



Vorlagennummer: BV/12292/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Neue Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet "Am Weißen Turm"

Datum: 19.01.2026
Federführung: 06 - Bauverwaltung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	09.02.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	10.02.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	12.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Am Weißen Turm“ wird beschlossen.

Sachverhalt

Die Hansestadt Lüneburg wurde mit dem Sanierungsgebiet Nr. 8 „Am Weißen Turm“ im Jahr 2015 in die Städtebauförderung mit der Förderkomponente „Soziale Stadt“ aufgenommen. Mit der Umstrukturierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 erfolgte die Überführung in die Förderkomponente „Sozialer Zusammenhalt“. Innerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden alle für die Gesamtmaßnahme möglichen Einzelprojekte aufgeführt und mit Kostenansätzen hinterlegt. Diese sind regelmäßig an den Projektstand der Gesamtmaßnahme anzupassen und aktuell zu halten. Hierzu wurden die bisherigen Kostenansätze für Einzelmaßnahmen überprüft und angepasst. Des Weiteren wurden einzelne Kostenpositionen und Kostengruppen, die innerhalb der zuletzt genehmigten Kosten- und Finanzierungsübersicht noch als Sammelpositionen angegeben waren, ausdifferenziert und an die heutigen Verfahrens- und Kostenstände angepasst.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird in die Bereiche Vorbereitung der Sanierung, Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen grob eingeteilt. Innerhalb dieser Kategorien ist es, aufgrund der Gegebenheiten im Sanierungsgebiet, zu Umstrukturierungen der Kostenpositionen gekommen.

Zu 1) Vorbereitung der Sanierung

Insgesamt Mehrkosten in Höhe von 11.333 €.

Mehrkosten bei

- 1.1. Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit/Quartiersmanagement
- 1.3 Verfügungsfonds

Kostenreduzierung bei

- 1.2 Gutachten, städtebauliche Planung
- 1.4 Sanierungsträger und andere Beauftragte

Zu 2) Ordnungsmaßnahmen

Insgesamt Kostenreduzierung in Höhe von 685.018 €

Mehrkosten bei

2.5.2 Neubau Multifunktionsspielplatz

Kostenreduzierung bei

2.1 Grunderwerb

2.2 Umzug von Bewohner:innen – die Eigentümer der Immobilien im Sanierungsgebiet haben ihren Wohnbestand in den letzten Jahren fast vollständig saniert, ohne hierfür jedoch Fördermittel in Anspruch genommen zu haben.

2.4 Freilegung von Grundstücken

2.5 Erschließungsanlagen

Die Vervollständigung und der Ausbau Fuß- Radwegeführungen können nicht im ursprünglich geplanten Umfang realisiert werden, da der hierfür erforderliche Grunderwerb nicht möglich ist. Hierbei geht es um die Herstellung einer Geh- und Radwegeverbindung in Richtung Sülwiesen und Innenstadt. Diese Verbindung wäre nur in Abstimmung mit dem Eigentümer der Parkplätze von Edeka Bergmann möglich, hier konnte keine Einigung erzielt werden.

Zu 3) Baumaßnahmen

Insgesamt Kostenreduzierung in Höhe von 1.536.864 €

Kostenreduzierung bei

3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen, da die geplante Modernisierung des Gebäudebestandes mit öffentlichen Mittel nicht realisierbar ist. Grundeigentümer haben sich für die freifinanzierte Modernisierung des Gebäudebestandes entschieden. Der Bestand wird von den Eigentümern saniert, jedoch ausschließlich mit Eigenmitteln der Eigentümer.

3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Das Projekt „Siedehaus“ und wird nicht realisiert, da für die Sanierung des Salzmuseums anderer Fördertöpfe in Anspruch genommen werden (Förderprogramme: Nationale Projekte des Städtebaus und KulturInvest).

Insgesamt werden Kosten in Höhe von rund 2,2 Mio. Euro eingespart. Die Fördermittel hierfür wurden bereits in der Vergangenheit an den Fördermittelgeber zurückgegeben, weshalb aktuell keine finanziellen Auswirkungen entstehen.

Die fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht bedarf der Genehmigung durch das zuständige Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg. Die Zustimmung zur Fortschreibung des Rahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht, vorbehaltlich des hier zu treffenden Ratsbeschlusses, liegt mit Schreiben vom 02.10.2025 vor.

Anlage/n

Anlage 1: AWT-KoFi_bis 2031_final (öffentlich)

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand:

25.09.2025

Kommune: Lüneburg

Gesamtmaßnahmenbezeichnung Lüneburg – Am Weißen Turm

Programm: Sozialer Zusammenhalt < bitte Auswahl treffen

Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebauförderung	Veränderung Spalte D gegenüber anerkannter KoFi (von 03.04.2022)	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *	Umsetzungstand (bitte Auswahl treffen)
--------------	--	---	--	---

A - Ausgaben

1 - Vorbereitung der Sanierung

1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit/Quartiersmanagement	725.000 €	723.500 €	223.500 €		
1.1.1 Stadtteilzeitung, Plakate, webbasierte PR	6.500 €	6.000 €	4.000 €		laufend
1.1.2 Bürgerveranstaltungen / Quartiersfeste etc.	40.000 €	40.000 €	- €		laufend
1.1.3 Quartiersmanagement und Quartiersladen	678.500 €	677.500 €	227.500 €		laufend
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	72.793 €	72.793 €	127.207 €		
1.2.1 Fortschreibung ISEK	1.247 €	1.247 €	- €		Maßnahme umgesetzt
1.2.2 MVU Am Weißen Turm 4-6	7.459 €	7.459 €	- €		Maßnahme umgesetzt
1.2.3 Freiflächenkonzept	58.775 €	58.775 €	- €		Maßnahme umgesetzt
1.2.4 Verkehrswertgutachten Hinter der Saline 15	2.727 €	2.727 €	- €		Maßnahme umgesetzt
1.2.5 Verkehrswertgutachten Am Weißen Turm 8	2.585 €	2.585 €	- €		Maßnahme umgesetzt
1.3 Verfügungsfonds	85.000 €	80.000 €	30.000 €		laufend
1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte (max. 6% ohne Grunderwerbsteuer)	235.000 €	143.700 €	114.960 €		laufend
Summe	1.117.793 €	1.019.993 €	11.333 €	- €	

2 - Ordnungsmaßnahmen

2.1 Grunderwerb	263.805 €	263.805 €	76.195 €		
2.1.1 Am Weißen Turm 8a, eh. Kita	223.805 €	223.805 €	116.195 €		Maßnahme umgesetzt
2.1.2 Bögelstraße (für Verbesserung Radverkehr LOS1)	40.000 €	40.000 €	40.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben	- €	- €	50.000 €		entfällt
2.3 Bodenordnung	- €	- €			
2.4 Freilegung von Grundstücken	- €	- €	150.000 €		entfällt
2.4.1 Rückbau von Parkpaletten / Garagen	- €	- €	150.000 €		entfällt
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen, Grünflächen)	1.231.747 €	1.231.689 €	359.311 €	737.000 €	
2.5.1 Modernisierung Gr. Kinderspielplatz Am Weißen Turm	144.747 €	144.689 €	275.311 €		Maßnahme umgesetzt
2.5.2 Neubau Multifunktionsspielplatz Am Weißen Turm	350.000 €	350.000 €	350.000 €		Maßnahme in Umsetzung
2.5.3 Vervollständigung u. Ausbau Fuß- und Radwegeführungen					
2.5.3.a: Bögelstr. (LOS 1)	95.000 €	95.000 €	- €	95.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt

2.5.3.b: Am Weißen Turm (LOS 2)	174.000 €	174.000 €	- €	174.000 €	Maßnahme in Umsetzung
2.5.3.c: Am Bargenturm (LOS 3)	233.000 €	233.000 €	- €	233.000 €	Maßnahme in Umsetzung
2.5.3.d: Am Bargenturm / Kreisverkehrsplatz (LOS 3.1)	150.000 €	150.000 €	- €	150.000 €	Maßnahme in Umsetzung
2.5.3.e: Hinter der Saline - entlang Parkplatz (LOS 4)	- €	- €	69.000 €		entfällt
2.5.3.f: Anbindung Sülztorstraße (LOS 5)	- €	- €	250.000 €		entfällt
2.5.4 Inwertsetzung besonderer Grünflächen	85.000 €	85.000 €	115.000 €	85.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen	488 €	488 €	49.512 €		
2.6.1 Hausbewirtschaftung Am Weißen Turm 8a	488 €	488 €	49.512 €		Maßnahme umgesetzt
Summe	1.496.040 €	1.495.982 €	685.018 €	737.000 €	
3 - Baumaßnahmen					
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen			1.200.000 €		
3.1.1 Modernisierung privater Wohngebäude	- €	- €	1.200.000 €		entfällt
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	146.390 €	143.136 €	336.864 €		
3.2.1. Sanierung Am Weißen Turm 8a ehemalige Kita	146.390 €	143.136 €	6.864 €		Maßnahme umgesetzt
3.2.2 Räumlichkeiten für quartiersbezogene Nutzung im Siedehaus	- €	- €	80.000 €		entfällt
3.2.3 Sanierung / Umbau "Altes Schwimmbad"	- €	- €	250.000 €		entfällt
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	- €	- €	- €		
3.4 sonstige Baumaßnahmen	- €	- €	- €		
Summe	146.390 €	143.136 €	1.536.864 €	- €	
Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)	2.760.223 €	2.659.111 €	2.210.549 €	737.000 €	
B - Einnahmen					
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken		0			
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken		0			
3. Ausgleichsbeträge		0			
4. Erschließungsbeiträge		0			
5. sonstige Einnahmen		0			
		0			
Summe der Einnahmen		- €	- €		
C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)					
		2.659.111 €	2.210.549 €		
D - Finanzierung					
zu finanzierende Summe		2.659.111 €	2.210.549 €		
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		886.370 €	736.850 €		
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)		886.370 €	736.850 €		

Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)	1.772.741 €	-	1.473.699 €
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)	886.370 €	-	736.850 €

Hinweise:

Um die Lesbarkeit zu verbessern empfiehlt es sich, nur die Ausgabe- und Einnahmegruppen aufzuführen, die tatsächlich anfallen.

Abweichungen von der bisherigen Kosten- und Finanzierungsübersicht sind farblich kenntlich zu machen. Neue Maßnahmen sind in einer anderen Farbe ebenfalls kenntlich zu machen. **In der Kopfzeile der Spalte E ist das Datum der zuletzt anerkannten KoFi einzutragen. Weiterhin sind in der Spalte die Kostenveränderungen zu beziffern (+ x € oder - x €).**

Bei Erschließungsmaßnahmen bitte Straßen-/ Platznamen angeben, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bitte Einrichtungsname und Adresse angeben. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bitte ungefähre Anzahl und Lage im Gebiet angeben (z.B. 10 Modernisierungen in der Poststraße).

Bei Positionen mit anteiligen Klimakosten ist eine Angabe mit kurzer stichwortartiger Erwähnung erforderlich (z.B. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität).

* bezogen auf die anteiligen Kosten Städtebauförderung (Spalte D)