



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