



Protokoll

Gremium: Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Sitzungstermin: Montag, 19.05.2025
Sitzungsbeginn: 14:00 Uhr
Sitzungsende: 16:15 Uhr
Raum, Ort: Huldigungssaal, Rathaus, Eingang K, Am Ochsenmarkt 1, 21335 Lüneburg

Anwesenheitsliste

Vorsitz

Jens-Peter Schultz
Ulrich Blanck

Grundmandat

Cornelius Grimm
Dirk Neumann

Beratende Mitglieder

Rainer Haffke
Dipl. Ing. Johannes Jakubeit-Hanstein Vertretung für: Herrn Andreas Oldenburg
Heiko Meyer
Pervin Pölleritzer

Verwaltung

Heike Gundermann
Alina Nimmerjahn
Maja Lucht
Alexander Matz

Mitglieder des Gremiums

Friedhelm Feldhaus
Ralf Gros
Christel John
Jörg Kohlstedt
Hiltrud Lotze
Martin Lühmann

Protokollführung

Malte Moll

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Feststellung der Tagesordnung	
3	Genehmigung des Protokolls vom 22.04.2025	
4	Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil	
5	Einwohnendenfragen	
6	Baumaßnahmen am Rathauskomplex (Dachsanierung Fürstensaal, Fassade, Barrierefreiheit, öffentliches WC)	
7	Antrag "Anteil bezahlbaren Wohnraum erhöhen" (Antrag der Ratsfrau Esders vom 14.11.2024, eingegangen am 14.11.2024)	VO/11616/24
8	Anfrage "Umsetzung des 5-Jahres-Plans" (Anfrage der FDP-Fraktion vom 05.05.25, eingegangen am 05.05.2025)	VO/11883/25
9	Anfragen im öffentlichen Teil	

Protokoll

Öffentlicher Teil

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Beschluss:

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, schlägt vor, den TOP 7 „Antrag "Anteil bezahlbaren Wohnraum erhöhen" (Antrag der Ratsfrau Esders vom 14.11.2024, eingegangen am 14.11.2024)“ von der Tagesordnung zu nehmen, weil Ratsfrau Esders nicht an der Sitzung teilnimmt.

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

Zu TOP 3 Genehmigung des Protokolls vom 22.04.2025

Beschluss:

Das Protokoll vom 22.04.2025 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	3

Beratungsinhalt:

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm erklärt Herr Matz, Fachbereichsleitung Tiefbau und Grün, dass der Zustand des Triftwegs beobachtet werde, aber aktuell keine Maßnahmen geplant seien.

Ratsfrau Lotze kritisiert das Protokoll der letzten Sitzung. Die Mitteilungen der Verwaltung bezüglich Roy Robson seien zu kurz wiedergeben. Sie fragt, ob in den Gesprächen zwischen Frau Kalisch und Roy Robson auch mietpreisgebundener Wohnraum thematisiert wurde.

Ergänzung:

Frau Kalisch hat das Thema angesprochen und betont, dass ihr mietpreisgebundener Wohnraum wichtig ist.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm zu seiner Anfrage zum Betriebshof der MOIN erklärt

Stadtbaurätin Gundermann, dass bisher kein Bauantrag vorliege. Die Dauer einer Bearbeitung hänge von der Qualität der eingereichten Unterlagen ab. Eine Genehmigung könne erteilt werden, wenn eine Zufahrt bestehe. Fragen zur Dauer des Baus könne nur der Landkreis beantworten.

Zu TOP 4 Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil

Es gibt keine Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil.

Zu TOP 5 Einwohnendenfragen

1. Einwohnendenfragen

Herr Detlef Duwe stellt die im Anhang beigefügte Einwohnendenfrage:

„Welche Schritte plant die Stadt Lüneburg, um zu verhindern, dass die Stadt Lüneburg mit 100 Sachen auf die graue Wohnungsnot zurast?“

Ergänzung:

Die Hansestadt Lüneburg hat ihren absehbaren Wohnungsbedarf vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH untersuchen lassen. Das daraus resultierende Wohnraumversorgungskonzept der GEWOS für das Stadtgebiet liegt seit 2023 vor und steht auf der Homepage der Hansestadt zum Download bereit.

Grundlage ist die Erhebung des Wohnungsbestands sowie des Wohnungsbedarfs bis 2040 im Stadtgebiet. In die Prognose der Bevölkerungsentwicklung flossen, neben allen einschlägigen anderen Faktoren, insbesondere auch die Veränderungen der Altersstruktur ein.

Die erhobenen Daten sind Grundlage für die im Konzept enthaltene Haushaltsprognose und Wohnungsbedarfsprognose für die Hansestadt Lüneburg im Vorhersagezeitraum. Auch die GEWOS geht dabei von einer erheblichen Zunahme der Altersgruppen über 65 Jahre aus. Damit korrelierend wird die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte ansteigen.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt folgerichtig, verstärkt preisgünstige Wohnungen neu zu bauen und das Angebot kleinerer Wohnungen mit ca. 50-60 m² zu erhöhen.

Heimplätze und seniorengerecht ausgestattete Wohnungen werden von der Wohnungsbedarfsanalyse jedoch nicht unmittelbar erfasst, aus der prognostizierten demografischen Entwicklung ist jedoch auf einen ebenfalls steigenden Bedarf zu schließen.

Die von den Kommunen anwendbaren bau- und planungsrechtlichen Instrumente führen allerdings nur mittelbar zu einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot. Angebotsbestimmend ist die sich mit der Bedarfssituation verändernde Nachfrage sowie eine Lenkung durch die Wohnungsbauförderung.

Fördermittel für preisgünstigen Wohnraum werden in größerem Umfang durch das Land Niedersachsen vergeben. Auf die Zuteilung hat die Hansestadt Lüneburg jedoch keinen Einfluss. Landesfördermittel sind aber in ausreichendem Umfang abrufbar. Die Hansestadt unterstützt den sozialen Wohnungsbau durch das kommunale Wohnraumförderprogramm, welches als freiwillige Leistung allerdings nur über begrenzte Mittel verfügt.

Eine Vergabe von Wohnungen an bestimmte bedürftige Bevölkerungskreise wäre nur über die Nutzung der Belegrechte der ca. 650 existierenden Sozialwohnungen in Lüneburg möglich, viele davon im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft LüWoBau. Die LüWoBau, als Tochterunternehmen der Hansestadt, berücksichtigt im von ihr verwalteten Bestand gerade auch soziale und demografische Aspekte.

Darüber hinaus gibt es in Lüneburg die städtischen Stiftungen zur Altenförderung, die ebenfalls über Stiftswohnungen verfügen, die nach Stiftungszweck an Senior:innen aus dem

Stadtgebiet vergeben werden, die bedürftig sind. Schwerbehinderte Senior:innen werden priorisiert. Im Baugebiet Wienebüttel ist der Bau von 62 weiteren seniorengerechten Stiftswohnungen durch die LüWoBau geplant. Die Warteliste für alle Stiftswohnungen wird im Senior:innen- und Pflege-Stützpunkt (SPN) geführt. Diese bieten auch eine Wohnberatung an, um Senior:innen bei der Entscheidung zu unterstützen, ob sie z.B. durch Umbaumaßnahmen in ihrer bisherigen Wohnung verbleiben können oder einen Umzug anstreben sollten.

Heimplätze sowie Unterstützungsleistungen für den eigenen Wohnraum werden ausschließlich von nicht-kommunalen Anbietern mit fachlicher Expertise angeboten.

Um das Thema Wohnraum strategisch zu bearbeiten, ist das Wohnraumbüro eingerichtet worden. In Wohnraumsprechstunden und durch Netzwerkarbeit werden die Bedarfe in Lüneburg konkret erfasst. Zudem werden wohnungspolitische Instrumente anderer Kommunen gesichtet und bewertet, mit welchem Aufwand (personell und finanziell) diese auch für Lüneburg anwendbar sein könnten. Mögliche Instrumente beziehen sich auch auf Anreize für sogenannte Empty Nesters. Ein erster Überblick über die Arbeit des Wohnraumbüros wird im Sozialausschuss am 14.08.2025 vorgestellt.

Ziel des Verwaltungshandelns ist eine möglichst bedarfsgerechte Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum.

2. Einwohnendenfragen

Herr Andreas Kellner stellt folgende Einwohnendenfrage:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte den o.g. Ausschuss, sich in seiner Sitzung am 19.05.2025 mit folgender Frage zu befassen:

Seit 2023 setzt sich die Initiative BWE LG für angemessene Erbbaukonditionen und den Erhalt des Erbbaus als Instrument, um bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu sichern/ schaffen. Vor 1 Jahr hat sich eine interfraktionelle Arbeitsgruppe (IFAG) gebildet, die bisher ein aus unserer Sicht unzulängliches und rechtlich fragwürdiges Lösungsmodell verfolgt, weil es die Problematik nicht an der Wurzel packt, sondern i.W. individuelle kosmetische Maßnahmen in Verbindung mit einem aufwändigen, zusätzliche Planstellen erfordernden Verfahren vorsieht.

Wegen seiner immensen Bedeutung für die Lüneburger Stadtentwicklung (10.000 betroffenen Bürger:innen, denen der Verlust ihrer Alterssicherung und die Verdrängung aus ihren Häusern droht, Gentrifizierung der Erbbauquartiere durch reiche Käufer, die sich die neuen horrenden Erbbauzinsen leisten können) muss dieses Thema unbedingt auch im Ausschuss für Bauen & Stadtentwicklung beraten werden.

Selbst das Bundesministerium für Stadtentwicklung befasst sich wegen der in zahlreichen Städten in Deutschland analogen Problematik explodierender Bodenpreise und dadurch unbezahlbarer Erbbauzinsen derzeit aktiv mit dem Thema und wird im Sommer einen Musterrerbbaurechtsvertrag sowie Hinweise zur Ermittlung eines marktgerechten und für bezahlbaren Wohnraum angemessenen Erbbauzinses vorlegen, weil sonst das Erbbaurechtsgesetz, das gerade der Bodenspekulation entgegenwirken soll, durch das monetär ausgerichtete Agieren der Erbbaurechtsgeber ausgehöhlt zu werden droht.

Frage:

Wurde der Stadtentwicklungsausschuss mit dem akuten Problematiken beim Thema Erbbau und den Lösungsmodellen der IFAG einerseits und dem rechtskonformen und nachhaltigen WIN-WIN-Modell der Initiative andererseits befasst bzw. wann ist dies vorgesehen?

Wenn nein: warum ist dieser Ausschuss mit seiner fachlichen Expertise für das Thema „Bezahlbares Wohnen“ in die Entwicklungsprozesse des Erbbaus trotz ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung nicht eingebunden?

Besten Dank!

*Andreas Kellner
Initiative Bezahlbares Wohnen im Erbbau Lüneburg“*

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, betont das Interesse an dem Thema und die sachgerechte Behandlung im Ausschuss für Finanzen und Internen Service. Durch die Beteiligung des Rates sei die Öffentlichkeit und alle Ratsmitglieder mit einbezogen. Zudem beschäftigen sich die die interfraktionelle Arbeitsgruppe mit dem Thema.

Herr Kellner äußert sein Unverständnis für die Aussage. Es solle in dem Ausschuss Thema sein.

Ratsherr Kohlstedt widerspricht dem Ausschussvorsitzenden und wünscht sich eine Beteiligung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung.

Anlage 1 Einwohnendenfrage

Zu TOP 6 Baumaßnahmen am Rathauskomplex (Dachsanierung Fürstensaal, Fassade, Barrierefreiheit, öffentliches WC)

Beschluss:

Die Informationen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Beratungsinhalt:

Frau Lucht, Fachbereichsleitung Gebäudewirtschaft, gibt eine Einleitung in das Thema und einen Rückblick. Der Rathauskomplex bestehe aus mehreren Gebäudeteilen aus verschiedenen Jahrhunderten. Dementsprechend sei die Bausubstanz sehr unterschiedlich. Seit 2006 werde der Masterplan als Sanierungsleitfaden umgesetzt. Der Masterplan umfasse viele verschiedene Maßnahmen.

Frau Lucht stellt die großen baulichen Maßnahmen vor.

Ambrosiuskeller: In den Jahren 2010 bis 2015 habe die Stadt den Ambrosiuskeller mittels Mauerwerksinstandsetzung und statischer Ertüchtigung saniert.

Fürstensaalflügel: Im Fürstensaalflügel sei eine Giebelsanierung in den Jahren 2011 bis 2015 durchgeführt worden.

Kleiner Ratshof: Der Kleine Ratshof wurde in den Jahren 2013 bis 2016 baulich instandgesetzt und die im Norden angrenzenden Räume der Rathausführung neu gegliedert. Als Sammelpunkt für Führungen und verwaltungsinterne Raumverbindung wurde eine filigrane Stahl-Glaskonstruktion als Wetterschutz errichtet. Bauliche Mängel haben zu größeren Schäden geführt, deren Instandsetzung 2025 erfolgt.

Kämmereiflügel: Die westliche Kämmereifassade wurde in den Jahren 2016 bis 2021 grundlegend saniert. Neben der Instandsetzung des Mauerwerks und der Fenster wurden umfangreiche Fäulnisschäden am Traufgebälk und den Sparrenfußpunkten.

Magazin/ Altes Archiv: Im Magazinegebäude habe zwischen 2015 und 2019 eine Restaurierung und Rekonstruktion der ursprünglichen Raumgestalt stattgefunden (Galerien, Tonnengewölbes, Terrazzoboden) Der Umbau zum Sitzungssaal war mit umfangreichen Schallschutzmaßnahmen und Elektroarbeiten verbundenen.

Huldigungssaal: Im Huldigungssaal seien Restaurierungsarbeiten an den Malereien, eine Erneuerung der Elektro-/IT-Infrastruktur sowie eine Bodensanierung in den Jahren 2016, 2021 und 2022 vorgenommen worden.

Traubensaal: Im Traubensaal seien in den Jahren 2021 und 2022 der Deckenbalken und

Fußböden saniert und die Wände farblich neu gefasst worden.

Gerichtslaubenflügel: Der Gerichtslaubenflügel habe in den Jahren 2016 bis 2023 eine Sanierung des Mauerwerks, des Dachtragwerks, eine statische Ertüchtigung sowie eine Fenstersanierung erhalten.

In den EG-Räumen des Gerichtslaubenflügels sei zwischen 2016 und 2023 die öffentliche-Sanitäranlage der 1970er Jahre zurückgebaut worden. Es sind attraktive Räume für Ausstellungszwecke entstanden. Es stehen noch Restarbeiten aus.

Fürstensaalflügel: Beim Fürstensaalflügel werde seit 2023 das Dachtragwerk saniert und die Dacheindeckung erneuert. Seit 2021 werde zudem der Masterplan Elektro umgesetzt, in dessen Rahmen die Brandmeldeanlage erneuert werde.

Für den Abschluss fehlen noch einige Laufgänge in den Dachtragwerken, die eine Erreichbarkeit der Brandmelder gewährleisten.

Große Kommissionsstube: In der Großen Kommissionsstube hätten 2024 und 2025 eine Bodensanierung, eine Elektroerneuerung sowie eine Ausstattung mit Videokonferenztechnik stattgefunden.

Aktuell laufe noch die Sanierung des Dachs im Fürstensaalflügel, die Sanierung der Großen Kommissionsstube, die Errichtung einer öffentlichen Sanitäranlage in der Waagestraße, die Aufstellung von Stelen zur Information und Orientierung, ein barrierefreier Briefkasten, die brandschutztechnische Ertüchtigung inklusive Erneuerung der Brandmeldeanlage sowie die Sanierung der Marktfassade und Sicherung der Arkaden an der Marktfassade. Darüber hinaus gebe es noch nicht finanzierte Sanierungsbedarfe, unter anderem hinsichtlich der Barrierefreiheit im Rathaus und der Sanierung des Ratskellers, angepasst an ein neues Nutzungskonzept.

Rathausfassade: Bei der Fassade gebe es verschiedene Schadensbilder. Die Problemstellung sei komplex, und die Instandsetzung äußerst anspruchsvoll. Sofortmaßnahmen seien notwendig, doch das Rathaus werde nicht komplett verhüllt. Die Abstützungsbocke würden noch um eine Holzkonstruktion ergänzt. Deshalb erfolge eine Einhausung mit Infotafeln aus optischen Gründen.

In den Arkaden finde Korrosion an den schmiedeeisernen Zugbändern statt, die zu Rissbildungen und einem Rückgang der Standsicherheit beigetragen.

Im Bereich der Obergeschosse versagten Mauerwerkswände aufgrund fehlender bauzeitlicher, räumlicher Aussteifung. Es vollziehe sich eine nicht rückverformbare Schiefstellung und ein Verlust der Standsicherheit im obersten Vollgeschoss mit Mansarddach und Dachreiter. Vertikale Risse behinderten die Lasteinleitung in aussteifende Wandscheiben.

An der Marktfassade komme es zu großflächigen Putz- und Stuckablösungen aufgrund von Steifigkeitsunterschieden in den Materialien sowie zu einer Sprengung des Mauerwerksverbandes infolge der Materialunverträglichkeit von Zementputz und gipshaltigem Kernmauerwerk. Es werde angestrebt, so wenig wie möglich, aber so viel wie notwendig einzugreifen. Zunächst müsse die Stadt Fördermittel einwerben.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Gros erklärt Frau Lucht, dass die Unverträglichkeit an Probeflächen untersucht werde.

Frau Lucht führt weiter aus zu der Errichtung einer öffentlichen Sanitäranlage in der Waagestraße aus. Früher habe sich dort die Ratsküche befunden. Die Planung habe 2017 begonnen. 2019 sei die Grundleitung gelegt worden, 2020 folgten Schadstoffsanierung, Entkernung und Sicherung bis 2024. Seitdem erfolge der Umbau zur Toilettenanlage. Der Leerstand werde durch eine öffentliche Nutzung wiederbelebt, womit auch Aufmerksamkeit auf das Rathaus gelenkt werde.

Die WC-Anlage könne aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht barrierefrei sein. Während der Bauzeit seien verschiedene Probleme aufgetreten. Zweimal hätten Gerüststellungen den Bau behindert. Eine Schadstoffproblematik sei zwischenzeitlich entstanden. Die Kappendecken im Keller hätten standsicherheitsrelevante Korrosionsschäden aufgewiesen. Daher habe man bis auf die Grundmauern zurückbauen müssen. Auch der Sockelbereich habe neu errichtet werden müssen. Zahlreiche Anschlussarbeiten seien erforderlich gewe-

sen.

Das ehemalige Dach habe erneuert werden müssen. Der Keller sei an die Fernwärme angeschlossen worden. Es seien verschiedene restauratorische und historische Befunde gemacht worden. Der Innenhof solle entsiegelt und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet werden. Auch für Rollstuhlfahrer solle ein Aufstellbereich vorgesehen sein.

Auf Nachfrage von Herrn Meyer erklärt Frau Lucht, dass aufgrund von drei Insolvenzen im Bau der Zeitpuffer aufgebraucht sei. Es werde voraussichtlich noch zu einer Verschiebung kommen. Ein falsch verbauter Baustoff müsse ersetzt werden. Die Fertigstellung sei bis Jahresende angedacht.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Kohlstedt führt Frau Lucht aus, dass die Toilette barrierearm mit einem taktilen Leitsystem geplant sei.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Gros antwortet Frau Lucht, dass die technischen Anlagen des Ratskellers keinen Bestandsschutz genieße. Es gebe unter anderem Probleme mit Belüftung und Filtern. Eine gastronomische Nutzung werde nicht angestrebt, aber andere Konzepte seien denkbar. Zunächst müsse jedoch die Schadstoffproblematik gelöst werden, was kostenintensiv sei. Auch ein Feuchtigkeitsproblem sei bei einer zukünftigen Nutzung zu erwarten. Fördermittel würden benötigt.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm erklärt Frau Lucht, dass der Ratskeller als Veranstaltungsraum oder Sitzungsmöglichkeit in Betracht gezogen werden könnte. Eine Barrierefreiheit könne dort realisiert werden, allerdings bestehe ein erheblicher Sanierungsaufwand.

Ratsfrau Lotze lobt das Gesamtbild am Ende und fragt, was die angedeutete, nicht geplante Sitzsituation kosten würde.

Frau Lucht sagt, dass allein die Sitzmöglichkeiten rund 30.000 Euro kosten würden. Der Aufenthaltscharakter des Innenhofs solle aufgegriffen werden, die Planung befinde sich noch in Abstimmung.

Ratsfrau Lotze spricht ihre Unterstützung für die Umsetzung der Sitzmöglichkeit für 30.000 € aus.

Ratsfrau John hinterfragt, ob eine Sitzmöglichkeit vor den Toiletten notwendig sei.

Frau Lucht erklärt, dass es sich um den Bereich vor der öffentlichen WC-Anlagen handle und gleichzeitig den Zugang zur unteren Gerichtslaube darstelle. Von dem Hof hat man einen sehr schönen Blick auf die Giebel und Türme des Rathauses. Es ist durchaus ein Ort, der zum Verweilen einlädt.

Ratsherr Lühmann ist froh, dass die Toilette bald fertig sei und weist auf ein Förderprogramm hin, das bereits im Salzmuseum für Barrierefreiheit genutzt worden sei. Er fragt zudem, ob das Gerüst am Rathaus weiterhin benötigt werde.

Frau Lucht antwortet, dass nach Finanzierungsmöglichkeiten gesucht werde zur Schaffung einer Barrierefreiheit. Das Gerüst im Hansehof werde vorerst stehen bleiben, da noch Arbeiten an der Dachentwässerung erfolgen müssten. Der Gerüstauf- und abbau ist in dem kleinen Hof sehr aufwendig, daher wird auf einen temporären Abbau verzichtet. Die Ursachen für die Wasserschäden sind leider nicht eindeutig. Das Regenwasser sickert in verschiedene Balkenbereiche und daher wird nach einer Ausbesserung abgewartet, ob das Regenwasser der nächsten Regengüsse an anderer Stelle einen Schaden anrichten könnten. Eine geeignete Leckagenortung ist derzeit nicht möglich. Wenn keine Spuren von Wassereintritten mehr sichtbar und keine weiteren Anpassungen mehr erforderlich sind, wird das Gerüst endgültig demontiert.

Auf die Nachfrage von Ratsherrn Lühmann zur Nutzung des Ratskellers antwortet der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, dass eine Diskussion erfolge, wenn die Umsetzung so weit sei.

Die Ausschussmitglieder besichtigen die Rathausfassade und den Bau der Toiletten. Herr Küpker und Frau Zeranski, Bereich Hochbau, stellen den aktuellen Stand vor.

Stadtbaurätin Gundermann fasst die Besichtigung kurz zusammen. Das Rathaus sei ein Geschenk, aber auch eine Verantwortung, insbesondere finanziell. Es werde stets offene Baustellen geben. Es werde sorgfältig gearbeitet, wodurch es teilweise etwas länger dauert. Sie freut sich über die Teilnahme und das Interesse des Ausschusses.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, bedankt sich und betont, dass historische Bausubstanz zwar schwierig und teuer sei, aber der Aufwand lohne. Die Menschen seien begeistert von der Stadt. Der Rat solle die Verwaltung bei der guten Arbeit unterstützen.

Ratsfrau John wünscht sich mehr Zwischenberichte.

Stadtbaurätin Gundermann nimmt das zur Kenntnis und verweist auf die Vorstellungen des Haushaltes.

Ratsherr Gros wünscht sich mehr Berichte bei unerwarteten Überraschungen.

Ratsfrau Lotze betont, dass sich die Bemühungen nicht nur an touristische Gäste, sondern auch an die Einwohnenden richten sollten. Sie lobt den Innenhof und dankt für die geleistete Arbeit.

Anlage 1 TOP 6_Rathaus-Sachstand

Anlage 2 TOP 8_20250519_5-Jahres Plan Straßen Anfrage FDP

**Zu TOP 7 Antrag "Anteil bezahlbaren Wohnraum erhöhen" (Antrag der Ratsfrau Esders vom 14.11.2024, eingegangen am 14.11.2024)
VO/11616/24**

Die Vorlage wurde zurückgestellt.

**Zu TOP 8 Anfrage "Umsetzung des 5-Jahres-Plans" (Anfrage der FDP-Fraktion vom 05.05.25, eingegangen am 05.05.2025)
VO/11883/25**

Beschluss:

Die Informationen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Beratungsinhalt:

Herr Matz, Fachbereichsleitung Tiefbau und Grün, stellt die Antworten der Verwaltung anhand der beigefügten Präsentation vor. Die Zeppelinstraße habe den größten finanziellen Bedarf in 2024 dargestellt und konnte im Ergebnis in 2024 nicht umgesetzt werden. Alle anderen Maßnahmen hingegen habe die Verwaltung planmäßig durchgeführt. Aus 2024 konnten 150.000 € nach 2025 übertragen werden und nach der Mittelfreigabe ist die Ausschreibung für die Zeppelinstraße erfolgt. Der Baubeginn ist für den 2. Juni angesetzt und die Bauzeit wird voraussichtlich drei Wochen betragen. Der bauliche Umfang der eigentlichen Straßenbaumaßnahme musste aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Finanzmittel reduziert werden.

Ratsherr Grimm fragt, wie mit den Folgen der Kürzung umzugehen sei. Der belastende Verkehr gehe auch bis zur Gebrüder-Heyn-Straße.

Herr Matz erklärt, dass die Schlaglochliste der AGL die Grundlage für den 5-Jahres-Plan bildet. Die Gebrüder-Heyn-Straße steht nicht auf der Schlaglochliste. Die Farbgebungen auf der Karte zeigen den oberflächlichen Zustand der jeweiligen Straße. Viele andere Straßenzüge stünden aufgrund ihres Zustandes in der Priorität vor der Gebrüder-Heyn-Straße. Theoretisch wäre eine Aufnahme der Gebrüder-Heyn-Straße in den 5-Jahres-Plan ab 2027 möglich, aber unter Beachtung des Bauzustandes sei das augenblicklich unwahrscheinlich.

Ratsherr Grimm sagt, dass der MOIN Betriebshof dorthin komme und fragt, ob ein zweiter Bauabschnitt geplant ist.

Herr Matz erklärt, dass andere Verkehrswege größere Schadensbilder aufweisen, aber punktuell über die AGL bei Bedarf gearbeitet werden könne. Alternativ müsse ggfs. über den Finanzhaushalt nachgesteuert werden.

Herr Matz präsentiert weiter, dass die Maßnahme Auf den Blöcken / Kreisverkehrsplatz aufgrund der angespannten Haushaltslage im Zuge der Haushaltsaufstellung von 2026 auf 2027 verschoben worden ist. Würde die Maßnahme nun vorgezogen werden, kann keine Fördermittelnutzung erfolgen und die Bauvorbereitung wäre unzureichend. Punktuell erforderliche Maßnahmen behebe bei Erfordernis die AGL.

Herr Matz stellt weiter den Planungs- und Umsetzungsstand allgemein vor. Auf Folie 10 seien die umgesetzten Maßnahmen in grün markiert und die gelben befänden sich noch in der Umsetzung. Die Maßnahmen aus 2025 seien noch nicht umgesetzt worden. Die Gartenstraße (ehemals Hindenburgstraße) ist auf Grund von Umleitungssituationen im östlichen Stadtgebiet verschoben worden.

Ratsherr Lühmann informiert, dass die Gartenstraße im äußersten westlichen Bereich stark beschädigt sei.

Herr Matz beantwortet, dass bei punktuellen Themen über die AGL agiert werde.

Herr Matz erklärt weiter, dass der 5-Jahres-Plan auf der Schlaglochliste der AGL beruhe und die Priorisierung innerhalb des Maßnahmenpools anhand der Zustandsbewertung, des Umleitungsverkehrs, der Finanzierungsmöglichkeiten und der Bedeutung im Verkehrsnetz erfolge. Er zeigt die Karten mit den Zustandsbewertungen von der Otto-Brenner-Straße und der Boecklerstraße. Aus diesen geht hervor, dass die Otto-Brenner-Straße einen vergleichsweise besseren Zustand hat und daher derzeit nicht berücksichtigt wird.

Ratsherr Grimm merkt an, dass der Bereich vor dem Coca-Cola Gelände und der obere Be-

reich wieder kaputt sei und fragt, wie und wann das erfasst wurde.

Herr Matz antwortet, dass die Zustandsdaten im Spätsommer des letzten Jahres erhoben worden sind und durch eine KI-Unterstützung dargestellt werden.

Ratsherr Kohlstedt bittet darum, dass ein Link zum Straßenzustandsbericht dem Protokoll beigelegt wird.

Ergänzung:

Die Erfassung erfolgt mit folgender Software: <https://www.vialytics.com/>

Die Stadt hat dort einen Account mit einer begrenzten Anzahl an rein beruflichen Zugängen. Private können sich bei der Seite ebenfalls anmelden, werden jedoch keinen Zugriff auf die Daten der Hansestadt Lüneburg haben.

Herr Matz präsentiert weiter, dass für die Maßnahmen an der Zeppelinstraße 150.000 € aus anderen Maßnahmen übertragen worden seien, bei denen Geld eingespart worden ist. Es bestehe für die Zeppelinstraße keine Förderfähigkeit.

Die betroffenen Unternehmen werden über verschiedene Wege informiert. Es finden persönliche Gespräche statt, Postwurfsendungen werden verteilt und die Pressemitteilungen werden über verschiedene Kanäle veröffentlicht.

Eine Fortschreibung des 5-Jahres-Planes wird aktuell nicht diskutiert, weil die Verwaltung zunächst die Abarbeitung des Plans verfolge. Die Umsetzung befinde sich erst im zweiten Jahr und starke Veränderungen mit erforderlichem Änderungspotenzial der Schlaglochliste ist derzeit nicht erkennbar. Aktualisierungen erfolgen infolge der Finanzfragen begleitend.

Ratsherr Grimm verweist auf den Triftweg, bei dem bis 2030 gewartet werden müsse, bis etwas passiere und kritisiert die fehlende Agilität mit dem Plan.

Herr Matz entgegnet, dass die derzeitige Beschlusslage zum 5-Jahres-Plan abgearbeitet wird. Über die nächsten Jahre werden Änderungen voraussichtlich notwendig. Flexible Reaktionen seien notwendig, aber der grundsätzliche Plan wird abgearbeitet. Die Verwaltung kann auf Grund des finanziell gegebenen Rahmens nicht allen Schadensbildern gerecht werden.

Ratsherr Blanck hinterfragt den Namen des 5-Jahres-Plans.

Ratsherr Kohlstedt fragt nach dem aktuellen Sachstand für die Beschilderung für den Taxi-stand am Bahnhof.

Ergänzung:

Derzeit stellt sich die verkehrsrechtliche Situation in diesem Bereich als ausgesprochen komplex dar, was die Umsetzung entsprechender Maßnahmen erheblich erschwert. Eine fundierte verkehrliche Prüfung ist erforderlich, möglicherweise auch eine ganzheitliche Betrachtung des ZOB, die verschiedene Aspekte miteinander in Einklang bringt.

Diese Prüfung wird Zeit in Anspruch nehmen, da sie nicht im Rahmen einer kurzfristigen Bearbeitung erfolgen kann. Zudem sind aktuell vorrangig andere priorisierte Aufgaben abzuarbeiten, sodass eine sofortige Umsetzung nicht möglich sein wird.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, weist darauf hin, dass das Thema in den Ausschuss für Mobilität gehöre.

Zu TOP 9 Anfragen im öffentlichen Teil

Beratungsinhalt:

Ratsfrau John weist auf Absenkungen in der Gartenstraße hin.

Ratsherr Grimm merkt an, dass in der Uelzener Straße Richtung Altstadt und Kurzentrum für das Parkleitsystem noch die Beschilderung fehle und fragt, wann die Schilder aufgestellt werden.

Ergänzung:

Seit dem 28.04.2025 hängen die Parkleitsystem-Schilder an der Uelzener Straße wieder. Seit Anfang Mai sind diese auch technisch wieder vollständig in Betrieb.



Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, weist daraufhin, dass das Thema in den Ausschuss für Mobilität gehöre.

Ratsherr Lühmann fragt, ob der Verwaltung das Vorhaben in der Frommestraße bekannt sei. Dort werde gerodet und Bagger seien durchgefahren.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass im Februar ohne Verletzung der Brut und Setzzeit gefällt wurde. Jetzt werde nur noch geschreddert. Der Bauantrag sei eingegangen.