

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 4. Februar 2026

Änderungsantrag: Stärkung des Quartiersmanagements ‚Am Weißen Turm‘

(ergänzend zur Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ‚Am Weißen Turm‘ (BV/12292/26))

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme ‚Am Weißen Turm‘ macht deutlich, dass einzelne ursprünglich vorgesehene Maßnahmen nicht umgesetzt werden konnten. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, ergänzend zu prüfen, welche unterstützenden Strukturen dazu beitragen können, die Umsetzung förderfähiger Maßnahmen künftig zu stärken.

Der Rat beschließt ergänzend zur Beschlussvorlage der Verwaltung:

1. Die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ‚Am Weißen Turm‘ wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird ergänzend gebeten zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Stärkung der Maßnahmen in den Bereichen Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Quartiersmanagement (Kostenposition 1.1) zur Unterstützung der Umsetzung und Aktivierung förderfähiger Maßnahmen im Sanierungsgebiet beitragen kann.
3. Die Verwaltung berichtet dem Rat über
 - mögliche Optionen zur Weiterentwicklung des Quartiersmanagements,
 - die damit verbundenen organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen,
 - sowie über etwaige Auswirkungen auf die Umsetzung der Ziele des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Begründung

Die vorgelegte Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt nachvollziehbar dar, dass einzelne ursprünglich vorgesehene Maßnahmen im Sanierungsgebiet ‚Am Weißen Turm‘ aus veränderten Rahmenbedingungen heraus nicht umgesetzt werden konnten oder aus anderen Förderprogrammen finanziert werden. Dies betrifft insbesondere bauliche Maßnahmen, Grunderwerb sowie Modernisierungen, die von Eigentümer*innen eigenfinanziert umgesetzt wurden.

Insgesamt wurden dadurch Kosten in Höhe von rund 2,2 Mio. Euro nicht aktiviert, deren Fördermittel bereits an die Fördergeber zurückgegeben wurden. Diese Entwicklung macht deutlich, dass im Sanierungsgebiet zwar grundsätzlich Investitionsbereitschaft vorhanden ist, die

Umsetzung förderfähiger Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung jedoch nur eingeschränkt gelungen ist.

Die Situation ist nicht Ausdruck fehlender Förderfähigkeit des Gebiets, sondern weist auf eine strukturelle Unterausstattung des Quartiersmanagements hin. Mit einem Umfang von lediglich 19 Wochenstunden ist es faktisch nicht möglich, die für den Programmbereich „Sozialer Zusammenhalt“ notwendige aufsuchende Aktivierungs-, Beratungs- und Koordinierungsarbeit in ausreichendem Maß zu leisten.

Städtebaufördermittel sind keine Selbstläufer. Sie erfordern:

- kontinuierliche Präsenz im Quartier,
- aktive Ansprache von Bewohner*innen, Initiativen und Eigentümer*innen,
- Unterstützung bei der Entwicklung und Antragstellung von Projekten,
- sowie vermittelnde Arbeit zwischen Quartier, Verwaltung und Politik.

Gerade diese Aufgaben bleiben bei einer stark begrenzten Stundenzahl zwangsläufig auf der Strecke.

Unabhängig davon erscheint es sinnvoll, im weiteren Verlauf der Gesamtmaßnahme zu prüfen, welche unterstützenden Strukturen dazu beitragen können, förderfähige Projekte frühzeitig zu identifizieren, zu entwickeln und zu begleiten. Hierbei kommt den Bereichen Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Quartiersmanagement eine besondere Bedeutung zu. Die derzeitige Ausstattung des Quartiersmanagements lässt kaum Raum für aufsuchende Kommunikation, intensive Eigentümeransprache, Projektanbahnung und Begleitung komplexer Förderprozesse. Gerade diese Leistungen sind jedoch Voraussetzung dafür, dass Städtebaufördermittel tatsächlich wirksam eingesetzt werden können.

Eine stärkere Präsenz und Ansprache im Quartier kann insbesondere bei komplexen Förderprozessen dazu beitragen, Hemmnisse abzubauen und die Umsetzung von Maßnahmen zu erleichtern. Der Änderungsantrag zielt daher darauf ab, perspektivisch Handlungsspielräume auszuloten, ohne die vorliegende Fortschreibung oder bereits getroffene Entscheidungen in Frage zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Marianne Eder".

Gruppensprecherin

Die Linke



Bündnis 90/Die Grünen Stadtratsfraktion – Schröderstr. 16 – 21335 Lüneburg

Oberbürgermeisterin
der Hansestadt Lüneburg
Frau Kalisch
- Rathaus -
Am Ochsenmarkt
21335 Lüneburg

Stadtratsfraktion Lüneburg

Ratsmitglieder
Andrea Kabasci
Michael Perschmann

Bündnis 90/DIE GRÜNEN
Schröderstr. 16 (Hof)
21335 Lüneburg
andrea.kabasci@stadtrat.luneburg.de

24.07.2025

Antrag zur Sitzung des Ausschuss für Soziales, Gleichstellung, Gesundheit und Ehrenamt der Hansestadt Lüneburg am 14.08.2025

Gemeinschaftliches Wohnen im Alter fördern – Einsamkeit entgegenwirken

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Fraktion Bündnis90/Die Grünen beantragt, der Rat möge beschließen:

1. *Das Konzept „Wohnen für Hilfe“ wird von der Stadt aktiv befördert. Hierzu wird unter anderem Informationsmaterial bereitgestellt, beim Vermitteln („Matching“) der Wohnraumsuchenden und -gebenden unterstützt und zu rechtlichen Fragen beraten. Das Wohnraumbüro sowie der Senioren- und Pflegestützpunkt werden eingebunden. Als weiterer Kooperationspartner soll das Studierendenwerk Ost-Niedersachsen angefragt werden.*
2. *Der Rat weist die städtischen Gesellschaftsvertreter*innen der LüWoBau an, eine Prüfung der räumlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Wohn-Pflegegemeinschaften im Bestand und in künftigen Bauvorhaben der LüWoBau zu veranlassen. Sollte die Prüfung positiv ausfallen, wird die LüWoBau Wohn-Pflegegemeinschaften einrichten.*
3. *Für beide Vorhaben sollen bei Bedarf Mittel der von der Stadt verwalteten Stiftungen Hospital St. Nicolaihof, Hospital zum Graal und Hospital zum großen heiligen Geist genutzt werden. Dies gilt auch für mögliche bauliche Maßnahmen für die Pflegewohngemeinschaften.*

Begründung:

Zu 1.

Wohnen für/gegen/mit Hilfe ist ein bestehendes Konzept, dass bereits in anderen Städten erfolgreich funktioniert [[Wohnen für Hilfe – Studierende und Senioren gemeinsam unter einem Dach - Sozialverband VdK Deutschland e.V.](#)]. Auf der einen Seite bekommen z.B. Senior*innen, aber auch andere Personen, die Unterstützung gebrauchen können, Unterstützung im Alltag. Dadurch kann u.a. der eigene Wohnraum erhalten werden. Auf der anderen Seite kann es ein Baustein im angespannten Wohnungsmarkt sein, um Wohnraum, der bereits besteht, für Menschen, die wenig Geld zur Verfügung haben, wie zum Beispiel

Studierende, zu nutzen. Pflegeleistungen sind in dem Konzept nicht vorgesehen. Gleichzeitig fördert das Konzept Gemeinschaft und Kennenlernen über die Generationen hinweg. Mit dem Wohnraumbüro hat die Stadt Lüneburg nun die ideale städtische Einrichtung, um dieses Projekt umzusetzen. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit dem Senioren- und Pflegestützpunkt, der bereits viele Senior*innen in unserer Stadt zu verschiedenen Themen berät.

Zu 2.

Das Angebot an Plätzen in Alten- und Pflegeheimen wird zunehmend knapper. Gleichzeitig wird es immer schwieriger, betreuende Pflegedienste für die ambulante Versorgung in den eigenen vier Wänden zu finden. Das hat vielfältige und gerade auf kommunaler Ebene nicht einfach zu behebende Gründe. Umso wichtiger ist es, alle Möglichkeiten einer Unterbringung und Versorgung im Alter nutzbar zu machen. In den letzten Jahren sind dabei als eine neuere, zusätzliche Versorgungsform Wohn-Pflegegemeinschaften ins Blickfeld gerückt.

Was ist eine Pflege-Wohngemeinschaft?

In einer Wohn-Pflegegemeinschaft leben mehrere, zum Teil auch pflegebedürftige Menschen zusammen. Jedes WG-Mitglied hat ein eigenes Zimmer, das nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen eingerichtet werden kann. Daneben gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume wie beispielsweise eine Küche und ein Wohnzimmer, die von allen Bewohnenden genutzt werden können. Pflegebedürftige und ältere Menschen leben somit nicht allein und können den Alltag besser bewältigen, indem sie Betreuungs- und Unterstützungsangebote gemeinsam nutzen. Hierfür beauftragen sie gemeinsam eine Person für organisatorische, verwaltende oder betreuende Tätigkeiten. Von den Pflegekassen werden Wohn-Pflegegemeinschaften gefördert. Dabei gibt es eine anbieterorganisierte Form und eine selbstorganisierte Form.

Zu 3.

Das Projekt Wohnen für Hilfe sollte für die Stadt mit den vorhandenen Institutionen und bereits bestehenden Personalstellen kostenfrei umsetzbar sein. Sollten trotzdem Mittel, zum Beispiel für Informationsmaterial oder -veranstaltungen, benötigt werden, soll hier eine Finanzierung über die Stiftungen geprüft werden. Sollten Pflegewohngemeinschaften im Bestand oder in geplanten Bauprojekten der LüWoBau umsetzbar sein, sollen zur Finanzierung auch die Stiftungen herangezogen werden.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich in der Sitzung.

Für die Fraktion Bündnis90/Die Grünen im Rat der Hansestadt Lüneburg



Andrea Kabasci

Dr. Michael Perschmann

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 17. Dezember 2025

Anfrage: Kommunikation der Stadt zu überhöhten Avacon-Fernwärmepreisen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

in der Ratssitzung vom 11. Dezember 2025 teilte der Erste Stadtrat, Herr Moßmann, mit, dass eine offensive Kommunikation in Richtung der Verbraucher*innen im Zusammenhang mit den Fernwärmepreisen der Avacon Natur erfolgen solle. Dabei wurde zu Recht darauf hingewiesen, dass die Avacon Natur eine schnelle Kommunikationsleistung zu erbringen habe. Auch die Stadtverwaltung steht in der Pflicht, Verantwortung zu übernehmen. Ich halte es für dringend erforderlich, dass betroffene Verbraucher*innen zeitnah, verständlich und niedrigschwellig über ihre Rechte informiert werden, um finanzielle Nachteile abzuwenden.

Vor dem Hintergrund des Urteils des Oberlandesgerichts Celle vom 18. November sowie der durch den Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) eingereichten Sammelklage bitte ich um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche konkreten Formen der Kommunikation plant die Stadtverwaltung, um die von überhöhten Fernwärmepreisen der Avacon Natur betroffenen Haushalte über ihre rechtlichen Möglichkeiten zu informieren (z. B. Sammelklage, Widerspruch gegen Preiserhöhungen, mögliche Rückerstattungsansprüche)?
2. Über welche Kanäle soll diese Information erfolgen (z. B. städtische Webseite, Anschreiben an Haushalte, soziale Medien, Bürgerversammlungen, Zusammenarbeit mit Mietervereinen oder Verbraucherzentralen)?
3. In welchem zeitlichen Rahmen sollen diese städtischen Kommunikationsleistungen jeweils erfolgen?
4. Wird die Stadtverwaltung aktiv auf bestehende Informationsangebote der Verbraucherzentralen hinweisen oder diese organisatorisch unterstützen?
5. Plant die Stadtverwaltung, zielgruppenspezifisch insbesondere Haushalte in stark betroffenen Stadtteilen wie Kaltenmoor anzusprechen? Wenn ja, wie?
6. Plant die Stadtverwaltung, eigene Informations- oder Beratungsangebote (z. B. Informationsveranstaltungen, Sprechstunden oder eine zentrale Anlaufstelle) für von den Fernwärmepreisen betroffene Verbraucher*innen in den betroffenen Quartieren und im Wohnraumbüro einzurichten oder zu koordinieren? Wenn ja, in welcher Form und ab wann? Wenn nein, warum nicht?
7. Wie stellt die Stadtverwaltung sicher, dass die angekündigte „offensive Kommunikation“ tatsächlich alle betroffenen Haushalte erreicht und nicht auf bloße Hinweise auf externe Stellen beschränkt bleibt?

Mit freundlichen Grüßen



Die Linke

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 18. Dezember 2025

Anfrage: Fehlender barrierefreier Zugang zum Sportbad – Übergangslösung für Menschen mit Behinderungen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Initiative „Anti-ableistische Aktion Lüneburg“ hatte sich im November 2025 mit einem Offenen Brief an die Oberbürgermeisterin gewandt und auf den fehlenden barrierefreien Zugang zum Sportbad hingewiesen (siehe: <https://fightableism.noblogs.org/post/2025/11/20/offener-brief-gehbehinderte-menschen-fordern-sportbad-zugang-lueneburg/#more-663>). In diesem Schreiben wurde deutlich gemacht, dass Menschen mit Behinderungen aktuell vom Sportschwimmen ausgeschlossen sind und somit keine gleichberechtigte Teilhabe am öffentlichen Sportangebot der Stadt möglich ist. Dieser Zustand stellt eine erhebliche Einschränkung der gleichberechtigten Teilhabe dar und widerspricht dem Anspruch der Stadt auf Inklusion sowie den Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention. Barrierefreiheit ist kein „Nice-to-Have“, sondern Grundrecht.

Da die Herstellung eines barrierefreien Zugangs offenbar nicht kurzfristig umsetzbar ist, stellt sich die Frage einer angemessenen Übergangslösung, um betroffenen Menschen die Teilhabe am Sportschwimmen zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund und in Absprache mit der anti-ableistischen Aktion Lüneburg bitte ich die Verwaltung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie bewertet die Stadt den im Offenen Brief der anti-ableistischen Aktion geschilderten Ausschluss von Menschen mit Behinderungen vom Sportschwimmen?
2. Welche Reaktionen oder Maßnahmen hat die Verwaltung seit Eingang des Offenen Briefes ergriffen?
3. Welche konkreten Übergangslösungen plant die Stadt, um Menschen mit Behinderungen bis zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs die Teilnahme am Sportschwimmen zu ermöglichen?
4. Wurde geprüft, ob Mobilitätspauschalen oder Kostenübernahmen im Rahmen der Eingliederungshilfe (z. B. für Fahrten zu barrierefreien Sportbädern in Nachbarkommunen) als Übergangslösung eingesetzt werden können?
5. Falls ja: Zu welchem Ergebnis kam diese Prüfung?
Falls nein: Aus welchen Gründen wurde diese Möglichkeit bislang nicht umgesetzt?
6. In welchem zeitlichen Rahmen ist mit einer dauerhaften barrierefreien Lösung im Sportbad zu rechnen?

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Marianne Esder".

Die Linke

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 18. Dezember 2025

Anfrage zum Erhalt von Arbeitsplätzen am Jungheinrich-Standort und fehlender Einbindung der IG Metall

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

in der Dezember-Sitzung des Rates der Hansestadt Lüneburg teilte die Oberbürgermeisterin mit, dass sie sich für die Belegschaft und den Erhalt des Jungheinrich-Standortes in Lüneburg einsetze. In diesem Zusammenhang wurde ausgeführt, dass in Gesprächen mit Vertreter*innen des Jungheinrich-Konzerns die Zusage gemacht worden sei, das Engineering am Standort Lüneburg zu erhalten. Konkret wurde benannt, dass 140 von derzeit rund 380 Arbeitsplätzen in einem Engineering-Center auf städtischem Gebiet verbleiben sollen.

Diese Aussagen stehen im deutlichen Spannungsverhältnis zur aktuellen Situation vor Ort: Bislang hat es nach Kenntnisstand weder verbindliche Gespräche zwischen der Unternehmensleitung und der IG Metall noch mit der Belegschaft gegeben. Gleichzeitig befinden sich die Beschäftigten in einem Arbeitskampf, da weiterhin erhebliche Unsicherheit über die Zukunft des Standorts besteht.

Vor diesem Hintergrund bitte ich um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Handelt es sich bei der genannten Zahl von 140 Arbeitsplätzen um eine verbindliche Zusage des Jungheinrich-Konzerns oder lediglich um eine unverbindliche Absichtserklärung?
2. Liegt der Stadt Lüneburg hierzu eine schriftliche Bestätigung, Vereinbarung oder sonstige belastbare Grundlage des Unternehmens vor?
3. Bezieht sich die Aussage auf einen dauerhaften Erhalt dieser Arbeitsplätze in Lüneburg oder lediglich auf eine zeitlich befristete Übergangslösung?
4. Welche konkreten Informationen liegen der Stadtverwaltung zu dem geplanten Engineering-Center vor (u. a. Zeitraum, Standort, Aufgabenbereiche, Beschäftigtenzahl)?

5. Wie erklärt die Stadtverwaltung, dass einerseits von Zusagen zum Erhalt von Arbeitsplätzen gesprochen wird, andererseits jedoch bislang keine Gespräche zwischen der Unternehmensleitung und der IG Metall sowie den Beschäftigten geführt wurden?
6. Wie bewertet die Stadtverwaltung diese Aussagen vor dem Hintergrund des erklärten Ziels, den Standort Lüneburg insgesamt zu erhalten?

Angesichts der großen Verunsicherung der Belegschaft, der laufenden Streikmaßnahmen und der erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung des Standorts für die Region ist eine transparente, belastbare und öffentlich nachvollziehbare Darstellung der tatsächlichen Zusagen des Unternehmens zwingend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Mariame Esder".

Mariame Esder

Die Linke

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 18. Dezember 2025

Antrag: Schaffung einer „Fach- und Koordinierungsstelle Barrierefreiheit“

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

eine inklusive Stadtentwicklung setzt voraus, dass Barrierefreiheit als Querschnittsaufgabe strategisch geplant und dauerhaft umgesetzt wird. Daher beantrage ich die Schaffung einer „Fach- und Koordinierungsstelle Barrierefreiheit“ für die Hansestadt Lüneburg:

1. Die Verwaltung richtet in Abstimmung mit dem Beirat für Menschen mit Behinderungen eine zentrale „Fach- und Koordinierungsstelle Barrierefreiheit“ ein.
2. Die Stelle entwickelt gesamtstädtische Leitbilder, Konzepte sowie verbindliche Planungs- und Umsetzungsgrundlagen zur Herstellung von Barrierefreiheit und Barrierearmut im öffentlichen Raum, in öffentlichen Einrichtungen und im digitalen Bereich.
3. Sie übernimmt eine dezernatsübergreifende Koordinierungs- und Beratungsfunktion innerhalb der Verwaltung und arbeitet eng mit dem Beirat für Menschen mit Behinderungen zusammen.
4. Darüber hinaus berät die Stelle externe Anbieter*innen öffentlicher Angebote, soweit diese gesetzlichen Verpflichtungen zur Barrierefreiheit unterliegen.
5. Die erforderlichen personellen und finanziellen Mittel sind im Haushalt bereitzustellen.

Begründung:

Barrierefreiheit ist eine zentrale Voraussetzung für gleichberechtigte Teilhabe und eine rechtliche Verpflichtung. Sie ergibt sich unter anderem aus der UN-Behindertenrechtskonvention, dem Niedersächsischen Behindertengleichstellungsgesetz sowie – im digitalen Bereich und für private Anbieter öffentlicher Dienstleistungen – aus dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz. In der Hansestadt Lüneburg fehlt bislang ein

strategisches Gesamtkonzept, um diese Anforderungen systematisch und verbindlich umzusetzen.

Barrierefreiheit beschränkt sich nicht auf bauliche Einzelmaßnahmen wie Rampen oder Aufzüge. Sie umfasst ebenso die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums insgesamt sowie die digitale Zugänglichkeit von Verwaltungsangeboten, Internetseiten, Formularen, Automaten und weiteren öffentlichen Dienstleistungen. Hier kann eine zentrale Fach- und Koordinierungsstelle die Verwaltung fachlich unterstützen und zugleich beratend gegenüber externen Akteur*innen wirken.

Besondere Herausforderungen bestehen in der historischen Altstadt, wo Barrierefreiheit häufig im Spannungsfeld mit dem Denkmalschutz steht. Die entstehenden Zielkonflikte lassen sich nur durch koordinierte Planung, fachliche Abwägung und ein gesamtstädtisches Konzept lösen. Einzelentscheidungen ohne übergeordnete Strategie führen hingegen zu Verzögerungen und vermeidbaren Konflikten.

Die wiederholten und langfristigen Einschränkungen an den Aufzügen des Lüneburger Bahnhofs zeigen exemplarisch, wie sehr Menschen mit Behinderungen durch unklare Zuständigkeiten und fehlende Koordination benachteiligt werden.

Darüber hinaus profitiert auch der Tourismus von einer schrittweisen und planvollen Umsetzung von Barrierefreiheit. Lüneburg verzeichnet steigende Besucherzahlen; barrierefreie Angebote erhöhen die Attraktivität der Stadt, erschließen neue Zielgruppen und stärken die lokale Wirtschaft.

Die Einrichtung einer Fach- und Koordinierungsstelle Barrierefreiheit ist ein notwendiger Schritt, um rechtliche Verpflichtungen strukturiert umzusetzen, Fachbereiche und externe Akteur*innen zu vernetzen, Zielkonflikte frühzeitig zu bearbeiten und den Beirat für Menschen mit Behinderungen zu unterstützen. So kann Barrierefreiheit in Lüneburg gelingen und strategisch und dauerhaft verankert werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in purple ink that reads "Marianne Esder".

Die Linke

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 21. Dezember 2025

Anfrage: Polizeieinsatz im Lüner Holz – Unnötige Amtshilfe, Eingriffe in Eigentum und Verantwortung der Stadt?

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

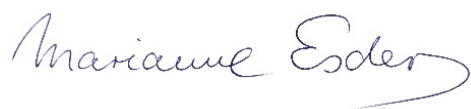
der Polizeieinsatz im Lüner Holz am 21.12.2025 im Zusammenhang mit Protesten gegen den Ausbau der A39 wirft gravierende Fragen zur Rolle der Stadt Lüneburg sowie zur Rechtmäßigkeit und Notwendigkeit der Amtshilfe durch städtische Organisationen auf. Besonders problematisch ist, dass die Stadt einerseits erklärte, die Baumhäuser zu dulden, andererseits jedoch mit der AGL und der Feuerwehr aktiv an der Räumung beteiligt war.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Verwaltung:

1. Wer hat den Einsatz angeordnet, und welche Rolle spielte die Stadt dabei konkret?
2. Welche Möglichkeiten zur Einflussnahme oder Intervention hatte die Oberbürgermeisterin, und warum wurden diese nicht genutzt?
3. Auf welcher Tatsachengrundlage wurde der Einsatz begründet, insbesondere mit Blick auf die angebliche Verhinderung weiterer Baumhäuser im Zusammenhang mit einer Fahrraddemonstration, die tatsächlich nicht stattfand?
4. Auf welcher Grundlage wurde die Räumung insgesamt begründet, insbesondere im Hinblick auf Versammlungsfreiheit und Verhältnismäßigkeit?
5. Warum wurden mit der AGL und der Feuerwehr städtische Einrichtungen eingesetzt, obwohl die Stadt die Baumhäuser nach eigener Aussage geduldet hat?
6. Welche rechtliche Befugnis hatte die AGL, private Gegenstände ohne Einwilligung der Eigentümer*innen zu entfernen oder abzutransportieren?
7. Wo wurden diese Gegenstände gelagert, und wie wird deren Rückgabe sichergestellt?
8. Wurde geprüft, ob durch das Entfernen privater Gegenstände Eigentumsrechte verletzt wurden, und wer trägt hierfür die Verantwortung?
9. Wer trug die Verantwortung für Sicherheits-, Arbeits- und Umweltschutz während des Einsatzes?
10. Welche Konsequenzen zieht die Verwaltung aus diesem Einsatz für den zukünftigen Umgang mit Protesten gegen den Ausbau der A39?

Ich bitte um eine schriftliche Beantwortung sowie um die Vorlage der relevanten Einsatz-, Entscheidungs- und Amtshilfeunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen



Die Linke

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 29. Dezember 2025

Antrag: Sozialberichterstattung für Lüneburg

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Verwaltung wird beauftragt, eine regelmäßige kommunale Sozialberichterstattung für die Hansestadt Lüneburg zu erarbeiten und dem Rat vorzulegen. Die Sozialberichterstattung soll sich in Aufbau und Methodik an bewährten Beispielen anderer Kommunen wie der Landeshauptstadt Hannover, sowie an den Standards der „Handlungsorientierten Sozialberichterstattung Niedersachsen“ orientieren. Der erste Sozialbericht ist dem Rat spätestens innerhalb von zwölf Monaten vorzulegen und anschließend in regelmäßigen Abständen, mindestens alle zwei Jahre, fortzuschreiben.

Zur dauerhaften und qualitätsgesicherten Umsetzung der Sozialberichterstattung ist eine volle Personalstelle einzurichten und verbindlich im Stellenplan der Stadt zu verankern. Die Ergebnisse der Sozialberichterstattung sind der „Handlungsorientierten Sozialberichterstattung Niedersachsen“ zur Verfügung zu stellen, vollständig zu veröffentlichen und damit der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Sie sind bei zukünftigen Entscheidungen des Rates zu berücksichtigen.

Begründung

Mit der „Handlungsorientierten Sozialberichterstattung“ verfolgt das Land Niedersachsen ausdrücklich das Ziel, soziale Daten nicht nur zu dokumentieren, sondern sie als Instrument politischer Steuerung und konkreten Handelns zu nutzen. Im Mittelpunkt stehen die frühzeitige Identifikation sozialer Problemlagen, die transparente Darstellung sozialer Ungleichheiten sowie die Ableitung konkreter Handlungsbedarfe in den Kommunen (siehe www.ms.niedersachsen.de/hsbn und www.sozialberichterstattung-niedersachsen.de).

Gerade angesichts steigender Lebenshaltungskosten, wachsender Wohnungsnot und zunehmender sozialer Ungleichheit ist eine handlungsorientierte Sozialberichterstattung unverzichtbar. Sie ist keine freiwillige Zusatzaufgabe, sondern eine Voraussetzung für verantwortungsvolle politische Entscheidungen.

Zahlreiche Kommunen in Niedersachsen nutzen dieses Instrument bereits, um ihre Sozialpolitik datenbasiert auszurichten und wirksame Maßnahmen zu entwickeln. Lüneburg hingegen bleibt hinter diesen Standards zurück. Die Stadt verzichtet damit auf ein zentrales Steuerungsinstrument moderner Kommunalpolitik und nimmt in Kauf, dass soziale Entwicklungen unzureichend erkannt oder sogar ignoriert werden. Eine vorausschauende und sozial gerechte Kommunalpolitik ist unter diesen Bedingungen nicht möglich.

Die Erstellung und regelmäßige Fortschreibung einer solchen Sozialberichterstattung erfordern dauerhafte personelle Ressourcen. Ohne eine fest verankerte Personalstelle besteht die reale

Gefahr, dass die Sozialberichterstattung weiter vertagt, verwässert oder unregelmäßig erstellt wird. Die Einrichtung einer vollen Personalstelle ist daher unbedingt erforderlich.

Eine Stadt, die soziale Gerechtigkeit, Teilhabe und Chancengleichheit ernst nimmt, muss wissen, wie ihre Bevölkerung lebt und wo konkreter Handlungsbedarf besteht. Lüneburg darf sich dieser Verantwortung nicht länger entziehen und sollte sich selbst dazu verpflichten, die Sozialberichterstattung endlich verbindlich umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Mariamne Esder".

Mariamne Esder

Gruppensprecherin

Die Linke

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 31.12.2025

Antrag: Tempo-30-Limit auf der Schießgrabenstraße einführen – Massiver Gesundheitsgefährdung durch Lärm- und Schadstoffbelastungen entgegenwirken

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

ich beantrage erneut die Einführung eines Tempo-30-Limits auf der Schießgrabenstraße. Ergänzend ist zu prüfen, in welchem Umfang Sanierungen der Straßendecke zur weiteren Reduzierung von Lärm- und Schadstoffbelastungen beitragen können.

Nach einem Jahr legt die Verwaltung dem Rat einen Evaluationsbericht zu den Auswirkungen der Maßnahme auf Lärm, Luftqualität, Verkehrssicherheit sowie auf die Bedingungen für den ÖPNV und den Rad- und Fußverkehr vor und unterbreitet auf dieser Grundlage einen Vorschlag zur Ausweitung auf weitere hochbelastete Straßen im Stadtgebiet.

Begründung

Die massive gesundheitliche Belastung der Anwohner*innen der Schießgrabenstraße ist seit Jahren bekannt – dennoch wurde bislang nicht gehandelt. Bereits am 25. Mai 2024 hatte ich einen Antrag zur Temporeduzierung in der Schießgrabenstraße eingebracht. Die Verwaltung bat damals um Rückzug mit dem Verweis auf den noch nicht abgeschlossenen Lärmaktionsplan. Diese Begründung ist spätestens mit der Fertigstellung des Lärmaktionsplans 2024 obsolet. Die Fortsetzung des bisherigen Zustands bedeutet ein bewusstes Inkaufnehmen gesundheitlicher Schäden der Anwohner*innen.

Die Schießgrabenstraße gehört zu den am stärksten durch motorisierten Individualverkehr belasteten Verkehrsachsen der Hansestadt Lüneburg. Der Lärmaktionsplan 2024 weist hier eine dauerhaft gesundheitsgefährdende Lärmbelastung aus. Hinzu kommt eine extreme Luftschadstoffbelastung: Laut NDR-Bericht vom 11.12.2025 weist die Schießgrabenstraße mit einem NO₂-Jahresmittel von über 25 µg/m³ den höchsten Wert in Niedersachsen und Bremen auf!

Diese Werte dokumentieren eine systematische Überlastung durch den Autoverkehr. Laut VCD sind hier an Spitzentagen mehr als 25.000 Autos unterwegs. Die gesundheitlichen Folgen tragen die Anwohner*innen. Verkehrslärm und Stickstoffdioxid stehen in direktem Zusammenhang mit Atemwegserkrankungen, Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Schlafstörungen und erhöhter Sterblichkeit. Die Anwohner*innen der Schießgrabenstraße sind damit einer dauerhaften Gesundheitsgefährdung ausgesetzt, die beendbar ist.


Ein weiteres Abwarten, Vertagen oder Verweisen auf Prüfprozesse ist nicht verantwortbar. Die Stadt weiß um die Belastung, verfügt über belastbare Daten und hat mit Tempo 30 ein Instrument, um die Situation zu verbessern. Wer unter diesen Voraussetzungen nicht eingreift, handelt nachlässig.

Tempo 30 ist dabei nicht nur eine Lärmschutzmaßnahme, sondern ein zentraler Schritt der Mobilitätswende. Die heutige Verkehrssituation privilegiert den motorisierten Individualverkehr auf Kosten der Gesundheit, der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit von Fußgänger*innen und Radfahrenden. Langsamere, gleichmäßigere Verkehrsflüsse verbessern zugleich die Zuverlässigkeit des Busverkehrs und schaffen bessere Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr.

Eine Sanierung der Straßendecke kann diese Effekte langfristig verstärken und ist deshalb in die Maßnahmenplanung einzubeziehen. Die Evaluation nach einem Jahr stellt Transparenz her und schafft die Grundlage, vergleichbare Maßnahmen auf weitere belastete Straßen wie die Reichenbachstraße und die Gartenstraße zu übertragen.

Wer die Mobilitätswende ernst meint, muss bereit sein, dem Autoverkehr Grenzen zu setzen, statt ihn dauerhaft zu privilegieren. Tempo 30 auf der Schießgrabenstraße ist hierfür ein notwendiger erster Schritt und eine Frage des Gesundheitsschutzes und der sozialen Verantwortung. Der derzeitige Zustand ist unhaltbar und muss beendet werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Marianne Esder". The signature is fluid and cursive.

Gruppensprecherin

Die Linke

Stadtratsfraktion FDP Lüneburg, Marie-Curie-Straße 12, 21337 Lüneburg

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg 23.01.2026
Zeichen: CG

Cornelius Grimm
Stellv. Vorsitzender der
FDP-Fraktion im Rat
der Hansestadt Lüneburg

fdp-lueneburg.de
FDP Lüneburg
Marie-Curie-Straße 12
21337 Lüneburg

T: 0151-58568035
Cornelius.grimm@fdp-
lueneburg.de

Anfrage zur nächsten Ratssitzung am 12.02.2026 Parkleitsystem in Lüneburg: Stand der Umsetzung und Perspektiven für 2026

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

zur nächsten Sitzung des Rats am 12.02.2026 stellen wir die folgende Anfrage:

bereits am 14.09.2023 stellte die FDP-Fraktion eine umfassende Anfrage zum Zustand und zur Weiterentwicklung des Parkleitsystems in Lüneburg (VO/10883/23). In Ihrer damaligen Antwort vom 03.11.2023 wurden mehrere Maßnahmen skizziert, insbesondere:

- die Behebung technischer Mängel an den Anzeigetafeln,
- ein anstehendes Software-Update der Verkehrsrechner,
- sowie die mögliche Entwicklung einer Webanwendung zur Anzeige freier Parkplätze.

Mit Blick auf die Ratssitzung am 13. Februar 2025 und vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Belastung durch Parksuchverkehr – insbesondere an den Adventswochenenden im Dezember 2025 – bittet die FDP-Fraktion um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Allgemeiner Umsetzungsstand

- Welche der in der Antwort vom 03.11.2023 genannten Maßnahmen wurden seitdem konkret umgesetzt?
- Gibt es eine überarbeitete Priorisierung innerhalb der Verwaltung hinsichtlich der Weiterentwicklung des Parkleitsystems?

2. Webanwendung / digitale Lösungen

- Ist inzwischen eine Webanwendung zur Anzeige freier Parkplätze verfügbar? Falls nein:
 - Wann ist mit deren Einführung zu rechnen?
 - Welche Schnittstellen bestehen inzwischen (z. B. zu Schrankenanlagen oder Anbietern wie EasyPark, Parkopedia etc.)?

- Wird eine öffentliche Schnittstelle (Open Data) angestrebt, um Dritten die Entwicklung eigener Anwendungen zu ermöglichen?

3. Adventsverkehr & Leitsystem

- Welche Erkenntnisse wurden aus dem hohen Besucheraufkommen an den Adventswochenenden 2025 gewonnen?
- Welche Rolle spielte das vorhandene Parkleitsystem bei der Steuerung der Besucher- und Verkehrsströme?
- Welche kurzfristigen und mittelfristigen Maßnahmen sind geplant, um für das Jahr 2026 eine bessere Lenkung der Verkehre – insbesondere des Parksuchverkehrs – zu erreichen?

4. Integration weiterer Parkhäuser

- Wurden seit 2023 weitere Gespräche mit Betreibern nicht angebundener Parkhäuser (z. B. City-Parkhaus, Karstadt, Parkhaus am Theater) geführt?
- Welche Hindernisse bestehen aktuell bei der Integration dieser Anlagen in das Parkleitsystem?

5. Erweiterung des Systems

- Gibt es inzwischen Planungen, das Parkleitsystem auf wichtige Stadteinfahrten und Einfallstraßen auszuweiten?
- Falls weiterhin nicht vorgesehen: Gibt es eine mittelfristige Finanzplanung, die eine solche Maßnahme perspektivisch berücksichtigt?

Begründung:

Ein funktionierendes Parkleitsystem ist ein entscheidender Bestandteil moderner, nachhaltiger und besucherfreundlicher Stadtentwicklung. Die wiederholt beobachteten Verkehrsprobleme an Einkaufsspitzenzeiten – wie zuletzt im Advent 2025 – zeigen deutlich, dass das bestehende System nicht ausreicht. Verschärft wird die Situation durch die zahlreichen Baustellen im Stadtgebiet, die zu Umleitungen, Rückstaus und einer zusätzlichen Belastung der innerstädtischen Verkehrsführung führten.

Die FDP-Fraktion sieht daher dringenden Handlungsbedarf, um für die Innenstadt, den Einzelhandel, den Tourismus und die Umwelt spürbare Verbesserungen zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Cornelius Grimm
Für die Fraktion



Stadtratsfraktion FDP Lüneburg, Marie-Curie-Straße 12, 21337 Lüneburg

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg 23.01.2026
Zeichen: CG

Cornelius Grimm
Stellv. Vorsitzender der
FDP-Fraktion im Rat
der Hansestadt Lüneburg

fdp-lueneburg.de
FDP Lüneburg
Marie-Curie-Straße 12
21337 Lüneburg

T: 0151-58568035
Cornelius.grimm@fdp-
lueneburg.de

**Anfrage zur nächsten Ratssitzung am 12.02.2026
Radfrequenzmessung / Fahrradleitschilder in Lüneburg:
Sachstand, Datenauswertung sowie Betriebs- und Folgekosten**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

zur nächsten Sitzung des Rats am 12.02.2026 stellen wir die folgende Anfrage:

In der Mitteilungsvorlage VO/9703/21 vom 10.09.2021 wurde im Verkehrsausschuss die Installation von Messstellen zur dauerhaften Radfrequenzmessung an zentralen Knotenpunkten der Innenstadt vorgestellt. Bestandteil des Projekts sind unter anderem vier Anzeigeelemente in der Lünertorstraße, der Altenbrückertorstraße, der Schießgrabenstraße sowie am Schifferwall, die Radfahrenden signalisieren sollen, wie sie ihre Geschwindigkeit anpassen können, um die jeweils bevorstehende Grünphase der Lichtsignalanlagen optimal zu erreichen. Ziel war es, Radverkehre automatisiert zu erfassen und diese Daten sowohl zur Verkehrssteuerung als auch zur Verbesserung des Verkehrsflusses für den Radverkehr zu nutzen. Die Förderung bezog sich dabei auf die Beschaffung und Installation der Technik.

Die Umsetzung der Maßnahme wurde in der öffentlichen Berichterstattung zuletzt kritisch begleitet, insbesondere im Hinblick auf Verständlichkeit, Nutzen und Kosten des Systems.

Vor diesem Hintergrund bittet die FDP-Fraktion um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Allgemeiner Umsetzungsstand

- Entspricht das aktuell installierte Fahrradleitsystem mit den vier Anzeigeelementen in Funktion und Umfang dem in der Vorlage VO/9703/21 beschriebenen Projekt der Radfrequenzmessung?
- Welche Bestandteile der ursprünglich vorgestellten Maßnahme wurden vollständig umgesetzt, welche ggf. nicht?

2. Datenerhebung und Datennutzung

- Welche konkreten Daten werden durch die Anlagen erfasst (z. B. Anzahl der Radfahrenden, Fahrtrichtungen, Zeitfenster)?
- In welcher Form werden diese Daten derzeit zur Verkehrssteuerung genutzt, insbesondere im Hinblick auf die Schaltung und Anpassung der Grünphasen?
- Werden die erhobenen Daten dauerhaft gespeichert und ausgewertet, und wenn ja, zu welchen Zwecken innerhalb der Verwaltung der Hansestadt Lüneburg?

3. Entwicklung des Radverkehrs (2023–2025) je Messstandort

- Welche Ergebnisse liegen aus der Radfrequenzmessung für die Jahre 2023, 2024 und 2025 vor?
- Ist anhand dieser Daten eine Zunahme oder Abnahme des Radverkehrs an den genannten Standorten erkennbar?
- Lassen sich saisonale Unterschiede feststellen, insbesondere Monate mit höherem bzw. geringerem Radverkehrsaufkommen?
- Werden diese Erkenntnisse bei der Verkehrsplanung oder der Ausgestaltung der Lichtsignalanlagen berücksichtigt?

4. Kosten, Betrieb und Folgekosten

- Welche Gesamtkosten sind für Planung, Beschaffung und Installation der Anlagen angefallen, und in welcher Höhe wurden hierfür Fördermittel eingesetzt?
- Welche laufenden Betriebs-, Wartungs- und Folgekosten entstehen jährlich?
- Aus welchen Haushaltsmitteln werden diese laufenden Kosten finanziert, da sich die Förderung nach Kenntnisstand ausschließlich auf die Beschaffung bezog?

Begründung:

Die Radfrequenzmessung wurde als datenbasierte Grundlage für eine effizientere Verkehrssteuerung und zur Bewertung der Entwicklung des Radverkehrs eingeführt. Vor dem Hintergrund der öffentlichen Diskussion sowie der dauerhaften finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt ist eine transparente Darstellung der erhobenen Daten, ihrer Auswertung und ihres tatsächlichen Nutzens erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Cornelius Grimm
Für die Fraktion



Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 29. Januar 2026

Antrag: Einführung eines sozialverträglichen Erbbaurechtsmodells (gleitendes VPI-Modell) in der Hansestadt Lüneburg

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Hansestadt Lüneburg steht bei der Erneuerung bestehender Erbbaurechtsverträge vor der Herausforderung, wirtschaftliche Interessen der Stadt und der Hospitalstiftungen mit dem Ziel langfristig bezahlbaren Wohnraums in Einklang zu bringen. Die starken Steigerungen der Bodenrichtwerte seit 2010 führen bei einer unmittelbaren Orientierung am aktuellen Bodenwert zu Erbbauzinsen, die selbst Haushalte mit mittlerem Einkommen überfordern können. Dies widerspricht der kommunalen Zielsetzung, Erbbaurecht als Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnens zu nutzen.

Der Lüneburger Rat beschließt daher die Einführung eines einheitlichen, sozialverträglichen Erbbaurechtsmodells für städtische und stiftungsgebundene Grundstücke, das auf Planbarkeit, Verhältnismäßigkeit und rechtlicher Zulässigkeit beruht.

Modellbeschreibung:

- Grundlage ist der historische Bodenrichtwert des Jahres 2010, der mithilfe einer Gleitklausel fortschreibend anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst wird.
- Die Gleitklausel sorgt für eine jährliche Anpassung des Erbbauzinses entsprechend der VPI-Entwicklung, begrenzt durch eine Kappungsgrenze von maximal 3 % pro Jahr, um sprunghafte Belastungen zu vermeiden.
- Für neue Erbbaurechtsverträge und bei Vertragsverlängerungen wird ein Erbbauzins von 2% festgelegt. Generell sollte dieser unter dem Kapitalmarktzins liegen.
- Bei Vertragsschließungen sollten lange Vertragslaufzeiten (z.B. über 99 Jahre) geltend gemacht werden.
- Im Mietwohnungsbau kann der Erbbauzins für Verträge mit sozialen Bindungen – etwa Mietpreisbindung und kommunalen Belegungsrechten – weiter abgesenkt werden (beispielsweise auf 1,5%), um zusätzliche Anreize zur Schaffung sozial gebundenen Wohnraums zu schaffen.
- Bei finanzieller Überbelastung von Erbbauberechtigten ist ein Entlastungsmechanismus als Schutzfunktion in Form von befristeten Ermäßigungen, Ratenstundungen oder abgesenktem Erbbauzins von 0,5–1 % anzuwenden.

Die Verwaltung der Hansestadt Lüneburg wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen Richtlinienentwurf für den Umgang mit Erbbaurechten vorzulegen und die neuen Regelungen bei Vertragsverlängerungen sowie Neuabschlüssen anzuwenden.

Begründung

Das Erbbaurecht ist rechtlich kein zwingend sozialpolitisches Instrument, bietet der Kommune jedoch erheblichen Gestaltungsspielraum. Lüneburg kann es nutzen, um wohnungs- und sozialpolitische Ziele zu verfolgen, Boden langfristig im öffentlichen Eigentum zu halten und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu fördern. Eine sozialverträgliche Erbbauzinsgestaltung ist daher rechtlich zulässig, sachlich begründbar und entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen, gemeinwohlorientierten Bodenpolitik.

Historische Erbbaurechtsverträge, teils über 80 Jahre alt, basieren auf den Bodenwerten der jeweiligen Zeit und enthalten meist keine automatische Anpassung an Inflation oder Preisentwicklung. Dadurch liegen die heutigen Erbbauzinsen häufig deutlich unter aktuellen Bodenwerten, während der Stadt als Eigentümerin eine langfristige Einnahmenplanung erschwert wird. Anpassungen erfolgten bislang punktuell im Rahmen von Neuverträgen oder Vertragsverlängerungen und konnten zu unvorhersehbare Belastungen führen.

Im Gegensatz dazu sieht das vorgeschlagene Erbbauzinssystem eine automatische jährliche Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI) vor. Dabei wird ein moderater Zinssatz von 2 % auf den fortgeschriebenen Bodenwert (Basisjahr 2010) angesetzt, ergänzt durch eine jährliche Kappung von maximal 3 %, um extreme Anpassungen in Zeiten hoher Inflation zu vermeiden. Dieses sogenannte *gleitende VPI-Modell* enthält eine Gleitklausel: Zahlungen „gleiten“ automatisch mit der Entwicklung eines Referenzwertes, ohne dass jedes Jahr individuelle Verhandlungen oder formale Anpassungen erforderlich sind.

Die Gleitklausel bietet mehrere Vorteile gegenüber den historischen Modellen: Sie stellt sicher, dass die Erbbauzinsen inflationsbereinigt, planbar und sozial verträglich bleiben und reduziert das Risiko plötzlicher, existenzbedrohender Erhöhungen für die Erbbauberechtigten. Gleichzeitig ermöglicht sie der Stadt als Eigentümerin, langfristig kontinuierliche Einnahmen zu erzielen, ohne dass der Boden veräußert werden muss oder spekulative Risiken entstehen. Während historische Verträge nur punktuelle Anpassungen erlaubten und die Erhöhung des Erbbauzinses meist auf Einzelfallentscheidungen beschränkt war, setzt das gleitende VPI-Modell auf präventive Stabilität und Planbarkeit für beide Seiten.

Ein weiterer wichtiger Unterschied liegt in der sozialen Dimension: Historische Erbbaurechtsverträge wurden ohne Berücksichtigung moderner sozialer Kriterien abgeschlossen. Das gleitende VPI-Modell ermöglicht dagegen eine sozialverträgliche Gestaltung, indem extreme Steigerungen der Erbbauzinsen durch die Kappung begrenzt werden und ein ergänzender Entlastungsmechanismus für finanziell besonders belastete Haushalte vorgesehen wird, z.B. in Form von befristeten Ermäßigungen, Ratenstundungen oder Erbbauzinssätzen von 0,5–1 %. So bleibt der Zugang zum Erbbaurecht auch für einkommensbenachteiligte Haushalte gesichert, während die Erbbauzinsbelastung für die Mehrheit planbar bleibt. Damit wird nicht nur die wirtschaftliche Stabilität des Erbbaurechts sichergestellt, sondern auch die langfristige Erhaltung von Wohnraum zu bezahlbaren Bedingungen ermöglicht.

Mit freundlichen Grüßen



Gruppensprecherin

Die Linke

Weiterführende Erläuterungen zum Antrag:

Die folgenden Abschnitte erläutern die rechtlichen und ökonomischen Grundlagen, die praktische Umsetzung sowie soziale und planungsrelevante Aspekte des vorgeschlagenen Erbbauzinsmodells, um nachvollziehbar darzustellen, wie ein sozialverträglicher, planbarer und rechtlich abgesicherter Erbbauzins gestaltet werden kann. Zunächst werden die relevanten rechtlichen Grundlagen (§ 1 und § 9 ErbbauRG, § 256 BewG, § 125 NKomVG, § 138 BGB, Art. 14 GG) sowie das allgemeine Verhältnismäßigkeitsgebot dargestellt. Darauf aufbauend werden die ökonomischen Rahmenbedingungen erklärt, insbesondere die Entkopplung vom spekulativen Bodenrichtwert und die Bestimmung eines sozialverträglichen Erbbauzinses. Anschließend folgt die praktische Umsetzung, einschließlich der unterschiedlichen Vertragsarten (Neuvertrag, Vertragsverlängerung, Vertragserneuerung), der Vermeidung von Zwangslagen und der sozialen Absicherung durch einen Entlastungsmechanismus. Daraufhin werden Laufzeiten, die Differenzierung nach Eigentums- und Mietwohnungsbau sowie die Wahrung des Stiftungszwecks behandelt. Abschließend werden Fragen zur Spekulation thematisiert, bevor das Fazit die zentralen Erkenntnisse zusammenführt.

1. Rechtliche Grundlagen

In den nachfolgenden inhaltlichen Ausführungen wird sich auf rechtliche Grundlagen bezogen, die zur besseren Nachvollziehbarkeit im Folgenden aufgelistet sind:

- § 1 ErbbauRG – eröffnet die Möglichkeit, den Erbbauzins frei zu vereinbaren.
Relevanz: Die Kommune ist nicht verpflichtet, den Erbbauzins strikt am aktuellen Bodenwert auszurichten, sondern kann sozialverträgliche, planbare Modelle gestalten.
- § 9 ErbbauRG – verlangt die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bei Vertragsverlängerungen.
Relevanz: Kann analog auch bei Neuverträgen und Erneuerungen angewendet werden, um die Sozialbindung des Eigentums und die Verhältnismäßigkeit der Belastung zu wahren.
- Art. 14 GG (Eigentumsgarantie mit Sozialbindung)
Relevanz: Eigentum verpflichtet; Bodenüberlassungen sollen dem Gemeinwohl dienen und nicht ausschließlich renditeorientiert erfolgen. Sozialverträgliche Erbbauzinsgestaltung orientiert sich damit an den Interessen der Erbbauberechtigten.
- Gebot der Verhältnismäßigkeit
Relevanz: Belastungen der Erbbauberechtigten müssen angemessen sein. In Kombination mit § 9 ErbbauRG und § 138 BGB bildet dies die Grundlage für sozialverträgliche Erbbauzinsen.
- § 138 BGB (Sittenwidrigkeit/Wucher)
Relevanz: Ein zu hoher Erbbauzins, der die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit deutlich überschreitet, könnte als sittenwidrig gelten. Präventive Begrenzungen (Kappung, VPI) sichern die Zulässigkeit.
- § 256 BewG (Liegenschaftszinssätze)
Relevanz: Dient der steuerlichen Bewertung bebauter Grundstücke, bildet Boden und Gebäuderenditen ab. Für das sozialverträgliche Erbbaurechtsmodell ist der Liegenschaftszins weniger geeignet; der Kapitalmarktzins bildet die risikoarme Bodenüberlassung sachgerechter ab.
- § 125 NKomVG
Relevanz: Verpflichtet die Kommune zu wirtschaftlicher, nachhaltiger und risikobewusster Vermögensbewirtschaftung. VPI-indexierte, gekappte Erbbauzinsmodelle erfüllen diese Anforderungen, da sie stabile, planbare Einnahmen sichern und soziale Aspekte berücksichtigen.

2. Entkopplung vom spekulativen Bodenrichtwert

Die Orientierung am Bodenrichtwert von 2010 ist eine bewusste wirtschaftspolitische Entscheidung. Weder das Erbbaurechtsgesetz noch das Kommunalrecht schreiben zwingend vor, dass der Erbbauzins sich am jeweils aktuellen Bodenrichtwert orientieren muss. Art. 14 GG begründet die Pflicht der Kommune, das Eigentum an Boden nicht nur eigennützig zu verwalten, sondern es sozialverträglich und zum Wohle der Allgemeinheit zu nutzen. Dies kann durch sozialverträgliche Bodenvergabe oder Schaffung bezahlbaren Wohnraums erfolgen. Art. 14 GG legitimiert, dass die Kommune bei der Erbbauzinsfestlegung nicht ausschließlich marktgetrieben vorgeht, sondern die Interessen der Erbbauberechtigten im Sinne Verhältnismäßigkeitsgebots berücksichtigt.

§ 1 ErbbauRG eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit, den Erbbauzins frei zu vereinbaren. § 9 ErbbauRG verlangt dabei die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Erbbauberechtigten bei Vertragsverlängerung. Die schließt die Berücksichtigung wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit bei Neuverträgen nicht aus (*siehe auch Abschnitt 4 zur fairen Vertragsgestaltung*). Auch § 125 NKomVG verpflichtet die Kommune nicht zur Maximierung kurzfristiger Einnahmen, sondern zu einer wirtschaftlichen, nachhaltigen und risikobewussten Vermögensbewirtschaftung. Planbare, langfristige Einnahmen aus Erbbaurechten erfüllen diese Voraussetzung.

Bodenrichtwerte spiegeln Markterwartungen wider und enthalten spekulative Preisanteile. Zahlreiche Städte nutzen bewusst entkoppelte Modelle, z.B. durch feste Ausgangswerte, Durchschnittswerte oder indexierte Fortschreibungen, um soziale und städtebauliche Ziele zu sichern. So nutzt Frankfurt a.M. den halbierten Bodenwert und das Münchner Modell sieht Abschläge vor. Gerichtliche Entscheidungen bestätigen regelmäßig die Gestaltungsfreiheit der Kommune, solange die Methode transparent, nachvollziehbar und nicht willkürlich ist. Das gleitende VPI-Modell erfüllt diese Anforderungen, da es auf einer allgemein anerkannten volkswirtschaftlichen Kennzahl basiert.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Auswirkungen des vorgeschlagenen VPI-Modells im Vergleich zum derzeit von der Verwaltung der Hansestadt Lüneburg favorisierten Modell, das sich am aktuellen Bodenrichtwert orientiert.

Vergleich Erbbauzinsen Lüneburg 2026

Stadtteil	Fläche m ²	Historische Erbbauzinsen 4,5 % €/Jahr	VPI-Modell 2 % €/m ² (Bodenwert 2010)	VPI-Modell €/Jahr	VPI-Modell Monatliche Erbbauzinsen €	Modell der Verwaltung 2 % €/m ² (Bodenwert 2026)	Modell der Verwaltung €/Jahr	Modell der Verwaltung Monatliche Erbbauzinsen €
Altstadt (klein)	238	770	16,81	3.970	331	24,00	5.712	476
Altstadt (mittel)	300	1.200	16,81	5.010	418	24,00	7.200	600
Mittelfeld	600	1.200	8,40	5.040	420	14,00	8.400	700
Rotes Feld	600	1.100	7,56	4.536	378	12,80	7.680	640
Neu Hagen	600	400	2,52	1.512	126	4,40	3.168	264
Oedeme / Reppenstedt	600	350	2,16	1.296	108	3,60	2.592	216

VPI-Modell mit Kappung bei 3% (Erbbauzinssatz 2 %) vs. Modell der Verwaltung ohne VPI und Kappung (Erbbauzinssatz 2 %)

In der Tabelle auf voriger Seite wird ein Vergleich der zu erwartenden Erbbauzinsen für das Jahr 2026 zwischen dem gleitenden VPI-Modell und dem von der Verwaltung der Hansestadt Lüneburg vorgeschlagenen Modell dargestellt. Grundlage für das VPI-Modell ist der historische Bodenrichtwert von 2010, der mit der realen Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) bis 2026 fortgeschrieben wird. Auf diesen fortgeschriebenen Bodenwert wird ein Erbbauzins von 2 % pro Jahr angewendet. Damit wird sichergestellt, dass die Erbbauzinsen planbar bleiben und sich lediglich an der allgemeinen Preisentwicklung orientieren, während extreme Bodenpreissteigerungen auf dem freien Markt nicht direkt auf die Erbbauberechtigten abgewälzt werden.

Die Spalten der Tabelle zeigen für jeden Stadtteil zunächst die Fläche des Grundstücks (*orange*) und die historischen Erbbauzinsen auf Basis des Zinssatzes von 4,5 % (*grün*). Anschließend werden für das Jahr 2026 auf Basis des Bodenwerts aus 2010 (entkoppelter Bodenwert) der Bodenwert pro Quadratmeter nach VPI-Fortschreibung, die jährliche Gesamtbelastung im VPI-Modell sowie die monatliche Zahlung dargestellt (*gelb*). Zum Vergleich enthält die Tabelle auch die Werte nach dem von der Verwaltung der Hansestadt Lüneburg vorgeschlagenen Modell (*blau*), bei dem die Berechnung auf dem aktuellen Bodenwert 2026 beruht (nicht entkoppelt), ebenfalls mit einem Zinssatz von 2 %.

Um zu verhindern, dass außergewöhnlich hohe Inflationsraten, wie sie beispielsweise im Jahr 2022 auftraten, zu sprunghaften Erhöhungen der Erbbauzinsen führen, ist im VPI-Modell eine Kappung der jährlichen Steigerung auf maximal 3 % vorgesehen. Die Kappung wirkt als sozialverträglicher Puffer, der sicherstellt, dass Erbbauberechtigte nicht kurzfristig überproportional belastet werden und Härtefälle vermieden werden. Sie trägt außerdem dazu bei, die Erträge für die Stadt und die Stiftungen langfristig planbar zu sichern, da ein abrupt hoher Anstieg der Zahlungen häufig zu Zahlungsausfällen oder Vertragsabbrüchen führen kann.

Mit diesem Vorgehen werden die wirtschaftlichen Interessen der Stadt und der Stiftungen gewahrt, gleichzeitig aber auch die sozialen Interessen der Erbbauberechtigten, insbesondere von Haushalten mit mittleren Einkommen, berücksichtigt. Das Modell sorgt für eine transparentere, gerechtere und stabilere Belastungsstruktur, die langfristig bezahlbaren Wohnraum in Lüneburg sichert.

Zum Überblick die VPI-Fortschreibung in Deutschland seit 2010, siehe Tabelle (rechts):

Spalte „VPI (2010 = 100)“ zeigt den tatsächlichen Verbraucherpreisindex.

Spalte „Veränderung 2010–Jahr“ dokumentiert die kumulative Steigerung seit 2010.

Spalte „VPI mit 3 %-Kappung“ zeigt die inflationsbereinigte, aber durch die Kappung gedeckelte Fortschreibung, die für das Erbbaurechtsmodell verwendet wird.

VPI-Fortschreibung Deutschland (Basis 2010 = 100)

Jahr	VPI (2010 = 100)	Veränderung 2010–Jahr	VPI mit 3 %-Kappung
2010	100,0	—	100,0
2011	102,1	+2,1 %	102,1
2012	104,1	+4,1 %	104,1
2013	105,7	+5,7 %	105,7
2014	106,6	+6,6 %	106,6
2015	106,9	+6,9 %	106,9
2016	107,4	+7,4 %	107,4
2017	109,3	+9,3 %	109,3
2018	111,4	+11,4 %	111,4
2019	112,9	+12,9 %	112,9
2020	113,0	+13,0 %	113,0
2021	116,48	+16,5 %	116,48
2022	124,49	+24,5 %	119,97
2023	131,89	+31,9 %	123,57
2024	134,87	+34,9 %	126,44
2025	137,00*	+37,0 %	130,24
2026	137,00*	+37,0 %	134,15

*Vorsichtige Fortschreibung auf Basis bisheriger Entwicklung.

Die Kappung wirkt insbesondere in Jahren mit starker Inflation, wie 2022/2023, und verhindert übermäßige Erhöhungen des Erbbauzinses.

Die Kappung bei 3% wirkt wie eine Deckelung gegenüber der realen VPI-Entwicklung. Die 137 Indexpunkte sind die ungekappede VPI-Fortschreibung von 2010 bis 2025/2026. Wenn die Kappung greift, wird der Index langsamer hochgerechnet, sodass er unter den 137 Punkten liegt.

Beispielhafte Berechnung:

- Basis 2010 = 100
- 2021 VPI = 116,48 → bis dahin keine Kappung nötig (jährliche Steigerungen <3 %)
- 2022 reale VPI-Steigerung gegenüber 2021: $124,49 / 116,48 \approx 6,9\%$ → max. 3 % Kappung greift
 - o Index 2022 gekappt: $116,48 \times 1,03 \approx 119,97$
- 2023 reale VPI-Steigerung: $131,89 / 124,49 \approx 6\%$ → max. 3 % Kappung
 - o Index 2023 gekappt: $119,97 \times 1,03 \approx 123,57$
- 2024: reale VPI-Steigerung $\approx 2,3\%$ → <3 %, daher volle Steigerung möglich
 - o Index 2024: $123,57 \times 1,023 \approx 126,44$
- 2025: vorsichtige Fortschreibung 137 ungekapped → Kappung greift, Max 3 %: $126,44 \times 1,03 \approx 130,24$
- 2026: Max 3 % → $130,24 \times 1,03 \approx 134,15$

Ergebnis: Mit Kappung liegt der fortgeschriebene Index 2026 bei ca. 134, nicht bei 137, was die Erbbauzinsen entsprechend etwas niedriger hält und inflationsbedingte, extreme Sprünge abfedert.

Die jährliche Kappung der Erbbauzinsanpassung auf 3 % führt bei kurzfristig hohen Inflationsraten zu einer zeitlichen Glättung der Anpassung, nicht zu einem dauerhaften Abweichen vom Verbraucherpreisindex. Nicht realisierte Indexanpassungen werden in Phasen moderater Inflation schrittweise nachgeholt, sodass sich Erbbauzins und VPI-Entwicklung über die Zeit wieder annähern. Eine Verkürzung der Vertragslaufzeit zur Neuverhandlung ist daher nicht erforderlich und würde die angestrebte Planungs- und Finanzierungssicherheit unterlaufen. Das gleitende VPI-Modell bleibt durch diese sozialverträgliche Anpassung auch bei starken Inflationsschwankungen ausgewogen.

3. Kapitalmarktzins als Referenzgröße zur Bestimmung des Erbbauzinses

Bei der Festlegung des Erbbauzinses – sowohl für Neuverträge als auch für Vertragserneuerungen – stellt sich die Frage nach einer sachlichen, nachvollziehbaren Bemessungsgrundlage. Auf den ersten Blick erscheint der Liegenschaftszins als naheliegende Referenzgröße, da er im Immobilienbereich etabliert ist. Tatsächlich ist er für ein sozialverträgliches Erbbaurechtsmodell jedoch ungeeignet.

Die nach § 256 BewG ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze dienen der steuerlichen Bewertung bebauter Grundstücke und spiegeln die marktübliche Rendite aus Boden und Gebäude wider. Sie enthalten Zuschläge für Investition, Nutzung, Marktrisiken und Gewinnerwartung – also Komponenten, die ausschließlich das Gebäude betreffen. Im Erbbaurecht trägt der Erbbauberechtigte diese Risiken vollständig, während die Grundstückseigentümerin lediglich Boden überlässt. Würde der Liegenschaftszins als Referenz dienen, entstünde eine Doppelbelastung: Die Erbbauberechtigten müssten Bau, Finanzierung, Instandhaltung und Nutzung tragen, während die Bodenabgaben bereits auf diesen Risiken und Renditeerwartungen

basieren. Auch Absenkungen bei hohen Bodenwerten ändern nichts am grundsätzlichen Problem der strukturell höheren Zinslast.

Der langfristige, risikoarme Kapitalmarktzins ist sachgerechter. Er bildet keine spekulativen Renditeerwartungen ab, sondern eine moderate, allgemein akzeptierte Verzinsung eines sicheren Vermögenswertes. Damit eignet er sich als Obergrenze für die befristete Überlassung von Boden, entkoppelt den Erbbauzins von kurzfristigen Immobilienmarktzyklen und sorgt für eine stabilisierende, planbare und sozialverträgliche Entwicklung.

Hinzu kommt: Würde der Erbbauzins am Liegenschaftszins für Mietwohngrundstücke orientiert, wären die Belastungen deutlich höher als bei Einfamilienhäusern. Dies würde insbesondere für Sozialwohnungen oder von einkommensschwächeren Haushalten genutzte Objekte zu einer sozial unverträglichen Erhöhung führen. Der Kapitalmarktzins hingegen bildet eine risikoarme, neutrale Verzinsung ab und ist für alle Grundstücksarten vergleichbar. Dadurch wird eine faire, planbare und sozialverträgliche Bemessung des Erbbauzinses möglich, unabhängig von der Art des Gebäudes auf dem Grundstück.

Ein häufig vorgebrachter Einwand betrifft die Volatilität des Kapitalmarktzinses. Zwar unterliegen kurzfristige Marktzinsen teils erheblichen Schwankungen, diese sind für die Bemessung des Erbbauzinses jedoch nicht maßgeblich. Relevant sind vielmehr langfristige, risikoarme Referenzzinssätze, die über längere Zeiträume ein stabiles Zinsniveau aufweisen. Zudem lassen sich kurzfristige Ausschläge durch gleitende Durchschnittswerte, feste Bezugsjahre oder ergänzende Kappingsregelungen wirksam begrenzen.

Demgegenüber ist der Liegenschaftszins zwar weniger kurzfristig volatil, reagiert jedoch mittel- bis langfristig stark auf Immobilienmarktentwicklungen. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten führt dies zu dauerhaft steigenden Renditeerwartungen und damit zu einer strukturellen Verteuerung des Erbbaurechts.

Der Kapitalmarktzins ist daher trotz einzelner Schwankungen die geeignetere Referenzgröße. Seine Volatilität ist steuerbar, während seine inhaltliche Aussage – eine risikoarme, nicht renditeorientierte Verzinsung – dem Zweck des Erbbauzinses entspricht. Er wirkt langfristig stabilisierend und ermöglicht eine planbare, sozialverträgliche Entwicklung.

Der vorgeschlagene Erbbauzins von 2 % liegt bewusst unterhalb des langfristigen Kapitalmarktzinses, der Ende 2025 bei rund 2,8 % p. a. für zehnjährige deutsche Staatsanleihen lag. Diese Rendite spiegelt das marktübliche Zinsniveau für risikoarme, langfristige Anlagen wider und eignet sich daher als Referenz.

Ein Erbbauzins unterhalb dieses Niveaus macht Erbbaurechte wirtschaftlich attraktiv, da die laufende Belastung unter den durchschnittlichen Finanzierungskosten am Kapitalmarkt bleibt. Gleichzeitig sichert die Stadt als Eigentümerin verlässliche und planbare Einnahmen. Auf diese Weise bleiben Investitionen, Neubau, Instandhaltung und energetische Sanierungen kalkulierbar, ohne dass die Kommune auf stabile Erträge verzichten muss.

4. Zwangslage und faire Vertragsgestaltung

Im Erbbaurecht sind drei rechtlich unterschiedliche Situationen zu unterscheiden:

- **Neuvertrag:** Ein komplett neues Erbbaurechtsverhältnis, bei dem Grundstück und Konditionen erstmals vereinbart werden. Hier können alle vertraglichen Regelungen, einschließlich des vorgeschlagenen gleitenden VPI-Modells, direkt umgesetzt werden.

- *Vertragsverlängerung*: Fortführung eines laufenden Erbbaurechtsvertrages vor Ablauf der ursprünglichen Laufzeit. Die bisherigen Bedingungen bleiben meist unverändert; die Anwendung des VPI-Modells erfordert eine ausdrückliche Anpassungsvereinbarung.
- *Vertragserneuerung* nach Ablauf (z.B. nach 99 Jahren): Der ursprüngliche Vertrag endet vollständig, und es wird ein neuer Vertrag geschlossen. Dies ermöglicht die direkte Einführung neuer Konditionen, wie das VPI-Modell, und berücksichtigt die faktische Bindung der Erbbauberechtigten, die bereits in ein Gebäude investiert haben.

Die Verwaltung der Hansestadt Lüneburg argumentiert, dass bei Neuverträgen oder Vertragserneuerungen keine absolute Zwangslage bestehe, da die Betroffenen gegen Entschädigung ausziehen könnten. Formal stimmt dies; praktisch besteht jedoch häufig eine faktische Bindung: Hohe Investitionskosten und die emotionale Bindung an das eigene Haus machen einen Auszug für viele unzumutbar. Ein überhöhter Erbbauzins würde den wirtschaftlichen Handlungsspielraum erheblich einschränken.

Das Verhältnismäßigkeitsprinzip verlangt, dass Belastungen angemessen sein müssen und die Interessen der Kommune – stabile Einnahmen und Werterhalt des Bodens – mit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Erbbauberechtigten in Einklang gebracht werden. Vor diesem Hintergrund ist es rechtlich vertretbar, § 9 ErbbauRG auch bei Neuverträgen und Erneuerungen analog anzuwenden, um sozialverträgliche und planbare Erbbauzinsen sicherzustellen.

Zudem könnte ein zu hoher Erbbauzins als sittenwidrig gemäß § 138 BGB gelten, wenn er die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Erbbauberechtigten deutlich überschreitet. Die formale Entschädigungsoption beim Auszug mildert die Belastung nur bedingt, da ein Auszug in der Praxis oft unzumutbar ist.

Das vorgeschlagene gleitende VPI-Modell mit integriertem Entlastungsmechanismus berücksichtigt diese Faktoren, wahrt die Verhältnismäßigkeit, erfüllt die Schutzfunktion sozialrechtlicher Vorgaben und sichert zugleich stabile, langfristige Einnahmen der Kommune.

5. Vermeidung finanzieller Überlastung und Entlastungsmechanismus

Ziel der kommunalen Bodenpolitik ist die präventive Vermeidung finanzieller Überlastung, bevor instabile Erbbaurechtsverhältnisse entstehen, die nachträgliche Anpassungen erfordern würden. Das gleitende VPI-Modell sichert planbare und sozialverträgliche Erbbauzinsen, während ein ergänzender Entlastungsmechanismus für überlastete Haushalte als Sicherheitsnetz bestehen bleibt.

Laut Verwaltung der Hansestadt Lüneburg ist „subjektive finanzielle Leistungsfähigkeit“ kein Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit des erhobenen Erbbauzinses. Für Erbbauberechtigte sei bei Überlastung ein Auszug mit Entschädigung grundsätzlich zumutbar. Sittenwidrigkeit wegen Wucher nach § 138 BGB liege nur dann vor, wenn Erbbauberechtigte gezwungen würden, unzumutbare Preissteigerungen zu akzeptieren. Auf dieser Grundlage würde eine formale Prüfung finanziell überlasteter Haushalte erfolgen, um abzuwägen, ob ein Entlastungsmechanismus greift.

Diese Sichtweise greift zu kurz, da sie ausschließlich auf die formale Einzelfallprüfung abhebt und die präventive Gestaltung sozial verträglicher Erbbauzinse außer Acht lässt. Ziel einer verantwortungsvollen kommunalen Bodenpolitik ist die präventive Vermeidung finanzieller

Überlastung, bevor instabile Erbbaurechtsverhältnisse entstehen, die nachträgliche Anpassungen wie Zinssenkungen oder Ausgleichszahlungen erfordern. Solche Eingriffe sind zwar sinnvoll, verursachen aber Verwaltungsaufwand, Konfliktpotenzial und gefährden die Stabilität langfristiger Verträge.

Das gleitende VPI-Modell verfolgt daher einen präventiven Ansatz: Mit einem moderaten Zinssatz von 2 % auf den anhand des VPI fortgeschriebenen Bodenwert (Basis 2010) und einer jährlichen Kappung von maximal 3 % werden Erhöhungen sozialverträglich und planbar gestaltet.

Ergänzend bleibt ein Entlastungsmechanismus für finanziell besonders belastete Haushalte bestehen, z. B. über befristete Ermäßigungen, Ratenstundungen oder abgesenkten Erbbauzins auf beispielsweise 0,5–1 %. So wird sichergestellt, dass auch einkommensschwache Haushalte Zugang zu Grundstücken im Erbbaurecht behalten, während die kalkulierten Zinssätze für die Mehrheit stabil bleiben. Das gleitende VPI-Modell reduziert die Wahrscheinlichkeit finanzieller Überlastung erheblich, während durch den Entlastungsmechanismus ein Instrument zur Abfederung besteht. Auf diese Weise bleiben Erbbaurechte langfristig stabil, finanziell ausgewogen und planbar, ohne dass einzelne Haushalte in existenzielle Not geraten.

6. Vertragslaufzeit

Lange Vertragslaufzeiten sind beim VPI-Modell auch deshalb besonders sinnvoll, weil Wohnen, Bauen und Eigentumbildung typischerweise generationenübergreifend gedacht und finanziert werden. Erbbaurechte mit Laufzeiten von 80 bis 99 Jahren ermöglichen es, dass Investitionen in Gebäude nicht nur für eine einzelne Lebensphase, sondern für mehrere Generationen planbar bleiben. Gerade für selbstgenutztes Wohneigentum ist entscheidend, dass die Erbbauzinsbelastung über Jahrzehnte hinweg kalkulierbar ist und nicht in kurzen Abständen neu verhandelt werden muss. Das VPI-Modell mit moderatem Zinssatz und Kappung schafft hierfür eine verlässliche Grundlage, da sich die Zahlungen an der allgemeinen Preisentwicklung orientieren und extreme Sprünge ausgeschlossen sind.

Für die Finanzierung von Gebäuden sind lange Laufzeiten ebenfalls zentral. Banken bewerten Erbbaurechte umso positiver, je länger die Restlaufzeit des Vertrags und je stabiler die Erbbauzinsentwicklung ist. Ein langfristig gleitender, indexierter Erbbauzins erhöht die Kreditwürdigkeit, senkt Finanzierungskosten und erleichtert damit sowohl den Neubau als auch energetische Sanierungen und Instandhaltungen. Kurze Vertragslaufzeiten oder häufige Neuverhandlungen würden hingegen Unsicherheiten erzeugen, die sich unmittelbar in höheren Finanzierungskosten oder eingeschränktem Kreditzugang niederschlagen.

Auch aus kommunaler Perspektive sprechen lange Laufzeiten für das VPI-Modell. Sie sichern den dauerhaften Verbleib des Bodens im öffentlichen Eigentum und ermöglichen zugleich stabile, inflationsgesicherte Einnahmen ohne spekulative Ausschläge. Ein zeitweiliger Abstand zwischen realem VPI und gekapptem Erbbauzins in Hochinflationsphasen ist dabei kein strukturelles Defizit, sondern Ausdruck des sozialen Ausgleichsmechanismus. Insgesamt entsprechen Vertragslaufzeiten in der Größenordnung historischer 99-Jahres-Verträge dem Charakter des gleitenden VPI-Modells als langfristigem, stabilisierendem Instrument kommunaler Bodenpolitik.

7. Eigentum und Mietwohnungen

Für selbstgenutztes Wohneigentum gewährleistet das gleitende VPI-Modell durch Bezugnahme auf den Verbraucherpreisindex und Kappungsgrenze, dass die Erbbauzinsen im Verhältnis zur

Einkommensentwicklung stehen und nicht von Inflation und spekulativen Bodenpreissprüngen bestimmt werden.

Im Mietwohnungsbau kann das Modell mit Mietpreisbindungen und Belegungsrechten kombiniert werden. Belegungsrechte stellen für die Stadt ein zentrales Instrument der sozialen Wohnraumversorgung dar, da sie eine gezielte Steuerung der Vergabe an Haushalte mit Bedarf ermöglichen. Gleichzeitig bedeuten sie für die Erbbauberechtigten eine langfristige Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Immobilie (Vermietung, Erträge und Finanzierung). Ein reduzierter, indexierter Zinssatz von z. B. 1,5 % stellt hierfür einen sachgerechten Ausgleich dar.

Dieses gestufte Modell entspricht auch der Logik der Landeswohnraumförderung, wonach höhere soziale Leistungen mit besseren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verknüpft werden. Die Stadt Lüneburg nutzt damit den Erbbauzins nicht allein als Einnahmequelle, sondern als gezieltes wohnungspolitisches Steuerungsinstrument, das die Inanspruchnahme von Landesfördermitteln erleichtert und zugleich langfristig stabile, planbare Einnahmen aus dem Erbbaurecht sichert.

8. Wahrung des Stiftungszwecks

Die Verwaltung der Hansestadt Lüneburg wies zurecht darauf hin, dass Stiftungsgrundstücke Einnahmen für den Stiftungszweck zu generieren hätten. Diese Annahme spricht nicht gegen das an den Verbraucherpreisindex gekoppelte Modell. Im Gegenteil: Planbare, indexierte Erbbauzinse mit moderater Kappung sichern stetige Einnahmen über Jahrzehnte hinweg. Extreme Erhöhungen vergrößern dagegen das Risiko von Rechtsstreitigkeiten, Zahlungsausfällen oder Vertragsabbrüchen und gefährden damit langfristig auch die Erträge der Stiftungen.

Gerade der soziale Zweck der städtischen und hospitalgebundenen Stiftungen verpflichtet die Hansestadt Lüneburg dazu, die Erträge aus Stiftungsvermögen in einer Weise zu erzielen, die mit diesem Zweck vereinbar ist. Stiftungen sind nicht verpflichtet, ihre Einnahmen unter Ausnutzung maximaler Marktwerte zu erzielen, sondern haben ihr Vermögen so zu verwalten, dass der Stiftungszweck nachhaltig, dauerhaft und ohne soziale Schieflagen erfüllt werden kann. Einnahmen, die aus Erbbaurechtsverträgen resultieren, dürfen daher nicht auf Vertragsgestaltungen beruhen, die selbst finanzielle Härten erzeugen oder Verdrängung begünstigen. Eine Finanzierung sozialer Aufgaben durch unsoziale Erbbaurechtskonditionen widerspräche dem Grundgedanken gemeinnütziger Stiftungstätigkeit.

9. Spekulationsdämpfung

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass ein Erbbauzinsmodell, das vom aktuellen Bodenrichtwert entkoppelt ist, Spekulation auf kommunalem Boden fördern könnte. Diese Sorge ist jedoch unbegründet. Erbbauberechtigte erwerben bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages kein Volleigentum am Grundstück, sondern lediglich ein Nutzungsrecht für einen definierten Zeitraum (z. B. 99 Jahre). Sie können daher Bodenwertsteigerungen nicht realisieren, wie dies bei einem Grundstückskauf möglich wäre, und tragen auch nicht das wirtschaftliche Risiko einer spekulativen Aufwertung.

Das Eigentum am Grundstück verbleibt dauerhaft bei der Stadt oder städtischen Stiftungen. Dadurch partizipiert die Kommune langfristig an der Wertentwicklung des Bodens, unabhängig von der Höhe des laufenden Erbbauzinses. Ein niedriger oder moderat indexierter Erbbauzins schmälert somit nicht den kommunalen Ertrag, da die Wertsteigerung bei der Eigentümerin

verbleibt. Spekulation am Immobilienmarkt entsteht primär dort, wo Eigentum veräußert werden kann. Solange der Boden im kommunalen Eigentum bleibt und die Nutzung über langfristige Erbbaurechtsverträge geregelt ist, sind kurzfristige, gewinnorientierte Spekulationsstrategien ausgeschlossen.

Ein VPI-indexierter Erbbauzins wirkt stabilisierend: Er gewährleistet, dass Erhöhungen planbar und moderat erfolgen, wodurch die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks gesichert, der Zugang zu Erbbaurechten sozial verträglich gestaltet und abrupt steigende Pachtkosten, die Spekulationsanreize erzeugen könnten, vermieden werden.

Zusammenfassend zeigt sich, dass ein gleitendes VPI-Modell, das vom aktuellen Bodenrichtwert entkoppelt ist, die Spekulation nicht fördert, sondern dämpft. Es begrenzt kurzfristige Gewinnmaximierung durch Erbbauberechtigte und sichert zugleich, dass Stadt und Stiftungen als Eigentümerinnen langfristig von der Bodenwertentwicklung profitieren.

10. Fazit

Historische Erbbaurechtsverträge orientierten sich punktuell und stark an den Bodenrichtwerten ihrer jeweiligen Zeit. Das vorgeschlagene gleitende VPI-Modell schafft demgegenüber eine kontinuierlich fortgeschriebene, inflationsgesicherte und sozialverträgliche Erbbauzinsstruktur. Die Gleitklausel sorgt dafür, dass Anpassungen transparent, planbar und verhältnismäßig erfolgen, wodurch plötzliche finanzielle Belastungen für Erbbauberechtigte vermieden werden. Gleichzeitig sichert das Modell stabile, inflationsbereinigte Einnahmen für Stadt und Stiftungen, fördert langfristige Investitions- und Planungssicherheit und ermöglicht die generationenübergreifende Nutzung von Wohnraum.

Das VPI-Modell mit Kappung und integriertem Entlastungsmechanismus verbindet die Interessen der Kommune an stabilen Einnahmen mit den sozialen Anforderungen an die Zumutbarkeit für Erbbauberechtigte. So werden die Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 GG) sowie die Grundsätze angemessener Vertragsgestaltung und Verhältnismäßigkeit (§ 9 ErbbauRG, § 138 BGB) gewahrt. Insgesamt verknüpft das Modell die Ziele nachhaltiger Bodenpolitik, sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Planbarkeit und bietet eine zukunftsorientierte Grundlage für den Umgang mit Erbbaurechten in Lüneburg.



SPD Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Frau Oberbürgermeisterin
Claudia Kalisch
Hansestadt Lüneburg
Am Ochsenmarkt 1

Ihre Ansprechpartner:
Thomas Dißelmeyer

21335 Lüneburg

29. Januar.2026

Grundstück des KGV „Auf den Sandbergen“ sicher - Kleingartenverein retten!

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

wie uns bekannt wurde, steht das Grundstück, welches der Kleingärtnerverein „Auf den Sandbergen“ e.V. gepachtet hat, zum Verkauf. Das Grundstück umfasst ca. 4,6 ha. Wir stellen folgenden Antrag zur nächsten Ratssitzung:

Die Hansestadt Lüneburg beauftragt eine der von ihr verwalteten Stiftung, das Grundstück der Kleingartenanlage „Auf den Sandbergen2 zu erwerben.

Begründung:

Das Kleingartenwesen verbindet Menschen verschiedenster Schichten und Herkunft. Die Nachbarschaft zum Stadtteil Kaltenmoor prägt den Kleingärtnerverein Auf den Sandbergen e.V. besonders. Er verfügt über eine sehr heterogene Mitgliedschaft. Mehr als 70% der Mitglieder haben einen sog. Migrationshintergrund. Die Leistungen des Vereins bei der Integration, sind nicht hoch genug zu bewerten.

Das Vereinsgelände ist gleichzeitig eine öffentliche Grünanlage, die vielfältig genutzt wird. So wird u.a. der Spielplatz regelmäßig durch Kinder der Igelschule frequentiert (Spielplatz AG). Die Vereinsmitglieder sorgen durch den Anbau verschiedenster Pflanzen für ein großes Maß an Artenvielfalt, dass u.a. vielen Insektenarten und Vögeln eine Heimat bietet. Dieses grüne Kleinod gilt es dauerhaft sichern und zu erhalten. Durch den Erwerb des Geländes durch ein der städtischen Stiftungen wird es dauerhaft der Spekulation entzogen.

Die weiter Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichem Gruß

gez. Thomas Dißelmeyer

Auf dem Meere 14-15 Tel.: 0 41 31/23 28 59
21335 Lüneburg Fax: 0 41 31/33 104

Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LBG

Vorsitzender:
Thomas Dißelmeyer

Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de