

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

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

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	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 positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (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

- 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
- 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 am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:  
DEZERNAT VI  
Bereich 20 - Kämmerei und Stadtkasse

---

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kommune: Lüneburg  
 Programm: Sozialer Zusammenhalt

Gesamtmaßnahmenbezeichnung: Kaltenmoor

< bitte Auswahl treffen

	Ansatz Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand 03/2018, ergänzt 06/2020	Mehrkosten	Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand 05/ 2022	anteilige Kosten Städtebauförderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel *	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *
<b>A - Ausgaben</b>						
<b>1 - Vorbereitung der Sanierung</b>						
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	650.000 €	- €	650.000 €	650.000 €		
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	365.000 €	135.000 €	500.000 €	500.000 €		
1.3 Verfügungsfonds	245.000 €	- 45.000 €	200.000 €	200.000 €		
1.4 Quartiersmanagement	1.380.000 €	620.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €		
1.5 Sanierungsträger/andere Beauftragte	1.730.000 €	220.000 €	1.950.000 €	1.950.000 €		
<b>Summe</b>	<b>4.370.000 €</b>	<b>930.000 €</b>	<b>5.300.000 €</b>	<b>5.300.000 €</b>		<b>- €</b>
<b>2 - Ordnungsmaßnahmen</b>						
2.1 Grunderwerb	405.000 €	120.000 €	525.000 €	525.000 €		
2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben	- €	- €	- €	- €		
2.3 Bodenordnung	10.000 €	- €	10.000 €	10.000 €		
2.4 Freilegung von Grundstücken	625.000 €	275.000 €	350.000 €	350.000 €	Bodenentsiegelung	
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	4.950.000 €	1.550.000 €	6.500.000 €	6.500.000 €	Ausbau Nebenanlagen für Radverkehr, Straßenbegleitgrün,	
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen	35.000 €	130.000 €	165.000 €	165.000 €		
<b>Summe</b>	<b>6.025.000 €</b>	<b>1.925.000 €</b>	<b>7.550.000 €</b>	<b>7.550.000 €</b>		<b>- €</b>
<b>3 - Baumaßnahmen</b>						
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	4.940.000 €	210.000,00 €	5.150.000 €	5.150.000 €	energetische Gebäudemodernisierung	
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	2.680.000 €	730.000,00 €	1.950.000 €	1.950.000 €	Aufwertung Wohnumfeld	
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	- €	- €	- €	- €	energetische Gebäudemodernisierung	
3.4 Modernisierung von Parkhäusern	50.000 €	- €	50.000 €	50.000 €	Schaffung von Stellplätzen für klimafreundliche Mobilität	
3.5 Sonstige Baumaßnahmen	- €	- €	- €	- €		
<b>Summe</b>	<b>7.670.000 €</b>	<b>520.000,00 €</b>	<b>7.150.000 €</b>	<b>7.150.000 €</b>		<b>- €</b>
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>18.065.000 €</b>	<b>1.935.000 €</b>	<b>20.000.000 €</b>	<b>20.000.000 €</b>		<b>- €</b>
<b>B - Einnahmen</b>						
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken				283.062 €		
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken						
3. Ausgleichsbeträge	740.000,00 €			740.000 €		
4. Erschließungsbeiträge						
5. sonstige Einnahmen						
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>740.000 €</b>			<b>1.023.062 €</b>		
<b>C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>	<b>17.325.000 €</b>		<b>20.000.000 €</b>	<b>18.976.939 €</b>		
<b>D - Finanzierung</b>						
zu finanzierende Summe	17.325.000 €			18.976.939 €		
Anteil Bund (1/3 von gesamt)	5.775.000 €			6.325.646 €		
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)	5.775.000 €			6.325.646 €		
<b>Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)</b>	<b>11.550.000 €</b>			<b>12.651.292 €</b>		
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)	5.775.000 €			6.325.646 €		

2022

**HANSESTADT LÜNEBURG**  
Rahmenplan Kaltenmoor  
Aktualisierung



## 1.1 Vorbemerkungen

Die Hansestadt Lüneburg ist neben Hamburg das einzige Oberzentrum in der Metropolregion Hamburg und verzeichnet deshalb seit Jahren ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Zum 31.12.2021 zählt die Stadt 77.947 Einwohnende auf einer Stadtfläche von 70,38 km<sup>2</sup> (vgl. Internetauftritt der Hansestadt Lüneburg 2022). Weitere Strömungen aus der Region erhöhen den Druck auf (bezahlbaren) Wohnraum der Prognose nach auch in der Zukunft. Wohnraum ist in Lüneburg knapp und tlw. teuer. Dies bekräftigt die städtische soziale Segregation zusätzlich und drängt einkommensschwache Personen und Familien in Gebiete wie Kaltenmoor.

Der Stadtteil Kaltenmoor ist in den 1960er Jahren unter dem großen Druck der Wohnungsnot entstanden. In vielen Punkten entspricht daher der Aufbau der Siedlung den grundlegenden Prinzipien der damals gültigen Leitbilder der Stadtentwicklung. Um die Anzahl an Wohneinheiten unterzubringen, wurde auf Freiflächen am Stadtrand geplant und in die Höhe gebaut mit einer autogerechten Infrastruktur. Charakteristisch und schon von Weitem sichtbar sind für Lüneburg-Kaltenmoor die rot verklinkerten Wohntürme. Die damaligen Planungen prognostizierten einen sehr hohen Automobilverkehr, dementsprechend großdimensioniert waren die Straßenräume. Verkehrsachsen sind gleichzeitig Funktion und Nutzungstrennungen. Stadtgestalt und Stadtgefüge spielen eine untergeordnete Rolle. Grünflächen wurden als Abstandsflächen zwischen den Nutzungen bzw. der Bebauung betrachtet.

Leitbilder stehen immer wieder zu Disposition, angetrieben von der Frage was Städte lebenswert macht. Debatten der Gegenwart weisen auf aktuelle Probleme und Faktoren wie günstigen Wohnraum. Sie fordern aber auch Integration, um soziale Segregation und die Bildung von Parallelgesellschaften zu verhindern.

Damit die Städte die neuen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen können, unterstützt der Bund die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit Programmen zur Städtebauförderung. Dazu gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen gemäß Artikel 104 b Grundgesetz, die durch Mittel der Länder und Kommunen ergänzt werden.

Auch die Hansestadt Lüneburg profitiert von der Städtebauförderung: Im Mai 1999 wurde der Stadtteil Kaltenmoor mit einem räumlich abgegrenzten Sanierungsgebiet in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Mit der Umstrukturierung der Programmkomponenten im Jahr 2020 wird der Sanierungsprozess fortan im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ fortgeführt.

## 1.2 Sanierungsziele

Maßgeblich für den Stadtsanierungsprozess im Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ ist das Dokument der Vorbereitenden Untersuchung aus 1999 sowie der städtebauliche Rahmenplan, dessen erste Endfassung im November 2002 veröffentlicht wurde. Sich verändernde Rahmenbedingungen haben in den Jahren 2008, 2014/15 und 2018 Fortschreibungen des Rahmenplans erforderlich gemacht.

Aus den vorgenannten Planungen lassen sich folgende Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ ableiten:

- › *Soziale Stabilisierung*
- › *Aufwertung des Wohnumfeldes*
- › *Neubau und Erneuerung von Spielflächen*
- › *Gestaltung der öffentlichen Räume*
- › *Weiterentwicklung Einkaufszentrum (EKZ) mit sozialer und gewerblicher privater Angebots-Infrastruktur*
- › *Anpassung Verkehrsstruktur*
- › *Modernisierung und Aufwertung des Gebäudebestandes*

## 1.3 Zwischenbilanzierung / Status Quo 2022

Ein Stadtsanierungsprozess lässt sich in drei Phasen - Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung – einteilen. Der Stadtsanierungsprozess in Kaltenmoor befindet sich auf der Zielgeraden.

Durch die vernetzende Stadtteilarbeit des Quartiersmanagements in Kombination mit baulichen Veränderungen konnte in den vergangenen Jahren eine Aufwertung des Stadtteils sowie eine soziale Stabilisierung erreicht werden.

### **SANIERUNGSERFOLGE**

Im Folgenden werden beispielhafte Sanierungsmaßnahmen der zurückliegenden Jahre kurz vorgestellt:

#### **Umstrukturierung St. Stephanus-Passage**

Zentraler Bedeutung im laufenden Sanierungsverfahren kam der Aufwertung des Einkaufszentrums zu. Kurze Wege zum Einkaufen und ein gutes Angebot mit Waren und Dienstleistungen sowie im sozialen und kulturellen Sektor stellen eine wesentliche urbane Qualität dar, die zu einer erheblichen Aufwertung der Wohnqualität im Sanierungsgebiet führen.

Mit den Sanierungsmaßnahmen an den Gebäudebeständen wurde gleichzeitig auch der St-Stephanus-Platz aufgewertet und Aufenthaltsqualitäten geschaffen.



Abbildung 1:  
Vorplatzgestaltung St. Stephanus-Passage

## Umgestaltung von Erschließungsmaßnahmen



Die ursprünglichen Planungen der 1970er für die Infrastruktur folgten dem städtebaulichen Leitbild der damaligen Zeit, dem einer autogerechten Stadt. Für den tatsächlich stattfindenden Verkehr und auch unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen waren die Erschließungsanlagen in ihrem Ausbauzustand, tlw. 4-spurig, überdimensioniert. Im Bereich der Carl-Friedrich-Gördeler-Straße resultierte daraus eine Trennwirkung, die die Entwicklung und Anbindung der südlichen Wohnlagen an die Quartiersmitte hemmt.



Neben der Reduzierung des abschnittswisen autobahnähnlichen Straßenprofils wurden weiter verkehrslenkende Elemente, wie z.B. Kreisverkehre errichtet, die zusätzlich zu einer Verkehrsberuhigung beitragen. Durch die Anlage von Straßenbegleitgrün wurde der Stadtteil im Zuge der Umbaumaßnahmen stadtgesterischer aufgewertet.

Abbildung 2:  
VORHER / NACHHER Umgestaltung Carl-Friedrich-Gördeler-Straße

Angesichts der sich verändernden klimatischen Bedingungen können städtebauliche Maßnahmen nicht mehr ohne Klima- und Grünmaßnahmen entwickelt werden. In den letzten Jahren rückte daher bei der Umgestaltung Erschließungsmaßnahmen das Ziel des

Klimaschutzes in den Fokus. Zur Förderung von Nahmobilität wurden im Bereich der Nebenanlagen der Erschließungsanlagen im Zuge der Umgestaltung Fahrradwege angelegt.

## Neubau Kinder und Familienzentrum

Die Förderung von Kindern und Jugendlichen wurde im Entwicklungsprozess besonders berücksichtigt. Kaltenmoor ist Wohnstandort von vielen Familien. Die unter 18-Jährigen stellen, nach wie vor, eine überproportional vertretende Bevölkerungsgruppe dar. Daher übernehmen die Erziehungs- und Bildungseinrichtungen eine wichtige Integrationsleistung, die es einerseits zu stärken als auch auszubauen galt.

Für Kinder und Jugendliche wurden neben der Modernisierung und der Erweiterung des Jugendzentrums als zentraler Treffpunkt einzigartige Freizeitangebote geschaffen. Beispielhaft zu nennen sind die Errichtung der Skateranlage, der Ausbau des Aktivspielplatzes, die Neugestaltung des Bolzplatzes-Wilhelm-Leuschner-Straße.



Abbildung 3: Fotostrecke Freizeitangebote Sanierungsgebiet Kaltenmoor

## Quartiersmanagement

Nicht nur bauliche Defizite wurden im Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ in den zurückliegenden Jahren beseitigt, auch soziale Maßnahmen und Projekte, die das Miteinander fördern und das Knüpfen von nachbarschaftlichen Kontakten ermöglichen. Seit Beginn der Stadtsanierung 1999 besteht das Quartiersmanagement und übernimmt die Leitung des Bürgertreffes. Es ist zentrale Anlaufstelle für Bewohner:innen zu allen Fragen der Sanierung. Weitere Aufgaben umfassen Netzwerkarbeit, Organisation von und Mitwirkung an Sitzungen innerhalb des Beteiligungsprozesses, Organisation Stadtteilstift, Betreuung Antragsstellung Verfügungsfonds.



## Verfügungsfonds Kaltenmoor

Die Hansestadt Lüneburg stellt seit dem Jahr 2000 jährlich im Rahmen der prozessbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit einen Verfügungsfonds bereit, um diverse soziale Projekte im Sanierungsgebiet zu fördern. Durchschnittlich werden pro Jahr 15 Projektanträge eingereicht. Das Jahresbudget beläuft sich auf +/- 25.000 €. Über die Projektanträge berät die Koordinierungskonferenz als lokales Gremium des Sanierungsgebietes.

Folgende Projekte zur Förderung des Miteinanders wurden über den Verfügungsfonds finanziert: Sparkurse, Müllsammelaktionen, Tanzgruppen, Nähcafé, Kunstprojekte etc..

Zur Erreichung der Sanierungsziele steht die Fertigstellung von letzten baulichen Maßnahmen noch aus:

## LAUFENDE MAßNAHMEN

### **Private Modernisierung und Instandsetzung: Wilhelm-Leuschner-Straße 30-32, 36-38:**

2019 hat die ECKPFEILER Immobilien GmbH den Gebäudebestand WLS aus einer Insolvenzmasse herausgekauft.

Der Gebäudebestand umfasst 265 Wohneinheiten die einen deutlichen Investitionsstau aufweisen.

2020 kam es mit der neuen Eigentümerin zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags indem inhaltlich die Absichtserklärung zur Bestandsentwicklung und Förderung festgehalten wurde.

Nach Vorlage eines Maßnahmenpaketes und konkreter Zahlen folgte in 2021 die Verhandlung des Förderzuschusses und der Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 21 Mio. €. Es wurde ein maximaler Zuschussbetrag aus der Städtebauförderung in Höhe von 2,4 Mio. € vertraglich vereinbart.

Folgende Maßnahmen werden am Gebäudebestand im Zeitraum von März 2022- Dezember 2024 umgesetzt:

Fassade: Geplant ist die energetische und optische Ertüchtigung der Gebäudehülle. Die Fassaden der Häuser werden mit Vollwärmeschutz auf heutigen energetischen Standard modernisiert. Die Klinkerfassade wird dazu abgebrochen werden.

Fenster: Erneuerung Fenster 3-fach Verglasung

Dach: Die Dächer werden energetisch und falls notwendig konstruktiv saniert.

Eingangsbereich+ Treppenhäuser: Neugestaltung, Rückbau Betonwabenstruktur

Balkone: Instandsetzung

Innenbereich: Strangsanierung: d.h. Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Heizungsstränge, Nachbesserung Brandschutz, tlw. Vollsanierung (Leerstand), Badsanierung

### **Wohnwegesanieierung Hochhausquartier Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße**

In 2022 sollen die Sanierung der Wohnwege im Bereich des Hochhausquartiers Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße mit einem letzten Bauabschnitt zum Abschluss gebracht werden.

## **GEPLANTE MAßNAHMEN**

### **Umgestaltung Wilhem-Leuschner-Straße**

Die in Rede stehende Erschließungsanlage weist einen deutlich überdimensionierten Straßenquerschnitt auf. Im Rahmen der Umgestaltung soll nach entsprechender Beteiligung der Bürger die Fahrbahn zurückgebaut werden, beidseitig Fuß- und Radwegeverbindungen hergestellt werden und durch Begrünungsmaßnahmen die hohe Versiegelung aufgehoben werden. Fahrbahnverswenkungen sollen zur Verkehrsberuhigung beitragen.

## **ANGESTREBTE MAßNAHMEN**

### **Umgestaltung Kurt-Huber-Straße/Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße,**

Im Bereich der Kurt-Huber-Straße und Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße kommt es immer wieder zu Gefahrensituationen aufgrund der Unübersichtlichkeit. Die Straßenzüge dienen sowohl zur Erschließung des EKZ als auch zur Erschließung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (IGS, Anne-Frank-Schule). Im Zuge der Umgestaltung soll die Verkehrssituation neu organisiert und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Übersichtlichkeit ergriffen werden. Für den schulbezogenen Verkehr per Fuß und Fahrrad soll maximale Sicherheit hergestellt werden.

### **Private Modernisierung und Instandsetzung: Theodor-Heuss-Straße 2-8**

Gesprächsbemühungen der Hansestadt Lüneburg zur Bestandsentwicklung wurden in der Vergangenheit seitens der Vonovia abgeblockt. Erfreulicherweise hat, nach öffentlicher Bekanntmachung des Abschlusses des Modernisierungsvertrages mit der ECKPFEILER Gruppe, die VONOVIA nun doch gegenüber der Stadtverwaltung Modernisierungsabsichten geäußert und Fördermittel angefragt.

Es wird angestrebt, mit der Vonovia einen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag für die energetische Fassadensanierung der Bestandsgebäude Theodor-Heuss-Straße 2-8 zu schließen.

### **Aufwertung Wohnumfeld: Schaffung eines Quartiersplatzes**

Während die Wohnwege im Bereich des Hochhausquartiers Theodor-Heuss-Straße / Alfred-Delp-Straße / Graf-von-Moltke-Straße im Eigentum der Stadt sind, stehen die Freiflächen im Eigentum der Vonovia.

Nachdem die Vonovia in den vergangenen Jahren die Spielplätze modernisiert und zielgruppenspezifische Freizeitangebote geschaffen hat, soll nun inmitten der Grünflächen ein Quartiersplatz entstehen. Dieser soll in erster Linie ein Treffpunkt für alle Bewohner:innen werden. Hier sollen die Stadtteilkultur gefördert und die nachbarschaftlichen Kontakte gestärkt werden. Im Zuge der Ausarbeitung der Planungsunterlagen plant die Vonovia eine Beteiligungsaktion.

Die wohnungsnaher Erlebbarkeit eines einladenden Freiraums trägt v.a. in Verbindung mit der Wohnwegesanieierung zur besseren Nutzbarkeit und Attraktivität des Wohnumfeldes bei.

## 1.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Bruttokostenrahmen gem. Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand 03/2018 ergänzt 06/2020 beläuft sich auf 18.065.000,00 €. Die Summe der Ausgleichsbeträge in Höhe von 740.000 € ist eine Schätzung. Ein Gutachten zu den Endwerten wurde noch nicht ausgearbeitet.

Die angestrebten Maßnahmen **Umgestaltung Kurt-Huber-Straße/Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße, Private Modernisierung und Instandsetzung: Theodor-Heuss-Straße 2-8, Aufwertung Wohnumfeld: Schaffung eines Quartiersplatzes** können im bestehenden Kostenrahmen nicht mehr finanziert werden. Daher reicht die Stadt Lüneburg mit der Programmanmeldung 2023 eine Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht bei der Programmbehörde ein und bittet um Erhöhung des Bruttokostenrahmens. Gemäß beigefügter Kosten- und Finanzierungsübersicht wird eine Bewilligung des Bruttokostenrahmens in Höhe von 20.000.000 € beantragt. Gegenüber der ursprünglichen Kosten- und Finanzierungsübersicht werden 1.935.000 € Mehrkosten angezeigt.

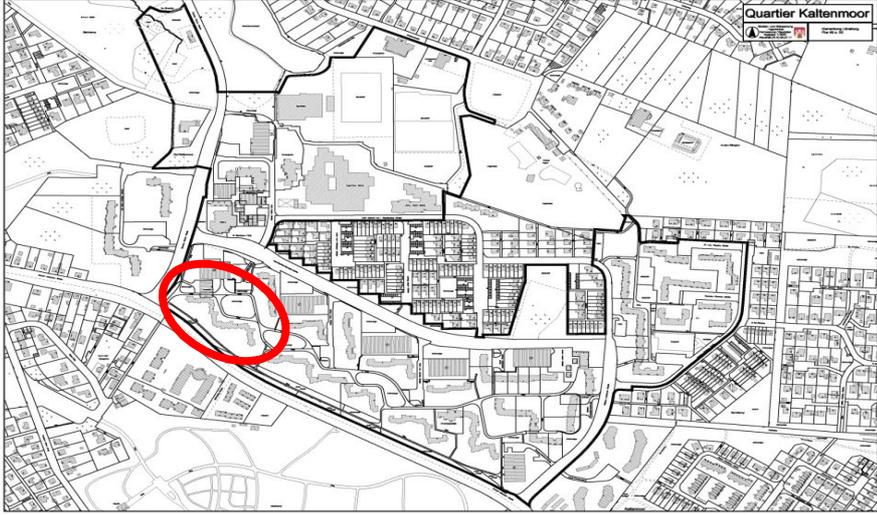
Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

An dem auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von 18.976.939 € hat sich die Hansestadt Lüneburg mit einem Drittel zu beteiligen. Der Mitfinanzierungsanteil der Hansestadt Lüneburg liegt bei 6.325.646 €.

vgl. Anlage.

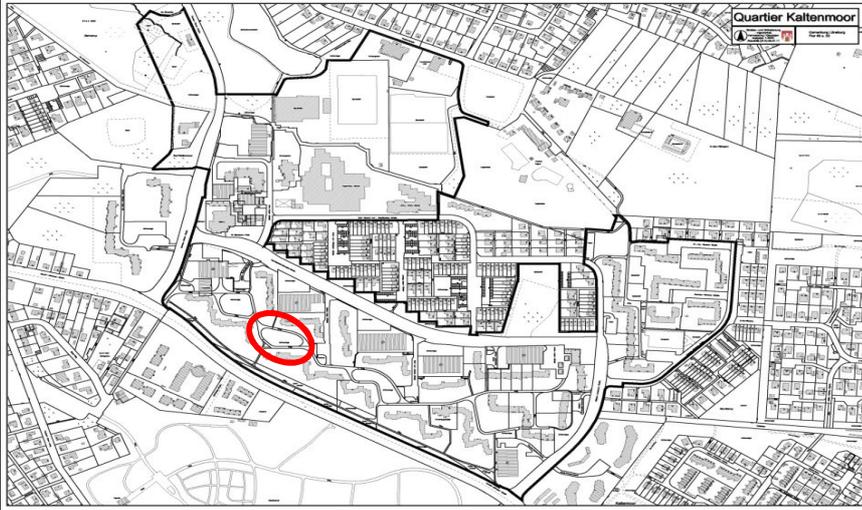
## Lüneburg-Kaltenmoor Aktualisierung Rahmenplan

### - Maßnahmensteckbrief Nr. M -

<b>Maßnahme</b>	<b>Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau in Teilbereichen</b>	
	<b>hier: Fassadensanierung Bestandsgebäude Theodor-Heuss-Straße 2-8</b>	
<b>Beschreibung</b>	 <p>Um den Anreiz für grundlegende Modernisierungsmaßnahmen zu erhöhen, ist in Teilbereichen eine Zuschussförderung gem. R-StBauF vorgesehen.</p>	
<b>Akteure/Beteiligte:</b>	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>	
- Vonovia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Wohnqualität</li> <li>- energetische Sanierung der Gebäudehülle für optimale Wärmedämmung und Energieeinsparung</li> <li>- Vermeidung von Energieverlusten</li> <li>- Neugestaltung der Gebäudefassade</li> </ul>	
<b>Planungszeitraum:</b>	<b>2022-2023</b>	<b>Anteil Städtebauförderung ca. 1 Mio. €</b>
<b>Umsetzungsdauer:</b>	<b>ab 2023</b>	
<b>Investitionskosten:</b>	<b>ca. 12 Mio.€</b>	
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- NBank: Wohnraumfördermittel für Modernisierung</li> <li>- KfW-Förderung</li> <li>- Städtebauförderung "Sozialer Zusammenhalt", Zuschuss gem. R-StBauF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung und Verbesserung des Wohnungsbestandes am Markt</li> <li>- Aufwertung des Stadtbildes in der Außendarstellung als Baustein eines Imagewandels</li> <li>- Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnraum</li> </ul>	
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurzfristige Umsetzung	

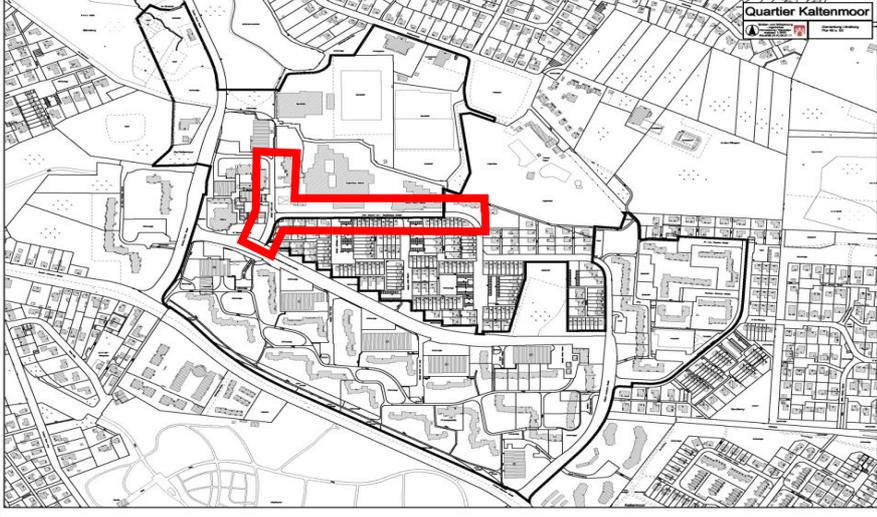
## Lüneburg-Kaltenmoor Aktualisierung Rahmenplan

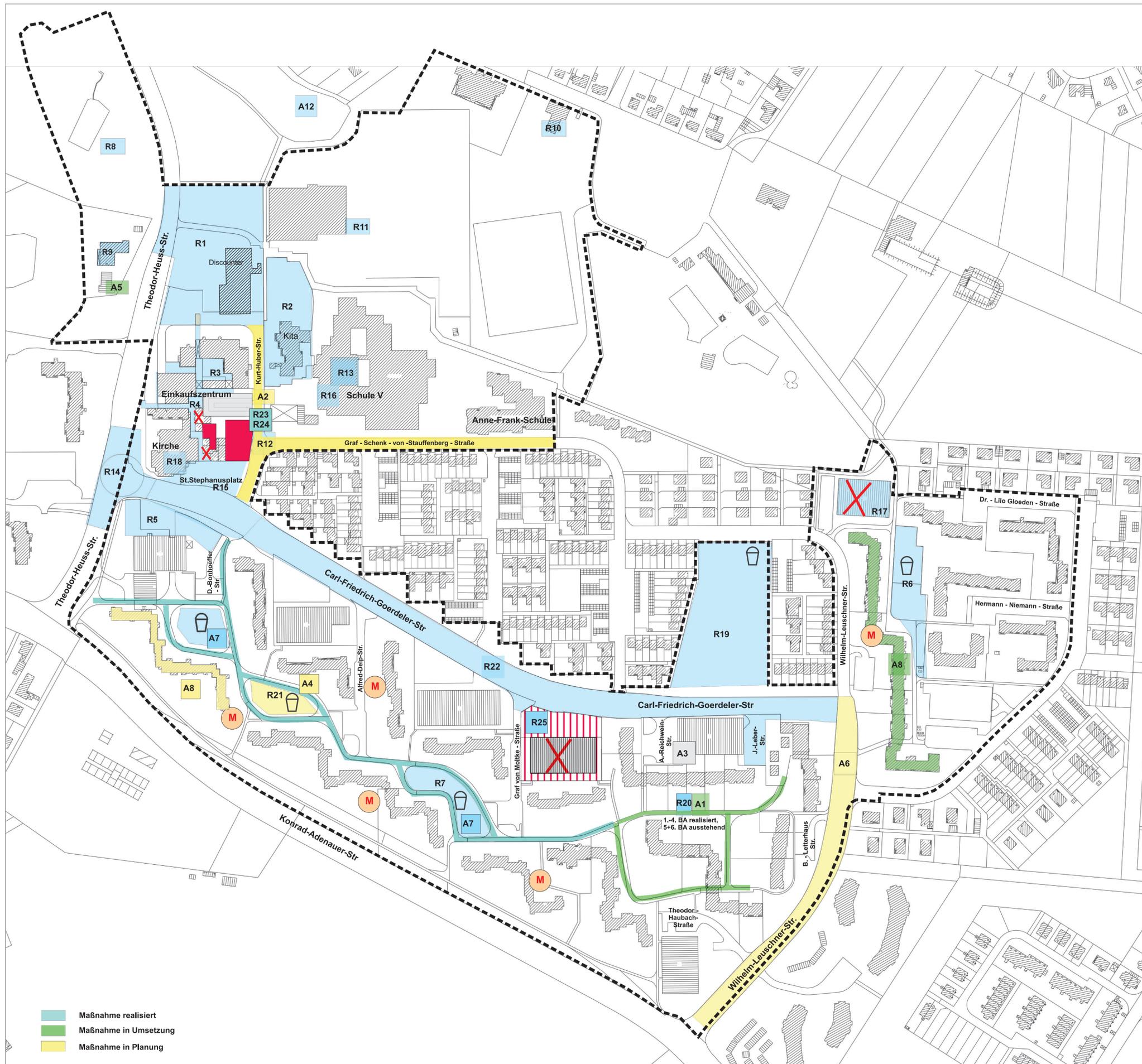
### - Maßnahmensteckbrief Nr. A 6 -

<b>Maßnahme</b>	<b>Aufwertung Wohnumfeld / Quartiersplatz Vonovia</b>	
<b>Beschreibung</b>	<p>Nachdem die Vonovia in den vergangenen Jahren die Spielplätze modernisiert und zielgruppenspezifische Freizeitangebote geschaffen hat, soll nun inmitten der Grünflächen im Hochhausquartier Theodor-Heuss-Straße / Alfred-Delp-Straße / Graf-von-Moltke-Straße ein Quartiersplatz entstehen.</p> 	
<b>Akteure/Beteiligte:</b>	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>	
- Vonovia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung eines generationenübergreifenden Treffpunkts zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders</li> <li>- Förderung der Stadtteilkultur</li> <li>- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten zum Verweilen</li> <li>- Erhöhung der Wohnumfeldqualität in Verbindung mit Neuordnung und Sanierung der Grün- und Spielflächen sowie Sanierung der Wohnwege</li> <li>- Ökologische Aufwertung des Wohnumfelds</li> </ul>	
<b>Planungszeitraum:</b>	<b>2023</b>	<b>Anteil Städtebauförderung ca. 250.000 €</b>
<b>Umsetzungsdauer:</b>	<b>2024</b>	
<b>Investitionskosten:</b>	<b>ca. 500.000 €</b>	
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>	
- Städtebauförderung Sozialer Zusammenhalt, Zuschuss gem. R-StBauF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsolidierung des Wohnstandortes Kaltenmoor als familien- und seniorenfreundlicher Stadtteil</li> <li>- Aufwertung des Stadtbildes in der Außendarstellung als Baustein eines Imagewandels</li> <li>- Stärkung und Verbesserung des Wohnungsbestandes am Markt</li> </ul>	
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurzfristige Umsetzung	

# Lüneburg-Kaltenmoor Aktualisierung Rahmenplan

## - Maßnahmensteckbrief Nr. -

<b>Maßnahme</b>	<b>Umgestaltung Kurt-Huber-Straße / Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße</b>
<b>Beschreibung</b>  Bauliche Umgestaltung der Straßenzüge zur Erhöhung der Sicherheit und Attraktivität für den schulbezogenen Verkehr, Verkehrsberuhigung	
<b>Akteure/Beteiligte:</b> - Hansestadt Lüneburg hier: Fachbereich 7	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuorganisation des schulbezogenen Hol- und Bringverkehrs</li> <li>- Erhöhung der Verkehrssicherheit (v.a. für Schulkinder und Radverkehr)</li> <li>- Verkehrsberuhigung</li> <li>- Aufwertung des Straßenbildes</li> <li>- Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten</li> <li>- Neuorganisation Parkraumanspruch</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b> <b>Umsetzungsdauer:</b> <b>Investitionskosten:</b>	<b>Machbarkeitsstudie 2022, Planungsphase ab 2023</b> <b>ab 2023</b> <b>ca. 450.000 €</b>
<b>Förderung:</b>  - Städtebauförderung "Sozialer Zusammenhalt"	<b>Effekte / Auswirkungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs für den Schulweg</li> <li>- Erhöhung der Übersichtlichkeit des Verkehrsraumes</li> <li>- Geschwindigkeitsreduzierung</li> </ul>
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurzfristige Umsetzung



■ Maßnahme realisiert  
■ Maßnahme in Umsetzung  
■ Maßnahme in Planung

— Grenze Sanierungsgebiet

**Realisierte Maßnahmen bis 2022**

- R3** = Realisierte Maßnahmen
- R1 Ansiedlung eines Discounters / Erschließungsstraße / Verlegung Fußwege
  - R2 Neugestaltung Außenanlage Kindertagesstätte
  - R3 Umgestaltung Einkaufszentrum 1. BA Passagenplatz
  - R4 Umgestaltung Einkaufszentrum 2. BA Passage
  - R5 Neuanlage Parkplatz Carl-Friedrich-Goerdeler-Str.
  - R6 Spielplatz Wilhelm-Leuschner-Str.
  - R7 Spielplatz Graf-von-Moltke-Str.
  - R8 Erneuerung / Ausbau Aktivspielplatz
  - R9 Sanierung Jugendzentrum
  - R10 Anbau Aufenthaltsraum Sportlerheim
  - R11 Errichtung Skater-Anlage
  - R12 Schaffung Bürgertreff
  - R13 Schulsanierung / PCP-Sanierung (anderweitige Förderung)
  - R14 Kreisverkehr Theodor-Heuss-Straße
  - R15 Umbau des St. Stephanusplatzes und der angrenzenden Straßenbereiche
  - R16 Modernisierung der Ratsbücherei
  - R17 Rückbau der Parkpalette Wilhelm-Leuschner-Str.
  - R18 Fassadenumbau Cafe Contact an der St. Stephanuspassage
  - R19 Entwicklung der Grünanlage und Spielplatz am Wäldchen an der C.-F.-Goerdeler-Str.
  - R20 Erneuerung und Umgestaltung der Erschließungswege südl. der Carl-Friedrich-Goerdeler-Str. im 1.-4. BA
  - R21 Spielplatz Alfred-Delp-Straße
  - R22 Rückbau / Neugestaltung der Carl-Friedrich-Goerdeler-Str.
  - R23 Neustrukturierung EKZ mit Teilrückbau und Neubau
  - R24 Verlegung Stellplatzanlage EKZ
  - R25 Rückbau Parkgarage / Neuherstellung Kita-Gebäude und Familienzentrum incl. Nebenanlagen (Finanzierung über Investitionspakt)

**Maßnahmen 2022-2027**

- A4** Maßnahmen-Nummer
- A1 Erneuerung und Umgestaltung der Erschließungswege südl. der Carl-Friedrich-Goerdeler-Str. im 5.+6. BA
  - A2 Neuordnung Kurt-Huber-Str. und Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Str.
  - A3 Instandsetzung / Sanierung Parkpaletten
  - A4 Neuherstellung Quartiersplatz
  - A5 Sanierung Werkstatt Jugendzentrum
  - A6 Neugestaltung Wilhelm-Leuschner-Straße
  - A7 Sanierung privater Spielplätze
  - A8 Sanierung Wohnungsbestand

- Grunderneuerung von Grün- und Spielflächen
- Straßenrückbau und Verkehrsberuhigung
- Rückbau Parkgarage
- Teilrückbau EKZ
- Neubau (ohne Förderung)
- Neubau Gemeinbedarf (mit Förderung)
- Sanierung Wohnwege
- Modernisierung und Instandsetzung Geschosswohnungsbau

Soziale Stadterneuerung Lüneburg-Kaltenmoor	
Fortschreibung Rahmenplan Maßnahmen 2022-2027	
M 1:2.000	
Auftraggeber: Hansestadt Lüneburg	bearbeitet 24.05.2018 to gezeichnet 24.05.2018 to
Stabsstelle Bauverwaltungsmanagement	geändert 23.06.2022 to
Bearbeiter: T. Ostermeyer	Gruppe Freiraumplanung Landschaftsarchitekten
	Unter den Eichen 4 38655 Lägermagen Tel. 0511 90882-0 Fax 0511 90882-32