



Ausschuss für Hochbau am **09. September 2025**

Ausschuss für Hochbau am **19. September 2025** im Sitzungssaal der Kreisverwaltung

Tagesordnung:

1. Einwohnerfragestunde gemäß § 6 Ziffer 1 i.V.m. § 22 Geschäftsordnung
2. Eröffnung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 19.06.2025
5. Förderschule G Am Knieberg; Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung über den Lebenszyklus für die geplante Erweiterung - Zwischenergebnis (im Stand der 2. Aktualisierung vom 29.08.2025)
- **Vorlage 2025/109-001**
6. Antrag der Gruppe FDP/Die Unabhängigen vom 26.08.2025 zum Thema „Verbesserung der Rollstuhlplätze in der LKH Arena“ -
Vorlage 2025/263
7. Abbruch und Neubau eines Werkstattgebäudes mit Notstromaggregat im Erdgeschoss und Besprechungsräumen im Obergeschoss -
Vorlage 2025/266
8. Kreisverwaltung; Dachgeschossausbau Gebäude 2 zu Büroräumen - **Vorlage 2025/267**
9. Energiebericht 2023 - **Vorlage 2025/254**
10. Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten
11. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 Geschäftsordnung
12. **nichtöffentlich**
Grunderwerb für den Neubau einer Förderschule G - **Vorlage 2025/265**
13. **öffentlich**
Schließung der Sitzung



TOP 5

Förderschule G Am Knieberg; Machbarkeitsstudie mit
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung
über den Lebenszyklus für die geplante Erweiterung -
Zwischenergebnis
(im Stand der 2. Aktualisierung vom 29.08.2025)
- **Vorlage 2025/109-001**



TOP 5 - Förderschule G Am Knieberg - Vorlage 2025/109-001

 Landkreis Lüneburg VERLÄNDLICH Vorlagenummer: 2025/109-001 Vorlageart: Beschlussvorlage Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Förderschule G Am Knieberg; Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung über den Lebenszyklus für die geplante Erweiterung - Zwischenergebnis (im Stand der 2. Aktualisierung vom 29.08.2025) Federführung: Gebäudewirtschaft Produkte: 111-320 Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement Beratungsfolge <table border="1"> <thead> <tr> <th>Beratungsphase</th> <th>Geplante Sitzungstermine</th> <th>Öffentlichkeitsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausschuss für Hochbau (Beratung)</td> <td>09.09.2025</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>Kreisausschuss (Entscheidung)</td> <td>15.09.2025</td> <td>N</td> </tr> </tbody> </table> Beschlussvorschlag: Das negative Zwischenergebnis der Variante a) „Erweiterung, Umbau und Modernisierung am jetzigen Standort“ wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, jetzt ausschließlich die verbleibenden Varianten b) Rückbau und Neubau am jetzigen Standort unter Berücksichtigung einer Zwischenstellung in Gestalt einer vorübergehenden Auslagerung der Schule sowie c) kompletter Neubau an einem anderen Standort, abschließend zu prüfen. Das Ergebnis ist dem Ausschuss für Hochbau in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Ausschuss für Schule und Bildung am 19.09.2025 vorzustellen Ergänzter Beschlussvorschlag vom 12.06.2025: Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie mit Variantenvergleich und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die begünstigte Variante nach geeigneten Grundstücken für den Neubau an einem anderen Standort und/oder einer als Internatslösung geeigneten Bestandsimmobilie zu interviewen und die Ergebnisse im Ausschuss für Hochbau am 09.09.2025 vorzustellen. Ergänzter Beschlussvorschlag vom 29.08.2025: Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante "kompletter Neubau an einem anderen Standort" umzusetzen und die dafür benötigten Flächenmittel in den Haushalten 2026 und die	Beratungsphase	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus	Ausschuss für Hochbau (Beratung)	09.09.2025	O	Kreisausschuss (Entscheidung)	15.09.2025	N	 Landkreis Lüneburg VERLÄNDLICH am 20.06.2025 wird Bezug genommen. 06.02.2024 zur Vorlage 2023/133 im Stand der 2. Aktualisierung beauftragt worden ein Planungsbüro zu Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Lebenszyklus eines Gebäudes über die genannten Unterrichtsräumen sowie optional unterrichtsräumen und allen weiteren Räumen gemäß Flächenzahl angepasst – durchzuführen. wurde die Architekturbüro Nadine Lorenz aus der das der Vorlage beigefugte Raumplan der Variante a) erstellt. Die sich daraus ergebenden daraus ergebenden Gebäude- und Flächenzahlen. in sich die Raumprogramme nicht in den Bau- und Erweiterungsoptionen abbilden lassen. in verbleibenden Varianten werden in der Sitzung öffentlich dargestellt und Fragen dazu beantwortet. Grund der mit Vorlage 2023/171, angeschobenen führenden Schulen in Harmsenstadt und Lüneburg es, auch weiterhin nur die verbleibenden Varianten und nicht noch weitere Optionen in den Blickwinklungskonzept, welches sich gemäß Vorlage ausspricht, sind sicherlich nicht vor dem nächsten Tag der Erweiterung der Förderschule Am Knieberg Ausschuss das negative Zwischenergebnis senung am jetzigen Standort" ng beauftragt, jetzt ausschließlich die Standort" unter Berücksichtigung einer	 Landkreis Lüneburg VERLÄNDLICH übergehendem Auslagerung der Schule sowie einen Standort" Bau und dem Ausschuss für Schule und Bildung 025 vorgestellt werden. wird die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie mit Kostenberechnung über den Lebenszyklus eines Gebäudes optional unter Berücksichtigung von 25 weiteren Räumen gemäß des abgestimmten in der Sitzung präsentieren und Fragen dazu em anderen Standort als auch für die einbeziehen in Mobillösung oder in einem anderen auf Grundstücks- bzw. Objektsuche. stellung vorgetragen. der beiden untersuchten Varianten sind folgende ges Standort: neuen Standort spielbecken (entfallen am jetzigen Standort) kosten- vs. Verfallszeiten- bzw. (schallische) endgebäude am Oedersee Weg Sind dagegen wegen desselben umzusetzenden	 Landkreis Lüneburg VERLÄNDLICH in waren zum Teil Annahmen zu treffen, die sich nicht. Dies betrifft z.B. die Grunderwerbskosten. Vorlage bis zur Sitzung noch als Anlage beigefügt ich und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt der öffentlichkeitsbetrachtung heraus keiner Variante entscheidend ist, ob und in welcher Größe ein entsprechend den entscheidenden wirtschaftlichen Ausführungsvarianten in beiden Standorten ist ebenfalls denkbar. Hilfe für Hochbau und Schule und Bildung am gen Sitzung des Ausschusses für Hochbau die weisung" und "Beauftragung eines in rechtlicher Partnerschaft" mit ihren Vor- und in Mitarbeiter eines von Frau Architektin Lorenz reus & Sommer, welches auf solche ng vortragen. berschätzungen für den "Neubau auf der grünen shnekt auf die Variante "Abbruch und Neubau ben werden die Ausgangssituation, die angewandten, die Projektkosten und schließlich gebnisrepräsentation ist der aktualisierten Vorlage in für Rückfragen verbleibt. Von daher wird den Inhalten vertraut zu machen und ggf. gezielte ntnehmlichkeit der TU-Variante beim Barwert von Eigenrealisierung aus. Gleichzeitig wird die il der TU-Variante voraussichtlich um ca. 1 Jahr waltung aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Vortrag gegeben werden, da noch unklar war, au einer Förderschule G gefunden und erworben 23.06.2025 vom Kreisausschuss beauftragt	 Landkreis Lüneburg VERLÄNDLICH ward empfohlen, den Neubau einer Förderschule Angewandte Variante zu realisieren. 100.000 € ationssumme h nicht bekannt € knünftige Ausgabe Agent der Einnahme elbaukosten
Beratungsphase	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus											
Ausschuss für Hochbau (Beratung)	09.09.2025	O											
Kreisausschuss (Entscheidung)	15.09.2025	N											

Herr Timo Fitzer vom Büro Drees & Sommer trägt vor...



DREES &
SOMMER

ERGEBNISPRÄSENTATION
ON WU
NEUBAU
FÖRDERSCHULE AM
KNIEBERG

TIMO FITZER
09.09.2025

01 Ausgangssituation

02 Eingangsparameter Variante 1 - Konventionell (PSC)

03 Eingangsparameter Variante 2 - TU

04 Risikokosten

05 Ergebnisse

AGENDA

01 AUSGANGSSITUATION

Neubau Förderschule am Knieberg

Allgemein:

- Der Landkreis Lüneburg plant einen Neubau für die Förderschule am Knieberg
- Anzahl Schüler:innen ca. 175 (Gesamt)
- Machbarkeitsvariante MV-3A (Neubau Grüne Wiese - 25 Klassen) wird hinsichtlich der wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante untersucht

Zeitliche Daten:

- Betrachtungsbeginn: 01.08.2025
- Zeitpunkt Betrachtungsende WU, Vorschlag: 31.07.2055 (30 Jahre)

Flächen (voraussichtlich):

- Grundstück: 35.000 m²
- BGF: 16.365 m²

2 Umsetzungsvarianten

- Variante 1: Eigenrealisierung (PSC)
- Variante 2: Totalunternehmer (TU)

01 AUSGANGSSITUATION

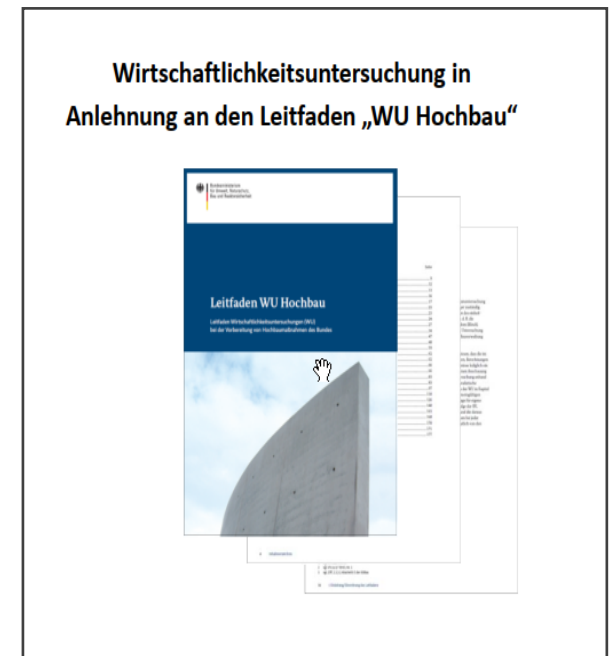
Klärung der betrachteten Beschaffungsvarianten

	Variante 1: Klassische Beschaffung (PSC)	Variante 2: Totalunternehmer (TU)
Aufgabenverteilung	- Landkreis Lüneburg verantwortet Planung, Bau und Ausschreibung mittels Einzellosvergabe - Instandsetzung/Betrieb für ca. 25 Jahre durch den Landkreis Lüneburg selbst bzw. deren Dienstleister	- TU übernimmt Planung und Bau - Instandsetzung/Betrieb für ca. 25 Jahre durch den Landkreis Lüneburg selbst bzw. deren Dienstleister
Eigentumsverhältnisse	- Grundstück im Eigentum des Landkreises - Landkreis bebaut ihr eigenes Grundstück	- Grundstück durchgehend im Eigentum des öff. AGs - TU baut auf Grundstück des öffentlichen AG - Eigentum an Immobilie geht nach Fertigstellung / Abnahme an Landkreis Lüneburg (öff. AG) über
Finanzierung	Finanzierungsart: Kommunalkredit (durch den Landkreis)	Finanzierungsart: Kommunalkredit (durch den Landkreis)

01 AUSGANGSSITUATION

Fachliche Grundlagen der vWU

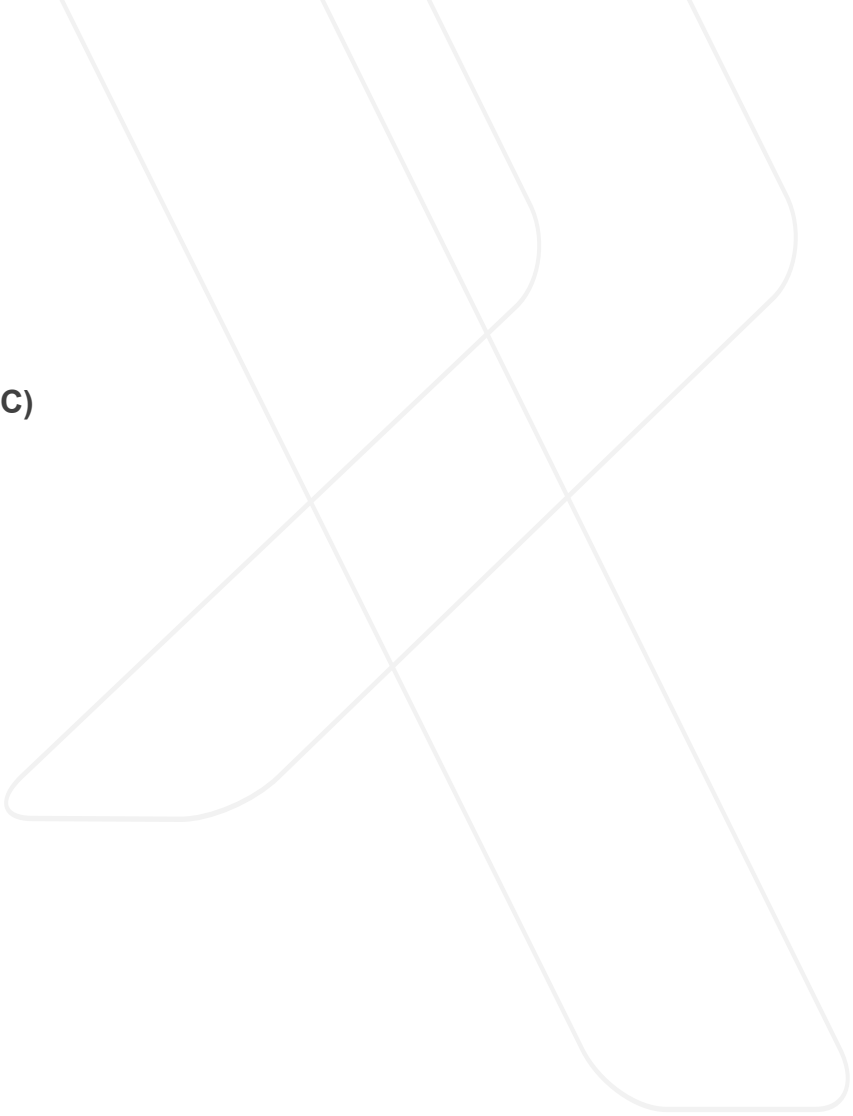
- Leitfaden WU Hochbau des Bundesministeriums des Inneren zur Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes, 2014
- Die Kapitalwertberechnung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Hochbau“ des Bundesministeriums des Inneren.
- Es erfolgt ein Vergleich der Barwerte aller Zahlungsströme in einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren.



01 AUSGANGSSITUATION

Unterschiedene Kostenarten über den Lebenszyklus

Kostenarten	
Planung/Bau	Planungs- und Baukosten sind die Kosten, die für die Bauplanung und während der Bauzeit eines Bauvorhabens durch dessen Bauausführung dem Bauherrn entstehen.
Transaktionskosten	TK (insb. Personalkosten) fallen insbesondere beim öffentlichen Auftraggeber (AG) an, wenn ein Bauprojekt vorbereitet und begleitet wird.
Finanzierungskosten	Alle Aufwendungen, die im Zuge einer Kreditbeschaffung anfallen, werden als Finanzierungskosten bezeichnet.
Betrieb/Unterhalt	Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes und des Grundstücks in der Nutzungsphase laufend entstehen.
Risikokosten	Die sich aus der Risikoverteilung ergebenden, von den einzelnen Partnern zu tragenden Risikokosten sind in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als Kostenfaktoren bei den einzelnen Varianten zu berücksichtigen.



01 Ausgangssituation

02 Eingangsparameter Variante 1 - Konventionell (PSC)

03 Eingangsparameter Variante 2 - TU

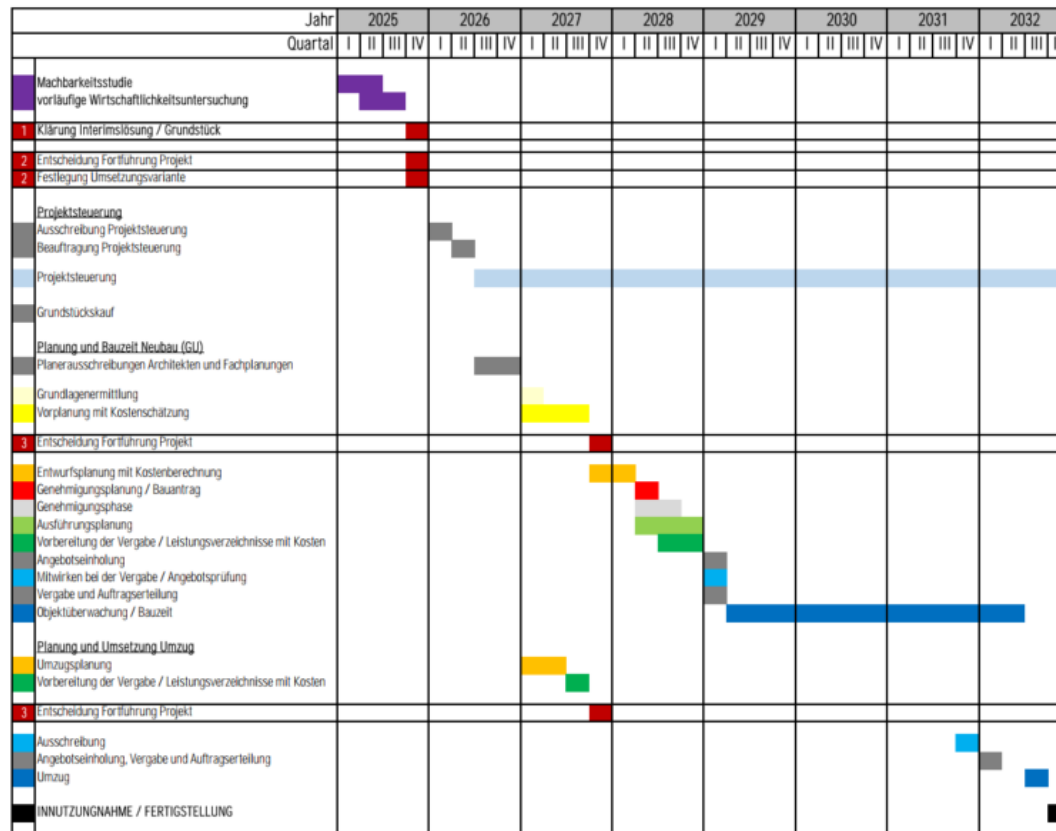
04 Risikokosten

05 Ergebnisse

AGENDA

02 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 1 – KONVENTIONELL (PSC)

Terminplanung



Quelle: Terminkonzept Grüne Wiese
Eigenrealisierung, Nadine Lorenz,
Stand 27.05.2025

02 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 1 – KONVENTIONELL (PSC)

Transaktionskosten (TK)

TK (insb. Personalkosten) fallen insbesondere an, wenn ein Bauprojekt vorbereitet und begleitet wird.

📅 Annahme TK Vorlaufphase:

- **2,5 VZÄ E11**¹ für Vorbereitungs-/Planungs- und Bauphase = $2,5 \times 145.213 \text{ € brutto}^1 \times 4,75 \text{ J} = 1.724.404 \text{ €}$
- Entspricht Bauherrenaufgabe und interne Projektsteuerung

¹:Bundesministerium der Finanzen: Kalkulationszinssätze für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen; Stand 07.07.2023

02 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 1 – KONVENTIONELL (PSC)

Sonstige Transaktionskosten

- ☞ Annahme: Unterstützung des Vergabeverfahren erfolgt über die zentrale Vergabestelle des Landkreises (Kommunalumlage)
- ☞ Die Kosten für externe Projektsteuerung und Beratung bei der Realisierung sind auf Basis der Angaben und Hinweise des Landkreises Lüneburg und auf Basis von Erfahrungswerten durch Drees & Sommer abzuschätzen.

Vorbereitungs- & Vorlaufphase – Variante 1	Kosten in € brutto
Bieterentschädigung	0 € - keine Entschädigung vorgesehen
Externe Unterstützung Abnahmen/ Inbetriebnahme	100.000 €
Externe Begleitung der Vergaben Juristische Beratung (Vorbereitung, Angebotsphase, Vertragsunterzeichnung)	100.000 €
Externe Projektsteuerung inkl. Projektcontrolling in der Planungs- & Bauphase	In KG 700 DIN 276 enthalten
Gesamtsumme	200.000 €

02 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 1 – KONVENTIONELL (PSC)

Planungs- und Baukosten

- ☞ Nach DIN 276 strukturiert, Basis Kostenschätzung Drees & Sommer 06/2025
- ☞ Berücksichtigung von Planungs- und Baukosten (KG 200, 300, 400, 500, 600 und 700)
- ☞ Keine Berücksichtigung von Abrisskosten oder Interimskosten
- ☞ Kosten risikobereinigt; Berücksichtigung der Preissteigerungen der Kosten durch Kopplung an Preis-Indizes im WU-Modell

Planungs- und Baukosten nach DIN 276 (brutto)			
Grundstücke [100] (zahlbar zu Baubeginn)	Euro		9.403.000
Vorbereitende Maßnahmen [200]	Euro	19%	1.472.000
Bauwerk - Baukonstruktion [300]	Euro	19%	32.730.000
Bauwerk - Technische Anlagen [400]	Euro	19%	17.370.000
Außenanlagen und Freiflächen [500]	Euro	19%	1.878.000
Ausstattung und Kunstwerke [600]	Euro	19%	1.637.000
Baunebenkosten - Planung [700]	Euro	19%	16.526.000
Baunebenkosten - Sonstige [700]	Euro	19%	
Finanzierung [800]	Euro		
Baukosten außerhalb der DIN 276	Euro	19%	
Kosten nach DIN 276 (brutto)	Euro		81.016.000
Gesamtbaukosten (brutto)	Euro		81.016.000

02 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 1 – KONVENTIONELL (PSC)

Betriebskosten

- ☞ Betriebskosten **KG 200 & 300** entsprechend DIN 18960 strukturiert
- ☞ Berücksichtigung **Preissteigerungen** der Instandsetzungskosten über Betrachtungszeitraum durch Kopplung an Preis-Indizes im WU-Modell
- ☞ Ergebnis Workshop: Kostenansatz gemäß fm.benchmarking Bericht 2024
- ☞ Nach Abstimmung mit dem AG fallen keine Kosten für Überwachungs- und Sicherheitsdienste an und die Kosten für Inspektion, Bedienung und Wartung sind in den Instandsetzungskosten in Höhe von 1,2 % des Gebäudewiederbeschaffungszeitwertes enthalten.

Betriebskosten nach DIN 18960		Kostenansatz in € pro m² BGF p. a.
200	Objektmanagement	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 7,63 €
310	Versorgung	
311	Wasser	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 0,37 €
314	Wärme	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 4,85€
316	Strom	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 3,67 €
320	Entsorgung	
321	Abwasser	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 0,73 €
322	Abfall	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 0,71 €
330	Reinigung und Pflege der Gebäude	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 9,92 €
340	Reinigung und Pflege der Außenanlagen	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 2,00 €
350	Bedienen, Inspektion, Wartung	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 6,38 €
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 1,73 €
370	Abgaben und Beiträge	
371	Steuern	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 0,11 €
372	Versicherungen	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 1,00 €

02 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 1 – KONVENTIONELL (PSC)

Instandsetzungskosten

- KG 400 entsprechend DIN 18960 strukturiert
- Abgestimmt im Workshop: Variante 2 - Basis ist grobe Kalkulation auf der Grundlage der Vorgehensweise der öffentlichen Hand (0,3 % des Wiederbeschaffungswerts bzw. Gesamtbaukosten für 1.-2. Jahr; 0,9 % für 3.-5. Jahr und 1,2 % ab dem 6. Jahr)
- Alternativ Variante 1: Basis ist FM-Benchmarkingbericht der Rotermund Ingenieure 2024; Bezugsobjekt Unterrichtsgebäude – Mittelwert für Instandsetzung; 1. - 5. Jahr 25 %; 5. - 10. Jahr 50 % und ab 10. Jahr 100 %
- Berücksichtigung **Preissteigerungen** der Instandsetzungskosten über Nutzungsdauer durch Kopplung an Preis-Indizes im WU-Modell
- In der angefügten Tabelle ist noch keine Preissteigerung berücksichtigt, dies erfolgt im WU-Modell.

Kennwert gem. Wiederbeschaffungswert

1-2. Jahr (0,3 % WBW)	243.048 € p.a.
3.-5. Jahr (0,9 % WBW)	729.144 € p.a.
Ab 6. Jahr (1,2 % WBW)	972.192 € p.a.

02 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 1 – KONVENTIONELL (PSC)

Finanzierungskosten

📖 Annahme: Kommunalkredit Finanzierung

📖 Laufzeit:

- Berechnung über 23,08 Jahre Kreditlaufzeit (Gesamtlaufzeit von 30 Jahren abzgl. Planungs- und Bauphase)

📖 Zinssatz Bauzwischenfinanzierung:

- Annahme: Keine erforderlich

📖 Zinssatz Fremdfinanzierung:

- Annahme LKGI: 3,3 %

📖 Tilgungsstruktur:

- Annuität

📖 Tilgungsfreie Jahre:

- Annahme: Keine

Fremdfinanzierung (FF)		
ÖPP: Darlehensnehmer FF (0 = ÖH / 1 = AN)	Auswahl	
Betrag Fremdfinanzierung (FF) - automatisch berechnet		118.515.135
Tilgungsstruktur: 0 = linear / 1 = Annuität / 2 = Endfällig	Auswahl	1
Darlehenslaufzeit Fremdfinanzierung (FF)	# Jahre	23,08
davon tilgungsfreie Jahre	# Jahre	0,00
nicht zu tilgender Restbetrag FF zu Laufzeitende	Euro	
Zinssatz Fremdfinanzierung (FF) - Ausgangswert	% p.a.	3,30%
Änderung Zinssatz während Laufzeit: 0 = nein / 1 = ja	Auswahl	0



01 Ausgangssituation

02 Eingangsparameter Variante 1 - Konventionell (PSC)

03 Eingangsparameter Variante 2 - TU

04 Risikokosten

05 Ergebnisse

AGENDA

Terminplanung



03 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 2 – TU

Transaktionskosten

TK (insb. Personalkosten) fallen insbesondere an, wenn ein Bauprojekt vorbereitet und begleitet wird.

📅 Annahme TK Vorlaufphase:

- **1,0 VZÄ E11**¹ für Vorbereitungs-/Planungs- und Bauphase = $1,0 \times 145.213 \text{ € brutto}^1 \times 3,75 \text{ J} = 544.549 \text{ €}$
- Entspricht Bauherrenaufgabe und interne Projektsteuerung
- Annahme: keine zusätzliche Personalstelle/n zu schaffen

¹:Bundesministerium der Finanzen: Kalkulationszinssätze für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen; Stand 07.07.2023

03 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 2 – TU

Sonstige Transaktionskosten

- Die Kosten für die Bieterentschädigung und externe Projektsteuerung und Beratung wurden auf Basis der Angaben und Hinweise der Stadt Burgwedel und auf Basis von Erfahrungswerten durch Drees & Sommer abgeschätzt.
- Typischerweise aufgrund des Umfangs eines TU-Vertrags juristische Beratung / Vertragsprüfung von Stadtrat als erforderlich eingeschätzt.

Vorbereitungs- & Vorlaufphase – Variante 2	Kosten in € brutto
Bieterentschädigung (für das 1. Angebot 30 T€ max. 5 Bieter, für das verbindliche Angebot 10 T€, max. 3 Bieter)	180.000 €
Externe Unterstützung Abnahmen/ Inbetriebnahme	100.000 €
Externe Begleitung der Vergaben Juristische Beratung (Vorbereitung, Angebotsphase, Vertragsunterzeichnung)	100.000 €
Externe Projektsteuerung inkl. Projektcontrolling in der Planungs- & Bauphase	In KG 700 DIN 276 enthalten
Gesamtsumme	380.000 €

03 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 2 – TU

Planungs- und Baukosten

Annahmen:

- 📖 **Erfahrung** der privaten Partner in Lebenszyklusbetrachtung und Gesamtoptimierung über den Lebenszyklus
- 📖 Höhere **Effizienz** in Projektabwicklung des privaten Partners + **Synergieeffekte**
 - ☞ Zusammenarbeit mit langjährigen Kooperationspartner
 - ☞ Eingespieltes Team aus Architekten, Fachplanern, Bauleitern und Facility Managern
- 📖 Preisverhandlungen des privaten Partners/GU mit Nachunternehmen und Lieferanten möglich (nicht an VOB/A gebunden) ☞ **Vorteilhafte Einkaufsbedingungen**
- 📖 Der private Partner kann **Massenvorteile** bezüglich Materialien, Baustoffen und beauftragten Nachunternehmen nutzen.

Projektauswirkung auf WU:

- 📖 Durchschnittlicher **Abschlag von 5 %** gegenüber Kostenansatz PSC über alle Kostengruppen gewählt

03 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 2 – TU

Planungs- und Baukosten

☞ Nach DIN 276 strukturiert Berücksichtigung der Kosten KG 100 - 700

PSC	
KG DIN 276	Summe einzelne KG (brutto)
KG 100	9.403.000 €
KG 200	1.472.000 €
KG 300	32.730.000 €
KG 400	17.370.000 €
KG 500	1.878.000 €
KG 600	1.637.000 €
KG 700	16.526.000 €
Summe	81.016.000 €

5 % Abschlag

TU	
KG DIN 276	Summe einzelne KG (brutto)
KG 100	9.403.000 €
KG 200	1.398.400 €
KG 300	31.093.500 €
KG 400	16.501.500 €
KG 500	1.784.100 €
KG 600	1.555.150 €
KG 700	15.699.700 €
Summe	77.435.350 €

03 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 2 – TU

Planungs- und Baukosten

- ☞ Nach DIN 276 strukturiert, Basis Kostenschätzung Drees & Sommer 06/2025
- ☞ Berücksichtigung von Planungs- und Baukosten (KG 200, 300, 400, 500, 600 und 700)
- ☞ Berücksichtigung Effizienzvorteile in der Abwicklung durch TU (u.a. geringere Bauzeit)
- ☞ Berücksichtigung Zusatzkosten als TU-Zuschlag für Koordinierung, Planung etc.
- ☞ Kosten risikobereinigt; Berücksichtigung der Preissteigerungen der Kosten durch Kopplung an Preis-Indizes im WU-

Planungs- und Baukosten nach DIN 276 (brutto)			
Grundstücke [100] (zahlbar zu Baubeginn)	Euro		9.403.000
Vorbereitende Maßnahmen [200]	Euro	19%	1.398.400
Bauwerk - Baukonstruktion [300]	Euro	19%	31.093.500
Bauwerk - Technische Anlagen [400]	Euro	19%	16.501.500
Außenanlagen und Freiflächen [500]	Euro	19%	1.784.100
Ausstattung und Kunstwerke [600]	Euro	19%	1.555.150
Baunebenkosten - Planung [700]	Euro	19%	15.699.700
Baunebenkosten - Sonstige [700]	Euro	19%	
Finanzierung [800]	Euro		
Baukosten außerhalb der DIN 276	Euro	19%	
Kosten nach DIN 276 (brutto)	Euro		77.435.350
Gesamtbaukosten (brutto)	Euro		77.435.350

03 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 2 – TU

Betriebskosten

- ☞ Betriebskosten **KG 200 & 300** entsprechend DIN 18960 strukturiert
- ☞ Berücksichtigung **Preissteigerungen** der Instandsetzungskosten über Betrachtungszeitraum durch Kopplung an Preis-Indizes im WU-Modell
- ☞ Ergebnis Workshop: Kostenansatz gemäß fm.benchmarking Bericht 2024
- ☞ Nach Abstimmung mit dem AG fallen keine Kosten für Überwachungs- und Sicherheitsdienste an und die Kosten für Inspektion, Bedienung und Wartung sind in den Instandsetzungskosten in Höhe von 1,2 % des Gebäudewiederbeschaffungszeitwertes enthalten.

Betriebskosten nach DIN 18960		Kostenansatz in € pro m² BGF p. a.
200	Objektmanagement	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 7,63 €
310	Versorgung	
311	Wasser	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 0,37 €
314	Wärme	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 4,85€
316	Strom	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 3,67 €
320	Entsorgung	
321	Abwasser	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 0,73 €
322	Abfall	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 0,71 €
330	Reinigung und Pflege der Gebäude	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 9,92 €
340	Reinigung und Pflege der Außenanlagen	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 2,00 €
350	Bedienen, Inspektion, Wartung	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 6,38 €
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 1,73 €
370	Abgaben und Beiträge	
371	Steuern	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 0,11 €
372	Versicherungen	Gem. MW Benchmark Unterrichtsgeb.: 1,00 €

03 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 2 – TU

Instandsetzungskosten

- KG 400 entsprechend DIN 18960 strukturiert
- Abgestimmt im Workshop: Variante 2 - Basis ist grobe Kalkulation auf der Grundlage der Vorgehensweise der öffentlichen Hand (0,3 % des Wiederbeschaffungswerts bzw. Gesamtbaukosten für 1.-2. Jahr; 0,9 % für 3.-5. Jahr und 1,2 % ab dem 6. Jahr)
- Alternativ Variante 1: Basis ist FM-Benchmarkingbericht der Rotermund Ingenieure 2024; Bezugsobjekt Unterrichtsgebäude – Mittelwert für Instandsetzung; 1. - 5. Jahr 25 %; 5. - 10. Jahr 50 % und ab 10. Jahr 100 %
- Berücksichtigung **Preissteigerungen** der Instandsetzungskosten über Nutzungsdauer durch Kopplung an Preis-Indizes im WU-Modell
- In der angefügten Tabelle ist noch keine Preissteigerung berücksichtigt, dies erfolgt im WU-Modell.

Kennwert gem. Wiederbeschaffungswert

1-2. Jahr (0,3 % WBW)	232.306 € p.a.
3.-5. Jahr (0,9 % WBW)	696.918 € p.a.
Ab 6. Jahr (1,2 % WBW)	929.224 € p.a.

03 EINGANGSPARAMETER VARIANTE 2 – TU

Finanzierungskosten

📖 Annahme: Kommunalkredit Finanzierung

📖 Laufzeit:

- Berechnung über 24,08 Jahre Kreditlaufzeit (Gesamtlaufzeit von 30 Jahren abzgl. Planungs- und Bauphase)

📖 Zinssatz Bauzwischenfinanzierung:

- Annahme: Keine erforderlich

📖 Zinssatz Fremdfinanzierung:

- Annahme LKGI: 3,3 %

📖 Tilgungsstruktur:

- Annuität

📖 Tilgungsfreie Jahre:

- Annahme: Keine

Fremdfinanzierung (FF)		
ÖPP: Darlehensnehmer FF (0 = ÖH / 1 = AN)	Auswahl	0
Betrag Fremdfinanzierung (FF) - automatisch berechnet		96.732.595
Tilgungsstruktur: 0 = linear / 1 = Annuität / 2 = Endfällig	Auswahl	1
Darlehenslaufzeit Fremdfinanzierung (FF)	# Jahre	24,08
davon tilgungsfreie Jahre	# Jahre	0,00
nicht zu tilgender Restbetrag FF zu Laufzeitende	Euro	
Zinssatz Fremdfinanzierung (FF) - Ausgangswert	% p.a.	3,30%
Änderung Zinssatz während Laufzeit: 0 = nein / 1 = ja	Auswahl	0

A large, light gray, stylized 'X' graphic composed of four overlapping rounded rectangular shapes, positioned on the right side of the slide.

01 Ausgangssituation

02 Eingangsparameter Variante 1 - Konventionell (PSC)

03 Eingangsparameter Variante 2 - TU

04 Risikokosten

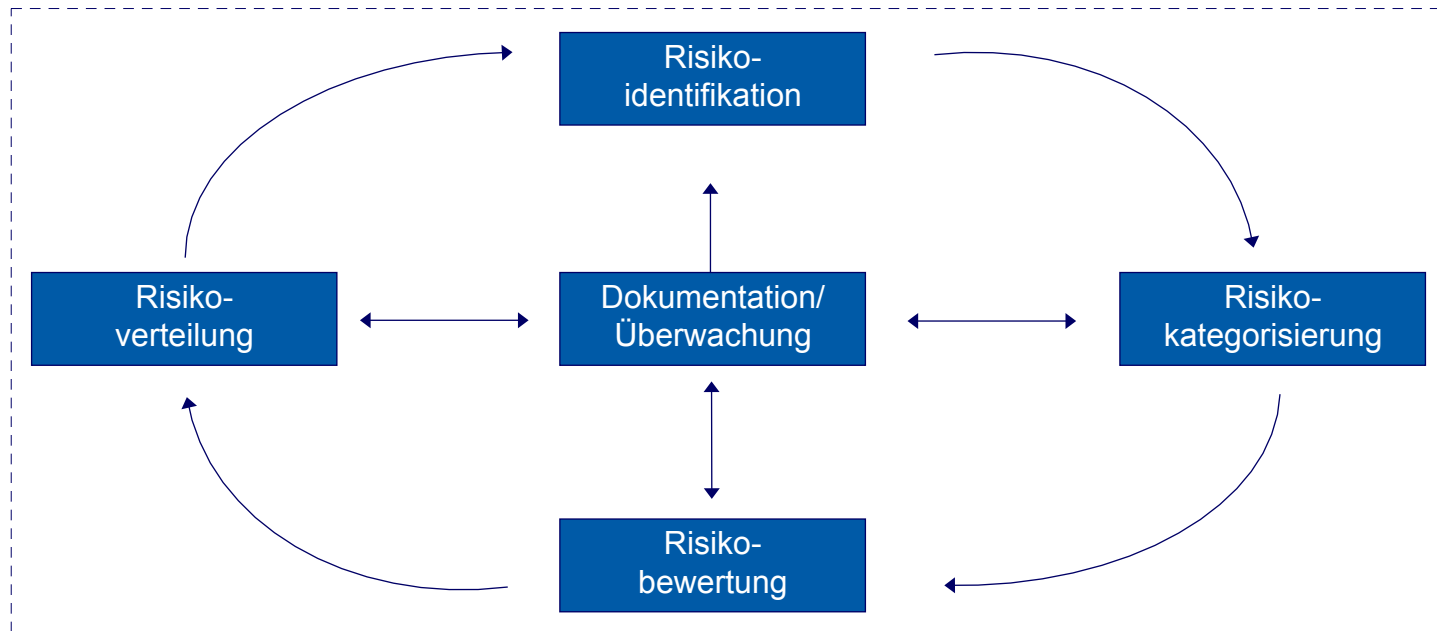
05 Ergebnisse

AGENDA

04 RISIKOKOSTEN

Risikomanagement-Prozess

Schematische Darstellung



04 RISIKOKOSTEN

Schritt 3: Risikobewertung – Variante 1 PSC

Risikobewertung – Abstimmungsergebnis mit dem Landkreis Lüneburg

Variante 1 - PSC															
Zeile	Risiko-kategorie	Bezugskosten (Erwartungswerte vor Risikoanalyse)		Risikowerte [€]	Risikowerte [%]	Schadenshöhe					Eintrittswahrscheinlichkeit der Schäden				
				auf 1.000 € gerundet		neg.	kein	gering	mittel	hoch	neg.	kein	gering	mittel	hoch
	1	2	3	4	4a	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Planung	KG 700 n. DIN 276 (Baunebenkosten)	16.526.000 €	2.765.000 €	16,7%	-2% -330.520	0% 0	10% 1.652.600	20% 3.305.200	25% 4.131.500	1%	4%	35%	35%	25%
2	Bau	KG 200 - 600 n. DIN 276 (Baukosten)	55.087.000 €	8.858.000 €	16,1%	-2% -1.101.740	0% 0	12% 6.610.440	20% 11.017.400	25% 13.771.750	1%	9%	30%	50%	10%
3	Betrieb	KG 300 n. DIN 18960 (Betriebskosten 1. Jahr)	507.151 €	32.000 €	6,4%	-2% -10.143	0% 0	5% 25.358	10% 50.715	15% 76.073	5%	20%	30%	35%	10%
4	Instand- setzung	KG 400 n. DIN 18960 (Instandsetzungskosten J. 10)	178.580 €	11.000 €	6,4%	-2% -3.572	0% 0	5% 8.929	10% 17.858	15% 26.787	5%	20%	30%	35%	10%

Gesamt-Risiko: 10,7 %

04 RISIKOKOSTEN

Schritt 3: Risikobewertung – Variante 2 TU

Risikobewertung – Abstimmungsergebnis mit dem Landkreis Lüneburg

Variante 2 - TU															
Zeile	Risiko-kategorie	Schul- Bezugskosten (Erwartungswerte vor Risikoanalyse)		Risikowerte [€]	Risikowerte [%]	Schadenshöhe					Eintrittswahrscheinlichkeit der Schäden				
				auf 1.000 € gerundet		neg.	kein	geri- ng	mitt- el	hoch	neg.	kein	gerin- g	mitte- n	hoch
	1	2	3	4	4a	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Planung	KG 700 n. DIN 276 (Baunebenkosten)	15.699.700 €	1.583.000 €	10,1%	-2% -313.994	0% 0	10% 1.569.970	18% 2.825.946	25% 3.924.925	1%	35%	30%	20%	14%
2	Bau	KG 200 - 600 n. DIN 276 (Baukosten)	52.332.650 €	4.438.000 €	8,5%	-2% -1.046.653	0% 0	8% 4.186.612	15% 7.849.898	20% 10.466.530	1%	20%	55%	14%	10%
3	Betrieb	KG 300 n. DIN 18960 (Betriebskosten 1. Jahr)	507.151 €	32.000 €	6,4%	-2% -10.143	0% 0	5% 25.358	10% 50.715	15% 76.073	5%	20%	30%	35%	10%
4	Instand- setzung	KG 400 n. DIN 18960 (Instandsetzungskosten J. 10)	178.580 €	11.000 €	6,4%	-2% -3.572	0% 0	5% 8.929	10% 17.858	15% 26.787	5%	20%	30%	35%	10%

Gesamt-Risiko: **3,76 %**

04 RISIKOKOSTEN

Schritt 4: Risikotransfer

Variante 1 (PSC)

- ☞ Für die Eigenrealisierung wird vereinfachend unterstellt, dass der AG alle Risiken selbst zu tragen hat.
- ☞ Die Risikoverteilung der Eigenrealisierung bildet die (Vergleichs-) Grundlage für die Einschätzung der Variante 2

Variante 2 (TU)

- ☞ Der Totalunternehmer (TU) übernimmt i. d. R. insbesondere Risiken in der Planungs- und Bauphase.
- ☞ **Planungshase:** Frühe Einbindung des TU ab LPh 2, daher Übergabe von **85 % der Risiken dieser LPh auf den TU**
- ☞ **Bauphase:** Frühe Einbindung des TU ab LPh 2, daher Übergabe von **80 % der Risiken dieser LPh auf den TU**
- ☞ **Nutzungsphase:** Betrieb und Instandsetzung erfolgt über AG, daher Übergabe von **0 % der Risiken auf den TU**

A large, light gray, stylized 'X' graphic composed of four overlapping rounded rectangular shapes, positioned on the right side of the slide.

01 Ausgangssituation

02 Eingangsparameter Variante 1 - Konventionell (PSC)

03 Eingangsparameter Variante 2 - TU

04 Risikokosten

05 Ergebnisse

AGENDA

05 ERGEBNISSE

Barwertvergleich

Erläuterungen zum Ergebnis:

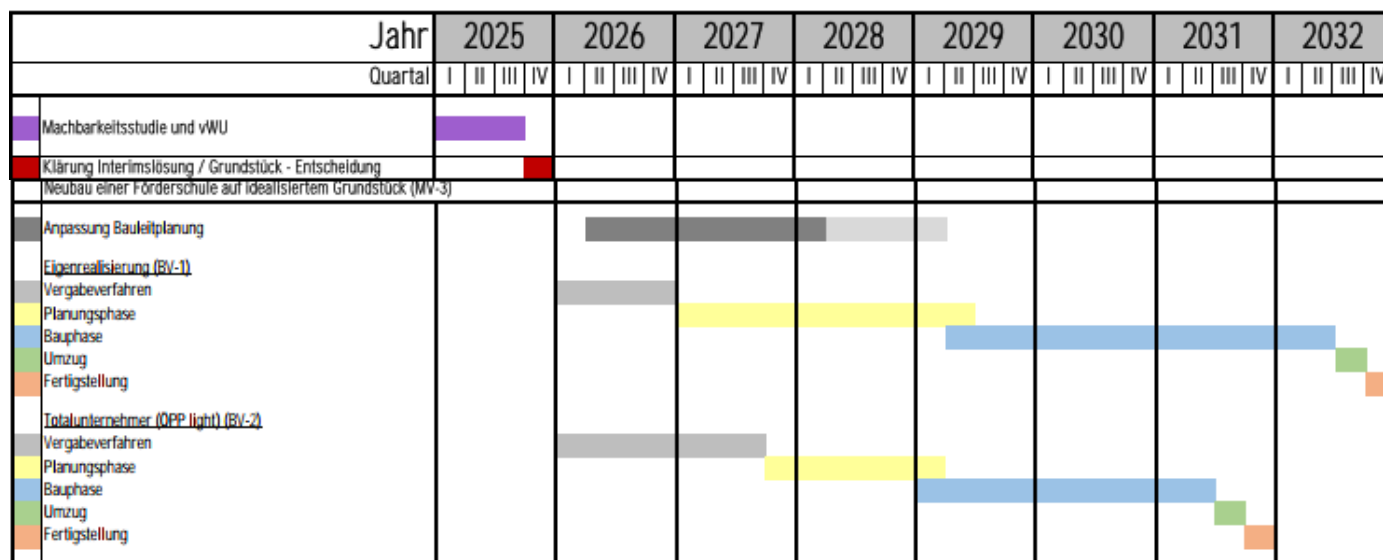
Im Ergebnis ist die Variante TU vorteilhafter gegenüber der Variante PSC.

- Die Übersicht rechts zeigt das Ergebnis der WU bei **Vergleich der Barwerte** (Wert der Zahlungen zum Zeitpunkt t=0) einen Vorteil für die Variante TU.
- Die Summen der **Barwerte** liegen für die Variante PSC bei 153,2 Mio. € und bei der Variante TU bei 138,2 Mio. €. **Die Variante TU weist somit eine Vorteilhaftigkeit in Höhe von 15,0 Mio. € bzw. 10,9 % aus.**
- Die Betriebs- und Instandsetzungskosten sind nahezu identisch, während die **Herstellungskosten bei der Variante TU geringer ausfallen.**
- Die prognostizierten **Transaktionskosten** sind bei der **Variante TU geringer.**
- Die **Risiken** werden **bei der Variante TU geringer eingeschätzt** und weisen somit niedrigere Risikowerte aus.

Projektname		PSC 1	ÖPP TU
Barwertvergleich	-		
Barwert gesamt inkl. Risiken	€	153.176.997	138.168.866
davon Risiken	€	16.382.694	5.198.640
Risiko in %	%	10,70%	3,76%
Her- oder Bereitstellung bzw. Finanzierung	€	99.252.944	84.995.089
davon Risiken	€	13.510.384	2.323.820
Differenz zu günstigster Variante in %	%	16,77%	0,00%
Betriebs- und Instandsetzungskosten	€	52.091.595	52.293.399
davon Risiken	€	2.872.310	2.874.819
Differenz zu günstigster Variante in %	%	-0,39%	0,00%
Sonstige Kosten	€	1.832.459	880.377
davon Risiken	€	0	0
Differenz zu günstigster Variante in %	%	108,14%	0,00%
Erlöse und Zuschüsse	€	0	0
davon Risiken	€	0	0
Differenz zu günstigster Variante in %	%	-	-
Differenz zur besten Variante			
Differenz zur günstigster Variante in Euro	€		-15.008.131
relativer Variantenvergleich (günstigst Variante = 100%)	%		-
Differenz zu günstigster Variante in %	%		100,88%

05 ERGEBNISSE

Vergleich Terminplan



05 ERGEBNISSE

Zusammenfassung

Auftrag:

- Drees & Sommer wurde gebeten, eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) zu erstellen, um Unterschiede zwischen den Beschaffungsvarianten Eigenrealisierung (PSC) und Vergabe an einen Totalunternehmer (TU) aufzuzeigen. Dabei wurden die Kosten und Risiken für **Planung, Bau, Instandsetzung und Betrieb** untersucht. Die Finanzierung soll durch ein Kommunalkredit erfolgen.

Vorgehensweise:

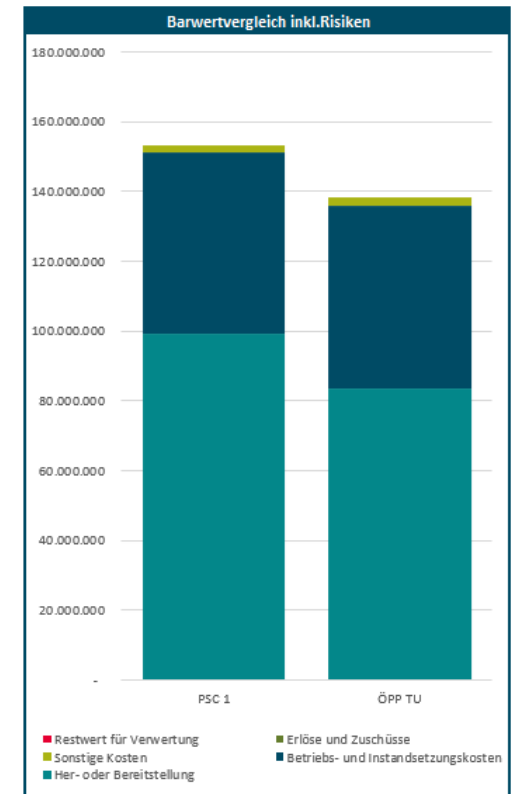
- Vergleich Lebenszykluskosten über 30 Jahre der zwei Beschaffungsvarianten
- Verwendung BMF zertifiziertes Rechnungsmodell
- Aufbauend auf gesetzlichen Vorgaben, Richtlinien und etablierten Leitfäden

Eingangsparameter des WU-Modells:

- Bau- und Planungskosten (entsprechend Kosteneinschätzung 06/2025 von Drees & Sommer)
- Betriebskosten (nach fm.benchmark 2024 von Rotermund) und Instandsetzungskosten (nach Ansatz öffentlicher Satz über WBW)
- Transaktionskosten, Finanzierungskosten für Fremdkapital sowie Risikokategorien (Abstimmung mit dem Landkreis Lüneburg unter Einbeziehung von Erfahrungswerten von Drees & Sommer)

Ergebnis:

- Die vWU weist eine **Vorteilhaftigkeit der TU-Variante** beim Barwert von rund **10,9 % bzw. 15,0 Mio. €** gegenüber der Eigenrealisierung aus. Die voraussichtliche Planungs- und Bauzeit wird bei der TU- Variante voraussichtlich um ca. **1 Jahr kürzer** ausfallen.





**UNITING
OPPOSITES
TO CREATE
A WORLD
WE WANT
TO LIVE IN**



**DREES &
SOMMER**

Ergänzter Beschlussvorschlag vom 29.08.2025:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante „kompletter Neubau an einem anderen Standort“ - in der „TU-Variante“ - umzusetzen und die dafür benötigten Finanzmittel in den Haushalt 2026 und die Finanzplanung einzustellen. Auf die Vorlage 2025/265 wird Bezug genommen.



TOP 6

Antrag der Gruppe FDP/Die Unabhängigen vom 26.08.2025
zum Thema „Verbesserung der Rollstuhlplätze in der
LKH-Arena“ - **Vorlage 2025/263**



TOP 6 - Antrag FDP/Die Unabhängigen - Vorlage 2025/263



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Vorlagennummer: 2025/263
Vorlageart: Antrag an Fachausschüsse
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Antrag der Gruppe FDP/Die Unabhängigen vom 26.08.2025 zum Thema "Verbesserung der Rollstuhlplätze in der LKH-Arena" (Im Stand der 1. Aktualisierung vom 03.09.2025)

Eingereicht am: 26.08.2025
Verantwortlich: Gruppe FDP/Die Unabhängigen

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Hochbau (Beratung)	Ö
Kreisausschuss (Entscheidung)	N

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Betreiber der LKH-Arena ein Konzept zur Verbesserung der Rollstuhlplätze vorzulegen.
2. Ziel ist es, barrierefreie Plätze mit uneingeschränkter Sicht auf das Spielfeld einzurichten, die gleichzeitig vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch angrenzende Stehplätze geschützt sind.
3. Dabei soll auch die Preisgestaltung überprüft und an die tatsächliche Qualität der Plätze angepasst werden.

Sachverhalt:

Die derzeitige Situation der Rollstuhlplätze in der LKH-Arena ist aus Sicht der Barrierefreiheit unzureichend. Aktuell befinden sich die Plätze hinter Gittern, sodass die Sicht auf das Spielfeld eingeschränkt ist. Gerade für Kinder im Rollstuhl ist dies eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadionerlebnisses.

Hinzu kommt, dass die Plätze zwischen den Stehplätzen angeordnet sind. Dies führt dazu, dass Personen im Rollstuhl und ihre Begleitpersonen regelmäßig angestoßen werden, Rollstühle beiseitegeschoben oder in Bewegung versetzt werden. Eine sichere und würdevolle Teilnahme am Spielgeschehen ist so nicht gewährleistet.

Besonders kritisch ist außerdem, dass diese Plätze trotz der Einschränkungen teurer sind als normale Stehplätze – auch wenn die Begleitperson im Ticketpreis enthalten ist. Hier muss dringend geprüft werden, wie eine faire und barrierefreie Lösung gestaltet werden kann.

Eine inklusive Arena bedeutet nicht nur Zugang, sondern auch Teilhabe am Spielgeschehen – ohne Einschränkungen, ohne Barrieren.

Stellungnahme der Verwaltung vom 03.09.2025:

Zu diesem Antrag nimmt die Verwaltung in Abstimmung mit der Geschäftsführerin der Betriebsgesellschaft Arena Lüneburger Land, Frau KRin Vossers, wie folgt Stellung:

Die herzustellende Barrierefreiheit in der LKH-Arena für Menschen mit Beeinträchtigungen ist in der Planungs- und Errichtungsphase eng mit Vertretern des Behindertenbeirats von Hansestadt und Landkreis Lüneburg abgestimmt worden. Gleichwohl stellt sich im laufenden Betrieb tatsächlich Optimierungspotential bei den Rollstuhlplätzen dar, die bereits mit dem beauftragten Dienstleister erörtert wurden.

1/2

35 - Gebäudewirtschaft

Lüneburg, 02.09.2025

Antrag der Gruppe FDP/Die Unabhängigen vom 26.08.2025 zum Thema „Verbesserung der Rollstuhlplätze in der LKH-Arena“ - Vorlage 2025/263

Beschlussvorschlag der Antragsteller:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Betreiber der LKH-Arena ein Konzept zur Verbesserung der Rollstuhlplätze vorzulegen.
2. Ziel ist es, barrierefreie Plätze mit uneingeschränkter Sicht auf das Spielfeld einzurichten, die gleichzeitig vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch angrenzende Stehplätze geschützt sind.
3. Dabei soll auch die Preisgestaltung überprüft und an die tatsächliche Qualität der Plätze angepasst werden.

Zu diesem Antrag nimmt die Verwaltung in Abstimmung mit der Geschäftsführerin der Betriebsgesellschaft Arena Lüneburger Land, Frau KRin Vossers, wie folgt Stellung:

Die herzustellende Barrierefreiheit in der LKH-Arena für Menschen mit Beeinträchtigungen ist in der Planungs- und Errichtungsphase eng mit Vertretern des Behindertenbeirats von Hansestadt und Landkreis Lüneburg abgestimmt worden. Gleichwohl stellt sich im laufenden Betrieb tatsächlich Optimierungspotential bei den Rollstuhlplätzen dar, die bereits mit dem beauftragten Dienstleister erörtert wurden.

Zuständig für die Planung und Umsetzung solcher Optimierungen ist mit der Übergabe der Arena die Betriebsgesellschaft Arena Lüneburger Land mit deren Beirat und Gesellschafterversammlung.

Geschäftsführerin und Verwaltung schlagen daher vor, in einer der nächsten Beiratssitzungen einen Vertreter des Dienstleisters einzuladen und zu denkbaren Optimierungen vorzutragen. Der Antrag sollte dazu an die Gesellschafterversammlung überwiesen werden.

Detlef Beyer
Gebäudewirtschaft

KRin Vossers nimmt Stellung...



TOP 6 - Antrag FDP/Die Unabhängigen - Vorlage 2025/263



Beschlussvorschlag der Antragsteller:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Betreiber der LKH-Arena ein Konzept zur Verbesserung der Rollstuhlplätze vorzulegen.
2. Ziel ist es, barrierefreie Plätze mit uneingeschränkter Sicht auf das Spielfeld einzurichten, die gleichzeitig vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch angrenzende Stehplätze geschützt sind.
3. Dabei soll auch die Preisgestaltung überprüft und an die tatsächliche Qualität der Plätze angepasst werden.

Geänderter Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Antrag wird an den Beirat und die Gesellschafterversammlung der Betriebsgesellschaft Arena Lüneburger Land überwiesen.



TOP 7

Abbruch und Neubau eines Werkstattgebäudes mit
Notstromaggregat im Erdgeschoss und Besprechungsräumen
im Obergeschoss - **Vorlage 2025/266**



TOP 7 - Abbruch/Neubau Werkstattgebäude - Vorlage 2025/266



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Vorlagenummer: 2025/266
Vorlageart: Berichtsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Kreisverwaltung; Abbruch und Neubau eines Werkstattgebäudes mit Notstromaggregat im Erdgeschoss und Besprechungsräumen im Obergeschoss

Federführung: Gebäudewirtschaft
Produkte: 111-320 Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemangement

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Hochbau (Kenntnisnahme)	09.09.2025	O

Beschlussvorschlag:
Berichtsvorlage - Beschlussfassung nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Das Notstromaggregat im Werkstattgebäude der Kreisverwaltung ist abgängig und musste außer Betrieb genommen werden. Seitens der Verwaltung ist daraufhin aus Gründen der gebotenen zivilen Notfallplanung ein Stromversorgungskonzept in Auftrag gegeben worden, dessen wesentlichen Ergebnisse dem Ausschuss bereits mündlich vorgetragen wurden. Ziel ist es, den Dienstbetrieb in den im Notfall relevanten Bereichen aufrecht zu erhalten. Dazu erfolgt aktuell zusammen mit dem Fachgebiet Bevölkerungsschutz eine Prozessaufnahme. Parallel dazu wurden Teile des Stromversorgungskonzeptes bereits umgesetzt und im Mai des Jahres ein Ersatzstromaggregat hinter dem Verkehrsamt mit einer Leistung von 250 kVA (Vollversorgung) in einem Stahlblechcontainer aufgestellt und in Betrieb genommen. Dieses versorgt insbesondere die im Kellergeschoss des Gebäudes 6 untergebrachten zentralen Server, so dass die EDV auch im Falle eines Stromausfalls weiter funktioniert.

Für die Stromversorgung der Gebäude 1, 2, 3 und 4 wird eine Ersatzstromanlage im Bereich des Garagenkomplexes zwischen den Gebäuden 2, 3 und 4 angestrebt. Dazu wurde seitens des Architekturbüros qarc aus Lüneburg eine Machbarkeitsstudie erstellt, deren Ergebnisse in der heutigen Sitzung vorgestellt werden sollen. Diese Machbarkeitsstudie liegt der Vorlage an.

Der vorhandene Garagen- und Werkstattkomplex soll - weil ohnehin stark sanierungsbedürftig - zurückgebaut und durch ein neues, zweigeschossiges Gebäude ersetzt werden. Im Erdgeschoss sollen neben dem Notstromgenerator, einer Trafostation mit Schaltanlage sowie der Niederspannungshauptverteilung (NSHV) eine KFZ-Werkstatt, eine Hausmeisterwerkstatt und Lagerflächen für Fahrräder und Veterinärmaterial untergebracht werden. Im Obergeschoss sind über einen Aufzug barrierefrei erreichbare Besprechungsräume geplant, die insbesondere auch für Sitzungen der Gruppen und Fraktionen des Kreistages genutzt werden könnten.

Gemäß erster grober Kostenschätzung belaufen sich die Abbruch- und Herstellungskosten auf rd. 4 Mio. €. Diese Mittel werden für den Haushalt 2026 und die Finanzplanung 2027 angemeldet.

Finanzielle Auswirkungen:

a) für die Umsetzung der Maßnahmen: 4.000.000 €

1/2



Herr Beyer trägt vor...



TOP 7 - Abbruch/Neubau Werkstattgebäude - Vorlage 2025/266

- Anlass:
Austausch Notstromaggregat („Zivile Notfallplanung“)
- Rahmenbedingungen:
Dringender Sanierungsbedarf,
Auszug Hausmeisterwerkstatt DG Gebäude 2,
Bedarf an Besprechungsräumen und Lagerflächen
- Finanzierungsbedarf:
rund 4 Mio. €



TOP 7 - Abbruch/Neubau Werkstattgebäude - Vorlage 2025/266

- Notstromaggregat Gebäude 6 („Server“) im Mai 2025





Machbarkeitsstudie

Umgestaltung + Neubau Sandparkplatz | LK Lüneburg

Auf dem Michaeliskloster
21335 Lüneburg
Flur: 15, Flurstück: 3/6, 129/2

Blattformat:
DIN A3

Datum:
01.09.2025

Maßstab:
1:500

Bauherr:
Landkreis Lüneburg
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg



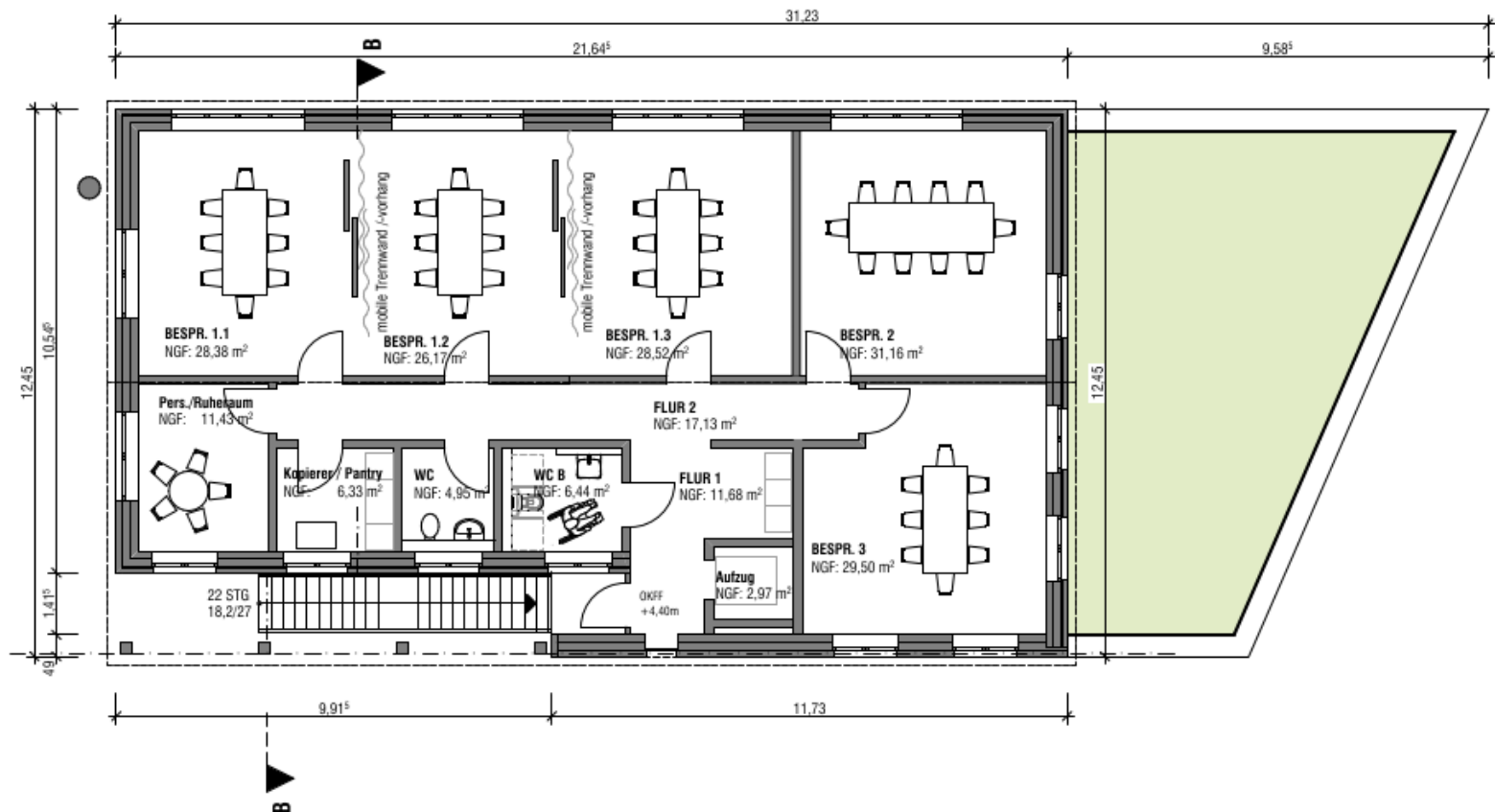
Architektur:
q:arc Architektur | Design
Neue Straße 6a
21335 Lüneburg
fon: 04131 / 603 66 11
E-Mail: lueneburg@qarc.de

Lageplan

Variante 6 FINAL

Plannummer
174_1_LPL_001

- Index
-



Machbarkeitsstudie

Umgestaltung + Neubau Sandparkplatz | LK Lüneburg

Auf dem Michaeliskloster
21335 Lüneburg
Flur: 15, Flurstück: 3/6, 129/2

Blattformat
DIN A3

Datum
01.09.2025

Maßstab
1:100

Bauherr:
Landkreis Lüneburg
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg

q:arc
Architektur | Design

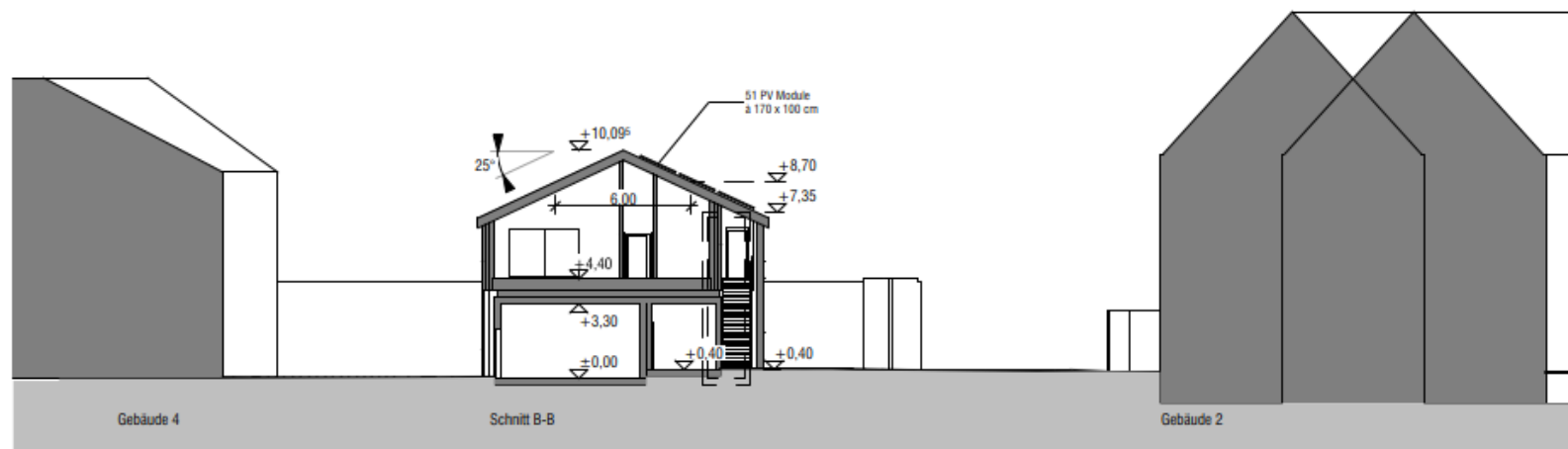
Architektur:
q:arc Architektur | Design
Neue Sülze 6a
21335 Lüneburg
fon: 04131 / 603 66 11
E-Mail: lueneburg@qarc.de

Grundriss OG

Variante 6 FINAL

Plannummer
174_1_G01_011

- Index
-



Machbarkeitsstudie

Umgestaltung + Neubau Sandparkplatz | LK Lüneburg

Auf dem Michaeliskloster
21335 Lüneburg
Flur: 15, Flurstück: 3/6, 129/2

Blattformat
DIN A3

Datum
01.09.2025

Mastab
1:200

Bauherr:
Landkreis Lüneburg
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg

q:arc
Lüneburg

Architektur:
q:arc Architektur | Design
Neue Straße 6a
21335 Lüneburg
fon: 04131 / 603 66 11
E-Mail: lueenburg@qarc.de

Schnitte mit Nachbarbebauung

Variante 6 FINAL

Plannummer
174_1_SXX_020

- Index
-



Machbarkeitsstudie		Auf dem Michaeliskloster 21335 Lüneburg Flur: 15, Flurstück: 3/6, 129/2	Blattformat DIN A3	Datum 01.09.2025	Maßstab
Umgestaltung + Neubau Sandparkplatz LK Lüneburg					
Bauherr: Landkreis Lüneburg Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg	 Architektur: q:arc Architektur Design Neue Sülze 6a 21335 Lüneburg fon: 04131 / 603 66 11 E-Mail: lueneburg@qarc.de	Vogelperspektive			
		Variante 6 FINAL			
		Plannummer 174_1_PXX_040	- Index -		



Machbarkeitsstudie Umgestaltung + Neubau Sandparkplatz LK Lüneburg		Auf dem Michaeliskloster 21335 Lüneburg Flur: 15, Flurstück: 3/6, 129/2	Blattformat DIN A3	Datum 01.09.2025	Maßstab
Bauherr: Landkreis Lüneburg Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg	 Architektur: q:arc Architektur Design Neue Sülze 6a 21335 Lüneburg fon: 04131 / 603 66 11 E-Mail: lueneburg@qarc.de	Perspektive 1			
		Variante 6 FINAL			
		Plannummer 174_1_PXX_041	- Index -		



Machbarkeitsstudie Umgestaltung + Neubau Sandparkplatz LK Lüneburg		Auf dem Michaeliskloster 21335 Lüneburg Flur: 15, Flurstück: 3/6, 129/2	Blattformat DIN A3	Datum 01.09.2025	Maßstab
Bauherr: Landkreis Lüneburg Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg	 Architektur: q:arc Architektur Design Neue Sülze 6a 21335 Lüneburg fon: 04131 / 603 66 11 E-Mail: lueneburg@qarc.de	Perspektive 2			
		Variante 6 FINAL			
		Plannummer 174_1_PXX_042	- Index -		

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich.



TOP 8

Kreisverwaltung; Dachgeschossausbau Gebäude 2
- **Vorlage 2025/267**



TOP 8 - Dachgeschossausbau Gebäude 2 - Vorlage 2025/267



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDTAG

Vorlagennummer: 2025/267
Vorlageart: Berichtsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Kreisverwaltung; Dachgeschossausbau Gebäude 2 zu Büroräumen

Federführung: Gebäudewirtschaft
Produkte: 111-320 Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Hochbau (Kenntnisnahme)	09.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage - Beschlussfassung nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Nach Anmietung eines Bürogebäudes in der Konrad-Zuse-Allee 10 ist seitens der Politik eine Arbeitsgruppe "Strategische Raumbedarfsplanung" ins Leben gerufen worden, die sich seitdem mit dem künftigen Immobilienportfolio der Kreisverwaltung auseinandersetzt. Ziel der strategischen Raumbedarfsplanung ist insbesondere die perspektivische Abmietung angemieteter Büroflächen.

Neben der Erprobung neuer Arbeitsplatzmodelle ("Coworking") im Zuge der abgeschlossenen Dienstvereinbarung über Mobiles Arbeiten beim Landkreis Lüneburg wurde insbesondere auch der Neubau eines neuen Verwaltungsgebäudes hinter dem Verkehrsamt (Gebäude 6) geprüft. Auf eine entsprechende Bauvoranfrage hin hat die Hansestadt Lüneburg dafür mit Bescheid vom 07.05.2025 einen positiven Bauvorbescheid erteilt. Dieser liegt der Vorlage zur Kenntnisnahme an.

Weiter wurden alle Bestandsimmobilien des Landkreises rund um die Michaelskirche noch einmal auf mögliche Ausbaureserven hin überprüft. Aktuell wird das Dachgeschoss des Gebäudes 2 ("Neubau") ausschließlich als Hausmeisterwerkstatt und Archiv genutzt. In diesem Jahr ist durch den Einbau eines neuen Aufzuges auch das Dachgeschoss barrierefrei erschlossen worden. Nachdem die Hansestadt Lüneburg als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Mai 2025 signalisiert hat, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Einbau von Gauben in der Dachfläche des Gebäudes 2 bestünden, ist das Architekturbüro q.a.r.g. aus Lüneburg beauftragt worden, mögliche Ausbauplanvarianten zu prüfen. Die seitens der Verwaltung zu favorisierende Ausbauplanvariante liegt der Vorlage an. Entstehen könnten dort bis zu 50 Büroarbeitsplätze mit zugehörigen Archivflächen und ein Besprechungsraum. Gegenüber einem Neubau könnte bei dieser Lösung bereits vorhandene Bausubstanz nachhaltig ausgebaut genutzt werden.

Die Hausmeisterwerkstatt soll gemäß der Planung für ein neues Garagen- und Werkstattgebäude dorthin umziehen (siehe Vorlage 2025/266). Als zu meistende Herausforderung stellt sich die vorher zu organisierende und umzusetzende Digitalisierung des Archivs dar. Insbesondere für die Bauakten, für die gemäß § 17 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauvorschriftenverordnung seitens der Bauaufsichtsbehörden eine Aufbewahrungspflicht von 2 Jahren über den Abbruch oder die Beseitigung der baulichen Anlage hinaus besteht, gilt es eine Lösung zu finden. Daran wird aktuell bereits gearbeitet.

1/3



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDTAG

Die vorläufige Grobkostenschätzung beläuft sich auf rd. 3.500.000 €. Vorgesehen ist, für den Haushalt 2026 einen Planungsansatz von 300.000 € anzumelden und für die Finanzplanung 2027/2028 die Baukosten von 3.200.000 € einzustellen. Daneben müsste ein Ansatz für die ohnehin anzustrebende Digitalisierung der dort gelagerten Akten eingeplant werden.

Die Verwaltung wird dazu in der Sitzung noch weiter vortragen.

Finanzielle Auswirkungen:

- a) für die Umsetzung der Maßnahmen: 3.500.000 €
- b) an Folgekosten: 155.784 € p.a.
- c) Haushaltsrechtlich gesichert:

☒ Im Haushaltsplan veranschlagt

☐ durch überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgabe

☐ durch Mittelverschiebung im Budget
Begründung:

☐ Sonstiges:

- d) mögliche Einnahmen:
wenn ja, umsatzsteuerliche Relevanz der Einnahmen:

☒ ja – Einsparung von Mietausgaben in Höhe von ca. 128.000 € p.a.

☐ nein

☐ klärungsbedürftig

Klimacheck:

Was für eine Klimawirkung hat das Vorhaben?

☐ stark positive Klimawirkung

☒ positive Klimawirkung

☐ keine oder geringe Klimawirkung

☐ negative Klimawirkung

☐ stark negative Klimawirkung

2/3

Herr Beyer trägt vor...



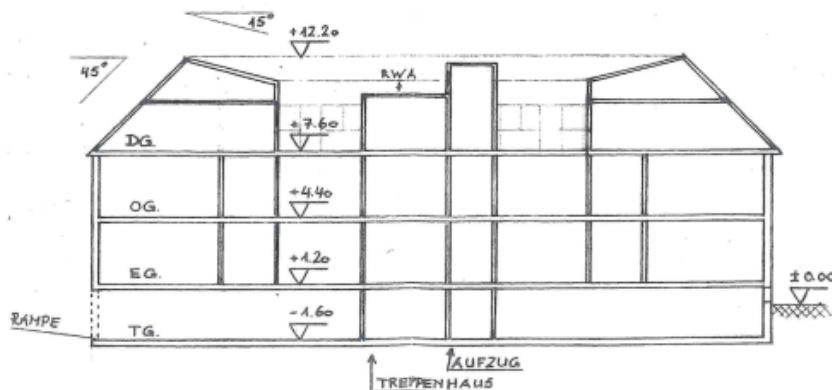
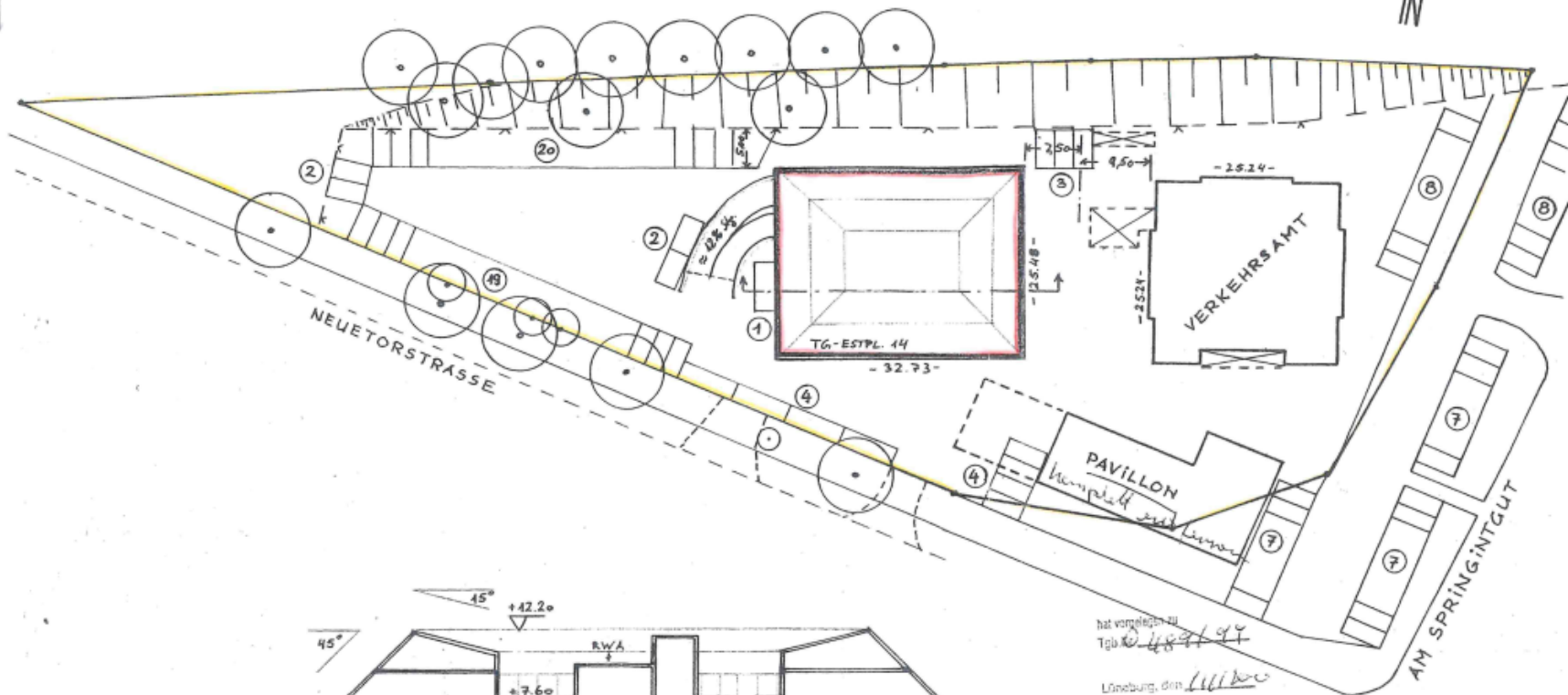
TOP 8 - Dachgeschossausbau Gebäude 2 - Vorlage 2025/267

- Anlass:
Beschluss „Strategische Raumbedarfsplanung“
- Ziel:
Abmietung von Büroflächen
- Ativitäten:
Bauvoranfrage „Neubau Sandparkplatz“
- Positiver Bauvorbescheid vom 07.05.2025
Prüfung von Ausbaureserven in den Bestandsgebäuden
(„Nachhaltige Nutzung vorhandener Bausubstanz“)

•



Positiver Bauvorbescheid für einen Neubau



hat vorgelegt in
Tgl. 10.11.2015

Lüneburg, den 10.11.2015
Stadtrat Lüneburg
für die Verwaltung
Landkreis Lüneburg
Im Auftrag

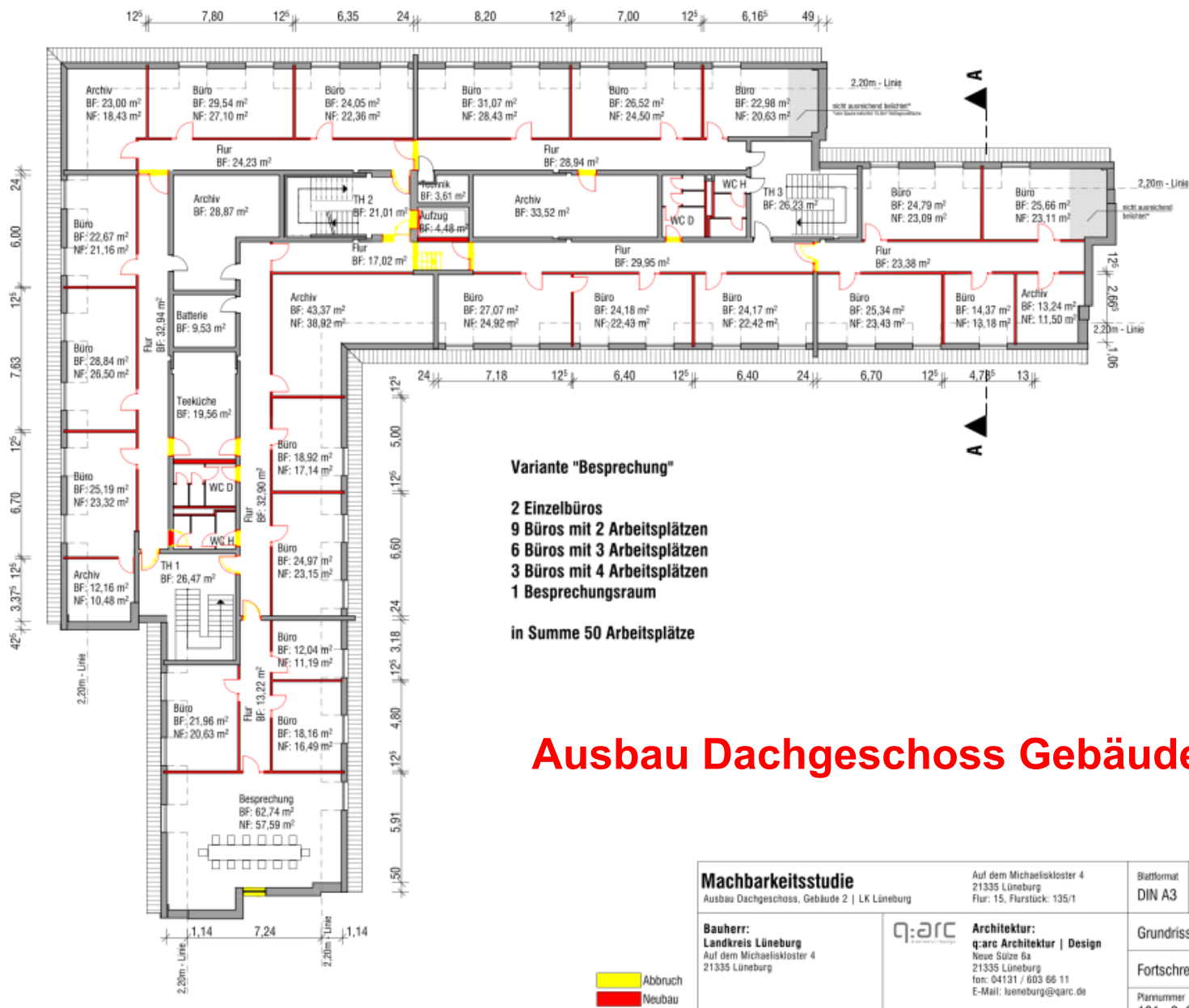
LANDKREIS LÜNEBURG
NEUBAU VERWALTUNGSGEBÄUDE
•BAUVORANFRAGE•

LAGEPLAN
SCHNITT
GEZ. 632.9

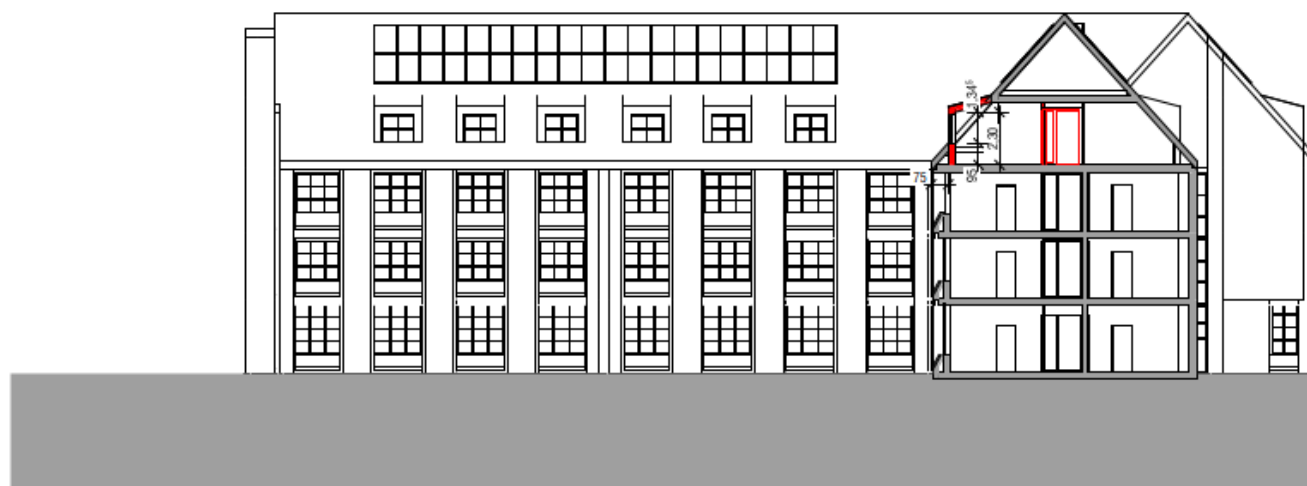
M 1:500
M 1:200
04.04.2015

Landkreis Lüneburg
Der Landrat
Im Auftrag

Lüneburg, 18.01.2015



Machbarkeitsstudie Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 LK Lüneburg		Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg Flur: 15, Flurstück: 135/1	Blattformat DIN A3	Datum 28.08.2025	Maßstab 1:200
Bauherr: Landkreis Lüneburg Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg		q:arc Architektur: q:arc Architektur Design Neue Straße 6a 21335 Lüneburg Fon: 04131 / 803 66 11 E-Mail: laeneburg@q:arc.de		Grundriss Dachgeschoss Fortschreibung	
		Plannummer 181_2_G00_11		- Index -	



Abbruch
 Neubau

Machbarkeitsstudie Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 LK Lüneburg		Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg Flur: 15, Flurstück: 135/1	Blattformat DIN A3	Datum 28.08.2025	Maßstab 1:200
Bauherr: Landkreis Lüneburg Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg		Architektur: q:arc Architektur Design Neue Sülze 6a 21335 Lüneburg fon: 04131 / 603 66 11 E-Mail: lueneburg@qarc.de		Querschnitt A-A	
				Plannummer 181_2_SAA_20	- Index -



Ansicht Nord | M. 1:200



Ansicht Süd | M. 1:200

Machbarkeitsstudie

Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 | LK Lüneburg

Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg
Flur: 15, Flurstück: 135/1

Blattformat
DIN A3

Datum
28.08.2025

Maßstab
1:200

Bauherr:
Landkreis Lüneburg
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg

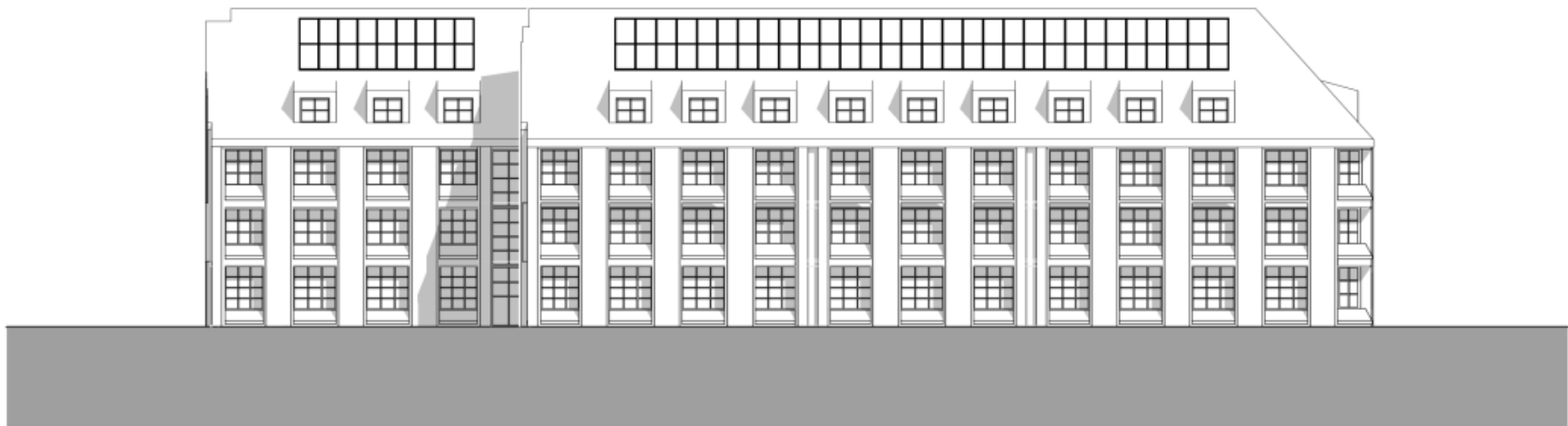
q:arc
Architektur | Design

Architektur:
q:arc Architektur | Design
Neue Straße 6a
21335 Lüneburg
fon: 04131 / 603 66 11
E-Mail: lueburg@qarc.de

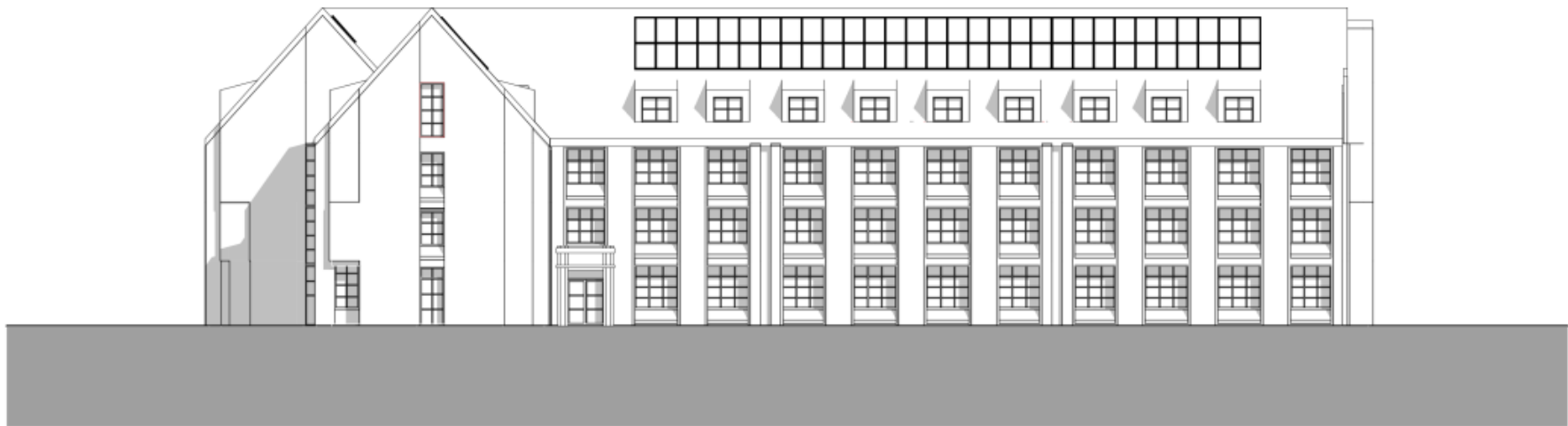
Ansicht Nord, Ansicht Süd

Plannummer
181_2_ANS_30

- Index
-



Ansicht Ost | M. 1:200



Ansicht West | M. 1:200

Machbarkeitsstudie Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 LK Lüneburg		Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg Flur: 15, Flurstück: 135/1	Blattformat DIN A3	Datum 28.08.2025	Maßstab 1:200
Bauherr: Landkreis Lüneburg Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg		Architektur: q:arc Architektur Design Neue Straße 6a 21335 Lüneburg fon: 04131 / 603 66 11 E-Mail: lueneburg@qarc.de	Ansicht Ost, Ansicht West		
			Plannummer 181_2_AOW_31		
			- Index -		

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich.



TOP 9

Energiebericht 2023 - **Vorlage 2025/254**



TOP 9 - Energiebericht 2023 - Vorlage 2025/254



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDTAG

Vorlagennummer: 2025/254
Vorlageart: Berichtsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Energiebericht 2023

Federführung: Gebäudewirtschaft
Produkte: 35 Gebäudewirtschaft

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Hochbau (Kenntnisnahme)	09.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag:
Berichtsvorlage - Beschlussfassung nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Die Gebäudewirtschaft hat für die Bewirtschaftung der kreiseigenen Liegenschaften ein EDV-unterstütztes Energiemanagement implementiert. Aus den dort hinterlegten Daten wurde jetzt der sechste Energiebericht generiert. Dort aufgezeigt ist die Entwicklung der Verbräuche und Kosten für die verschiedenen Liegenschaften und insgesamt. Damit ist eine Bewertung des energetischen Zustandes der kreiseigenen Gebäude möglich und künftige energetische Sanierungen und sonstige Energieeinsparmaßnahmen können zielgerichtet geplant werden.

Aktuelles Berichtsjahr ist das Jahr 2023. Das liegt daran, dass die letzten Abrechnungen der Energieversorger für das Vorjahr regelmäßig erst im November des folgenden Jahres eingehen. Das Basisjahr ist das Jahr 2004, da in diesem Jahr im Bauunterhaltungsetat erstmals zusätzliche Mittel für die Sanierung der kreiseigenen Schulen bereitgestellt worden sind und sich hieraus Schlüsse über die Verbrauchsentwicklung nach erfolgter Sanierung ziehen lassen.

Ergänzt werden die Verbrauchs- und Kostendaten um eine Aussage zur Entwicklung der CO2 Emissionen.

Der beiliegende Energiebericht 2023 ist in 5 Teile untergliedert und umfasst insgesamt 92 Seiten.

Der erste Teil bietet einen Überblick über die Klimaschutzaktivitäten. Im zweiten Teil wird die Entwicklung der Verbräuche, Kosten und CO2 Emissionen der Jahre 2021 bis 2023 im Vergleich zum Basisjahr 2004 dargestellt. Im Folgenden werden die erfassten Daten nach Energiearten (Teil III) bzw. Liegenschaften (Teil IV und V) analysiert.

Zur besseren Orientierung ist dem Bericht eine Gliederungsübersicht mit Seitenangaben vorangestellt. Ein erster Überblick über die wesentlichen Entwicklungen ist am schnellsten im Teil IV (Seiten 52 - 61) in der dortigen Analyse nach Gebäudearten bzw. Gebäudetypen zu gewinnen.

1/3



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDTAG

Nachstehend werden die Ergebnisse noch einmal kurz zusammengefasst.

Wärme

Der spezifische, d.h. auf den m² Bruttogeschossfläche (BGF) bezogene Verbrauch, aller kreiseigener Liegenschaften ist im Berichtsjahr 2023 gegenüber dem Basisjahr 2004 um 33,95 % gesunken. Dies ist ein Beleg dafür, dass die energetischen Sanierungen der letzten Jahre greifen. Die spezifischen Wärmebezugskosten sind dagegen, der Preisentwicklung am Markt geschuldet, um 20,37 % gestiegen. Der Einsatz regenerativer Energieträger für den Wärmebezug hat sich gegenüber 2004 auf 12 % erhöht.

Strom

Der spezifische Stromverbrauch hat sich gegenüber dem Basisjahr um 10,13 % reduziert, obwohl die technische Ausstattung in allen Bereichen wesentlich erweitert wurde. Hier hat sich der Einsatz von energiesparenden Leuchten und Bewegungsmeldern in den Schulen sowie die Umstellung auf stromsparende IT-Ausstattung bewährt. Die spezifischen Strombezugskosten sind dagegen um rund 69,41 % angestiegen. Ursächlich für diese Kostensteigerung sind vor allem die gestiegenen Stromnebenkosten, wie z.B. Netzentgelte und Umlagen. Die absolute Kostensteigerung liegt beim Strom sogar bei 101,1 %, d.h. die Strombezugsreise haben sich seit 2004 verdoppelt.

Wasser

Gegenüber dem Basisjahr haben sich der spezifische Wasserverbrauch um 29,84 % reduziert. Die spezifischen Wasserbezugskosten haben sich dagegen um 17,65 % erhöht. Wassersparende Armaturen bzw. die Anreizsysteme für die Änderung des Nutzerverhaltens scheinen sich positiv auf den Verbrauch auszuwirken.

CO2 Bilanz

Der CO2 Ausstoß konnte bis 2023 gegenüber dem Bezugsjahr 2004 um 57,34 % reduziert werden. Das entspricht einer CO2 Einsparung von 3.612 Tonnen im Jahr.

Energiebezugskosten

Insgesamt sind die Bezugskosten für Wärme, Strom und Wasser gegenüber dem Basisjahr 2004 um 699.788€ gestiegen. Das entspricht einer Gesamtkostensteigerung von 63,25 %.

Finanzielle Auswirkungen:

- a) für die Umsetzung der Maßnahmen: _____ €
- b) an Folgekosten: _____ €
- c) Haushaltsrechtlich gesichert:

- ☐ im Haushaltsplan veranschlagt
- ☐ durch überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgabe
- ☐ durch Mittelverschiebung im Budget

2/3

Herr Beyer trägt vor...

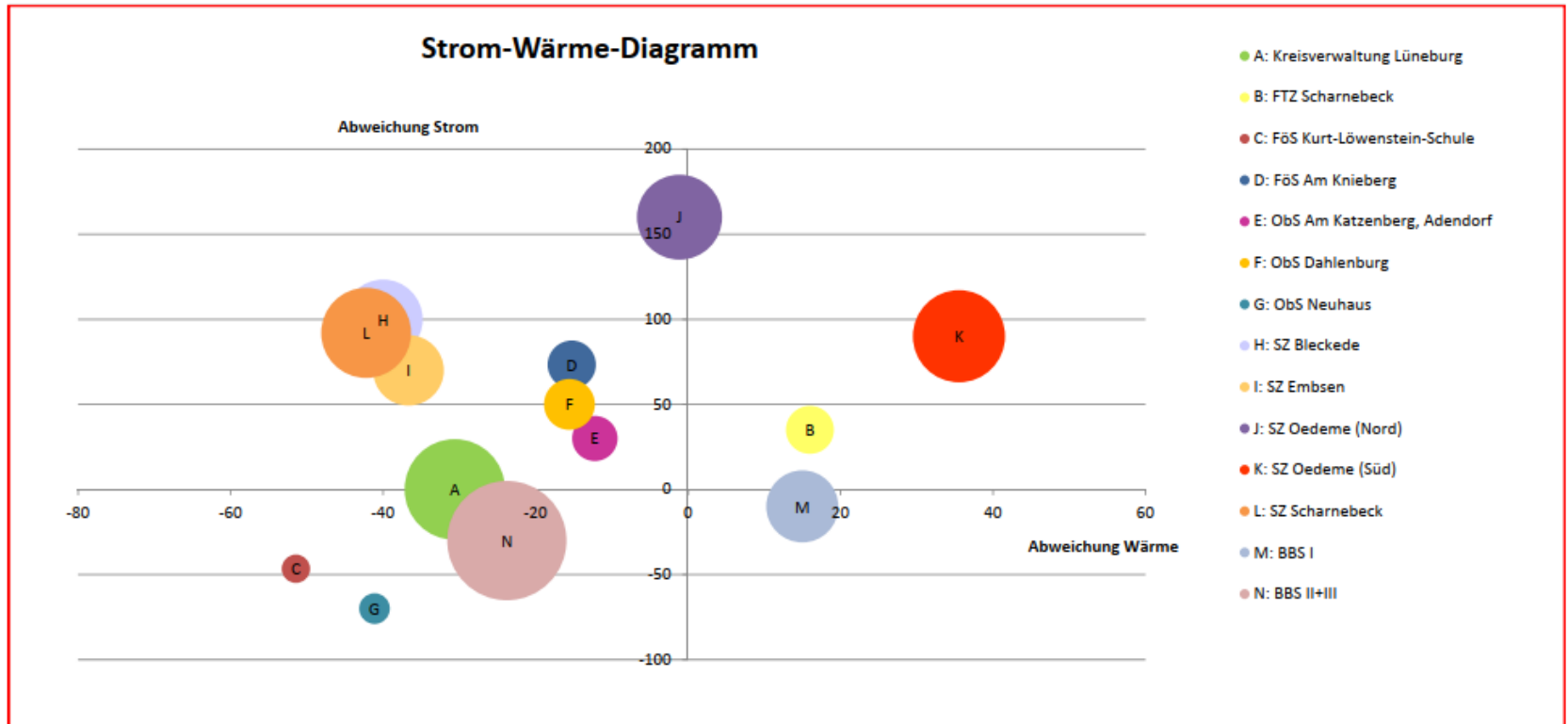




LANDKREIS LÜNEBURG



Energiebericht 2023



TOP 9 - Energiebericht 2023 - Vorlage 2025/254

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich.



TOP 10

Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten

- Sachstand Förderprogramme
 - Lehrschwimmbecken
 - Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)



BEG-EM Anträge

Stand: 08.09.2025

lfd. Nr.	Schule	Gebäude/ Trakt	Nettogrund- fl. DIN 277	Maßnahme	Sanierungs- kosten	Höchstbetrag je m² p.a.	Baubegl.- kosten	Höchstbetrag je m² p.a.	erwartete/bewil- ligte Förderung	Bescheid
						500			5	
1	BBS I		11.196	Fernwärmeanschluss Avacon (2023)	360.000,00 €	5.598.000,00 €			144.000,00 €	14.11.2023
2	BBS II		9	2.281 Sonnenschutz	218.000,00 €	1.140.500,00 €	11.405,00 €	11.405,00 €	38.403,00 €	29.08.2025
3			10	1.333 Sonnenschutz	16.000,00 €	666.500,00 €	6.665,00 €	6.665,00 €	5.733,00 €	29.08.2025
4			11	2.135 Sonnenschutz	223.000,00 €	1.067.500,00 €	10.675,00 €	10.675,00 €	38.788,00 €	29.08.2025
5			12	1.060 Sonnenschutz	77.000,00 €	530.000,00 €	5.300,00 €	5.300,00 €	14.200,00 €	29.08.2025
6			13	2.235 Sonnenschutz (Änderungsantrag)	264.000,00 €		7.175,00 €		43.188,00 €	01.09.2025
7			13	Dach	260.000,00 €	1.117.500,00 €	4.000,00 €	11.175,00 €	41.000,00 €	30.07.2025
			13	Zwischensumme	524.000,00 €		11.175,00 €			
8			14	Fenster	43.000,00 €		3.500,00 €		8.200,00 €	28.07.2025
9			14	Dach	412.000,00 €		3.500,00 €		63.550,00 €	12.08.2025
10			14	4.858 Lüftung (Änderungsantrag)	397.000,00 €	2.429.000,00 €	9.500,00 €	24.290,00 €	64.300,00 €	01.09.2025
11			14	MSR	103.000,00 €		3.500,00 €		17.200,00 €	21.08.2025
12			14	Beleuchtung	70.000,00 €		- €		10.500,00 €	
			14	Zwischensumme	1.025.000,00 €		20.000,00 €			
13			16	576 Fußboden (Änderungsantrag)	67.000,00 €		1.440,00 €		10.770,00 €	01.09.2025
14			16	Beleuchtung (Änderungsantrag)	180.000,00 €	288.000,00 €	1.440,00 €	2.880,00 €	27.720,00 €	01.09.2025
			16	Zwischensumme	247.000,00 €		2.880,00 €			
15	BBS III		1	1.976 Sonnenschutz	252.000,00 €	988.000,00 €	9.880,00 €	9.880,00 €	42.740,00 €	27.08.2025
16			2	636 Sonnenschutz	10.000,00 €	318.000,00 €	3.180,00 €	3.180,00 €	3.090,00 €	29.08.2025
17			3	1.437 Sonnenschutz	60.000,00 €	718.500,00 €	7.185,00 €	7.185,00 €	12.593,00 €	29.08.2025
18			4	2.072 Fenster	55.000,00 €		3.500,00 €		9.253,00 €	28.07.2025
19			4	Sonnenschutz (Änderungsantrag)	193.000,00 €	1.036.000,00 €	6.860,00 €	10.360,00 €	32.380,00 €	01.09.2025
				Zwischensumme	248.000,00 €		10.360,00 €			
20			5	997 Sonnenschutz	64.000,00 €	498.500,00 €	4.985,00 €	4.985,00 €	12.093,00 €	29.08.2025
21			6	1.112 Fenster/Sonnenschutz (2024)	337.852,32 €	556.000,00 €	5.560,00 €	5.560,00 €	53.458,00 €	24.07.2024
22			6	959 Beleuchtung	72.000,00 €	479.500,00 €	3.500,00 €	4.795,00 €	12.550,00 €	13.06.2025
23	SZ Scharnebeck	SH	2.025	Fenster/Fassadendämmung	700.000,00 €	1.012.500,00 €	2.000,00 €	10.125,00 €	106.000,00 €	28.03.2025
Gesamt					4.433.852,32 €		114.750,00 €		811.709,00 €	
									801.209,00 €	
2025					3.736.000,00 €		109.190,00 €		614.251,00 €	
									603.751,00 €	

23 BEG - Anträge:**Beantragte Fördermittel 801.209 €****Bewilligte Fördermittel 603.751 €**

TOP 10

Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten

- **PV-Ausbau** „aufgeständerte Freianlagen“
 - Verweis auf **Informationsvorlage 2025/279**



TOP 12

Grunderwerb für den Neubau einer Förderschule G
- **Vorlage 2025/265**



TOP 12 - Grunderwerb Förderschule G - Vorlage 2025/265



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Vorlagennummer: 2025/265
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: nichtöffentlich

Grunderwerb für den Neubau einer Förderschule G

Federführung: Gebäudewirtschaft
Produkte: 111-320 Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Hochbau (Beratung)	09.09.2025	N
Kreisausschuss (Beratung)	15.09.2025	N
Kreistag (Entscheidung)	18.09.2025	N

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird vorbehaltlich einer Beschlussfassung des Kreisausschusses für den „Neubau einer Förderschule G auf der grünen Wiese“ beauftragt, eine mindestens 36.800 m² große, unmittelbar an das Schulgrundstück der IGS Embsen angrenzende Teilfläche aus dem Flurstück 124/8 der Flur 1 in der Gemarkung Embsen zu einem Quadratmeterpreis von 41,40 € anzukaufen und dafür die erforderlichen Finanzmittel in den Haushalt 2026 einzustellen. Optional ist zu den genannten Konditionen über den Erwerb einer Gesamtfläche von bis zu 40.000 m² weiter zu verhandeln, um ausreichend Reserven für spätere Erweiterungen bzw. zusätzliche öffentliche Infrastruktur vorzuhalten.

Sachverhalt:
Mit Beschluss vom 23.06.2025 hat der Kreisausschuss die Verwaltung beauftragt, die begonnene Suche nach geeigneten Grundstücken für den Neubau der Förderschule G am Knieberg an einem anderen Standort und/oder einer als Interimslösung geeigneten Bestandsimmobilie gleichberechtigt zu intensivieren und die Ergebnisse im Ausschuss für Hochbau am 09.09.2025 vorzustellen. Auf die aktualisierte Vorlage 2025/109 wird Bezug genommen.

Als mögliche Bestandsimmobilie wurde das Gebäude der ehemaligen Fachhochschule in Volgershall in den Blick genommen, welches derzeit als Ausweichquartier für die IHK Wolfsburg-Lüneburg genutzt wird. Erste Gespräche hierzu wurden mit Vertretern der Leuphana Universität Lüneburg - bislang noch ergebnislos - geführt. Seitens der Leuphana wird aktuell eine sehr langfristige Vermietung angestrebt und man könne sich durchaus auch eine dauerhafte Schulinutzung vorstellen. Das beschlossene vollständige Raumprogramm ließe sich allerdings nach überschlägiger Ermittlung nicht im vorhandenen Gebäudekomplex unterbringen und die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sind sehr begrenzt. Auch für eine Interimslösung für 2 bis 3 Jahre wäre zunächst ein siebenstelliger Betrag in die barrierefreie Erschließung der verschiedenen Gebäudeebenen zu investieren.



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Suche nach anderen geeigneten Grundstücken für einen

Geeignete Potentialflächen sind im Gebiet der Hansestadt Emsen mit Vertretern des Fachbereichs Bauleitplanung der IGS Embsen geprüft worden. Es liegen keine geeigneten Flächen vor. Es liegt auch mögliche Potentialflächen im Kreisgebiet auf ihre Eignung hin im Einzugsbereich der Förderschule G geprüft und wurde daher bei der Betrachtung außer Acht gelassen.

Der Standort Embsen mit der dortigen Grundschule und Förderschule (IGS) geradezu auf. Die Förderschule G könnte im Bereich der Sekundarbereich mit der kreiseigenen IGS kooperieren.

Der Standort Embsen mit den 5 überdachten Sportübungseinheiten bereits eine gute, die mitgenutzt und Synergieeffekte freisetzen könnte. Die Nähe der Schule sind vorhanden und die Gemeinde Ilmenau stehen dem Neubau einer Förderschule in der Nähe gegenüber. Bei der Gelegenheit brachten sie bereits den Schwimmbereich und die Integration einer Geschäftsstelle für die Förderschule in Betracht.

In Kontakt mit den angrenzenden Grundstückseigentümern der IGS Embsen ausgetreten. An geeigneten Flächen erscheint der Standort Embsen als das Grundstück der IGS Embsen angrenzende Grundstück 124/8, Flur 1 der Gemarkung Embsen mit einer Fläche von 36.800 m² (siehe Übersichtsplan). Eigentümerin dieser Fläche ist die Frau Siegel betreibt auf ihrer Hofstelle landwirtschaftliche Flächen an andere Landwirte verpachtet. Nach der Bauplanung hat Frau Siegel jetzt Verkaufsbereitschaft.

Landkreis Lüneburg Anfang 2012 bereits das Grundstück für den Neubau erworben. Bezüglich der Kaufpreisfindung wurde sich an dem Grundstück von 25 € zuzüglich Preiserhöhungen für Bauland orientiert. Der Quadratmeterpreis noch unter dem aktuellen Bodenrichtwert des Grundstückes (Bodenrichtwertkarte vom 28.08.2025).

2/5



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Ausschuss für Hochbau am 19.06.2025 konnte aus der Flächenvergleich und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung heraus noch keinen Vorzug gegeben werden. Entscheidend blieb, ob und in welchem Umfang, welches als Schulstandort für eine Förderschule G geeignet sein kann. Das o.a. Grundstück in direkter Nachbarschaft zweier Grundstücke sehr gut geeignet. Der Kaufpreis von 36.800 m² x 41,40 € unter den im Wirtschaftlichkeitsvergleich angesetzten Grundstück im Stadtgebiet von 9.403.000 € und es entfielen Kosten für den Neubau am derzeitigen Standort die Interimskosten von 1.200.000 €.

Standort Embsen fiele das Ergebnis des Vergleichs damit eindeutig zugunsten der Variante „Neubau auf einem Grundstück der grünen Wiese“ aus. Die Differenz bei den Kosten beläuft sich auf 29.463.480 €. Von daher hat die Verwaltung den Kreisausschuss am 15.09.2025 als Empfehlung aufgenommen, die den kompletten Neubau an einem anderen Standort zu beschließen.

solchen Beschlussfassung wird seitens der Verwaltung der Auftrag erteilt, die weiteren Planungsschritte anzugehen, die Förderschule G zeitnah gedeckt werden kann. Im nächsten Schritt ist die Darstellung im Flächennutzungsplan und von der Gemeinde Embsen im Zusammenwirken mit dem Flächennutzungsplan aufzustellen.

noch verpachtet ist und vor dem Baubeginn zunächst noch die Flächenverteilung, die Planungsleistungen auszusprechen sind, in der nächsten Phase einjährige Planungsphase anschließen wird, soll der Standort im nächsten Jahr vollzogen werden. Geplant ist, zur Finanzierung in diesem Jahr eine notariell zu beurkundende Grundbuch eingetragen zu lassen. Dafür ist eine zeitnahe Finanzierung erforderlich.

Es ist ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 58 Absatz 1 Ziffer 14 Grundbuchgesetzes (NBKG), welches grundsätzlich der Zustimmung des Kreistages bedarf. Die in § 3 a) der Hauptsatzung des Landkreises Lüneburg festgesetzte Wertgrenze für entsprechende Rechtsgeschäfte von 100.000 € ist überschritten. Von daher bedarf es zu einem wirksamen Abschluss des Rechtsgeschäfts des Beschlusses des Kreistages.

3/5

Herr Beyer trägt vor...

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 12

Seite 74

Rahmenbedingungen:

- Großer Respekt der Schulleitung vor einer Interimslösung für 2 bis 3 Jahre und den damit verbundenen 2 Umzügen.
- Hohe Kosten der Interimslösung von 21.106.000 € („Verlorene Investition“).
- Bauleitplanerisch erschlossene Potentialflächen auf dem Gebiet der Hansestadt Lüneburg aktuell nicht vorhanden.
- Anzusetzende Erwerbskosten im Stadtgebiet von ca. 350 €/m² summieren sich bei dem gegebenen Flächenbedarf auf 9.403.000 €.
- Von daher war ein Blick „in die Fläche“ des Westkreises angezeigt.
- Der Standort in Embsen erscheint aufgrund der direkten Nachbarschaft zur dortigen Grundschule und der IGS Embsen sowie der gegebenen Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung nahezu ideal und es besteht Verkaufsbereitschaft.





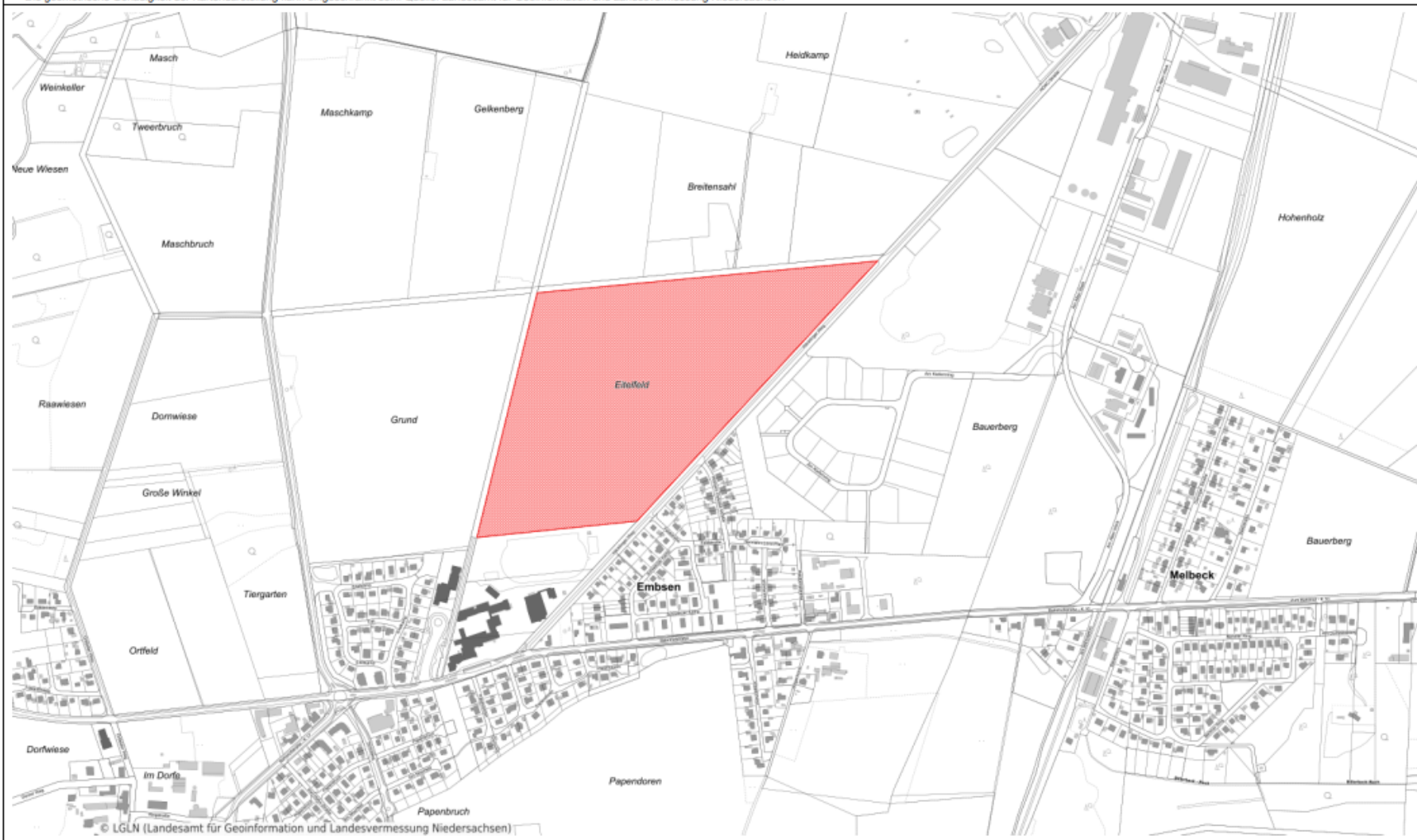
Gemarkung Embsen, Flur 1, Flurstück 124/8

Liegenschaftsgraphik



1:10.000

Die Inhalte des Geoportals werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Rechtsverbindliche Auskünfte erhalten Sie bei den Trägern der öffentlichen Aufgabe.
Die geometrische Genauigkeit der Kartendarstellung kann eingeschränkt sein. Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Landkreis Lüneburg, 30.06.2025 (erstellt von: Detlef Beyer)

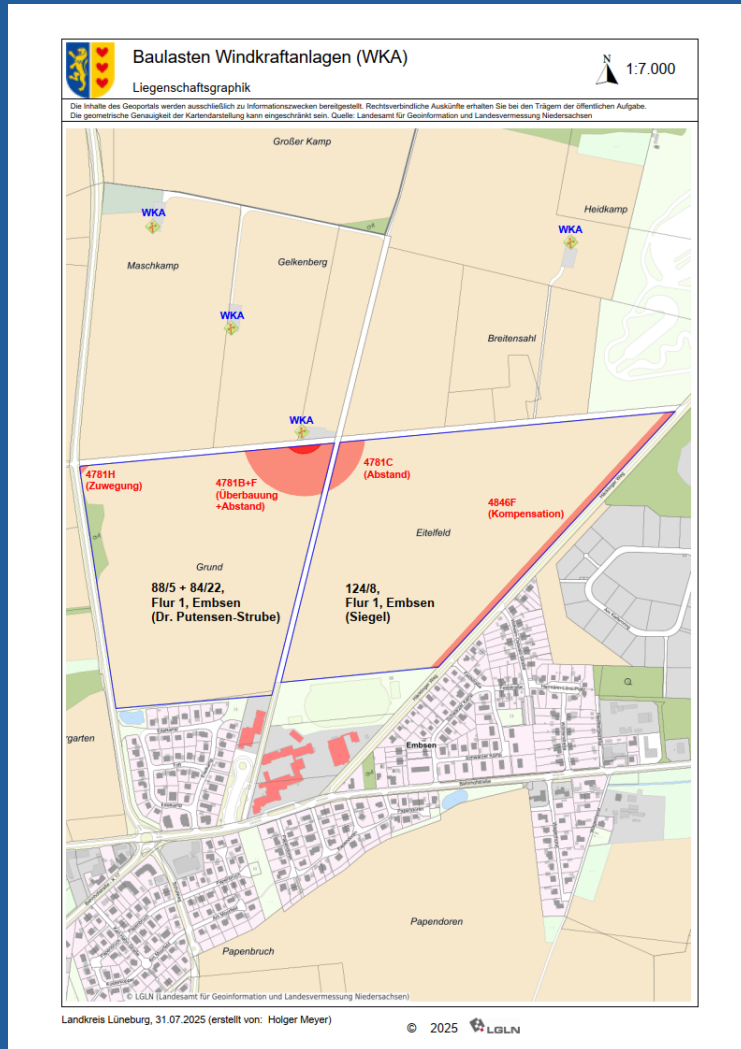
© 2025 LGLN



Die Inhalte des Geoportals werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Rechtsverbindliche Auskünfte erhalten Sie bei den Trägern der öffentlichen Aufgabe.
Die geometrische Genauigkeit der Kartendarstellung kann eingeschränkt sein. Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



TOP 12 - Grunderwerb Förderschule G - Vorlage 2025/265



Abstandsbaulasten WKA



TOP 12 - Grunderwerb Förderschule G - Vorlage 2025/265

09.09.2025 18:12:13



Antwort: WG: Förderschule am Knieberg; 📧

Matthias Wilder An: Detlef Beyer

Kopie: Stefan Bartsch

28.08.2025 16:38

Von: Matthias Wilder/LKL/DE
An: Detlef Beyer/LKL/DE@LKL
Kopie: Stefan Bartsch/LKL/DE@LKL

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Hallo Herr Beyer,

anliegend erhalten Sie meine Einschätzung.

Abstand zu Windenergieanlagen

Bei der Aufstellung von F-Plänen als Windenergiegebiete werden Abstandskriterien von 500 m zu Campingplätzen, sowie Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung und zu Wohngebäuden im Außenbereich angesetzt. Im RROP2025 des LK Lüneburg sind die Windenergiegebiete mit einem Abstand von 1000 m zu Wohngebieten geplant.

Allerdings existiert in Niedersachsen kein gesetzlich pauschal festgelegter Mindestabstand von Windenergieanlagen zur Wohnbebauung bzw. Schulen, so dass Abstände von WEA zu Schulen auch geringer sein können.

§ 249 BauGB: Eine optisch bedrückende Wirkung ist im Einzelfall zu prüfen, wenn der Abstand von ZH (zweifache Gesamthöhe der WEA) unterschritten wird. Bei einer Gesamthöhe von 85 m der genehmigten WEA in Embsen, wäre hier ein Abstand von mindestens 170 m zur Anlage unkritisch.

Schall

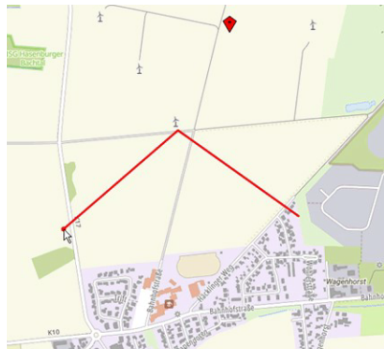
Im Schallgutachten zum Windpark Embsen vom Juli 2003 ist am Immissionsort Schule ein Schallpegel von 38,8 dB(A) berechnet worden. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm beträgt dort tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (Allgemeines Wohngebiet). Am Immissionsort Erweiterung Sportplatz ist ein Schallpegel von 39,9 dB(A) berechnet worden. Das Gebiet wurde als Mischgebiet/Dorfgebiet mit den Immissionsrichtwerten von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingestuft.

Die strenger Immissionsrichtwerte nachts der TA Lärm werden knapp eingehalten. Legt man zugrunde, dass in einer Schule kein Nachtbetrieb angenommen wird und nur der Immissionsrichtwert tagsüber betrachtet wird, wären hier noch Schallkapazitäten vorhanden. Im Bauverfahren wäre allerdings ein Schallgutachten erforderlich.

Schatten

Nach der Schattenwurfprognose zum Windpark Embsen vom September 2003 ist auf dem Flurstück Embsen Flur 1, 124/8 erst nordöstlich oberhalb der roten Markierungslinie eine weitere Überprüfung, ob Beeinträchtigungen durch Schattenwurf vorliegen, relevant. Im unteren Bereich wurden Beeinträchtigungen durch Schattenwurf ausgeschlossen.

09.09.2025 18:12:13



Eine Schulerweiterung auf dem Grundstück von Frau Siegel ist aus Sicht des Immissionsschutzes möglich.
Ich empfehle die Lärmsituation für die geplante Nutzung durch ein Schallgutachten zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Matthias Wilder

--

Landkreis Lüneburg - Immissionen, Boden, Abfall
Gebäude 11 - Zimmer 309
Horst-Nickel-Straße 4 - 21337 Lüneburg
Telefon +49 4131 26 1287 - Fax +49 4131 26 2287

Detlef Beyer Hallo Herr Wilder, der Landkreis plant den Neuba... 28.08.2025 12:50:48

Von: Detlef Beyer/LKL/DE
An: Matthias Wilder/LKL/DE@LKL
Kopie: Stefan Bartsch/LKL/DE@LKL
Datum: 28.08.2025 12:50
Betreff: WG: Förderschule am Knieberg;

Hallo Herr Wilder,

der Landkreis plant den Neubau der Förderschule am Knieberg. Dazu bietet sich aktuell der Zuerwerb einer Landwirtschaftsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft der IGS Embsen an. Nördlich der betreffenden Grundstück stehen 4 Windkraftanlagen. Alle weitere dazu kann der nachstehenden Mail und dem beigefügtem Übersichtsplan entnommen werden. Konkret geht es um das Flurstück 124/8 von Frau Siegel. Ich bitte um Prüfung und Mitteilung, welchen Mindestabstand eine neue Schule von der nächstgelegenen Windkraftanlage einhalten müsste. Da ich damit am 09.09.2025 in den Ausschuss für Hochbau gehen muss, wäre ich für eine bevorzugte Bearbeitung außerordentlich dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Detlef Beyer

--



Abgeänderter Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird vorbehaltlich einer Beschlussfassung des Kreisausschusses für den „Neubau einer Förderschule G auf der grünen Wiese“ beauftragt, für eine mindestens 36.800 m² große, unmittelbar an das Schulgrundstück der IGS Embsen angrenzende Teilfläche aus dem Flurstück 124/8 der Flur 1 in der Gemarkung Embsen zu einem Quadratmeterpreis von 41,40 € zur Vorbereitung eines Ankaufs eine Erwerbsvormerkung zu erwirken und dafür die erforderlichen Finanzmittel in den Haushalt 2026 einzustellen. Optional ist zu den genannten Konditionen über den Erwerb einer Gesamtfläche von 40.000 m² weiter zu verhandeln, um ausreichend Reserven für spätere Erweiterungen bzw. zusätzliche öffentliche Infrastruktur vorzuhalten.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Landkreis Lüneburg

Gebäudewirtschaft
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg

Telefon 04131 26 -1275
Telefax 04131 26 - 2275
www.landkreis-lueneburg.de

