



Vorlagennummer: AF/12348/26
Vorlageart: Anfrage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Anfrage "Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ – Umsetzung der neuen Vergabekriterien und Preisanpassung" (Anfrage der FDP-Fraktion vom 15.02.2026 (eingegangen am 15.02.2026))

Datum: 16.02.2026
Federführung: 06 - Bauverwaltung
Organzuständigkeit: Fachausschuss (kein Beschluss)

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	09.03.2026	Ö

Sachverhalt

Die beigefügte Anfrage wird seitens der Verwaltung wie folgt beantwortet:

1. Wie viele Grundstücke wurden bislang im Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ veräußert?

Bisher wurden die Baufelder 4, 14a, 14b, 15, 16, 17 sowie die zugehörigen Parkplatzflächen P4, P14/P15 an die Städtischen Stiftungen verkauft.

Davon wurden die Baufelder 14a und 14b sowie die Parkplatzfläche P14/P15 an ein Unternehmen mit städtischer Beteiligung weiterverkauft.

Bei den Baugrundstücken handelt es sich um Mehrfamilienhausgrundstücke, welche zum Preis von 280,00 EUR/m² zur Bebauung mit öffentlich-gefördertem Wohnungsbau verkauft wurden. Bei einer Bebauung ohne öffentliche Förderung ist eine Nachzahlung bis zu 100,00 EUR/m² zu leisten.

Die Flächen für die Gemeinschaftsstellplätze P4 und P14/P15 wurden zum Preis von 280,00 EUR/m² verkauft.

2. Wie viele Grundstücke stehen aktuell noch zur Vergabe an?

Alle bisher unter 1. nicht genannten Grundstücke bzw. Baufelder stehen noch zum Verkauf.

Davon sind von den 15 Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser 13 an Bewerber:innen aus dem Vergabeverfahren 2021 zum Preis von 380,00 EUR vergeben. Zwei Grundstücke werden aktuell Bewerber:innen aus diesem Vergabeverfahren angeboten.

7 Grundstücke für Doppelhaushälften sind an Bewerber:innen aus dem Vergabeverfahren 2021 vergeben. Die restlichen 9 Grundstücke für Doppelhaushälften müssen über das neue Vergabeverfahren 2026 zum Preis von 470,00 EUR/m² vergeben werden, sofern keine Bewerber:innen mehr für Doppelhaushälften aus dem Vergabeverfahren 2021 zur Verfügung stehen.

Die Baufelder 5, 10, 11 und 20 sind für Wohnprojekte zum Preis von 380,00 EUR/m² (280,00 EUR/m² bei öffentlicher Förderung) per Anhandgabevereinbarung reserviert.

Die Grundstücke für Reihenhäuser in den Baufeldern 2, 3, 9 und 21 werden in 2026 über ein

Konzeptvergabeverfahren zum Preis von 470,00 EUR/m² vergeben.

Die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern 12, 13, 18, 19 werden in 2026 über ein Konzeptvergabeverfahren zum Preis von 470,00 EUR/m² (380,00 EUR bei öffentlicher Förderung) vergeben. Das Baufeld 13 ist Konzepten mit Wohn-Pflege-Einrichtungen vorbehalten.

3. Wie viele Bewerberinnen und Bewerber aus dem Verfahren 2021 befinden sich derzeit noch aktiv im Vergabeverfahren?

Derzeit befinden sich noch 32 von insgesamt 318 Bewerber:innen ohne eine Grundstückszusage mit Interesse an einem Baugrundstück aktiv im Bewerbungsverfahren.

4. Wie bewertet die Verwaltung die Nachfrageentwicklung seit Inkrafttreten der neuen Preise?

Die Frist zur Bewerbung läuft vom 01.03.2026 bis zum 31.03.2026.

Da nur sehr wenige unbebaute Grundstücke für Einfamilienhäuser in Lüneburg zur Verfügung stehen, ist die Nachfragesituation ungebrochen hoch und unabhängig von den Angebotspreisen. Ob es tatsächlich zu Verkäufen kommt, hängt im Einzelfall von den persönlichen Verhältnissen der Kaufinteressent:innen ab.

Absagen betreffen bisher nur Bewerber:innen aus dem Vergabeverfahren 2021. Ob diese Absagen aufgrund der Gesamtkosten (Bau und Grundstück) oder aufgrund des Kaufs einer anderen Immobilie erfolgten oder generell keine Immobilie mehr gewünscht ist, lässt sich nicht sagen.

5. Wie stellt die Verwaltung sicher, dass die parallele Anwendung unterschiedlicher Preisniveaus transparent und nachvollziehbar erfolgt?

Da es eine Liste der Bewerber:innen aus dem Vergabeverfahren 2021 sowie die Anhandgabevereinbarung für die Baufelder 5, 10, 11 und 20 gibt, ist klar, wo die „alten“ Preise zur Anwendung kommen. Alle anderen Vergaben erfolgen auf Basis der neuen Vergabeverfahren. Hier kommen die neuen Preise zur Anwendung.

Des Weiteren wird jeder Kaufvertrag dem Rechnungsprüfungsamt zur Genehmigung vorgelegt.

6. Wie wird die Marktentwicklung im Bereich Einfamilienhaus-, Reihenhaus und Geschoßwohnungsbau im Baugebiet beobachtet und bewertet?

Die Marktentwicklung im Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ wird an der Entwicklung der abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Kaufverträge beobachtet und unterliegt damit einer dauernden Beobachtung und Bewertung.

7. Ist vorgesehen die Preisstruktur bei veränderter Nachfrageentwicklung erneut zu überprüfen?

Wie aus der Vorlage VO/11938/25 ersichtlich ist, wurden die Preise an die Bodenrichtwerte Brockwinkler Weg angepasst. Dies erfolgte auch, um den Spekulationen mit Bauland entgegenzuwirken. Sollte sich im Laufe des Jahres zeigen, dass sich keine Kaufinteressent:innen/Bauträger:innen für die noch freien Baugrundstücke finden, werden die Verkaufspreise selbstverständlich nochmals überprüft.

Klima und Nachhaltigkeit

Finanzielle und personelle Auswirkungen

Anlage/n

Anlage 1: Anfrage FDP Wienebütteler Weg (öffentlich)

Anlage 2: BP 174 Baufelder Juni 2021-A3 1250 - mit Vergaben und Parkplätzen neu
(öffentlich)