



**Vorlagennummer:** BV/12086/25  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

## **Erstellung einer Sozialraum- und Machbarkeitsstudie zum weiteren Umgang mit dem Grundstück Graf-von-Moltke-Str. 12 - ehemaliges Kita-Gebäude**

**Datum:** 08.09.2025  
**Federführung:** Fachbereich 8 - Gebäudewirtschaft  
**Organzuständigkeit:** VA

### **Beratungsfolge**

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	29.09.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	30.09.2025	N

### **Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird beauftragt, für das bebaute Grundstück Graf-von-Moltke-Straße 12 eine bedarfsanalysierende Sozialraumstudie zu erstellen sowie eine spezifische Machbarkeitsstudie zum weiteren Umgang mit dem bebauten Grundstück durchführen zu lassen.

### **Sachverhalt**

Das Grundstück Graf-von-Moltke-Straße 12 ist mit einem zweigeschossigen Gebäude aus dem Jahre 1974/75 bebaut und befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lüneburg.

Bis zum Herbst 2021 wurde das Gebäude von einem freien Träger als Kindertagesstätte („AWO-Kita“) betrieben. Im Anschluss erfolgte mit Einschränkungen und erhöhten sicherheitstechnischen Prüfaufwand eine Nutzung der Erdgeschossräume für eine nachschulische Kinder-Betreuung in Regie der Stadt. Seit 2024 - mit Bezugfertigkeit des Hortes Anne Frank - steht das Gebäude leer.

Das Gebäude weist einen stark sanierungsbedürftigen Zustand auf, insbesondere in sicherheitsrelevanten Bereichen wie Elektroinstallation und Brandschutz. Für eine künftige Umnutzung ist ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, verbunden mit Auflagen zu Brandschutz und energetischer Ertüchtigung. Zudem ist das Gebäude nicht barrierefrei nutzbar. Seine Baukubatur mit zahlreichen Auskragungen und Versprüngen erschwert eine energetisch wirtschaftliche Sanierung erheblich.

In der Vergangenheit wurden verschiedene Nachnutzungsideen untersucht:

- **Kindertagesstätte mit baulicher Erweiterung:** Die Planungen wurden nicht weiterverfolgt und mündeten stattdessen in einem Neubau auf einem anderen Grundstück.
- **Nutzung als Stadtteilhaus:** Aufgrund unzureichender Raumzuschnitte und erheblicher Sanierungsnotwendigkeiten wurde ein Neubau an gleicher Stelle als wirtschaftlicher bewertet. Mangels finanzieller Mittel konnte jedoch weder ein Neubau noch eine

umfassende Sanierung umgesetzt werden. Stattdessen verfolgt die Stadt bis heute für den Stadtteil ein dezentrales Konzept der Stadtteilarbeit.

Der Stadtteil mit seiner Bewohner:innen-Struktur weist Bedarfe an sozialer Infrastruktur auf, die auch mit Blick auf die demografische Entwicklung dieses sowie benachbarter Stadtteile sozialräumlich untersucht werden sollen. Auf Basis einer solchen Bedarfsanalyse kann gezielter geprüft werden, welche Potenziale das Grundstück künftig bietet – sei es durch Nutzung des Bestands, durch eine Sanierung mit Umbau oder durch Rückbau mit Neubau.

Die Verwaltung strebt perspektivisch neue Sozialraumstudien für alle Stadtteile der Hansestadt an. Die Studie für Kaltenmoor wird deshalb als Modellstudie vorgesehen und so angelegt sein, dass angewandte Parameter und Methoden übertragbar und einer stadtweit integrierten Sozialplanung dienlich sind. In der Sozialraumstudie sowie der grundstücks- und objektbezogenen Machbarkeitsstudie sollen verschiedene Aspekte untersucht werden.

Die nachfolgende Aufzählung stellt nur einen Auszug dar und kann um Anregungen ergänzt werden.

## **1. Bedarfe im Sozialraum**

- Untersuchung der Bedarfe im Stadtteil Kaltenmoor, auch unter Einbeziehung der nahegelegenen Infrastruktur benachbarter Stadtteile. Berücksichtigt werden sollen demografische Entwicklung, Bevölkerungsstruktur, sozioökonomische Faktoren, Wohnen, Bildung und Betreuung, Unterstützungsbedarfe, Gesundheit, Mobilität/ Erreichbarkeit von Angeboten, Beteiligung.
- Untersuchung des Bedarfs und Teilhabemöglichkeiten an beispielsweise Freizeit-, Kultur- und Sportangeboten, Gesundheits- und Pflegeangeboten, Bildungs- und Betreuungsangeboten, gewerblichen Angeboten
- Abgleich mit dem Bestand der vorhandenen Infrastruktur und Berücksichtigung von Synergien.
- Beispiel: Bedarfe für betreutes Wohnen für Ältere, Tageseinrichtungen für Senioren, Angeboten für Jugendliche oder weiteren sozialen und kulturellen Nutzungen.

## **Nutzungs- und Flächenpotentiale**

- Flächenanalyse bzgl. Bebaubarkeit, Flächenreserven
- Nachbarbebauung, um deren Entwicklungsziele einzubeziehen und mögliche Synergien zu erkennen

## **2. Bauliche Anforderungen und Kosten**

- In Bezug auf verschiedene spezifische Nutzungsideen (kurz- und langfristig)
- „Was kostet es, temporäre Nutzungen zuzulassen?“
- Ermittlung der Maßnahmen, die für eine zeitgemäße Sanierung notwendig sind (u. a. Barrierefreiheit, Bauphysik, Austausch der technischen Ausstattung, energetische Dämmung, Brandschutz, Elektro)
- Schadstoffkataster für weitere Kostenkalkulation
- Statische und bauphysikalische Untersuchungen der Bausubstanz
- Kostenkalkulation nach aktuellen Baupreisen
- Aufwandsermittlung für temporäre Nutzungen/ Interimsnutzungen (z.B. 6 Monate bis 3 Jahre), ggf. auch weiterhin als Teilnutzung (nur Erdgeschoss)
- Abwägung, ob ein Rückbau bei Nichtsanierung zielführender wäre als ein längerfristiger Leerstand.

### 3. Lebenszykluskosten

- Berechnung der Lebenszykluskosten im Falle einer Teil- oder Komplettsanierung
- jährliche Aufwendungen für Unterhaltung, Instandhaltung und Betrieb zusätzlich zu den Sanierungskosten.

### 4. Wirtschaftlichkeit alternativer Entwicklungsoptionen

- Analyse der Wirtschaftlichkeit der unterschiedlichen Optionen (Sanierung, Interimsnutzung, Teilrückbau, Komplettsanierung, Neubau, Vermarktung, Freiflächen).
- Einbindung möglicher Betreiber- oder Nutzungskonzepte (Betreibermodelle).
- Prüfung, was alternativ auf der Fläche errichtet oder genutzt werden könnte (z. B. Neubauten, Vermarktung, Freiflächen für Jugendliche mit konkreten Aktivitäten).
- Einschätzung der Vermarktungsmöglichkeiten

### 5. Fördermöglichkeiten und Rahmenbedingungen

- Analyse, wofür Städtebaufördermittel oder weitere Förderprogramme eingesetzt werden können (Sanierung, Umbau, Neubau).
- Darstellung von Fördergrenzen und Kombinationsmöglichkeiten.

Zur Klärung dieser Fragestellungen ist die Vergabe einer **bedarfsorientierten Sozialraumstudie** sowie einer darauf aufbauenden **Machbarkeitsstudie** mit **baufachlichen Untersuchungen** (Schadstoffbelastung, Statik, Bauphysik, Kanalbefahrung) vorgesehen. Hierfür sollen mehrere Aufträge an externe Untersuchungsgruppen (z.B. Forschungsinstitut, Ingenieurbüros, Schadstofflabor...) vergeben werden. Die Kosten für die Untersuchungen werden insgesamt auf rund 20.000 – 25.000 Euro geschätzt und können im Rahmen der Städtebauförderung aus Fördermitteln gedeckt werden.

Mit den Ergebnissen soll eine fundierte fachliche Grundlage für die weitere politische Entscheidungsfindung geschaffen werden.

Die Sozialraumstudie dient auch als Grundlage für die weitere quartiersbezogene Stadtteilarbeit und liefert zugleich wichtige Impulse für die integrierte Stadtteilentwicklung im Sanierungsgebiet.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Ergänzungen		++	+	-	--
	Im Rahmen der Studie werden mögliche Beiträge des Vorhabens zu Klima- und Nachhaltigkeitszielen untersucht. Da die Potenziale des Projektes derzeit noch nicht bekannt sind, erfolgt eine Festlegung zur Zielerreichung erst nach Vorliegen der Ergebnisse.				

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

### Finanzielle Auswirkungen:

➤ ja

➤ Freiwillige Aufgabe

Ausgaben / Einnahmen:

		Aktuelles HH-Jahr	HH-Jahr + 1	HH-Jahr + 2	HH-Jahr + 3	HH-Jahr + 4
Zur Umsetzung der Maßnahme	Investive Auszahlungen		25.000			
	Aufwendungen im Ergebnishaushalt					
Folgekosten	Sachaufwand im Ergebnishaushalt (ohne Abschreibungen)					
	Personalaufwand im Ergebnishaushalt					
Einzahlungen / Erträge	Investiv		22.500			
	Ergebnishaushalt					

Finanzielle Mittel sind haushaltsrechtlich gesichert:

➤ ja

<b>sofern ja:</b>	
Haushaltsjahr:	Auftrag 2025 (Auszahlung in 2026)
Mittelherkunft:	➤ Haushaltsausgaberest ➤ laufender Ansatz
Investitionsnummer:	511-001 Sanierungsgebiet Kaltenmoor
Teilhaushalt:	06000
Produkt:	511002

Beschlussfassung vorbehaltlich der kommenden HH-Planung:

➤ nein

Prüfung möglicher Drittmittel ist erfolgt:

➤ ja

Bezeichnung der Drittmittel:	Städtebauförderungsmittel
Antragstellung bereits erfolgt:	➤ ja
Antrag bereits bewilligt:	➤ ja
Höhe beantragter/bewilligter Drittmittel:	22.500 €
Förderzeitraum:	1999-2027

**Personelle Auswirkungen:**

Auswirkungen auf den Stellenplan:

➤ nein

**Anlage/n**

Keine