

## Ihre Ansprechpartner

Hansestadt Lüneburg  
Bauverwaltungsmanagement, Stabsstelle 06  
**Maja Bock**  
Neue Sülze 35  
21335 Lüneburg  
Tel.: 0 41 31 / 3 09-4 19  
Fax: 0 41 31 / 3 09-5 39  
E-Mail: maja.bock@stadt.lueneburg.de



BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
**Brigitte Vorwerk**  
Anne-Conway-Straße 1  
28359 Bremen  
Tel.: 04 21 / 3 29 01-55  
Fax: 04 21 / 3 29 01-11 u. 22  
Mobil: 01 72 / 5 41 70 42  
E-Mail: BVorwerk@baubeconstadtsanierung.de



BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
**Jörn Geisler**  
Anne-Conway-Straße 1  
28359 Bremen  
Tel.: 04 21 / 3 29 01-84  
Fax: 04 21 / 3 29 01-11  
Mobil: 01 72 / 4 11 67 10  
E-Mail: JGeisler@baubeconstadtsanierung.de



Bauverwaltungsmanagement  
Hansestadt Lüneburg • Neue Sülze 35  
21335 Lüneburg



Eine Bürgerinformation der Hansestadt Lüneburg – bitte aufbewahren –



## Liebe Bürgerinnen und Bürger,

das Wasserviertel ist ein historischer Kern unserer modernen Salzstadt. Der Stintmarkt, die repräsentativen Hansegiebel, die kunstvollen Backsteingebäude, die wertvollen Patrizierhäuser und die spätgotische St.-Nicolai-Kirche: Das ehemalige Brauerei- und Handelsviertel steht für ein bedeutendes Stück Hansestadtgeschichte. Direkt an der Ilmenau gelegen, pulsierte hier jahrhundertlang das wirtschaftliche Leben. Als dann der Warenverkehr auf den Landweg verlegt wurde, schwand zwar die Bedeutung des Handelsviertels, nicht jedoch sein Charme! Heute ist das Wasserviertel mit seiner besonderen Innenstadtlage und dem vielfältigen Angebot an Gastronomie und Einzelhandel ein attraktiver Anziehungspunkt für Lüneburger und Gäste der Stadt.

Doch die Zeit hat ihre Spuren hinterlassen. Trotz vieler Bemühungen ist eine Reihe städtebaulicher Maßnahmen notwendig geworden. Nun gilt es, das historische Ortsbild für die nächsten Generationen zu bewahren. Wohnungs- und Arbeitsbedingungen sollen verbessert und der Strukturwandel eines lebendigen und zukunftsstarken Viertels unterstützt werden.

Nach langjährigen Bemühungen ist es der Hansestadt im Jahr 2007 gelungen, mit dem Wasserviertel als Sanierungsgebiet in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen zu werden. Diesen Erfolg gilt es nun auszubauen. Wir werden in den nächsten acht bis zehn Jahren mit der Unterstützung der Städtebauförderung und durch das Zusammenwirken von Bürgern und Stadt in die Zukunft dieses lebens- und liebenswerten Viertels investieren.



Begleiten Sie uns dabei.  
Wir sind gemeinsam auf einem guten Weg!

Ihr Oberbürgermeister **Ulrich Mädge**



Lüner Straße

Viskulenhof (Innen)

Viskulenhof

Salzstraße am Wasser

Blick auf die Salzstraße

Am Werder

Sanierungsgebiet  
**Lüneburger**  
Wasserviertel



Rosenstraße

Baumstraße

Bei der St. Nikolaikirche

Am 28.06.2007 hat der Rat der Hansestadt Lüneburg das Sanierungsgebiet „Wasserviertel“ mit der hier gezeigten Abgrenzung förmlich festgelegt. Durch öffentliche Bekanntmachung am 27.08.2007 ist die förmliche Festlegung rechtsverbindlich.

Haben Sie Fragen zu den genauen Grenzen?  
Hier hilft Ihnen die Stadt (siehe Rückseite) gerne weiter.

#### Was bedeutet städtebauliche Sanierung?

Unter eine städtebauliche Sanierung in einem förmlich festgelegten Gebiet fällt eine Reihe von einzelnen Maßnahmen. Das ist z.B. die Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen, aber auch die Förderung privater Modernisierungsarbeiten. Als Grundlage für die weiteren Sanierungsziele wird zurzeit ein Rahmenplan erarbeitet. Erste Konzepte und Ideen zur Rahmenplanung erläutern wir Ihnen in der nächsten Zeit näher und stellen sie vor. Der Rahmenplan enthält Aussagen über die Ziele der Sanierungsvorhaben, über weitere Verfahrensschritte und über angestrebte Strukturveränderungen im Sanierungsgebiet.

#### Was ist ein Sanierungsgebiet?

Ein Sanierungsgebiet ist ein Bereich der Stadt, welcher durch eine Sanierungssatzung nach dem Baugesetzbuch förmlich festgelegt wurde. Im Sanierungsgebiet werden städtebauliche Sanierungsarbeiten vorgenommen, um das Viertel gezielt aufzuwerten.

#### Was ist ein Sanierungsvermerk?

Bei dem Sanierungsvermerk handelt es sich um einen Eintrag im Grundbuch. Er hat im Grundstücksverkehr nur hinweisenden Charakter und belastet das Eigentum nicht. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung auf Veranlassung der Stadt wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten, weder durch das Eintragen des Vermerks, noch durch das Löschen.

#### Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsverfahren?

Es gibt finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen verschiedener Art. Das gilt sowohl für städtische Projekte im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, als auch für private Bau- und Ordnungsarbeiten.

Wenn Sie Bauarbeiten an Ihrem Eigentum planen, setzen Sie sich bitte zunächst mit der Stadt in Verbindung (Kontakte siehe Rückseite). Abhängig von Größe und Art der Arbeiten folgt eventuell noch eine Besichtigung vor Ort. Daneben informieren wir Sie über die rechtlichen Grundlagen, Förderungsvoraussetzungen, Steuervorteile und Verfahrensabläufe. Bei größeren Gebäudemodernisierungen wird auch geprüft, ob der Einsatz eines Architekten aus den Fördermitteln finanziert werden kann.

Für die Förderung einer privaten Gebäudemodernisierung ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Ein Rechtsanspruch auf eine Mitfinanzierung von Modernisierungskosten besteht nicht. Ob Fördermittel gewährt werden, ist abhängig von den Städtebauförderrichtlinien und den zur Verfügung stehenden Mitteln.



## Sanierungsgebiet Lüneburger Wasserviertel



#### Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Genehmigungspflicht  
Bevor ich Rechtsgeschäfte und Bauvorhaben in einem Sanierungsgebiet tätige, brauche ich eine Genehmigung (§§ 144, 145 BauGB). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die zuvor für das Gebiet erarbeiteten Sanierungsziele auch erreicht werden. Maßnahmen, die einer Genehmigung bedürfen, sind zum Beispiel:

- Kaufverträge über ein Grundstück oder Wohneigentum
- Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes
- Miet- und Pachtverträge mit einer Laufzeit oder Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr
- wertsteigernde Veränderungen an Grundstück und Gebäuden

#### Beispiele

- Modernisierungen
- Fassadensanierungen
- Veränderung und Erneuerung von Dacheindeckungen
- Abbruchmaßnahmen
  
- Belastungen von Grundstücken/ Wohneigentum (darunter fallen Grundschuld- und Hypothekenbestellungen, Eintragungen von Grunddienst- und Dienstbarkeiten)
- Tausch- und Schenkungsverträge
- Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten

#### Wo erhalte ich eine Sanierungsgenehmigung für mein Vorhaben?

Die Genehmigung ist **vor Beginn** der Maßnahme formlos bei der Hansestadt Lüneburg in der Stabsstelle Bauverwaltungsmanagement zu beantragen. Gerne berät Sie hierzu Maja Bock unter Telefon (0 41 31) 309 419.

#### Benötige ich weiterhin eine Baugenehmigung für meine Baumaßnahmen?

Ja. Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt ersetzt **nicht** die Baugenehmigung. Für die Bearbeitung und Genehmigung einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages ist weiterhin die Bauaufsicht der Hansestadt Lüneburg zuständig (Geschäftszimmer, Telefon (0 41 31) 309 648). Wer also im Wasserviertel bauen oder sanieren möchte, muss zwei Anträge stellen: den Antrag auf Erteilung einer Sanierungsgenehmigung und den Bauantrag.

#### Ansprechpartner:

Haben Sie noch Fragen zur Sanierung des Wasserviertels? Wünschen Sie zusätzliche Informationen? Oder möchten Sie eigene Anregungen und Ideen zur Entwicklung des Gebietes vorstellen?  
Dann wenden Sie sich gerne an die Stabsstelle Bauverwaltungsmanagement der Hansestadt oder an die BauBeCon als Sanierungstreuhänder.