

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.

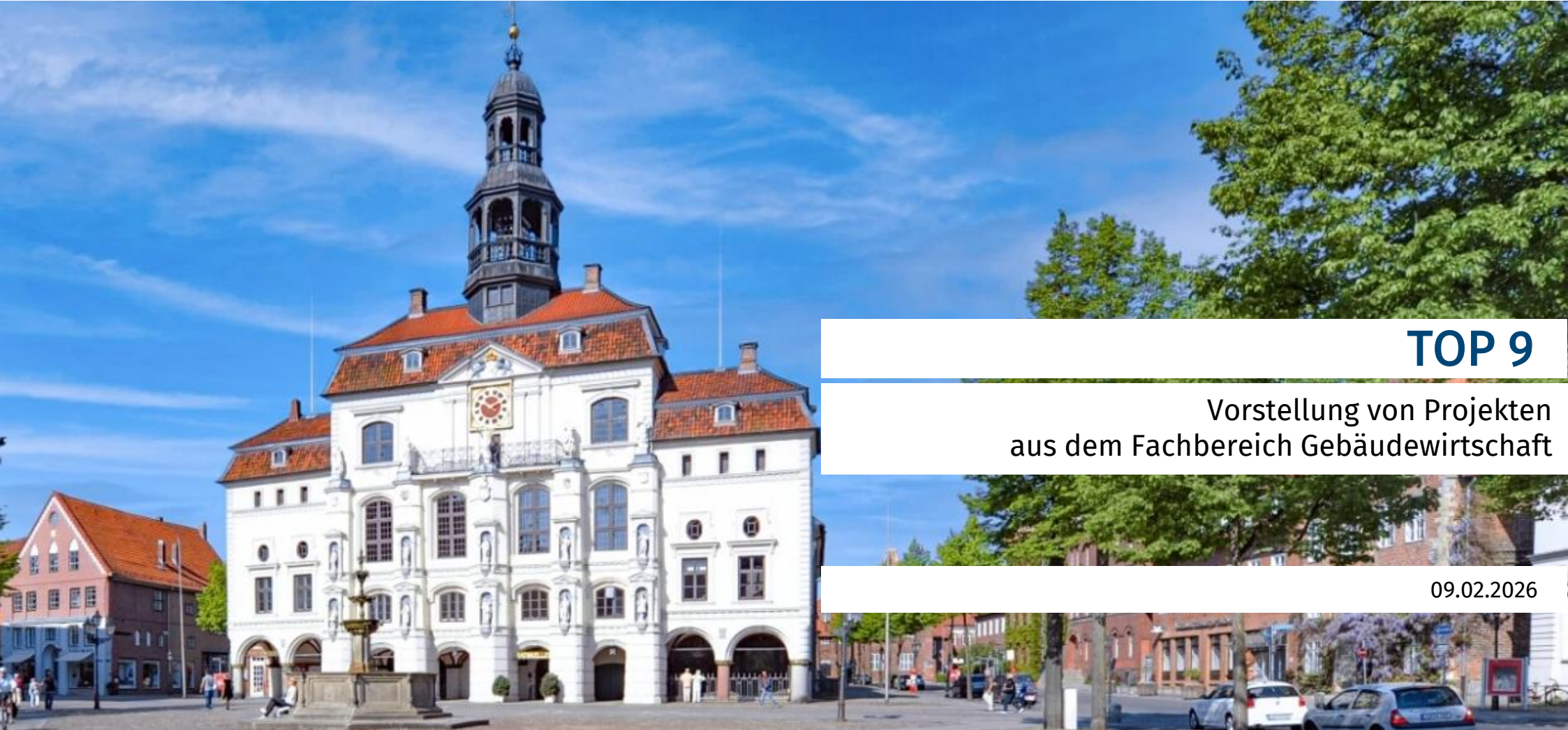
Eine stärkere Präsenz und Ansprache im Quartier kann insbesondere bei komplexen Förderprozessen dazu beitragen, Hemmnisse abzubauen und die Umsetzung von Maßnahmen zu erleichtern. Der Änderungsantrag zielt daher darauf ab, perspektivisch Handlungsspielräume auszuloten, ohne die vorliegende Fortschreibung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

Mit freundlichen Grüßen

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

Gruppensprecherin

Die Linke



TOP 9

Vorstellung von Projekten
aus dem Fachbereich Gebäudewirtschaft

09.02.2026



Bereich 81 nachhaltiges Bauen

- Hochbau
- Technik
- Grün
- digitale Planung

Bereich 82 Liegenschaften & Verwaltung

- Finanzen
- Fördermittel
- Mietbüro
- Bewirtschaftung

Bereich 83 Gebäudeservice

- Bauunterhaltung
- Betreiberverantwortung
- Handwerkerservice
- Reinigungsservice



Nachhaltigkeitsaspekte

Erhalt der Gebäudesubstanz
Stärkung Innenstadt Resilienz
Barrierefreiheit

Funktionaler Beratungs- und
Serviceraum rund um das Thema
,Mobilität in Lüneburg‘ mit
Aufenthaltsqualität

17. Januar 2025
Inbetriebnahme

Projektvolumen
433.000 € (+ Miete)

Gemeinschaftsunterkunft Oedemer Weg



Januar/Februar
2025
Fertigstellung
Bezug

Projektvolumen
3,5 Mio. €



Errichtung einer GU

- in nachhaltiger Holzbauweise
- für rd. 100 Bewohner:innen
- Wohneinheiten mit Küche/Bad
- tlw. barrierefrei

Nachhaltigkeitsaspekte

Erhalt der Großbäume
Holzmodulbau (anstelle Stahl)
temporäre Bauweise
Nachnutzung vor Ort oder anderweitig

Stadtteilhaus Kaltenmoor



Zusammenhalt

links Außenansicht
oben Multifunktionsraum

Quartier Kultur
Vielfalt
sozial Beratung
Kommunikation

April 2025
Eröffnung

Projektvolumen 220.000 €
+ Miete

Nachhaltigkeitsaspekte

Nachnutzung von Bestandsgebäude

WC Sülzwiesen - Ersatzbau



Nachhaltigkeitsaspekte

Langlebige Bauweise

Barrierefreiheit

Gründach

Stärkung Innenstadt-Resilienz

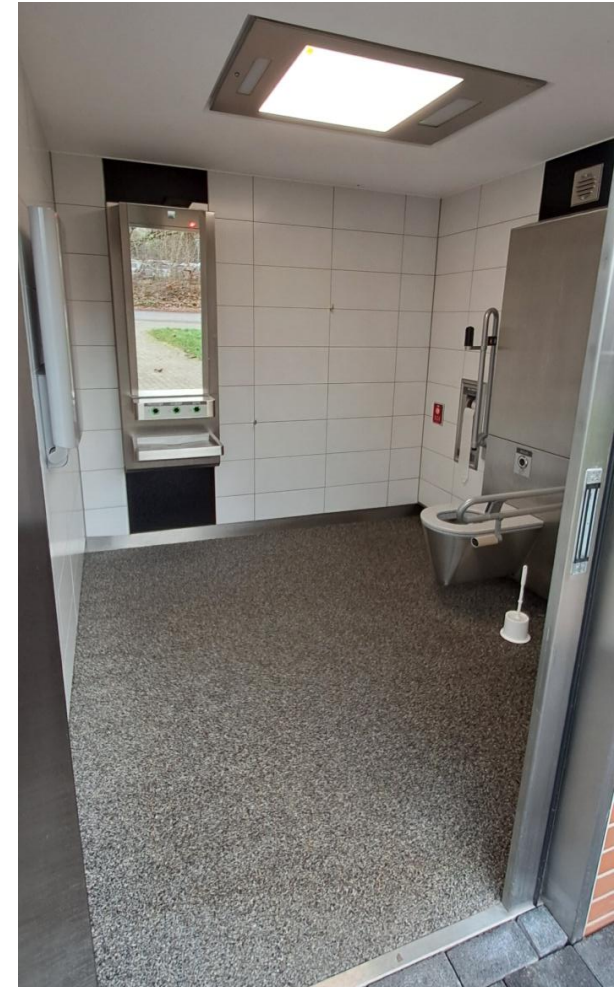
Neubepflanzung der Abrissfläche

Kompaktanlage mit 2 Kabinen

Selbstreinigende Funktionen

Projektvolumen 320.000 €

Juli 2025
Inbetriebnahme



Rathaus Fassadensanierung



gesamtes
Projekt-
volumen
➤ 4 Mio. €
für die
statischen
dauerhaften
Ertüchtigung



Juli 2025
Erstellung der Notabstützung

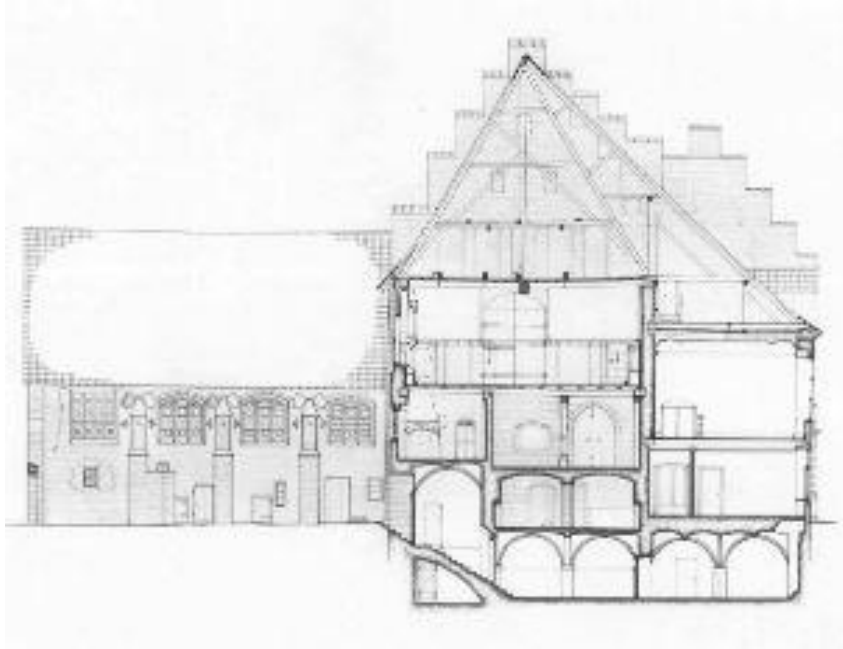
Stützkonstruktion zum Abfangen der
Fassade aus Metall und Holz
variabel für die Dauer der
Fassadensanierung (diverse Mängel)

Nachhaltigkeitsaspekte
Erhalt des Denkmals



März 2025 Sperrung der Fassade wegen
erheblicher Mängel, Zugbänder versagen

Rathaus Dachsanierung Fürstensaalflügel



Quelle Stadtarchiv



Bis zum Sommer 2026
werden weitere statische
Ertüchtigungen im
Dachtragwerk ausgeführt.

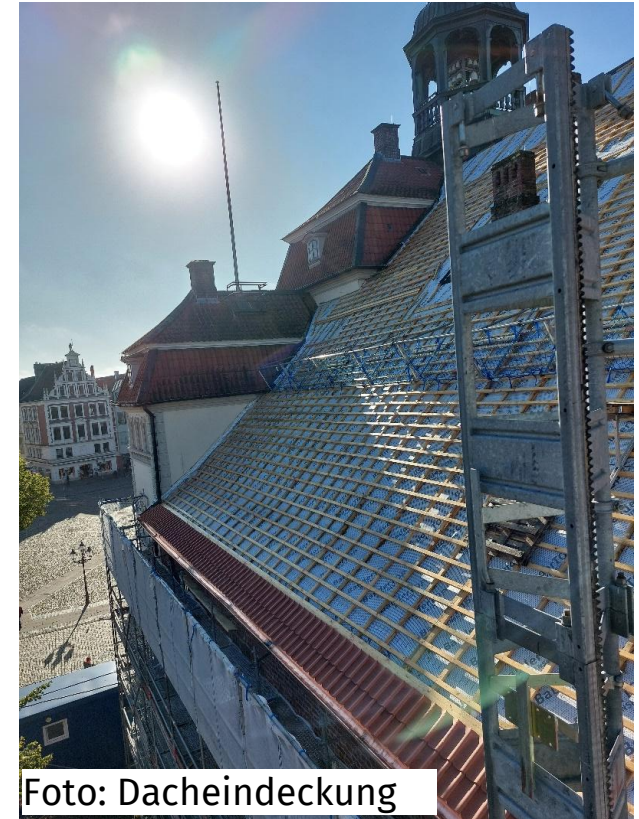


Foto: Dacheindeckung

Nachhaltigkeitsaspekte
Erhalt des Denkmals

Projektvolumen 900.000 €

vrs. Sommer 2026 Fertigstellung

Notunterkunft Wilschenbrucher Weg – Reaktivierung + Küchencontainer



Reaktivierung Notunterkunft

- Ergänzung durch Küchen- und WC-Container
- für rd. 100 Bewohner:innen

Nachhaltigkeitsaspekte
Nachnutzung Leerstand

August 2025
Bezug

Notstromversorgung für Verwaltungsgebäude Klosterhof & Krisenzentrum



Nachhaltigkeitsaspekte

Gründach (vs. 2029)

Sicherstellung der kritischen Infrastruktur

Projektvolumen

1,8 Mio. €

August 2025 Anlieferung
Februar 2026 Inbetriebnahme

Toilettenanlage Altes Rathaus



links: Außenansicht
Mitte: Innenraum Waschtisch Damen-WC
rechts: Bauphase Sanierung Kellerdecke

Projektvolumen
1.100.000 €

September 2025
Inbetriebnahme

Nachhaltigkeitsaspekte

Erhalt der Gebäudesubstanz
Stärkung Innenstadt Resilienz
Wasser-/ stromsparende Anlagen
Barrierefreiheit
geplante Bepflanzung Frühj. 2027

Ratsbücherei – Sanierung der Ostfassade



Foto: sanierter Zustand



Foto: lose Dachziegel vor Sanierung



Foto 9, Vorzustand: Sandsteinskulptur in Nische

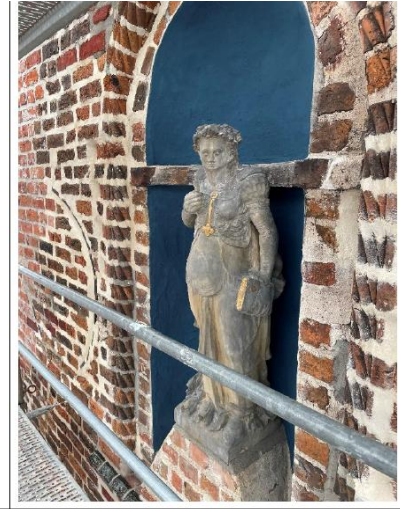


Foto 10, Endzustand: Sandsteinskulptur und Nische

Foto: vorher-nachher Sandsteinskulptur

Nachhaltigkeitsaspekte

Erhalt historischer Bausubstanz

Projektvolumen 264.000 €

Fertigstellung Oktober 2025

Toilettenanlage Glockenhaus



Foto: WC-Kontrolleurin im Damen-WC mit neuer Ausstattung

Teilsanierung der Sanitäreanlage im Obergeschoss

- Erneuerung der WC-Trennwände
- Reparatur von Fliesen
- Austausch der Spiegel
- Austausch der Waschtische
- Austausch der Sanitärobjekte
- Erneuerung der Beleuchtung

Projektvolumen 45.000 €

November 2025
Erneuerung der Ausstattung

Nachhaltigkeitsaspekte

Teilerneuerung

Stärkung Innenstadt Resilienz

wasser- und stromsparende Anlagen

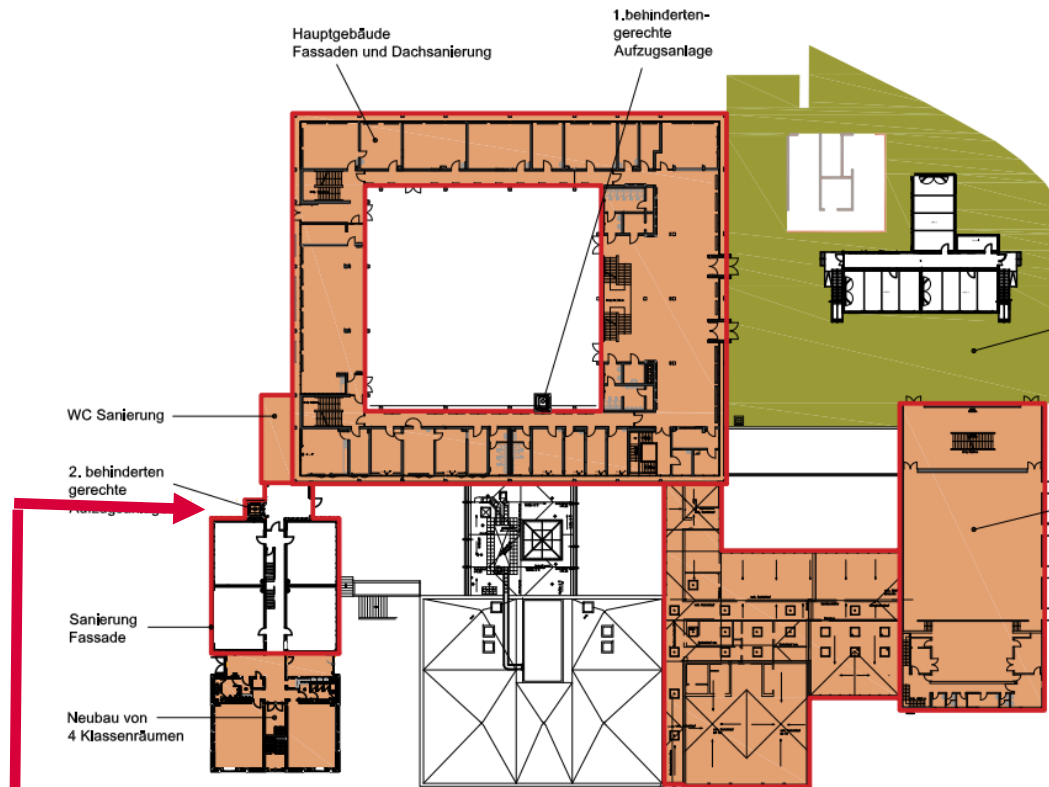
Grundschule Hasenburger Berg - Baumwurzelsvitalisierung & Neupflanzung



Neupflanzungen
sowie Standort-Stärkung Bestandsbaum

Durchführung November – Dezember 2025

Gymnasium Herderschule – Aufzug und Außenanlage



Herstellung eines Personenaufzugs zur Erschließung des Anbaus



Foto: Anbau 2024

Nachhaltigkeitsaspekte

inklusionsgerechte Schule

➤ Aufzug, Rampe, Akustikdecken

Errichtung einer PV-Anlage, Gründach (Anbau)

Inbetriebnahme Anbau Juni 2024

Inbetriebnahme 1. Aufzug August 2025

Inbetriebnahme 2. Aufzug vrs. Herbst 2026

Gymnasium Herderschule - Außenanlage



Rampe

Nachhaltigkeits-
Aspekte

Barrierefreiheit
Staudenbeete



November 2025 Fertigstellung



Neue Sitzmöbel auf dem Vorplatz

Gymnasium Johanneum – Neubau eines Fachunterrichts-Gebäudes



Foto: Baustelle

Projektvolumen 16 Mio. €

Nachhaltigkeitsaspekte

Gründach + PV-Anlage

inklusionsgerechte Schule

Holzfassade mit Fassadengrün

Wärmepumpe



Grafik Dohse und Partner Architekten

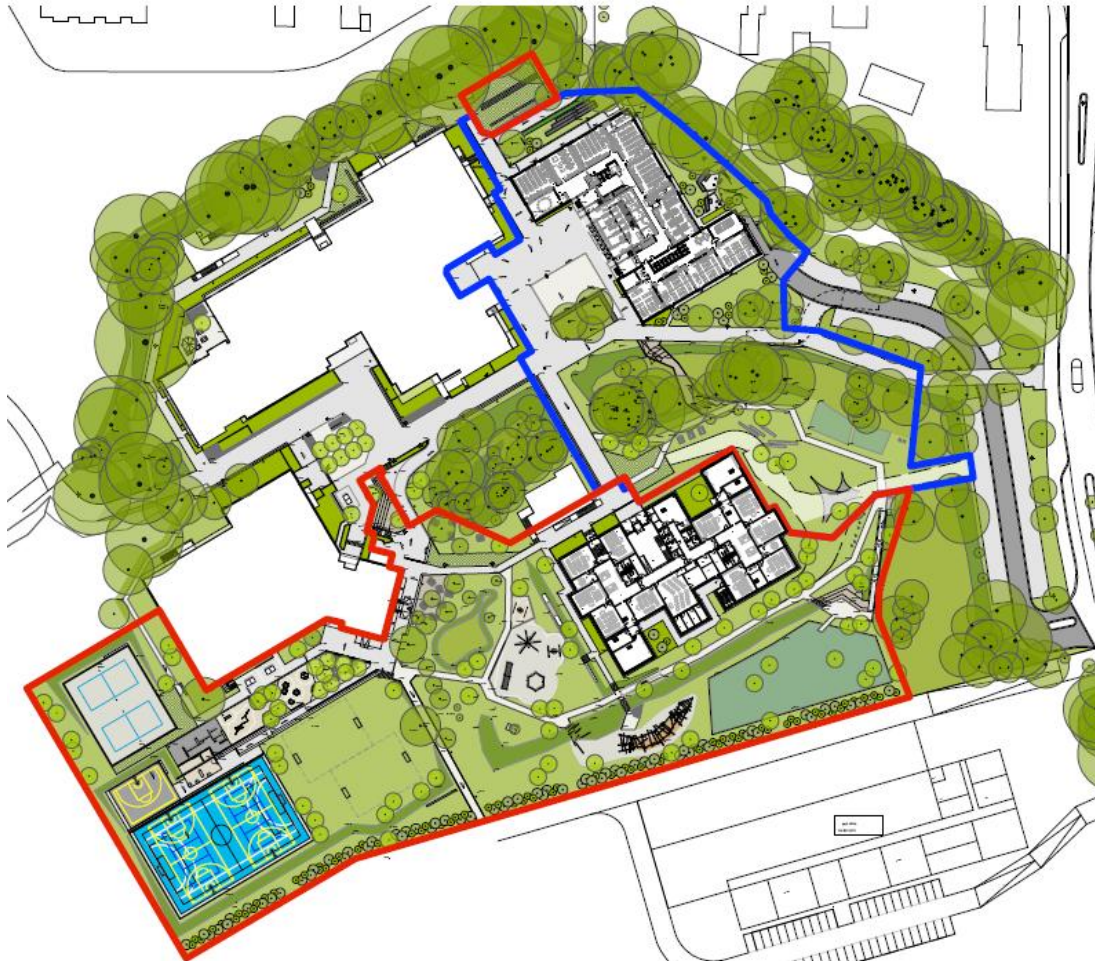
Neubau eines Fachunterrichtsgebäudes

EG: Kunst- und Biologiefachräume, Selbstlernzentrum (SLZ)

OG: Physik- und Chemiefachräume, Jugend forscht, SLZ

vrs. Fertigstellung Sommer 2028

Gymnasium Johanneum – Außenanlage



Nachhaltigkeitsaspekte

Erhalt und Aufwertung der Biotope

Entstehung eines Waldgartens

Nachnutzung der Baumaterialien aus den Baustraßen

Schaffung von Aufenthaltes- und Bewegungsflächen

- Multifunktionsplatz, Beachvolleyballplatz, Bolzplatz
- Bodentrampolin und Calisthenics-Anlage
- Waldgarten
- Erschließungswege

Projektvolumen 6,1 Mio. €

Lageplan von K1 Landschaftsarchitekten rot: 1. Bauabschnitt, blau: 2. Bauabschnitt

Gymnasium Wilhelm-Raabe-Schule – Ausbau Dachgeschoss



vrs. Fertigstellung Herbst 2027



Nachhaltigkeitsaspekte

Flächeneffizienz

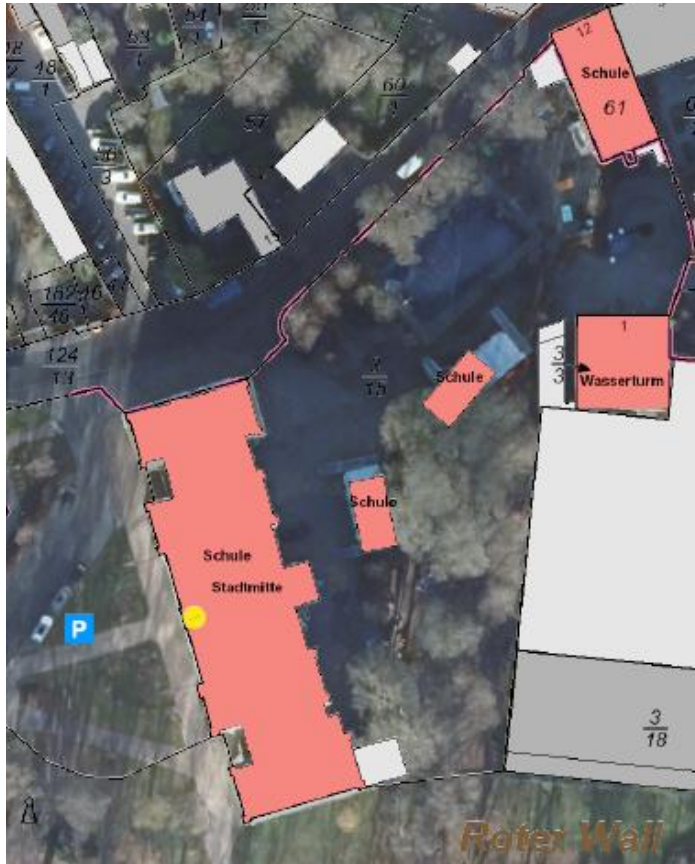
Nachhaltige Baustoffe z.B.
Kalkhanfprodukte zur Dämmung,
Holz-Zement-Platten mit Lehmanteil
PV-Anlage

Ausbau des
Dachgeschosses als
Erweiterung für den
13ten Jahrgang sowie
der 5-Zügigkeit

und Sanierung der
Aula für das Fach
Darstellendes Spiel

Projektvolumen
10 Mio. €

Oberschule Am Wasserturm – Sanierung und mögliche Erweiterung



- Ertüchtigung Kalandhaus
- Modernisierung im Bestand Hauptgebäude
- Bedarf: Erweiterung der Mensa, Räumlichkeiten für DAZ, NTW Räume, Lehrerarbeitsplätze, Differenzierungsflächen
- Rückbau der Klassenmodule auf dem Schulhof
- Ausgleich für die Schulhofflächen

Nachhaltigkeitsaspekte

Sanierung im Bestand

Erhalt von Denkmal (Kalandhaus)

Überlegungen zur nachhaltigen Flächennutzung

2026: Machbarkeitsstudie für Erweiterung

Bauantrag für Umbau/ Sanierung im Bestand

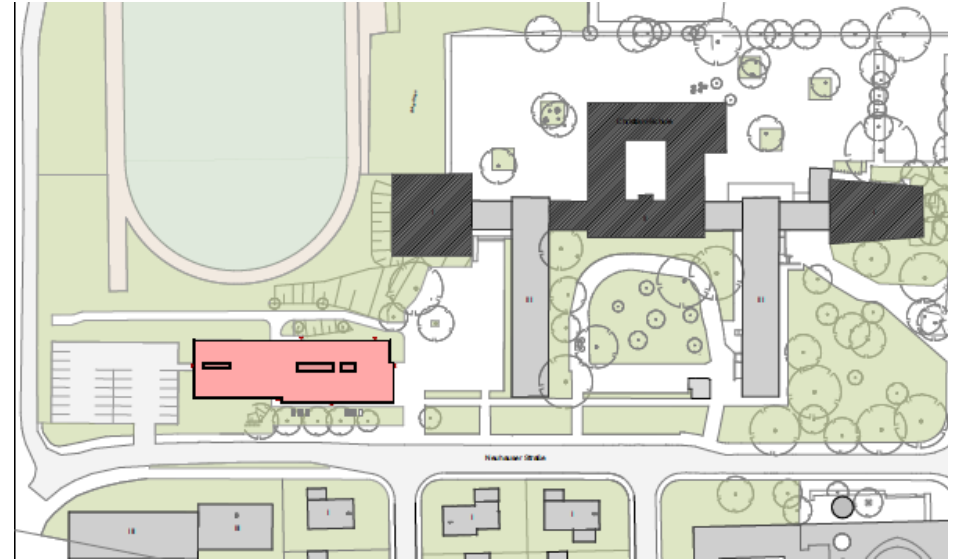
Ertüchtigung Kalandhaus

vrs. Fertigstellung in Bauabschnitten bis 2032

IGS Kreideberg – Errichtung eines Oberstufenzentrums



Visualisierung Studio H2K



Nachhaltigkeitsaspekte

Holzrahmenbau inkl. Aspekte von nachhaltiger Materialkreislauwirtschaft
Begrüntes Revisionsdach
Solaranlage
Inklusionsgerechter Schulbau

Erweiterung in Form eines Solitär-Holzrahmenbaus mit integriertem Stadtteilhaus (Kredo+)

Projektvolumen 16,3 Mio. €

vrs. Fertigstellung Holzrahmenbau bis Herbst 2028



Grundschule Lüne – Ausbau zur Ganztagschule 2. BA



Visualisierung Stand 2025

vrs. Fertigstellung 2. BA
Herbst 2027

Nachhaltigkeitsaspekte

Erhalt der Bausubstanz

Energetische Sanierung

PV-Anlage

Gründach

Inklusion

naturnahe Außenanlage

Modernisierung der Unterrichtsräume

Errichtung einer Balkonanlage (2. Fluchtweg)

Fassadensanierung

Dacherneuerung mit PV-Anlage

Lüftungsanlage

Innenraumsanierung

Projektvolumen

2. BA: 5 Mio. Euro

3. BA: > 5 Mio. Euro

2./3. BA Außenanlagen 2 Mio. Euro

Förderung 3,2 Mio. Euro

Grundschule Hagen – Neugestaltung der Außenanlage



Foto Baustand September 2025

Sanierung der Grundleitungen und Neugestaltung
des gesamten Außengeländes inklusive Rampe

Projektvolumen 820.000 €

Nachhaltigkeitsaspekte
naturnahe Gestaltung
Inklusion

Fertigstellung Sommer 2026

Kita Brandheider Weg – Erweiterung und Altbausanierung



Foto: Sanierung im Altbau Nov. 2025



Fassadensanierung Frühjahr 2025

Nachhaltigkeitsaspekte

Flächeneffizienz

Holzrahmenbau

Photovoltaikanlage und Gründach

Erweiterung Passivhausstandard

energet. Sanierung Bestand

vrs. Fertigstellung
Altbausanierung
Frühjahr 2026

Projektvolumen:

Anbau: 4 Mio. Euro

Sanierung: 1,8 Mio. Euro

Außenanlage: 0,4 Mio. Euro

Sülzwiesen – Elektroversorgung des Festplatzes



Foto: Sülzwiesen November 2025

Nachhaltigkeitsaspekte

Stärkung Innenstadt Resilienz

vrs. Inbetriebnahme Frühjahr 2026



- Kompletterneuerung der Elektroversorgung des Veranstaltungsplatzes
- Erneuerung der Trafostationen, der Stromversorgungsstationen und des Leitungsnetzes
- Projektvolumen 2.215.000 Euro

Sanierung der Wallanlage



Foto: abgängige Ziegelflächen an der Stadtmauer

Nachhaltigkeitsaspekte

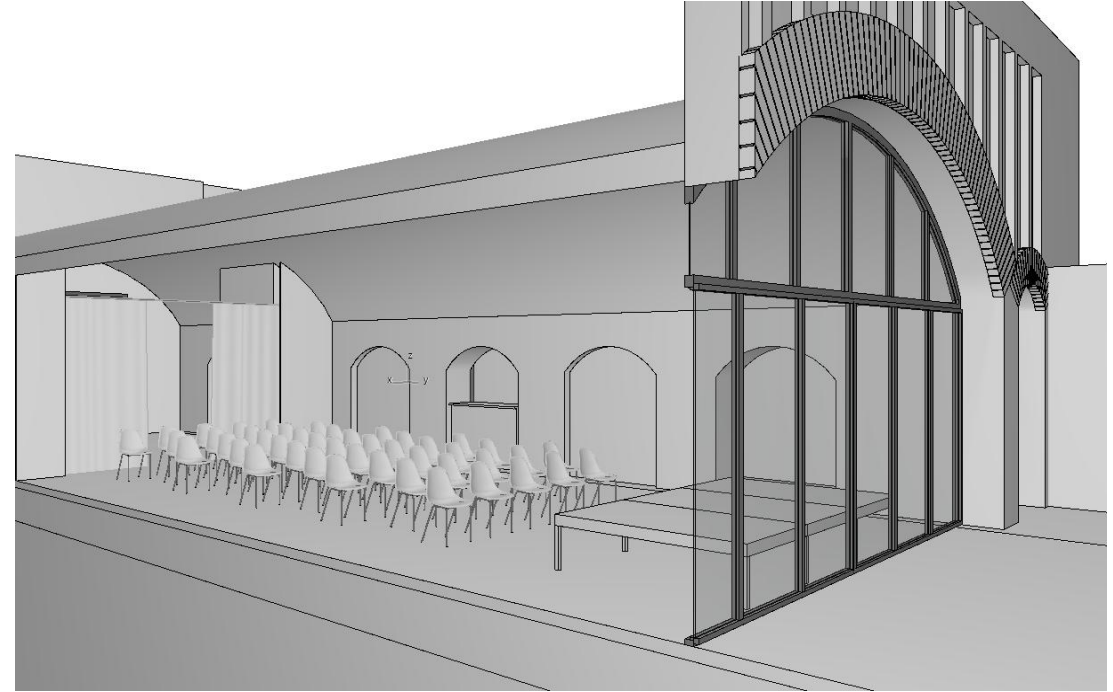
Erhalt historischer Bausubstanz

Reaktivierung des Tunnels

Projektvolumen derzeit 800.000 € (Städtebauförderung)

Fertigstellung in Bauabschnitten

Sanierung der Wallanlage (Tunnel)



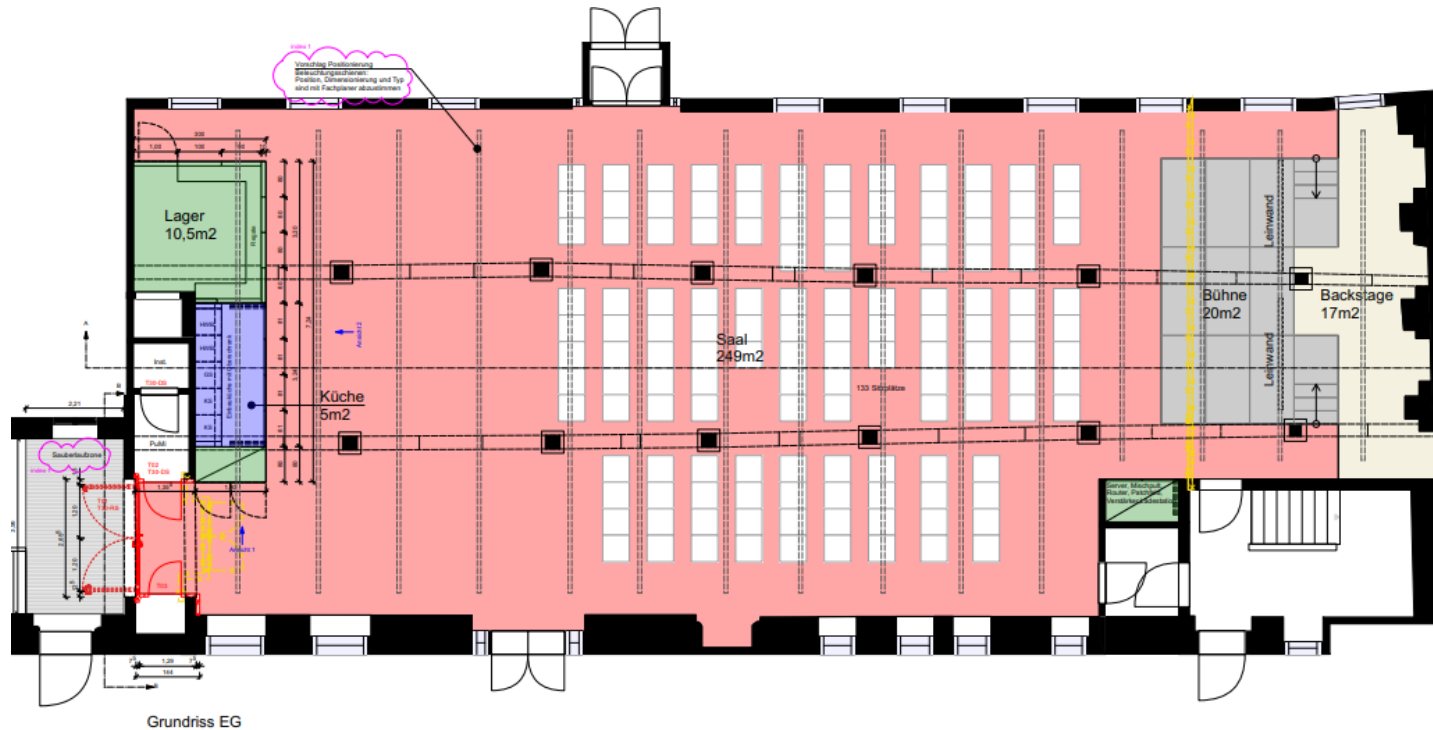
Sanierung der Wallanlage (Tunnel)



- Personenzahl begrenzt
- Ausgabe von Getränken und Speisen vor Ort nur **unentgeltlich**
- Schließen der Türen möglich



Glockenhaus Revitalisierung des Saals



Kultur- und Bürger:innen-Haus

Ertüchtigung Erdgeschoss mit Saal

- *Küchenbereich herstellen*
- *Brandschutz ertüchtigen*
- *Schadstoffbewertung und -sanierung*
- *Veranstaltungstechnik (281-010 = 30 T€)*

Nachhaltigkeitsaspekte

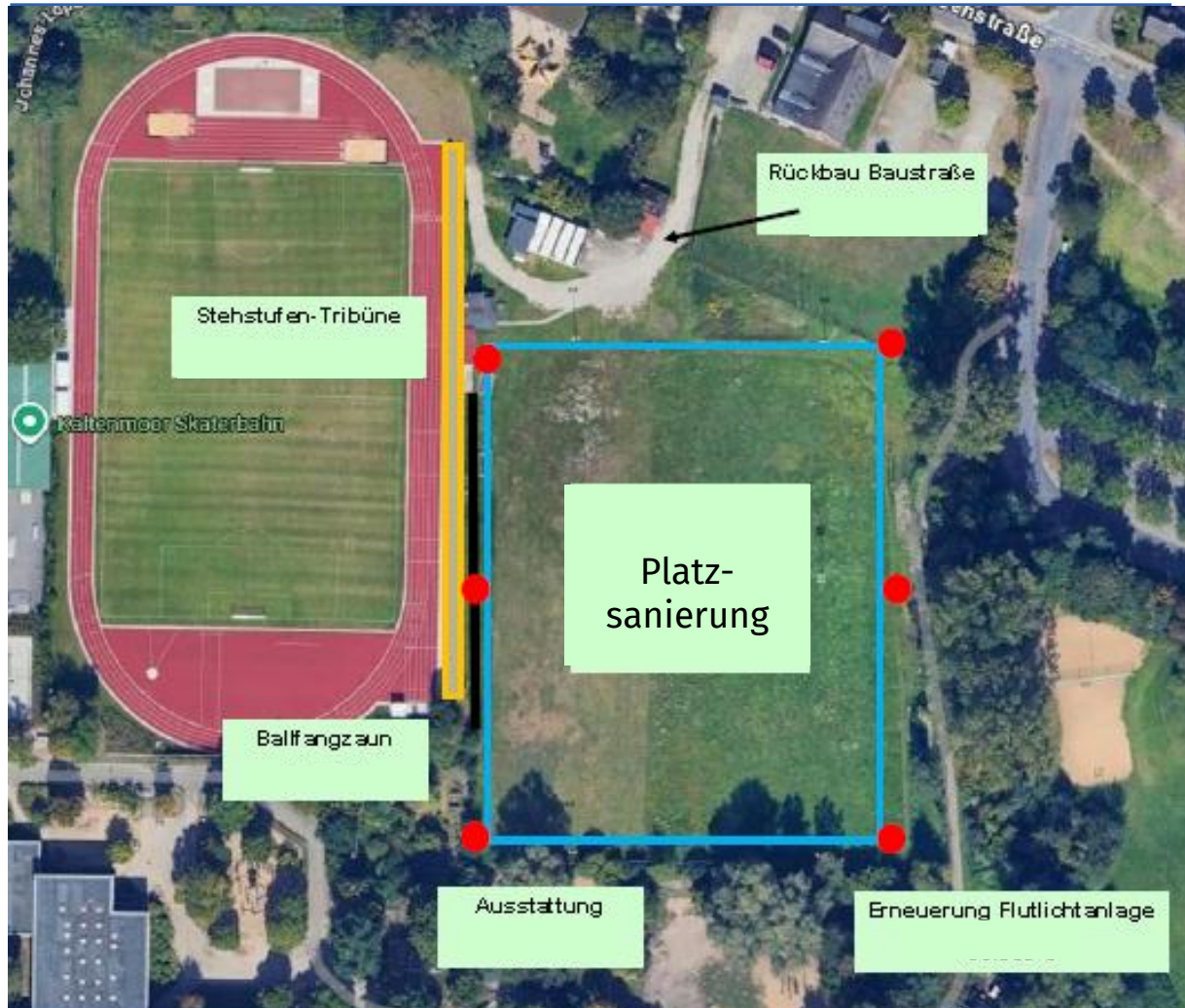
Sanierung im Bestand

Stärkung Innenstadt-Resilienz

Projektvolumen: 500.000 €; Förderung 60 %

vrs. Fertigstellung Saal bis Frühjahr 2027

Sanierung Rasenspielfelder Sportanlage Kaltenmoor



- Sanierung der der Rasenspielfelder der Sportanlage Kaltenmoor (B & C – Platz)
- mit Flutlicht, Ballfangzaun, Tribüne
- Vereinsnutzung

Projektvolumen rd. 900.000 €

Förderantragstellung läuft 75 % FQ

vrs. Inbetriebnahme Frühjahr 2027

Nachhaltigkeitsaspekte

Sportangebot für Jugendliche

Sportanlage Hasenburger Grund



Beispiel-Visualisierung

vrs. Fertigstellung Ende 2027

Nachhaltigkeitsaspekte

Holzbauweise

Energiesparende Anlagen

PV-Anlage mit Speicher

Barrierefreiheit

- Neubau von 6 Team-Umkleiden mit Duschen, WC-Bereiche, Teeküche für die Vereinsnutzungen
 - Realisierung durch einen Generalunternehmer
- Projektvolumen 2,4 Mio. Euro (Förderung 1 Mio. €)

Umbau Bardowicker Straße 1



Nachhaltigkeitsaspekte
Nachnutzung Leerstand
Stärkung Innenstadt Resilienz



Entwurfs-Visualisierung

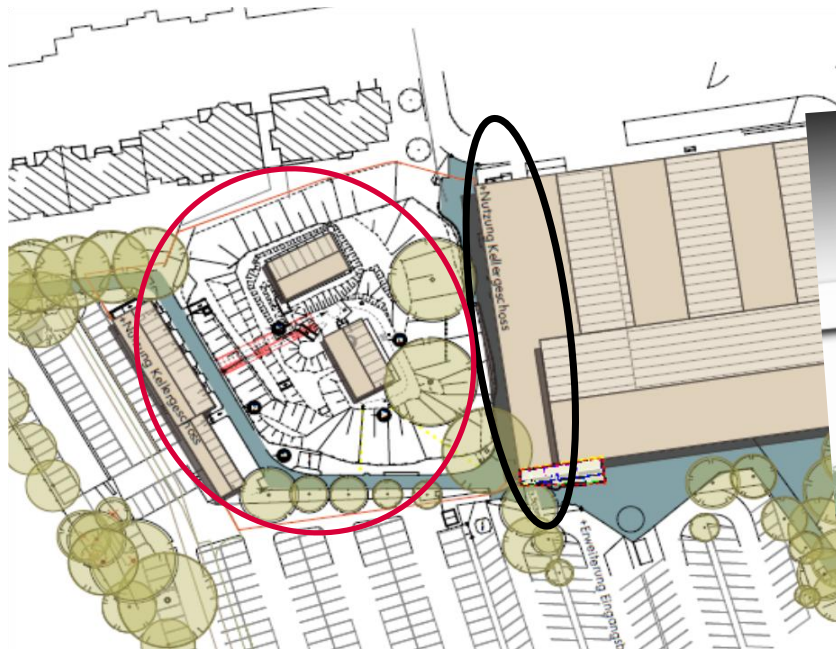
vrs.
Fertigstellung
Ende 2027

Bauvolumen
3,5 Mio. Euro



Interims-Nutzung durch das Theater

- Bürgernahes (Verwaltungs-) Angebot im Erdgeschoss
- new work Räume für Verwaltungsnutzung in den Obergeschossen



Nachhaltigkeitsaspekte

Sanierung im Bestand
energet. Dämmung
Solaranlage
Inklusion



2026/27 Planung und Vergaben
Mitte 2028 Baustart



Projektvolumen
> 15 Mio. Euro



Verwaltungsgebäude

- 1. Bauabschnitt: RDS 9 – 17 Dachsanierung
- 2. Bauabschnitt: RDS 8
 - Kernsanierung
(Brandschutz, Elektro, Versorgungsleitungen, energet. Sanierung...)
 - Prüfung Nutzung als new work area
- Anschluss an die Notstromversorgung

Projektvolumen 1. und 2. BA

4,7 Mio. Euro

Fertigstellung in Bauabschnitten 2029

Nachhaltigkeitsaspekte

Sanierung im Bestand

Arbeitsplätze mit Notstrom-Versorgung

Projektvolumen: Sanierungsbedarf noch nicht abschließend bestimmt

Geplantes Projekt: Toilettenanlage Am Werder



Foto: Pavillon Am Werder



Foto: mobiles WC - gemietet

Nachhaltigkeitsaspekte

Nachnutzung Leerstand

Barrierefreiheit

Stärkung Innenstadt Resilienz

wasser- und stromsparende Anlage

wirtschaftlicher als mobiles WC

Ziel: Errichtung einer öffentl.
WC-Anlage im Pavillon

Projektvolumen 320.000 €
60 % Förderquote beantragt

Projektstart 2027/28 bei
Gegenfinanzierung



oben: Beispielvisualisierung

Nachhaltigkeitsaspekte

Gründach

Solaranlage

Fernwärme/ Wärmepumpen

Neubau einer Feuerwehrwache

- Realisierung in Form eines ÖPP-Projektes
- Erstellen der Funktionalen Leistungsbeschreibung
- Teilnahmewettbewerb (Auswertung Mai 2026)
- Angebots- und Verhandlungsphase
- Planungs- und Genehmigungsphase
- Bauphase

Projektvolumen: rd. 40 Mio. Euro

vrs. Fertigstellung 2029/30

Nikolaihof – Provisorat und Wohnhaus 19 d



Provisorat

Nutzungskonzept wird im Abstimmung
mit Stiftungsrat erstellt.

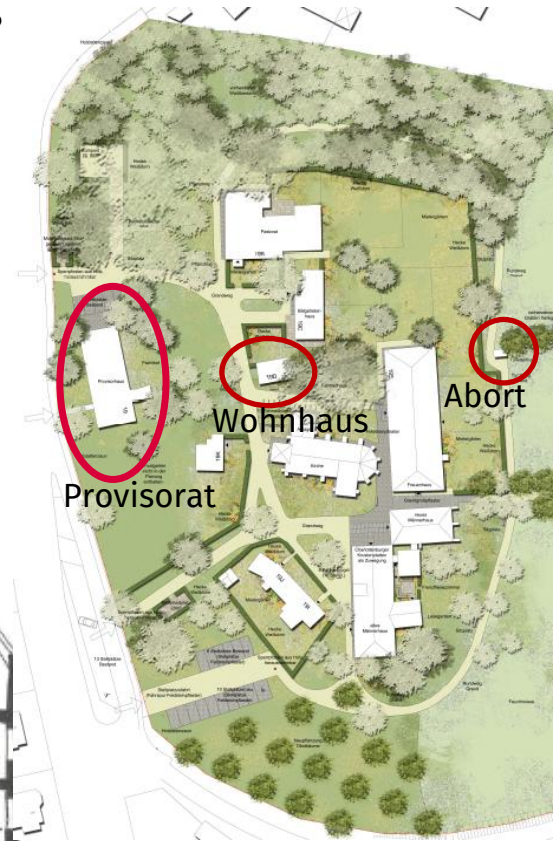
vrs. Fertigstellung 2030

Projektvolumen ca. 5 Mio. €, gefördert aus Städtebaufördermitteln

Umbau und Sanierung



Wohnhaus 19 d



Ideenskizze Provisorat

Kontakt­daten

Dezernat VI - Fachbereich Gebäudewirtschaft

Maja Lucht
Fachbereichsleitung

04131 309-3579

maja.lucht@stadt.lueneburg.de

www.hansestadt-lueneburg.de
