



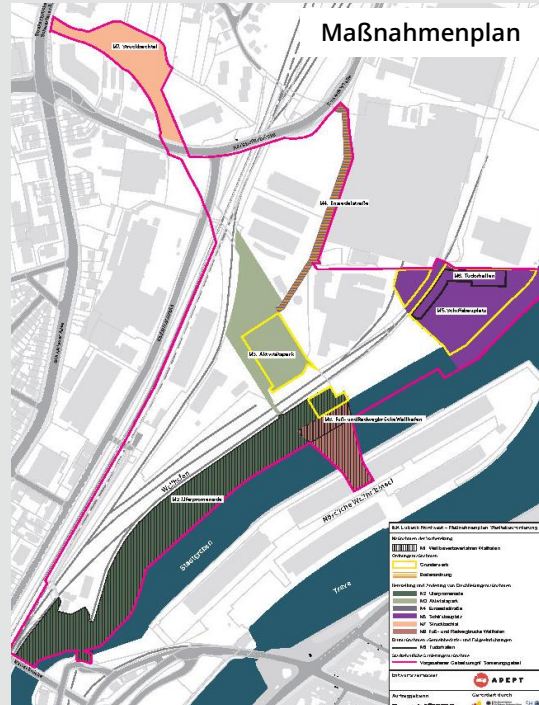
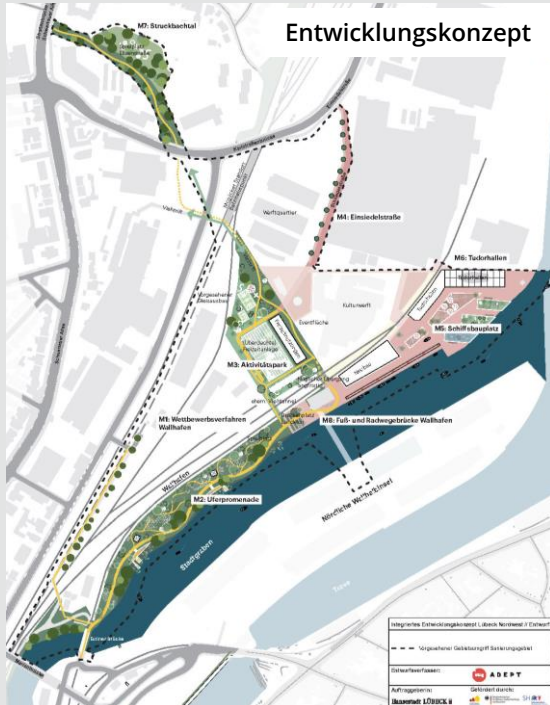
# Gesamtmaßnahme Nordwest

## Abschluss der planerischen Vorbereitung

Bauausschuss 15.12.2025: TOP 3.2, VO/2025/14646

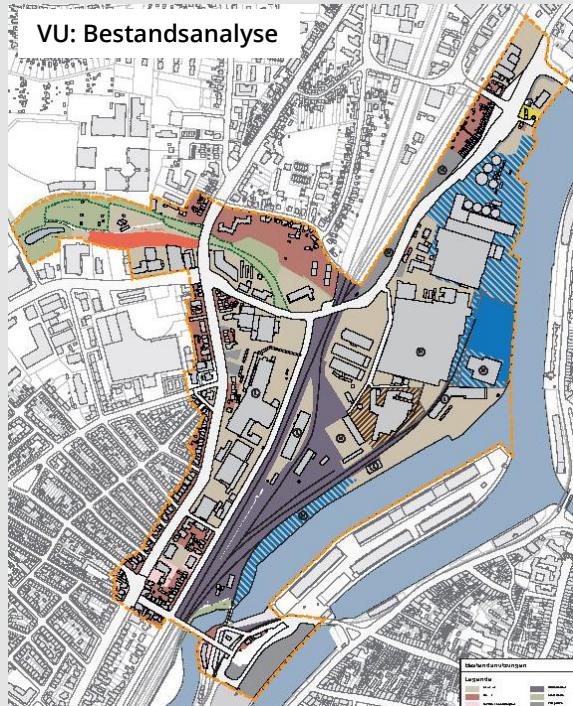


# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Nordwest



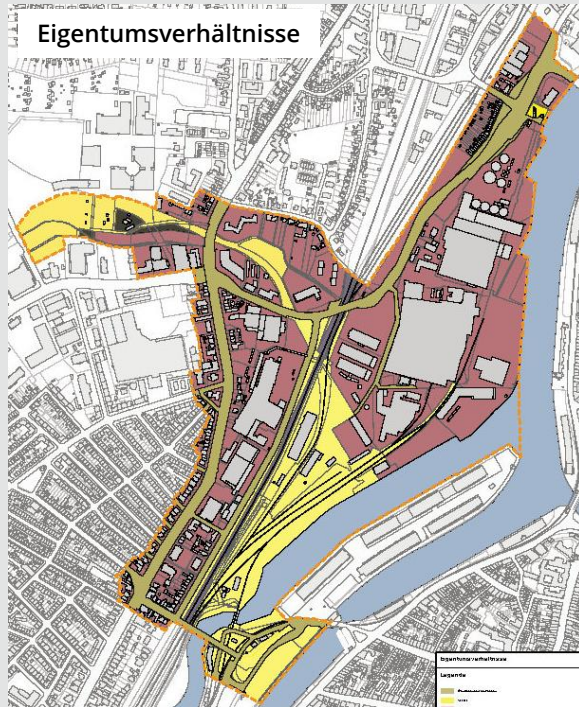
- mittelfristige Entwicklungsperspektive
- modulare Umsetzbarkeit
- Verbindungen
- Grünraum und öffentlicher Freiraum
- Wasserkante
- hoher Finanzierungsaufwand
- komplexe Rahmenbedingungen

# Rahmenbedingungen und planerische Herausforderungen



- aktive Gewerbe-/Hafennutzung
- vorhandene Eisenbahninfrastruktur
- möglicher Gleisusbau inkl. Bahnhofsteilpunkt
- Emissionen
- Denkmalschutz: Sachgesamtheiten und Einzeldenkmäler
- Hochwasserrisiko

# Rahmenbedingungen und planerische Herausforderungen



- fehlende öffentliche Erschließung
- Bodenverhältnisse / Altlasten
- Eigentumsverhältnisse
- Flächenverfügbarkeit



# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gesamtkosten brutto	ca. 87.600.000 €
<u>Gesamteinnahmen* brutto</u>	<u>ca. 26.100.000 €</u>
Finanzierungsbedarf / StBauF**	ca. 61.500.000 €
Kommunaler Eigenanteil insg.	<u>ca. 65.000.000 €</u>

\* inkl. kommunaler Eigenanteile von ca. 22.750.000 € gem. aktueller StBauFR

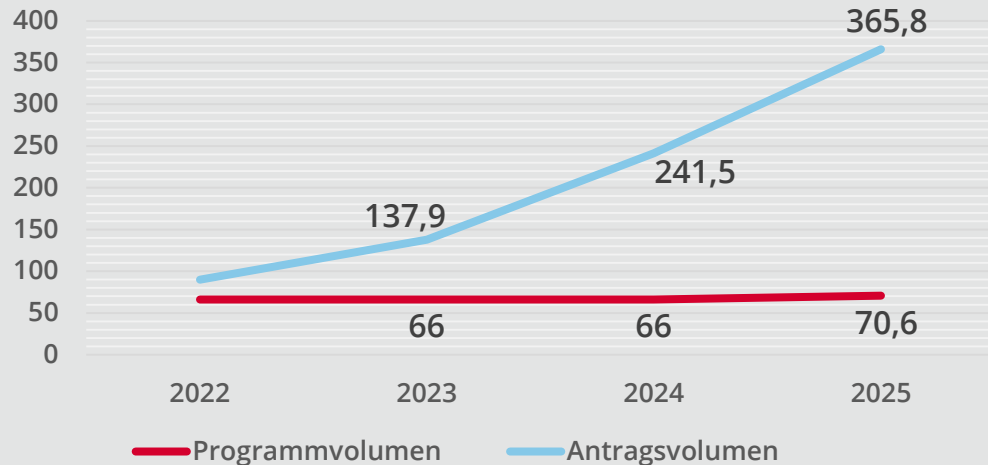
\*\* eine 100%-Förderung über StBauF (3/3) ist nicht zu erwarten

- sehr hohes Investitionsvolumen
  - erhebliche Kostenrisiken
  - Prognose über Zuwendungen nicht möglich
  - hohe kommunale Eigenfinanzierungen
  - Einführung neuer Förderrichtlinien
- 
- Unrentierlichkeit / „Gegenwert“



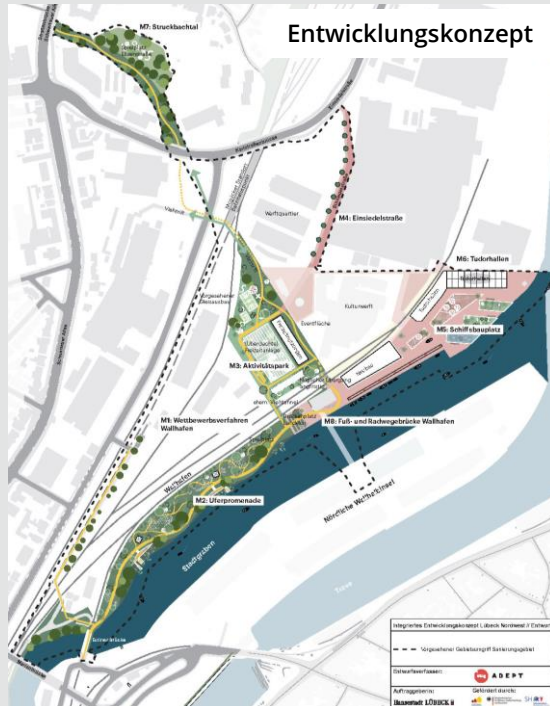
# Städtebauförderung

Gegenüberstellung Programm- und Antragsvolumen  
in Mio. EUR in Schleswig-Holstein



- 5-fache Überzeichnung der Fördermittel
- fehlende Tragfähigkeit als Förderinstrument
- Anpassung Förderquoten/-tatbestände ab 01.01.2026
- Förderdauer: Regelfall 10 Jahre (max. 15)
- rechtliche Relevanz gem. BauGB:  
Zügigkeit- und Zweckmäßigkeitgebote bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

# Beschlussvorlage 2025/14646



- Beschluss VU und IEK als konzeptionelle Grundlage für eine künftige Gebietsentwicklung
- Ausstieg mit der Gesamtmaßnahme aus der Städtebauförderung
- Aufstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung insbesondere für Roddenkoppel und Wallhafen
- „Auslöser“ und „Aufhänger“
- Wiedereinstieg möglich