



Vorlagenummer: BV/12221/25-3
Vorlageart: Antrag
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Änderungsantrag zum Sanierungsgebiet Kaltenmoor - Fortschreibung Rahmenplan und Kosten- und Finanzierungsübersicht (Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 07.12.2025)

Datum: 09.12.2025
Federführung: 06 - Bauverwaltung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	08.12.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	09.12.2025	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	11.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat möge beschließen:

I. Vor dem Beschluss des Rates am 11.12. 2025 muss

1. Die vom Sozialausschuss am 18.11.2025 beschlossene Sozialraumanalyse vorliegen und ausgewertet werden.
2. Danach wird eine umfangreiche Bürgerversammlung (Bürgerforum) wie § 137 Baugesetzbuch es vorschreibt einberufen, um aufbauend auf das Ergebnis der Sozialraumanalyse und Vorschläge der Bürgerschaft und der im Stadtteil engagierten Sozialverbände wie AWO, Vereine, Kirchengemeinde St. Stephanus die neuen Prioritäten für den neuen Rahmenplan bis 31.12.2029 mit der Bürgerschaft von Kaltenmoor zu vereinbaren.

II. Folgende Ziele müssen dazu betrachtet werden.

1. Vorbereitung Kauf/Sanierung von Wohnungen der VONOVIA in Bauabschnitten nach dem Muster Eckpfeiler Wilhelm-Leuschner-Straße
2. Vorfinanzierung von Ordnungsmassnahmen nach dem Wohnraumschutzgesetz sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsbemühungen nach § 177 Baugesetzbuch (z. B. Ersatzvornahmen)
3. Verstärkung der Integration im Stadtteil:
 - Spielplätze sanieren und beleuchten
 - Schaffung von Bolzplätzen im Gebiet
 - Lfd. Wohnraumfeldsanierungen
 - Angebot Mitternachtssport für Jugendliche in den Sporthallen (wie vor der Hallensanierung)
 - Unterstützung des LSV als Integrationsverein für den Stadtteil
 - Förderung der AWO Wohnraumumfeld-, Sozial- und Integrationsarbeit im Stadtteil
 - Unterstützung der KITAS und Schulen
4. Umbau der ehemaligen AWO-Kita in der Graf-von-Moltke- Straße ggf. in 2 Bauabschnitten zu einem Stadtteilhaus (orientiert am Rahmenprogramm des Stadtteilhauses OEDEME und der Ergebnisse der Sozialraumanalyse)
5. Beseitigung von Unfallschwerpunkten im Sanierungsgebiet auf der Grundlage einer Verkehrs- und Unfallanalyse.

III. Weitere Aufgaben für Verwaltung / Rat

1. Bereits jetzt mit dem Land Niedersachsen, mit Unterstützung der Landtagsabgeordneten aus der Stadt, Verhandlungen zu führen, um eine Verlängerung der Sanierungssatzung bis 2032 zu erreichen. Dafür müssen gemeinsam mit der Bürgerschaft und den Einrichtungen im Stadtteil, aufbauend aus den Erkenntnissen aus der Sozialraumanalyse, bis Mitte 2027 neue „intelligente“ Sanierungsziele erarbeitet werden. Dabei ist auch eine Verkleinerung des Sanierungsgebietes im Bereich der VONOVIA Wohnungen zu prüfen / zu verhandeln.
2. Ab 2027 bis zum Abschluss der Sanierung sind 300.000,- EUR/Jahr als städtischen Anteil bereitzustellen. Dadurch wird ermöglicht von Bund und dem Land Niedersachsen jeweils 300.000,- EUR anteilig einzuwerben.
3. Das Stadtteilmanagement um eine weitere Stelle zu verstärken.
4. Vor der geplanten Erhebung von Ausgleichsbeiträgen eine umfassende Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung.

I. Vor dem Beschluss des Rates am 11.12. 2025 muss

I/1. Die vom Sozialausschuss am 18.11.2025 beschlossene Sozialraumanalyse vorliegen und ausgewertet werden.

Zu I/1. Es wird eine weitere Rahmenplanfortschreibung geben, sobald die Sozialraumanalyse vorliegt.

I/2. Danach wird eine umfangreiche Bürgerversammlung (Bürgerforum) wie § 137 Baugesetzbuch es vorschreibt einberufen, um aufbauend auf das Ergebnis der Sozialraumanalyse und Vorschläge der Bürgerschaft und der im Stadtteil engagierten Sozialverbände wie AWO, Vereine, Kirchengemeinde St. Stephanus die neuen Prioritäten für den neuen Rahmenplan bis 31.12.2029 mit der Bürgerschaft von Kaltenmoor zu vereinbaren.

Zu I/2. Eine umfassende Bürgerbeteiligung wird durchgeführt.

Folgende Paragraphen gem. BauGB regeln die Beteiligung im Sanierungsgebiet:

§ 137 BauGB: allgemeine Bürgerbeteiligung: fortlaufend, dialogorientiert

Im Sanierungsgebiet Kaltenmoor haben sich über den Zeitraum der Sanierung verschiedene Formate (Begleitausschuss, Koordinierungskonferenz, Bürgerforum) der Bürgerbeteiligung etabliert. Darüber hinaus kann die Verwaltung weitergehende Beteiligungsformate wie z.B. Arbeitsgruppen bei Einzelmaßnahmen einrichten.

Das Quartiersmanagement ist seit Beginn des Stadsanierungsprozesses ein sehr wichtiges instrumentelles Bindeglied zwischen Verwaltung, Bewohner:innen und lokalen Akteuren. Es ist Anlaufstelle für alle und wichtig für die Ideenfindung, Konzeptentwicklung und Aktivierung örtlicher Potenziale.

Bürgerbeteiligung bedeutet nicht nur Informationsvermittlung über Planungsprozesse, sondern auch die aktive Mitgestaltung. Seit 2010 besteht in allen Programmen der Städtebauförderung die Möglichkeiten einen Verfügungsfonds zu installieren. Der Verfügungsfonds dient dem Ziel, ehrenamtliches Engagement zu aktivieren, Kooperationen und Selbstorganisation zu initiieren, nachbarschaftliches Miteinander und Integration zu fördern.

Es sollen Kleinstprojekte und Aktivitäten angestoßen werden, die einen Beitrag für eine positive

Quartiersentwicklung leisten.

§ 138 BauGB: besondere Betroffenenbeteiligung: ggf. persönlich, informativ, schriftlich
Wenn Maßnahmen das jeweilige Grundstück betreffen, wird der Eigentümer einzeln beteiligt, z.B.
in Form von individuellen Informationsanschreiben und/oder Anliegergesprächen.

§ 139 BauGB: Beteiligung Träger öffentlicher Belange: formal

Die Beteiligung nach § 139 BauGB betrifft nicht die Bürger, sondern die Träger öffentlicher Belange (TÖB), also Behörden, Versorgungsunternehmen, öffentliche Einrichtungen usw.

Alle öffentlichen Stellen, deren Aufgaben durch die Sanierung berührt werden, müssen beteiligt werden und haben mitzuwirken. Das umfasst: Information, Stellungnahmen, Datenbereitstellung, Abstimmung und Mitwirkung an Maßnahmen.

Die grundsätzliche Entscheidung zu Art und Umfang der Beteiligung obliegt der Verwaltung.

II. Folgende Ziele müssen dazu betrachtet werden.

II/1. Vorbereitung Kauf/Sanierung von Wohnungen der VONOVIA in Bauabschnitten nach dem Muster Eckpfeiler Wilhelm-Leuschner-Straße

Zu II/1. Zum 01.01.2022 ist eine Änderung der Richtlinie der Städtebauförderung (R-StBauF) in Kraft getreten. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Wohnraumförderungsmitteln für dasselbe Gebäude ist seither nahezu ausgeschlossen. Die Wohnraumförderung ist hierbei primär einzusetzen. Die Einführungshilfe zur Neufassung der R-StBauF 2022 schreibt zu der Kombination der beiden Förderprogramme „Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel können nur noch in dem Sinne kombiniert werden, dass StBauF-Mittel für das bauliche Umfeld (Straßen, Plätze, Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) eingesetzt werden und Wohnraumförderungsmittel für das Gebäude als solches“. Eine Unterstützung der VONOVIA analog der Firma Eckpfeiler ist somit nicht mehr möglich. Der Vertrag mit Firma Eckpfeiler wurde im Jahr 2021 und damit vor Einführung der neuen Städtebauförderrichtlinie geschlossen.

Des Weiteren muss darauf hingewiesen werden, dass VONOVIA eine Unterstützung durch Wohnraumförderungsmittel bisher ablehnt.

II/2. Vorfinanzierung von Ordnungsmaßnahmen nach dem Wohnraumschutzgesetz sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsbemühungen nach § 177 Baugesetzbuch (z. B. Ersatzvornahmen)

Zu II/2. Weder das Wohnraumschutzgesetz, noch das Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot können hier angewendet werden.

Durch das Wohnraumschutzgesetz hat die Gemeinde die Möglichkeit, Wohnraum als unbewohnbar zu deklarieren oder gegen Überbelegung vorzugehen. Die Möglichkeit, den Eigentümer zu Sanierungen zu verpflichten ergibt sich hierüber nicht.

Gegen die Anwendung des Modernisierungs- und Instandhaltungsgebots sprechen folgende Gründe:

- Finanzielles Risiko, VONOVIA muss im Wesentlichen nur die Kosten tragen, die sie mit den Gebäuden selbst erwirtschaften, den Rest bezahlt die Stadt, die Stadt befindet sich aber in der Haushaltsnotlage und könnte die Mittel nicht aufbringen.

II/3. Verstärkung der Integration im Stadtteil:

- Spielplätze sanieren und beleuchten
- Schaffung von Bolzplätzen im Gebiet
- Lfd. Wohnraumfeldsanierungen
- Angebot Mitternachtssport für Jugendliche in den Sporthallen (wie vor der Hallensanierung)
- Unterstützung des LSV als Integrationsverein für den Stadtteil
- Förderung der AWO Wohnraumfeld-, Sozial- und Integrationsarbeit im Stadtteil
- Unterstützung der KITAS und Schulen

Zu II/3.

- Spielplätze sanieren und beleuchten – Spielplätze müssen nach DIN EN 1176, in regelmäßigen Intervallen (wöchentliche Sichtkontrolle, quartalsweise Funktionskontrolle und jährliche Hauptinspektion) kontrolliert und instandgesetzt werden. Hierzu sind die Betreiber der Spielplätze verpflichtet. Bzgl. der Beleuchtung lässt sich sagen, dass städtische Spielplätze grundsätzlich nicht beleuchtet sind, da die Benutzung „... bis zum Einbruch der Dunkelheit“ gestattet ist.
- Schaffung von Bolzplätzen im Gebiet – unter dem Maßnahmensteckbrief „Gestaltung von Aufenthaltsorten“ können auch Bolzplätze gefasst werden, wenn sich geeignete Standorte im Sanierungsgebiet finden lassen. Hier können gerne Vorschläge mit geeigneten Standorten an die Verwaltung herangetragen werden. Zu beachten ist der aufgrund des Lärmschutzes einzuhaltende Abstand zur Wohnbebauung (80 bis 100 m in reinen Wohngebieten).
- Lfd. Wohnumfeldsanierungen sind nur möglich, wenn die Eigentümer bereit sind, das Wohnumfeld zu sanieren.
- Angebot Mitternachtssport – dies ist ein Verfügungsfondsprojekt, das bereits mit dem Höchstbetrag für Verfügungsfonds in Höhe von 2.000 € durch die Hansestadt Lüneburg unterstützt wird.
- Unterstützung des LSV – hier ist ggf. eine Unterstützung möglich, wenn der Verein konkrete Projekt umsetzen möchte und entsprechende Anträge stellt. Der LSV erhält bereits jährlich von der Stadt eine Ausgleichszahlung für die Rasenpflege, für ein Projekt bzgl. Aufwertung des Sportplatzes (Kunstrasen, Stehtribüne, Flutlichtanlage, Ersatzbänke) wurde ein Förderantrag im Förderprogramm „Kommunale Sportstätten“ gestellt.
- Förderung der AWO – mit der AWO wird u.a. beim Thema BIWAQ und bei den Verfügungsfonds zusammenarbeitet, eine weitere Förderung könnte über zusätzliche Verfügungsfondsprojekte angeboten werden.
- Unterstützung der KiTas und Schulen – auch hier können im Rahmen von Verfügungsfonds Projekte unterstützt werden.
Der Verfügungsfonds hat eine Höhe von 30.000 €, hierbei handelt es sich um eine freiwillige Leistung, die mit ca. 50% durch Städtebauförderungsmittel gefördert wird. Sollte der Wunsch bestehen, das Budget für die Verfügungsfonds zu erhöhen, wären zusätzliche Haushaltsmittel bereitzustellen.

II/4. Umbau der ehemaligen AWO-Kita in der Graf-von-Moltke- Straße ggf. in 2 Bauabschnitten zu einem Stadtteilhaus (orientiert am Rahmenprogramm des Stadtteilhauses OEDEME und der Ergebnisse der Sozialraumanalyse)

Zu II/4. In welcher Form die ehemalige „AWO-KiTa“ umgebaut/umgenutzt werden soll, hängt von den Ergebnissen der Sozialraum- und Machbarkeitsstudie für die Immobilie ab.

II/5. Beseitigung von Unfallschwerpunkten im Sanierungsgebiet auf der Grundlage einer Verkehrs- und Unfallanalyse.

Zu II/5. Die Beseitigung von Unfallschwerpunkten ist vor allem im Bereich der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße / Kurt-Huber-Straße als Maßnahme vorgesehen. Empfehlungen zur Reduzierung von Unfallrisiken und Maßnahmen zur Beseitigung von Unfallschwerpunkten werden generell auf Basis der Ergebnisse der Unfallkommission erarbeitet. Im Kontext der Rahmenplanfortschreibung kann im Bereich der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße / Kurt-Huber-Straße eine Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den schulbezogenen Verkehr und für die Erschließungssituation des Einkaufszentrums, eine Verbesserung der Übersichtlichkeit und Verkehrsberuhigung umgesetzt werden. Hierfür liegt bereits eine Untersuchung vor, eine Vorplanung wurde erstellt, mit Polizei und Arbeitskreis Verkehr abgestimmt und in den relevanten Gremien bereits vorgestellt.

III. Weitere Aufgaben für Verwaltung / Rat

1. Bereits jetzt mit dem Land Niedersachsen, mit Unterstützung der Landtagsabgeordneten aus

der Stadt, Verhandlungen zu führen, um eine Verlängerung der Sanierungssatzung bis 2032 zu erreichen. Dafür müssen gemeinsam mit der Bürgerschaft und den Einrichtungen im Stadtteil, aufbauend aus den Erkenntnissen aus der Sozialraumanalyse, bis Mitte 2027 neue „intelligente“ Sanierungsziele erarbeitet werden. Dabei ist auch eine Verkleinerung des Sanierungsgebietes im Bereich der VONOVIA Wohnungen zu prüfen / zu verhandeln.

Zu III/1. Die Möglichkeit der Verlängerung des Sanierungsgebietes bis Ende 2029 wurde der Hansestadt im März 2025 vom Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung mit dem Hinweis gegeben, dass eine Laufzeit seit 1999 bereits viel zu lang sei und ein zügiger Abschluss herbeizuführen sei. Eine Verlängerung bis Ende 2029 war nur im Ausnahmefall möglich.

III/2. Ab 2027 bis zum Abschluss der Sanierung sind 300.000,- EUR/Jahr als städtischen Anteil bereitzustellen. Dadurch wird ermöglicht von Bund und dem Land Niedersachsen jeweils 300.000,- EUR anteilig einzuwerben.

Zu III/2. Das Sanierungsgebiet Kaltenmoor hat die maximale Förderhöhe der Städtebauförderung bereits erreicht. Weitere Fördermittel könnten ggf. durch neue Projekte sowie eine Gebietsanpassung/neues Fördergebiet erreicht werden. Ob die Hansestadt, die sich in der Haushaltsnotlage befindet, die hierfür notwendigen Eigenmittel aufbringen kann, ist zusätzlich zu entscheiden.

III/3. Das Stadtteilmanagement um eine weitere Stelle zu verstärken.

Zu III/3. Eine weitere Stelle zu finanzieren wäre vor dem Hintergrund des zeitlich befristeten Stadsanierungsprozesses nicht sinnvoll. Der Fokus der Verstetigung liegt auf der Förderung von u.a. ehrenamtlichen Engagement im Stadtteil. Damit entstandene Strukturen der Zusammenarbeit (Formate), Netzwerke von Akteur:innen, Kooperationen und Projekte über den Förderzeitraum hinaus bestehen bleiben, sind diese in dauerhafte Strukturen zu überführen. Es sollen Verantwortlichkeiten verteilt und Verbindlichkeiten geschaffen werden. Hierzu müssen Handlungs- und Finanzierungsmöglichkeiten für noch nicht nachhaltig gesicherte soziale Projekte oder andere Lösungsalternativen entwickelt werden. Eine zentrale Aufgabe des Verstetigungsprozesses ist die Evaluation der Bedarfe im Gebiet. In welchem Umfang Stadtteilmanagement stattfinden soll, wird in diesem Prozess analysiert.

III/4. Vor der geplanten Erhebung von Ausgleichsbeträgen eine umfassende Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Zu III/4. Vor der Erhebung der Ausgleichsbeträge ist eine Bürgerbeteiligung geplant.

Anlage/n

Anlage 1: Änderungsantrag SPD Fortschreibung Rahmenplan Kaltenmoor (öffentlich)