

Beschluss über die Fortführung der Planung für die Änderung, Umgestaltung und Herstellung von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
Fachdienst Stadtentwicklung	09.08.2025

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>
Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss (Entscheidung)	10.09.2025

Unterrichtungs- und Beteiligungspflichten

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen (§ 47 f GO): Nein

Unterrichtungspflicht des Seniorenbeirates (§ 47 e GO): Nein

Ziel der Vorlage

"Schleswig stärkt seine Funktion als attraktiver Mittelpunkt der Region"

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, die Fortführung der Planung der Änderung, Umgestaltung und Herstellung von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ mit der Erstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (LPH 3 & 4), auf Grundlage der vorliegenden Vorzugsvariante des Vorentwurfs und der dazugehörigen Kostenschätzung, zu veranlassen.

Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung erfolgt für das gesamte Projektgebiet.

Erforderliche baurechtliche Genehmigungen und naturschutzrechtliche Genehmigungen für erforderliche Baumfällungen im Zusammenhang mit der Änderung, Umgestaltung und Herstellung der Erschließungsanlagen sind einzuholen.

Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen und die Unterrichtung des Seniorenbeirates sind in der Entwurfsphase durchzuführen.

Der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss ist von der Verwaltung über die Ergebnisse der weiteren Planungen zeitnah zu informieren.

1. **Zuständigkeit**

Gemäß § 2 Nr. 5 der Zuständigkeitsordnung ist der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss zuständig für Entscheidungen über Entwürfe für nicht nur unbedeutende städtische Bauvorhaben und deren nicht nur unwesentliche bauliche Veränderungen.

2. **Sachdarstellung**

Die Stadt Schleswig führt eine städtebauliche Gesamtmaßnahme nach BauGB zur Sanierung der Innenstadt durch. Ein wesentliches Sanierungsziel ist die Attraktivierung des öffentlichen Raums und hier vor allem die gestalterische Aufwertung der Fußgängerzone mit den angrenzenden Plätzen und des sogenannten Parkhausquartiers zwischen Schwarzer Weg und Königstraße mit dem ZOB.

Zur Gewährleistung der gestalterischen Qualität bei Planung und Bau wurde gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.04.2020 ein freiraum- und verkehrsplanerischer Realisierungswettbewerb nach RPW für die Straßen, Wege und Plätze im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ durchgeführt. Der Siegerentwurf soll gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.04.2021 umgesetzt werden und bildet die Basis für die konkrete Planung und die bauliche Umsetzung der einzelnen Straßen, Plätze und Wege.

Die Vergabe der Leistungen der Frei- und Verkehrsanlagenplanung für die Änderung, Umgestaltung und Herstellung von Erschließungsanlagen in der Innenstadt an die Wettbewerbssieger ist auf Grundlage des Beschlusses des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschusses vom 10.10.2023 zunächst bis zur Genehmigungsplanung nach HOAI (LPH 4) erfolgt. Das Auslösen weiterer Leistungsphasen nach HOAI (LPH 5 – LPH 9, Ausführungsplanung bis Begleitung der Baumaßnahmen) erfolgt nach Abschluss der Genehmigungsplanung in Abhängigkeit des Planungsergebnisses sowie des Vorliegens von Fördermittelbescheiden und wenn die erforderlichen Gremienbeschlüsse getroffen werden.

Die Planung erstreckt sich bis einschließlich der Genehmigungsplanung über das gesamte Projektgebiet (siehe Anlage 2 a). Ab der Ausführungsplanung, sofern diese veranlasst wird, ist eine abschnittsweise und zeitlich gestaffelte Planung und Umsetzung der Straßen, Wege und Plätze vorgesehen.

Neben regelmäßigen Planungsgesprächen zwischen den unmittelbaren Planungsbeteiligten, werden die Stadtwerke SH ebenfalls regelmäßig, und das Planungsteam für Bürgerforum/Parkhaus und die Anhandnehmer der ehemaligen Hertie-Grundstücke Stadtweg 66-70 anlassbezogen, zur Abstimmung von Schnittstellen zwischen den Projekten in den Planungsprozess einbezogen.

Zum Ende der Vorplanung haben ab dem Frühjahr 2025 Beteiligungsveranstaltungen mit Workshopcharakter zur Information der Öffentlichkeit und des Zukunftsbeirats Innenstadt zum Vorentwurf stattgefunden. Zwei Beteiligungsformate zur Gestaltung der Erschließungsanlagen und zu den Kosten waren an die Mitglieder des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschusses gerichtet, um unter Berücksichtigung der Größe und des Umfangs des Vorhabens frühzeitig in die Information und Abstimmung zu der Planung zu gehen.

Weitere Beteiligungsformate, die sich an die genannten Gruppen richten, sind während der Entwurfsphase vorgesehen. Zudem sind auch eine Beteiligung der Kinder und Jugendlichen sowie des Seniorenbeirats und Abstimmungen mit dem Beauftragten für Menschen mit Behinderungen und der Gleichstellungsstelle der Stadt Schleswig geplant.

Bestandteil der Vorentwurfsphase waren zudem planungsbegleitende Fachgutachten, wie die Durchführung von Baugrunduntersuchungen, die Erstellung eines

Regenwassermanagementkonzeptes und die Vermessung des Planungsgebiets.

Ein ergänzendes Verkehrsgutachten ist in Umsetzung. Weitere Fach- und Objektplanungen sollen zu Beginn der Entwurfsphase vergeben werden.

Mit der vorliegenden Vorentwurfsplanung werden die Ziele der Sanierung, den öffentlichen Raum langfristig sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klima- und Klimafolgenanpassung aufzuwerten und zu attraktivieren, erreicht. Das Wettbewerbsergebnis des Planungswettbewerbs für die Straßen, Wege und Plätze in der Innenstadt wird mit der Planung konsequent umgesetzt.

Die Ergebnisse der Vorentwurfsplanung mit den entsprechenden Übersichts- und Gestaltungsplänen, einem Gestaltungsportfolio und einem ausführlichen Erläuterungsbericht unter anderem zum Planungs- und Beteiligungsprozess, zum Planungskonzept sowie mit einer Beschreibung der einzelnen Teilbereiche des Projektgebiets sind als Anlagen (siehe Anlagen 1 bis 4) beigefügt.

Parallel zur Änderung, Umgestaltung und Herstellung der Erschließungsanlagen sehen die Stadtwerke SH umfängliche Leitungsarbeiten in der Innenstadt vor. Die Ausführung der späteren Bauleistungen zur Gestaltung der Oberflächen und zur Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sollen grundsätzlich koordiniert bzw. nach Möglichkeit parallel erfolgen. Zu Beginn der Entwurfsphase werden die voraussichtlichen Bauabläufe sowie die Einteilung der Straßen, Wege und Plätze in Bauabschnitte mit den Stadtwerken weiter abgestimmt, so dass zu diesen Punkten und zur Zeitschiene für die Umsetzung der Straßen, Wege und Plätze insgesamt in der Entwurfsphase weiter berichtet werden kann.

Die voraussichtlichen zeitlichen Abläufe bei der Freilegung des Parkhausquartiers, der Errichtung von Bürgerforum und Parkhaus sowie der Neubebauung der Vermarktungsflächen Stadtweg 66-70 werden im Terminplan ebenfalls berücksichtigt.

Bau- und Planungskosten:

Zum Abschluss der Vorentwurfsplanung (LPH 2) liegt die Kostenschätzung nach DIN 276 für

- die Änderung und Umgestaltung der Fußgängerzone (FGZ) inklusive Capitolplatz und Straßenabschnitt Plessenstraße vor dem Capitolplatz,
- die Änderung und Umgestaltung des Gallbergs,
- die Änderung und Umgestaltung des Schwarzen Wegs,
- die Änderung, Umgestaltung und Herstellung der Erschließungsanlagen im Parkhausquartier (ZOB, neue Platzfläche zwischen ZOB, Parkhaus/Bürgerforum und Capitolplatz und Rote-Kreuz-Weg) und
- die Änderung und Umgestaltung der Poststraße, der Moltkestraße und des Stadtwegs vor den Grundstücken Stadtweg 68-70 sowie die Herstellung einer Platzfläche auf den Grundstücken Stadtweg 68-70

bei ca. 30 Mio. €.

Kostenschätzung nach DIN 276 zusammengefasst (Brutto)						
Kostengruppen	Gesamt	FGZ	Gallberg	Schwarzer Weg	Parkhausquartier	Stadtweg 68-70 mit Poststr
300+400	Ermittlung in der Entwurfsphase (siehe unten)					
500	23.160.000 €	8.340.000 €	1.960.000 €	3.610.000 €	6.060.000 €	3.190.000 €
600	Ermittlung in der Entwurfsphase (siehe unten)					
700	6.930.000 €	2.835.000 €	650.000 €	775.000 €	1.645.000 €	1.025.000 €
Summe	30.090.000 €	11.175.000 €	2.610.000 €	4.385.000 €	7.705.000 €	4.215.000 €

Die zur Kostendarstellung im Vorentwurf übliche Kostenschätzung nach DIN 276 bildet die Kosten bezogen auf den Stichtag der Kostenermittlung (25.07.2025) ab.

Auswirkungen von möglichen Planungsänderungen im Zuge weiterer Planungsphasen sowie allgemeine Baukostensteigerungen bis zur Bauausführung der späteren Bauabschnitte sind in der Kostenschätzung dementsprechend nicht enthalten.

Genauere Angaben zur Kostenschätzung der Baukosten sowie zu voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten für die Straße, Wege und Plätze können den Anlagen entnommen werden (siehe Anlagen 5 und 6).

Die Angaben zu den Baunebenkosten beruhen auf dem HOAI-Planervertrag für die Frei- und Verkehrsanlagen, den Kosten für die bisherigen Fachgutachten sowie auf Annahmen zu Kosten für die noch zu vergebenden Fach- und Objektplanungen, welche im Rahmen der Entwurfsplanung weiter konkretisiert werden.

Die Kosten für Haltestellenüberdachungen im ZOB-Bereich und für ein neues Brückenbauwerk über den Mühlenbach in der Fußgängerzone (Kostengruppen 300 und 400) werden im Rahmen entsprechender Objektplanungen parallel zur Entwurfsplanung für die Straßen, Wege und Plätze ermittelt und dann bei den Kostendarstellungen berücksichtigt. Vergleichbares gilt für mögliche Aufwendungen für Kunst am Bau (Kostengruppe 600).

Weitere Detaillierungen zu den Kosten erfolgen insgesamt mit der Kostenberechnung nach DIN 276 im Zuge der Entwurfsplanung.

Unter Beachtung der aufgerufenen Kosten für die Straßen, Wege und Plätze in der Innenstadt sind bereits im Zuge der Vorentwurfsplanung Einsparpotenziale ermittelt und im Vorwege den Mitgliedern des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschusses zur Kenntnis gegeben worden.

Bei der zum Beschluss vorgelegten Vorzugsvariante des Vorentwurfs haben folgende Einsparungsmöglichkeiten gegenüber einer umfänglicheren Planungsvariante Berücksichtigung gefunden:

- Planung der Gehwege und Aufenthaltsflächen im Bereich der Mittelinsel und auf der Südseite des ZOBs in Beton- statt Naturstein,
- Verzicht auf eine Bearbeitung des Gehwegs der Plessenstraße südlich des Capitolplatzes,
- Verzicht auf eine Bearbeitung des Michaelisgangs,
- Planung des Belags im Lornsengang in Beton- statt Naturstein,
- Verzicht auf eine Bearbeitung der Hofsituation auf der Westseite des Mühlenbachs nördlich der Fußgängerzone,
- Verzicht auf eine Bearbeitung der Gasse zum Kattsund von der Mönchenbrückstraße,
- Verzicht auf eine Bearbeitung der Straße Am Lornsenpark,
- Verzicht auf eine Bearbeitung des Quartiershofs zwischen Fußgängerzone und Am Lornsenpark,
- Reduzierung des Bearbeitungsumgriffs auf der Nord- und Südseite des Gallbergs,
- Umstellung des Belagsmaterials am Gallberg von Natur- auf Betonstein
- Reduzierung des Wasserspiels auf dem zukünftigen Platz auf den Grundstücken Stadtweg 68-70.

Die genannten Einsparmaßnahmen konnten zu einer Senkung der veranschlagten Kosten um ca. 2,5 Mio. Euro (brutto, inklusive Baunebenkosten) beitragen, ohne dass die Qualität der Planung wesentlich beeinträchtigt wurde. Für einen möglichen Verzicht auf Bäume und Baumrigolen auf der Nordseite des Schwarzen Wegs gab es in der Diskussion um Einsparpotenziale keine Zustimmung.

Eine relevante zusätzliche Kostenposition gegenüber dem Wettbewerbsergebnis, die der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung geschuldet ist, sind Maßnahmen zur Terrorprävention im öffentlichen Raum in Form von festen und versenkbaren stabilen Absperrpollern an strategischen Stellen.

3. **Finanzierung**

Für die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Stadtumbau“ zur Innenstadtsanierung können Städtebauförderungsmittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ eingesetzt werden.

Eine Grundsatzzustimmung des Fördermittelgebers zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Änderung, Umgestaltung und Herstellung der Erschließungsanlagen liegt mit Datum vom 29.04.2022 vor.

Für die finale Zustimmung zum Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung durch das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (MIKWS) sind qualifizierte Förderanträge für die jeweiligen Bauabschnitte nach Vorliegen und auf Grundlage der zu erarbeitenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu stellen.

Die bis dahin anfallenden Planungskosten können über Städtebauförderungsmittel vorfinanziert werden und stehen im Sondervermögen für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Stadtumbau“ vorbehaltlich der weiteren Kostenermittlung für die zu vergebenden Fach- und Objektplanungen zur Verfügung. Das Einstellen von Haushaltsmitteln ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig.

Für die Ausführungsplanung und die weiteren erforderlichen Planungsphasen sowie für die spätere bauliche Umsetzung der Erschließungsanlagen im Zuge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Stadtumbau“ sind ausdrücklich weitere Städtebauförderungsmittel einzuwerben. Entsprechende Anträge werden im Rahmen der üblichen Antragsfristen gemäß Städtebauförderungsrichtlinien S-H gestellt. Die erforderlichen städtischen Eigenanteile an den Fördermitteln werden bei den Haushaltsanmeldungen berücksichtigt.

Zudem sollen für die Finanzierung der Umgestaltung der Straßen, Wege und Plätze in der Innenstadt mit weiterem Projektfortschritt, insbesondere für den ZOB, weitere Fördermittel aus den Bereichen ÖPNV- und Mobilitätsförderung beantragt werden.

Es ist zu erwähnen, dass für die Umsetzung der Erschließungsanlagen in einigen Bereichen Teilflächen von privaten Grundstücken benötigt werden. Ein Fördermitteleinsatz ist hier nach aktueller Städtebauförderungsrichtlinie möglich, wenn diese Teilflächen von der Stadt erworben oder wenn diese Flächen öffentlich gewidmet werden. Baumaßnahmen auf privaten Flächen sind grundsätzlich nicht förderfähig.

Ebenso können in vergleichsweise geringem Umfang auch maßnahmenbedingte Leitungsverlegungen von Stadtwerkeleitungen oder Leitungen Dritter (z.B. Telekom) erforderlich werden.

Mögliche Aufwendungen für den Erwerb privater Flächen sowie mögliche Erstattungsansprüche der Leitungsträger bei maßnahmenbedingten Leitungsverlegungen gemäß § 150 BauGB sind grundsätzlich förderfähig und werden in der Entwurfsphase konkretisiert.

Solche Kosten zählen gemäß der Fördersystematik der Städtebauförderung jedoch formell nicht zu den Kosten für die Erschließungsanlagen und werden im Rahmen der allgemeinen Fördermittelsteuerung und –berichterstattung für die städtebauliche

Gesamtmaßnahme „Stadtumbau“ betrachtet.

4. **Anlagen**

Aufgrund der Dateigröße der einzelnen Pläne werden die Unterlagen über folgenden Link öffentlich zur Verfügung gestellt:

<https://cloudshare.bigbaugruppe.de/s/nLW65cnym9Dog2K>

Folgende Unterlagen sind über den Link abzurufen:

1. Übersichtspläne
 - a. Belag
 - b. Baumneupflanzungen
 - c. Entnahme Baumbestand
 - d. Verkehr
2. Gestaltungspläne
 - a. Gesamtlageplan
 - b. Lageplan Freianlagen Teilbereich 1 (TB 1) (Poststraße, Moltkestraße, Stadtweg, neue Platzfläche)
 - c. Lageplan Freianlagen (TB 2) (westl. Fußgängerzone (FGZ), westl. Schwarzer Weg)
 - d. Lageplan Freianlagen (TB 3) (Capitolplatz, Kornmarkt, östl. FGZ bis Mühlenbach)
 - e. Lageplan Freianlagen (TB 4) (östl. FGZ ab Mühlenbach, Gallberg)
 - f. Lageplan Freianlagen (TB 5) (östl. Schwarzer Weg, Rote-Kreuz-Weg, ZOB, neue Platzfläche)
 - g. Lageplan Verkehrsanlagen (TB 6) (Poststraße, westl. Schwarzer Weg)
 - h. Lageplan Verkehrsanlagen (TB 7) (Plessenstraße)
 - i. Lageplan Verkehrsanlagen (TB 8) (ZOB)
 - j. Lageplan Verkehrsanlagen (TB 8) (östl. Schwarzer Weg, Rote-Kreuz-Weg)
3. Gestaltungsportfolio
4. Erläuterungsbericht
5. Kostenschätzung Baukosten – Übersicht nach Fördermaßnahmen
6. Betriebskostenvorausschätzung