

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Sanierungsgebiet "Kaltenmoor" - Fortschreibung des Rahmenplans

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	12.06.2017	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	20.06.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	22.06.2017	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Das Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ wurde im Mai 1999 durch Ratsbeschluss förmlich festgelegt. Im selben Jahr erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“.

Als Bestandteil des Sanierungskonzeptes wurde im Jahr 2002 ein quartiersbezogener Rahmenplan für das Sanierungsgebiet beschlossen. Dieser wurde in 2008 und in 2014 entsprechend der Entwicklung im Gebiet fortgeschrieben.

In den vergangenen Jahren konnten viele wichtige Sanierungsmaßnahmen des Rahmenplans durch die Verwendung von Städtebaufördermitteln umgesetzt werden.

Aufgrund von Veränderungen in den örtlichen Gegebenheiten wird nun eine abschließende Anpassung und Ergänzung des Rahmenplans aus 2014 angestrebt.

Das aktualisierte, nicht vollständig mit dem Gesamtkostenrahmen der Sanierung finanzierbare Restmaßnahmenprogramm umfasst folgende Maßnahmen:

Bereich öffentliche Erschließung / Straßenumgestaltung:

1. Erneuerung Wilhelm-Leuschner-Straße

Nach Einmündung auf die Wilhelm-Leuschner-Straße stellt diese in Richtung Süden die Verlängerung der Quartierserschließung bis zum Kreisverkehr mit der Konrad-Adenauer-Straße und zum Autobahnzubringer dar. Die Wilhelm-Leuschner Straße ist durch einen ähnlichen überbreiten, mangelhaft strukturierten Straßenraum charakterisiert, wie die Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße vor der Erneuerung, was nunmehr noch deutlicher wird.

Um die verkehrsberuhigende, kinder- und familienfreundlichen Umbau der Quartiersdurchfahrt sinnvoll abzurunden und damit auch erfolgreich abzuschließen, wird die Erneuerung und Umgestaltung Wilhelm-Leuschner-Straße (südlicher Abschnitt) der Rahmenplanfort-

schreibung als ergänzende Maßnahme hinzugefügt.

Die Kosten werden aufgrund der Straßenfläche und Kappungsgrenze auf rd. 600.000 € kalkuliert.

Bereich öffentliche Baumaßnahmen / Gemeinbedarfseinrichtungen:

2. Neubau Kita und Altbau-Sanierung zu Quartierszentrum

3. Sanierung Jugendzentrum (Nebengebäude: Werkstatt)

zu 2.) Neubau Kita und Altbau-Sanierung zu Quartierszentrum

Die o.g. Baumaßnahmen stehen in einem räumlich wie logisch-konzeptionell engen Zusammenhang. Im Zuge ihrer strategisch-konzeptionellen Weiterentwicklung werden sie mittlerweile als ein inhaltlich zusammengehöriges Bauprojekt gesehen und begriffen, das lediglich in zwei Bauabschnitten umgesetzt wird. So machen die Kapazitätsprobleme der Kita einen Neubau als Ersatzbau erforderlich und das in Folge leere Bestandsgebäude mitten im Geschosswohnungsbaubereich kann entsprechend zum Quartierszentrum mit vielfältigen sozialen Angeboten und Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner und Familien saniert und umgenutzt werden.

Bei geschätzten Gesamtkosten auf der Grundlage des Flächenansatzes multipliziert mit dem Baukostenindex wird von rd. 4,4 Mio. € für den Neubau der AWO Kita (für 5 Kitagruppen und 3 Krippen-Gruppen) ausgegangen.

Davon sollen 3,5 Mio € aus Städtebaufördermitteln getragen werden.

Für die Sanierung des Bestandsgebäudes sind weitere 700.000 € einzuplanen.

zu 3.) Sanierung Jugendzentrum

Unter dem Rahmenplan-Leitbild „Modernisierung und Anpassung des öffentlichen Gebäudebestandes zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur“ soll als weitere Gemeinbedarfseinrichtung das Werkstatt-Nebengebäude des Jugendzentrums in den letzten Jahren der Sanierung modernisiert werden und auch mit Blick auf den pädagogischen Ansatz weiterentwickelt werden. Diese im Nachgang zur Rahmenplan-Fortschreibung 2014 in der weiteren Sanierungsdurchführung identifizierte Maßnahme knüpft inhaltlich und strategisch an die vor genannten Gemeinbedarfseinrichtungen Quartierszentrum (mit u.a. Allgemeinem Sozialdienst) und Kita an, und schließt die Lücke zur Altersgruppe der Jugendlichen.

Die Kosten werden mit rd. 200.000 € veranschlagt.

Bereich private Modernisierung und Instandsetzung:

4. Private Instandsetzung/Modernisierung Geschosswohnungsbau

Aufgrund der weiterhin überschaubaren Aktivitäten in diesem wichtigen inhaltlichen Feld der Rahmenplanung war die Beseitigung des vielfach immer noch vorliegenden Instandsetzungsstaus und die Verbesserung und Aufwertung des privaten Geschosswohnungsbestandes in der 2. Rahmenplan-Fortschreibung aus 2014 zu einem weiteren Leitbild der Sozialen Stadterneuerung Kaltenmoor gemacht worden. Zwei große Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen eröffnen hier in den letzten Jahren grundsätzlich neue Möglichkeiten:

Nach der Übernahme der rund 700 Wohnungen südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße durch die österreichische BUWOG GmbH Ende 2013, befindet sich seit Ende 2015 auch der ehemalige Bestand der insolventen Capricornus Investment GmbH mit rd. 265 Wohnungen in der Wilhelm-Leuschner-Straße im Veräußerungsprozess/ Zwangsversteigerungsprozess.

Wegen des gerade im Falle der Wilhelm-Leuschner-Straße vorliegenden mangelhaften baulichen Zustands mit sehr hohem Instandsetzungsbedarf und der sich in Folge hier auch baldenden sozialen Probleme ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über umfassende Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen mit den Kaufinteressenten ein wichtiges Ziel der Hansestadt.

Als Anreiz für die seltene Chance der Durchführung weitreichender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbestand dieser Größenordnung (265 Wohnungen) sollen möglichst auch Städtebaufördermittel angeboten und eingesetzt werden. Für diesen Förderbereich ist ein Förderansatz von insgesamt rd. 1,9 Mio. € vorgesehen.

Bereich weitere Vorbereitungen:

5. Soziale- und Träger-Begleitung bis 2024

Zur erfolgreichen Umsetzung des v.g. Restmaßnahmenprogramms ist eine Verlängerung der Gesamtmaßnahme Sanierung Kaltenmoor bis Ende 2024 erforderlich. Entsprechend muss auch das Quartiersmanagement wie auch die Verfahrensbegleitung und Beratung durch den Sanierungsträger und das Vorhalten des Verfügungsfonds für weitere vier Jahre fortgesetzt werden. Diese bedeutet einen zusätzlichen Kostenaufwand in Höhe von rd. 600.000 €.

Kostenentwicklung:

Die kalkulierten Kosten der v.g. Vorhaben belaufen sich auf rd. 7,5 Mio. € und sind mit einem Anteil von 1,9 Mio. € vom derzeitigen Gesamtkostenrahmen abgedeckt. In Folge ergibt sich ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf über die Städtebauförderung von 5,6 Mio. €.

Es ist davon auszugehen, dass Einnahmen aus Veräußerungserlösen und Ausgleichbeiträgen in Höhe von weiteren 540.000 € erzielt werden, so dass sich der zusätzliche Finanzierungsbedarf auf 5,06 Mio € verringert (5.600.000 € ./. 540.000 €).

Die Förderquote der Städtebauförderung liegt bei 2/3 der förderfähigen Kosten. Den zusätzlichen Ausgaben in Höhe von 5.060.000 € stehen daher Einnahmen in Höhe von 3.373.333 € aus Städtebaufördermitteln gegenüber.

Die Umsetzung der vorgestellten Restmaßnahmen erfordert eine Erhöhung des Gesamtkostenrahmens von 13.805.000 € auf 19.405.000 € und eine Verlängerung des Durchführungszeitraums bis 2024.

Die Rahmenplanfortschreibung besteht aus Planunterlagen, der Kosten- und Finanzierungsübersicht und einem textlichen Teil und kann nach telefonischer Terminabsprache (309-3419) bei Frau Burghardt, Neue Sülze 35, Zimmer 17 eingesehen werden.

Der Rahmenplanfortschreibung wird anhand einer Power Point Präsentation in der Sitzung ausführlich erläutert.

Beschlussvorschlag:

Der 3. Rahmenplanfortschreibung zum Sanierungsgebiet „Soziale Stadt“ wird zugestimmt.

Der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht mit einem Gesamtbruttokostenrahmen von 19.405.000 € wird zugestimmt.

Die Durchführungsfrist für das Sanierungsverfahren wird bis 31.12.2024 verlängert.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 50,-

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

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert: Mittelanmeldungen 2021-2024

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle: 06910

Produkt / Kostenträger: 51100202

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen: 2/3 der Kosten aus Städtebaufördermitteln

Anlage/n:

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 20 - Kämmerei und Stadtkasse

DEZERNAT V

Fachbereich 6 - Stadtentwicklung
