 2025 erfolgen.

#### **Anlage/n**

1	2025-10-28 Projektstudie Schrittweise Wiederbebauung der ehemaligen Grundrissflächen des Residenzschlosses NZ (öffentlich)
---	--

\_\_\_\_\_  
Stadtpräsident

\_\_\_\_\_  
Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Projektstudie

### Zur schrittweisen Wiederbebauung der ehemaligen Grundrissflächen des Residenzschlosses Neustrelitz



Foto: Ines Jung Fotografenmeisterin

#### Anlass:

Die Lücke auf der ehemaligen Grundrissfläche des Barockschlosses stellt eine ganz erhebliche Beeinträchtigung im Stadtbild und in der umfänglich sanierten Gartenanlage dar.

Ohne das wichtigste Gebäude am Platze, dem einstigen Residenzschloss, wirkt das Areal fragmentarisch und desorientiert.

Im sonst umfangreichen Gebäudebestand des Schlossareals befinden sich zahlreiche denkmalgerecht sanierte Gebäude, unter anderem die Schlosskirche, das Kavaliershaus, die Orangerie, der Marstall, das Landestheater und der Schlosspark selbst. Diesen Gebäuden fehlen, ohne dem Schloss, ihre klare räumliche Beziehung und deren Einordnung.

Eine originalgetreue Rekonstruktion der Schlossfassaden, so wünschenswert diese auch erscheinen möge, würde einen hohen zwei- bis dreistelligen Millionenbetrag erforderlich machen. Abgesehen davon ist seit geraumer Zeit in keiner Weise ein Anlass absehbar, der diesen Aufwand rechtfertigen würde.

So entsteht eine Pattsituation: Die in der Stadt Neustrelitz lang ersehnte bauliche Wiederherstellung der historischen Schlossanlage und die damit verbundenen, schier untragbaren Baukosten.

Wenn sich seit Jahrzehnten keine belastbare Nutzung finden lässt, dieses enorme Bauvolumen mit Leben füllen könnte, so ist es deswegen umso wichtiger, in klugen Schritten eine Bebauung vorzubereiten und dabei im selben Atemzug erste wichtige, räumliche Qualitäten des barocken Schlosskörpers darzustellen.

### Zum besseren Verständnis der Projektskizze:

Die Studie nimmt Anleihe an der Erscheinung eines *Baumwipfelpfades*; es ist der Vorschlag, an den zwei wichtigsten, garten- bzw. stadtbildprägenden Gebäudeflügeln, eine begehbare Fassadenskulptur herzustellen, um auf diese Weise den Besuchern sozusagen einen „*Schloss-Wipfelpfad*“ entlang der historischen Raumkanten anzubieten.

Damit erfüllt die Fassadenskulptur im ersten Schritt die Wiederherstellung der zwei wichtigsten Fassadenabschnitte des ehemaligen Barockschlosses und gibt damit dem Schlossareal seine architektonische Bedeutung und Einordnung der Raumbeziehungen zurück.

Und weiter lädt sie auf ihrem Rundgang zu einem beeindruckenden Ausblick in den sanierten Schlossgarten, zur Stadt Neustrelitz oder aber zum Tiergarten ein.



Innenseite:  
Innerhalb der Stütz-  
konstruktion können  
Treppenaufgänge und  
entlang der  
Geschossebenen  
Umgänge für Besucher  
angeordnet werden.

Weitere Ausbauten für  
Balkone, Logen  
oder technische  
Infrastruktur sind nach  
jeweiligem Bedarf  
vorbereitet.

Foto: Ines Jung  
Fotografenmeisterin

In weiteren Schritten kann die Fassadenskulptur als ein bereits vorweggenommener Teil einer künftigen, möglicherweise gestaffelten Bebauung des Schlossareals dienen. Weiter kann diese Fassade, ganz ähnlich wie bei einer Pufferfassade - als äußere Gestaltungfront für eine künftige, dahinterliegende Bebauung dienen.

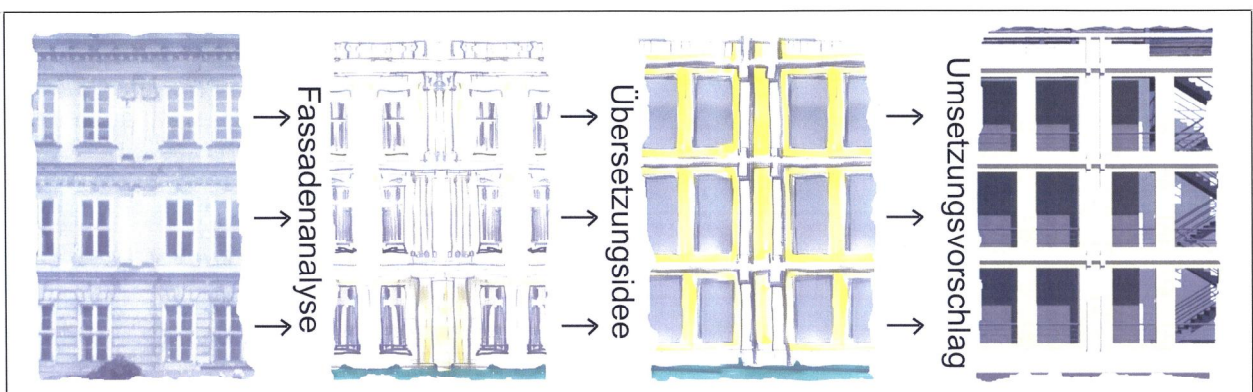
Dies ist der wichtigste Aspekt: Man schafft eine sofortige Nutzung, zum Beispiel als Ort für Festspiele, Open-Air Veranstaltungen, Märkte und weitere Veranstaltungen, die erheblich von den auf den Innseiten der Fassadenskulptur liegenden Gängen, Treppenanlagen oder Logen profitieren.

Überhaupt wird auf diese Weise eine sommerliche, touristische Nutzung erheblich befördert und damit auch die Tür für künftige Nutzungen geöffnet - Nutzungen die sich schrittweise, organisch entwickeln können und damit den nächsten baulichen Schritt einfordern und rechtfertigen werden.

## Zur Gestaltfindung der Fassadenskulptur:

Die Ausformung der Fassadenskulptur orientiert sich zunächst in Größe und Proportion am geschichtlichen Vorbild des einstigen Schlosses.

Im Zuge der Gestaltfindung wird die historische Formensprache nicht in jedem Detail zu rekonstruieren sein, sondern ganz bewusst vereinfacht und schlichter reproduziert. Weiter wird zu klären sein, welche bauliche Fassung der verschiedenen Epochen des damaligen Schlosses tatsächlich als Grundlage dienen soll; denn zuletzt ist die Seitenfassade des Residenzschlosses 1907 gegenüber der gartenseitigen Fassade deutlich überformt und abgeändert worden.



Auch ist es sinnvoll, die Fassadenöffnungen in der richtigen Gebäudeachse, jedoch deutlich größer als die historischen Fensteröffnungen herzustellen. So werden Baukosten und das wirklich erforderliche Maß an neuer Bausubstanz abgewogen. Rekonstruktionen der Fensteröffnungen auf das tatsächliche historische Fenstermaß - sollten Sie einmal gewünscht sein - könnten künftig bei entsprechendem Bedarf jeweils auch nachgerüstet werden.

Die einmal festgelegte Profilierung an Bossen, Pilastern und Gesimses wird mittels CNC-Technik als Schablone gefertigt und dient zur gleichmäßigen Herstellung der standardisierten Fassadenelemente aus Betonfertigteilen. Geeignete Betone aus z.B. Weißzement mit entsprechenden Zuschlagstoffen gewährleisten eine dauerhafte und repräsentative Erscheinung.

Die serielle Fertigung aller Fassaden und Stützkonstruktionen verschafft erhebliche Kosteneinsparungen gegenüber einer traditionellen Bauweise aus Stein und Putz.

Nach dem jeweiligen Raum- oder Nutzungsbedarf können anschließend an die Fassadenskulpturen beispielsweise temporäre Tribünen angefügt werden, die von den bereits vorhandenen Treppenanlagen und Umgängen profitieren und sich gegenseitig mit weiteren Elementen wie Logen, Aussichtsplattformen und Beleuchtungstechnik ergänzen.

Auch pavillonartige Gebäude für Ausstellungszwecke, dienende Gebäude (wie für Versorgung, Infrastruktur und Toiletten) sind als zusätzliche Anbauten jederzeit möglich und erweiterbar. Auch sie profitieren von der vorgerüsteten Erschließungsstruktur der neuen Fassadenelemente.

## Referenzbeispiel zur Fassadengestaltung:



Naturkundemuseum Berlin  
Fassadenrekonstruktion aus  
Betonfertigteilen

Architekten:  
Diener & Diener

Quelle Baunetz,  
Foto: Christian Richters

## Rekonstruktionsbeispiel mittels Silikonabdruck der Bestandsfassaden

Am Naturkundemuseum in Berlin galt es, dem kriegsbeschädigten Baukörper und seinen verbliebenen Ziegelfassaden, ähnlich einem zahnärztlichen Implantat, minutiös detailgetreue Ergänzungen zu verschaffen.

Der anschließende Abguss mit Betonen aus Weißzement und weiteren Zuschlägen wurde als mehrfach reproduziertes Betonfertigteile in 2010 hergestellt.

Mit den vorangestellten Details und Ausführungen wird eine Vorgehensweise formuliert, in der in angemessenen Schritten und mit *angemessener* Wirtschaftlichkeit, eine derart große und herausfordernde Aufgabe – wie der Bebauung der ehemaligen Grundrissflächen des Residenzschlosses Neustrelitz- in kleinen, leistbaren Abschnitten ermöglicht wird.

Mit der stadträumlichen Rekonstruktion der beiden wichtigsten Schlossfassaden im ersten Schritt erfolgt ein gestalterisch hochwertiger, aber auch zweckmäßiger baulicher Neubeginn, der dazu sogleich die Sommernutzung des gesamten Areals unterstützt und befördert.

Die Entwicklung der Nutzung dieses Ortes in den kommenden Jahrzehnten wird *angeregt*, bleibt aber gleichzeitig in jeder Hinsicht offen: Eine stufenweise Weiterbebauung in dem dann jeweils bedarfsgerechten Maße ist möglich und gewünscht, *aber nicht Voraussetzung*.

Neustrelitz, den 29.10.2025

Christian Peters, Freier Architekt BDA