



Protokoll

Gremium:	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Sitzungstermin:	Montag, 09.02.2026
Sitzungsbeginn:	15:00 Uhr
Sitzungsende:	17:35 Uhr
Raum, Ort:	Huldigungssaal, Rathaus, Eingang K, Am Ochsenmarkt 1, 21335 Lüneburg

Anwesenheitsliste

Vorsitz

Jens-Peter Schultz

Beschließende Mitglieder

Ulrich Blanck

Marianne Esders

Friedhelm Feldhaus

Ralf Gros

Burghard Heerbeck

Christel John

Jörg Kohlstedt

Antje Henze

Kai Herzog

Vertretung für: Hiltrud Lotze

Vertretung für: Martin Lühmann

Grundmandat

Cornelius Grimm

Dirk Neumann

Beratende Mitglieder

Sibylle Bollgöhn

Heiko Meyer

Reiner Netwall

Andreas Oldenburg

Verwaltung

Heike Gundermann

Maja Lucht

Alexander Matz

Hans-Christian Lied

Alina Nimmerjahn

Vivien Hoffmann

Malte Moll

Karin Fischer

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Feststellung der Tagesordnung	
3	Genehmigung des Protokolls vom 29.09.2025	
4	Genehmigung des Protokolls vom 10.11.2025	
5	Genehmigung des Protokolls vom 24.11.2025	
6	Genehmigung des Protokolls vom 08.12.2025	
7	Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil	
8	Einwohnendenfragen	
9	Vorstellung von Projekten aus dem Fachbereich 8	
10	Erweiterung Sanierungsgebiet Westliches Wasserviertel inkl. Aufnahme Rathaus und Änderung Sanierungssatzung	BV/12291/26
11	Neue Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet "Westliches Wasserviertel"	BV/12293/26
12	Neue Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet "Am Weißen Turm"	BV/12292/26
12.1 (Nachtrag)	Änderungsantrag zu Neue Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet "Am Weißen Turm" (Änderungsantrag von Ratsfrau Esders vom 04.02.2026, eingegangen am 04.02.2026)	BV/12292/26-1
13	Anträge und Anfragen	
14	Mündliche Anfragen i.S.v. § 16 III GO des Rates zu wichtigen aktuellen Angelegenheiten	

Protokoll

Öffentlicher Teil

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Ratsherr Schultz begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Beschluss:

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Zu TOP 3 Genehmigung des Protokolls vom 29.09.2025

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 29.09.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	2

Zu TOP 4 Genehmigung des Protokolls vom 10.11.2025

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 10.11.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	2

Zu TOP 5 Genehmigung des Protokolls vom 24.11.2025

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 24.11.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	2

Zu TOP 6 Genehmigung des Protokolls vom 08.12.2025

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 08.12.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	2

Zu TOP 7 Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil

Beratungsinhalt:

Es gibt keine Mitteilungen der Verwaltung.

Zu TOP 8 Einwohnendenfragen

Beratungsinhalt:

Es werden keine Einwohnendenfragen gestellt.

Zu TOP 9 Vorstellung von Projekten aus dem Fachbereich 8

Beratungsinhalt:

Stadtbaurätin Gundermann führt in das Thema ein und erinnert an die Verschiebung des Themas in der Sitzung am 08.12.2025.

Frau Lucht, Fachbereichsleitung Gebäudewirtschaft, gibt anhand der hochgeladenen Präsentationen einen Überblick über die durchgeführten Maßnahmen der Gebäudewirtschaft im Jahr 2025. Nachhaltigkeitsaspekte wurden bei allen Projekten berücksichtigt. Im Fachbereich wurde der neue Bereich Gebäudeservice für Bauunterhaltung, Betreiberverantwortung sowie Handwerker- und Reinigungsservice geschaffen. Sie erläutert den Aufbau eines Projektteams im Hochbau.

In 2025 wurden unter anderem die Mobilitätszentrale, die Gemeinschaftsunterkunft Oedemer Weg, das Stadtteilhaus Kaltenmoor und das WC Sülzwiesen sowie die WC-Anlage Waagestraße fertiggestellt. Am Rathaus erfolgte eine Notabstützung der Fassade und die Dachsanierung des Fürstensaalflügels. Weitere Maßnahmen waren die Wiederinbetriebnahme der Notunterkunft Wilschenbrucher Weg, der Aufbau des Notstromaggregats für die Verwaltungsgebäude Reitende-Diener-Straße, die Sanierung der Ostfassade der Ratsbücherei, Maßnahmen an Außenanlagen der Grundschule Hasenburger Berg und am Gymnasium Herderschule.

Für das Jahr 2026 sind unter anderem Sanierungen und Erweiterungen an mehreren Schulen geplant sowie die Fertigstellung der Altbausanierung der Kita Brandheider Weg, die Erneuerung der Elektroversorgung Sülzwiesen, die abschnittsweise Sanierung der historischen Wallanlage, die Sanierung des Veranstaltungssaals im Glockenhaus und die Sportplatzerneuerung des Vereinssportplatzes in Kaltenmoor. Weiterhin in Umsetzung wird 2026 sein der Ausbau des Gebäudes Bardowicker Straße 1. Für die Sanierung des Salz museums wird die Genehmigungsplanung erfolgen. In der Planung für die Folgejahre befinden sich außerdem eine Toilettenanlage am Werder, die Feuerwache Ost im PPP-Verfahren sowie Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Nikolaihof.

Ratsherr Gros bittet um eine Visualisierung des Notstromaggregats im Klosterhof und fragt, wie denkmalpflegerische Bedeutung berücksichtigt wurde.

Ergänzung:

Für die Herstellung der Anlage war eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wurde am 21.02.2024 nach eingehender denkmalpflegerischer Prüfung durch die Bauaufsicht erteilt.

Eine Visualisierung ist dem Protokoll beigelegt.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Gros erklärt Frau Lucht, dass die Maßnahme an der Wallanlage in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und der Grünplanung stattfindet, um das Habitat der Glühwürmchen zu schützen.

Ratsherr Grimm erkundigt sich, ob für die Umstrukturierung der Gebäudewirtschaft die vorhandenen Stellen angepasst werden müssen.

Frau Lucht erklärt, dass für die zusätzliche Bereichsleitung eine freie nicht besetzte Ingenieurstelle genutzt und angehoben wurde.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm erläutert Frau Lucht, dass Standzeit der Gemeinschaftsunterkunft Oedemer Weg ggf. verlängert würde. Derzeit ist noch keine konkrete Nachnutzung der Modulanlage in Vorbereitung.

Auf Nachfrage von Ratsfrau John bestätigt Frau Lucht, dass in der Wilhelm-Raabe-Schule bereits ein Fahrstuhl existiert.

Ratsherr Kohlsteht regt an, bei den Dachsanierungen der historischen Dächer, insbesondere bei der Wilhelm-Raabe-Schule und der Reitenden-Diener-Straße, den Fach- Schüler:innen der berufsbildenden Schulen bzw. dem Technologiezentrum Lüneburg eine Besichtigung anzubieten.

Ratsheer Heerbeck fragt, ob bei der Wilhelm-Raabe-Schule trotz sinkender Schülerzahlen ein so umfassender Ausbau des Dachgeschosses benötigt wird und ob bei dem Salzmuseum Fördermittel verfallen.

Frau Lucht führt aus, dass bei der Wilhelm-Raabe-Schule die Sanierung des Daches ohnehin erforderlich wäre und einen nicht zu vernachlässigenden Anteil der Gesamtmaßnahme ausmache. Die Planung zum Ausbau erfolgte auf Grundlage anderer SchülerInnen-Zahlen. Dennoch ist der Ausbau sinnvoll, um der Schule eine gute Lernumgebung zu schaffen. Zudem werden derzeit Kooperation mit anderen Schulen geprüft, z.B. IGS Kreideberg. Für das Salzmuseum werden alle Fördermittel genutzt. Auch die Mittel aus dem Förderprogramm Nationale Projekte des Städtebaus konnten in die Folgejahre übertragen werden.

Ratsfrau Esders erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Untersuchungen zur ehemaligen AWO-Kita in Kaltenmoor.

Frau Lucht erklärt, dass es bereits interne Auftaktgespräche gegeben habe. Durch den erweiterten Beschluss benötigt die Beauftragung und Erstellung der Sozialraumstudie mehr Vorlauf. Zunächst müsse das Leistungsverzeichnis und die Kriterien für die Studie erstellt werden. Die Untersuchung (hier Schadstoffkataster, Kanalbefahrung) des Gebäudes erfolge parallel.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm erläutert Frau Lucht, dass bei der aktuellen Notunterkunft Wilschenbrucher Weg keine dauerhafte Gemeinschaftsunterkunft geplant sei.

Ratsherr Grimm fragt, in wie weit der Bildungspakt in Konkurrenz mit dem Masterplan für Schulen steht.

Frau Lucht führt aus, dass der Bildungspakt perspektivisch Maßnahmen für die Jahre bis 2040 enthalten werde und die hier vorgestellten Maßnahmen sich lediglich auf die nächsten Jahre beschränken würden. Die Masterpläne für die Schulliegenschaften enthalten überwiegend mittel- bis langfristig umzusetzende Maßnahmen.

Ratsherr Grimm fragt, wie es zu der großen Zeitverzögerung bei der Feuerwache Ost kommt.

Frau Lucht erklärt, dass sie bereits damals betont habe, dass eine Fertigstellung eher 2029 anstelle 2028 realistisch sei. Durch die Wiederholung der Phase 1 des Ausschreibungsverfahrens (Teilnahmewettbewerb) wird der voraussichtliche Fertigstellungstermin eher 2029/2030 sein.

Anlage 1 2026-02-09 ABS TOP 9 FB 8 Hochbauprojekte

**Zu TOP 10 Erweiterung Sanierungsgebiet Westliches Wasserviertel inkl. Aufnahme Rathaus und Änderung Sanierungssatzung
BV/12291/26**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Hansestadt Lüneburg einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt gemäß § 142 Abs. 3 S. 1 BauGB über die Änderung der Satzung des Sanierungsgebietes Nr. 4 „Wasserviertel“ nebst zeichnerischer Beschreibung des Gebietes.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

Beratungsinhalt:

Die TOPs 10, 11, 12 und 12.1 werden zusammen beraten.

Stadtbaurätin Gundermann leitet in das Thema ein. Die Beschlüsse betreffen die Sanierungsgebiete „Westliches Wasserviertel“ und „Am Weißen Turm“. Im Gebiet Westliches Wasserviertel wurde ein neuer Rahmenplan erarbeitet, der dem Ausschuss bereits vorgestellt wurde. Im Januar fand eine Öffentlichkeitsveranstaltung statt, bei der auch den Bürger:innen der neue Rahmenplan erläutert wurde. Die neue Rahmenplanung macht es notwendig, die Kosten- und Finanzierungsübersicht anzupassen. Außerdem ist eine Gebietserweiterung und damit eine Anpassung der Satzung notwendig, damit die identifizierten Mängel, die bislang außerhalb des Sanierungsgebiets liegen, wie z.B. das Rathaus, mit Städtebauförderungsmitteln saniert werden können. Für das Sanierungsgebiet Am Weißen Turm musste aufgrund der Verlängerung der Laufzeit die Kosten- und Finanzierungsübersicht angepasst werden. Den Prüfauftrag aus dem Antrag der Linken trägt die Verwaltung mit.

Ratsherr Grimm fragt, warum sich die Kosten für die Maßnahme Bardowicker Straße 1 in der Vorlage von der Präsentation von Frau Lucht unterscheiden.

Frau Lucht erklärt, dass es sich um zwei verschiedene Maßnahmen handle. In der Präsentation wurde der Innenumbau vorgestellt und mit den Fördermitteln könnten zusätzliche Maßnahmen an der Fassade und an den Gauben erfolgen.

Ratsfrau John spricht die Auswirkung der Entscheidung des Rats zum Fahrradring und die Nachhaltigkeitsmaßnahmen an der Bardowicker Mauer an.

Herr Matz, Fachbereichsleitung Tiefbau und Grün, führt aus, dass die geplanten Maßnahmen nicht im direkten Zusammenhang mit dem Fahrradring stehen.

Ratsherr Kohlsteht schlägt vor, das Haus in der Reichenbachstraße, welches vor 2 Jahren gebrannt hat, mit aufzunehmen.

Frau Hoffmann, Teamleitung Stadtsanierung, erklärt, dass für eine Erweiterung mit privaten Häusern eine neue aufwändige Analyse notwendig wäre. Zudem könne die Städtebauförderung die privaten Eigentümer nach Aufnahme nur mit einer geringen Pauschalförderung unterstützen.

Ratsherr Grimm fragt, welche Auswirkungen der Beschluss hat.

Stadtbaurätin Gundermann führt aus, dass der Rat nicht an die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen gebunden sei.

Ratsfrau Esders fragt nach den Finanzierungsmöglichkeiten zur Stärkung des Quartiersmanagements.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass in dem Sanierungsgebiet am Weißen Turm noch finanzielle Mittel vorhanden seien. In Kaltenmoor hingegen würde eine Weiterentwicklung des Quartiersmanagements zu einer Reduzierung anderer, vor allem auch baulicher, Maßnahmen führen. Nach aktuellem Stand werde vom Land nicht mehr Geld zur Verfügung gestellt.

Ratsfrau Esders regt an, die aktuelle ehrenamtliche Arbeit mehr in das Quartiersmanagement zu

integrieren. Eine finanzielle Lösung soll noch geprüft werden.

Frau Hoffmann beantwortet Fragen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Ratsfrau Esders stellt ihren Antrag vor.

Zu TOP 11 Neue Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet "Westliches Wasserviertel"
BV/12293/26

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Hansestadt Lüneburg einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	10
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Zu TOP 12 Neue Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet "Am Weißen Turm"
BV/12292/26

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Hansestadt Lüneburg einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	10
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Zu TOP 12.1 Änderungsantrag zu Neue Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet "Am Weißen Turm" (Änderungsantrag von Ratsfrau Esders vom 04.02.2026, eingegangen am 04.02.2026)
BV/12292/26-1

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Hansestadt Lüneburg einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat möge ergänzend zur Beschlussvorlage der Verwaltung beschließen:

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“.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	2

Zu TOP 13 Anträge und Anfragen

Zu TOP 14 Mündliche Anfragen i.S.v. § 16 III GO des Rates zu wichtigen aktuellen Angelegenheiten

Beratungsinhalt:

Herr Meyer fragt nach dem Planungsstand zur Umgestaltung des Ochsenmarktes und des Marienplatzes.

Herr Matz erklärt, dass die Maßnahmen voraussichtlich in 2028 oder 2029 erfolgen werden, aber noch viel Abstimmungsbedarf bestehe.

Frau Bollgöhn fragt, ob die provisorische Beleuchtung im südlichen Teil des Kurparks eine dauerhafte Lösung werden oder zumindest möglichst lang erhalten bleiben kann. Vor allem ältere Anwohnende empfänden diese als sehr hilfreich.

Her Matz erklärt, dass eine dauerhafte Beleuchtung einen enormen Eingriff in die Flora und Fauna, insbesondere für Fledermäuse, bedeuten würde. Daher ist das aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Vorsitzender Ratsherr Schultz verweist auf die Möglichkeit eines Antrags.

Ratsherr Gros stellt zwei Nachfragen zu der Ergänzung im Protokoll vom 08.12.2025, wie der aktuelle Stand der Prüfung zu einem Stadtteilbüro in Wienebüttel ist und wann mit einem Ergebnis zu rechnen ist.

Ergänzung (Dez. V):

Das zuständige Dezernat Bildung, Jugend und Soziales prüft derzeit einen ausgearbeiteten Vorschlag.

Der nächste Termin der interfraktionellen Arbeitsgruppe zum Thema „Pflegerwohngemeinschaft am Wienebütteler Weg“ findet am 02.03.2026 statt.

Ratsherr Gros fragt, wie viele Zweckentfremdungen seit Inkrafttreten der Satzung gemeldet wurden.

Ergänzung:

Seit Inkrafttreten der ersten Satzung (25.07.2019) wurden insgesamt 66 mögliche Zweckentfremdungen gemeldet.

Seit der Verlängerung (25.07.2024) gab es 20 Meldungen über mögliche Zweckentfremdungen.

Ratsfrau John spricht die stark beschädigten Nebenstraßen an.

Herr Matz erklärt, dass Überlegungen dazu angestellt und die großen Schäden beseitigt werden. Allerdings sei das Handeln der Stadt limitiert durch die finanzielle und personelle Situation.

Ratsherr Grimm fragt, wie sich die Wetterbedingungen auf die Maßnahme in der Boecklerstraße und bei der Pferdehütte auswirken.

Herr Matz führt aus, dass die Maßnahme derzeit den aktuellen Plan einhalte. Die Bauablaufphase wurde aufgrund des Wetters angepasst.

Jens-Peter Schultz

Heike Gundermann
Stadtbaurätin

Malte Moll
Protokollführer