

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

### **Sanierungsgebiet "Am Weißen Turm": Maßnahmen zur besseren Anbindung des Gebiets an die Innenstadt**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N		Verwaltungsausschuss
Ö		Rat der Hansestadt Lüneburg
Ö	07.07.2022	Begleitausschuss Soziale Stadt

#### **Sachverhalt:**

Das Sanierungsgebiet „Am Weißen Turm“ wurde im September 2015 durch Beschluss des Rates förmlich festgelegt. Es folgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „soziale Stadt“, seit 2020 „Sozialer Zusammenhalt“.

Eines der Ergebnisse der Voruntersuchung war seinerzeit, dass die Anbindung des Quartiers an die Innenstadt verbessert werden solle, um die Insellage aufzuheben.

Zu dem Sanierungsgebiet wurde sodann ein Freiraumkonzept beschlossen, welches sich vorwiegend mit der detaillierten Neugestaltung der privaten Grünflächen des Gebiets auseinandersetzt und die Anbindung des Gebiets an die Innenstadt nur streift.

Die Verwaltung hat nun die Planungen zur Aufhebung der Insellage vorangetrieben. Eine erste Vorstellung fand bereits im Mobilitätsausschuss statt.

Im Rahmen der Bürger\*innenbeteiligung gab es am 31.05.2022 einen Bürger\*innenspaziergang, bei dem den interessierten Bürger\*innen die angedachten Konzepte vorgestellt wurden. Hierzu wird in den entsprechenden Gremien berichtet werden.

Die Konzepte wurden unter Beteiligung des Arbeitskreises Verkehr erarbeitet.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- a) Die Neukonzeption des Fuß- und Radwegs Bögelstraße (Los 1).
- b) Die Erstellung einer Querungshilfe „Am Weißen Turm“, verbunden mit der Neugestaltung des östlichen Parkstreifens (Los 2).
- c) Den Bau eines Gehwegs entlang der Südseite der Straße „Am Bargenturm“ inklusive der Anbindung der Stichstraße ins Quartier hinein (Los 3).
- d) Den Bau eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich „Am Bargenturm/Hinter der Saline“. Diese Maßnahme ist frühestens für 2023 vorgesehen.

- e) Die Schaffung einer Wegeverbindung westlich des Edeka-Marktes (Los 4).
- f) Eine verbesserte Anbindung des Quartiers an die Sülztorstraße und damit an die Innenstadt (Los 5). Da hier private Flächen betroffen sind, sind noch Gespräche mit den entsprechenden Eigentümern zu führen und es ist Grunderwerb zu tätigen. Es sind noch keine Gespräche angelaufen. Sollten diese scheitern, ist eine Alternative ohne Grunderwerb vorgesehen, bei der die privaten Flächen ebenfalls betroffen sind. Sollten auch diese Gespräche scheitern, wäre gegebenenfalls nach einer alternativen Planung zu suchen. Diese Maßnahme kommt also erst später zur Umsetzung.

Die einzelnen Maßnahmen werden in der Sitzung anhand einer Präsentation erläutert. Da die nun vorliegenden Pläne zeigen, dass sich die Kosten für die Anbindung des Gebiets im Vergleich zur einst beschlossenen Kosten- und Finanzierungsübersicht verändert haben, war gleichzeitig die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Gebiet anzupassen. Es ergibt sich hieraus jedoch keine Erhöhung der Gesamtkosten, da an anderer Stelle Kosten eingespart werden können.

### **Folgenabschätzung:**

#### **A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs**

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+/-	Verbesserte Anbindung für Radfahrende und zu Fuß Gehende; Neuanpflanzung von Bäumen; Jede Bautätigkeit hat gleichzeitig auch nicht ausschließlich positive Auswirkungen (z.B. Lärm, Staub, Emissionen bei der Produktion von Baustoffen)
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	s.o.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	Neuanpflanzung von Bäumen wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	+	Verbesserung der Infrastruktur für das Quartier

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

#### **B) Klimaauswirkungen**

a) CO<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen

Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

und/oder

X Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ \_\_\_\_\_ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
  - Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- X Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Kosten (in €)**

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 34 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

Los 1: ca. 135.000 €

Los 2: ca. 174.000 €

Los 3: ca. 233.000 €

Los 4: ca. 69.000 €

Los 5: ca. 250.000 €

Die Kosten für den Kreisverkehrsplatz sind noch nicht ermittelt und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht bislang mit 150.000 berücksichtigt.

Die Kosten für Los 5 beruhen auf einer Kostenschätzung.

Ansonsten basieren die angegebenen Kosten auf den Kostenermittlungen eines Ingenieurbüros.

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja x

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle: 06985, Invest 01-511-015

Produkt / Kostenträger: 51100202

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen: 2/3 der förderfähigen Maßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln

**Anlagen:**

Kosten- und Finanzierungsübersicht

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgestellten Planungen zur Aufhebung der Insellage des Sanierungsgebiets am Weißen Turm umzusetzen.

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 72 - Straßen- und Ingenieurbau

DEZERNAT VI

Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

---

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>		Stand: 03.04.2022	
<b>A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Lüneburg "Am Weißen Turm"</b>			
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>alt</b>	<b>neu</b>
	Erstellung umfassender Konzepte (Gebäudesanierung, Freiraumgestaltung, Neuorganisation des Ruhenden Verkehrs, Nachnutzung der Quartiersgebäude, Museumserweiterung, Vergrößerung des Stadtteilhauses SalinO, Städtebaulicher Rahmenplan)	250.000 €	200.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit / Quartiersmanagement</b>		
2.1	Quartiersmanagement; pauschal 45.000€ p. a.	200.000 €	450.000 €
2.2	Stadtteilzeitung bzw. webbasierte Öffentlichkeitsarbeit	20.000 €	10.000 €
2.3	Bürgerinformation / Quartiersfeste	50.000 €	40.000 €
2.4	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds	20.000 €	50.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>		
	Ankauf der Grundstücke inkl. der Quartiersgebäude "KiTa" und "Altes Schwimmbad"	300.000 €	300.000 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		
4.1	Räumliche Vernetzung		
4.1.1	Schaffung von Fußgängerquerungen (jetzt in Punkt 4.1.2 enthalten)	75.000 €	0 €
4.1.2	Vervollständigung und Ausbau von Fuß- und Radwegführungen (Am Weißen Turm, Bögelstraße / Am Weißen Turm, Am Bargenturm, Parkplatz / Siedehaus, Sulfmeisterstraße, Fuß- und Radweg zum Postgelände)	250.000 €	1.011.000 €
4.2	Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen		
4.2.1	Modernisierung von Spielplätzen	420.000 €	420.000 €
4.2.2	Inwertsetzung besonderer Grünflächen (ca. 6.600m <sup>2</sup> )	200.000 €	200.000 €
4.3	Umzug von Bewohnern (595 Wohnungen) (vorerst pauschal angenommener Wert für ca.10% der Wohnungen in noch nicht sanierten Gebäuden)	150.000 €	50.000 €
4.4	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	50.000 €	50.000 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>		
	Öffentliche Baumaßnahmen		
5.1	Schaffung von Räumlichkeiten mit quartiersbezogener Nutzung	80.000 €	80.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen		
5.2.1	Teilsanierungen und umfassende Sanierungen der Wohngebäude (ergibt sich bei kalkulierten 595 Wohnungssanierungen und durchschnittlichen Modernisierungsinvestitionen von 275 € pro m <sup>2</sup> und einem angenommenen Zuschuss von ca. 20% je Wohneinheit; hiervon sind/werden Gebäude mit 237 WE bereits ohne Fördermittel saniert)	2.000.000 €	1.200.000 €
5.2.2	Instandsetzung und Umnutzung des Quartiersgebäudes "KiTa" zu einer Gemeinbedarfseinrichtung	150.000 €	150.000 €
5.2.3	Umfassende Sanierung / Umbau und Umnutzung des Quartiersgebäudes "Altes Schwimmbad" zu einer Gemeinbedarfseinrichtung	250.000 €	250.000 €
5.2.4	Rückbau von Parkpaletten / -garagen	150.000 €	150.000 €
	<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>	<b>4.615.000 €</b>	<b>4.611.000 €</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>		
6.1	pauschal 20.000 € p.a., max 6% der Gesamtkosten ohne Grunderwerb	258.900 €	258.660 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>4.873.900 €</b>	<b>4.869.660 €</b>
<b>B. Einnahmen</b>			
Einnahmen aus KAG-Beiträgen werden nicht erwartet		<b>0 €</b>	<b>0</b>
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>4.873.900 €</b>	<b>4.869.660 €</b>
<b>D. Finanzierung</b>			
<b>zu finanzierende Summe</b>		<b>4.873.900 €</b>	<b>4.869.660 €</b>
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.624.633 €	1.623.220 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		1.624.633 €	1.623.220 €
Anteil Hansestadt Lüneburg (1/3 von gesamt)		1.624.633 €	1.623.220 €
kommunaler Anteil p.a. ( 10 Jahre Laufzeit)		162.463 €	162.322 €