



Vorlagenummer: 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 (Nettогesamtkosten) 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
 Programm: Lebendige Zentren

< bitte Auswahl treffen

Gesamtmaßnahmenbezeichnung: Westl. Wasserviertel

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											
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit											
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.											
Nr. 3	Gutachten, Modernisierungsvoruntersuchungen	40.000,00 €	30.000 €	40.000 €	10.000 €	31.231,92 €	--	- €	--	- €	Maßnahme in Umsetzung
Nr. 1	Rahmenplanung, Bauleitplanung, Städtebauliche Untersuchung,	280.000,00 €	380.000 €	280.000 €	100.000 €	142.128,88 €	--	- €	--	- €	Maßnahme in Umsetzung
Nr. 19	Bedarfsprüfung für öffentliche Toiletten im gesamten Gebiet	100.000 €	--	100.000 €	17.973,00 €	--	- €	--	--	- €	Maßnahme in Umsetzung
1.3 Verfügungsfonds	Verfügungsfonds Westl. Wasserviertel	25.000,00 €	- €	5.000 €	5.000 €	- €	neu	--	- €	--	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 €	-	276.207 €					
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	Iw. Begründung	106.450 €	--	- €	Maßnahme wird noch umgesetzt
Nr. 18	Fuß- und fahradfreundliche Gestaltung "Bei der Abtsperdetränke"	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, Iw. Begründung	302.150 €	--	- €	Maßnahme wird noch umgesetzt
Ihd	Umfassende Erneuerung "Rotehahnstraße"	350.000 €		350.000 €	350.000 €	in Ausschreibung	--	- €	--	- €	Maßnahme in Umsetzung
abgeschlossen	Umfassende Erneuerung "Salzstraße Am Wasser"	700.214,00 €		295.843 €	295.843 €	295.843 €	--	- €	--	- €	Maßnahme umgesetzt
abgeschlossen	Umfassende Erneuerung "Baumstraße"	361.210,00 €		139.340 €	139.340 €	139.340 €	--	- €	--	- €	Maßnahme umgesetzt
abgeschlossen	Umfassende Erneuerung "Kolmannstraße"	123.249,00 €		123.249 €	123.249 €	123.249 €	--	- €	--	- €	Maßnahme umgesetzt
abgeschlossen	Wegesanierung "Auf dem Wall"	207.000,00 €		207.000 €	207.000 €	185.311 €	Förderung klimafreundlicher Mobilität	207.000 €	--	- €	Maßnahme umgesetzt
abgeschlossen	Umfassende Erneuerung "Viskulenhof"	67.831,00 €		32.960 €	32.960 €	32.960 €	--	- €	--	- €	Maßnahme umgesetzt
Nr. 13	Oberflächenanierung "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 Barrièremau "Am Stintmarkt"	85.000 €		85.000 €	85.000 €				--	- €	
Nr. 10	Platzgestaltung Bereich Löwen-Apotheke / Nikolaikirche	100.000 €		100.000 €	100.000 €	Begründung		100.000 €	KFW 444 Natürlicher Klimaschutz in Kommunen	in Prüfung	Maßnahme wird noch umgesetzt
Nr. 12, Nr. 15, Nr. 16	Platzgestaltung und Oberflächenanierung auf dem Marktplatz	450.000 €		- €	- €	Bodenentsiegelung, Begründung		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	Begründung, Oberflächenentwässerung	#WERT!	--		
2.5.2 Herstellung von Freiflächen und Grünanlagen											
Nr. 23, Nr. 25	Umgestaltung Klosterinnenhof	880.000 €	350.000 €	160.000 €	-	180.000 €					
Nr. 22	Baumpflanzungen	150.000 €		150.000 €	150.000 €	neu	Bodenentsiegelung, Begründung	150.000 €	KFW 444 Natürlicher Klimaschutz in Kommunen	in Prüfung	Maßnahme wird noch umgesetzt
Nr. 23, Nr. 27	Umgestaltung des Marienplatzes	80.000 €		- €	- €	neu		80.000 €	Resiliente Innenstädte	in Prüfung	Maßnahme wird noch umgesetzt
Nr. 6	Spielgelegenheiten für Kinder	600.000 €		- €	- €	Bodenentsiegelung, Schaffung von Grünflächen		480.000 €	Resiliente Innenstädte	360.000 €	
		50.000 €		10.000 €	10.000 €	neu	--		--	- €	Maßnahme wird noch umgesetzt
2.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen											
Nr. 5	Sanierung und Erlebbarkeit der Bardowicker Mauer	11.150.000,00 €	51.000 €	1.455.000 €	1.404.000 €	58.770 €					
Nr. 20	Umsetzung eines Lichtkonzepts	10.000.000,00 €		1.200.000 €	1.200.000 €	105.146 €	--	- €	--	- €	Maßnahme in Umsetzung
Nr. 4	Aufwertung des Hafenbereiches	250.000,00 €		20.000 €	20.000 €	Reduzierung Lichtverschmutzung		250.000 €	--	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										
Nr. 3, Nr. 21	Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. historischen) Gebäuden		35.200.000,00 €							
			25.000.000,00 €	10.300.000 €	7.500.000 €	-	2.800.000 €	6.388.423 €	energetische Gebäudemodernisierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe neu	BEG Einzelmaßnahmen Gebäude in Prüfung
Nr. 2	Rathaus, 1. BA Fassade		4.000.000,00 €		4.000.000 €		4.000.000 €			BEG Kommunen - Zuschuss in Prüfung
Nr. 26	Modernisierung und Instandsetzung Bardowicker Str. 1		6.200.000,00 €		- €		- €		energetische Gebäudemodernisierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, ggf. Begrünung der Bauwerksfläche neu	BEG Kommunen - Zuschuss in Prüfung
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen			- €							
	Gemeinbedarfs einrichtungen		- €	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 €). Kostenerhöhungen 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)