

Artikel <http://www.immobilien-zeitung.de> vom 29.08.2008

**Voraussichtlich im Oktober 2008 wird die Stadt Lüneburg das Gelände der früheren Standortverwaltung der Bundeswehr (StOV) vom Bund kaufen. Der wohl Anfang Juli fertige B-Plan sieht Gemeinbedarfs- und Dienstleistungsflächen als künftige Nutzung vor. Mit der Lebenshilfe, einer Selbsthilfeorganisation für Behinderte, gibt es bereits weitgehende Gespräche über eine Ansiedlung. Die 80 Jahre alten Getreidespeicher auf dem Areal sollen dafür abgerissen werden. Doch die möchte eine Arbeitsgruppe Lüneburger Architekten und Stadtplaner unter dem Label Speicherviertel für Wohnen und Arbeiten umnutzen.**

Seit 2005 hat die sechsköpfige Arbeitsgruppe konkrete Konzepte für die Nachnutzung des knapp 10 ha großen Areals nordöstlich des Bahnhofs entwickelt. „Die Speicher – Stahlbetonskelettbauten - sind baulich in einem sehr guten Zustand“, betont Wolfgang Stöhr, Architekt und Stadtplaner. „Doch es geht nicht nur um die alten Speicher, sondern auch um die gepflegten Granitpflasterstraßen mit den eingebetteten Gleisen, die Alte Bäckerei und die Nord-Süd-Grünachse. Wir wollen hier eine urbane Struktur mit Mischnutzung etablieren.“

Investor gesucht

Die im Weiteren vorhandenen Schuppen und Hallen in weniger gutem Zustand sollen entlang der westlich angrenzenden Bahnstrecke durch Gewerbehöfe ersetzt werden. Im östlichen, ruhigeren Bereich in Nachbarschaft zu den Speichern können sich die Planer Stadtvillen vorstellen. Die Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt begünstige beispielsweise autofreies oder Seniorenwohnen. Vor der Alten Bäckerei, die als Veranstaltungszentrum fungieren könnte, soll ein Marktplatz entstehen, gesäumt von kleinen Läden, Büros und Dienstleistungsflächen. In die Grünachse haben die Planer einen Spielpark sowie einen Biergarten eingezeichnet. Für den südlichsten Speicher sei, mit Anschluss an das Veranstaltungszentrum Alte Bäckerei, ein Hotel eine Option.

Erdgeschoss und erstes Obergeschoss der Speicher möchte Stöhr etwa für Praxisflächen, Kindertagesstätte, Seniorenversorgung, Dienstleistungen nutzen. Auf 40 bis 50 Mio. Euro schätzt der Architekt den Investitionsbedarf. Dafür wird ein Investor gesucht.

„Der Lüneburger Osten ist infrastrukturell ohnehin unterversorgt.“ Und der Bedarf wird wachsen. Denn in der östlichen Nachbarschaft soll auf dem Gelände der früheren Schlieffen-Kaserne der 48 ha große Schlieffenpark mit bis zu 500 Wohneinheiten entstehen. Im April 2008 hat der Stadtrat den B-Plan verabschiedet.

Abrisskonzept in Arbeit

Soweit ist es für die künftige Schnittstelle zwischen dem Schlieffenpark und der Innenstadt noch nicht. Anfang Juli soll der B-Plan für das StOV-Gelände im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung ausgelegt werden, erwartet Matthias Eberhardt, Leiter der Stadtplanung. „Es ist zur Zeit davon auszugehen, dass sich für die Speicher keine Nachnutzung finden lässt und das diese Speicher abgängig sind“, erklärt er. Allerdings hat die Stadt diesbezüglich keine Untersuchungen durchgeführt, sondern entwickelt aktuell ein Abrisskonzept, das bis spätestens Herbst 2008 vorliegen soll – analog zum geplanten Erwerb von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BiM). Lediglich 72.000 Euro wird die Stadt nach dem aktuellen Stand der Dinge für das 10 ha große Areal bezahlen. Erhalten bleiben soll nach Angaben von Norbert Apelt, Verkaufsleiter der BiM in Soltau, lediglich die alte Bäckerei sowie der benachbarte Speicher. Der Kaufpreis fällt auch wegen der erwarteten Abrisskosten so günstig

aus. „Natürlich bekämen wir mehr Geld, wenn die Speicher nachgenutzt würden. Aber die Planungshoheit hat die Stadt Lüneburg.“ (ff)

Die Arbeitsgruppe Speicherviertel hatte ihre Pläne Oberbürgermeister Ulrich Mädge vorgestellt. Eberhardt räumt ein: „Aus meiner Sicht, sind das Ideen, die durchaus realisierbar sind.“ Aber die Finanzierung dieses Konzeptes sei wohl schwierig. Das hatte bei anderer Gelegenheit auch Mädge kritisiert.

Oliver Barth, Projektentwickler in der Arbeitsgruppe Speicherviertel, erinnert daran, auch die Neubauinvestitionen der Lebenshilfe seien weder vollständig gesichert, noch ohne Fördermittel denkbar. „Trotzdem sind unsere Vorschläge zum Erhalt der Speicher gleich in der Schublade gelandet, ohne den politischen Entscheidungsgremien präsentiert worden zu sein.“ Barth unterstreicht, dass sich die stadtnahe Ansiedlung der Lebenshilfe und der Erhalt der Speicher nicht ausschließen. So könne ein Konzept entwickelt werden, dass die Lebenshilfe im westlichen Bereich integriert, statt im nördlichen, wo die Speicher weichen müssten. „Alternativ stehen auf dem Areal des künftigen Schlieffenparks östlich des Meisterwegs unbebaute Flächen für die Lebenshilfe zur Verfügung.“

### Wohnnutzungen im Einzelfall

Doch diese Überlegungen widersprechen den politischen Vorgaben für die Nutzung des Areals, wie Brigitte Vorwerk betont, wie auch den entsprechend formulierten Förderanträgen. Die Projektleiterin bei der BauBeCon Sanierungsträger betreut in Lüneburg Sanierungsprojekte wie das Wasserviertel in der Innenstadt oder in Lüneburg-Kaltenmoor. Drei Millionen Euro wurden der Stadt für die Sanierung der StOV-Fläche bereits zugesagt, wovon Lüneburg selbst eine Millionen Euro finanzieren muss und das Land Niedersachsen und der Bund je eine weitere Millionen schultern. Weitere Millionen sollen in den nächsten fünf bis sechs Jahren beantragt werden. Seit März 2008 ist das Gelände Sanierungsgebiet nach dem Baugesetzbuch.

Mit den Fördermitteln soll die Voraussetzung für den Bau der Gemeinbedarfs- und Dienstleistungsflächen geschaffen werden. So ist es im B-Plan-Entwurf wie auch im Förderantrag vorgesehen. „Mit dem ÖPNV-Anschluss und der Straßenanbindung über den Meisterweg ist die StOV-Fläche konkurrenzlos geeignet für den Gemeinbedarf“, so Vorwerk. „Da tut es auch nicht weh, Wohnen von dieser kleinen Fläche zurück zu nehmen.“ Die Lebenshilfe bringe 300 Mitarbeiter sowie 1.500 Schüler und Schülerinnen in die Innenstadtperipherie.

„Wir halten die Fläche im nördlichen Bereich des Geländes frei, in dem das Vorhaben Lebenshilfe passen könnte - wenn es denn kommt“, hält sich Eberhardt noch ein Türchen offen. „Bisher haben wir keinen ernsthaften Interessenten an einer Nachnutzung der Gebäude gehabt. Wenn ein Interessent auftaucht, müsste geprüft werden, inwieweit das mit der Planung übereinstimmt.“ Auch „Wohnnutzungen im Einzelfall“ will der Stadtplanungsleiter nicht ausschließen. (ff)