

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

### **Sanierungsgebiet Kaltenmoor, Fortschreibung des Rahmenplans**

#### **Beratungsfolge:**

| Öffentl.<br>Status | Sitzungs-<br>datum | Gremium                                  |
|--------------------|--------------------|------------------------------------------|
| Ö                  | 27.06.2022         | Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung |
| Ö                  | 07.07.2022         | Begleitausschuss Soziale Stadt           |
| N                  | 12.07.2022         | Verwaltungsausschuss                     |
| Ö                  | 13.07.2022         | Rat der Hansestadt Lüneburg              |

#### **Sachverhalt:**

Das Sanierungsgebiet Kaltenmoor wurde im Mai 1999 durch Ratsbeschluss förmlich festgelegt. Im selben Jahr erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“, seit 2020 „Sozialer Zusammenhalt“.

Bestandteil des Sanierungskonzepts war ein quartiersbezogener Rahmenplan, der im Jahr 2002 beschlossen und in den Jahren 2008, 2015 und 2018 entsprechend der Entwicklung im Gebiet fortgeschrieben bzw. aktualisiert wurde.

In den vergangenen Jahren konnten viele wichtige Sanierungsmaßnahmen des Rahmenplans aufgrund des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln umgesetzt werden. Beispiele hierzu werden in der Sitzung anhand einer Präsentation erläutert.

Ein wichtiges Sanierungsziel bildet von Beginn an die Modernisierung des Geschosswohnungsbaus.

Nachdem die Verwaltung mit der Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH (Eckpfeiler Gruppe) einen städtebaulichen Vertrag und darauf aufbauend einen Modernisierungsvertrag betreffend die Gebäude in der Wilhelm-Leuschner-Straße schließen konnte, wurden auch Gespräche mit der Vonovia neu aufgenommen, die in der Vergangenheit zunächst ins Stocken geraten waren.

Die Vonovia besitzt in Kaltenmoor 702 Wohnungen. Viele davon wurden in den vergangenen Jahren saniert, wenn es einen Wechsel der Mietenden gab. Die Vonovia hat in den vergangenen Jahren zudem in allen Häusern neue Aufzugstechnik eingebaut, Balkonsanierungen vorgenommen, ihre Spielplätze neu gestaltet, Fenster ausgetauscht etc.. Diese Maßnahmen wurden bisher ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln umgesetzt.

Es ist angedacht, die Gespräche mit der Vonovia zu vertiefen und auch ihr Städtebauförderungsmittel zur Sanierung ihres Wohnungsbestandes zur Verfügung zu stellen. Sollten die Planungen entsprechend fortgeschritten sein, wird hierzu erneut berichtet.

Zudem ist geplant, zusammen mit der Vonovia einen Quartiersplatz im Bereich der Wohnwege zu realisieren, der als Anziehungs- und Aufenthaltspunkt für alle Altersgruppen im Quartier dienen und sowohl Spiel- und Sport- als auch Verweilmöglichkeiten bieten soll.

Im Bereich der Ordnungsmaßnahmen ist neben einer Neugestaltung der Wilhelm-Leuschner-Straße im Bereich Kreisel Konrad-Adenauer-Straße bis zur Einmündung Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße, zu der es im Sommer eine Bürgerbeteiligung geben wird, auch eine Umgestaltung im Bereich Kurt-Huber-Straße/ Graf-Schenk-von-Stauffenberg Straße vorgesehen. Ziel ist es hier, die problematischen und oft unübersichtlichen Stellen vor der IGS und der Anne-Frank-Schule (durch Abbiegevorgänge von und zum Schulgelände, viele haltende Autos, Radfahrende etc.) sowie die Knotenpunkte Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße/Kurt-Huber-Straße zu entschärfen.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erfordert, dass der Durchführungszeitraum für die Sanierung bis zum 31.12.2027 verlängert wird.

Gleichzeitig ist eine Erhöhung des Bruttokostenrahmens in der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich.

Dieser sieht bisher vor:

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Gesamtinvestitionsvolumen             | 18.065.000 € |
| Einnahmen                             | 740.000 €    |
| Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten | 17.325.000 € |
| Hiervon Gesamtsumme Fördermittel      | 11.550.000 € |
| Kommunaler Anteil                     | 5.775.000 €  |

Neu:

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Gesamtinvestitionsvolumen             | 20.000.000 € |
| Einnahmen                             | 1.023.062 €  |
| Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten | 18.976.939 € |
| Hiervon Gesamtsumme Fördermittel      | 12.651.292 € |
| Kommunaler Anteil                     | 6.325.646 €  |

Nach erfolgter Beschlussfassung werden die beigefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der aktualisierte Rahmenplan als Bestandteil der Programmanmeldung 2023 über das Amt für regionale Landesentwicklung an das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz nachgereicht; von dort muss dann eine Genehmigung erfolgen.

Sollte keine Genehmigung erfolgen, so wäre das Sanierungsgebiet mit dem Schluss des Jahres 2024 abzuwickeln.

### **Folgenabschätzung:**

#### **A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs**

|   | Ziel                                              | Auswirkung<br>positiv (+)<br>und/oder<br>negativ (-) | Erläuterung der Auswirkungen                                                                     |
|---|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Umwelt- und Klimaschutz<br>(SDG 6, 13, 14 und 15) | -                                                    | Jede Baumaßnahme wirkt sich durch die Herstellung von Baumaterialien, Lärm etc. auch negativ aus |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |   |                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)       |   |                                                                                               |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)          |   |                                                                                               |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)    |   |                                                                                               |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)              | + | Verbesserung des Wohnumfeldes; Entschärfung von Gefahrenpunkten                               |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Hochwertige Bildung (SDG 4)                     |   |                                                                                               |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)           | + | Besseres Wohnumfeld in einem Gebiet, in dem viele sozial weniger gut gestellte Menschen leben |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Wirtschaftswachstum (SDG 8)                     |   |                                                                                               |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9) |   |                                                                                               |
| Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen. |                                                 |   |                                                                                               |

## B) Klimaauswirkungen

### a) CO<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- ☐ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ☐ Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

und/oder

X Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

### b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- ☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/\_\_\_\_\_ geprüft.

### c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- ☐ Die Vorgaben wurden eingehalten.
  - ☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- X Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

## Finanzielle Auswirkungen:

### Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 67 €

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

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten: 1.651.939 €

d) Haushaltsrechtlich gesichert: Mittelanmeldung 2023

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle: 06910

Produkt / Kostenträger: 51100202

Haushaltsjahr: 2023 ff.

e) mögliche Einnahmen: 1.101.292 € aus Städtebauförderungsmitteln

#### **Anlagen:**

-Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

-Rahmenplanaktualisierung

-Vonovia, Fassadensanierung

-Lage eines möglichen Quartiersplatzes

-Lage Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Aktualisierung des Rahmenplans wird zugestimmt; die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Maßnahmen umzusetzen
2. Der Erhöhung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit einem Gesamtbruttokostenrahmen von insgesamt 20.000.000 € wird zugestimmt.
3. Der Durchführungszeitraum für das Sanierungsverfahren wird bis zum 31.12.2027 verlängert

#### **Beratungsergebnis:**

|   | Sitzung<br>am | TOP | Ein-<br>stimmig | Mit<br>Stimmen-Mehrheit<br>Ja / Nein / Enthaltun-<br>gen | lt. Be-<br>schluss-<br>vorschlag | abweichende(r) Empf<br>/Beschluss | Unterschr.<br>des Proto-<br>kollf. |
|---|---------------|-----|-----------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1 |               |     |                 |                                                          |                                  |                                   |                                    |
| 2 |               |     |                 |                                                          |                                  |                                   |                                    |
| 3 |               |     |                 |                                                          |                                  |                                   |                                    |
| 4 |               |     |                 |                                                          |                                  |                                   |                                    |

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT VI

Bereich 20 - Kämmerei und Stadtkasse

---