

2025

HANSESTADT LÜNEBURG

Rahmenplan Kaltenmoor

Fortschreibung

Integration Platzgestaltung Stadtteilstadt
Ehrenamt Skaterpark
kulturelle Vielfalt
Städtebauförderung Teilhabe Aufenthaltsqualität
Quartiersmanagement Carl-Friedrich-Gördeler-Straße
Bildung Stadtteilzentrum Imageverbesserung
Kaltenmoor
Familienzentrum Lotta Lemke
Anne-Frank-Schule Aktivspielplatz Stadtteilbibliothek
soziales Miteinander St.-Stephanus-Passage IGS Lüneburg
Nachbarschaft Verfügungsfonds Jugendzentrum
Wilhelm-Leuschner-Straße Ju-Le-Treff

1. Vorbemerkungen

Der Stadtteil Kaltenmoor wurde in den 1960er Jahren als Demonstrativbauvorhaben im Sinne des damals modernen städtebaulichen Leitbilds der autogerechten Stadt im Osten von Lüneburg erbaut. Mit mehrgeschossigen Gebäuderiegeln, Parkpaletten und großdimensionierten Straßenräumen galt der Stadtteil damals als typisch für diese Zeit und besonders fortschrittlich. Charakteristisch für das Stadtbild sind bis heute die hohen verlinkerten Wohntürme und die weitläufigen Grünflächen.

Noch heute erfüllt der Stadtteil Kaltenmoor als Standort mit bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Menschen und Familien gesamtstädtisch betrachtet eine wichtige Rolle. Dies bringt jedoch gleichzeitig besondere Herausforderungen und Aufgaben in Bezug auf Bildung, das soziale Miteinander / Integration mit sich.

Die nunmehr über 50 Jahre alten Geschosswohnungsbauten wiesen in den 2000er Jahren Investitions- und Sanierungsstaus auf und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards.

Städtebauliche Leitbilder sind stets ein Zeugnis ihrer Zeit. Die autogerechte Stadt, wie sie in den 1960er Jahren verfolgt wurde, steht heute in der Kritik: wenig Aufenthaltsqualität aufgrund von überdimensionierten Verkehrsräumen für den motorisierten Individualverkehr, Barrierewirkung von Straßenachsen, Abstandsgrünfläche ohne ökologische Vielfalt, fehlende Nutzungsmöglichkeiten für den Gemeinbedarf und Begegnungsorte für ein soziales Miteinander.

Hinzu kommen darüber hinaus aktuell in den Fokus gerückte Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel, die ganz besonders einkommensschwache Haushalte besonders negativ beeinträchtigen können.

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.

Mai 1999 förmlich festgelegt und anschließend in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Mit der Umstrukturierung der Programmkomponenten 2020 wird der Sanierungsprozess im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Für das Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ werden seitdem Städtebauförderungsmittel für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen aus dem Rahmenplan durch Bund und das Land Niedersachsen bereitgestellt. Mit der Programmanmeldung 2025 hat die Hansestadt Lüneburg letztmalig Fördermittel bewilligt bekommen. Damit ist der Finanzierungsrahmen nun ausgeschöpft.

Der Förderzeitraum für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wurde auf den 31.12.2029 von der Programmbehörde, dem Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung festgesetzt.

Mit Blick auf den nahenden zuwendungsrechtlichen Abschluss sollen nun die letzten Maßnahmen beschrieben und aufgenommen werden, die noch innerhalb des Stadtsanierungsprozesses umgesetzt werden sollen. Die Finanzierung der in den Steckbriefen dargestellten Maßnahmen erfolgt unter

dem Vorbehalt verfügbarer Haushalts- und Fördermittel. Ein wesentlicher Finanzierungsbaustein ist dabei die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB, die für das Sanierungsgebiet Kaltenmoor noch aussteht.

Die bauliche Umsetzung der Maßnahmen steht somit in direktem Zusammenhang mit der Höhe und dem zeitlichen Eingang dieser Ausgleichsbeträge. Ohne deren planmäßige Erhebung kann die Realisierung einzelner Maßnahmen ganz oder teilweise nicht erfolgen.

2. Sanierungsziele

Maßgeblich für den Stadtsanierungsprozess im Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ sind die Vorbereitenden Untersuchungen aus 1999 sowie der städtebauliche Rahmenplan, dessen erste Endfassung im November 2002 veröffentlicht wurde und dessen Fortschreibungen in den Jahren 2008, 2014/15, 2018 und 2022. Die sich nun veränderten Rahmenbedingungen aufgrund der Festlegung des Förderzeitraums sowie der anstehenden Ausgleichsbetragserhebung machen nun eine weitere Fortschreibung notwendig.

Aus den vorgenannten Planungen lassen sich folgende Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ ableiten, die weiterhin Bestand haben:

- › *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*

3. Zwischenbilanzierung / Status Quo 2025

Der Stadtsanierungsprozess in Kaltenmoor befindet sich auf der Zielgeraden.

Es konnten bauliche Maßnahmen zum Rückbau von Verkehrsräumen zum Abbau von Barrieren, Förderung von Fuß- und Radverkehr sowie Stärkung von Aufenthaltsqualität realisiert werden.

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.

Außerdem konnte ein Teil der Gebäudebestände saniert und der Stadtteil um wichtige soziale Infrastrukturen, wie dem Stadtteilhaus, dem Ju-Le-Treff, dem Jugendzentrum und dem Familienzentrum Lotta-Lemke gestärkt werden. Für Kinder und Jugendliche wurden einzigartige Freizeitangebote geschaffen. Beispielhaft zu nennen sind die Errichtung der Skateranlage, der Ausbau des Aktivspielplatzes, die Neugestaltung des Bolzplatzes-Wilhelm-Leuschner-Straße.

Besonders hervorzuheben ist neben den Baumaßnahmen die Stadtteilarbeit des Quartiersmanagements sowie die Bemühungen von vielen engagierten Akteuren, die zum Beispiel im Rahmen des Verfügungsfonds Projekte durchführen und so zu einer lebendigen Nachbarschaft und der sozialen Stabilisierung beitragen. Hierzu zählen auch zahlreiche Veranstaltungen und Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, um das soziale Miteinander zu fördern und über den Sanierungsprozess zu berichten.

SANIERUNGSERFOLGE

Im Folgenden werden die Sanierungsmaßnahmen der zurückliegenden Jahre seit 2022 kurz vorgestellt:

Modernisierung und Erweiterung des Jugendzentrums

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.

Die Jugendarbeit im Stadtteil Kaltenmoor wird seit 1978 im Gutsgebäude in der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße 2a kontinuierlich angeboten. Ergänzend dazu wurde von 1978-2011 in einem Nebengebäude im Rahmen der offenen Jugendarbeit von Sozialarbeitern handwerkliche Tätigkeiten für junge Menschen, die ihre Schulpflicht erfüllt haben und beschäftigungslos sind, organisiert.

Das historische Gebäude wies in den frühen 2000er Jahren einen erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Zwischen 2003 und 2005 wurde daher das Hauptgebäude einschließlich der Außenanlagen umfassend saniert.

Aufgrund des Bedarfs an Betreuungsplätzen für den Stadtteil Kaltenmoor und der Sicherstellung des Rechtsanspruches auf einen Krippenplatz ab dem 01.08.2013 musste die Stadtverwaltung grundlegenden Umbau- und Sanierungsarbeiten an der städtischen Kita Kaltenmoor durchführen. Die dort bisher untergebrachten Hortgruppen sollten im Vorgriff auf die Einrichtung einer vollen Ganztagschule in die Anne-Frank-Schule verlagert werden. Dies war aber wegen der fehlenden räumlichen Kapazitäten dort nicht realisierbar. Ein angedachter An- oder Neubau auf dem Schulgelände war aufgrund der dadurch zu erwartenden Kosten wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die Prüfung alternativer Lösungen führte zu der Entscheidung, die Hortgruppen in das Jugendzentrum Kaltenmoor zu integrieren.

Um die unterschiedlichen Nutzergruppen im Gutshaus zu entzerren und optimal zu betreuen wurde 2019 der Beschluss gefasst, das Werkstatt-Nebengebäude als Jugendzentrum zu modernisieren.

Mit der Übergabe der Jugendwerkstätten in die Hände eines freien Trägers stand das Nebengebäude seit 2011 leer und wurde lediglich als Abstelllager genutzt. Um den Gebäudebestand langfristig zu sichern, war eine umfassende Sanierung des Gebäudes erforderlich.

Mit der Sanierung wurde nicht nur der historische Gebäudebestand gesichert, sondern mit der Nutzungserweiterung auch die soziale Infrastruktur nachhaltig gestärkt. Das Jugendzentrum (JUZ) Kaltenmoor ist eine zentrale Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche ab 10 Jahren im Stadtteil. Es bietet

einen offenen Treffpunkt sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen und kulturellen Entwicklung der jungen Menschen vor Ort.

Umgestaltung Wilhelm-Leuschner-Straße

Die bauliche Umgestaltung der Wilhelm-Leuschner-Straße im Lüneburger Stadtteil Kaltenmoor wurde im Dezember 2024 erfolgreich abgeschlossen.

Die in Rede stehende Erschließungsanlage wies einen deutlich überdimensionierten Straßenquerschnitt auf. Im Rahmen der Umgestaltung wurde die Fahrbahn zurückgebaut, d.h. verengt um die Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs zu reduzieren. Es wurden beidseitig Fuß- und Radwegeverbindungen hergestellt.

Die ehemalige Wendeschleife wurde in einen Parkplatz inkl. Behindertenstellplätze und E-Ladesäule umgestaltet.

Weiterhin konnten Flächen entsiegelt und Grünflächen angelegt werden. Durch die Schaffung zusätzlicher Grünflächen und das Pflanzen von klimaresilienten Bäumen wurde der Straßenraum aufgewertet und die Umweltqualität verbessert.

In den Kreuzungsbereichen zu Theodor-Haubach-Str. / Maria-Terwiel-Str. sowie Bernhard-Letterhaus-Str, Johanna-Kirchner-Str. sowie allen sonstigen Querungen zu den Seitenstraßen wurden jeweils Aufpflasterungen der Einmündungsbereiche und taktile Leitelemente angelegt.

Die vier Bushaltestellen entlang des Straßenabschnitts wurden barrierefrei umgestaltet. Es wurde die erste Bushaltestelle Lüneburgs mit Gründach und Photovoltaikanlage errichtet. Diese Maßnahme dient als Pilotprojekt für zukünftige nachhaltige Bauvorhaben in der Stadt. *(Die Umgestaltung der Bushaltestellen wurde außerhalb der Städtebauförderung finanziert.)*

Quartiersmanagement

Nicht nur bauliche Defizite wurden im Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ in den zurückliegenden Jahren beseitigt, es wurden insbesondere auch soziale Maßnahmen und Projekte, die das Miteinander fördern und das Knüpfen von nachbarschaftlichen Kontakten ermöglicht. Seit Beginn der Stadtsanierung 1999 besteht das Quartiersmanagement und übernimmt die Leitung des Bürgertreffs. Es ist zentrale Anlaufstelle für Bewohner:innen zu allen Fragen der Sanierung und darüber hinaus. Weitere Aufgaben umfassen Netzwerkarbeit, Organisation von und Mitwirkung an Sitzungen innerhalb des Beteiligungsprozesses, Organisation Stadtteilst, Betreuung Antragsstellung Verfügungsfonds. Diese Angebote werden innerhalb des Sanierungsgebietes rege in Anspruch genommen. Die Stadtteilst sind stets gut besucht und das Quartiersmanagement ist im Stadtteil gut vernetzt. Es begleitet den Sanierungsprozess mit Öffentlichkeitsarbeit und der Funktion als Sprachrohr in und aus dem Quartier.



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 beispielsweise über den Verfügungsfonds finanziert:

Sparkurse, Müllsammelaktionen, Tanzgruppen, Nähcafé, Kunstprojekte

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 Bestandsanierung und deren Förderung festgehalten wurde.

Nach Vorlage eines Maßnahmenpaketes und konkreter Zahlen folgte in 2021 die Verhandlung des Förderzuschusses und der Abschluss eines Modernisierung- und Instandsetzungsvertrages.

Das Investitionsvolumen der ECKPFEILER Immobilien GmbH beträgt ca. 26,5 Mio. €. Es wurde ein maximaler Zuschussbetrag aus der Städtebauförderung in Höhe von 2,53 Mio. € vertraglich vereinbart. Geknüpft an die Förderzuschusszahlung Städtebauförderung ist eine tlw. Mietpreisbindung.

Für energetischen Maßnahmen konnte die Eigentümerin Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) akquirieren.

Folgende Maßnahmen werden am Gebäudebestand im Zeitraum von März 2022 - Juni 2026 umgesetzt:

Die vertraglich vereinbarten Baumaßnahmen umfassen neben einer Fassadengestaltung auch die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, hier Wärmeverbundsystem, Erneuerung der Fenster gem. den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Dachsanierung. Soweit möglich wird die technische Gebäudeausrüstung (Ver- und Entsorgungsleitung, Heizungsstränge, Fernwärmestationen) erneuert. Darüber hinaus werden die Elektroinstallationen dem aktuellen Standard angepasst. Im Zuge der Sanierung der Treppenhäuser nach Brandschutzvorgaben erfolgt die Erneuerung aller bestehenden Aufzüge. Die Eigentümerin investiert auch in die Wohnungen. Durch die große Akzeptanz der Baumaßnahmen innerhalb der Mieterschaft erklären sich viele Mieter:innen zum Umzug bereit. Dies ermöglicht der Eigentümerin deutlich mehr Wohnungen als vertraglich vereinbart umfassend zu sanieren. Aktuell geht die Eigentümerin davon aus, dass 231 Wohnungen komplett saniert werden können. Dies umfasst einen Austausch aller Sanitärobjekte (Waschtisch, WC und Badewanne inkl. aller Anschlüsse und Armaturen), Erneuerung der Fliesenspiegel in Küchen, Erneuerung von Bodenbelägen sowie Sanierung der Wand- und Deckenflächen (inkl. Asbestsanierung). In den restlichen Wohnungen

wird im Zuge der energetischen Sanierung der Steigstränge für Trink- und Abwasser und eine Badsanierung vorgenommen.

Darüber hinaus haben sich die Hansestadt und die Eigentümerin auf die Umsetzung einer Wohnumfeldmaßnahme geeinigt.

Bezahlbarer Wohnraum in Deutschland ist knapp – und die energetische und technische Sanierung von Wohnquartieren aus früheren Dekaden stellt eine große Herausforderung dar. ECKPFEILER Immobilien zeigt mit der Generalsanierung des Gebäudebestandes, wie viel Potenzial in der Revitalisierung einer in die Jahre gekommenen Wohnanlage aus den 70ern liegt.

Auch Anwohner:innen und Nachbar:nnenn profitieren von der Aufwertung einer der größten Wohnanlagen in ihrem Stadtviertel Kaltenmoor.

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. Die in Rede stehenden Straßenzüge dienen zur Erschließung des Einkaufszentrums an der St. Stephanus Passage und insbesondere auch zur Erschließung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, der IGS Schule, der Anne-Frank-Grundschule und angrenzendem (H)Ort.

Es treffen hier unterschiedliche Verkehrsteilnehmer und Verkehrsströme aufeinander.

Die Gefahrensituation geht insbesondere von dem vom EKZ generierten Parksuchverkehr und Lieferverkehr als auch vom schulbezogenen Verkehr (hier: u.a. Hol-und Bringverkehr (Elterntaxi)) aus.

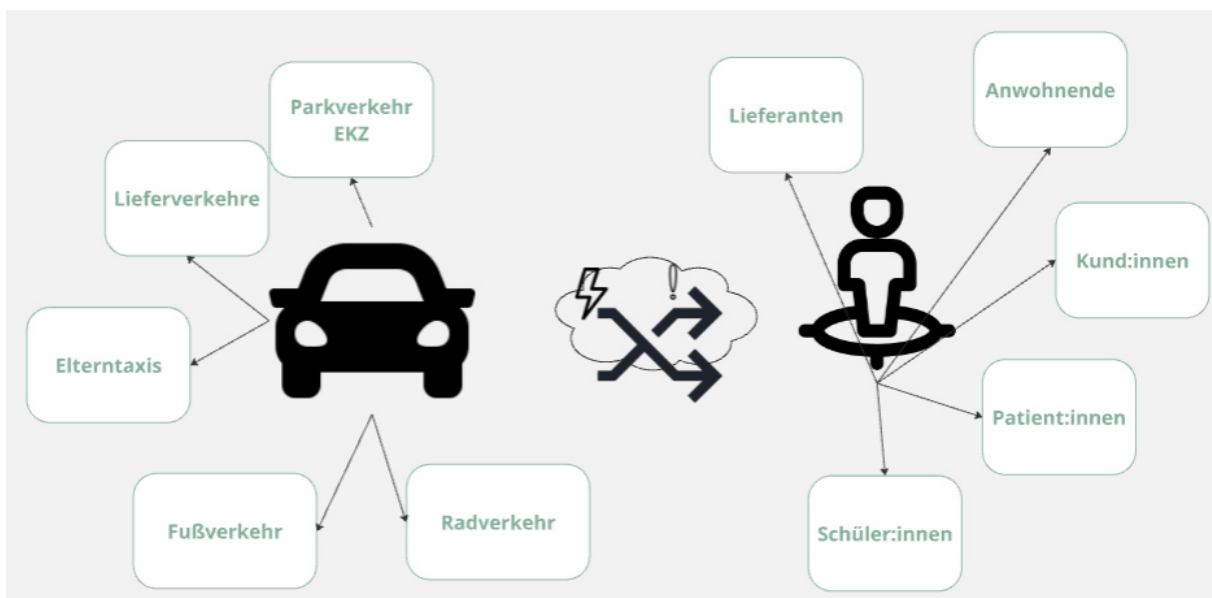


Abb 1: Verkehrsteilnehmer und Verkehrsströme im Bereich Kurt-Huber-Straße / Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße

Weiterhin leitet der schnurgerade verlaufende Straßenzug immer wieder Verkehrsteilnehmer:innen dazu ein, mit überhöhter Geschwindigkeit durch die Wohnstraßen zu rasen, was die Verkehrssicherheit v.a. für Schulverkehre erheblich beeinträchtigt. Insbesondere an Kreuzungen und Einmündungen kommt es regelmäßig zu gefährlichen Situationen. Der Eindruck einer freien Fahrbahn lässt vergessen, dass es sich einerseits um ein dicht besiedeltes Wohngebiet handelt und andererseits Betreuungs- und Bildungseinrichtungen verortet sind.

Im Zuge der Umgestaltung soll die Verkehrssituation neuorganisiert werden und die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung dienen. Durch Aufpflasterungen im gesamten Kreuzungsbereich der Graf-Schenk-von Stauffenberg-Straße soll ein geschwindigkeitsdämpfender Effekt erreicht und damit für den schulbezogenen Verkehr per Fuß und Fahrrad über den Vorplatz Sicherheit in Form einer Aufmerksamkeitsfläche hergestellt werden.

Es sollen sichere Querungsmöglichkeiten geschaffen und der Parkraum neuorganisiert werden. Darüber hinaus sollen Baumscheiben geschaffen und bepflanzt werden, die durch die Entsiegelung und Bepflanzung den Straßenraum ökologisch aufwerten und die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Es wird geprüft, inwiefern über die beschriebenen Maßnahmen hinaus eine Einbahnstraßenregelung zur Verkehrssicherheit und Ordnung des ruhenden und Parksuchverkehrs beitragen kann.

Im Zuge der Vorbereitung der Umgestaltung des genannten Straßenzuges wird eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit angestrebt.

GEPLANTE MAßNAHMEN

Wohnwegesanierung Wilhelm-Leuschner-Straße

Aus der Vogelperspektive wird sichtbar, dass das Sanierungsgebiet mit einem weitläufigem Fußwegenetz durchzogen ist. Viele Häuser, insbesondere die hochgeschossigen Mehrfamilehäuser, sind nicht direkt an Straßen angebunden, sondern nur über Fußwege erreichbar. Die Wohnwege übernehmen also die innere Erschließung für Bewohner:innen, Besucher:innen, Müllentsorgung, Lieferdienste etc. Sie verknüpfen Hauseingänge, Spielplätze, Grünflächen, Bushaltestellen, Schulen und Nahversorgungseinrichtungen miteinander. Damit bilden sie ein feingliedriges Wegenetz, das die eigentliche Lebensader des Stadtteils ist. Der Sanierung dieser Wohnwege (Oberflächen, Beleuchtung, Entwässerung, Barrierefreiheit) ist daher ein wesentlicher Bestandteil des Stadtsanierungsprozesses.

In Ergänzung zu den bereits durchgeführten Wohnwegesanierungen im Sanierungsgebiet und der von ECKPFEILER geplanten Wohnumfeldgestaltung sollen nun in einem 6. Bauabschnitt auch die Wohnwege im Bereich des Gebäudekomplexes an der Wilhelm-Leuschner-Straße saniert werden.

Die Wohnwege dieses Bauabschnitts stellen dem Grunde nach eine Fortführung der bereits sanierten Abschnitte der Wohnwege dar.

Die Wohnwegesanierung beinhaltet unter anderem das Ersetzen von bestehender Beleuchtung durch klima- und insektenfreundliche LED-Beleuchtung.

ANGESTREBTE MAßNAHMEN

Aufwertung Wohnumfeld: Gestaltung Aufenthaltsorte

Der Stadtsanierungsprozess „Kaltenmoor“ zielt darauf ab, das Sanierungsgebiet in seiner Attraktivität als Wohn- und Lebensstandort für alle Bewohner:innen zu stärken. Neben Erschließungsmaßnahmen sind auch

städtebauliche Maßnahmen und Projekte zu initiieren, die den Fokus auf das Zwischenmenschliche, das soziale Miteinander, Integration und v.a. auf Begegnung setzen.

Mit der Gestaltung von Aufenthaltsorten sollen die nachbarschaftlichen Kontakte gestärkt sowie Raum geschaffen werden für Integration und Teilhabe von Menschen unterschiedlicher Generation und kultureller Herkunft. Besondere Bedeutung kommt bei einer städtebaulich-sozialen, integrierten Stadtentwicklung den ehrenamtlichen Projekten, der Vereinsarbeit sowie den im Sanierungsgebiet gelegenen sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen zu.

Aufenthaltsorte sollen insbesondere ohne „Konsumzwang“, also ohne die Notwendigkeit, etwas zu kaufen, um sich dort aufzuhalten, gestaltet sein. Dies wäre beispielsweise mit Orten für Bewegung (z.B. kleinere Spiel- und Sportgeräte) und zum Verweilen (z.B. Sitzgelegenheiten, Picknicktische oder Unterstände) möglich. Teils können schon kleine Umgestaltungen oder die Ergänzung von Stadtmobiliar einen positiven Effekt haben.

Platzgestaltung Ju-Le-Treff

Im August 2023 wurde in der Julius-Leber-Str. 4 der „JuLe Treff“ als Multifunktionsraum eingerichtet. Der Multifunktionsraum bildet eine räumliche Erweiterung zum Stadtteilhaus. Dieser soll für offene Treffen und wohnortnahe soziale Angebote zur Verfügung stehen. Der JuLe-Treff ist zu einem lebendigen Treffpunkt für Menschen aus dem Stadtteil geworden.

Der Vorplatz hingegen lädt nicht zum Aufenthalt ein.

Der Platz ist eingefasst von einer mehrstöckigen charakterlosen Bebauung und zudem mit Betonsteinen stark versiegelt. Die Fläche soll ökologisch aufgewertet werden durch z.B. die Anlage von Hochbeeten, Pflanzstreifen und Sitzgelegenheiten. Ferner kann die Aufwertung mit einer Beteiligungsaktion verbunden werden (*Partizipative Gestaltung*: z. B. Kinder gestalten ein Kunstobjekt, Senior:innen bepflanzen Beete, Nachbar:innen übernehmen Pflege-Patenschaften; *Temporäre Aktionen*: „Essbare Straße“, Nachbarschaftsgrün-Wettbewerb, Streetart-Workshops zu Sitzinseln).

Entwicklung städtisches Bestandsgebäude Graf-Moltke-Straße 12

Das Grundstück Graf-von-Moltke-Str. 12 befindet sich in städtischem Eigentum. Es ist mit einem zweigeschossigen Gebäude aus dem Jahre 1974/75 bebaut.

Das Gebäude steht seit 2024 leer, da große Sanierungsbedarfe und insbesondere sicherheitsrelevante Mängel bei Elektroinstallation und Brandschutz bestehen.

In der Vergangenheit wurden unterschiedliche Nachnutzungsideen untersucht, die jedoch aufgrund der großen Sanierungsnotwendigkeiten und fehlenden Finanzierungsmitteln zurückgestellt wurden.

Der Stadtteil Kaltenmoor weist aufgrund seiner Bewohner:innen-Struktur spezifische Bedarfe für soziale Infrastrukturen auf, die im Rahmen des Stadtsanierungsprozesses teilweise adressiert worden sind. Die Verwaltung strebt nun an, für den Stadtteil Kaltenmoor eine Sozialraumstudie auszuarbeiten um weitere Bedarfe zu identifizieren.

Auf Basis einer solchen Bedarfsanalyse soll gleichzeitig im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit baufachlicher Untersuchung gezielt geprüft werden, welche Potenziale dabei das in Rede stehende Grundstück bietet – sei es durch Nutzung des Bestands, durch eine Sanierung mit Umbau oder durch Rückbau mit Neubau. Hierbei sollen bauliche Anforderungen, Lebenszykluskosten sowie Wirtschaftlichkeit alternativer Entwicklungsoptionen dargestellt und untersucht werden sowie baufachliche Untersuchungen (hier: Schadstoffbelastung, Statik, Bauphysik, etc.) am Gebäude durchgeführt werden.

Verstetigungskonzept

Stadtsanierungsprozesse sind grundsätzlich auf zeitlich befristete Förderzeiträume ausgelegt. Seit der Aufnahme des Sanierungsgebietes „Kaltenmoor“ in die Städtebauförderung im Jahre 1999 wurden zahlreiche investive und soziale Maßnahmen bezuschusst, die zu einer positiven Quartiersentwicklung und Stabilisierung beigetragen haben.

Mit dem absehbaren Ende des Stadtsanierungsprozesses gilt es zu prüfen inwiefern eine finanzielle, personelle oder sonstige Unterstützung notwendig ist, um die innerhalb des Sanierungszeitraumes etablierten Netzwerke und Strukturen und Angebote zu verstetigen.

Verstetigung ist als Prozess zu verstehen, um die programmbezogenen Ziele über den Förderzeitraum hinaus weiterzutragen.

Schlüssel zum Erfolg ist dabei Beteiligung, eine Mitnahme der Quartiersbewohner:innen und der Akteur:innen. Gemeinsam ist ein Überblick über Strukturen der Zusammenarbeit (Formate), Netzwerke von Akteur:innen, Kooperationen und Projekte bzw. Angebote auszuarbeiten. Diese gilt es zu identifizieren, zu bilanzieren und den Mehrwert fürs Quartier herauszuarbeiten.

Darauf aufbauend ist eine Strategie für die Verstetigung zu entwickeln, ggf. schon Verantwortlichkeiten für Projekte und Maßnahmen innerhalb der Stadtteilöffentlichkeit oder auf sonstige Schultern von Trägern verteilt werden. Dabei sollen bereits Verbindlichkeiten geschaffen werden, um die Erfolge des Sanierungsprozesses möglichst auch nach Wegfall der Fördermittel für die Zukunft des Quartiers zu sichern.

Das Verstetigungskonzept ist in Teilen bereits ein Vorgriff auf die formal erforderliche Abschlussdokumentation über den Stadtsanierungsprozess.

Abschlussdokumentation

Im Rahmen des Abschlusses der Gesamtmaßnahme und der förderrechtlichen Abwicklung der städtebaulichen Erneuerung wird ein Abschlussdokumentation seitens des Programmbehörde gefordert. Hier gilt es, den Einsatz der Städtebauförderungsmittel einerseits zu dokumentieren und andererseits zu bilanzieren und die Erfolge des Stadtsanierungsprozesses zu bewerten.

4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Rahmenplanes wird auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortgeschrieben.

Berücksichtigung findet hierbei das aktuelle Gutachten zur sanierungsbedingten Wertsteigerung. Für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg beauftragt. Mit Stichtag 20.02.2025 wurde ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg über die besonderen Bodenrichtwerten gem. § 196 Abs. 1 BauGB erstellt, um die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und somit die Anfangs- und Endwerte zu ermitteln.

Daraus lässt sich die voraussichtliche Höhe der Einnahmen in Form von Ausgleichsbeträgen nun hochrechnen. Für das Sanierungsgebiet Lüneburg Kaltenmoor ist voraussichtlich mit Ausgleichsbeträgen in Höhe von ca. 1,7 Mio. € zu rechnen.

Die Gesamtsumme der Einnahmen in Höhe von 2.015.885 € liegt somit deutlich höher, als im Ansatz der Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand 2022.

Bzgl. der Einnahmen in Form von Ausgleichsbeträge wurde bislang in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nur ein pauschaler Ansatz in Rechnung gebracht, da in 2022 noch kein Gutachten beauftragt wurde.

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit dem aktuellen Zahlungsstand der Einzelmaßnahmen und ihren prognostizierten zu erwartenden Ausgaben abgeglichen. Des Weiteren wurden in Abstimmung mit dem Quartiersmanagement und fachbereichsübergreifend weitere Maßnahmen entwickelt, die in den Maßnahmensteckbriefen und im Kapitel 3 unter angestrebte Maßnahmen skizziert werden.

Im Ergebnis kommt es daher tlw. zu Kostenverschiebungen und Änderungen in Einzelpositionen gegenüber der Kosten- und Finanzierungsübersicht aus 2022.

Mit der Programmanmeldung 2025 wurden der Hansestadt Lüneburg letztmalige Städtebauförderungsmittel zugesprochen. Diese Städtebauförderungsmittel stellen die Finanzierung der geplanten Maßnahmen sicher.

Die angestrebten Maßnahmen setzen eine Finanzierung durch Einnahmen in Form von Ausgleichsbeträgen voraus.

§ 154 BauGB regelt die Entrichtung eines Ausgleichsbetrags durch Grundstückseigentümer:innen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Entscheidend ist hierbei die Frage nach dem Zeitpunkt der Erhebung und die Verfahrensart.

Es konnte bislang noch kein Beschluss herbeigeführt werden, welche Verfahrensart zur Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet Kaltenmoor Anwendung finden soll. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist jedoch eine Pflichtaufgabe der Kommune.

Damit eine Reinvestition der Ausgleichsbeträge im laufenden Stadtsanierungsprozess, also bis 31.12.2029 erfolgen kann, ist eine vorzeitige Ablöse der Ausgleichsbeträge Voraussetzung.

Werden die Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierung per Bescheid festgesetzt, müssen diese Einnahmen anteilig an den Fördermittelgeber abgeführt werden, wodurch sich gleichzeitig der ursprünglich gewährte Fördermittelanteil entsprechend reduziert.

Gemäß beigefügter Kosten- und Finanzierungsübersicht wird eine Bewilligung des Bruttokostenrahmens in Höhe von 21.900.000 € beantragt. Gegenüber der ursprünglichen Kosten- und Finanzierungsübersicht werden ca. 993.000 € Mehrausgaben für Investitionen angezeigt.

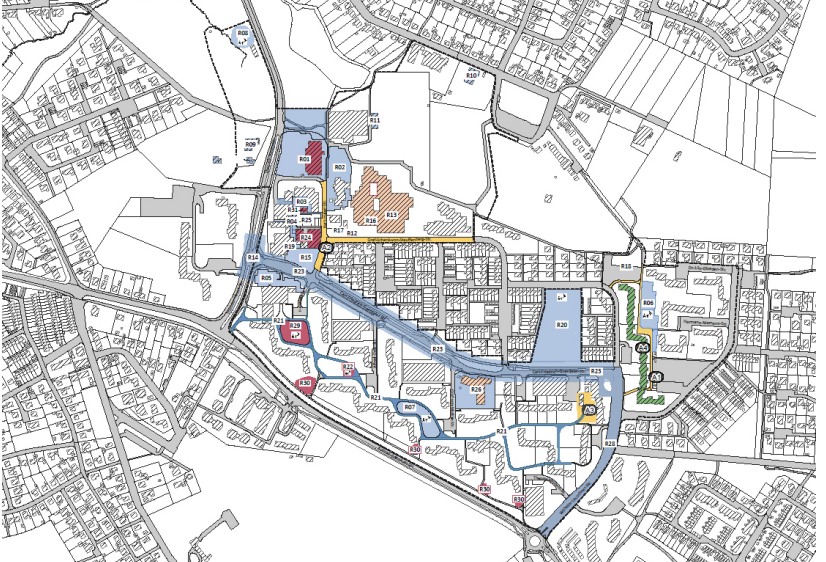
Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag wurde auf Basis der letztmaligen Programmanmeldung 2025 im Rahmen der Fortschreibungsmittelteilung des Amts für regionalen Landesentwicklung Lüneburg auf 18.974.115 € festgesetzt.

Daraus ergeben sich gegenüber der Kosten- und Finanzierungsübersicht aus 2022 nur geringfügige Veränderungen. Die Hansestadt Lüneburg beteiligt sich nach wie vor mit einem Drittel. Der Mitfinanzierungsanteil der Hansestadt Lüneburg liegt bei 6.324.705 €.

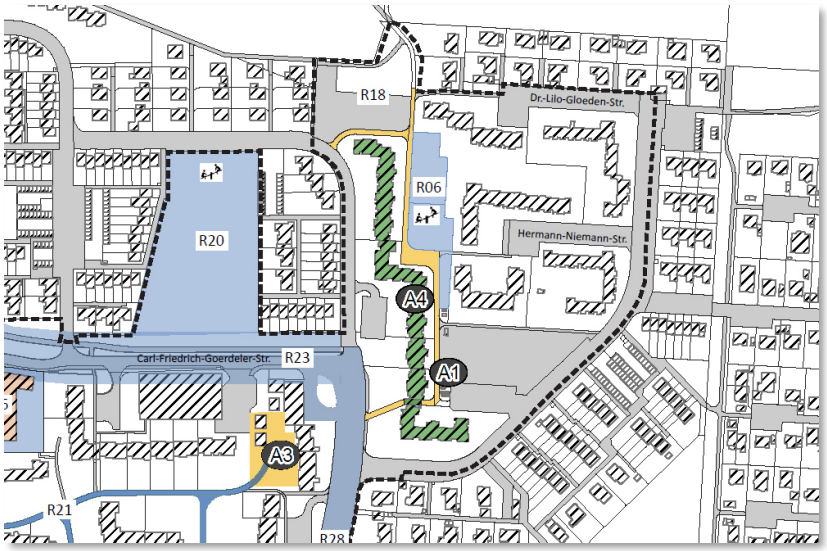
Seit 1971 ist die Städtebauförderung ein wesentliches innen- und kommunalpolitisches Instrument und eine wichtige Finanzierungsgrundlage der städtischen Erneuerung. Bund, Länder und Kommunen messen der Städtebauförderung große kulturelle, wirtschaftliche, soziale und ökologische Bedeutung bei und finanzieren sie in partnerschaftlicher Verantwortung. Die Städtebauförderung basiert dabei auf dem Prinzip der Subsidiarität. Gem. der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung besteht die Verpflichtung für Aufgaben, die nicht aus unmittelbarem Bezug zu städtebaulichen Missständen herrühren, zunächst andere geeignete Förderprogramme oder Investitionshilfen zu nutzen. Durch eine gezielte Koordinierung und Bündelung aller für die Entwicklung der Städte verfügbaren Finanzierungsmittel sollen größtmögliche Synergien erzielt werden.

Darüber hinaus bewerten Bund und Länder das Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung dahingehend, dass es einen möglichst effizienten und sparsamen Mitteleinsatz gewährleistet.

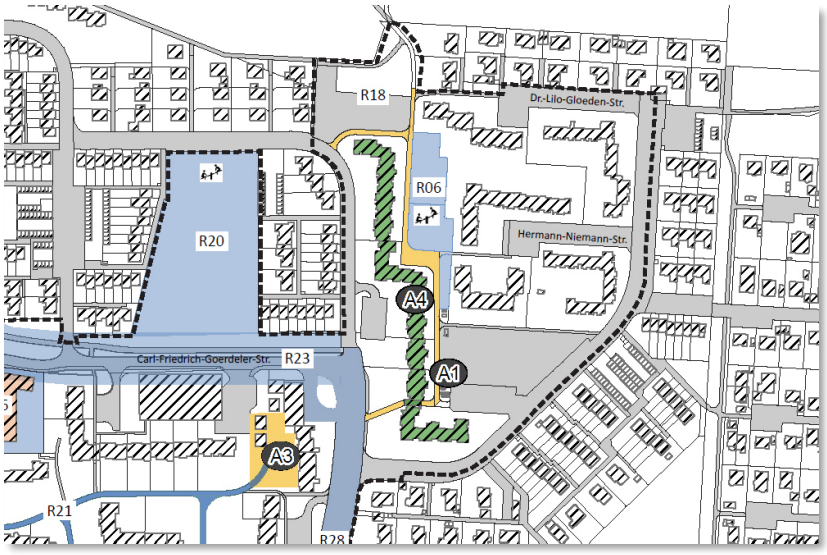
Lüneburg Kaltenmoor Aktualisierung Rahmenplan - Maßnahmensteckbrief Nr. A 6 -

Maßnahme:	Gestaltung von Aufenthaltsorten
Verortung:	
Beschreibung:	Der Stadtsanierungsprozess „Kaltenmoor“ zielt darauf ab, das Sanierungsgebiet in seiner Attraktivität als Wohn- und Lebensstandort für alle Bewohner:innen zu stärken. Neben Erschließungsmaßnahmen sind auch städtebauliche Maßnahmen und Projekte zu initiieren, die den Fokus auf das Zwischenmenschliche, das soziale Miteinander, Integration und v.a. auf Begegnung setzen. Mit der Gestaltung von Aufenthaltsorten sollen die nachbarschaftlichen Kontakte gestärkt sowie Raum geschaffen werden für Integration und Teilhabe von Menschen unterschiedlicher Generation und kultureller Herkunft. Besondere Bedeutung kommt bei einer städtebaulich-sozialen, integrierten Stadtentwicklung den ehrenamtlichen Projekten, der Vereinsarbeit sowie den im Sanierungsgebiet gelegenen sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen zu.
Akteure/Beteiligte:	Ziele und Synergien zu anderen Projekten: - Förderung von Integration und Teilhabe - Förderung von Nachbarschaft und Zusammenhalt - Förderung der Statteilkultur - Schaffung von Aufenthaltsorten ohne Konsumzwang
Planungszeitraum:	ab 2026
Umsetzungsdauer:	2027-2029
Investitionskosten:	ca. 1 Mio. €
Förderung: - Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“	Effekte / Auswirkungen - Austausch und Begegnung zwischen Generationen und Kulturen - Empowerment - Vermeidung von Isolation (v. a. bei älteren Menschen, Alleinerziehenden, Geflüchteten)
Empfohlene Priorität:	kurzfristige Umsetzung

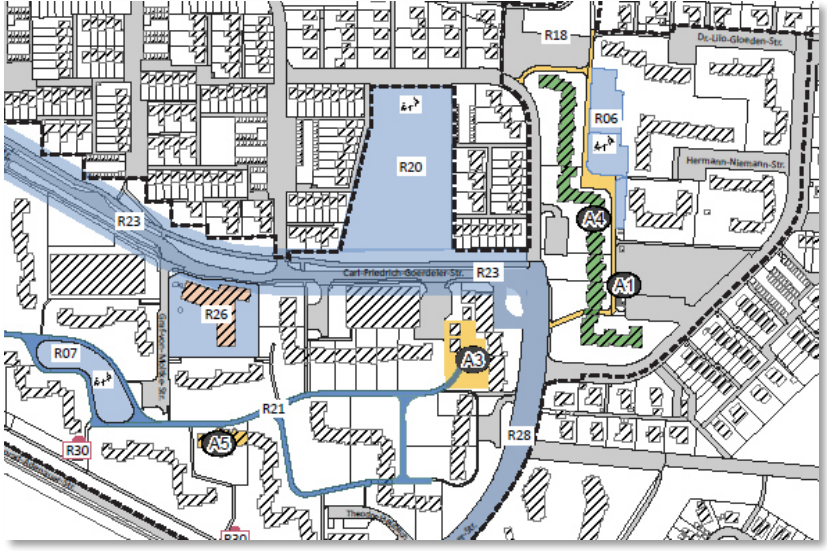
Lüneburg Kaltenmoor Aktualisierung Rahmenplan - Maßnahmensteckbrief Nr. A 3 -

Maßnahme:	Platzgestaltung „Ju.Le.-Treff“
Verortung:	
Beschreibung:	Im August 2023 wurde in der Julius-Leber-Str. 4 der „Ju.Le.- Treff“ als Multifunktionsraum eingerichtet. Der Multifunktionsraum bildet eine räumliche Erweiterung zum Stadtteilhaus. Dieser soll für offene Treffen und wohnortnahe soziale Angebote zur Verfügung stehen. Der Ju.Le.-Treff ist zu einem lebendigen Treffpunkt für Menschen aus dem Stadtteil geworden. Der Vorplatz hingegen lädt nicht zum Aufenthalt ein. Der Platz ist eingefasst von einer mehrstöckigen charakterlosen Bebauung und zudem mit Betonsteinen stark versiegelt. Die Fläche soll ökologisch aufgewertet werden durch z.B. die Anlage von Hochbeeten, Pflanzstreifen und Sitzgelegenheiten. Ferner kann die Aufwertung mit einer Partizipationsaktion verbunden werden (<i>Partizipative Gestaltung</i>: z. B. Kinder gestalten ein Kunstobjekt, Senior:innen bepflanzen Beete, Nachbar:innen übernehmen Pflege-Paten-schaften; <i>Temporäre Aktionen</i>: „Essbare Straße“, Nachbarschaftsgrün-Wettbewerb, Streetart-Workshops zu Sitzinseln).
Akteure/Beteiligte: - Hansestadt Lüneburg, hier: FB 7 Tiefbau und Grün, Team Stadtsanierung - Quartiersmanagement	Ziele und Synergien zu anderen Projekten: - Entsiegelung - Begrünung - Schaffung von Aufenthaltsqualitäten
Planungszeitraum:	2026
Umsetzungsdauer:	2027
Investitionskosten:	ca. 80.000,00 €
Förderung: - Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“	Effekte / Auswirkungen: - Aufwertung des Wohnumfeldes - Verschattung / Reduktion von Hitzeinseln - Begegnung und Aufenthalt
Empfohlene Priorität:	kurzfristige Umsetzung

Lüneburg Kaltenmoor Aktualisierung Rahmenplan - Maßnahmensteckbrief Nr. A1 -

Maßnahme:	Wohnwegesanierung Wilhelm-Leuschner-Straße
Verortung:	
Beschreibung:	Das Sanierungsgebiet durchzieht abseits der großen Erschließungsanlagen ein Netz von fußläufigen Wegeverbindungen, die zu einem Spaziergang einladen. In den zurückliegenden Jahren des Stadtsanierungsprozesses hat die Hansestadt fortlaufend bauabschnittsweise die Sanierung der Wohnwege im Quartier zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße durchgeführt. Im Rahmen des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt und der Eigentümerin Vestabilio, über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäudebestand Wilhelm-Leuschner-Straße 30, 32, 36 -48 sowie von Wohnumfeldmaßnahmen und deren Förderung, verpflichtete sich die Hansestadt zur Sanierung der Wohnwege im Bereich dieses Häuserblocks.
Akteure/Beteiligte: - Hansestadt Lüneburg, hier: FB 7 Tiefbau und Grün, Team Stadtsanierung - Priv. Eigentümerin	Ziele und Synergien zu anderen Projekten: - Ausbau der Fuß- /und Radweginfrastruktur
Planungszeitraum:	2025/2026
Umsetzungsdauer:	2026-2027 / 6 Monate
Investitionskosten:	ca. 250.000,00 €
Förderung: - Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“	Effekte / Auswirkungen: - Aufwertung des Wohnumfeldes
Empfohlene Priorität:	kurzfristige Umsetzung

Lüneburg Kaltenmoor Aktualisierung Rahmenplan - Maßnahmensteckbrief Nr. A 5 -

Maßnahme:	Entwicklung städtisches Bestandsgebäude: Graf-Moltke-Straße 12
Verortung:	
Beschreibung:	Mit dem Neubau des Familienzentrums Lotta-Lemke und dem Umzug der AWO-KITA steht das Gebäude Graf-Moltke-Straße 12 seit 2024 leer. Das betrachtete Gebäude weist einen zunehmenden Sanierungs- und Unterhaltungsbedarf auf. Der Leerstand führt zu städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen: • negative Ausstrahlung auf das unmittelbare Umfeld • Risiko weiterer baulicher Schäden durch mangelnde Nutzung • brachliegende Potenziale für städtische Entwicklung und soziale Nutzung Der Stadtteil mit seiner Bewohner:innen-Struktur weist Bedarfe an sozialer Infrastruktur auf, die auch mit Blick auf die demografische Entwicklung sozialräumlich untersucht werden sollen. Diese Analyse in Kombination mit einer Machbarkeitsstudie für das Gebäude wird eine Entscheidungsgrundlage zum perspektivischen Umgang mit der Liegenschaft darstellen.
Akteure/Beteiligte: - Hansestadt Lüneburg, hier: FB 7 Tiefbau und Grün, FB 8 Gebäude-wirtschaft, Team Stadt-sanierung	Ziele und Synergien zu anderen Projekten: - Vermeidung von Leerstand - Ansiedlung einer standortgerechten und bedarfsgerechten Nutzung
Planungszeitraum:	2026
Umsetzungsdauer:	2027
Investitionskosten:	ca. 130.000,00 €

Förderung: - Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“	Effekte / Auswirkungen - Entsiegelung - Neuausrichtung Quartiersinnenentwicklung
Empfohlene Priorität:	kurzfristige Umsetzung