

2014

HANSESTADT LÜNEBURG  
Rahmenplan Kaltenmoor  
2. Fortschreibung



**BaubeCon**  
Sanierungsträger GmbH  
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

# RAHMENPLAN KALTENMOOR

## 2. FORTSCHREIBUNG

### HANSESTADT LÜNEBURG

Jahr 2014 / 2015

Auftraggeber

**Hansestadt Lüneburg**

Der Oberbürgermeister

Stabsstelle Bauverwaltungsmanagement

Neue Sülze 35

21335 Lüneburg

Tel.: 04131-309-3419

Ansprechpartner:

Frau Burghardt

Auftragnehmer

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Tel.: 0421 - 32901-0

Bearbeitung:

Tamara Mitransky

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Ausgangsbedingungen.....</b>	<b>6</b>
<b>3 Städtebauliches Profil des Sanierungsgebietes .....</b>	<b>8</b>
3.1 Abgleich der früheren Bestandsanalyse mit neuen Erkenntnissen.....	8
3.2 Weiterbestehende Stärken / Schwächen (SWOT-Analyse).....	17
3.3 Fazit.....	18
<b>4 Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>19</b>
4.1 Sanierungsziele Gebäudestruktur .....	20
4.1.1 Sanierungsziel Weiterentwicklung EKZ .....	20
4.1.2 Sanierungsziel Wiedernutzung leerstehender städtischer Gebäude.....	22
4.1.3 Sanierungsziel Modernisierung Geschosswohnungsbau .....	23
4.1.4 Sanierungsziel Modernisierung städtischer Gebäude und Außenanlagen/ AWO Kindertagesstätte Graf-von-Moltke-Straße 12 .....	24
4.2 Sanierungsziele Erschließung.....	28
4.2.1 Verlegung der Stellplatzfläche des EKZ .....	28
<b>5 Darstellung der Vorhaben.....</b>	<b>29</b>
<b>6 Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>42</b>
<b>7 Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>43</b>

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Altersstruktur im Quartier .....	6
Abbildung 2: Beteiligung von Kindern an der Spielplatzumgestaltung.....	7
Abbildung 3: Umgestalteter Spielplatz.....	7
Abbildung 4: Kreuzung Theodor-Heuss-Straße vor dem Umbau.....	8
Abbildung 5: Kreisverkehr Theodor-Heuss-Straße nach Fertigstellung.....	8
Abbildung 6: St. Stephanus-Platz, alte Fassadenansicht.....	9
Abbildung 7: neugestalteter St. Stephanus-Platz .....	9
Abbildung 8: Sanierung der Wohnwege, geplante Fertigstellung .....	9
Abbildung 9 und Abbildung 10: Hauseingänge Wilhelm-Leuschner-Straße 30 mit sichtbaren baulichen Mängeln .....	10
Abbildung 11: Fassadenumgestaltung Café Kontakt .....	20
Abbildung 12: Skizze der Neuplanung des EkZ.....	21
Abbildung 13: Hausmeisterwohnung am Schulzentrum .....	22
Abbildung 14 und 15 : Nebengebäude am Jugendzentrum und Blick vom Nebengebäude auf das Jugendzentrum.....	23
Abbildung 16 und Abbildung 17: Gebäude der AWO-Kita und Eingang mit sichtbaren Mängeln an der Fassade.....	27
Abbildung 18 und Abbildung 19: Gebäude der AWO-Kita und Sichtbare Mängel an der Fassade .....	27

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Maßnahmenliste.....	16
--------------------------------	----

# 1 Vorbemerkungen

Das Gebiet Lüneburg-Kaltenmoor wurde im Mai 1999 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und im gleichen Jahr in das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ aufgenommen. In den folgenden Jahren wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, dessen Endfassung im November 2002 veröffentlicht wurde. Im Jahr 2008 erfolgte eine 1. Fortschreibung des Rahmenplans, da sich teilweise Änderungen in den örtlichen Gegebenheiten und dadurch eine notwendige Anpassung und Neubewertung der Zielvorstellungen des Rahmenplans herauskristallisiert hatten.

Seit 2008 konnten weitere wichtige Sanierungsmaßnahmen realisiert und abgeschlossen werden. Allerdings sind seitdem auch Veränderungen der örtlichen Gegebenheiten eingetreten. Es zeigte sich unter anderem, dass bestimmte Ziele und Maßnahmen nicht notwendigerweise weiterzuverfolgen sind. Aus diesem Anlass ist eine nochmalige punktuelle Fortschreibung des Rahmenplanes erforderlich.

Neben Hamburg ist Lüneburg das einzige Oberzentrum in der Metropolregion Hamburg. Die Hansestadt profitiert daher seit Jahren stärker als andere Kommunen von den allgemeinen Wachstumstendenzen der Metropolregion. Seit 1989 ist in Lüneburg ein durchgängig positives Wanderungssaldo zu verzeichnen. Dieser Trend hält immer noch an. Inzwischen ist die Einwohnerzahl auf rd. 74.000 Einwohner gestiegen. Dieses Bevölkerungswachstum soll laut Prognosen der Bertelsmann-Stiftung (basierend auf Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik, des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung und des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforchung) in leicht abgeschwächter Form auch über die nächsten Jahre anhalten (Wegweiser Demographischer Wandel 2012): bis 2030 werden rd. 75.000 Einwohner erwartet. Daraus folgt für die nächsten Jahre ein stetiger Bedarf an weiteren Wohneinheiten.

Diese überregionalen Strömungen werden den Druck auf (preiswerten) innerstädtischen Wohnraum erhöhen. Damit kommt es auch zu einer verstärkten sozialen Segregation innerhalb der Stadtgebiete. Gerade Wohngroßsiedlungen in Geschossbauweise wie Kaltenmoor haben darunter zu leiden, da hier die typischen Charakteristika und Schwächen der Siedlungsentwicklung der 60er und 70er Jahre des 20. Jahrhunderts geballt auftreten. Ziel des Sanierungsvorhabens „Soziale Stadt – Kaltenmoor“ ist es, über eine integrierte und vernetzende Stadtteilentwicklung der sozialen Polarisierung entgegenzuwirken, einen Prozess sozialer und ökonomischer Stabilisierung in Gang zu setzen und damit ein stabiles Wohnquartier aufzubauen und dauerhaft zu sichern. Insbesondere vor dem Hintergrund der Prävention und Vermeidung eines weiteren sozialen Abrutschens des Stadtteiles und seiner Bewohner sollen Kinder und Jugendliche, als überproportional vertretene Bevölkerungsgruppe, besonders berücksichtigt werden.

## 2 Ausgangsbedingungen

2008 lebten in Kaltenmoor etwa 9.000 Einwohner, davon ca. 3.200 BürgerInnen im Sanierungsgebiet. 2012/2013 lebten bereits ca. 3.500 BürgerInnen im Sanierungsgebiet, was einer deutlichen Steigerung von rd. 9 % innerhalb der letzten 6 Jahre entspricht.

Mit ca. 8.230 EW/km<sup>2</sup> ist Kaltenmoor einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile Lüneburgs. Der Anteil der männlichen Bewohner übersteigt mit 51,24 % leicht den der weiblichen Bewohnerinnen. Gegenüber 2008 haben sich die Anteile somit geringfügig angenähert. Bei den ausländischen Bewohnern und Bewohnerinnen ist dagegen ein leichtes Auseinanderdriften zu bemerken (43,16 % weiblich, 56,84 % männlich). Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der Bewohner ausländischer Herkunft deutlich höher (ca. 22 % zu 8 %).

Im Vergleich zur Hansestadt Lüneburg weist das Quartier einen signifikant überdurchschnittlichen Anteil jüngerer Menschen auf. Insgesamt liegt der Anteil der unter 18-Jährigen bei 26,1% im Vergleich zu 15,9% bei der Hansestadt Lüneburg. Der vergleichsweise nur geringfügig höhere Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen sowie der geringfügig niedrigere Anteil der 25- bis unter 45-Jährigen weist auf einen hohen Anteil junger und kinderreicher Familien hin.

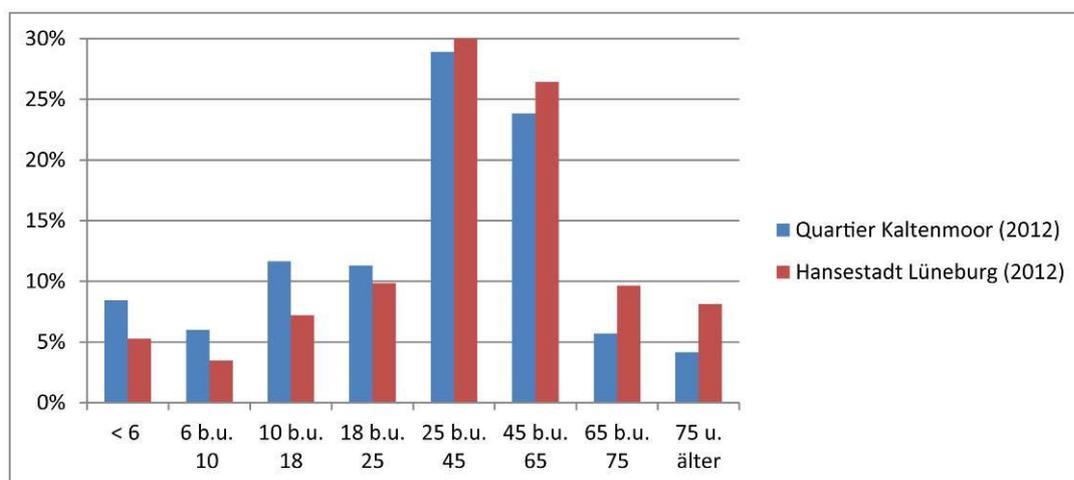


Abbildung 1: Altersstruktur im Quartier

Quelle: IEQK Lüneburg „Quartier Kaltenmoor“

Damit gehen unterdurchschnittliche Anteile in den höheren Altersgruppen einher. Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen bei 23,8% gegenüber 26,4%, die über 65-Jährigen sind mit einem Anteil von 9,7% gegenüber 17,8% vertreten.

Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund ist bei den jungen Einwohnern bis unter 25 Jahren sehr hoch, dagegen bei den Senioren ab 65 Jahre gering.

Die dargestellten Werte zeigen, dass sich gegenüber 2008 in der Sozialstruktur nur geringfügige Änderungen ergeben haben. Auswirkungen auf die Sanierungsziele und Maßnahmen sind durch die Sozialstruktur demnach nicht zu erwarten.

Aus dem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen lassen sich Bedarfe für neue infrastrukturelle Angebote ableiten. Dies betrifft insbesondere die Nachfrage nach Räumen für die Freizeitgestaltung. Darin liegen Potenziale zu einer weiteren Konsolidierung und Stabilisierung des Quartiers. Besonders positiv sind hier die Bemühungen der Hansestadt zur Beteiligung der Kinder und Jugendlichen an der Stadtteilentwicklung zu erwähnen, die auch sehr gut angenommen werden.



Abbildung 2: Beteiligung von Kindern an der Spielplatzumgestaltung



Abbildung 3: Umgestalteter Spielplatz

Quelle: Quartiersmanagement Lüneburg

Die in der 1. Fortschreibung getroffenen Aussagen zur Bauleitplanung sind weiterhin zutreffend. Aufgrund der in den letzten Jahren immer stärker in den Vordergrund gerückten kommunalen Klimaschutzziele und der damit verbundenen Notwendigkeit einen nachhaltigen, ökologischen Umbau von Stadtquartieren in Gang zu setzen, wurde 2013 ein energetisches Quartierskonzept für Kaltenmoor erarbeitet. Die Beschlüsse hierzu erfolgten während des Erarbeitungsprozess für die vorliegende Fortschreibung. Die in diesem Rahmen vorgenommene Bestandserhebung und die aufgezeigten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dienen ebenfalls als Grundlage der vorliegenden Fortschreibung.

### 3 Städtebauliches Profil des Sanierungsgebietes

#### 3.1 Abgleich der früheren Bestandsanalyse mit neuen Erkenntnissen

Sowohl die 2002 als auch die 2008 erarbeiteten Bestandserhebungen sind in weiten Teilen noch aktuell<sup>1</sup>. Auch die Ziele und Maßnahmen haben sich nur in einigen wenigen Punkten verändert oder erfahren eine Neubewertung und Fortschreibung.

In der 1. Fortschreibung wurden die bis 2008 umgesetzten Maßnahmen sowie die für die Folgezeit geplanten Maßnahmen schon beschrieben. Nach 2008 kam es zur Umsetzung folgender weiterer Maßnahmen des Sanierungskonzeptes:

- Kreisverkehr Theodor-Heuss-Straße
- Neugestaltung des St. Stephanusplatzes und der angrenzenden Straßenbereiche
- Modernisierung der Ratsbücherei
- Rückbau der Parkpalette Wilhelm-Leuschner-Straße u. Schaffung einer ebenerdigen Stellplatzanlage
- Fassadenumbau des Café Contact in der St. Stephanus-Passage
- Entwicklung der Grünanlage und Aufwertung / Neugestaltung des Spielplatzes am Wäldchen an der C.-F.-Goerdeler-Str.



Abbildung 4: Kreuzung Theodor-Heuss-Straße vor dem Umbau

Abbildung 5: Kreisverkehr Theodor-Heuss-Straße nach Fertigstellung

Quelle: Quartiersmanagement Lüneburg

Der 2008 noch geplante weitere Kreisverkehr an der Einmündung der Kurt-Huber-Straße wurde aus verkehrstechnischer Sicht nicht mehr benötigt. Die Einmündung auf die Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße wurde im Rahmen der Neugestaltung des St. Stephanus-Platzes

<sup>1</sup> S. Bestandserhebung zum energetischen Quartierskonzept Kaltenmoor, 2014

in einfacher Weise erneuert. Weiterhin geplant ist der Rückbau der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße von vier auf zwei Fahrstreifen.



Abbildung 6: St. Stephanus-Platz, alte Fassadenansicht

Abbildung 7: neugestalteter St. Stephanus-Platz

Quelle: Cappel + Kranzhoff / Quartiersmanagement Lüneburg

Ebenfalls ist die Erneuerung und Umgestaltung der Erschließungswege (Wohnwege zwischen den Geschosswohnungsbauten) südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße noch nicht abgeschlossen. Der Gesamtbereich wurde in fünf Bauabschnitte unterteilt. Davon sind inzwischen vier Bauabschnitte abgeschlossen. Die Fertigstellung des fünften Bauabschnittes ist für 2016 geplant (s. Abbildung 8).

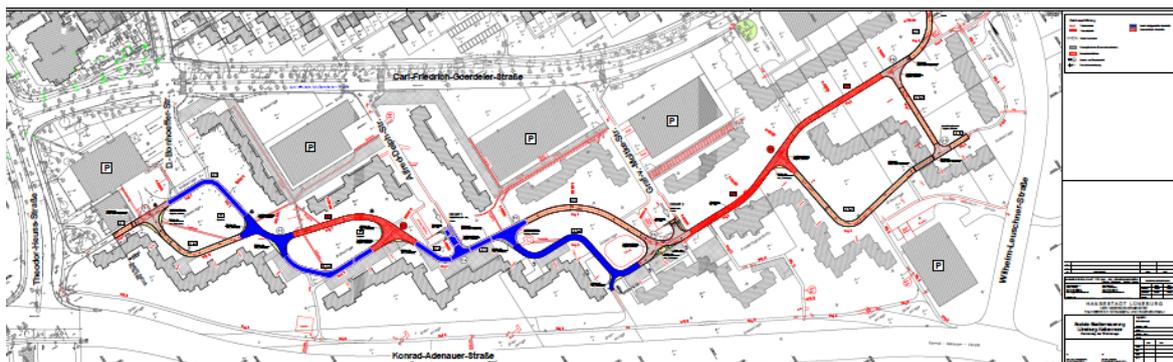


Abbildung 8: Sanierung der Wohnwege, geplante Fertigstellung

Quelle: Hansestadt Lüneburg

Im Zuge der letzten vier Jahre hat sich im Einkaufszentrum die Situation, trotz in Teilen erfolgter Sanierungsmaßnahmen, weiter verschlechtert. Es sind nicht nur Leerstände vermehrt aufgetreten, auch die bauliche Substanz im vorderen Teilbereich des EKZ zeigt deutliche Mängel. Die Gebäudehülle des Anfang der 1970er Jahre entstandenen Gebäudekomplexes ist dringend sanierungsbedürftig. Aufgrund der bestehenden kleinteiligen Eigentümerstruktur war eine grundlegende Modernisierung bislang nicht durchzuführen. Aus diesem Grunde

wird inzwischen eine reine Aufwertung durch Modernisierung nicht mehr weiterverfolgt (s. Kapitel 4.1.1).

Eine aktuelle Übersicht über den Planungs- und Umsetzungsstand der Projekte gibt die Tabelle „Maßnahmenliste“ auf den folgenden Seiten.

Dabei zeigt sich, dass der überwiegende Teil der öffentlichen Maßnahmen durchgeführt worden ist, jedoch gerade im Bereich der privaten Gebäude noch in etlichen Bereichen Handlungsbedarf besteht. An exponierten Stellen des Sanierungsgebietes ist ein überproportionaler Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im privaten Gebäudebestand festzustellen, insbesondere im Geschosswohnungsbau entlang der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und der Wilhelm-Leuschner-Straße. So sind zwar kleinere Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden, jedoch ist eine grundlegende Modernisierung nicht erfolgt.

Zum größten Teil sind die Aufzugsanlagen, Treppenhäuser und Fenster erneuerungsbedürftig. In etlichen Wohnungen sind auch bauliche Mängel festzustellen, so z.B. Schimmelbefall. Zum überwiegenden Anteil ist die Gebäudesubstanz jedoch noch weitgehend intakt, auch wenn in einigen Fällen Bauschäden am Mauerwerk vorliegen, die bislang höchstens notdürftig ausgebessert wurden. Weiter sind alle Gebäude energetisch auf dem Stand der 1970er Jahre, eine energetische Sanierung ist somit notwendig und von hoher Bedeutung, um eine dem heutigen Standard entsprechende Wohnqualität und eine Verringerung der Nebenkosten für die Mieter zu erreichen. Einige Gebäude an der Wilhelm-Leuschner-Straße weisen zudem deutliche Anzeichen von Verwahrlosung und Vandalismus auf.



*Abbildung 9 und Abbildung 10: Hauseingänge Wilhelm-Leuschner-Straße 30 mit sichtbaren baulichen Mängeln*

Quelle: Cappel + Kranzhoff

Nach rund 15 Jahren im Programm „Soziale Stadt“ hat sich gezeigt, dass der Anreiz der erhöhten steuerlichen Abschreibung nicht ausreicht, um eine Verbesserung des Wohnungsbestandes der Großwohnsiedlung zu erzielen.

**Soziale Stadterneuerung Lüneburg-Kaltenmoor  
Maßnahmenübersicht 2015 - Realisierte Maßnahmen / geplante Maßnahmen**

Maßnahmen im Rahmenplan inkl. 1. u. 2. Fortschreibung	Stand von Planung / Umsetzung	Zielveränderungen / andere Ausrichtung	Maßnahmenbezeichnung (Nr.), 1. Fortschreibung	Maßnahmen bis 2014 ausgeführt	Maßnahmen ab 2014 (s. Maßnahmenblätter)
<b>Erschließung</b>					
Modernisierung der Parkhäuser (Theodor-Haubach-Straße und Julius-Leber-Straße)	Planung der Modernisierung Parkhaus Adolf-Reichwein-Str.	Zielsetzung geändert; Aufwertung der Parkhäuser durch Begrünung	A 6		A 6
Modernisierung / Abriss des Parkhauses an der Wilhelm-Leuschner-Str.		Keine Modernisierung mehr, sondern Abriss	A 8	R 18	
Schaffung eines verkehrsberuhigten Vorplatzes vor den Eingängen der Schule	Neuordnung Eingangsbereich in Planung	Reduzierter Umfang der Planung	A 3		
Rückbau der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße	Verkehrstechnische Umgestaltung in Planung		A 4		A 1
Rückbau der Wilhelm-Leuschner-Straße		Zielsetzung geändert: aus verkehrstechnischer Sicht nicht mehr notwendig	A 4		
Kreisverkehr an der Einmündung Wilhelm-Leuschner-Straße in die Konrad-Adenauer-Straße	Umsetzung abgeschlossen				
Rückbau im Bereich der Graf-Schenk-von-Stauffenberg- und Kurt-Huber-Straße			A 3		
Stellplatzneuordnung (damit auch Umgestaltung von Straßen und Freiflächen), Wilhelm-Leuschner-Straße	erfolgte im Zuge des Rückbaus, Anlage eines ebenerdigen Parkplatzes mit wassergebundener Decke		A 4	R 18	

Maßnahmen im Rahmenplan inkl. 1. u. 2. Fortschreibung	Stand von Planung / Umsetzung	Zielveränderungen / andere Ausrichtung	Maßnahmenbezeichnung (Nr.), 1. Fortschreibung	Maßnahmen bis 2014 ausgeführt	Maßnahmen ab 2014 (s. Maßnahmenblätter)
Integration des Parkhauses südlich des EKZ in den Neubau eines Discounters	Umsetzung nicht sinnvoll, Anzahl der Stellplätze nicht ausreichend, außerdem Kosten-/Nutzen-Relation für Neubau nicht gegeben durch Fernwärmanlagen	Neu Standort Discounter im Norden des EKZ, Ersatz der Stellplätze durch Neubau eines Parkplatzes südlich des EKZ	R 5	R 5	
Verlegung der Zufahrt zum Parkplatz nördlich des EKZ zur Theodor-Heuss-Straße	Umsetzung im Zuge der Neuordnung der Erschließung für Lidl abgeschlossen		R 1	R 1	
Verlegung der Stellplatzfläche des EKZ		wird im Zuge mit Neubau Drogeriemarkt realisiert			A 5
Grunderwerb und Abbruch minderwertigen Parkhaus Graf-von-Moltke-Straße		Rückbau aus städtebaulichen und funktionalen Gründen			A 9
<b>Freiflächen, Platzgestaltung</b>					
Platzgestaltung St. Stephanus-Platz	Umsetzung abgeschlossen		A 2	R 15	
Weitere Wohnumfeldverbesserung durch Erweiterung des Spielplatzes bis zur W.-L.-Straße 30 und durch Grünverbindung nach Norden	Umsetzung abgeschlossen, bis auf Anbindung an übergeordnete Grünverbindung	Anbindung an übergeordnete Grünverbindung nach Abriss Parkhaus	R 6 / A 8	R 6	
Gestaltung einer Platzanbindung an den St. Stephanus-Platz /Schule	Umsetzung in geringerem Umfang		A 3	R 17	
Aufwertung des Wäldchens am Hügelgrab / Entwicklung der Grünanlage u. Spielplatz am Wäldchen an der C.-F.-Goerdeler-Str.	Umsetzung abgeschlossen			R 20	
Anbindung des Wäldchens durch Fußwege und Grünflächen nach Süden und Norden	Umsetzung abgeschlossen			R 20	

Maßnahmen im Rahmenplan inkl. 1. u. 2. Fortschreibung	Stand von Planung / Umsetzung	Zielveränderungen / andere Ausrichtung	Maßnahmenbezeichnung (Nr.), 1. Fortschreibung	Maßnahmen bis 2014 ausgeführt	Maßnahmen ab 2014 (s. Maßnahmenblätter)
Schaffung eines Grünzuges mit Spielband parallel zur Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße		geänderte Zielsetzung: Grünzug mit Spielband aufgehoben, dafür Umgestaltung des Straßenraumes i. Rahmen d. Umgestaltung der C.-F.-G.-Straße	A 4		A 1
Sanierung von Teichanlagen	Bisher keine weitere Planung angedacht				
Schaffung von Blickbeziehungen und Anlage von Fußwegen westlich der Theodor-Heuss-Straße (außerhalb des Sanierungsgebietes)	Bisher keine weitere Planung angedacht				
Konzept für die inneren Freianlagen (Wohnwegesanierung)	Bisher keine weitere Planung angedacht, bleibt als Ziel (Gutachten/Konzept) weiter bestehen / geänderte Zielsetzung in Teilen umgesetzt (BA 1 u. 2)	Zielsetzung 2008 verändert: Erneuerung und Umgestaltung der öffentlichen inneren Weegeerschließung	A 5	R 21	A 2
Wohnfeldverbesserung insbesondere mit Spielplatzgestaltungen zwischen Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße / Konrad-Adenauer-Straße	In Teilen (Spielplatzanlagen) umgesetzt		R 7 / A 7	R 7 / R 22	A 2
Gestaltung einer Grünverbindung zum Wäldchen am Hügelgrab	s. u. Wäldchen am Hügelgrab		A 10	R 20	
<b>Gebäudestruktur</b>					
Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes / Discounters	Umsetzung abgeschlossen (Lidl)		R 1 / A 1	R 1	

Maßnahmen im Rahmenplan inkl. 1. u. 2. Fortschreibung	Stand von Planung / Umsetzung	Zielveränderungen / andere Ausrichtung	Maßnahmenbezeichnung (Nr.), 1. Fortschreibung	Maßnahmen bis 2014 ausgeführt	Maßnahmen ab 2014 (s. Maßnahmenblätter)
Umnutzung und Aufwertung der leerstehenden Gebäude (ehem. Kaiser's), Fassadenneugestaltung Café Contact / St. Stephanuspassage	Umsetzung abgeschlossen / Neugestaltung der Fassade v. Café Contact in Planung			R 19	
Aufwertung / Umgestaltung des EKZ zum Stadtteilzentrum und Gestaltung der „Passagen“ und Innenbereiche im EKZ	Neugestaltung: Umsetzung weitgehend abgeschlossen	Gebäuderückbau bleibt als Ziel weiter erhalten, Umgestaltung und weitere Aufwertung des EKZ zum Stadtteilzentrum in Planung			A 4.1
Aufwertung und Umgestaltung des EKZ: Neubau eines Drogeriemarktes am St. Stephanusplatz		wird im Zusammenhang mit dem Teilrückbau EKZ und Stellplatzanlage Kurt- Huber-Straße verfolgt			A 4.2
Conciergelösungen und Verbesserung der Eingangssituation für Theodor-Heuss-Straße 2-4		Konkrete Umsetzung fallengelassen, im Zuge des demograph. Wandels jedoch als Ziel barrierefreies Wohnen weiter sinnvoll, Einbezug der Verbesserung der Eingangssituationen im Rahmen d. Maßnahme Förderung grundlegender Modernisierungsmaßnahmen (s. Nr. M ) zu prüfen			
Sanierung von Außenanlagen und Gebäuden / Schule und Kita	Sanierung (größtenteils) 2007 abgeschlossen			R 13 R 2	

Maßnahmen im Rahmenplan inkl. 1. u. 2. Fortschreibung	Stand von Planung / Umsetzung	Zielveränderungen / andere Ausrichtung	Maßnahmenbezeichnung (Nr.), 1. Fortschreibung	Maßnahmen bis 2014 ausgeführt	Maßnahmen ab 2014 (s. Maßnahmenblätter)
Rückbau des Fahrradunterstandes und evtl. der Hausmeisterwohnung / Schule		Zielsetzung geändert, Maßnahme wird nicht weiter verfolgt			
Förderung von grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau in Teilbereichen		Aufwertung des privaten Wohnungsbestandes u. Auflösung des Instandsetzungsstau			M
Wiedernutzung leerstehender städtischer Gebäude u. Erweiterung		Umsiedlung des Quartiersmanagements in das leerstehende Hausmeistergebäude d. Schulkomplex sowie Herrichtung d. Gebäudes für Neunutzung geplant; Modernisierung des Werkstattgebäudes v. Jugendzentrum für soziale Nutzungen			A 3, A 8
Sanierung/Umnutzung öffentliches Gebäude zu „sozialem Quartierszentrum“		Modernisierung und Anpassung der öffentlichen Gebäude für soziale Nutzungen			A 7
Errichtung neue Gemeinbedarfseinrichtung für Kindertagesstätte der AWO		Bedarfsgerechte Anpassung des städtischen Gebäudebestands zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Vergrößerung der Kita)			A 10

Maßnahmen im Rahmenplan inkl. 1. u. 2. Fortschreibung	Stand von Planung / Umsetzung	Zielveränderungen / andere Ausrichtung	Maßnahmenbezeichnung (Nr.), 1. Fortschreibung	Maßnahmen bis 2014 ausgeführt	Maßnahmen ab 2014 (s. Maßnahmenblätter)
<b>Sonstige Maßnahmen</b>					
An nördlicher Grünverbindung Hütentreff für Jugendliche				R 8	
Modernisierung und Instandsetzung / Jugendzentrum	Sanierung (größtenteils) 2007 abgeschlossen			R 9	
Umsetzung der Zukunftswerkstatt / Aktivspielplatz	Umsetzung abgeschlossen			R 8; R 11	

Tabelle 1: Maßnahmenübersicht 2015 – realisierte Maßnahmen / geplante Maßnahmen

### 3.2 Weiterbestehende Stärken / Schwächen (SWOT-Analyse)

Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes erfolgte aktuell eine Untersuchung der bestehenden Stärken und Schwächen des Stadtteiles. Die aktuelle SWOT-Analyse zeigt auf, dass einige der im Rahmenplan der Sozialen Stadterneuerung Kaltenmoor und der 1. Fortschreibung genannten Möglichkeiten und Hindernisse, ergänzt um die energetischen Aspekte, weiter fortbestehen.

Strengths / Stärken	Weaknesses / Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einheitliches Ortsbild durch städtebauliche Struktur</li> <li>• Erschlossene und gut erhaltene Straßen</li> <li>• Hoher Anteil an autofreien Bereichen mit Grün- und Spielflächen</li> <li>• Naherholungsgebiete in der Nähe</li> <li>• Sehr gute ÖPNV-Anbindung</li> <li>• Verkehrssichere Rad- und Fußwegeverbindungen</li> <li>• Nahwärmenetz mit KWK-Anteil vorhanden</li> <li>• Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Baualter und geringer Sanierungsgrad</li> <li>• Barrierefreies Wohnen nicht vorhanden</li> <li>• Einsatz Regenerativer Energien zur Wärmeversorgung auf nachhaltige Brennstoffe (Heizzentrale Nahwärme) eingegrenzt</li> <li>• Sanierungsfällige Bauteile (Fenster und Fassaden vor allem bei HH und GMH)</li> <li>• Eingangsbereiche vor allem bei HH und GMH teils in schlechtem Zustand</li> <li>• Stadtteilzentrum sanierungsbedürftig</li> <li>• Ungünstige Erschließungsstruktur mit z.T. sanierungsbedürftigen Parkhäusern</li> <li>• Überdimensionierte und verkehrsunsichere Haupteinfahrstraße</li> <li>• Schlechtes Image als Wohnstandort</li> <li>• Keine Nutzung Regenerativer Energien</li> </ul>
Opportunities / Möglichkeiten	Threats / Hindernisse
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Potenzial zur energetischen Gebäudesanierung</li> <li>• Grundsätzlich hohes Potenzial bei Dachflächen für Photovoltaikanlagen</li> <li>• Hohe Anzahl baugleicher Gebäudetypologien (Adaption von Sanierungskonzepten auf mehrere Gebäude reduzieren Planungsaufwand und –kosten)</li> <li>• Entwicklungsfähiges Stadtteilzentrum</li> <li>• Ausbau KWK-Anteil bei Nahwärme</li> <li>• Parkplätze zur Förderung von E-Mobilität</li> <li>• Umgestaltung Einkaufszentrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr hoher Anteil an vermietetem Wohnraum (Sozialverträglichkeit von Sanierungen)</li> <li>• Sehr hoher Anteil an Sozialwohnungen</li> <li>• Heterogene Eigentümerstruktur</li> <li>• Internationale Immobiliengesellschaften, wenig kooperativ oder im Insolvenzverfahren</li> <li>• Nahwärmeanbindung bei Eigentümern unbeliebt</li> <li>• Nutzerverhalten beeinflusst Energieverbrauch</li> </ul>

*Tabelle 1: SWOT-Analyse Sanierungsgebiet Kaltenmoor*

Quelle: IEQK Kaltenmoor, Hansestadt Lüneburg 2013

### 3.3 Fazit

Betrachtet man die dargestellten Analyseergebnisse vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung Kaltenmoors über die letzten Jahre, so zeigt sich, dass die im Ursprungsrahmenplan und in der 1. Fortschreibung definierten Leitbilder und Ziele intensiv weiterverfolgt werden müssen, um die bislang erzielten Erfolge der Sozialen Stadterneuerung in Kaltenmoor nicht zu gefährden.

Kaltenmoor ist weiterhin oft der erste Wohnstandort für viele Zuzügler nach Lüneburg. Mit seinen guten Ausbildungs- und Erziehungseinrichtungen erbringt der Stadtteil daher wichtige Integrationsleistungen für die Gesamtstadt Lüneburg. Übergeordnetes Ziel ist es, ein stabiles Wohnquartier aufzubauen und dauerhaft zu sichern.

Mit den im nächsten Kapitel dargestellten angestrebten Sanierungszielen und der entsprechenden Maßnahmen sollen die erreichten Erfolge gesichert und negative Entwicklungen vermieden werden. Dazu werden in der Fortsetzung der Sozialen Stadterneuerung Kaltenmoor folgende Leitbilder weiterverfolgt:

- Weiterentwicklung eines lebensfähigen Einkaufszentrums mit sozialer und gewerblicher privater Angebots-Infrastruktur.
- Verbesserung der problematischen städtebaulichen Verkehrsstruktur durch Rückbau der C.-F.-Goerdeler-Straße sowie Schaffung verkehrssicherer Fußwegeverbindungen.
- Aufwertung des Wohnumfeldes in dem Hochhausquartier zur Verbesserung der Spiel- und Aufenthaltsqualität.
- Hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume zur Verbesserung des Stadtteilimages in der Innen- und Außendarstellung.
- Modernisierung und Anpassung des öffentlichen Gebäudebestandes zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur.

Aufgrund der im Kapitel 3.1 dargestellten Entwicklungen im privaten Gebäudebestand wird die Aufwertung des privaten Gebäudebestandes und Beseitigung des Instandsetzungsstaus zum Leitbild der Sozialen Stadterneuerung Kaltenmoor ausformuliert.

## 4 Städtebauliches Konzept

Im Folgenden werden die in der 1. Fortschreibung dargestellten und noch nicht erreichten Sanierungsziele und Maßnahmen den aktuellen Rahmenbedingungen gegenübergestellt und angepasst.

Aufbauend auf den im vorigen Kapitel dargestellten Leitbildern wurden im IEQK 2013 zusätzlich folgende Leitlinien formuliert:

- Sanierung der Gebäudehüllen bei Instandsetzungsbedarf, vor allem Austausch von Fenstern
- Dämmung des oberen und unteren Gebäudeabschlusses
- Optimierung der Fernwärmebereitstellung
- Photovoltaikanlagen bei hohem Potenzial zur direkten Eigennutzung des Solarstroms (vorrangig Nichtwohngebäude)
- Einsatz von LED- Technik zu Beleuchtungszwecken
- Austausch von alten elektrischen Geräten durch hocheffiziente Lösungen
- Verbesserung der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Situation
- Erhalt der städtebaulichen Struktur und der Freiraumstruktur
- Stärkung des Wohnstandorts durch die Steigerung der Nutzungsmischung und Modernisierung von Sport- und Spielplätzen
- Ort der kurzen Wege
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch Förderung der Nahmobilität
- Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt für den Radverkehr
- Verbesserung der räumlichen Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel
- Nachhaltige Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des gesamten Quartiers
- Anpassung an den demografischen und energetischen Wandel
- Sozial verträgliche Sanierungskonzepte

Unter Einbezug der o.g. Leitlinien ist eine Fortschreibung der Ziele und Maßnahmen insbesondere für das Einkaufszentrum und den privaten Gebäudebestand notwendig. Auch mehrere städtische Gebäude sind sanierungsbedürftig. In der vorliegenden Fortschreibung werden die anderen Sanierungsziele und Maßnahmen deshalb nicht weiter behandelt.

## 4.1 Sanierungsziele Gebäudestruktur

### 4.1.1 Sanierungsziel Weiterentwicklung EKZ

#### Rahmenplan 2002

Planungsziel war es, durch Teilabriss und Teilneubau der Ladengebäude eine vom St. Stephanusplatz aus durchgehend zu überblickende Ladenpassage zu schaffen. Die bestehende Ladenpassage ist durch die stark verwinkelte und dichte Anordnung der Gebäude schlecht einsehbar und begünstigt die Entstehung von Angsträumen.

#### Fortschreibung 2008

Ein Rückbau einzelner Gebäude konnte bis dato nicht durchgeführt werden. Die Neugestaltung der Passagen und Innenbereiche des EKZ wurde weitgehend abgeschlossen. Geplant war, die nördliche Zuwegung vom Discounter zum EKZ barrierefrei auszubauen und am Übergang zwischen der Passage und St. Stephanus-Platz die Fassade des Café Contact an der St. Stephanuspassage neu zu gestalten. Das Ziel, das EKZ durch Teilabrisse übersichtlicher zu gestalten, bestand weiterhin.



Abbildung 11: Fassadenumgestaltung Café Contact

#### Fortschreibung 2014

Die bauliche Substanz des Einkaufszentrums insbesondere des vorderen Teilbereiches hat sich seit 2008 deutlich verschlechtert. Auch hat sich durch Geschäftsaufgaben (z.B. Insolvenz Schlecker u. Aufgabe der Bäckerei) der Leerstand deutlich erhöht. Die Gebäudehülle des 1970er Jahre Gebäudekomplex ist dringend sanierungsbedürftig, insbesondere das Flachdach, das Undichtigkeiten aufweist. Aufgrund der bestehenden kleinteiligen Eigentümerstruktur war eine grundlegende Modernisierung bislang nicht durchzuführen. Inzwischen konnte ein Investor gewonnen werden, der am Standort des EKZ einen Neubau errichten möchte, dessen Flächen eine Drogeriekette anmieten will. Die kleinteilige Gebäudestruktur und Flächenaufteilung im EKZ stellt jedoch ein Hindernis bei einer Ansiedlung dar, sie ist selbst für kleinere Einheiten sowohl beim Lebensmitteleinzelhandel als auch bei Drogeriemärkten nicht mehr zeitgemäß. Die mittlerweile üblichen zusammenhängenden Flächen von

mindestens 600 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können im Bestand nicht realisiert werden, sondern nur mit einem Neubau.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes stärkt jedoch den Standort Kaltenmoor und bedeutet eine deutliche Aufwertung des Nahversorgungsangebotes für die Bewohnerinnen und Bewohner. Derselbe Investor hat mit der Sanierung und Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes begonnen. Die Sanierung wird im Frühjahr 2015 abgeschlossen sein. Im Rahmen der Weiterentwicklung des EKZ ist deshalb ein Teilrückbau und eine umfassende Neustrukturierung des EKZ geplant (s. Abbildung 12). So können nicht nur die Anforderungen des Einzelhandels an moderne Verkaufsflächen besser erfüllt werden, sondern es wird der Leerstand deutlich gesenkt und minder- und ungenutzte Räume vermieden. Zudem kann durch diesen Umbau des vorderen Teils des EKZ die beengte, unübersichtliche und unzeitgemäße Passagen-Struktur aufgebrochen werden.

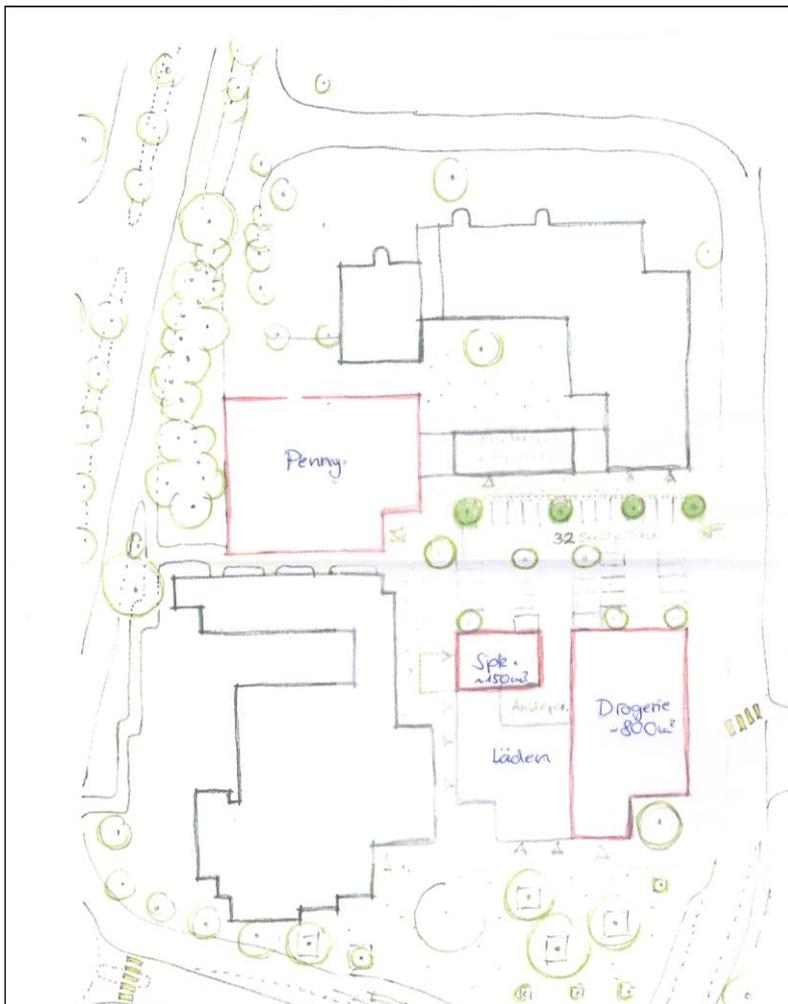


Abbildung 12: Skizze der Neuplanung des EkZ

Quelle: Hansestadt Lüneburg

### 4.1.2 Sanierungsziel Wiedernutzung leerstehender städtischer Gebäude

#### Rahmenplan 2002 / Fortschreibung 2008

Sowohl im Rahmenplan 2002 als auch in der Fortschreibung 2008 war dieses Ziel noch nicht näher ausgeführt worden.

#### Fortschreibung 2014

Im Rahmen der Weiterentwicklung des EKZ können die derzeit durch das Quartiersmanagement genutzten Räume nicht mehr genutzt werden. Für das Quartiersmanagement sind somit neue Räumlichkeiten zu finden. Wichtig ist hierbei, dass der Standort an zentraler Stelle bleibt. Auf der anderen Seite der Kurt-Huber-Straße – angrenzend an das Schulzentrum – steht derzeit die alte Hausmeisterwohnung der Schule leer. Die (Wieder)Nutzung der Räume hat mehrere Vorteile: es handelt sich um einen zentralen Standort, weiterer Leerstand und damit Wertminderung des Gebäudes wird vermieden und die Maßnahme ist kurzfristig umzusetzen. Das Gebäude wird saniert und für die neue Nutzung hergerichtet. Da die bestehende Fläche gegebenenfalls nicht ausreichend ist, wird eine Erweiterung des Gebäudes geprüft.



Abbildung 13: Hausmeisterwohnung am Schulzentrum

Quelle: Cappel + Kranzhoff

Auch das Werkstattgebäude des Jugendzentrums Kaltenmoor an der Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Gebäude wurden eine Fahrradwerkstatt, ein Werkraum und ein Fotolabor als Jugendwerkstatt zur Qualifizierung Jugendlicher genutzt. Jedoch wird die Jugendwerkstatt seit rd. 3 Jahren an anderer Stelle von der AWO weitergeführt. Derzeit wird ein Raum noch als Abstellraum vom Jugendzentrum Kaltenmoor genutzt, das im daneben liegenden alten Gutshaus untergebracht ist. Ansonsten steht das Gebäude leer.



Abbildung 14 und 15 : Nebengebäude am Jugendzentrum und Blick vom Nebengebäude auf das Jugendzentrum

Quelle: Stadt Lüneburg

Um den Gebäudebestand zu langfristig sichern, soll das Gebäude saniert und wieder in Nutzung gebracht werden. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Jugendzentrum bietet sich eine soziale Nutzung mit Angeboten für Kinder und Jugendliche oder auch Eltern und junge Familien an. Eine geeignete Nachnutzung wird noch geprüft.

### 4.1.3 Sanierungsziel Modernisierung Geschosswohnungsbau

#### Rahmenplan 2002 / Fortschreibung 2008

Sowohl im Rahmenplan 2002 als auch in der Fortschreibung 2008 war dieses Ziel noch nicht näher ausgeführt worden.

#### Fortschreibung 2014

Beim Geschosswohnungsbau entlang der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und der Wilhelm-Leuschner-Straße ist ein deutlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsstau festzustellen. Seit der letzten Fortschreibung sind in diesem Punkt Verbesserungen eingetreten, in Teilbereichen hat sich der Modernisierungs- und Instandsetzungsstau jedoch vergrößert. Die Gebäude befinden sich im Besitz institutioneller Eigentümer (Unternehmen / Wohnungsbaugesellschaften).

Um eine deutliche Verbesserung des Wohnungsbestandes zu erzielen, sind grundlegende Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau erforderlich. In einem Fall kann ein Rückbau aufgrund der schlechten Bausubstanz eine Alternative sein. Zuschüsse zu Modernisierungen und Ordnungsmaßnahmen können den Anreiz für die Eigentümer erhöhen, selbst Investitionen zu tätigen. Aus diesem Grund wird als Ziel definiert, die Sanierung der Gebäude im Geschosswohnungsbau seitens der Stadt in Einzelfällen zu fördern. Im Falle der Wilhelm-Leuschner-Straße 30 wäre aufgrund der schlechten Bausubstanz, des vorliegenden hohen Leerstandes und des weiter zunehmenden Vandalismus ein Rückbau zu prüfen. Eine

Entwicklung des Wohnblocks zum sozialen Brennpunkt innerhalb des Quartiers ist bereits abzusehen.

#### **4.1.4 Sanierungsziel Anpassung öffentlicher Gebäude zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur: Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung für die AWO Kindertagesstätte**

##### **Rahmenplan 2002 / Fortschreibung 2008**

Zur Umsetzung der Leitbilder der Sanierung sind im Rahmenplan 2002 generell städtebauliche Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen den weiteren Abstieg des Gebietes aufzuhalten und den Stadtteil vielmehr aufzuwerten und lebenswert zu machen. Hierzu dient auch die Modernisierung und bedarfsgemäße Anpassung des öffentlichen Gebäudebestands. Aufgrund der Altersstruktur des Sanierungsgebietes wird dabei der Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen besondere Bedeutung beigemessen. Als vordringliche Maßnahmen wurden diesbezüglich ursprünglich die Sanierung des Schulzentrums an der Kurt-Huber-Straße und die angegliederte Fläche des städtischen Kindergartens angesehen. Diese Maßnahme wurde bis 2007 umgesetzt.

##### **Fortschreibung 2014**

Die Kindertagesstätte der Arbeiterwohlfahrt ist bisher in dem städtischen Gebäude Graf-Moltke-Straße 12 untergebracht. Die Kita bietet 95 Plätze an, welche im Quartier gut angenommen werden; sie ist in jedem Angebotssegment zu 99 % ausgelastet. Die Kinder kommen nahezu ausschließlich aus Kaltenmoor, nur ein geringer Anteil kommt aus angrenzenden Stadtteilen. Ein Großteil der Kinder hat einen Migrationshintergrund, sodass die Einrichtung ein wichtiger Baustein bei der Integration der Familien ist. Die Verteilung der Plätze sieht dabei folgendermaßen aus: 15 Plätze in einer ganztägigen Krippengruppe (1-3 Jahre), 20 Plätze in einer Vormittagsgruppe (3 – 6 Jahre) und drei altersübergreifende Ganztagsgruppen (3 – 10 Jahre) mit je 20 Plätzen.

Bereits seit einigen Jahren stößt die Kita jedoch hinsichtlich ihres Raumbedarfs und der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten an Kapazitätsgrenzen. So musste zusätzlich zu dem eigentlichen öffentlichen Gebäude bereits eine Wohnung in dem unmittelbar angrenzenden Wohnblock angemietet werden. Hier ist seitdem der Bereich der Kindergruppe mit den Unterdreijährigen untergebracht. Dieses Provisorium kann jedoch nur eine Interimslösung darstellen - zumal das Raumangebot generell zu beengt ist und auch bezüglich ihres Ausbaustandards nicht mehr den heutigen, modernen Ansprüchen an eine Kindertageseinrichtung genügt. Darüber hinaus weist das 40-jährige Gebäude insbesondere in energetischer Hinsicht einen hohen baulichen Sanierungsbedarf auf und auch die Außenanlagen sind für die Größe der Einrichtung räumlich nicht ausreichend.

Gerade aufgrund der prekären räumlichen Situation erscheint daher nur ein Neubau in Form der Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung gegenüber einem Verbleib der Kita in dem städtischen Bestandsgebäude und der Alternative einer umfassenden Sanierung geeignet zu sein, um eine nachhaltige Aufwertung des Sanierungsgebietes zu erreichen.

Als Standort für den Neubau bietet sich der Bereich einer der beiden mindergenutzten Parkpaletten an der Carl-Friedrich-Goerdler-Straße und das jeweils angrenzende städtische Grundstück an. Die Problematik der überdimensionierten, baulich mangelbehafteten Parkgaragen, ihrer mangelnden Auslastung bzw. Mindernutzung und dem hier gegebenen Vandalismus-Potential ist bereits in der ursprünglichen Rahmenplanung festgestellt worden. Ein gezielter Rückbau einer Parkgarage, wie an anderer Stelle bereits geschehen (Wilhelm-Leuschner-Straße), ist daher sowohl aus städtebaulichen als auch funktionalen Gründen sinnvoll und steht in Einklang mit den Sanierungszielen. Mit dem Eigentümer der Grundstücke, dem Wohnungsbauunternehmen BUWOG Lüneburg GmbH, wurden bereits Vorgespräche wegen eines möglichen Erwerbs seitens der Stadt geführt.

Die Errichtung einer neuen Gemeinbedarfseinrichtung an diesem Standort verschiebt die Kita zur Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße hin, der Haupteinfahrstraße des Sanierungsgebietes, und rückt sie damit aus dem Wohnumfeld-Bereich der Geschosswohnungsbauten in eine sehr zentrale und von außen gut wahrnehmbare Lage, die dem Thema Kinder und Familie im Quartier auch symbolisch ein höheres Gewicht verleiht. In Verbindung mit der geplanten Neugestaltung und Verkehrsberuhigung der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße unter Rückbau zweier Fahrbahnen stärkt der Kita-Neubau somit auch die Erreichung des Ziels, Kaltenmoor als familien- und kinderfreundlichen Stadtteil umzubauen und zu etablieren.

Weiterhin entsteht durch den Neubau eines öffentlichen Gebäudes für die Kindertagesstätte das Potential der Sanierung und Umnutzung des Bestandsgebäudes. Wegen seiner Lage innerhalb des größten Geschosswohnungsbaubereichs des Quartiers bietet sich hier die kombinierte Unterbringung und Bündelung verschiedener sozialer Einrichtungen und Angebote im Quartier unter einem Dach an. Auf diese Weise könnte eine Art „soziales Quartierszentrum“ ausgebildet werden, das zudem inmitten seiner wichtigsten Zielgruppen angesiedelt wäre (s. Maßnahme 4.1.5).

Die Maßnahme Errichtung einer neuen Gemeinbedarfseinrichtung für die AWO-Kita dient der sozialen Stadterneuerung in Kaltenmoor daher in besonderer Weise:

In zentraler Lage wird ein neues öffentliches Gebäude mit einer modernen sozialen Einrichtung für Kinder und Familien geschaffen. Voraussetzung hierfür ist der aufgrund ihrer Mindernutzung auch städtebaulich sinnvolle Rückbau einer Parkpalette. Als positive Nebenwirkung ermöglicht der Neubau zudem die Umnutzung des derzeitigen Kita-Gebäudes zu einem sozialen Quartierszentrum.

Die Einrichtung selbst kann entsprechend ihrer Raum- und Entwicklungsbedarfe nach mondernen Gesichtspunkten ausgestaltet werden, ihr Angebot in Kaltenmoor wird somit langfristig gesichert und ausgebaut. Da die Kita insbesondere ein wichtiges Betreuungsangebot für Kinder mit Migrationshintergrund im Quartier darstellt, leistet sie auch einen bedeutenden Beitrag zur sozialen Integration. Somit kann die soziale Betreuung der Bewohner und Bewohnerinnen Kaltenmoors weiter auf hohem Niveau gewährleistet werden.

Die Herstellung der ebenfalls in der Kindertageseinrichtung untergebrachten Kindergruppe zur Betreuung von Kleinkindern unter drei Jahren kann nicht mit Städtebauförderungsmiteln mitfinanziert werden, da hierfür seitens des Landes potentiell Finanzmittel aufgrund der Richtlinie Ausbau Tagesbetreuung zur Verfügung stehen. Da die Kindergruppe innerhalb der Kita einen räumlich separaten Bereich bildet, können die auf die Gruppe entfallenden Herstellungskosten gemäß ihrem Anteil an der Nutzfläche ermittelt und herausgelöst werden.

Sollte sich ein Neubau im Rahmen des Sanierungsverfahrens nicht realisieren lassen, beispielsweise da die Stadt ggf. doch nicht in die Hand des Grundstücks kommt, sollte in jedem Fall eine umfassende Modernisierung des Bestandsgebäudes für die dann hier bestehen bleibende Nutzung als Kindertagesstätte vorgenommen werden.

#### **4.1.5 Sanierung und Umnutzung eines öffentlichen Gebäudes zum „sozialen Quartierszentrum“**

##### **Rahmenplan 2002 / 1. Fortschreibung 2008**

Im Kontext und zur Erreichung des Sanierungsziels der Modernisierung und Anpassung der öffentlichen Gebäude zur Verbesserung der sozialen Angebote sind wie unter 4.1.4 bereits dargestellt, bereits das Schulzentrum an der Kurt-Huber-Straße und der städtische Kindergarten saniert worden. Auch die Stadtteilbücherei hat eine umfassende, teilweise mit Städtebauförderungsmiteln geförderte Modernisierung erfahren.

##### **Fortschreibung 2014**

Die Sanierung des öffentlichen Gebäudes, in dem sich derzeit noch die Kindertageseinrichtung der Arbeiterwohlfahrt befindet, und seine Umnutzung zu einem sozialen Quartierszentrum ist eine Folgemaßnahme der Errichtung einer neuen Gemeinbedarfseinrichtung für die AWO-Kita, durch welche die Umnutzung erst möglich wird. In dem in Folge leerstehenden Bestandsgebäude sollen mehrere soziale Nutzungen und Angebote untergebracht werden und das Gebäude entsprechend saniert und modernisiert werden. Der Standort des Gebäudes innerhalb des großen, geschlossenen Geschosswohnungsbaubereichs nördlich der Carl-Friedrich-Goerdelder-Straße eignet sich für die Unterbringung sozialer Einrichtungen in besonderer Weise, wie beispielsweise etwa das Quartiersmanagement, den Bürgertreff, die AWO etc., da die Angebote auf diese Weise unmittelbar zu den Zielgruppen gebracht wer-

den. Die Bündelung der Nutzungen in einem Gebäude mit einem zentralen Eingangsbereich schafft nicht nur kurze Wege, sowohl für die Besucher als auch die Anbieter untereinander, sondern ermöglicht auch Synergieeffekte und reduziert zudem die Hemmschwelle für Besucher, aufgrund des geringeren Risikos sozialer Stigmatisierung. Mögliche Nutzer müssen gefunden und ein Nutzungskonzept muss erarbeitet werden.



*Abbildung 16 und Abbildung 17: Gebäude der AWO-Kita und Eingang mit sichtbaren Mängeln an der Fassade*

Quelle: BauBeCon Sanierungsträger GmbH

*Abbildung 18 und Abbildung 19: Gebäude der AWO-Kita und Sichtbare Mängel an der Fassade*

Quelle: BauBeCon Sanierungsträger GmbH

## **4.2 Sanierungsziele Erschließung**

### **4.2.1 Verlegung der Stellplatzfläche des EKZ**

#### **Rahmenplan 2002 / 1. Fortschreibung 2008**

Sowohl im Rahmenplan 2002 als auch in der Fortschreibung 2008 war dieses Ziel noch nicht definiert worden.

#### **Fortschreibung 2014**

Im Zusammenhang mit dem Sanierungsziel „Weiterentwicklung EKZ“ steht die Neuordnung der Stellplatzfläche des EKZ. Die vorhandene Stellplatzfläche am Einkaufszentrum (EKZ), Richtung Kurt-Huber-Straße gelegen, wird im Zuge der Neugestaltung an dieser Stelle nicht mehr aufrechterhalten. Von daher wird die Fläche neu geordnet, indem eine Neuanlage im Rahmen des Neubaus des geplanten Drogeriemarktes erfolgt. Der durch die Weiterentwicklung neu entstehende Innenbereich löst die derzeit bestehende ungünstige Passagen-Situation auf und eröffnet eine Blickachse von der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße nach Norden. Damit wirkt das Einkaufszentrum transparenter und klarer gegliedert. Zugleich wird die Zuordnung der Stellplätze zu den angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten verdeutlicht, was die Attraktivität des EKZ für die Bewohnerinnen und Bewohner zusätzlich erhöht. Eine qualitativ hochwertige Gestaltung für den Stellplatz und den gesamten entstehenden Innenbereich ist anzustreben, um der neuen Freifläche auch eine hohe Aufenthaltsqualität zu geben und den Eindruck einer reinen „Abstellfläche“ zu vermeiden.

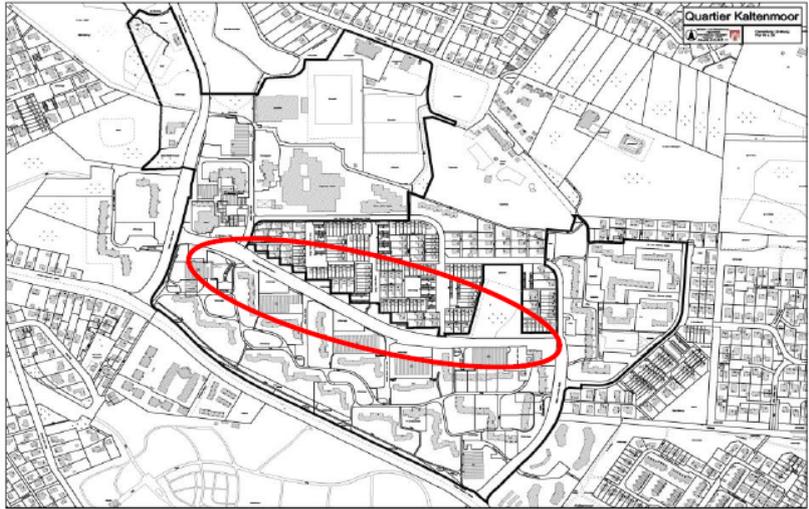
## 5 Darstellung der Vorhaben

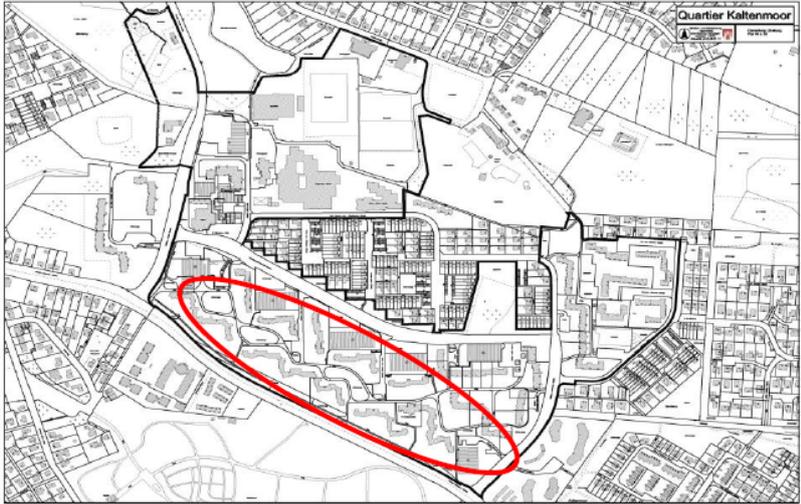
Es wurden Einzelmaßnahmen entwickelt, die sich im Einklang mit in den vorigen Kapiteln beschriebenen Leitbildern und Sanierungszielen befinden.

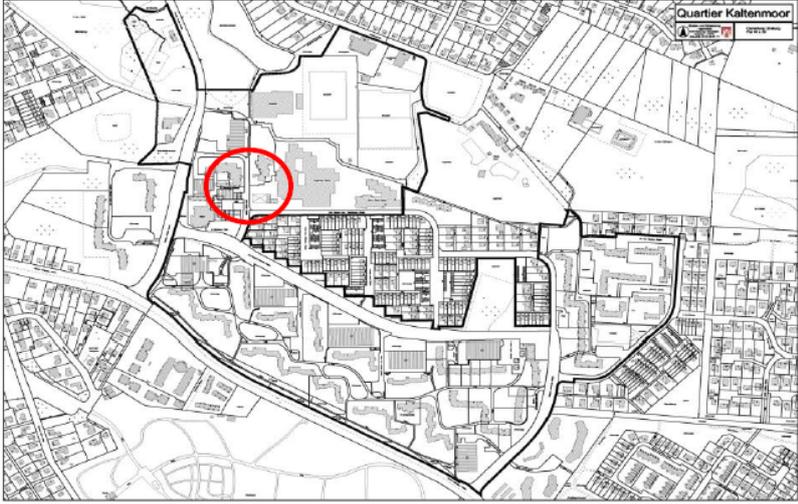
Dabei handelt es sich um die Maßnahmen:

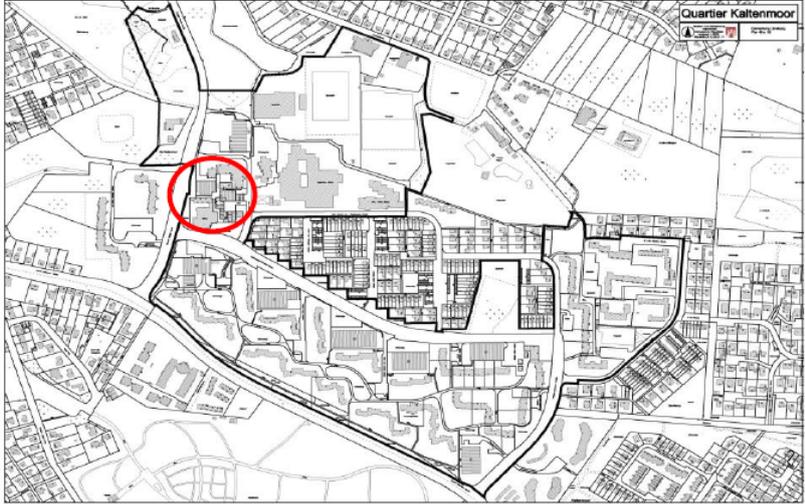
- Rückbau und Neugestaltung der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße (A 1)
- Sanierung der Erschließungswege südl. der C.-F.-Goerdeler-Straße (A 2)
- Wiedernutzung leerstehender städtischer Gebäude (A 3)
- Weiterentwicklung und Teilrückbau des EKZ (A 4.1)
- Neubau eines Drogeriemarktes (A 4.2)
- Rückbau und Neuanlage der Stellplatzanlage an der Kurt-Huber-Straße (A 5)
- Sanierung Parkhaus an der Adolf-Reichwein-Straße (A 6)
- Sanierung/Umnutzung eines öffentlichen Gebäudes zu einer Gemeinbedarfseinrichtung („soziales Quartierszentrum“) (A 7)
- Modernisierung eines öffentlichen Gebäudes mit sozialer Nutzung (A 8)
- Grunderwerb und Rückbau einer mindergenutzten Parkpalette (A 9)
- Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung für Kita-Nutzung (A 10)
- Förderung von grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau in Teilbereichen (M)

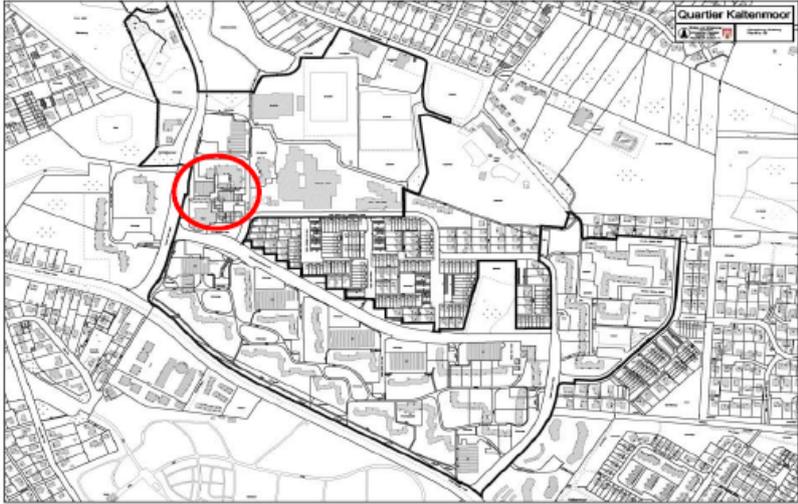
Die Maßnahmen werden im Folgenden durch einzelne Steckbriefe inhaltlich dargestellt. Darin sind neben einer kurzen Beschreibung und räumlichen Verortung der jeweiligen Maßnahmen u.a. Informationen zur Priorität, zu Synergieeffekten sowie zu den Kosten und Finanzierung zusammengefasst.

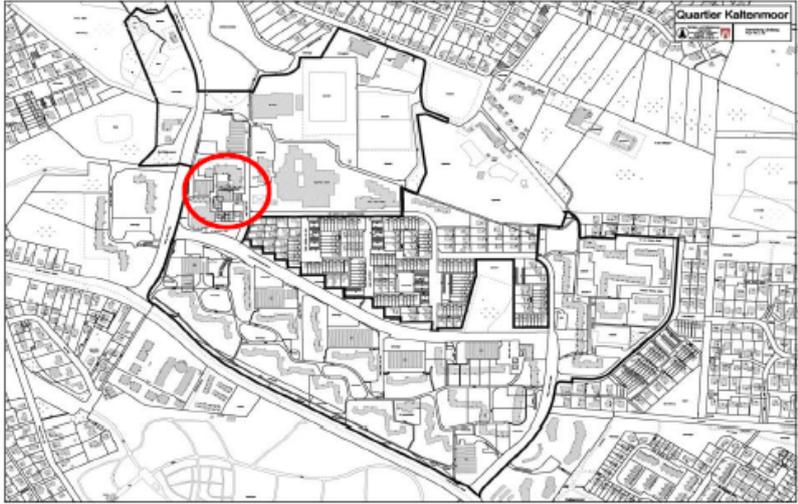
<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 1 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Rückbau / Neugestaltung der Carl-Friedrich-Goerdeler-Str.</b>
<b>Beschreibung</b>	 <p>Reduzierung des abschnittsweise autobahnähnlichen Straßenprofils und Entsiegelung der Flächen einer Fahrspur mit Verbreiterung der Mittelinsel, alleartige Bepflanzung der Mittelinsel zur stadtgestalterischen Aufwertung der Haupteerschließungsstraße, Herstellung einer beidseitigen straßenbegleitenden Rad- und Fußwegeverbindung</p>
<b>Akteure/Beteiligte:</b> - Hansestadt Lüneburg	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imageverbesserung des Stadtteiles durch attraktive Neugestaltung der zentralen Erschließungsstraße</li> <li>- Weiterentwicklung des Stadtteils zu einem fussgänger- und radfahrerfreundlichen Stadtteil</li> <li>- Stärkung des Stadtteiles für familien- und kinderfreundliches Wohnen</li> <li>- Aufbau eines verkehrssicheren Schulwegenetzes</li> <li>- Synergien zu den realisierten Projekten R5 und R15</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b>	6 Monate
<b>Umsetzungsdauer:</b>	1 Jahr
<b>Investitionskosten:</b>	400.000 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsolidierung des Wohnstandortes Kaltenmoor als familienfreundlicher Stadtteil</li> <li>- Aufwertung des Stadtbildes in der Außendarstellung als Baustein eines Imagewandels</li> <li>- Stärkung und Verbesserung des Wohnungsbestandes am Markt</li> <li>- Stärkung des Standortes für Dienstleistung "Handel und Wohnen"</li> </ul>
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurzfristige Umsetzung

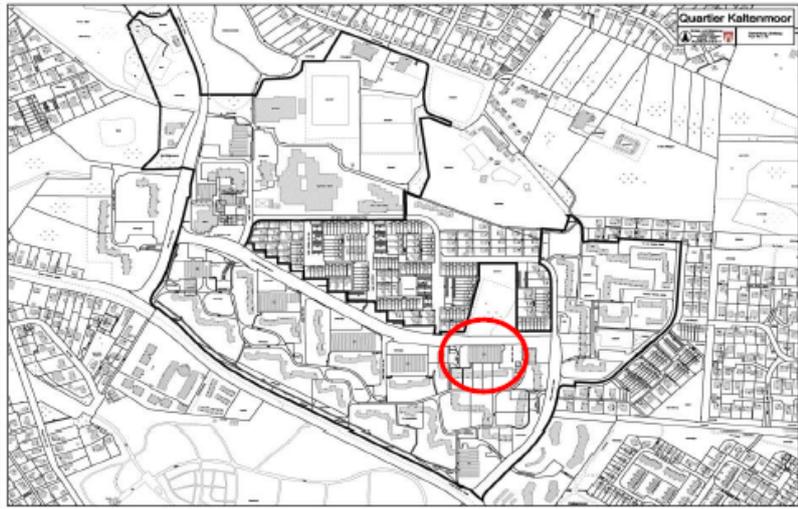
<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 2 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Erneuerung und Umgestaltung der Erschließungswege südl. der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße (5. BA)</b>
<b>Beschreibung</b>	 <p>Grunderneuerung der zentralen Wohnwegerschließung in dem Hochhausquartier, Aufwertung der zentralen Fuß- und Radwegerschließung durch attraktive Neugestaltung</p>
<b>Akteure/Beteiligte:</b> - Hansestadt Lüneburg	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imageverbesserung des Stadtteiles durch attraktive Neugestaltung der zentralen Erschließungswege</li> <li>- Weiterentwicklung des Stadtteils zu einem fussgänger- und radfahrerfreundlichen Stadtteil</li> <li>- Stärkung des Stadtteiles für familien- und kinderfreundliches Wohnen</li> <li>- Stärkung des Stadtteiles für barrierefreie Erschließung</li> <li>- Synergien zu dem realisierten Projekt R22</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b>	3 Monate
<b>Umsetzungsdauer:</b>	4 Monate
<b>Investitionskosten:</b>	100.000,00 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b> <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

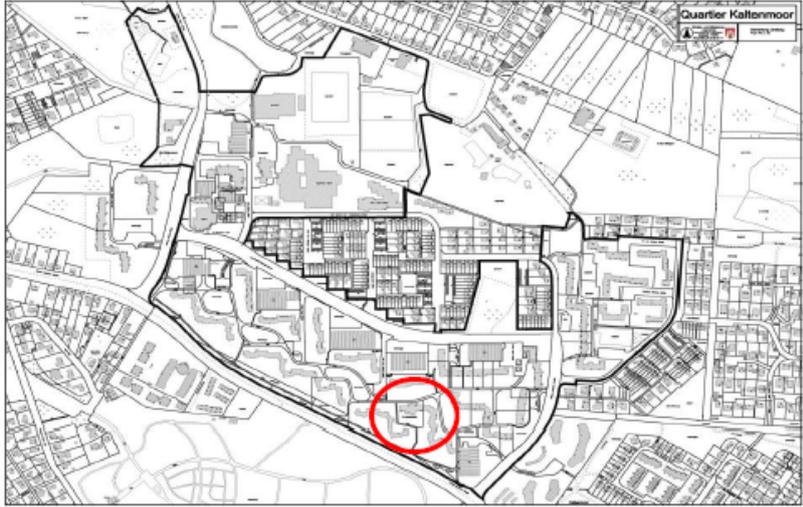
<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b> <b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 3 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Wiedernutzung leerstehender städtischer Gebäude</b>
<b>Beschreibung</b>	 <p>Aufgrund der Aufgabe der bislang bestehenden Räumlichkeiten des Quartiersmanagements im Zuge der Weiterentwicklung des EKZ und des Neubaus des Drogeriemarktes ist eine Neunutzung der derzeit leerstehenden ehemaligen Hausmeisterwohnung des Schulzentrums Kaltenmoor in Planung. Die Wohnung soll modernisiert und energetisch saniert werden.</p>
<b>Akteure/Beteiligte:</b>	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Lüneburg</li> <li>- Investor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beibehaltung eines zentralen Standortes für Quartiersmanagement</li> <li>- Höhere Akzeptanz des Stadtteil- und Einkaufszentrums</li> <li>- Weiterentwicklung und Teilrückbau des EKZ</li> <li>- Verlegung der Stellplatzanlage Kurt-Huber-Straße</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b>	3 Monate
<b>Umsetzungsdauer:</b>	4 Monate
<b>Investitionskosten:</b>	100.000 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des Dienstleistungsangebotes im Stadtteil</li> <li>- Begrenzung des Leerstandes</li> <li>- Aufwertung des Wohnstandortes Kaltenmoor</li> </ul>
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurz-/mittelfristige Umsetzung

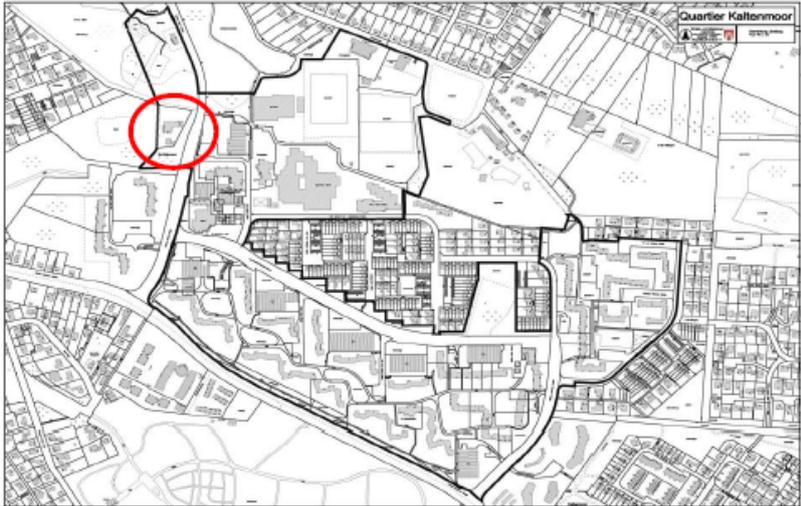
<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 4.1 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Weiterentwicklung und Teiltrückbau des EKZ</b>
<b>Beschreibung</b>	<p>Durch die im Bestand vorhandenen kleinen Verkaufsflächen ist das EKZ für Neuansiedlungen von Einzelhandel u. Dienstleistungen nicht mehr attraktiv. Außerdem bestehen unübersichtliche und beengte Passagen, die zur Unattraktivität für Kunden führen. Somit ist ein hoher Leerstand vorhanden. Auch sind an den Gebäude Baumängel vorhanden. Durch einen Teiltrückbau und Neustrukturierung des EKZ werden die Probleme beseitigt.</p> 
<b>Akteure/Beteiligte:</b>	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Lüneburg</li> <li>- private Eigentümer d. EKZ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stärkere Frequentierung und Heranziehung von Kunden des Lidl-Marktes in das EKZ</li> <li>- Höhere Akzeptanz des Stadtteil- und Einkaufszentrums</li> <li>- Auflösung der Passagen-Situation</li> <li>- Neubau eines Drogeriemarktes am St. Stephanus Platz</li> <li>- Verlegung der Stellplatzanlage des EKZ</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b>	1 Jahr
<b>Umsetzungsdauer:</b>	1 Jahr
<b>Investitionskosten:</b>	200.000 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Nahversorgung im Stadtteil</li> <li>- Begrenzung des Leerstandes</li> <li>- Aufwertung des Wohnstandortes Kaltenmoor</li> <li>- Beseitigung von baulichen Mängeln</li> </ul>
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurz-/mittelfristige Umsetzung

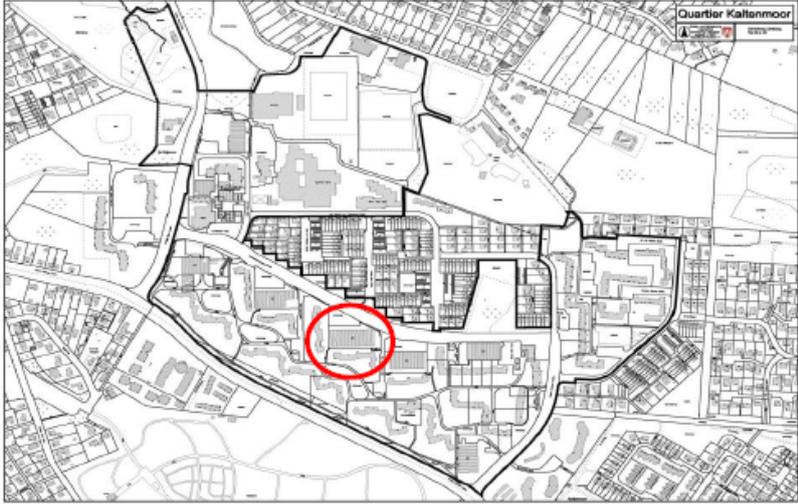
<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 4.2 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Neubau eines Drogeriemarktes am St. Stephanusplatz</b>
<b>Beschreibung</b>	<p>Im östlichen Teilbereich des EKZ soll ein Drogeriemarkt neu gebaut werden.</p> 
<b>Akteure/Beteiligte:</b>	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Lüneburg</li> <li>- Investor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stärkere Frequentierung durch Kunden des Lidl-Marktes in das EKZ</li> <li>- Höhere Akzeptanz des Stadtteil- und Einkaufszentrums</li> <li>- Weiterentwicklung und Teilrückbau des EKZ</li> <li>- Verlegung der Stellplatzanlage des EKZ</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b>	1 Jahr
<b>Umsetzungsdauer:</b>	1 Jahr
<b>Investitionskosten:</b>	n.n. (nicht förderfähig)
	<b>Effekte / Auswirkungen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Nahversorgung im Stadtteil</li> <li>- Ausbau des Angebotes zur Daseinsvorsorge</li> <li>- Abbau des Leerstandes</li> <li>- Aufwertung des Wohnstandortes Kaltenmoor</li> <li>- Erhöhung der Attraktivität des EKZ</li> <li>- Schaffung von Arbeitsplätzen</li> </ul>
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurz-/mittelfristige Umsetzung

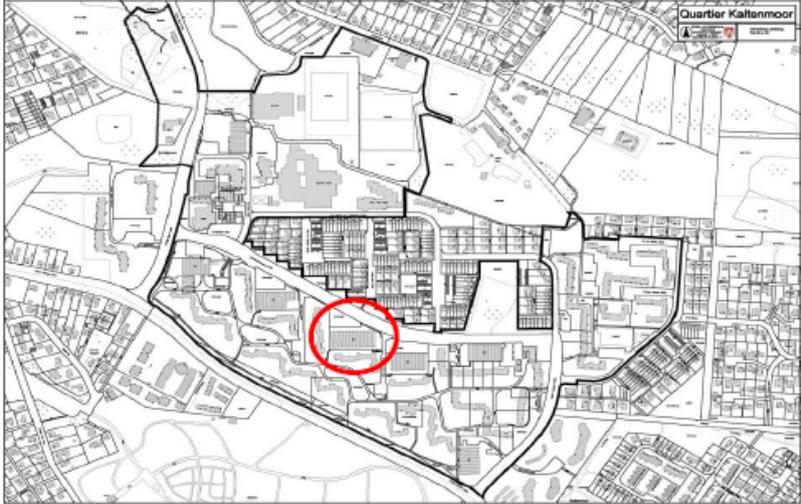
<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 5 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Verlegung der Stellplatzanlage der EKZ</b>
<b>Beschreibung</b>	<p>Im Zuge der Neugestaltung und Neustrukturierung des EKZ sowie des Neubaus des Drogeriemarktes können die bestehenden Stellplätze neben der Sparkasse nicht aufrechterhalten werden. Sie werden in die Neuplanung des EKZ mit integriert.</p> 
<b>Akteure/Beteiligte:</b>	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hansestadt Lüneburg</li> <li>- Investor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stärkere Frequentierung des EKZ durch Bestands- und Neukunden</li> <li>- Höhere Akzeptanz des Stadtteil- und Einkaufszentrums durch Auflösung von typischen Passagen-Situationen</li> <li>- klare Gliederung der Stellplatzflächen</li> <li>- Aufbrechen der beengten Passagen-Gestaltung des EKZ</li> <li>- Neubau eines Drogeriemarktes</li> <li>- Weiterentwicklung und Teilrückbau des EKZ</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b>	1 Jahr
<b>Umsetzungsdauer:</b>	1 Jahr
<b>Investitionskosten:</b>	125.000 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Nahversorgung im Stadtteil</li> <li>- Auflösung der beengten und unübersichtlichen Passagen-Situation als kriminalpräventive Maßnahme</li> <li>- Aufwertung des Wohnstandortes Kaltenmoor</li> <li>- Aufwertung des Standortes für Dienstleistungen, Einzelhandel u. Marktbetrieb</li> </ul>
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurz-/mittelfristige Umsetzung

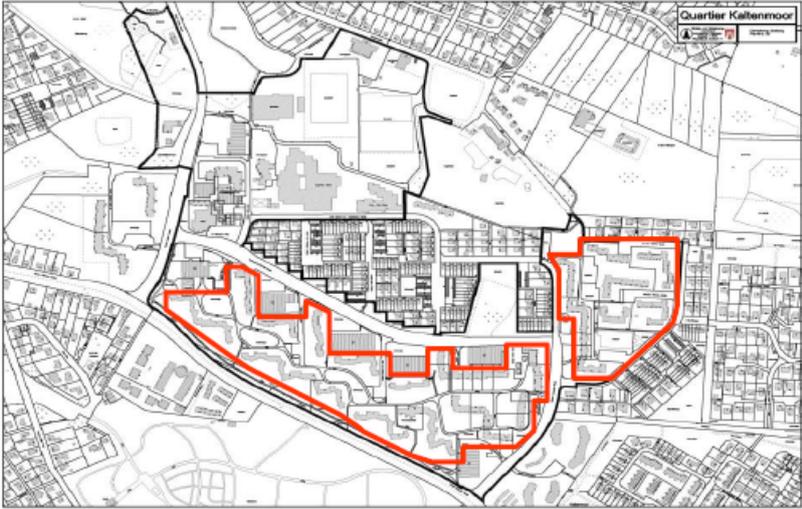
<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 6 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Modernisierung Parkhaus Adolf-Reichwein-Straße</b>
<b>Beschreibung</b> Begrünung des offenen Parkdecks und der Fassaden	
<b>Akteure/Beteiligte:</b> - Hansestadt Lüneburg	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b> - Verbesserung der Akzeptanz und Vorbeugung von Vandalismus durch Auflösen von typischen Rückseiten-Situationen und städtebaulichen "Unräumen" - Aufwertung des Stadtbildes und des Straßenbildes der Haupterschließungsstraße C.-F.-Goerdeler-Str. - Synergien zu den Projekten A1, R18
<b>Planungszeitraum:</b>	3 Monate
<b>Umsetzungsdauer:</b>	4 Monate
<b>Investitionskosten:</b>	50.000,00 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>  - Konsolidierung des Wohnstandortes Kaltenmoor  - Aufwertung des Stadtbildes in der Außendarstellung als Baustein eines Imagewandels  - Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur  - Verbesserung des Sicherheitsgefühls
<b>Empfohlene Priorität:</b>	mittelfristige Umsetzung

<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 7 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Sanierung / Umnutzung eines öffentlichen Gebäudes zu einem "sozialen Quartierszentrum"</b>
<b>Beschreibung</b> Modernisierung und Instandsetzung (auch energetisch) des leerstehenden städtischen Gebäudes mit dem Ziel einer sozialen Nachnutzung	
<b>Akteure/Beteiligte:</b>  - Hansestadt Lüneburg	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>  - Erhalt öffentlicher Gebäude durch Sanierung und Modernisierung  - Nachnutzung mit sozialem Angebot  - Bündelung und Zentralisierung der sozialen Dienstleistungen bei den Zielgruppen  - soziale Stabilisierung im Quartier
<b>Planungszeitraum:</b>	6 Monate
<b>Umsetzungsdauer:</b>	12 Monate
<b>Investitionskosten:</b>	600.000,00 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>  - Erhalt + Aufwertung des Dienstleistungsangebotes im Stadtteil  - Verbesserung der sozialen Infrastruktur  - Schaffung niedrigschwelliger Beratungs- und Hilfsangebote  - Aufwertung + Stabilisierung des Wohnstandortes Kaltenmoor
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurz- bis mittelfristige Umsetzung

<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 8 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Modernisierung eines öffentlichen Gebäudes mit sozialer Nutzung</b>
<b>Beschreibung</b>	 <p>Modernisierung und Instandsetzung (auch energetisch) des leerstehenden städtischen Gebäudes mit dem Ziel einer sozialen Nachnutzung</p>
<b>Akteure/Beteiligte:</b>	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>
- Hansestadt Lüneburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt öffentlicher Gebäude durch Sanierung und Modernisierung</li> <li>- Nachnutzung mit sozialem Angebot</li> <li>- soziale Stabilisierung im Quartier</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b>	4 Monate
<b>Umsetzungsdauer:</b>	8 Monate
<b>Investitionskosten:</b>	75.000,00 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des Dienstleistungsangebotes im Stadtteil</li> <li>- Begrenzung des Leerstandes</li> <li>- Aufwertung des Wohnstandortes Kaltenmoor</li> <li>- Verbesserung der sozialen Infrastruktur</li> </ul>
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurzfristige Umsetzung

<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 9 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Erwerb und Rückbau einer mindergenutzten Parkpalette</b>
<b>Beschreibung</b> Gründerwerb und Abbruch einer der schlecht ausgelasteten Parkgaragen an der Graf-von-Moltke-Straße (vorab Nutzungsprüfung und Rückbaukonzept)	
<b>Akteure/Beteiligte:</b> - Hansestadt Lüneburg	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b> - Rückbau eines überdimensionierten und mindergenutzten Bauwerks an der Haupterschließung - Synergie mit Reduzierung/Umgestaltung C.-F.-Goerdeler-Straße - Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs im Quartier - Nachnutzung mit Neubau Gemeinbedarfseinrichtung in zentraler Lage
<b>Planungszeitraum:</b>	3 Monate
<b>Umsetzungsdauer:</b>	4 Monate
<b>Investitionskosten:</b>	200.000,00 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b> - Anpassung der überholten Verkehrsinfrastruktur - Aufwertung des Stadtbildes des Sanierungsgebietes in der Innen- und Außenwahrnehmung - Schaffung einer wichtigen Potentialfläche für die Quartiersentwicklung - Etablierung eines kinder- und familienfreundlichen Wohnstandortes
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurz-/mittelfristige Umsetzung

<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief Nr. A 10 -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Errichtung einer neuen Gemeinbedarfseinrichtung für Kita-Nutzung</b>
<b>Beschreibung</b>	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>Errichtung einer neuen Gemeinbedarfseinrichtung / Neubau Kindertagesstätte zur räumlichen Vergrößerung und bedarfsgerechten Ausstattung</p> </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>
<b>Akteure/Beteiligte:</b>	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hansestadt Lüneburg</li> <li>- AWO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung einer Ersatzeinrichtung an zentralem Standort</li> <li>- Behebung der räumlichen Kapazitäts- und Ausstattungsprobleme</li> <li>- Erhalt und Aufwertung der Betreuungs- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche im Quartier</li> <li>- Etablierung Kaltenmoors als kinderfreundlicher Stadtteil</li> <li>- funktionale und städtebauliche Aufwertung: Synergien zu A7 und A9</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b>	6 Monate
<b>Umsetzungsdauer:</b>	12 Monate
<b>Investitionskosten:</b>	1.200.000,00 €
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nachhaltige Sicherung der Kita mit Zukunftsperspektive</li> <li>- Anpassung an Nachfrage und modernen Ausstattungsbedarf</li> <li>- Fortführung der Integrationsleistungen der Einrichtung</li> <li>- Kinder/Familie als wichtige Zielgruppen sichtbar machen</li> <li>- Aufwertung des Wohnstandortes Kaltenmoor</li> </ul>
<b>Empfohlene Priorität:</b>	kurz-/mittelfristige Umsetzung

<b>Lüneburg-Kaltenmoor 2. Fortschreibung Rahmenplan</b>	
<b>- Maßnahmensteckbrief M -</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau in Teilbereichen</b>
<b>Beschreibung</b>	 <p>Um den Anreiz für grundlegende Modernisierungsmaßnahmen zu erhöhen, ist in Teilbereichen eine Zuschussförderung gem. R-StBauF vorzusehen. Im Rahmen der Modernisierung sollte sowohl eine energetische Sanierung als auch eine gestalterische Aufwertung der Gebäude durchgeführt werden. Für die Wilhelm-Leuschner-Straße 30 ist zu prüfen, ob ein Rückbau erfolgen sollte.</p>
<b>Akteure/Beteiligte:</b>	<b>Ziele und Synergien zu anderen Projekten:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudeeigentümer</li> <li>- Wohnungsunternehmen</li> <li>- Hansestadt Lüneburg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Energetische Sanierung der Gebäudehülle</li> <li>- gestalterische Aufwertung der Gebäude</li> <li>- Stabilisierung und Aufwertung des Wohnstandortes</li> <li>- Wandel des teilweise negativen Image der Siedlung</li> <li>- bei Rückbau: Schaffung von Freiflächen, Möglichkeit zur qualitativen Neubebauung</li> </ul>
<b>Planungszeitraum:</b>	2 Jahre
<b>Umsetzungsdauer:</b>	bis 8 Jahre
<b>Investitionskosten:</b>	n.n.
<b>Förderung:</b>	<b>Effekte / Auswirkungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nbank: Wohnraumförderung - Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen in Fördergebieten (Darlehen)</li> <li>- Städtebauförderung "Soziale Stadt", Zuschuss gem. R-StBauF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kostenoptimierung durch Bündelung von Maßnahmen (energetisch, gestalterisch)</li> <li>- Schaffung qualitativer Wohnneubebauung</li> <li>- Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes</li> <li>- Wertsteigerung der Immobilien</li> </ul>
<b>Empfohlene Priorität:</b>	mittelfristige Umsetzung

## 6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Fortschreibung wurde auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme Kaltenmoor überarbeitet. Die Umsetzung der vorgestellten Restmaßnahmen erfordern eine Erhöhung des Bruttokostenrahmens um 2.744.000 € auf insgesamt 13.805.000 € und eine Verlängerung des Durchführungszeitraums bis 2020. Sowohl die Kostenrahmenerhöhung als auch die Verlängerung des Durchführungszeitraums werden bei der Bewilligungsbehörde beantragt.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht Lüneburg - Kaltenmoor Kosten EURO bis 2020 (Stand: März 2015)

A Kosten		Städtebauförderung (Fördermittel und kommunaler Eigenanteil)	
		ALT	NEU
		EUR	
1.	Weitere Vorbereitung der Sanierung Rahmenplanung, Bauleitplanung, Gutachten	365.000	365.000
2.	Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung Quartiersmanagement Verfügungsfonds (gem. Entwurf StBauF 2015)	1.100.000	550.000 1.080.000 125.000
3.	Erwerb von Grundstücken	305.000	405.000
3.1	Grundstückskosten		
4.	Ordnungsmaßnahmen		
4.1	Bodenordnung	10.000	10.000
4.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
4.3	Beseitigung baulicher Anlagen	150.000	625.000
4.4	Erschließung	6.600.000	4.150.000
4.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	35.000	35.000
5.	Baumaßnahmen		
5.1	Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden	270.000	1.140.000
5.2	Umbau u. Modernisierung von Gemeinbe- darfseinrichtungen u.gemeindeeigenen Gebäuden	1.000.000	3.620.000
5.3	Modernisierung von Parkhäusern	50.000	50.000
6.	Sanierungsträger/Beauftragte	1.176.000	1.650.000
	Summe Kosten	11.061.000	13.805.000

		Städtebauförderung	
B	Einnahmen Ausgleichsbeträge geschätzt	200.000	200.000
C	durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	10.861.000	13.605.000
D	Städtebauförderung	10.861.000	<b>13.605.000</b>
	Anteil Fördermittel Land und Bund (2/3)	7.240.667	9.070.000
	Anteil Hansestadt Lüneburg (1/3)	3.620.333	4.535.000

## **7 Literatur- und Quellenverzeichnis**

Hansestadt Lüneburg (2002): Rahmenplan Kaltenmoor

Hansestadt Lüneburg / BauBeCon Sanierungsträger GmbH / ArGe Stadterneuerung (2008): 1. Fortschreibung Rahmenplan Kaltenmoor

Hansestadt Lüneburg/ BauBeCon Sanierungsträger GmbH / cappel + kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH / ENAKON Wolfenbüttel GmbH (2014): Integriertes Energetisches Quartierskonzept Kaltenmoor