

Soziale Stadterneuerung Lüneburg - Kaltenmoor

Ergänzung / Aktualisierung zur 2. Rahmenplan-Fortschreibung von 2014

Seit der 2. Fortschreibung der Rahmenplanung mit Stand Frühjahr 2014 haben sich im Zuge der weiteren Entwicklung der Sanierung und auch der Weiteren Vorbereitung des Restmaßnahmenprogramms Änderungen und Kostensteigerungen, aber auch neue Potentiale und Möglichkeiten ergeben, die eine nochmalige Erhöhung des Kostenrahmens der Sanierungsmaßnahme Kaltenmoor (Soziale Stadt) und ihres Durchführungszeitraums erforderlich machen.

Die vorliegende Ergänzung und Aktualisierung zur 2. Rahmenplan-Fortschreibung stellt die v.g. Änderungen und Weiterentwicklungen maßnahmenbezogen dar. Die Bedeutung der ausstehenden, abschließenden Maßnahmen für die Erreichung der zugrunde liegenden Sanierungsziele wird dabei herausgestellt.

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

Bereich öffentliche Erschließung / Straßenumgestaltung:

1. Erneuerung Wilhelm-Leuschner-Straße

Bereich öffentliche Baumaßnahmen / Gemeinbedarfseinrichtungen:

2. Neubau Kita und Altbau-Sanierung zu Quartierszentrum
3. Sanierung Jugendzentrum (Nebengebäude: Werkstatt)

Bereich private Modernisierung und Instandsetzung:

4. Instandsetzung / Modernisierung Geschosswohnungsbau
5. Soziale- und Verfahrens-Begleitung bis 2024

zu 1.) Erneuerung/Neugestaltung Wilhelm-Leuschner-Straße

Die v.g. Straßenraumumgestaltung und -erneuerung stellt eine von zwei neuen, mit der Aktualisierung von 2017 hinzugekommenen Restmaßnahmen dar. Allerdings schließt die Maßnahmen sowohl logisch als auch ganz konkret räumlich an die gerade erfolgreich fertig gestellte und gelungene Neugestaltung und Verschmälerung der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße. Der Rückbau und eine entsprechende verkehrsberuhigende Umgestaltung der vorher vierspurigen Hauptquartierserschließung des Quartiers ist bereits in der ursprünglichen Rahmenplanung angedacht und als zentrales Sanierungsziel ausgewiesen gewesen.

Nach Einmündung auf die Wilhelm-Leuschner-Straße stellt diese in Richtung Süden die Verlängerung der Quartierserschließung bis zum Kreisverkehr mit der Konrad-Adenauer-Straße und zum Autobahnzubringer dar. Der Straßenabschnitt von der Einmündung der Carl- Friedrich-Goerdeler-Straße bis zum das Sanierungsgebiet südwestlich begrenzenden Kreis-

verkehr ist durch einen ähnlichen überbreiten, mangelhaft strukturierten Straßenraums charakterisiert, wie die Carl-Friedrich-Goedeler-Straße vor der Erneuerung, was nunmehr noch deutlicher wird.

Um die verkehrsberuhigende, kinder- und familienfreundlichen Umbau der Quartiersdurchfahrt sinnvoll abzurunden und damit auch erfolgreich abzuschließen, wird die Erneuerung und Umgestaltung Wilhelm-Leuschner-Straße (südlicher Abschnitt) dem Restmaßnahmenprogramm der 2. Rahmenplan-Fortschreibung als ergänzende Maßnahme hinzugefügt.

Die Kosten werden auf rd. 600.000 € kalkuliert.

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

Die o.g. Baumaßnahmen stehen in einem räumlich wie logisch-konzeptionell engen Zusammenhang. Im Zuge ihrer strategisch-konzeptionellen Weiterentwicklung werden sie mittlerweile als ein, inhaltlich zusammengehöriges Bauprojekt gesehen und begriffen, das lediglich in zwei Bauabschnitten umgesetzt wird. So machen die Kapazitätsprobleme der Kita einen Neubau als Ersatzbau erforderlich und das in Folge leere Bestandsgebäude mitten im Geschosswohnungsbaubereich kann entsprechend zum Quartierszentrum mit vielfältigen sozialen Angeboten und Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner und Familien saniert und umgenutzt werden. Durch die zudem bestehende räumliche Nähe des Neubaus an der neugestalteten Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße zum zurückliegenden Altbau und seinen Außenlagen wird die inhaltliche Verknüpfung der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen in Planung und Konzeptentwicklung weiter ausgebaut.

Zur Vorbereitung des öffentlichen Großvorhabens erfolgte in Bezug auf den Neubau insbesondere mit einer in der 2. Jahreshälfte 2015 erstellten Machbarkeitsstudie, die u.a. auch eine erste Vorplanung mit Kostenschätzung umfasste und zeigte, dass der grobe Kostenansatz, der der 2. Rahmenplan-Fortschreibung zugrunde lag, deutlich zu niedrig kalkuliert war. In Zusammenhang mit der Frage der Förderfähigkeit über die Städtebauförderung kommt hier auch der Nutzungsaufteilung bzw. dem Raumkonzept Bedeutung zu, da die Einrichtung auch Betreuungsangebote für Kinder unter 3 Jahren, also Krippenplätze, vorhält. Nach der Richtlinie über die „Gewährung von Zuwendungen für den Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder unter drei Jahren“ (Kinderkrippen) können für neu hergestellte, zusätzliche Krippenplätze, die auch in Kaltenmoor geplant sind, spezifische Fördermittel beantragt werden, die gegenüber der Städtebauförderung vorrangig einzusetzen. Bereits bestehende und mit dem Neubau lediglich ersetzte Krippenplätze können allerdings nicht über das Spezialprogramm bezuschusst werden

Bei geschätzten Gesamtkosten von rd. 4 Mio. (für 5 Kitagruppen und 2 plus 1 zusätzlichen Krippen-Gruppe) wird von einem maximalen förderfähigen Anteil für die Städtebauförderung von 7/8 ausgegangen; die voraussichtlichen förderfähigen Kosten liegen somit bei rd. 3,5 Mio. €.

Auch der Kostenansatz für die Sanierung und Umnutzung des Bestandsgebäudes hat sich im Zuge der weiteren Vorbereitung und genauerer Analyse des Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfs sowie der notwendigen Umbauten konkretisiert und auf rd. 700.000 € erhöht.

Hinweis auf Sonderprogramm „Investitionspakt für soziale Integration“:

Da sich das Gesamtprojekt (Ersatz-)Neubau Kita und Altbau-Sanierung zu sozialem Quartiers-/ Bewohnerzentrum auch aufgrund seiner inhaltlichen Ausrichtung und Schwerpunktsetzungen sehr gut für das Sonderprogramm „Investitionspakt für soziale Integration“ eignet, wird parallel auch eine Antragstellung für Aufnahme und Förderung der Einzelmaßnahme über das Sonderprogramm vorbereitet.

zu 3.) Sanierung Jugendzentrum

Unter dem Rahmenplan-Leitbild `Modernisierung und Anpassung des öffentlichen Gebäudebestandes zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur` soll als weitere Gemeinbedarfseinrichtung das Werkstatt-Nebengebäude des Jugendzentrums in den letzten Jahren der Sanierung modernisiert werden und auch mit Blick auf den pädagogischen Ansatz weiterentwickelt werden. Diese im Nachgang zur Rahmenplan-Fortschreibung 2014 in der weiteren Sanierungsdurchführung identifizierte Maßnahme knüpft inhaltlich und strategisch an die vor genannten Gemeinbedarfseinrichtungen Quartierszentrum (mit u.a. Allgemeinem Sozialdienst) und Kita an, und schließt die Lücke zur Altersgruppe der Jugendlichen. Konkret stellt die Baumaßnahme zudem an eine ältere Teilmaßnahme an dem Gebäudekomplex Jugendzentrum aus dem Jahr 2005 an.

Die Kosten werden mit rd. 200.000 € veranschlagt.

zu 4.) Private Instandsetzung/Modernisierung im Geschosswohnungsbestand

Aufgrund der weiterhin überschaubaren Aktivitäten in diesem wichtigen inhaltlichen Feld der Rahmenplanung war die Beseitigung des vielfach immer noch vorliegenden Instandsetzungsstaus und die Verbesserung und Aufwertung des privaten Geschosswohnungsbestandes in der 2. Rahmenplan-Fortschreibung aus 2014 zu einem weiteren Leitbild der Sozialen Stadterneuerung Kaltenmoor gemacht worden. Mittels der in Folge ermöglichten Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen insbesondere im Geschosswohnungsbau mit Städtebauförderungsmitteln, und nicht nur über den Steuervorteil, soll erreicht werden, dem Ziel auch näher zu kommen.

Zwei große Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen eröffnen hier in den letzten Jahren grundsätzlich neue Möglichkeiten:

Nach der Übernahme des Gebäudebestandes südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und damit rd. 700 Wohnungen durch eine Wohnungsbaugesellschaft Ende 2013, befindet sich seit Ende 2015 auch der ehemalige Bestand in der Wilhelm-Leuschner-Straße mit rd. 265 Wohnungen im Veräußerungsprozess.

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

Als Anreiz für die seltene Chance der Durchführung weitreichender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbestand dieser Größenordnung (265 Wohnungen) sollen möglichst auch Städtebaufördermittel angeboten und eingesetzt werden. Es ist vorgesehen, 1,5 Mio. € an Förderung anzubieten.

Selbiges gilt für Baumaßnahmen im Bestand der Wohnungsbaugesellschaft südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße, welche in den letzten Jahren bereits einige bauliche Mängel und Missstände Zug um Zug und auf eigene Kosten behoben bzw. abgebaut hat. Als zusätzlicher Anreiz für eine größere, klar abgegrenzte Maßnahme werden nunmehr auch Fördermittel angeboten. Hierfür ist ein Gesamtbudget von 400.000 € Förderung kalkuliert.

Für diesen Förderbereich ist ein Förderansatz von insgesamt rd. 1,90 Mio. € vorgesehen.

zu 5.) Soziale- und Verfahrens-Begleitung bis 2024

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

Zusammenfassung / Fazit:

Mit diesen dargelegten und aktualisierten Restmaßnahmen ergibt sich im Zuge der konzeptionellen Weiterentwicklung der Einzelmaßnahmen und der des Gesamtquartiers für einen erfolgreichen Abschluss der Sanierung ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf.

Die kalkulierten Kosten der v.g. Vorhaben belaufen sich auf rd. 7,5 Mio. € und sind mit einem Anteil von 1,9 Mio. € vom derzeitigen Gesamtkostenrahmen abgedeckt. In Folge ergibt sich ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf über die Städtebauförderung von 5,6 Mio. €. Hiervon können 240.000 € mit Einnahmen aus Veräußerungserlösen u.a. und perspektivisch rd. 500.000 € über die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge abgedeckt werden. Bisher waren lediglich 200.000 € als sanierungsbedingte Einnahmen angesetzt gewesen. Damit verbleibt eine abschließende Finanzierungslücke von rd. 5,06 Mio. €.

Für die Soziale Stadterneuerung Kaltenmoor soll folglich eine Erhöhung des Gesamtkostenrahmens (brutto) auf 19.065.000 €, bzw. Netto-Gesamtkostenrahmens (unter Berücksichtigung der Teilfinanzierung über Einnahmen) von 13,605 Mio. € auf 18,325 Mio. € beantragt werden.

Dies bedeutet eine Erhöhung der Förderung um rd. 3,15 Mio. und des städtischen Eigenanteils um rd. 1,57 Mio. €.

Für die Umsetzung einiger Großprojekte soll begleitend eine Verlängerung des Durchführungszeitraums bis Ende 2024 beantragt werden.

Die Beantragungen erfolgen mit der Programmanmeldung für 2018.