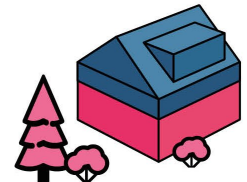
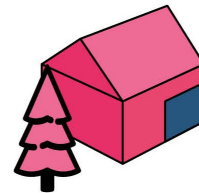
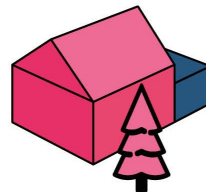
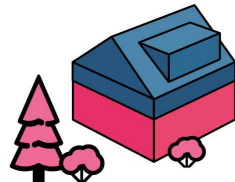
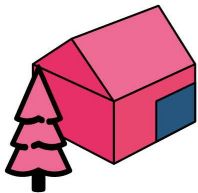
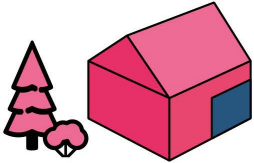
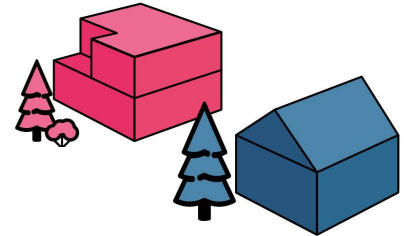


Zukunftswerkstatt

Wohnraummobilisierung im Bestand



Zukunftswerkstatt

Organisiert von: Grüne Liga e.V. (Umweltverband) und Wohnraumbüro Lüneburg

Teilnehmende: Arbeitskreis Lüneburger Altstadt e.V., Architektenkammer, Bündnis 90/ Die Grünen Lüneburg, Caritas Lüneburg e.V., DIE LINKE Lüneburg, Forum Baukultur Lüneburg, Hansestadt Lüneburg (div. Ämter), Lebensraum Diakonie e.V., Leuphana Universität, LuStiQ in Mehr Leben e.V., Mehr Leben e.V., Seniorenbeirat, Studierendenwerk OstNiedersachsen, Verband Wohneigentum Niedersachsen - Kreisgruppe Lüneburg, Uelzen, Harburg, Wohnprojektekontor

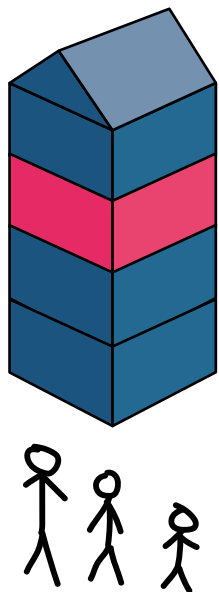
Gliederung

Können Generationen-WGs und eine Umbauprämie ungenutzten Wohnraum in Lüneburg mobilisieren?

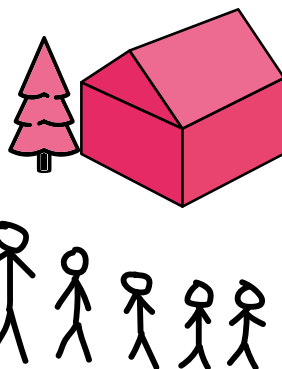
- 1. Herausforderung ungenutzter Wohnraum**
- 2. Vorstellung der Instrumente**
- 3. Handlungsempfehlungen**

Individuelle Ebene: Wohnen im Alter

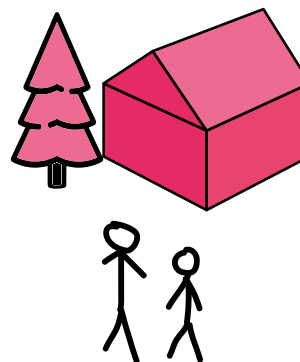
1.



2.



3.



4.



Individuelle Ebene: Wohnen im Alter

Arbeit mit Haus (und Garten)

Einsamkeit? Sozialer Austausch?

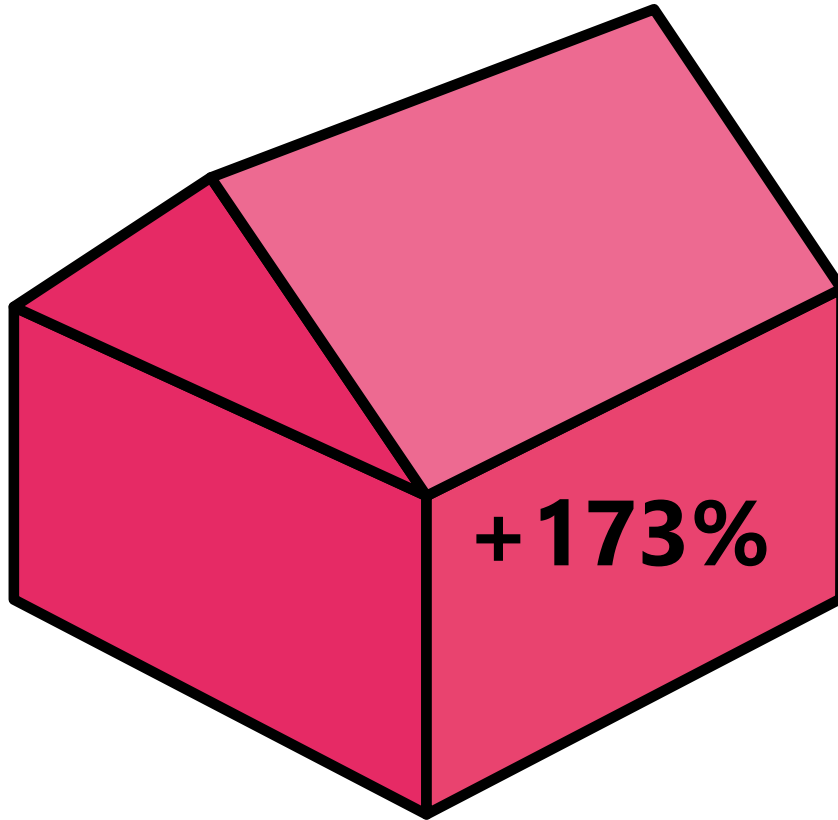
Barrierefreiheit?

Energieverbrauch / Energetische Sanierung?

Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten?

ÖPNV-Anbindung?

Grundlegende Zahlen (Deutschland)

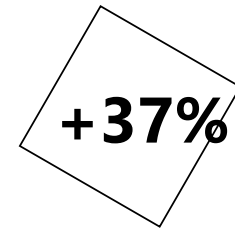


seit 1950 Wohnungsbestand



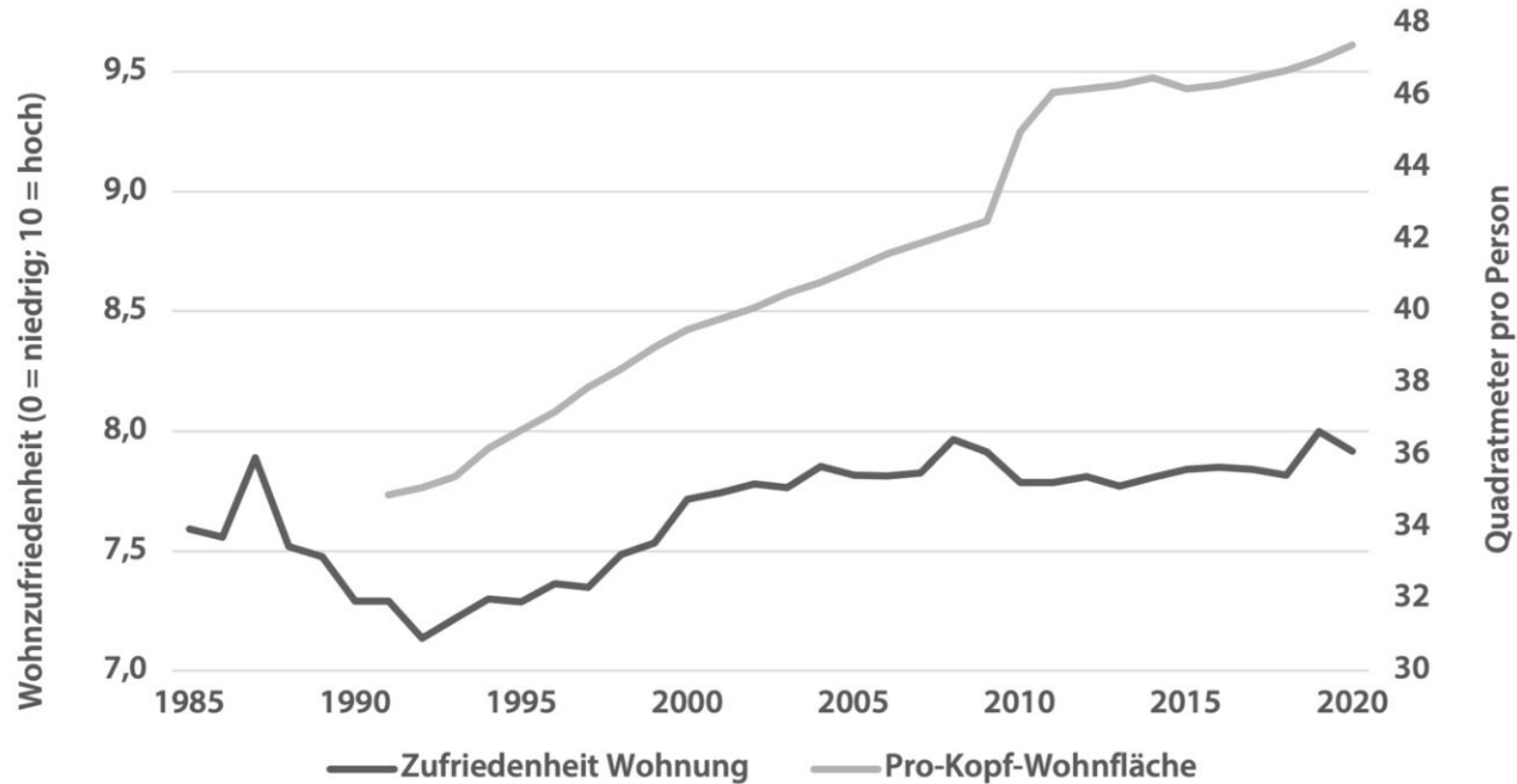
+20%

Bevölkerung

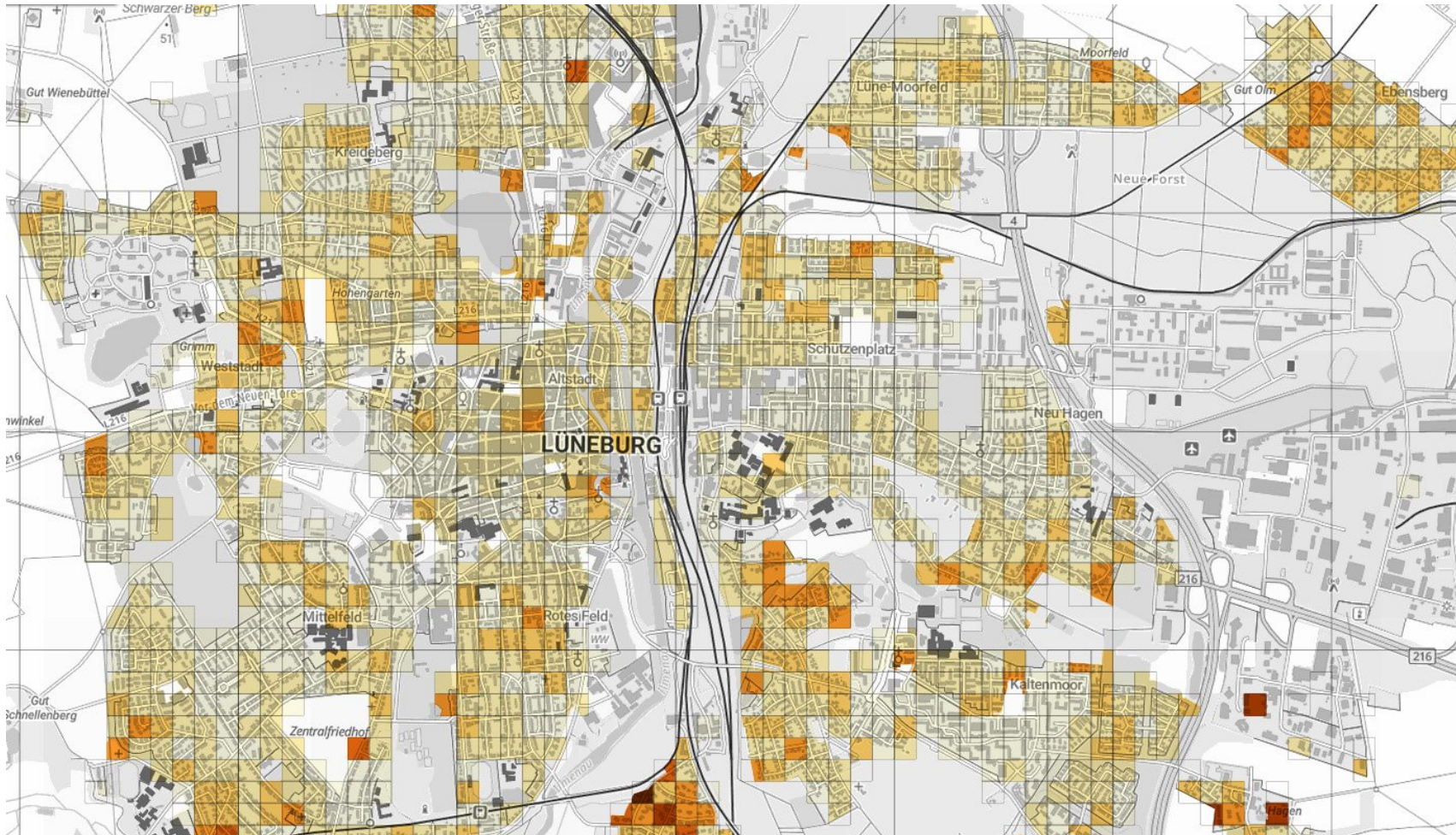


Wohnfläche

Wohnzufriedenheit und -Fläche

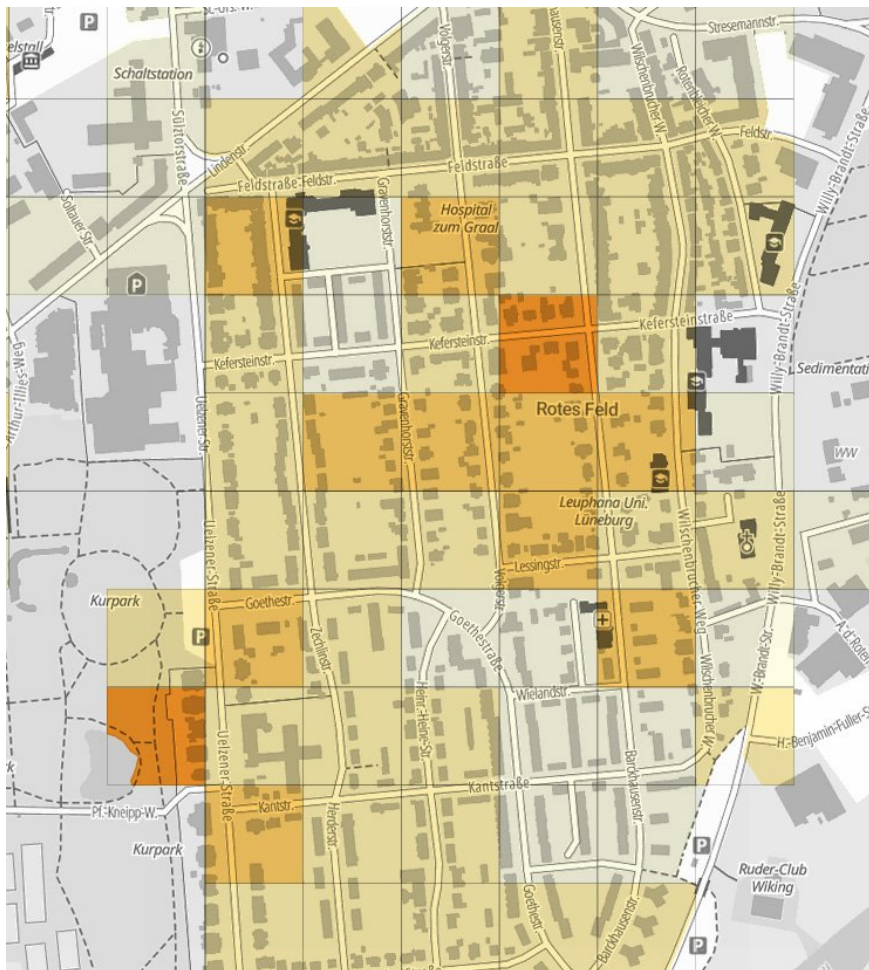


Wohnfläche pro Person in Lüneburg

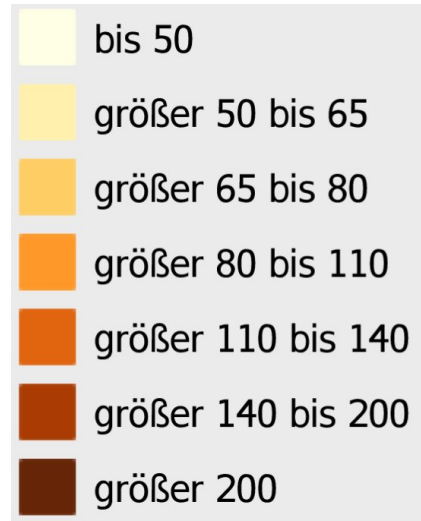


Quelle: Zensus 2022

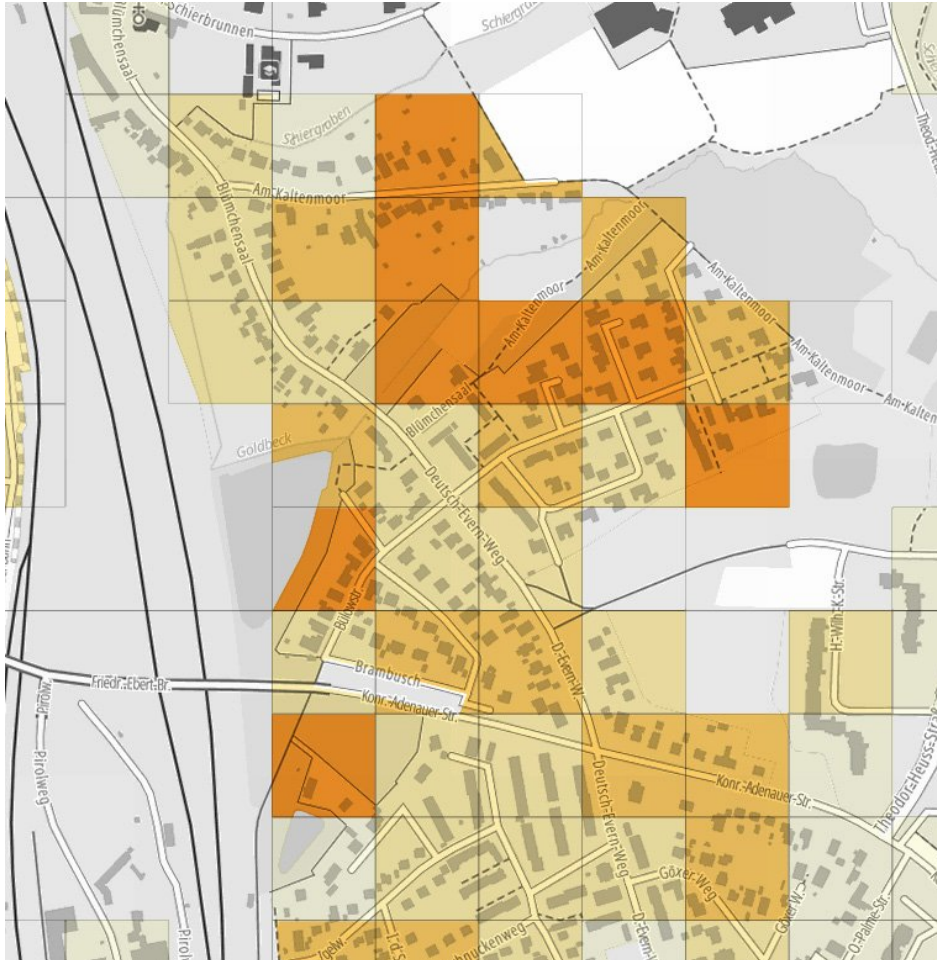
Wohnfläche pro Person Rotes Feld



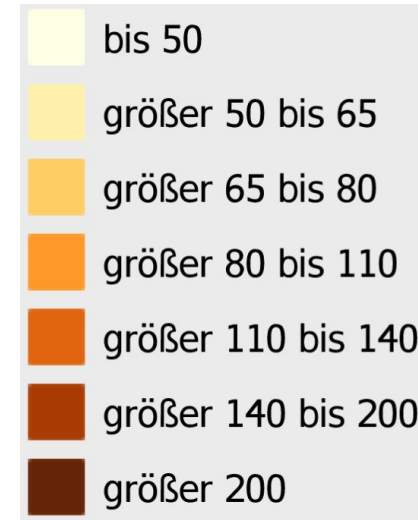
Quelle: Zensus 2022



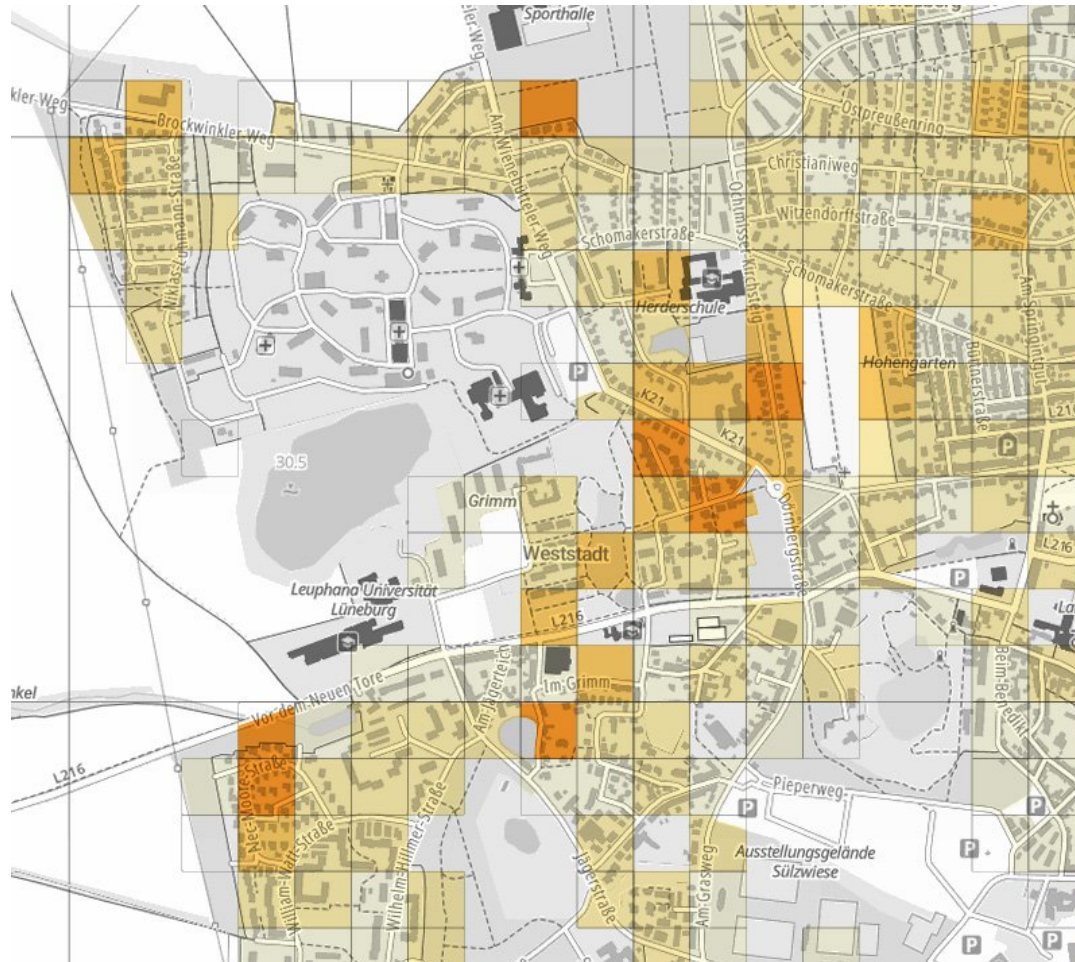
Wohnfläche pro Person Schäferfeld



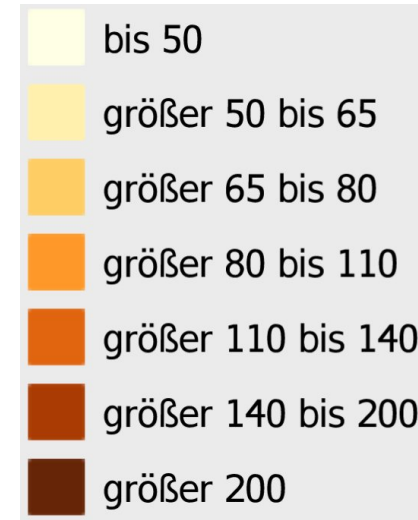
Quelle: Zensus 2022



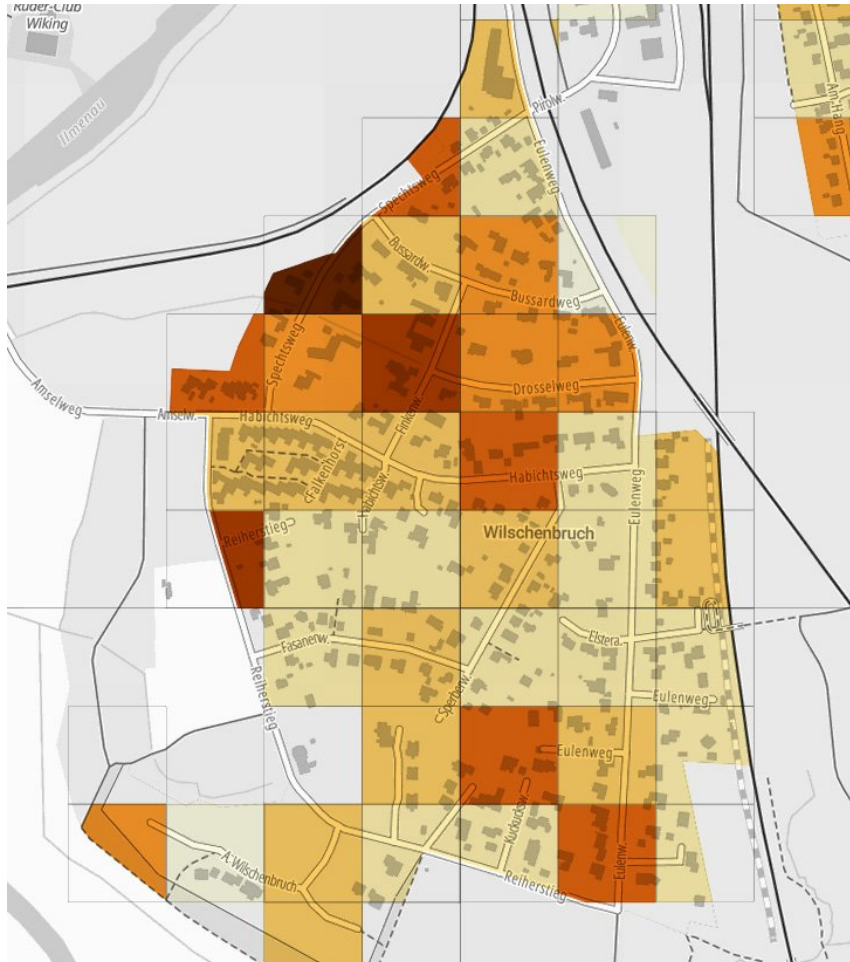
Wohnfläche pro Person Weststadt



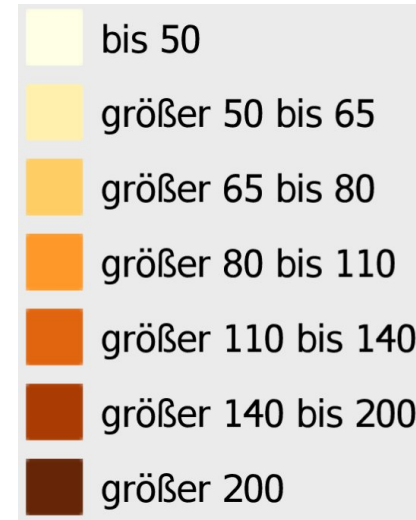
Quelle: Zensus 2022



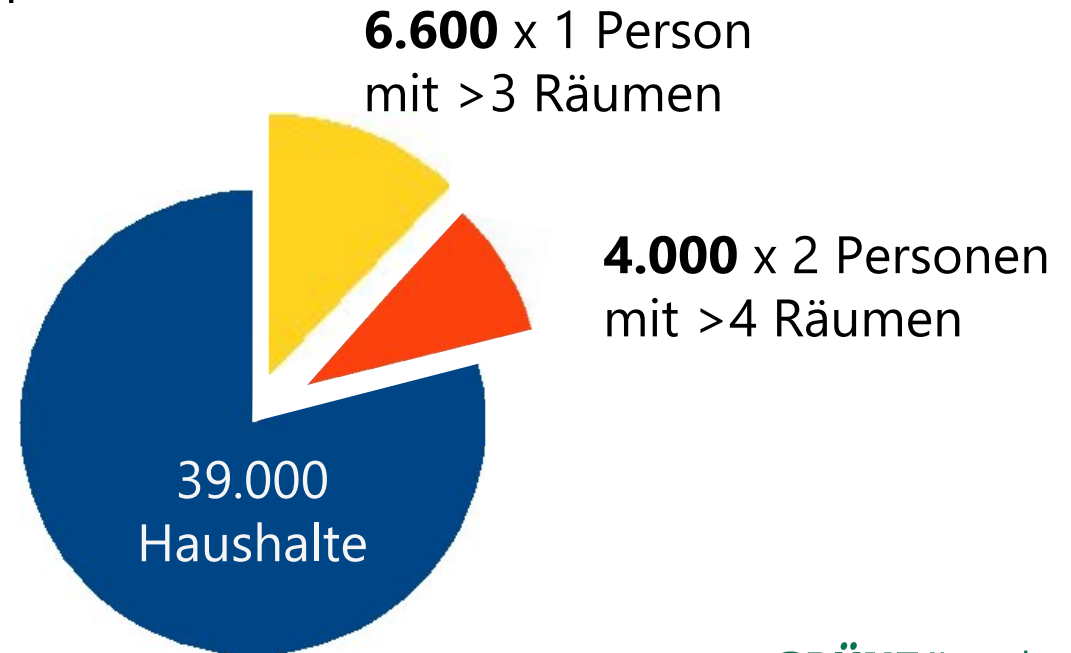
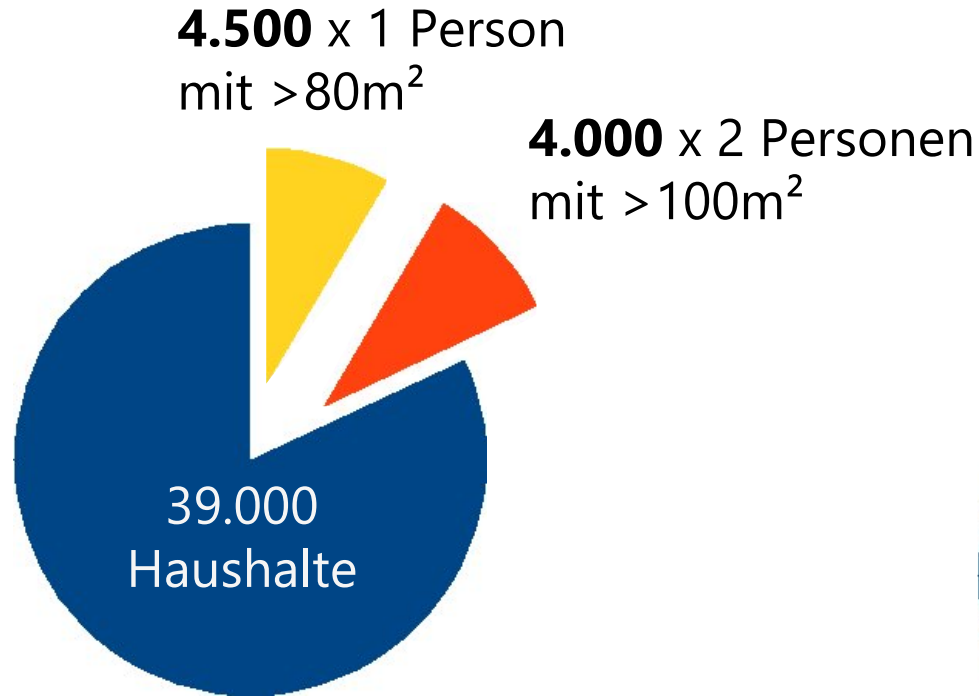
Wohnfläche pro Person Wilschenbruch



Quelle: Zensus 2022



Wohnsituation Lüneburg

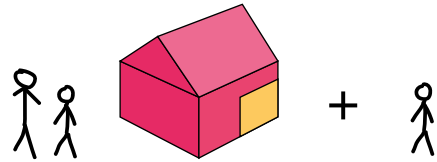


Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung

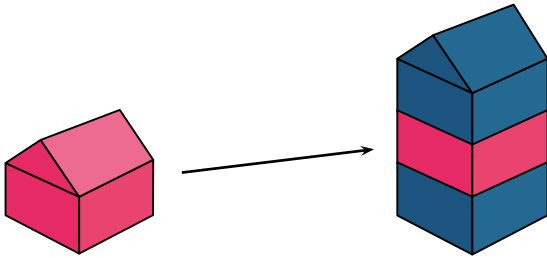
Ca. 1/4 der Lüneburger Wohnungen ist theoretisch unterbelegt.

Bereitschaft zur Veränderung

Umfrage Verband Wohneigentum
Eigentümer:innen n=930



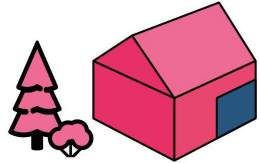
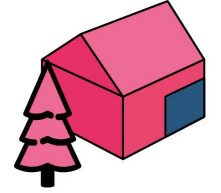
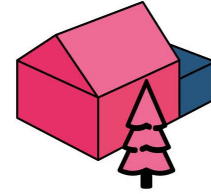
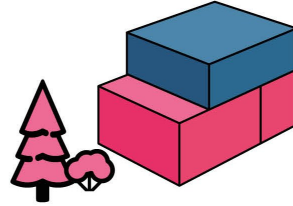
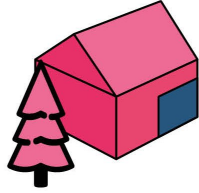
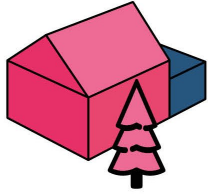
41% offen für Vermietung bzw.
gemeinschaftliches Wohnen



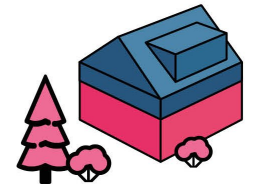
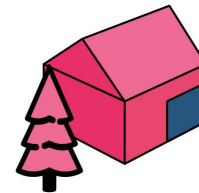
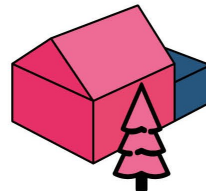
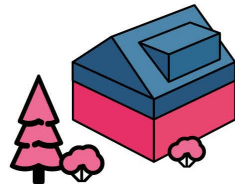
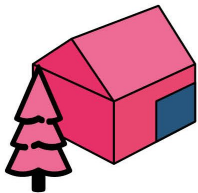
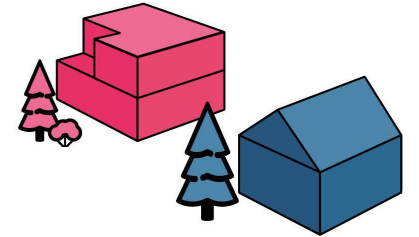
36% offen für Umzug in kleinere Wohnung

Wer kennt eine Person, die alleine oder zu zweit in einem Einfamilienhaus wohnt?

Wer kennt eine Person, die Teile des Hauses/ der Wohnung vermietet?



Wohnraum im Bestand aktivieren



Die Fuhrhop-Formel



s. Fuhrhop 23

Umbau

- 23% der Hauseigentümer würde nur Vermieten, wenn vorher Haus angepasst [\(Verband Wohneigentum 2024\)](#)
- Aber zahlreiche Unsicherheiten...



Finanzierung / Förderprogramme



Baurechtliche Möglichkeiten



Wissen über architektonische
Möglichkeiten und Wohnformen

...

Umbauberatung

- Ziel: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Umbau / Teilung
- Beispiel: "Aus alt mach 2 und mehr"
- In 3 Jahren: 72 Beratungen, 8 durchgeführte Umbauten, 26 in Planung in vier kleinen Gemeinden



Übersicht zu Umbauberatungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz (Auswahl; Grafik: Linus Weilbacher)

Handlungsempfehlung Beratung

- Stadt fördert Erst- und Folgeberatung
(Kosten 400 - 1.200€ pro Beratung)
- Durchgeführt von externen Architekt:innen
- Beworben und vermittelt durch Wohnraumbüro

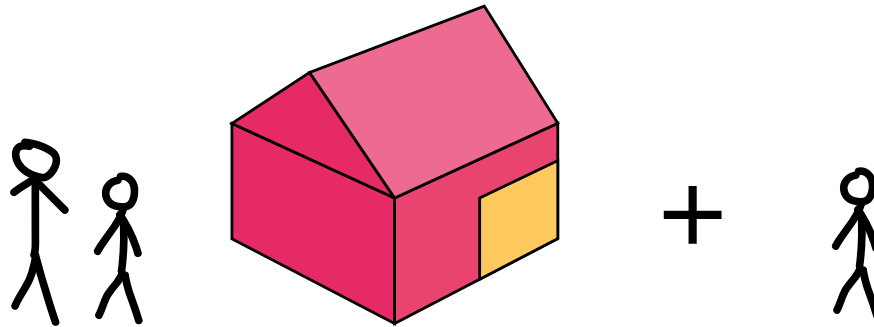
Untermiete

Welche Bedenken haben Sie bei der Aufnahme zusätzlicher Mitbewohner oder Mieter?

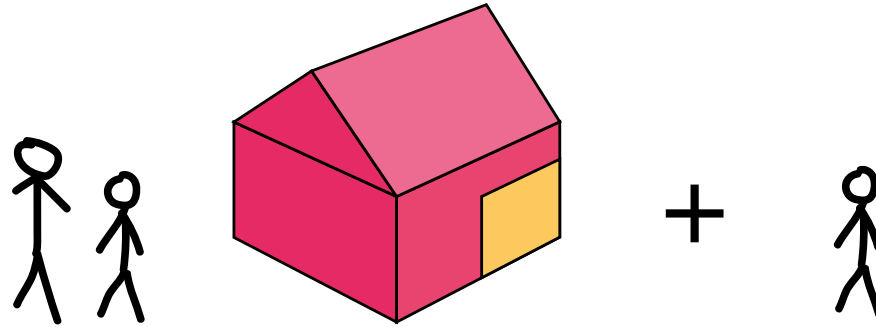


Vermittlung Generationen-WGs

- Vertrauen durch professionelle Ansprechpartner
- Beratung zu Vermietung und Unterstützung bei Problemen



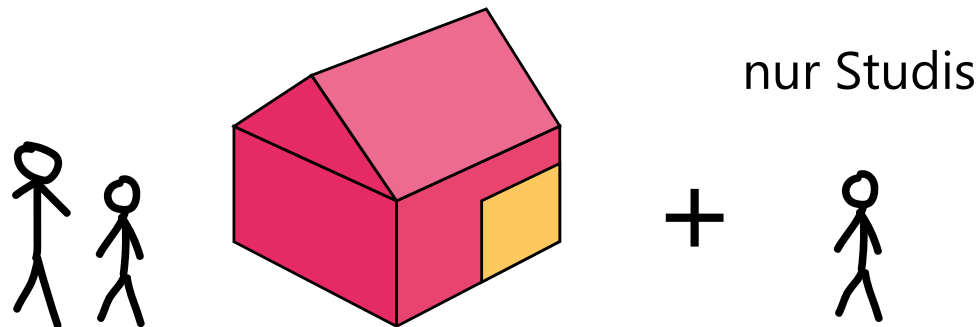
Vermittlung Generationen-WGs



- + Gemeinschaft und intergenerationeller Austausch
- + Ggf. Unterstützung im Alltag (Homeshare)

Beispiel: Wohnen für Hilfe Köln

- Zwei halbe Stellen vermitteln ca. 70 Wohnpaare pro Jahr
- Andere Stellen oft weniger erfolgreich, weil weniger Personal



Handlungsempfehlung Vermittlung

- Zentrale Aufgabenfelder der Vermittlungsstelle:
 1. Öffentlichkeitsarbeit
 2. Vermittlung
- Zusammenleben, nicht "Hilfe" in den Vordergrund stellen
- Ausreichendes Personal entscheidend - Empfehlung:
mind. eine Vollzeitstelle



Warum Wohnraummobilisierung?

- Schaffung von Wohnraum mit geringem Ressourceneinsatz
- Generationen-WGs schaffen neue soziale Kontakte und reduzieren Einsamkeit
- Zusätzliches Einkommen und ggf. Unterstützung im Alltag ermöglichen Verbleib in vertrauter Wohnung

Projekt WinWin im Bestand

1. Wissenstransfer

- [Datenbank](#) mit Vermittlungs-, Beratungs- und Förderangeboten
- [Handreichung](#) zum Wohnen im Alter

2. Vernetzungsrunden

3. Tagung im Herbst 2026

4. Vorträge für Kommunen





Stadtsanierung Lüneburg Kaltenmoor

TOP 6 - Fortschreibung Rahmenplan 2025

08.12.2025



Allgemeines zum Stadtsanierungsprozess

Begriffsdefinition Rahmenplan

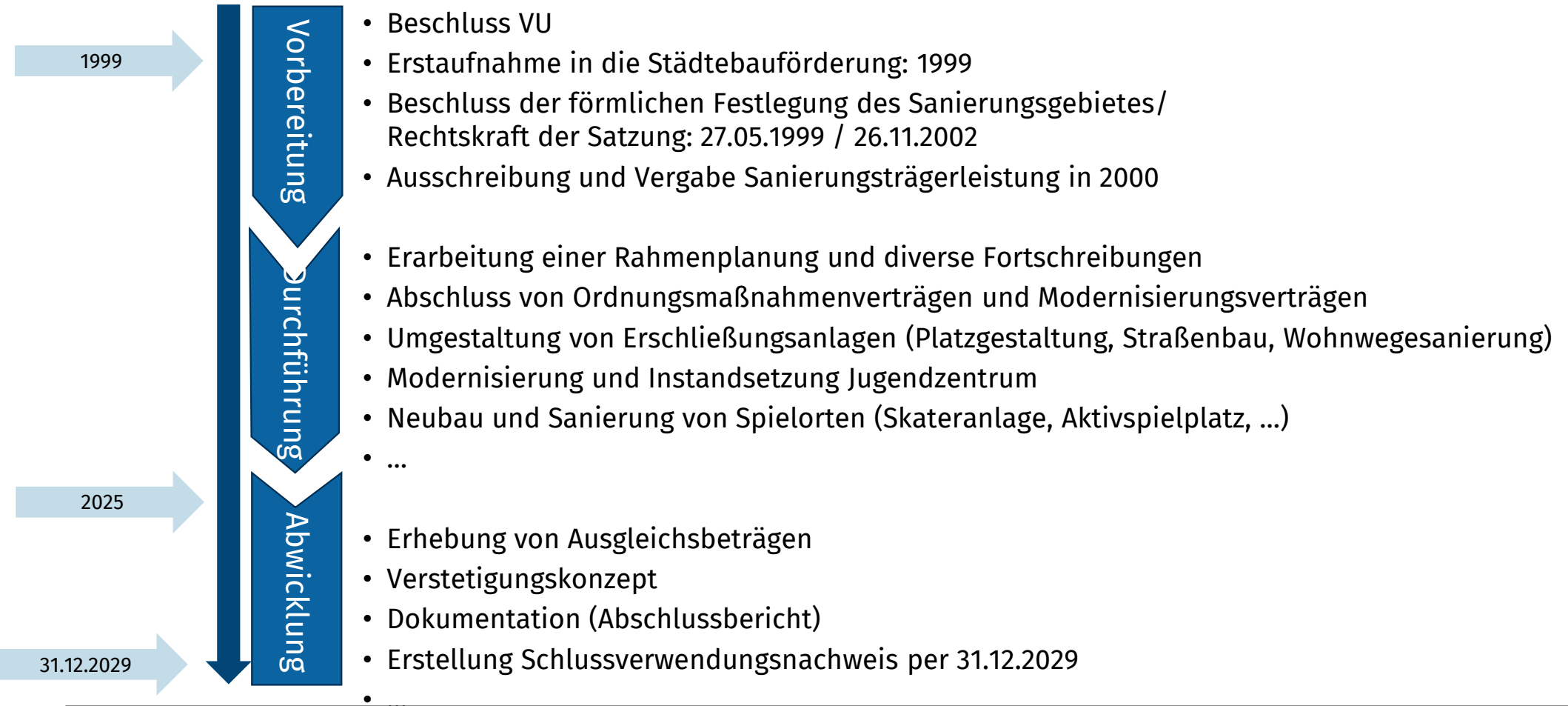
Rahmenplanfortschreibung 2025

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Sonstiges

Allgemeines zum Stadtsanierungsprozess

Status quo





Ein Rahmenplan...

- » dient der Konkretisierung der Entwicklungsziele für einen städtischen Teilbereich
 - » gibt den „Rahmen“ für die zukünftige Entwicklung eines Quartiers vor
 - Entwicklungspotentiale und Zukunftsperspektiven*
 - Hinweise zu konkreten Handlungsoptionen*
 - » = informelles Planungsinstrument (flexibel, interdisziplinär, konsensfähig)
-
- Konzeption, die regelmäßig zu aktualisieren bzw. fortzuschreiben ist
 - Inhalte bestehen aus Textteil und Planteil (kartographische Darstellungen)



- **Bilanzierung:** Wo stehen wir im Stadtsanierungsprozess?
- **Bestandsaufnahme & Aktualisierung:** Welche Erkenntnisse sind neu seit der letzten Fortschreibung?
- **Prüfung & ggf. Ergänzung der Sanierungsziele:** Welche Zielstellungen müssen ggfs. angepasst werden?
- **Konkretisierung & Entwicklung von Maßnahmen:** Welche Maßnahmen braucht es zur weiteren Stabilisierung des Sanierungsgebietes?
- **Kosten- und Finanzierungsübersicht**




Sanierungsziele Kaltenmoor

- » *Soziale Stabilisierung*
- » *Aufwertung des Wohnumfeldes*
- » *Neubau und Erneuerung von Spielflächen*
- » *Gestaltung der öffentlichen Räume*
- » *Weiterentwicklung Einkaufszentrum (EKZ) mit sozialer und gewerblicher privater Angebots-Infrastruktur*
- » *Anpassung Verkehrsstruktur*
- » *Modernisierung und Aufwertung des Gebäudebestandes (öffentlich wie privat)*

Rahmenplanfortschreibung

Aufbau Steckbrief



Lüneburg Kaltenmoor Aktualisierung Rahmenplan - Maßnahmensteckbrief Nr. A 3 -	
Maßnahme:	Platzgestaltung beim Ju.Le.-Treff
Verortung:	
Beschreibung:	<p>Im August 2023 wurde in der Julius-Leber-Str. 4 der „Ju.Le.-Treff“ (is Mil) als Multifunktionsraum eingerichtet. Der Multifunktionsraum bildet eine Erweiterung zum Stadtteilhaus. Dieser soll für offene Treffen und soziale Angebote zur Verfügung stehen. Der JuLe-Treff ist zu einem Treffpunkt für Menschen aus dem Stadtteil geworden. Der Vorplatz hingegen lädt nicht zum Aufenthalt ein.</p> <p>Der Platz ist eingefasst von einer mehrstöckigen charakterlosen Bebauung und zudem mit Betonsteinen stark versiegelt. Die Fläche soll ökologisiert werden durch z.B. die Anlage von Hochbeeten, Pflanzstreifen, etc. Ferner kann die Aufwertung mit einer Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner (Partizipative Gestaltung: z. B. Kinder gestalten, Senor:innen bepflanzen, Beete, Nachbar:innen übernehmen Pflege-Paten-schaften; Temporäre Aktionen: „Essbare Straße“, Nachbarschaftsernährungsbewerb, Streetart-Workshops zu Sitzinseln).</p>
Akteure/Beteiligte:	<p>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hansestadt Lüneburg, hier: FB 7 Tiefbau und Grün, Team Stadtsanierung - Quartiersmanagement - Entsiegelung - Begrünung - Schaffung von Aufenthaltsqualitäten
Planungszeitraum:	2026/2027
Umsetzungsdauer:	2027 - 2029
Investitionskosten:	80.000,00 €
Förderung:	<p>Effekte / Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ - Aufwertung des Wohnumfeldes - Verschattung / Reduktion von Hitzeinseln - Begegnung und Aufenthalt
Empfohlene Priorität:	kurzfristige Umsetzung

Maßnahmenbezeichnung

Verortung im Sanierungsgebiet

Maßnahmenbeschreibung

Ziele und ggf. Synergien zu anderen

Akteure / Beteiligte

Planungszeitraum und Umsetzungsdauer

Investitionskosten

Finanzierung

Priorisierung

Zweck

- » einheitliche, kompakte Darstellung
- » Entscheidungsgrundlage
- » klärt Ziele, Verantwortlichkeiten, Ressourcen, Zeitplan



- Wohnwegesanierung Wilhelm-Leuschner-Straße
- Entwicklung städtisches Bestandsgebäude: Graf-Moltke-Straße 12
- Platzgestaltung Ju-Le-Treff
- Gestaltung von Aufenthaltsorten

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Begriffsdefinition



= tabellarische Übersicht

mit Kostenansätzen für Einzelmaßnahmen sowie der geplanten Finanzierungsquellen (Eigenmittel, Fördermittel, Einnahmen)

Zweck

- » Transparenz über wirtschaftliche Machbarkeit
- » Grundlage für Entscheidungen von Förderstellen (Aufnahme StBauF)
- » Übersicht für (verwaltungs-)interne Planung und Budgetkontrolle

Kosten- und Finanzierungsübersicht



	A. Ausgaben	20.990.000 €
—	B. Einnahmen	2.015.885 €
=	C.	18.974.115 €
	Nettokosten	
	D.	
	Finanzierung	18.974.115 €
	Bund	6.324.705 €
	Land	6.324.705 €
	Stadt	6.324.705 €

Stand der Bewilligungen 05.08.2025	18.975.063 €
Bund	6.826.298 €
Land	6.826.298 €
Stadt	5.322.467 €

Kommunen in Haushaltsnotlage

Die Länder können bei der Förderung von Gesamtmaßnahmen in besonderen Einzelfällen 50% ihrer Bundesfinanzhilfen zu einem jeweiligen Bundes- und Landesanteil von bis zu 45% der förderfähigen Kosten einsetzen, der kommunale Eigenanteil kann in diesen Fällen auf bis zu 10% abgesenkt werden.



BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Projektleitung
Svenja Voll

Am Tabakquartier 50 / Loft 27 | 28197 Bremen

0421 / 32901-42
svoll@baubeconstadtsanierung.de

www.baubeconstadtsanierung.de

Hansestadt Lüneburg

Team Stadtsanierung
Vivien Hoffmann

Waagestraße 3 | 21335 Lüneburg

04131 / 309-3419
stadtsanierung@stadt.lueneburg.de



TOP 9 - RROP LK Lüneburg

Entwurf 2025 und Sachstandsbericht

ABS – 08.12.2025

RROP 2025

Stellungnahme der Hansestadt Lüneburg zum 2. Entwurf vom Juli 2025



Information des VA über Ziele der 2. Änderung am 24.09.2024

Beschluss der 2. Änderung am 15.05. (RO-A) und 19.05.25 (KrA)

Stellungnahme der HLG vom 15.07.2025

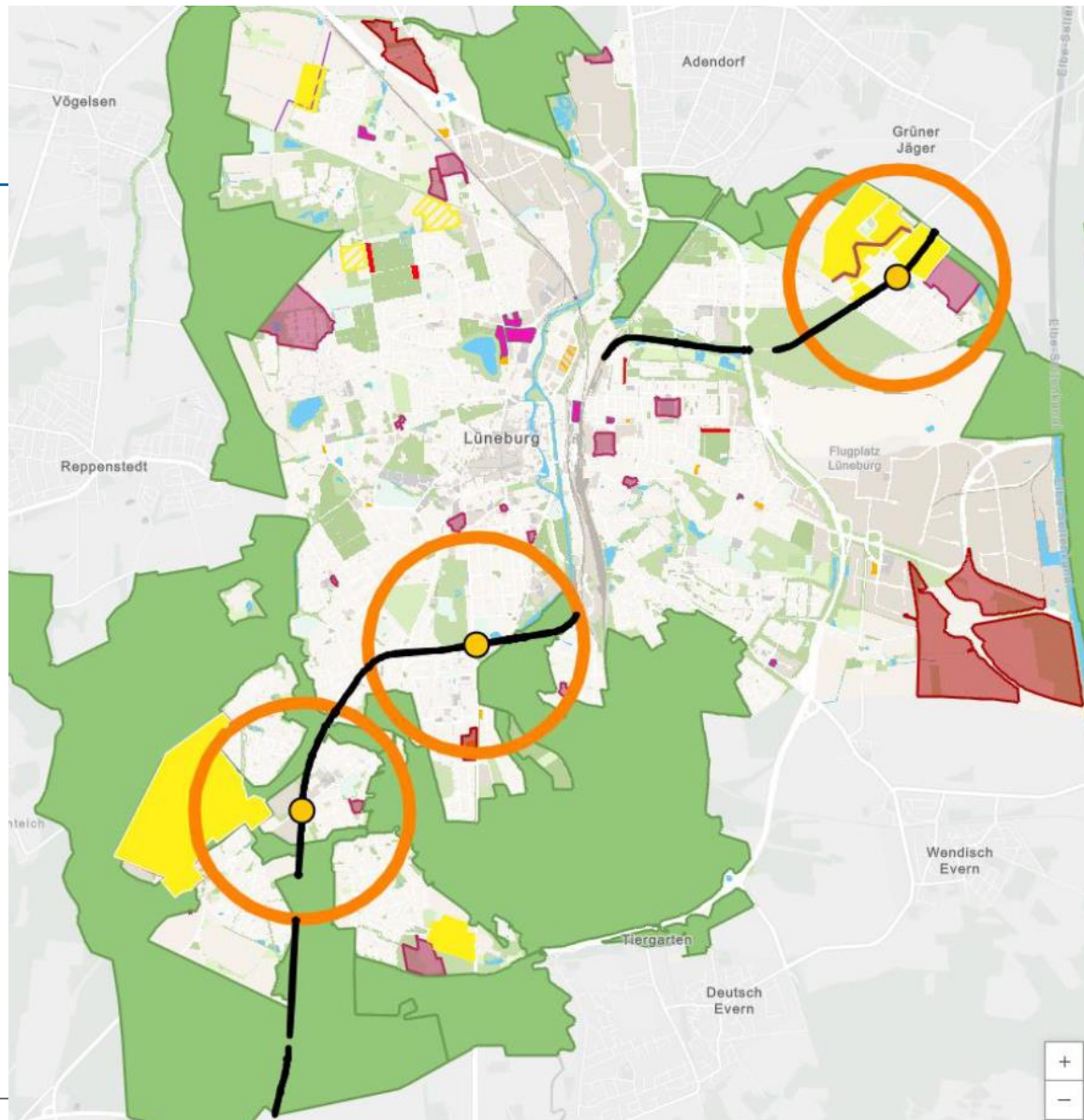
Zustimmung zu

- "Vorranggebieten sonstige Eisenbahnstrecke" mit den "Vorranggebieten Bahnstation"
- 380-kV-Trasse als "Vorranggebiet ELT-Leitungstrasse" mit "Vorranggebiet Umspannwerk"
- "Vorranggebiet Windenergienutzung" im Gebiet Schwarze Heide
- "Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe" plus "Vorranggebiet Güterverkehrszentrum"

Anregung:

- "Vorranggebiet Freiraumfunktion" an der Theodor-Heuss-Straße für Feuerwache-Ost reduzieren
- Anpassung an wesentliche Zielsetzungen des integrierte Stadtentwicklungskonzepts (ISEK)

ISEK der Hansestadt Lüneburg

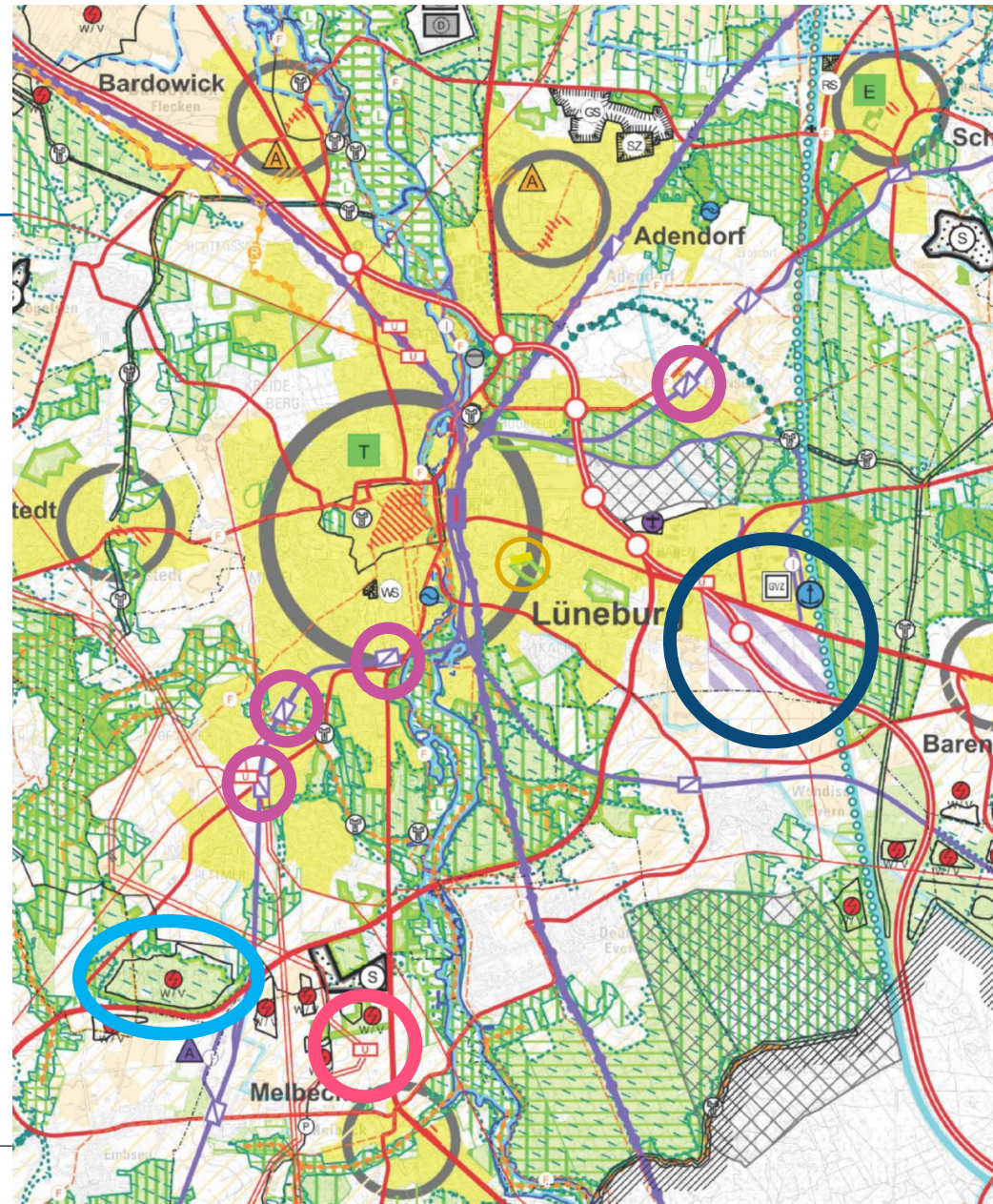


RROP 2025

Ziele der Hansestadt Lüneburg

Umgesetzt

- Eisenbahnhaltepunkte
- Umspannwerk
- Windenergie
- „Bilmer Berg“ plus GVZ
- Rücknahme „Vorrang Freiraumfunktion“



RROP 2025

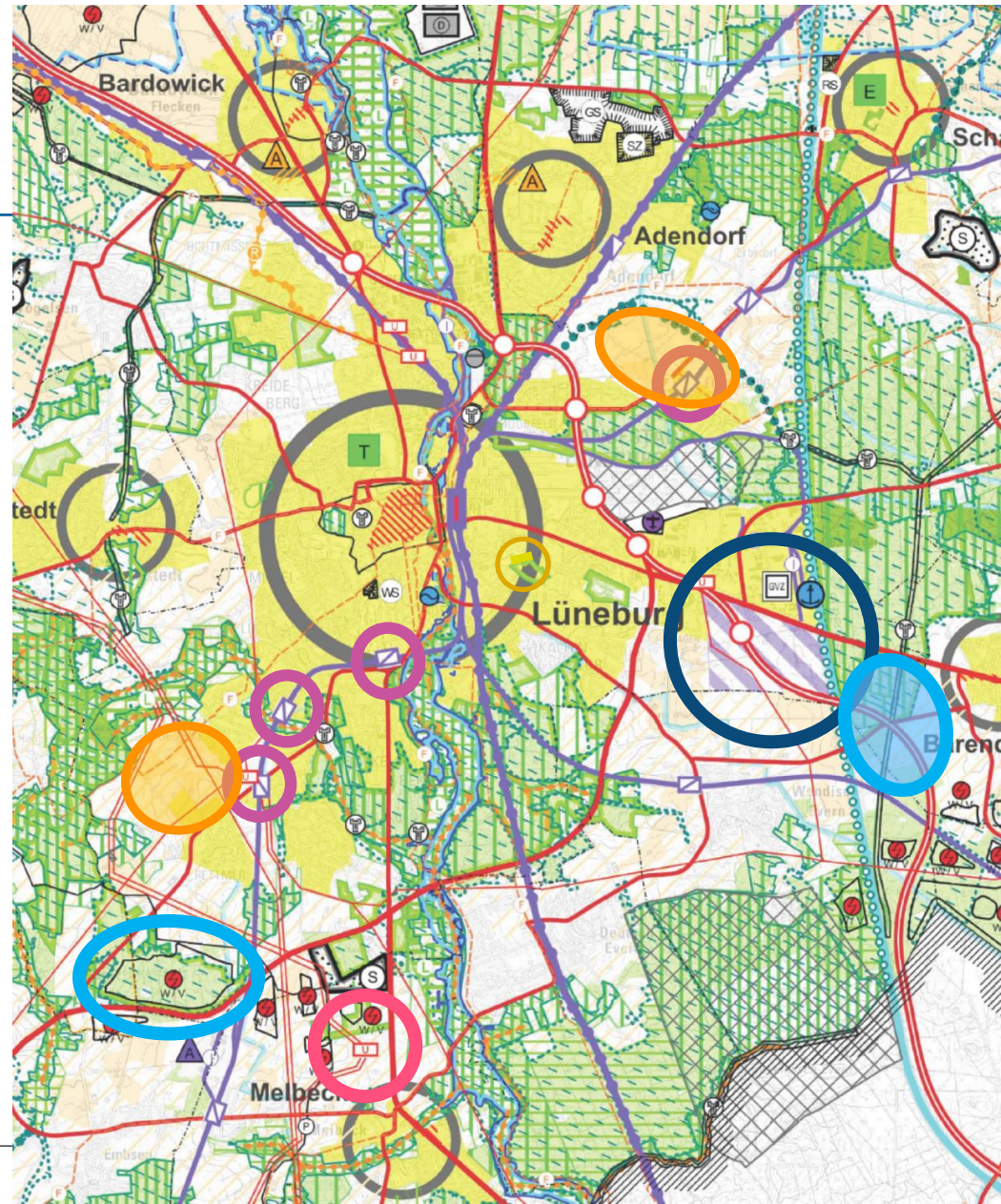
Ziele der Hansestadt Lüneburg

Im nächsten Verfahrensschritt
anzuregen:

- ISEK Entwicklungsflächen
- Windenergie am ESK

„Fahrplan“ der ULPB des LK:

- Anfang 2026 Entwurfsbeschluss
- Beteiligung im Frühjahr
- Beschluss des RROP im Sommer





Vielen Dank!

Über den nächsten Verfahrensschritt wird wieder berichtet...