

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

TOP 5
Antrag FDP-Kreistagsfraktion vom 08.02.2011; "Contracting" für die energetische Sanierung kreiseigener Gebäude - **Vorlage 2011/040**

- Bei größeren Investitionen oder Beschaffungsprozessen ist es grundsätzlich immer richtig, auch alternative Realisierungsformen in den Blick zu nehmen.
- Von den Zuschussprogrammen für energetische Sanierungsmaßnahmen konnte der Landkreis Lüneburg leider nicht profitieren. Realisiert werden konnten in jüngster Zeit lediglich eine Zuwendung aus der Sportstättenförderung sowie die Aufnahme zinsloser Darlehen bei der KfW-Bank.
- Contracting-Modelle sind nicht dazu geeignet, sich bei angespannter Haushaltslage neue oder gar zusätzliche Finanzquellen zu erschließen.
- In Contracting-Verträgen werden langfristige Zahlungsverpflichtungen gegenüber einem privaten Partner eingegangen. Die Finanzaufsicht behandelt diese als kreditähnliche Rechtsgeschäfte die eine Zahlungsverpflichtung der Kommune begründen und daher einer Kreditaufnahme wirtschaftlich gleichkommen. Diese kreditähnlichen Rechtsgeschäfte sind, wie Kredite, genehmigungspflichtig.

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 1

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

TOP 5
Antrag FDP-Kreistagsfraktion vom 08.02.2011; "Contracting" für die energetische Sanierung kreiseigener Gebäude - **Vorlage 2011/040**

- Bei der Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit gilt folgender Grundsatz: „Wenn die Haushaltslage eine Kreditfinanzierung nicht zulässt, ist auch ein kreditähnliches Rechtsgeschäft unzulässig“.
- Der Landkreis Lüneburg hat in der Finanzplanung seine „Kreditlinie“ voll ausgeschöpft. Zusätzliche Kredite werden kaum genehmigungsfähig sein. Hier gilt es dann Prioritäten zu setzen.
- Vor dem Abschluss eines Contracting-Vertrages ist im Rahmen einer meist europaweiten Ausschreibung ein Bieterwettbewerb durchzuführen. Eine externe Begleitung ist die Regel.
- Die finanzielle Gesamtbelastung aus Contracting-Verträgen darf nachweislich nicht höher sein, als bei herkömmlicher Finanzierung. Es ist immer ein Wirtschaftlichkeitsvergleich mit der konventionellen Erledigung vorzunehmen.

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 2

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

TOP 5
Antrag FDP-Kreistagsfraktion vom 08.02.2011; "Contracting" für die energetische Sanierung kreiseigener Gebäude - **Vorlage 2011/040**

- Etabliert haben sich Contracting-Modelle bislang im Bereich der Energiedienstleistungen und hier vor allem beim Wärmebezug.
- Für die energetische Sanierung der Gebäudehülle bieten sich diese Modelle aufgrund der langen Amortisationszeiten weniger an. Hinzu kommen dort die nur schwer zu kalkulierenden Unwägbarkeiten, die die Bestandssanierung erfahrungsgemäß mit sich bringt.
- Im Bereich der Energiedienstleistungen unterteilt man Contracting-Modelle herkömmlich in **Energieliefer-Contracting** und **Energieeinspar-Contracting**.

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 3

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

TOP 5
Antrag FDP-Kreistagsfraktion vom 08.02.2011; "Contracting" für die energetische Sanierung kreiseigener Gebäude - **Vorlage 2011/040**

Stellungnahme der Verwaltung

- Contracting-Modelle als alternative Realisierungsformen wurden und werden bislang anlass- und einzelfallbezogen, z.B. bei anstehenden Erneuerungen von Heizungsanlagen, in den Blick genommen.
- **Beispiele:**
 - Erneuerung Heizungsanlagen **SZ Scharnebeck**
 - Nahwärmeversorgung **SZ Dahlenburg**
 - Heizkesselerneuerung **BBS**
 - Erneuerung der Heizzentralen **SZ Oedeme**
- Bei dieser anlass- und einzelfallbezogenen Betrachtung sollte es aus Sicht der Verwaltung auch bleiben.

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 4

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

TOP 5
Antrag FDP-Kreistagsfraktion vom 08.02.2011; "Contracting" für die energetische Sanierung kreiseigener Gebäude - **Vorlage 2011/040**

Formulierungsvorschlag:

„Der Kreistag beauftragt die Verwaltung **anlass- und einzelfallbezogen** zu prüfen, ob das „Contracting“ für die energetische Sanierung bzw. **Energieversorgung** kreiseigener Gebäude sinnvoll ist.“

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 5

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Wiederaufbau Zinskorngebäude

- Das Zinskorngebäude wurde **1739** im Zuge der Neuorganisation der auf dem Klostergelände eingerichteten Ritterakademie neu erbaut.
- Es handelte sich um einen Speicher zur Lagerung zinspflichtiger Abgabegüter der Besitzungen des Michaelisklosters, allgemein unter dem Begriff des „Zehnten“ bekannt.




- Der alte Kornboden, der sich im Torhaus an der Nord-Ost-Ecke des Geländes befunden hat, wurde für den Bau der neuen Reithalle der Ritterakademie abgebrochen.
- Auffällig ist der große Anteil an wieder verwendeten Baustoffen.

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 6

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Wiederaufbau Zinskorngebäude




Ansichten vor der Sanierung

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 7

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Wiederaufbau Zinskorngebäude

- Untersuchungen im Jahre **2005** hatten ergeben, dass zwei Giebelseiten und die Hofseite des Zinskorngebäudes stark durch Holzschädlinge und Braunfäule in ihrer Standfestigkeit geschädigt sind. Im Dezember **2006** wurde das Gebäude geräumt, um auch im Inneren weitere Untersuchungen durchführen zu können.




Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 8

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Wiederaufbau Zinskorngebäude

- Da das Gebäude in den 70er Jahren unter Denkmalschutz gestellt worden war, wurde die Verwaltung beauftragt, zusammen mit der Hansestadt Lüneburg als zuständiger Denkmalschutzbehörde die Denkmalswürdigkeit des Zinskorngebäudes abzuklären und ggf. ein Sanierungskonzept zu erarbeiten.
- Entwickelt und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde eine Sanierungsvariante, die einen behutsamen Rückbau und Prüfung auf Weiterverwendung der historischen Baumaterialien vorsah.
- Mit den Bauarbeiten wurde im August **2009** begonnen.





Holzfäule, Hausschwamm, lebender / erloschener Insektenbefall...

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 9

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Wiederaufbau Zinskorngebäude

- Leider hat sich das Schadensbild im Zuge der Rückbauarbeiten als so gravierend herausgestellt, dass im Ergebnis nur ein Mauerrest der Nordfassade erhalten werden konnte.





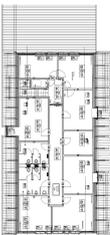
Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 10

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Wiederaufbau Zinskorngebäude

- Das Zinskorngebäude wurde als Bürogebäude wiederaufgebaut.
- Neben einer Teeküche und sanitären Anlagen sind dort 19 neue Büroräume mit 24 Arbeitsplätzen entstanden.





Erdgeschoss Dachgeschoss

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 11

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Wiederaufbau Zinskorngebäude

- Am **17.06.2010** konnte Richtfest gefeiert werden.




- Bezogen wurde das „neue“ Zinskorngebäude im **Dezember 2010**.

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft 12

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Wiederaufbau Zinskorngebäude

- Der Wiederaufbau orientiert sich an den alten Ansichten.





Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft

13

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Wiederaufbau Zinskorngebäude

- Sämtliche, den Rundgang um die Michaeliskirche störenden Nebengebäude wurden in diesem Zuge abgerissen, und so die Neugestaltung des Michaelisgeländes eingeleitet.




- Die Baukostenschätzung von rund **1.200.000 €** konnte eingehalten werden.

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft

14

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Sanierung des Pförtnerhauses

- Neben dem Zinskorngebäude war seit längerem auch das ehemalige Pförtnerhaus dringend sanierungsbedürftig.
- Die Gelegenheit dazu ergab sich mit dem **Konjunkturpaket II**.
- 170.000 €** wurden daraus für die Sanierung und Modernisierung des Pförtnerhauses zur Verfügung gestellt.




Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft

15

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Sanierung des Pförtnerhauses

- Das Schadensbild zeigte aktiven Insektenbefall an tragenden Holzteilen, Holzfäule, Mauerrisse, Putzabplatzungen und Putzausbrüche.




von Ameisen zersetzter Balken...

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft

16

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Sanierung des Pförtnerhauses

- Weitergehende Untersuchungen legten darüber hinaus Schadstoffbelastungen, insbesondere blaue Wandfarbe mit hohem Blei und Chromgehalt offen.
- Aufgrund der Lage im Senkungsgebiet befindet sich das Gebäude in Schiefelage.



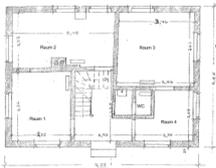
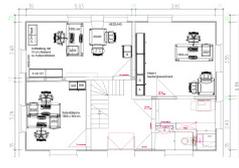

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft

17

Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Sanierung des Pförtnerhauses

Auch nach der Sanierung sind im Pförtnerhaus 3 Büroräume untergebracht:

Die Sanierung wurde eng mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Landkreis Lüneburg
Gebäudewirtschaft

18