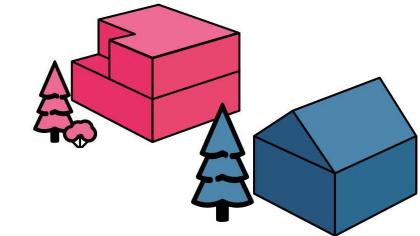
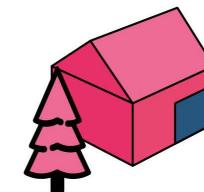
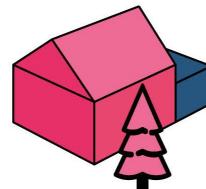
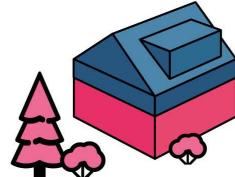


# Zukunftswerkstatt

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

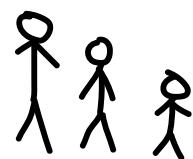
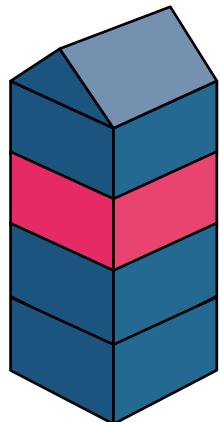
# Gliederung

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

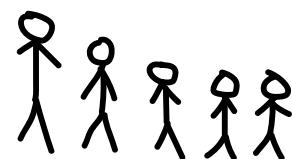
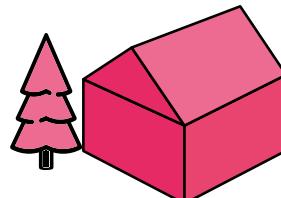
- 1. Herausforderung ungenutzter Wohnraum**
- 2. Vorstellung der Instrumente**
- 3. Handlungsempfehlungen**

# Individuelle Ebene: Wohnen im Alter

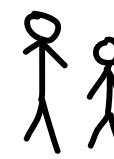
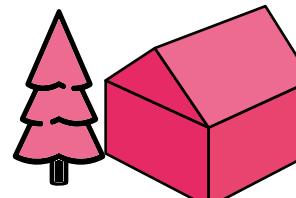
1.



2.



3.



4.



# Individuelle Ebene: Wohnen im Alter

Arbeit mit Haus (und Garten)

Einsamkeit? Sozialer Austausch?

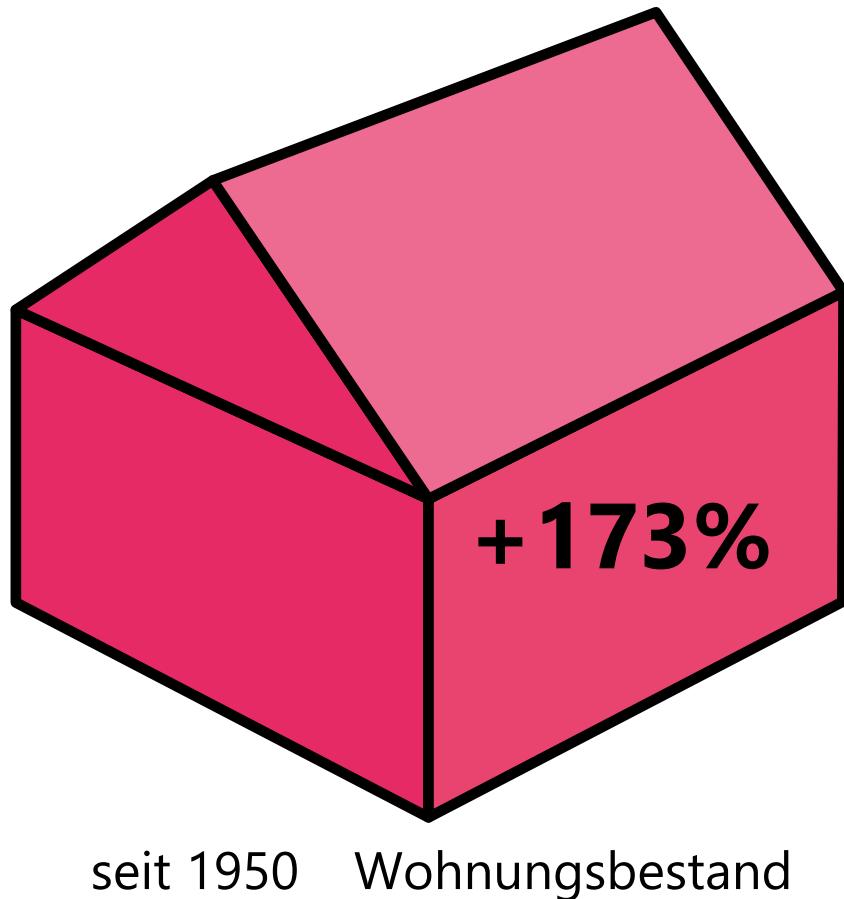
Barrierefreiheit?

Energieverbrauch / Energetische Sanierung?

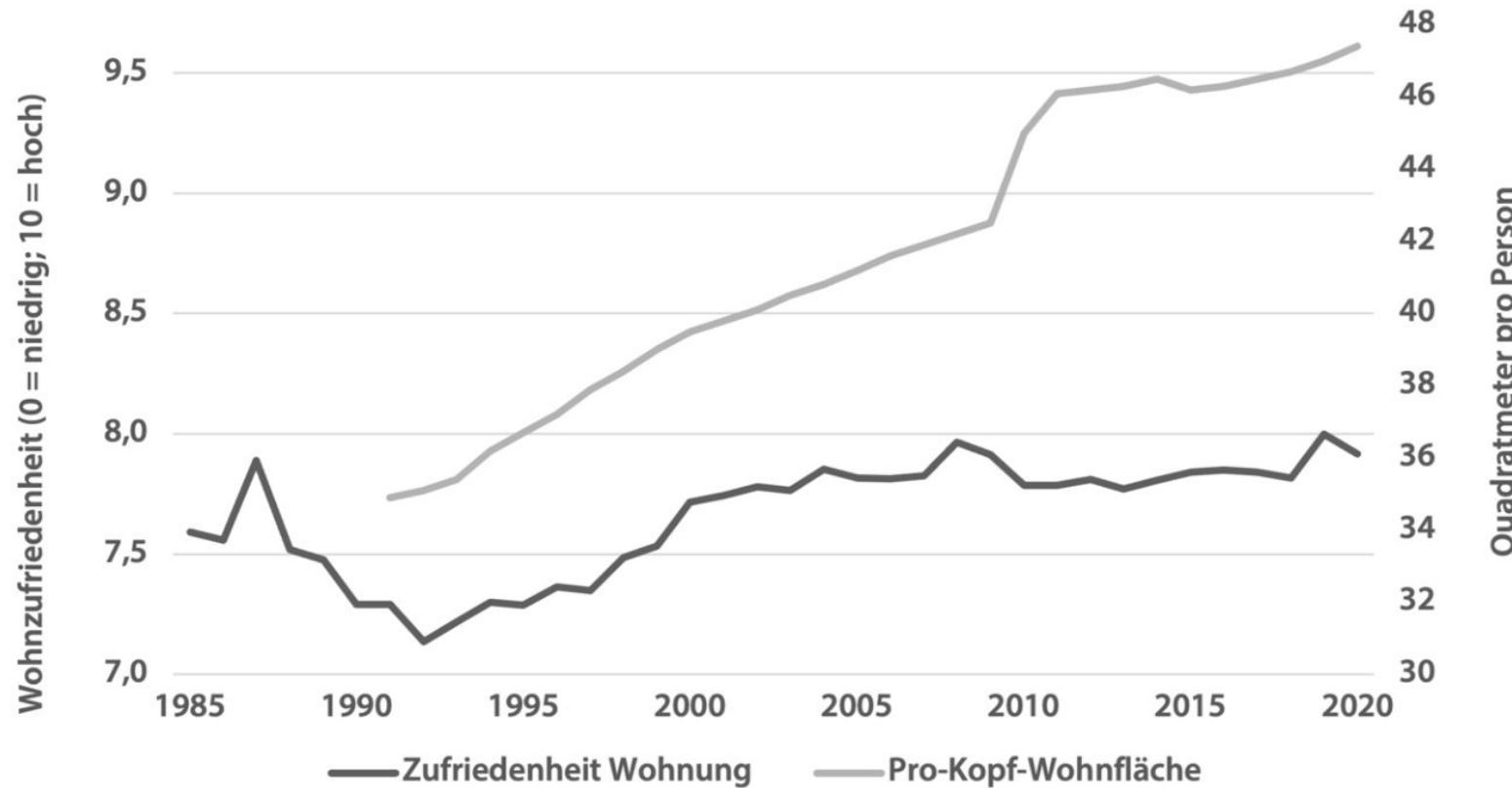
Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten?

ÖPNV-Anbindung?

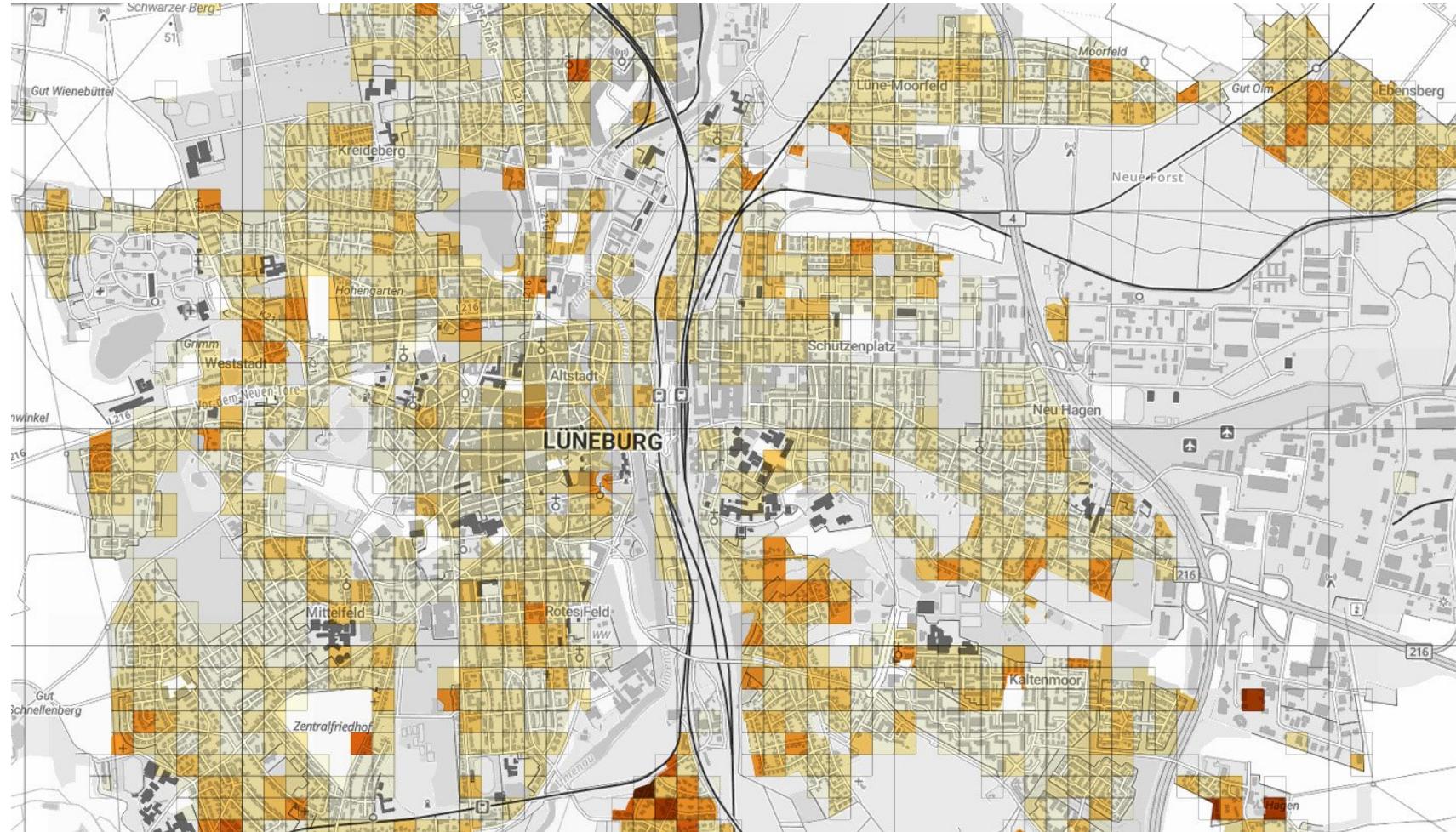
# Grundlegende Zahlen (Deutschland)



# Wohnzufriedenheit und -Fläche



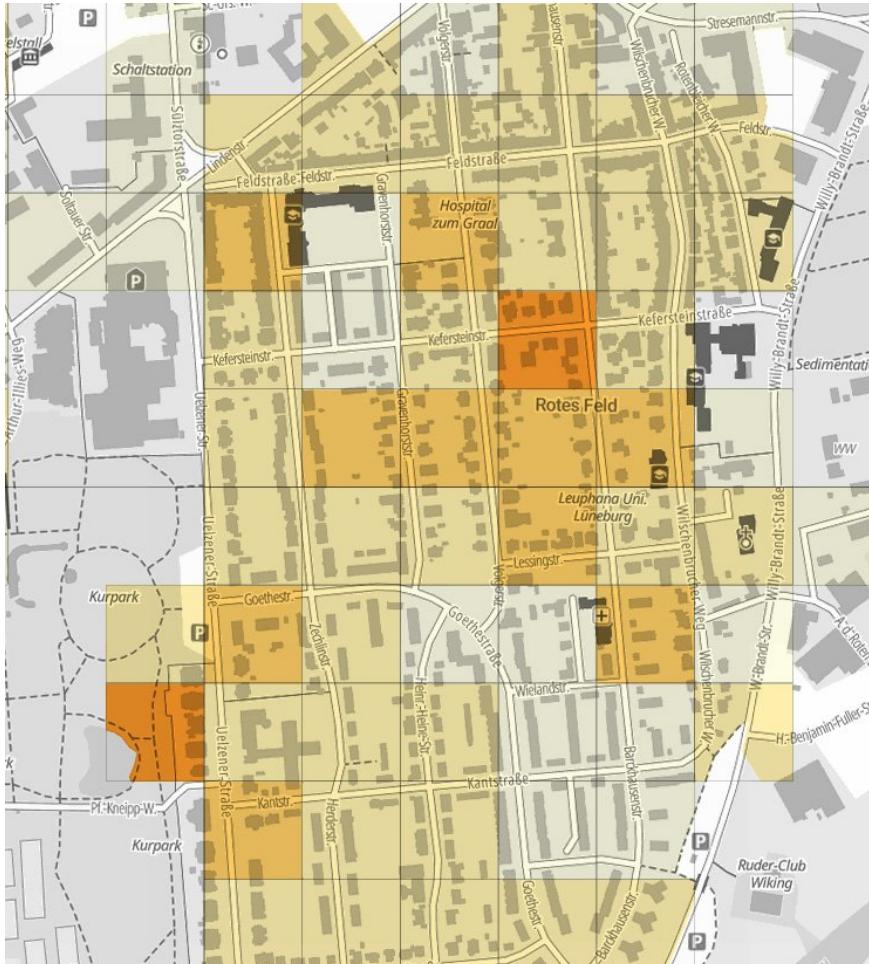
# Wohnfläche pro Person in Lüneburg



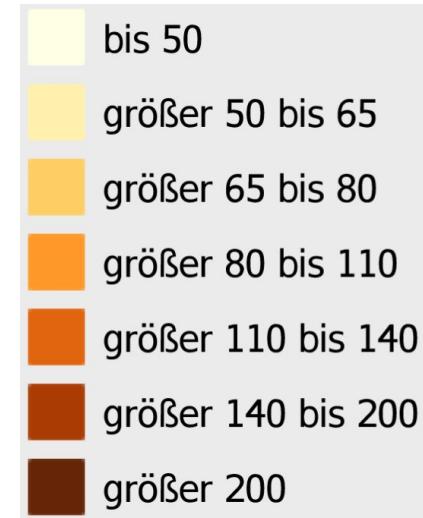
Quelle: Zensus 2022



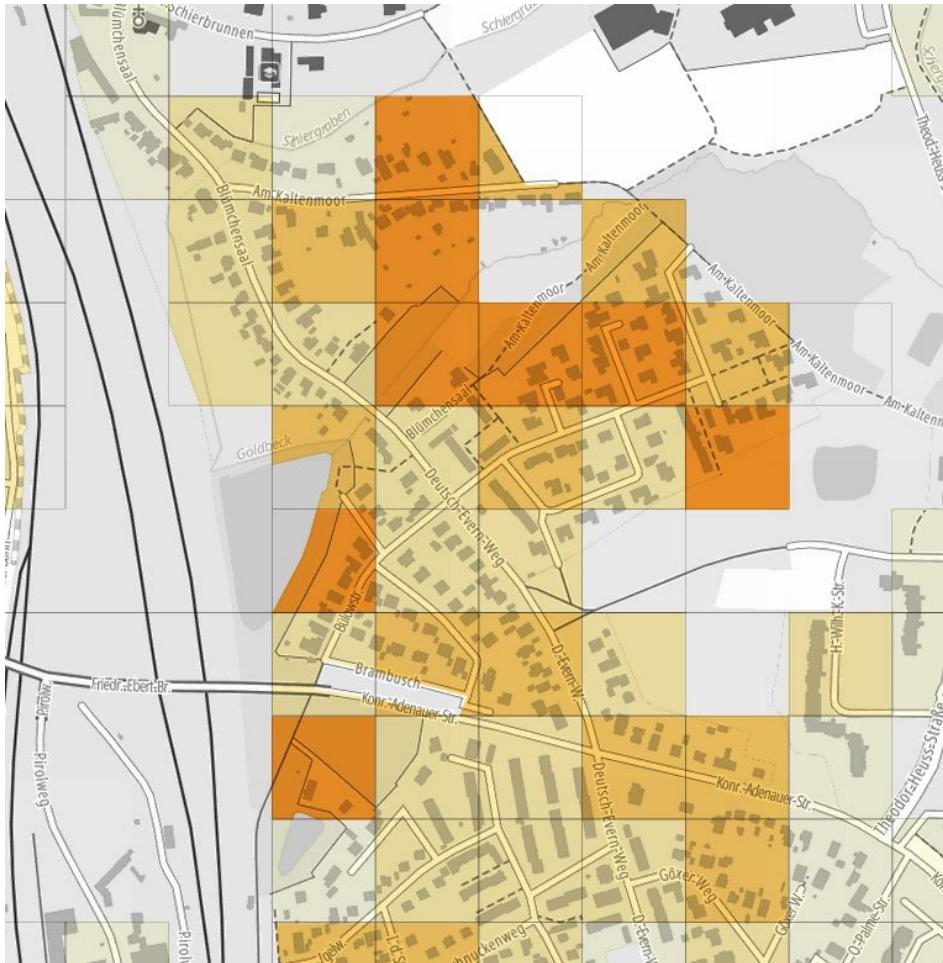
# Wohnfläche pro Person Rotes Feld



Quelle: Zensus 2022



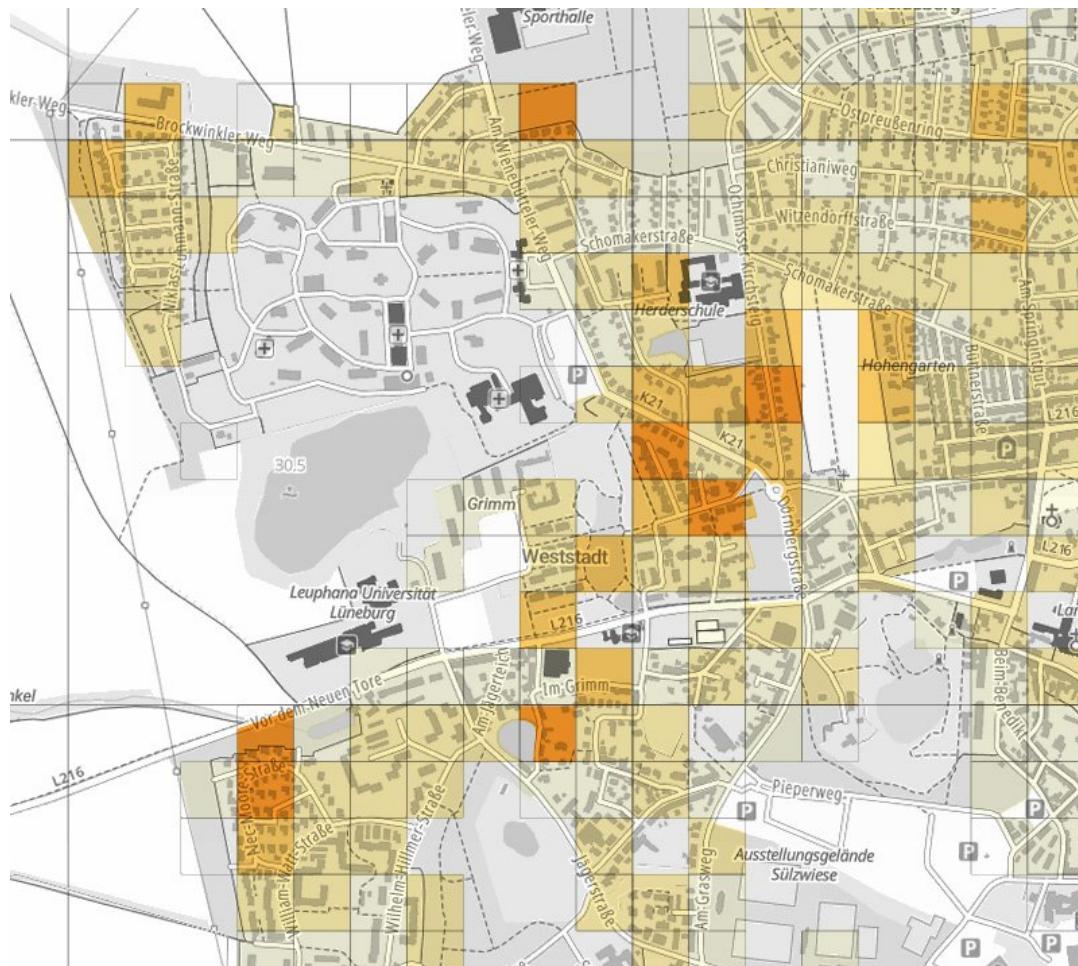
# Wohnfläche pro Person Schäferfeld



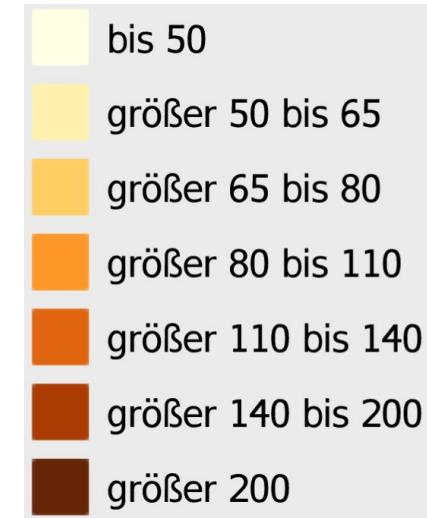
Quelle: Zensus 2022



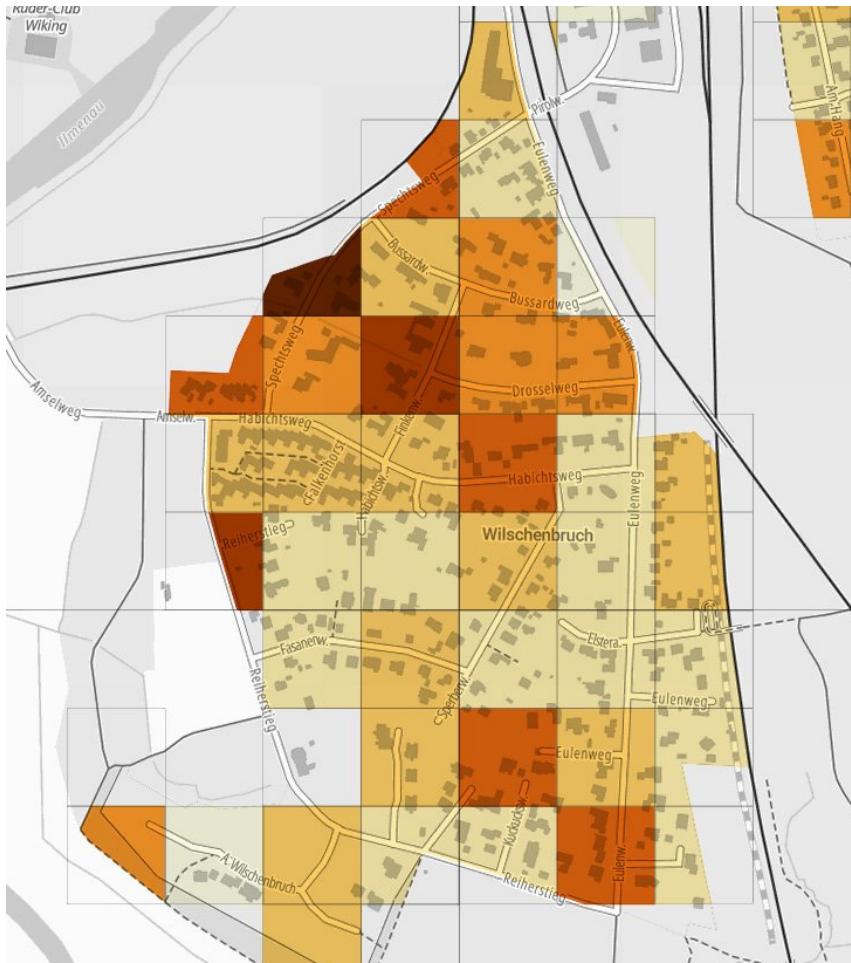
# Wohnfläche pro Person Weststadt



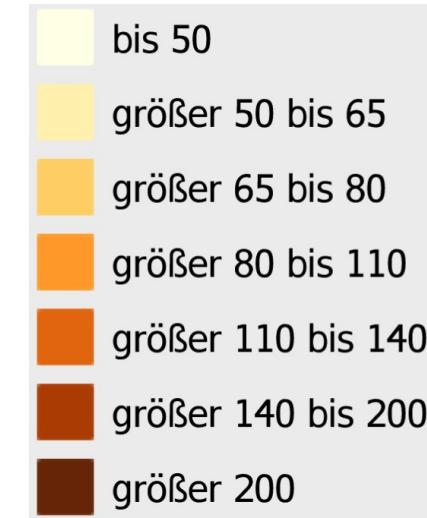
Quelle: Zensus 2022



# Wohnfläche pro Person Wilschenbruch

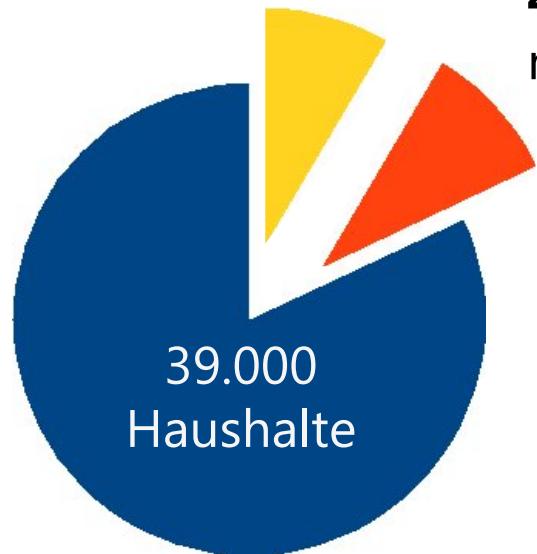


Quelle: Zensus 2022



# Wohnsituation Lüneburg

**4.500** x 1 Person  
mit  $>80\text{m}^2$



**4.000** x 2 Personen  
mit  $>100\text{m}^2$



**6.600** x 1 Person  
mit  $>3$  Räumen

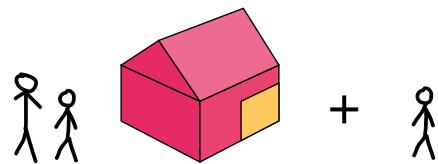
**4.000** x 2 Personen  
mit  $>4$  Räumen

Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung

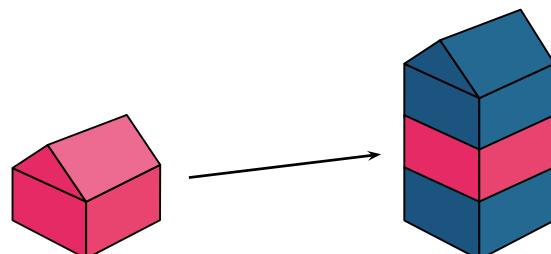
**Ca. 1/4 der Lüneburger Wohnungen ist theoretisch unterbelegt.**

# Bereitschaft zur Veränderung

Umfrage Verband Wohneigentum  
Eigentümer:innen n=930



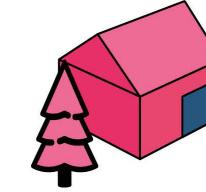
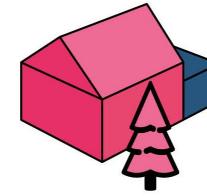
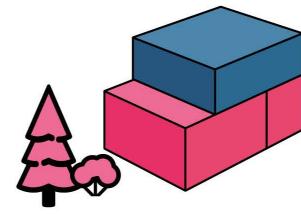
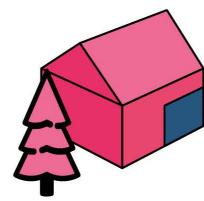
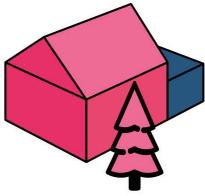
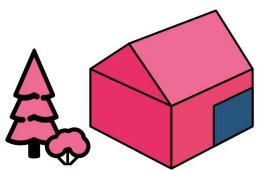
41% offen für Vermietung bzw.  
gemeinschaftliches Wohnen



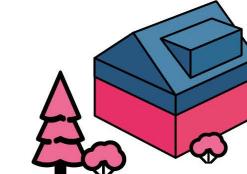
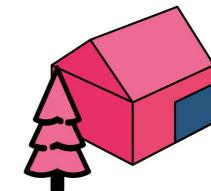
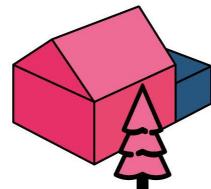
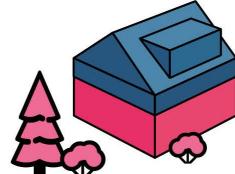
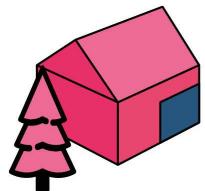
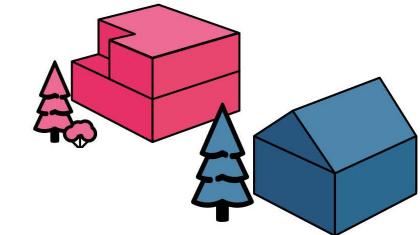
36% offen für Umzug in kleinere Wohnung

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

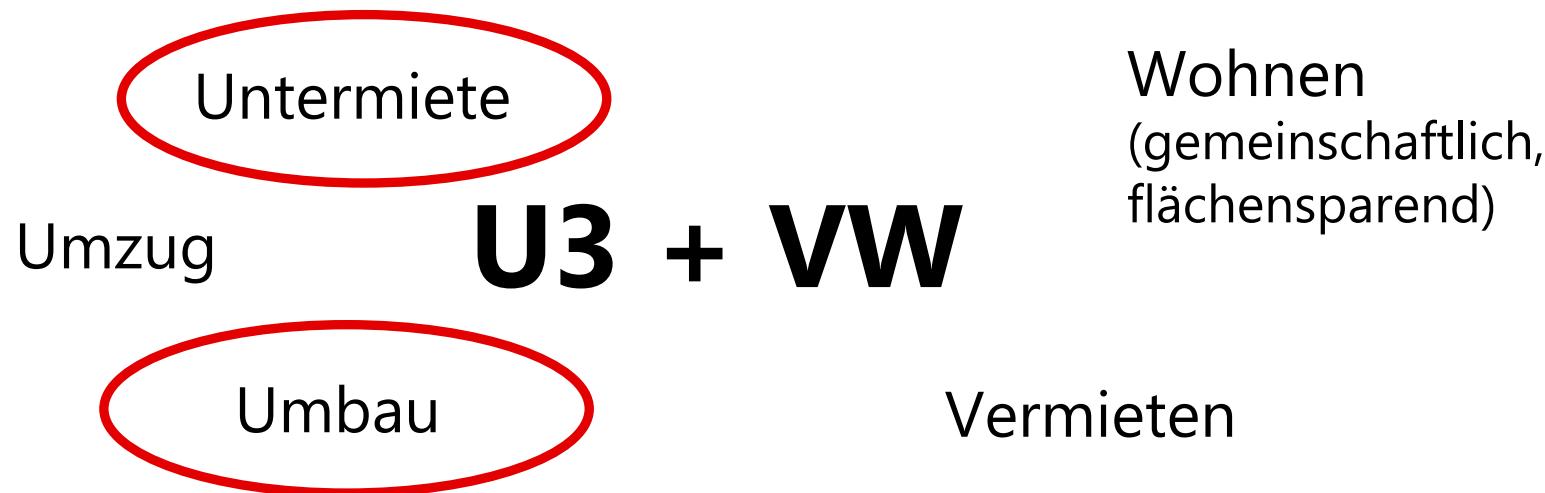
Wer kennt eine Person, die Teile des Hauses/ der Wohnung vermietet?



# 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

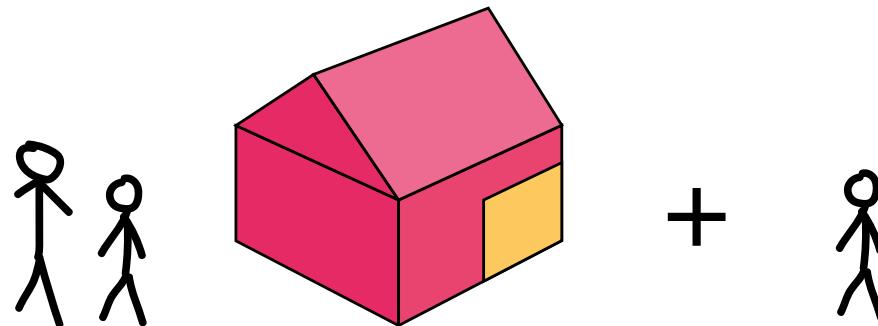
# Untermiete

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

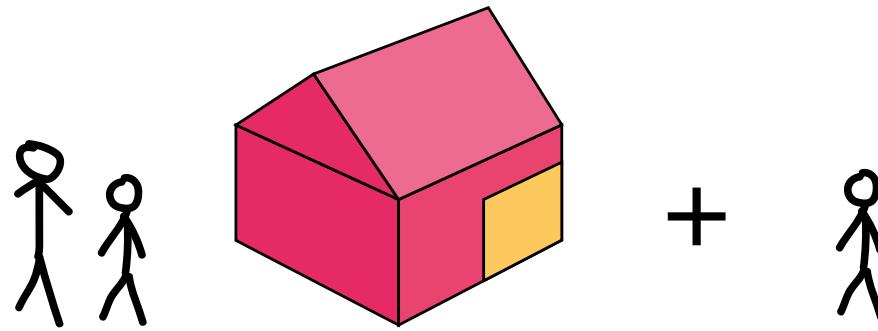


# Vermittlung Generationen-WGs

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



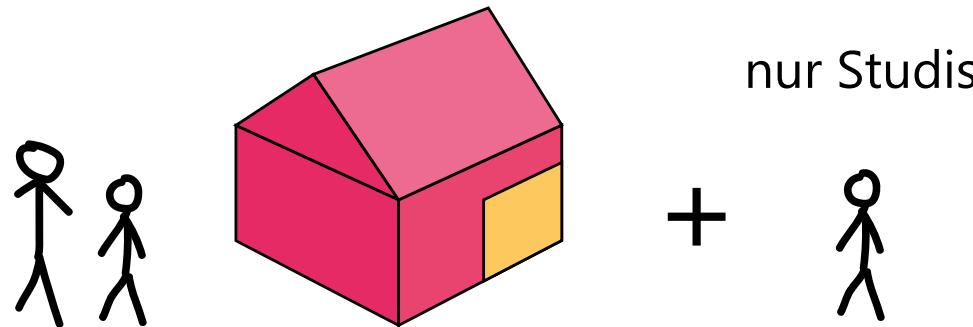
# Vermittlung Generationen-WGs



- + 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





08.12.2025



---

Allgemeines zum Stadtsanierungsprozess

Begriffsdefinition Rahmenplan

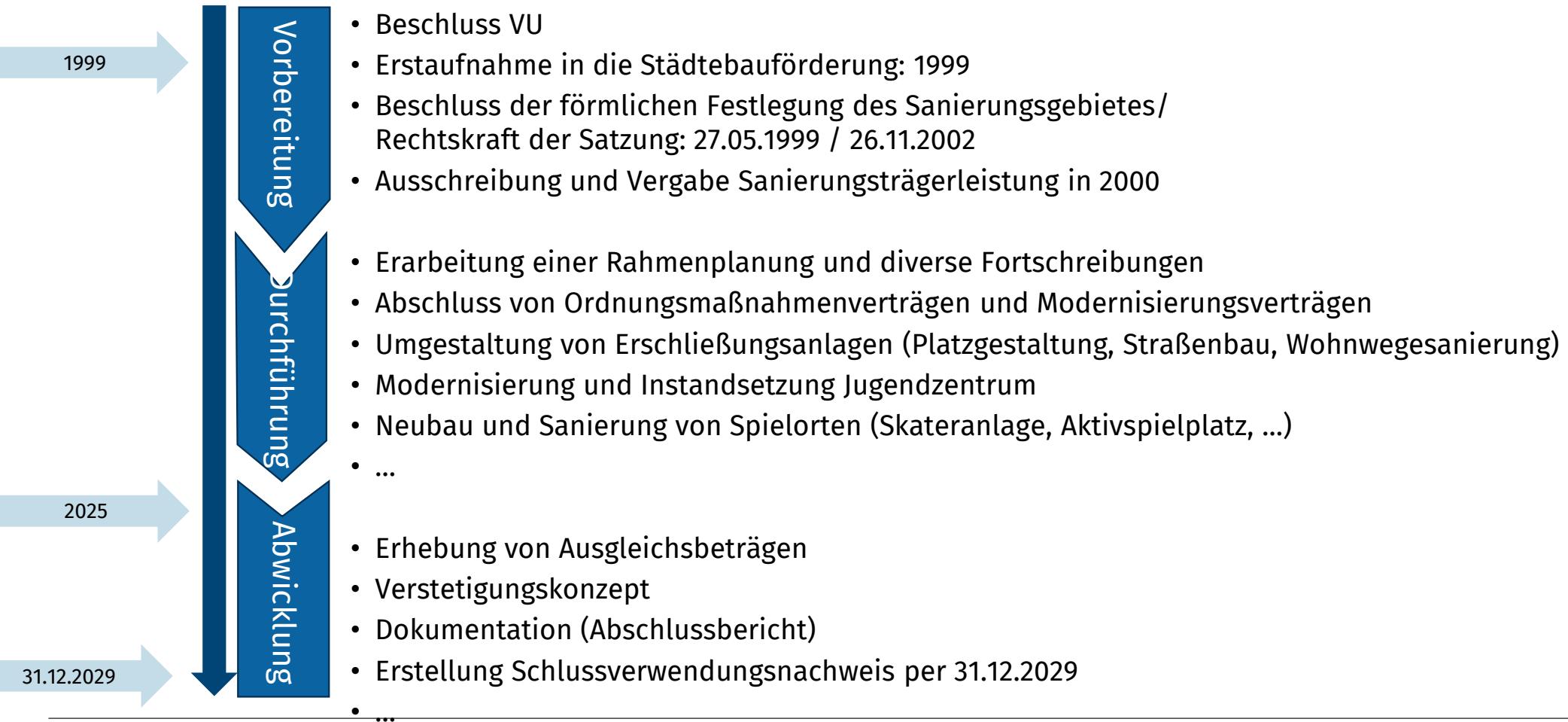
Rahmenplanfortschreibung 2025

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 ggf. 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 (öffentliche wie privat)*

# Rahmenplanfortschreibung

## Aufbau Steckbrief



Lüneburg Kaltenmoor Aktualisierung Rahmenplan - Maßnahmensteckbrief Nr. A 3 -	
Maßnahme:	Platzgestaltung beim Ju.Le.-Treff
Verortung:	 <p>Verortung im Sanierungsgebiet</p>
Beschreibung:	<p>Im August 2023 wurde in der Julius-Leber-Str. 4 der „Ju.Le.-Treff“ 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. Der Platz ist eingefasst von einer mehrstöckigen charakterlosen Bebauung und zudem mit Betonsteinen stark versiegelt. Die Fläche soll ökologisch werden durch z.B. die Anlage von Hochbeeten, Pflanzstreifen, Bepflanzungen. Ferner kann die Aufwertung mit einer Beteiligung der Senioren:innen bepfanzen Beete, Nachbar:innen übernehmen Pflege-Paten-schaften; Temporäre Aktionen: „Essbare Straße“, Nachbarschaftswettbewerb, Streetart-Workshops zu Sitzinseln).</p>
Akteure/Beteiligte:	<p>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hansestadt Lüneburg, hier: FB 7 Tiefbau und Grün, Team Stadtsanierung - Quartiersmanagement</li><li>- Entseiegelung</li><li>- Begrünung</li><li>- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten</li></ul>
Planungszeitraum: Umsetzungsdauer:	2026/2027 2027 - 2029
Investitionskosten: Förderung:	80.000,00 € <ul style="list-style-type: none"><li>- Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“<ul style="list-style-type: none"><li>- Aufwertung des Wohnumfeldes</li><li>- Verschattung / Reduktion von Hitzeinseln</li><li>- Begegnung und Aufenthalt</li></ul></li></ul>
Empfohlene Priorität:	kurzfristige Umsetzung

## 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



### = 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	<b>20.990.000 €</b>
— B. Einnahmen	<b>2.015.885 €</b>
— C. Nettokosten	<b>18.974.115 €</b>
— D. Finanzierung	<b>18.974.115 €</b>
Bund	<b>6.324.705 €</b>
Land	<b>6.324.705 €</b>
Stadt	<b>6.324.705 €</b>

Stand der Bewilligungen 05.08.2025	<b>18.975.063 €</b>
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@baubecconstadtsanierung.de](mailto:Svoll@baubecconstadtsanierung.de)

[www.baubecconstadtsanierung.de](http://www.baubecconstadtsanierung.de)

## Hansestadt Lüneburg

Team Stadtsanierung  
**Vivien Hoffmann**

Waagestraße 3 | 21335 Lüneburg

04131 / 309-3419  
[stadtsanierung@stadt.lueneburg.de](mailto:stadtsanierung@stadt.lueneburg.de)



## TOP 9 – RROP LK Lüneburg

Entwurf 2025 und Sachstandsbericht

ABS – 08.12.2025



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

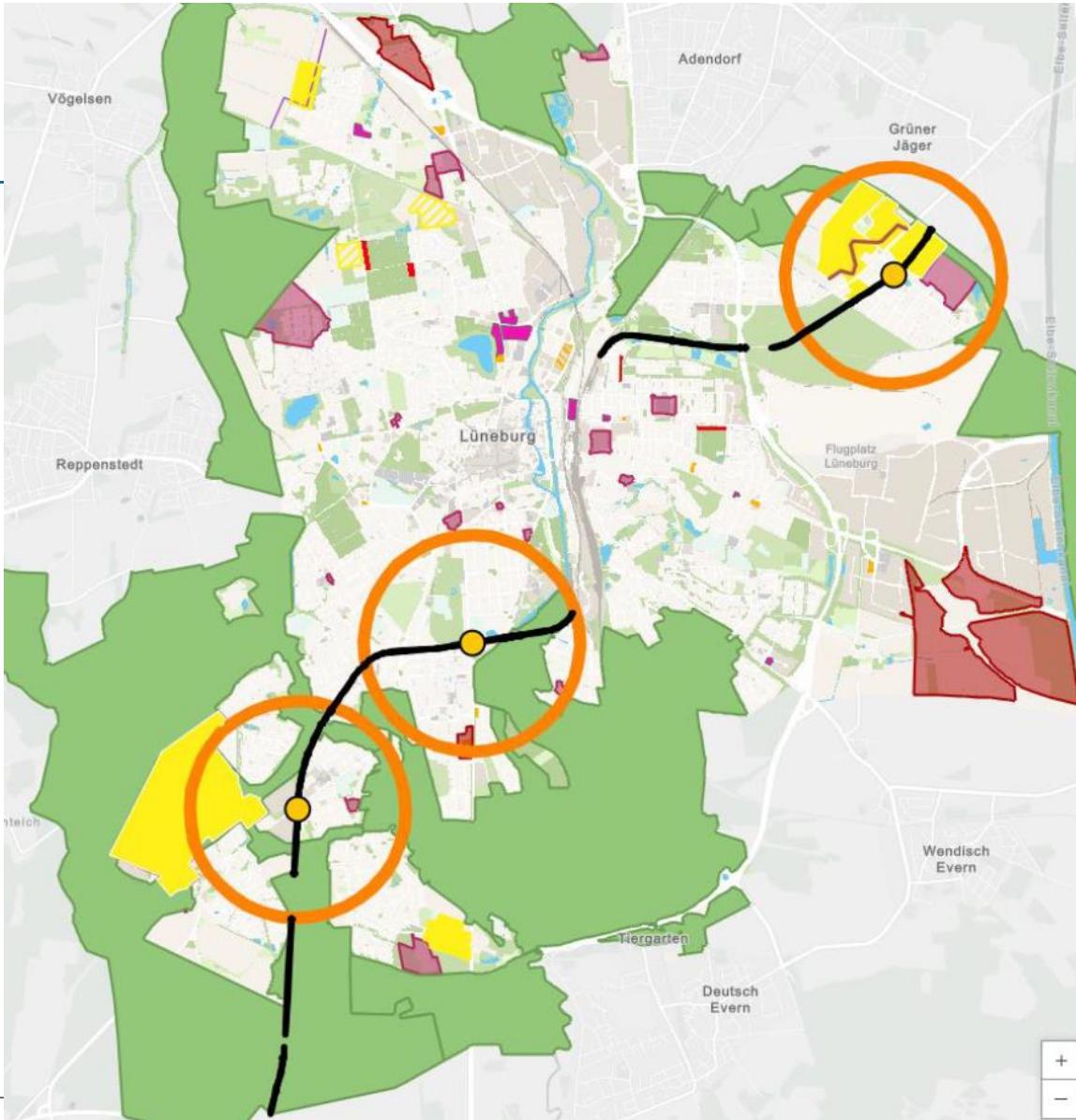
- "Vorranggebieten sonstige Eisenbahnstrecke" mit den "Vorranggebieten Bahnstation"
- 380-kV-Trasse als "Vorranggebiet ELT-Leitungstrasse" mit "Vorranggebiet Umspannwerk"
- "Vorranggebiet Windenergienutzung" im Gebiet Schwarze Heide
- "Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe" plus "Vorranggebiet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

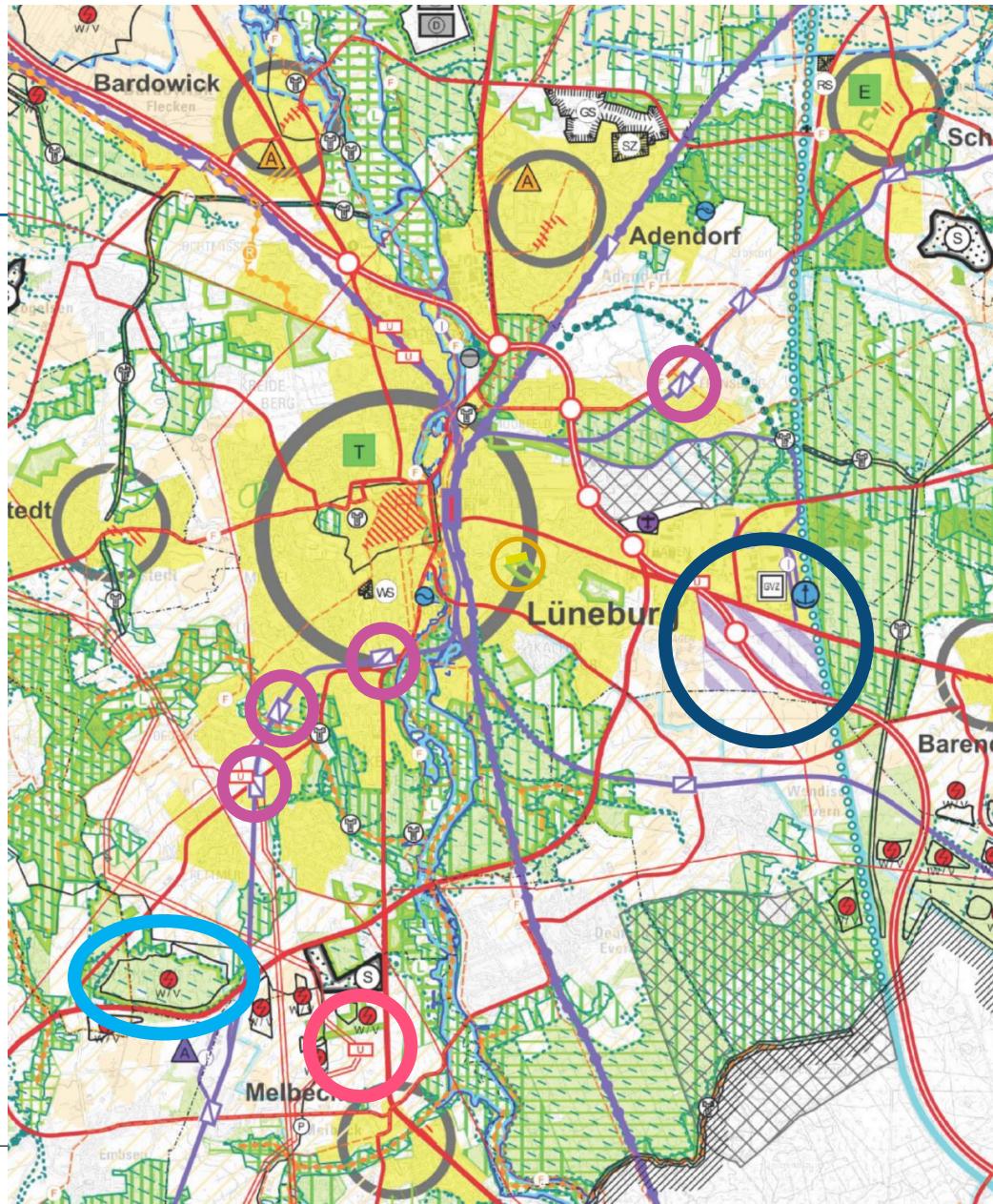


# RROP 2025

## Ziele der Hansestadt Lüneburg

### Umgesetzt

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



# RROP 2025

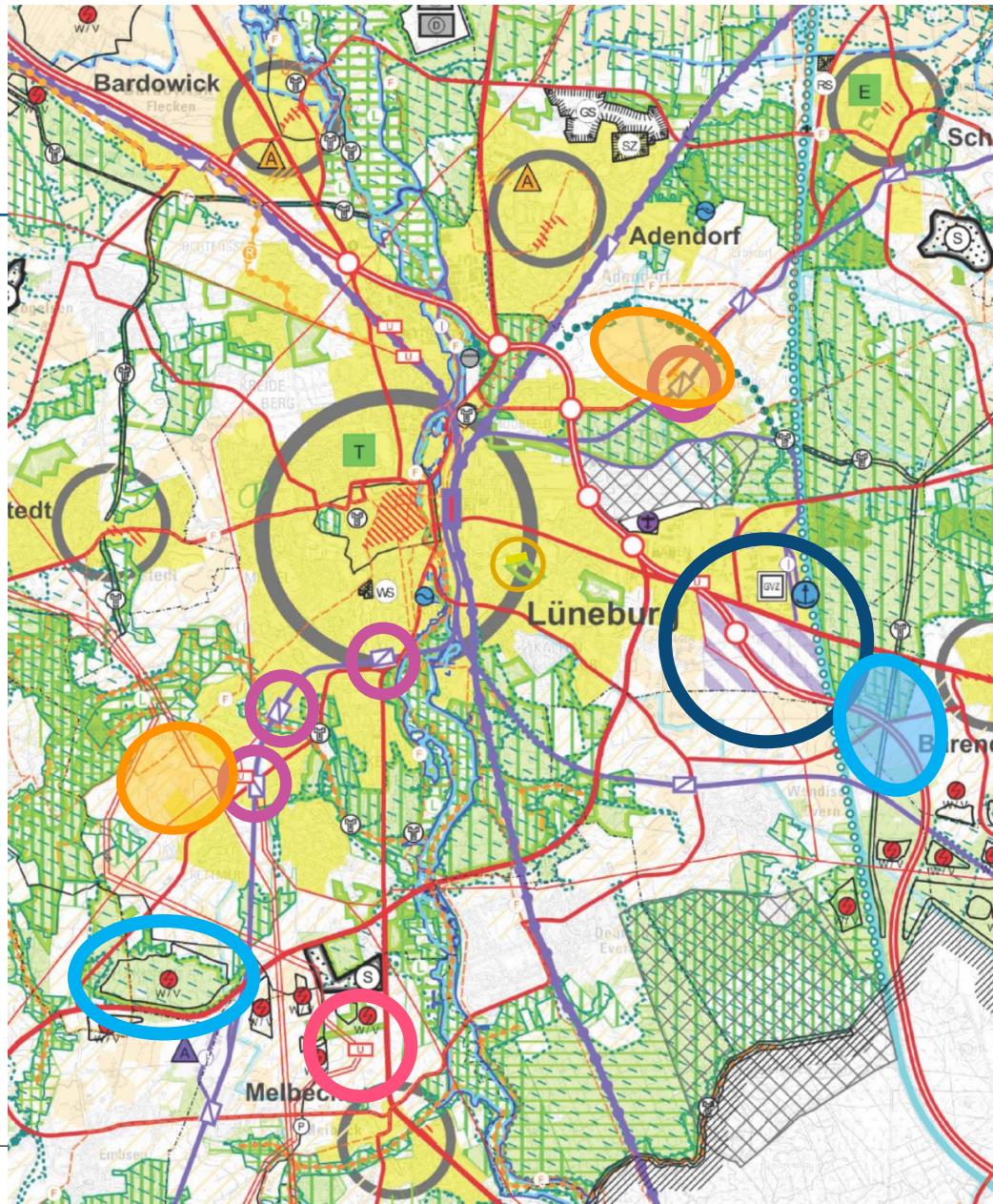
## Ziele der Hansestadt Lüneburg

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...