Beschlussvorlage

Stadt Jüterbog

Nummer
2026/0115
Datum: 06.10.2026

Wiedervorlage
Amt Bauamt
Abteilung
Aktenzeichen 67 21 12
Bezug-Nr. 2025/0076, 2025/0089, 2026/0026, 2026/0040

Sitzung	Termin	TOP	Status
Ortsbeirat Kloster Zinna	04.11.2026	2	öffentlich
Bau- und Sanierungsausschuss	11.11.2026		öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	24.11.2026		öffentlich

Betreff:
Beschluss des Entwurfs für die Freiflächengestaltung nördlich der Klosteranlage im Ortsteil Kloster Zinna

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jüterbog beschließt den Entwurf der Freiflächengestaltung im Umfeld der Klosteranlage im Ortsteil Kloster Zinna in der Fassung vom 18.09.2026, einschließlich der diesem Beschluss beigefügten Anlagen 1-16.

Begründung:

Die Stadt Jüterbog verfolgt das Ziel, die Freiflächen nördlich der Klosteranlage im Ortsteil Kloster Zinna denkmalgerecht, ökologisch und funktional aufzuwerten. Die Flächen befinden sich innerhalb der Städtebauförderkulisse „Klosteranlagen und Gut Kaltenhausen“ des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren“.

Grundlage der Planung ist der am 09.03.2026 mit dem Büro hochC Landschaftsarchitektur GmbH geschlossene Generalplanervertrag (Vergabebeschluss Nr. 2025/0076 vom 17.09.2025). Seitdem wurde die Planung schrittweise unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der denkmalpflegerischen und naturschutzfachlichen Anforderungen sowie der städtebaulichen Zielsetzungen entwickelt.

Zur frühzeitigen Information der politischen Gremien wurde das Planungskonzept am 11.03.2026 im Bau- und Sanierungsausschuss vorgestellt und beraten (Beschluss Nr. 2026/0026).

Der Vorentwurf wurde am 06.05.2026 im Ortsbeirat Kloster Zinna sowie am 13.05.2026 im Bau- und Sanierungsausschuss (Beschluss Nr. 2026/0040) vorgestellt und mit den Gremien erörtert.

Die Öffentlichkeit wurde ebenfalls frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden. Die erste Bürgerbeteiligung zur Vorstellung des Vorentwurfs fand am 16.04.2026 in Kloster Zinna statt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden fachlich geprüft und – soweit sie mit den denkmalpflegerischen, naturschutzfachlichen und wirtschaftlichen Zielsetzungen vereinbar waren – in die weitere Planung eingearbeitet. Die Entwurfsplanung wurde im Rahmen einer zweiten Bürgerbeteiligung am 29.07.2026 der Öffentlichkeit vorgestellt und erläutert. Auch hierbei bestand erneut die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise in den weiteren Planungsprozess einzubringen.

Während der Planung erfolgten zahlreiche Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange. Hierzu zählen insbesondere die Untere Denkmalschutzbehörde, das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM), die Untere Naturschutzbehörde, der Wasser- und Bodenverband sowie weitere beteiligte Fachbehörden. Im Rahmen von zwei Scoping-Terminen sowie weiterer Fachabstimmungen wurden die Anforderungen an die Planung konkretisiert.

Aus den Abstimmungen ergaben sich zusätzliche fachliche Anforderungen. Dazu gehören insbesondere die bauhistorische Bestandsdokumentation der Klostermauer, die Erweiterung des Vermessungsumfangs, archäologische Untersuchungen, die Erstellung eines qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsplans

einschließlich artenschutzrechtlicher Fachbeiträge sowie weitere naturschutzfachliche Untersuchungen. Darüber hinaus wurden Anforderungen zum Erhalt geschützter Biotope, zum Bodendenkmalschutz sowie zum Wasserhaushalt in die Planung aufgenommen. Die hierfür erforderlichen Gutachten und Fachplanungen wurden beauftragt, erstellt und in die Entwurfsplanung integriert.

Der Entwurf sieht insbesondere folgende Maßnahmen vor:

- Sanierung und Sicherung der historischen Klostermauer,
- Entwicklung barrierearmer Wege,
- Anlage attraktiver und barrierefrei zugänglicher Aufenthalts- und Spielbereiche,
- Entwicklung naturnaher Grün- und Retentionsflächen,
- Verbesserung der ökologischen Funktionen und des Wasserhaushalts,
- Aufwertung des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Denkmalschutzes.

Der Entwurf wurde im Oktober 2026 in der Fassung, die Gegenstand dieses Beschlusses ist, beim Landkreis zur Genehmigung eingereicht.

Mit dem Entwurfsbeschluss bestätigt die Stadtverordnetenversammlung die vorliegende Entwurfsplanung als Grundlage für die weitere Projektbearbeitung. Auf dieser Basis können die Ausführungsplanung, gegebenenfalls die Einholung weiterer erforderlicher Genehmigungen und Zustimmungen sowie die Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen für die Vergabe von Bauleistungen erfolgen.

Der Beschluss selbst löst keine zusätzlichen Haushaltsmittel aus.
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch eine gesonderte Beschlussfassung (Vergabebeschluss von Bauleistungen).

Kosten und Finanzierung
Die Finanzierung des Projekts erfolgt über Städtebaufördermittel mit einem Förderanteil von 80 % sowie einem kommunalen Eigenanteil von 20 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Für die Umsetzung des Vorhabens werden aktuell Gesamtkosten in Höhe von ca. **1.650.000 € brutto** veranschlagt. Davon entfallen rund **1.150.000 € auf die Baukosten**. Die darüber hinausgehenden Kosten umfassen Planungsleistungen, besondere Leistungen sowie weitere projektbezogene Leistungen und Untersuchungen. Hierzu gehören unter anderem Vermessungsleistungen, Baugrundgutachten, Biotoptypenkartierung, historische Bauforschung und archäologische Voruntersuchungen sowie die Erstellung eines qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsplans.

In den Gesamtkosten ist auch der Wallrundweg enthalten. Aufgrund der bestehenden Zweckbindungsfrist sind voraussichtlich die Kosten für die Erneuerung der Deckschicht in Höhe von
ca. **35.000 €** netto nicht erneut über die Städtebauförderung finanzierbar. Die Stadt prüft gemeinsam mit dem Fördermittelgeber alternative Finanzierungsmöglichkeiten für diesen Kostenanteil, insbesondere über andere Förderprogramme wie LEADER. Sollte hierfür keine alternative Förderung bewilligt werden, wären die Kosten vollständig aus städtischen Mitteln zu tragen.

Bei einer Förderquote von 80 % und einem kommunalen Eigenanteil von 20 % würden sich unter Berücksichtigung der nicht zuwendungsfähigen Kosten für die Deckschicht (35.000 €) rechnerisch Fördermittel von insgesamt ca. **1.290.000** € brutto und ein kommunaler Eigenanteil von insgesamt ca. **360.000 €** brutto ergeben. Sollte eine alternative Förderung für die Deckschicht gelingen, würde sich der von der Stadt zu tragende Eigenanteil entsprechend verringern.

Die Genehmigung der im Entwurf dargestellten Maßnahmen bedeutet nicht, dass sämtliche Maßnahmen zwingend umgesetzt werden müssen. Für das Vorhaben wurden in der Haushaltsplanung seit 2025 Gesamtkosten von rund 1.630.000 € zugrunde gelegt. Das Vorhaben ist zudem Bestandteil der bestehenden Fördermittelbewilligung. Von 1.630.000 € entfallen gemäß der aktuellen Kostenberechnung rund 1.150.000 € brutto auf die Bauleistungen. Im Rahmen des vorliegenden Beschlusses soll daher eine Baukostenobergrenze von rund 1.150.000 € brutto festgelegt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im weiteren Planungsverlauf an dieser Obergrenze sowie an der gesicherten Finanzierung und den verfügbaren

Fördermitteln auszurichten. Einzelne Maßnahmen oder Leistungen können entsprechend angepasst werden oder entfallen.

Anlagen:
Anlage 1_Lageplan Freianlagenplanung Gesamt
Anlage 2_Erlaeuterungsbericht
Anlage 3_Kostenberechnung
Anlage 4_Projektgesamtkosten
Anlage 5_Materialbroschüre
Anlage 6_Lageplan Nord-West
Anlage 7_Lageplan Nord-Ost
Anlage 8_Lageplan Süd
Anlage 9_Detail Trimm-Dich-Pfad
Anlage 10_Detail Sandspielbereich
Anlage 11_Detail Große Steganlage
Anlage 12_Detail Balancierbalken
Anlage 13_Detail Wasserplanung
Anlage 14_Fachgutachten Biotopkarte Bestand
Anlage 15_Fachgutachten Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 16_Fachgutachten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Haushaltsrechtliche Auswirkungen	**Ja**	**Nein**	**Betrag**	**Produkt.Konto**
Der Beschluss hat Auswirkungen auf den Haushalt:	☐	☒		
Ertrag:	☐	☒		
Aufwendungen:	☐	☒		
Einzahlungen:	☐	☒		
Auszahlungen:	☐	☒		
Die Verpflichtung im Haushalt ist vorgesehen:	☐	☒		
Anhörung nach § 46 BbgKVerf (Ortsbeirat)	☒	☐		
Vorlagen-Nr.: 2026/0115				

	Unterschriften
Die Beschlussvorlage wurde erstellt durch:	Costin, Ion
Die Aussagen zum Haushalt wurden geprüft durch:	
Sachgebietsleiter/in:	Richter, Kira
Amtsleiter/in:	