



Vorlagennummer: BV/12293/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Neue Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet "Westliches Wasserviertel"

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 Ergänzung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Wasserviertel“ wird beschlossen.

Sachverhalt

Die Hansestadt Lüneburg wurde mit dem Sanierungsgebiet Nr. 4 „Wasserviertel“ im Jahr 2007 in die Städtebauförderung mit der Förderkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Mit der Umstrukturierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 erfolgte die Überführung in die Förderkomponente „Lebendige Zentren“. 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.

Im Jahr 2025 wurde der Rahmenplan als integriertes konzeptionelles Strategiepapier für das Sanierungsgebiet fortgeschrieben. Darin wurden neue Einzelmaßnahmen für das Sanierungsgebiet identifiziert, die innerhalb der nächsten Jahre zur Aufwertung des Sanierungsgebietes beitragen und die städtebaulichen Missstände im Gebiet beheben sollen. Der Rahmenplan mit den darin zusammengefassten Sanierungszielen und möglichen Maßnahmen wurde am 11.12.2025 im Rat der Hansestadt Lüneburg beschlossen. Im Zuge der Rahmenplanfortschreibung 2025 wurde auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortgeschrieben und ergänzt.

Hierzu wurden die bisherigen Kostenansätze für Einzelmaßnahmen überprüft und angepasst. Darüber hinaus wurden die neuen Einzelmaßnahmen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen. Hierzu zählen insbesondere die neu hinzugekommenen Maßnahmen aus der Empfehlung des Rahmenplans zur Erweiterung des Sanierungsgebietes heraus, wie die Sanierung der Rathausfassade.

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. Hierbei wurden Einzelmaßnahmen konkretisiert. Dies bezieht sich insbesondere auf die Kostengruppe

„Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen“, die alle zu sanierenden Straßenzüge beinhaltet. Hier wurden die innerhalb des Sanierungsgebietes zu sanierenden Straßenzüge gelistet und mit Kostenansätzen belegt.

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 09.12.2025 vor.

Die neue Kosten- und Finanzierungsübersicht steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Beschluss über die Gebietserweiterung des Sanierungsgebietes (Vorlage BV/12291/26).

Der Gesamtkostenrahmen der durch Einnahmen nicht gedeckten Kosten (Nettogesamtkosten) bleibt unverändert bei 17.032.000 €. Die Aufteilung der Anteile Bund und Land Niedersachsen von jeweils einem Drittel und dem kommunalen Anteil der Hansestadt Lüneburg von einem weiteren Drittel in Höhe von jeweils 5.677.333 € bleibt ebenfalls bestehen.

Anlage/n

Keine

Kosten- und Finanzierungsübersicht

| | | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------|---------------------|--|---|--------------------------|---|---|---|------------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | Stand: | Nov 25 |
| Kommune: | | Lüneburg | | Gesamtmaßnahmenbezeichnung: Westl. Wasserviertel | | | | | | | |
| Programm: | | Lebendige Zentren | | < bitte Auswahl treffen | | | | | | | |
| | | | | | KofI 06/2025 | | | | | | |
| Steckbrief Nr. | Einzelmaßnahme * | Gesamtkosten | KoFI Stand: 06/2020 | anteilige Kosten Städtebauförderung | Veränderung Spalte F gegenüber anerkannter KoFI (von Juni 2020) | Zahlungsstand 31.12.2024 | Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel * | anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel * | Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung | Förderbetrag der anderen Förderung | Umsetzungstand (bitte Auswahl treffen) |
| A - Ausgaben | | | | | | | | | | | |
| 1 - Vorbereitung der Sanierung | | | | | | | | | | | |
| Maßnahmenname gem. Steckbrief | | | | | | | | | | | |
| 1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit | | 40.000,00 € | 30.000 € | 40.000 € | 10.000 € | 31.231,92 € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme in Umsetzung |
| 1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc. | | 280.000,00 € | 380.000 € | 280.000 € | 100.000 € | 142.128,88 € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme in Umsetzung |
| | Nr. 3 Gutachten, Modernisierungsvoruntersuchungen | | | 180.000 € | | | | - € | -- | - € | Maßnahme in Umsetzung |
| | Nr. 1 Rahmenplanung, Bauleitplanung, Städtebauliche Untersuchung, | | | 100.000 € | | 17.973,00 € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme in Umsetzung |
| | Nr. 19 Bedarfsprüfung für öffentliche Toiletten im gesamten Gebiet | | | - € | - € | neu | -- | - € | -- | - € | Maßnahme in Umsetzung |
| 1.3 Verfügungsfonds | Verfügungsfonds Westl. Wasserviertel | 25.000,00 € | - € | 5.000 € | 5.000 € | - € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| 1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte | Sanierungsträgerhonorar | 1.000.000,00 € | 710.000 € | 1.028.207 € | 318.207 € | 863.041,19 € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme in Umsetzung |
| Summe Weitere Vorbereitung | | 1.345.000,00 € | 1.120.000 € | 1.353.207 € | 233.207 € | 1.054.374,99 € | | - € | | - € | |
| 2 - Ordnungsmaßnahmen | | | | | | | | | | | |
| 2.1 Grunderwerb | | - € | 180.000 € | - € | 180.000 € | - € | | | | | |
| 2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben | | - € | 35.000 € | - € | 35.000 € | - € | | | | | |
| 2.3 Bodenordnung | | - € | 71.000 € | - € | 71.000 € | - € | | | | | |
| 2.4 Freilegung von Grundstücken | | 150.000 € | 150.000 € | 150.000 € | - € | 0 | -- | - € | -- | - € | |
| 2.5 Erschließungsanlagen | | 4.979.704,00 € | 4.040.000 € | 3.573.793 € | 816.207 € | 821.979,94 € | | | | | |
| 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen | | 4.099.704 € | 3.690.000 € | 3.413.793 € | 278.207 € | | | | | | |
| | Nr. 8 Straßenraumsanierung "Auf dem Kau" i.V.m Ausbau Fahrradring | 320.500 € | | 320.500 € | 320.500 € | 45.276,55 € | Förderung klimafreundlicher Mobilität | 160.250 € | Klimaschutz durch Radverkehr | in Prüfung | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | Nr. 9 Straßenraumsanierung "Bardowicker Straße", 2. BA | 425.800 € | | 425.800 € | 425.800 € | neu | tlw. Begrünung | 106.450 € | -- | - € | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | Nr. 18 Fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung "Bei der Abspfledetränke" | 221.000 € | | 221.000 € | 221.000 € | | Förderung klimafreundlicher Mobilität | 110.500 € | -- | - € | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | Nr. 7 Straßenraumsanierung "Lüner Straße" i.V.m Ausbau Fahrradring | 243.800 € | | 243.800 € | 243.800 € | | Förderung klimafreundlicher Mobilität | 121.900 € | Klimaschutz durch Radverkehr | in Prüfung | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | Nr. 11 Straßenraumsanierung "Hinter der Bardowicker Mauer" | 604.300 € | | 604.300 € | 604.300 € | neu | Förderung klimafreundlicher Mobilität, ggf. Bodenentsiegelung, tlw. Begrünung | 302.150 € | -- | - € | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | lfd Umfassende Erneuerung "Rotehahnstraße" | 350.000 € | | 350.000 € | 350.000 € | in Ausschreibung | -- | - € | -- | - € | Maßnahme in Umsetzung |
| abgesch- | lossen Umfassende Erneuerung "Salzstraße Am Wasser" | 700.214,00 € | | 295.843 € | 295.843 € | 295.843 € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme umgesetzt |
| abgesch- | lossen Umfassende Erneuerung "Baumstraße" | 361.210,00 € | | 139.340 € | 139.340 € | 139.340 € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme umgesetzt |
| abgesch- | lossen Umfassende Erneuerung "Koltmannstraße" | 123.249,00 € | | 123.249 € | 123.249 € | 123.249 € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme umgesetzt |
| abgesch- | lossen Wegesanierung "Auf dem Wall" | 207.000,00 € | | 207.000 € | 207.000 € | 185.311 € | Förderung klimafreundlicher Mobilität | 207.000 € | -- | - € | Maßnahme umgesetzt |
| abgesch- | lossen Umfassende Erneuerung "Viskulenhof" | 67.631,00 € | | 32.960 € | 32.960 € | 32.960 € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme umgesetzt |
| | Nr. 13 Oberflächensanierung "Im Wendischen Dorfe" i.V.m Platzgestaltung | 265.000,00 € | | 265.000 € | 265.000 € | | | | | | |
| | Nr. 24 Umgestaltung Stichstraße zwischen "Auf dem Kau" und "Am Stintmarkt" | 125.000 € | | - € | - € | neu | | | -- | - € | |
| | Nr. 14 Herstellung von Barrierearmut "Am Stintmarkt" | 85.000 € | | 85.000 € | 85.000 € | | | | -- | - € | |
| | Nr. 10 Platzgestaltung Bereich Löwen-Apotheke / Nikolaikirche | 100.000 € | | 100.000 € | 100.000 € | | Begrünung | 100.000 € | KFW 444 Natürlicher Klimaschutz in Kommunen | in Prüfung | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | Nr. 12, Nr. 15, Nr. 16 Platzgestaltung und Oberflächensanierung auf dem Marktplatz | 450.000 € | | - € | - € | | Bodenentsiegelung, Begrünung | 150.000 € | KFW 444 Natürlicher Klimaschutz in Kommunen | in Prüfung | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | Nr. 17 Gestaltung des Straßenzuges Marktplatz/ Am Ochsenmarkt/ Am Marienplatz | offen | | | - € | neu | Begrünung, Oberflächenentwässerung | #WERT! | -- | | |
| 2.5.2 Herstellung von Freiflächen und Grünanlagen | | 880.000 € | 350.000 € | 160.000 € | 190.000 € | | | | | | |
| | Nr. 23, Nr. 25 Umgestaltung Klosterinnenhof | 150.000 € | | 150.000 € | 150.000 € | neu | Bodenentsiegelung, Begrünung | 150.000 € | KFW 444 Natürlicher Klimaschutz in Kommunen | in Prüfung | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | Nr. 22 Baumpflanzungen | 80.000 € | | - € | - € | neu | Begrünung | 80.000 € | Resiliente Innenstädte | in Prüfung | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | Nr. 23, Nr. 27 Umgestaltung des Marienplatzes | 600.000 € | | - € | - € | | Bodenentsiegelung, Schaffung von Grünflächen | 480.000 € | Resiliente Innenstädte | 360.000 € | |
| | Nr. 6 Spielgelegenheiten für Kinder | 50.000 € | | 10.000 € | 10.000 € | neu | -- | | -- | - € | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| 2.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen | | 11.150.000,00 € | 51.000 € | 1.455.000 € | 1.404.000 € | 58.770 € | | | | | |
| | Nr. 5 Sanierung und Erlebbarkkeit der Bardowicker Mauer | 10.000.000,00 € | | 1.200.000 € | 1.200.000 € | 105.146 € | -- | - € | -- | - € | Maßnahme in Umsetzung |
| | Nr. 20 Umsetzung eines Lichtkonzepts | 250.000,00 € | | 20.000 € | 20.000 € | | Reduzierung Lichtverschmutzung | 250.000 € | -- | in Prüfung | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| | Nr. 4 Aufwertung des Hafenbereiches | 900.000,00 € | | 235.000 € | 235.000 € | | | - € | -- | in Prüfung | Maßnahme wird noch umgesetzt |
| Summe Ordnungsmaßnahmen | | 16.279.704,00 € | 4.572.000 € | 5.178.793 € | 606.793 € | 985.896 € | | | | - € | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|----------------|--|--|------------------------------|------------|
| 3 - Baumaßnahmen | | | | | | | | | | | |
| 3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen | | | 35.200.000,00 € | | | | | | | | |
| | Nr. 3, Nr. 21 | Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. historischen) Gebäuden | 25.000.000,00 € | 10.300.000 € | 7.500.000 € | 2.800.000 € | 6.388.423 € | energetische Gebäudemodernisierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe | | BEG Einzelmaßnahmen Gebäudeh | In Prüfung |
| | Nr. 2 | Rathaus, 1. BA Fassade | 4.000.000,00 € | | 4.000.000 € | 4.000.000 € | neu | | | BEG Kommunen - Zuschuss | In Prüfung |
| | Nr. 26 | Modernisierung und Instandsetzung Bardowicker Str. 1 | 6.200.000,00 € | | - € | - € | neu | energetische Gebäudemodernisierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, ggf. Begrünung der Bauwerksfläche | | BEG Kommunen - Zuschuss | In Prüfung |
| 3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen | | | - € | | | | | | | | |
| | | Gemeinbedarfseinrichtungen | - € | 1.100.000 € | - € | 1.100.000 € | | | | | |
| | | Neubauten | - € | 400.000 € | - € | 400.000 € | | | | | |
| Summe Baumaßnahmen | | | 35.200.000,00 € | 11.800.000,00 € | 11.500.000,00 € | 300.000 € | 6.388.423 € | | | | |
| Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten) | | | 52.824.704,00 € | 17.492.000 € | 18.032.000 € | 540.000 € | 8.428.693,35 € | | | | - € |
| B - Einnahmen | | | | | | | | | | | |
| 1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken | | | | - € | - € | - € | | | | | |
| 2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken | | | | - € | - € | - € | | | | | |
| 3. Ausgleichsbeträge | | | | 460.000 | 1.000.000 | 540.000 | | | | | |
| 4. Erschließungsbeiträge | | | | - € | - € | - € | | | | | |
| 5. sonstige Einnahmen | | | | - € | - € | - € | | | | | |
| | | | | - € | - € | - € | | | | | |
| Summe der Einnahmen | | | | | 1.000.000 € | 540.000 € | | | | | |
| C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten) | | | | 17.032.000,00 € | 17.032.000 € | 0 € | | | | | |
| D - Finanzierung | | | | | | | | | | | |
| zu finanzierende Summe | | | | | 17.032.000 € | 0 € | | | | | |
| Anteil Bund (1/3 von gesamt) | | | | | 5.677.333 € | 0 € | | | | | |
| Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt) | | | | | 5.677.333 € | 0 € | | | | | |
| Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt) | | | | | 11.354.666 € | 0 € | | | | | |
| kommunaler Anteil (1/3 von gesamt) | | | | | 5.677.333 € | 0 € | | | | | |

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 €). Kosten erhöhungen erscheinen in rot, Kostenreduzierungen in grün.

* 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)