



LANDKREIS LÜNEBURG




Ausschuss für Hochbau am 04.11.2025

## Ausschuss für Hochbau am 04. November 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 09.09.2025
5. Haushaltsplan 2026 / Fachdienst Bauen - **Vorlage 2025/318**
6. Förderschule G Am Knieberg; Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung über den Lebenszyklus für die geplante Erweiterung (im Stand der 3. Aktualisierung vom 16.10.2025) - **Vorlage 2025/109-001**
7. Haushaltsplan 2026 / Fachdienst Gebäudewirtschaft - **Vorlage 2025/316**
8. Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten
9. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 Geschäftsordnung
10. Schließung der Sitzung



Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | Tagesordnung
Seite 2

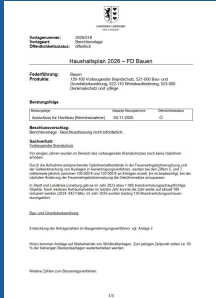
## TOP 5

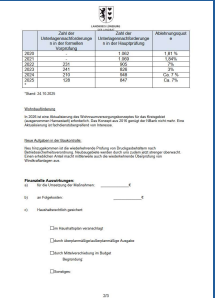
Haushaltsplan 2026 / Fachdienst Bauen  
- **Vorlage 2025/318**




Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 5
Seite 3

## TOP 5 - Fachdienst Bauen - Vorlage 2025/318





Frau Wojak trägt vor...



Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 5
Seite 4



LANDKREIS LÜNEBURG




Bauausschuss am 04.11.2025

## Vorlage 2025/318

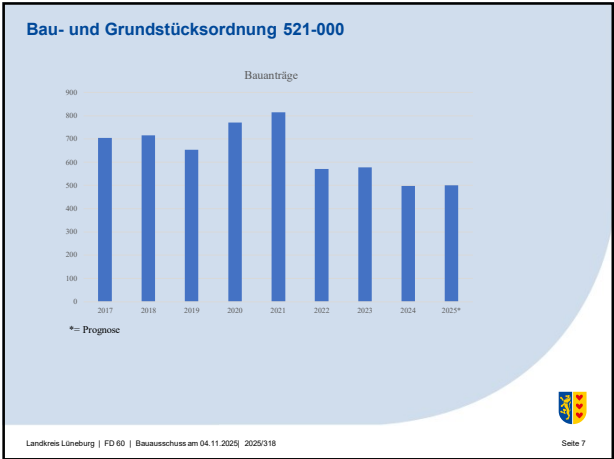
**Vorbeugender Brandschutz 126-100**

Bezeichnung	Ergebnis 2024	Ansatz 2025	Ansatz 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
<b>Ordentliche Erträge</b>						
1. Zuwendungen u. allgem. Umlagen	96.000,00	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
5. öffentlich-rechtliche Entgelte	16.189,25	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
7. Kostenersatzungen und Kostenumlagen	110.791,25	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>12. = Summe ordentliche Erträge</b>	<b>222.980,50</b>	<b>216.000</b>	<b>216.000</b>	<b>216.000</b>	<b>216.000</b>	<b>216.000</b>

- Nach Aufräumarbeiten konnte die Zahl der Brandverhütungsschauakten auf 789 reduziert werden.
- Im Jahr 2025 wurden bislang 130 Brandverhütungsschauen durchgeführt – kaum eine ohne Mängel.
- Ca. 60 bis 70 neue Vorgänge im Jahr im Bereich der Hansestadt
- Allerdings ca. 110 Beteiligungen durch die Bauaufsicht der Hansestadt im Jahr



Landkreis Lüneburg | FD 60 | Bauausschuss am 04.11.2025 | 2025/318
Seite 6



**Neue NBauO ab 01.07.2024:**

**Kernpunkte:**

- > Wegfall der Einstellplatzpflicht für Wohnungen (§ 47 NBauO),
- > Erleichterungen für Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen (§ 85 a NBauO)  
Der Bestand gibt für die Nutzung den Standard vor, ansonsten gilt mindestens § 3 Abs. 1 NBauO (§ 85 a Abs. 1 Sätze 1 und 3 NBauO).  
Für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO ist zwingend ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, auch im Innen- und Außenbereich
- > Genehmigungsfiktion (§ 70 a NBauO)  
Gilt für die in § 70 a Abs. 1 Satz 1 genannten Baumaßnahmen, wenn die Bauanträge in dem Zeitraum vom 01.07.2024 bis 31.12.2026 entsprechend gestellt werden.
- > Reduzierung des Grenzabstandes von 0,5/0,25 H auf 0,4/0,2 H (§ 5 NBauO)
- > Änderung bei verfahrensfreien Nutzungsänderungen (§ 60 Abs. 2 Nr. 1 NBauO)
- > Mobile Tiny-Houses (§ 85 b NBauO)

Landkreis Lüneburg | FD 60 | Bauausschuss am 04.11.2025 | 2025/318

Seite 8

**Neue NBauO ab 01.07.2024:**

- > Keine Vorgaben vom Land für Evaluation trotz Ankündigung
- > 314 Wohnbauvorhaben (01.07.2024 bis 30.06.2025)
- > 300 Wohnbauvorhaben im identischen Vergleichszeitraum 2023 bis 2024
- > Keine Steigerung bei Baumitteilungen
- > Erleichterungen nach § 85a: weniger als 6 Fälle
- > 18 Fälle der Rücknahmefiktion, 50 weitere Fälle mit Verzicht auf die Fiktion

Landkreis Lüneburg | FD 60 | Bauausschuss am 04.11.2025 | 2025/318

Seite 9

	Zahl der Unterlagennachforderungen in der formellen Vorprüfung	Zahl der Unterlagennachforderungen in der Hauptprüfung	Ablehnungsquote
2020	-	1.062	1,81 %
2021	-	1.069	1,84 %
2022	231	905	7 %
2023	241	826	3 %
2024	210	948	Ca. 7 %
2025*	128	847	Ca. 7 %

Rücknahmefiktion:

2023: 5 Fälle  
2024: 13 Fälle  
2025: 18 Fälle

Zur Genehmigungsfiktion:

- > in 2025 183 Fälle im Anwendungsbereich der Fiktion
- > Vergleichszahl 2024: 106 Fälle (6 Monate)
- > Fiktion eingetreten: 2 Fälle

Landkreis Lüneburg | FD 60 | Bauausschuss am 04.11.2025 | 2025/318

Seite 10

**522-110 Wohnbauförderung:**

**Wohnraumversorgungskonzept:**

Ordentliche Aufwendungen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13. Personalaufwendungen	57.201,08	56.000	57.300	59.000	60.800	62.600				
15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	17.842,13	59.300	68.000	68.500	74.100	76.300				
16. Abschreibungen	21.618,82	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600				
19. sonstige ordentliche Aufwendungen		100	78.100	100	100	100				

Wohnraumversorgungskonzept von 2016 ist veraltet.

Landkreis Lüneburg | FD 60 | Bauausschuss am 04.11.2025 | 2025/318

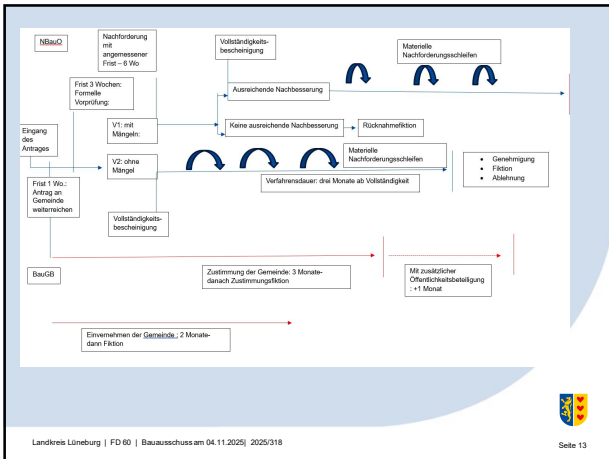
Seite 11

**Bau-Turbo**

- > Verlagerung auf Gemeinden
- > Viele unbestimmte Rechtsbegriffe
- > Weitere Beteiligungen, die vorher unnötig waren
- > Probleme in den Abläufen
- > Fristen zwischen BauGB und NBauO passen in Teilen nicht zusammen
- > Mögliche Prozesskosten in Bezug auf die „neue Zustimmung“ liegen beim Landkreis
- > Geplant: Gespräche mit allen Gemeinden

Landkreis Lüneburg | FD 60 | Bauausschuss am 04.11.2025 | 2025/318

Seite 12



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Landkreis Lüneburg**  
Auf dem Michaeliskloster 4  
21335 Lüneburg

Telefon 04131 26-0  
Telefax 04131 26-1466  
[www.landkreis-lueneburg.de](http://www.landkreis-lueneburg.de)

Seite 14

**TOP 5**  
Haushalt 2026 / Fachdienst Bauen - **Vorlage 2025/318**

**Beschlussvorschlag:**  
Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 5

Seite 15

**TOP 6**  
Förderschule G Am Knieberg; Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung über den Lebenszyklus für die geplante Erweiterung (im Stand der 2. Aktualisierung vom 29.08.2025) - **Vorlage 2025/109-001**

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 6

Seite 16

**TOP 6 - Förderschule G Am Knieberg - Vorlage 2025/109-001**

Herr Beyer trägt vor...

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 6

Seite 17

**TOP 6 - Förderschule G Am Knieberg - Vorlage 2025/109-001**

**Auftrag aus der letzten Sitzung vom 09.09.2025:**  
Prüfung einer weiteren Beschaffungsvariante  
„Gründung einer Kreisschulbaugesellschaft mbH“  
im Hinblick auf

- möglicher Vorsteuerabzug und
- vergaberechtliche Erleichterungen.

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 6

Seite 18

**TOP 6 - Förderschule G Am Knieberg - Vorlage 2025/109-001****Vorsteuerabzug**

- Gesellschaft muss steuerpflichtige Umsätze mit dem Verkauf oder der Vermietung des Gebäudes erzielen.
- Das Ziehen einer Umsatzsteueroption auf Vermieterseite erfordert, dass der Mieter ein Unternehmer ist, das Gebäude für sein Unternehmen nutzt und dieses Gebäude für Umsätze verwendet, die nicht den Vorsteuerabzug ausschließen.
- Konkret bedeutet dies, dass der Landkreis die Schule entgeltlich nutzen müsste, damit die Kreisschulbaugesellschaft einen Vorsteuerabzug geltend machen kann.
- Eine entgeltliche Schulnutzung ist nicht vorgesehen und diese wäre außerdem von der Umsatzsteuer befreit.
- Dazu kommen die weiteren in der Vorlage aufgeführten Risikoparameter.

**TOP 6 - Förderschule G Am Knieberg - Vorlage 2025/109-001****Vergaberecht**

- Die Anwendbarkeit des öffentlichen Vergaberechts richtet sich nach § 99 Nr. 2 GWG.
- Danach sind öffentliche Auftraggeber u.a. juristische Personen des privaten Rechts, die zu dem besonderen Zweck gegründet wurden, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nichtgewerblicher Art zu erfüllen.
- Nichtgewerblich ist eine Aufgabenerfüllung, wenn sie durch Zutun des Staates in einer marktbezogenen Sonderstellung erfolgt, welche wenigstens teilweise von den Wirkungen des Wettbewerbs unter Gleichen befreit.
- Ein deutliches Indiz für Nichtgewerblichkeit liegt darin, dass ein Unternehmen, das eine gesetzlich vorgesehene Aufgabe erfüllt, damit keine nennenswerten Einnahmen erzielt. Es fehlt insoweit an der Gewinnerzielungsabsicht.
- Weiter ist davon auszugehen, dass das wirtschaftliche Risiko allein bei der Schulbaugesellschaft liegen soll.
- Von daher ist eine solche Schulbaugesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit als öffentliche Auftraggeberin einzustufen.

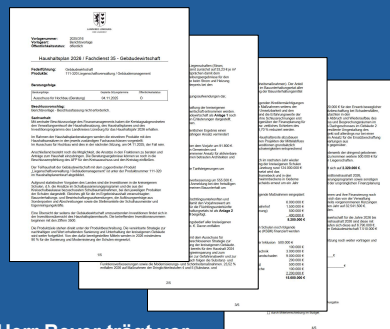
**TOP 6 - Förderschule G Am Knieberg - Vorlage 2025/109-001****Fazit der Verwaltung**

- Die Gründung einer Kreisschulbaugesellschaft mbH bringt für den Neubau einer Förderschule G nicht die erhofften Vorteile.
- Demgegenüber stünde der Aufwand für eine Gesellschaftsgründung mit ausreichendem Personal sowie deren finanziellen Ausstattung.

Von daher bleibt es bei der Beschlussempfehlung der Verwaltung vom 29.08.2025, die Variante „kompletter Neubau an einem anderen Standort“ in der finanziell und zeitlich vorteilhaften „TU-Variante“ umzusetzen.

**TOP 6 - Förderschule G Am Knieberg - Vorlage 2025/109-001****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. Das standortbezogene weiter zu entwickelnde Raum- und Bauprogramm ist dem Ausschuss zu gegebener Zeit zur Beratung und ggf. Beschlussfassung durch den Kreisausschuss vorzulegen.

**TOP 7****Haushaltsplan 2026 / Fachdienst Gebäudewirtschaft - Vorlage 2025/316****TOP 7 - Fachdienst Gebäudewirtschaft - Vorlage 2025/316**

Herr Beyer trägt vor...





Seite 38

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025	Mittelamm. 2026	Erhöhung/ Reduzierung	Kosten / m² BGF
Kostenstellung v. priv. Untern.	100,00 €	100	100	100	Einnahme - Platzhalter	
Abgaben-Erhalte sonst. Bew.-Aufwand	27.400,00 € 65.000,00 €	27.400,00 € 65.000,00 €	33.400,00 € 65.000,00 €	33.400,00 € 65.000,00 €	0,00 € 0,00 €	
Abwasserbeseitigung	89.000,00 €	99.800,00 €	143.600,00 €	110.000,00 €	-33.600,00 €	0,51 €
Abfallbeseitigung	187.500,00 €	186.100,00 €	222.600,00 €	195.000,00 €	-27.600,00 €	0,90 €
Heizung	1.772.300,00 €	2.085.300,00 €	2.166.500,00 €	2.100.000,00 €	-66.500,00 €	9,56 €
Reinigung	2.150.700,00 €	2.365.100,00 €	2.750.300,00 €	3.030.300,00 €	280.000,00 €	13,94 €
Strom	2.085.000,00 €	2.075.500,00 €	1.518.800,00 €	1.450.000,00 €	-68.800,00 €	6,67 €
Wasser	41.000,00 €	53.100,00 €	136.400,00 €	68.000,00 €	-68.400,00 €	0,31 €
Versicherungen	214.900,00 €	239.000,00 €	242.700,00 €	270.500,00 €	27.800,00 €	1,24 €
	6.548.400,00 €	7.193.900,00 €	7.180.900,00 €	7.223.800,00 €	42.900,00 €	33,23 €
Insgesamt	6.632.800,00 €	7.196.300,00 €	7.279.300,00 €	7.322.200,00 €	42.900,00 €	217,419 m²
Ansatzänderung aufgrund von Flächenveränderung:		-580,77 €		-17,48 m² x 33,23 €		

(Erster) Ansatz je m² BGF fast gleichbleibend!

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 37

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Bewirtschaftungskosten

HH 2025:

33,03 € / m² BGF

HH 2026:

33,23 € x 217.419 m² = 7.223.800 €

+ 42.900 €

- Heizung

9,66 €

+

0,30 €

- Strom

6,67 €

-

0,32 €

- Wasser

0,31 €

-

0,32 €

- Abwasser

0,51 €

-

0,15 €

- Müll

0,90 €

-

0,12 €

- Reinigung

13,94 €

+

1,29 €

- Versicherung

1,24 €

+


0,12 €

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 38

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Entwicklungen Heizung



- Der Bezug von Erdgas wurde zum 01.01.2026 neu ausgeschrieben. Gegenüber dem aktuellen Bezugszeitraum sind Einsparungen in einer Größenordnung von ca. 200.000 € zu erwarten.
- Das Ausschreibungsergebnis lag erst nach der Ansatzfassung vor.
- Die Kürzung des Ansatzes für Heizung um 200.000 € steht auf der „Merkliste“.

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 39

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Entwicklungen Strom




- Auch der Strombezug wurde zum 01.01.2026 neu ausgeschrieben.
- Auch hier sind gegenüber dem aktuellen Bezugszeitraum jährliche Einsparungen in einer Größenordnung von ca. 200.000 € zu erwarten.
- Die mögliche Ansatzkürzung um 200.000 € steht ebenfalls auf der „Merkliste“.

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 40

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Entwicklungen Reinigung



- Das Budget wurde 2024 etwa um 7 % überschritten und muss erhöht werden.
- Zusätzlich muss das Budget für höhere Tarifaabschlüsse im Gebäudereinigerhandwerk, die sich mittelbar auf bestehende Verträge auswirken, sowie die Anhebung des gesetzlichen Mindestlohns erhöht werden.
- Außerdem sind die Aufträge für die Unterhaltsreinigung durch Fremdfirmen zur Krankheitsvertretung an den Schulen mit Eigenreinigung (IGS Embsen, OBS Dahlenburg, FöS Am Knieberg in Oedeme) in Häufigkeit und Dauer stark gestiegen.

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 41

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025	Mittelamm. 2026	Erhöhung/ Reduzierung	Kosten / m² BGF
Kostenstellung v. priv. Untern.	100,00 €	100	100	100	Einnahme - Platzhalter	
Abgaben-Erhalte sonst. Bew.-Aufwand	27.400,00 € 65.000,00 €	27.400,00 € 65.000,00 €	33.400,00 € 65.000,00 €	33.400,00 € 65.000,00 €	0,00 € 0,00 €	
Abwasserbeseitigung	89.000,00 €	99.800,00 €	143.600,00 €	110.000,00 €	-33.600,00 €	0,51 €
Abfallbeseitigung	187.500,00 €	186.100,00 €	222.600,00 €	195.000,00 €	-27.600,00 €	0,90 €
Heizung	1.772.300,00 €	2.085.300,00 €	2.166.500,00 €	1.900.000,00 €	-265.500,00 €	8,74 €
Reinigung	2.150.700,00 €	2.365.100,00 €	2.750.300,00 €	3.030.300,00 €	280.000,00 €	13,94 €
Strom	2.085.000,00 €	2.075.500,00 €	1.518.800,00 €	1.250.000,00 €	-268.800,00 €	5,75 €
Wasser	41.000,00 €	53.100,00 €	136.400,00 €	68.000,00 €	-68.400,00 €	0,31 €
Versicherungen	214.900,00 €	239.000,00 €	242.700,00 €	270.500,00 €	27.800,00 €	1,24 €
	6.548.400,00 €	7.193.900,00 €	7.180.900,00 €	6.923.800,00 €	-257.100,00 €	31,39 €
Insgesamt	6.632.800,00 €	7.196.300,00 €	7.279.300,00 €	6.922.200,00 €	-357.100,00 €	217,419 m²
Ansatzänderung aufgrund von Flächenveränderung:		-548,61 €		-17,48 m² x 31,39 €		

Ansatz je m² BGF um 1,84 € gesunken!

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 42



## Sale 43

## Seite 4

## Seite 45

**Es werden Sanierungslisten für jede Liegenschaft geführt!**

Stand: 30.09.2025

Es werden Sanierungslisten für jede Liegenschaft geführt!

2023-09-08

**Diese wurden um gezielte Klimaschutzmaßnahmen ergänzt.**



## Sale 49

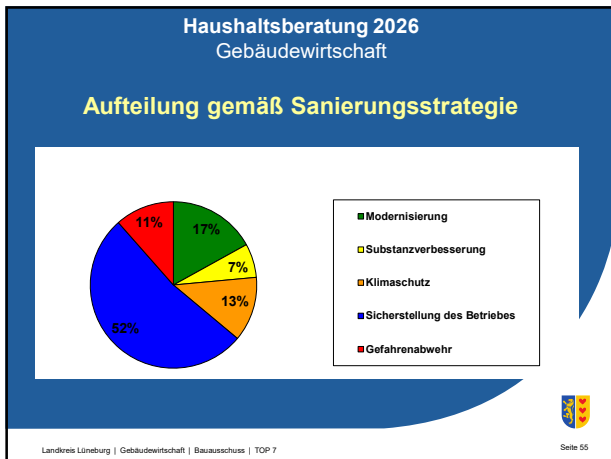
## Seite 50

## Seite 51

## Page 52

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

Created: 30/09/2024



### Haushaltsberatung 2026 Gebäudewirtschaft

#### Zusammenstellung Gesamtanierungsbedarf 2026 nach Fälligkeit

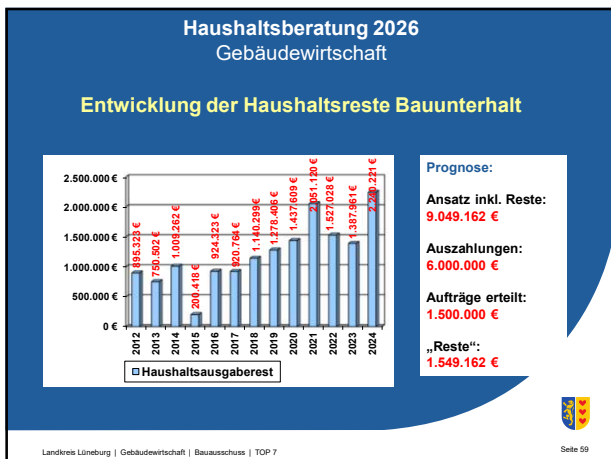
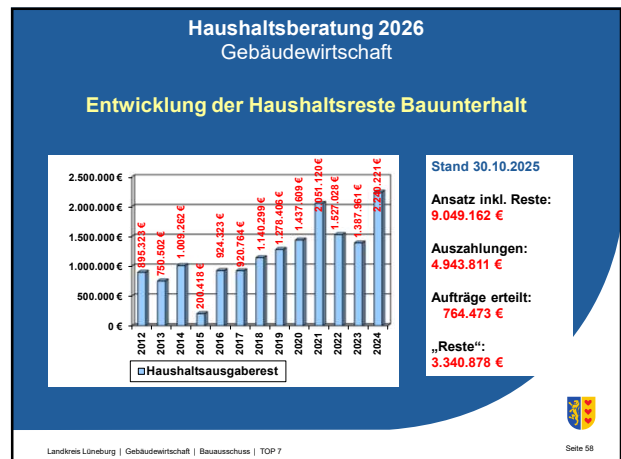
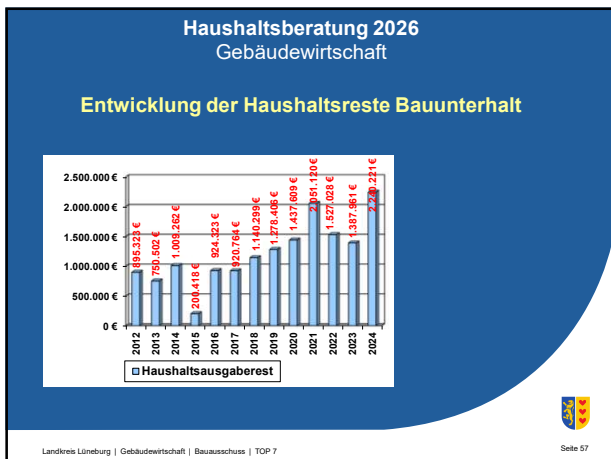
Anlage 3 zur Vorlage 2025/216

Nr.	Kostenträger	Bezeichnung	Kosten				Ansatz 2026
			jährliche	periodische	einmalige	Gesamt	
1	111-32110	Kreisverwaltung	390.000	125.000	14.984.000	15.509.000	590.000
2	126-30003	F.T.Z. Schmalebeck	30.000	8.000	187.500	285.500	109.000
3	111-32220	Flugzeughalle f. FW-Flugzeug	500	0	25.000	25.500	25.500
4	221-10001	Kurt-Lewenstein-Schule Bleckede	56.500	5.500	881.000	963.000	212.000
6	221-30001	Schule am Kneberg Oedeme (G)	178.000	45.000	1.686.000	1.889.000	112.500
7	216-10001	Schulstandort Adendorf	78.000	45.000	3.165.500	3.288.500	112.000
8	216-40001	Oberschule Bardowick	63.000	18.000	1.149.000	1.230.000	121.000
9	216-50001	Oberschule Dahlenburg	78.500	4.500	419.000	502.000	134.200
10	216-30001	Oberschule Neuhaus	55.000	4.000	2.785.500	2.884.500	279.000
11	111-32320	Schulzentrum Bleckede (inkl. Gym.)	169.000	9.000	4.344.000	4.522.000	454.000
12	216-10001	RGS Erbsen	143.500	28.500	14.089.000	14.261.000	512.000
14	111-32360	Schulzentrum Oedeme	589.000	262.000	32.373.500	33.234.500	963.000
16	111-32360	Schulzentrum Schmalebeck	241.000	48.000	2.345.000	2.634.000	321.500
17	111-32360	Berufsschulzentrum Schwaabenberg	617.000	65.500	15.547.500	16.230.000	1.200.000
20	315-50002	Flüchtlingsunterkunft UMAg	9.000	1.000	0	10.000	0
22	111-32610	Industriegebiet Lüneburg-Süd	10.000	0	0	10.000	10.000
24	315-50001	Flüchtlingsunterkunft Dahlenburg	29.000	0	220.000	249.000	151.000
25	315-50003	Flüchtlingsunterkunft Schmalebeck	65.000	14.000	186.000	265.000	241.000
27	111-32610	Wohnhaus Darchau	1.000	0	0	1.000	1.000
28	315-50002	Flüchtlingsunterkunft Melbeck	18.000	3.000	2.500	23.500	20.500
61	522-11010	Ehem. Betriebsrat Erbsen (S&U)	21.500	0	20.000	41.500	41.500
99	243-00001	Schulhofumgebung	40.000	0	0	40.000	40.000
99	diverse	Prüfung elektrischer Betriebsmittel	0	150.000	0	150.000	150.000
99	diverse	Pflege der Außenanlagen / Streudienste	551.800	0	0	551.800	551.800
		<b>Summen</b>	<b>3.471.300</b>	<b>836.000</b>	<b>94.420.000</b>	<b>96.727.300</b>	<b>8.421.500</b>

Summe Schulen: 78.785.000

**Bauunterhalt 2026**      **Investitionsbedarf**  
**94.420.000 €**

Stand: 30.09.2025



- ### Haushaltsberatung 2026 Gebäudewirtschaft
- #### Ablauf
1. Erläuterung der Produktziele
  2. Produktergebnisplan
  3. Bewirtschaftungskosten
  4. Bauunterhalt
  5. Investitionen
  6. Klimaschutz
- Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7
- Seite 60

Investive Haushaltsreste Gebäudewirtschaft

2018-19	Reste Vorjahr	14.374.985,77 €	14.374.985,77 €	14.374.985,77 €
2018-19	Ansatz 2025	21.085.200,00 €	21.085.200,00 €	21.085.200,00 €
2018-19	Gebucht	11.859.836,15 €	11.859.836,15 €	11.859.836,15 €
2018-19	Reserviert	7.432.199,24 €	7.432.199,24 €	7.432.199,24 €
2018-19	Verfügbar	16.168.050,38 €	16.168.050,38 €	16.168.050,38 €

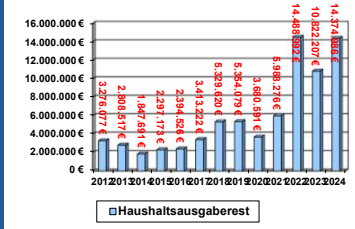
Stand 18.09.2025

Gesamtreste: 87.559.479,74 €  
Gebäudewirtschaft: 16.168.050,38 €

Anteil Gebäudewirtschaft 18,47 %

Haushaltsberatung 2025  
Gebäudewirtschaft

Entwicklung Haushaltsreste investiv



Investive Haushaltsreste Gebäudewirtschaft

	Stand: 18.09.2025	Stand: 30.10.2025	Prognose
Reste Vorjahr	14.374.985,77 €		
Ansatz 2025	21.085.200,00 €		
Gebucht	11.859.836,15 €		
Reserviert	7.432.199,24 €		
Verfügbar	16.168.050,38 €		

Stand 18.09.2025

Gesamtreste: 87.559.479,74 €  
Gebäudewirtschaft: 16.168.050,38 €

Anteil Gebäudewirtschaft 18,47 %

Investive Haushaltsreste Gebäudewirtschaft

	Stand: 18.09.2025	Stand: 30.10.2025	Prognose
Reste Vorjahr	14.374.985,77 €	14.374.985,77 €	
Ansatz 2025	21.085.200,00 €	21.085.200,00 €	
Gebucht	11.859.836,15 €	15.401.721,03 €	
Reserviert	7.432.199,24 €	7.006.627,17 €	
Verfügbar	16.168.050,38 €	13.123.926,45 €	

Stand 30.10.2025

Investive Haushaltsreste Gebäudewirtschaft

	Stand: 18.09.2025	Stand: 30.10.2025	Prognose
Reste Vorjahr	14.374.985,77 €	14.374.985,77 €	14.374.985,77 €
Ansatz 2025	21.085.200,00 €	21.085.200,00 €	21.085.200,00 €
Gebucht	11.859.836,15 €	15.401.721,03 €	16.000.000,00 €
Reserviert	7.432.199,24 €	7.006.627,17 €	8.500.000,00 €
Verfügbar	16.168.050,38 €	13.123.926,45 €	10.960.185,77 €

Prognose zum Jahresabschluss 2025

Grundlage: Erfahrungswerte Vorjahre

Investive Maßnahmen Gebäudewirtschaft

- Alle seitens der Gebäudewirtschaft eingeplanten Investitionen sind auf den Seiten 35 bis 41 des Haushaltsplanentwurfs dargestellt.
- Der Berichtsvorlage 2025/316 der Gebäudewirtschaft zum Haushaltsplan 2026 sind entsprechende Übersichten beigefügt.
- Im Hinblick auf die zu genehmigenden Kreditermächtigungen und zu berücksichtigenden Haushaltsreste sind alle investiven Maßnahmen seitens der Gebäudewirtschaft noch einmal sehr kritisch auf ihre zeitliche Umsetzbarkeit und den wahrscheinlichen Mittelabfluss hin überprüft worden.
- Hierbei sind Erfahrungswerte der Vorjahre eingeflossen die gezeigt haben, dass etliche Firmen ihre Schlussrechnungen erst zeitversetzt stellen und die Zahlungsziele voll ausnutzen.

Mittelanmeldung Investitionshaushalt 2026					Anlage 3 zur Vorlage 2025/26
Lageort	Investition	Beschreibung	Ansatz 2026	VE 2027	Bemerkungen
Kreisverwaltung	3500.09.00	Erwerb VG - Schadenfall	10.000	0	Erwerb von brenn- / Vermögensgegenständen nach Schadenfällen (Versicherungsschaden) - Folgt 2027 - 2029 je 10.000 €
Kreisverwaltung	3500.09.04	Erwerb v. bew. VG (Mobilar)	20.000	0	Neuanschaffung/Erweiterung des Bestandes (Vermögensgegenstände) - 1.000 € jährlich wiederkehrend; Folgt 2027 - 2029 je 20.000 €
Kreisverwaltung	3500.24.01	Umsetzung Brandschutzgutachten	400.000	400.000	Umsetzung des Brandschutzgutachten (siehe Vorlage 2025/26) - Folgt 2027 bis 2029 jeweils 400.000 €; Gesamtinvestition: 1.200.000 €
Kreisverwaltung	3500.26.01	Adress- und Telefonkatalog Werkstattgebäude	500.000	500.000	2026 Planung 2027 Umsetzung, Folgt 2027: 500.000 €; Gesamtinvestition: 4.000.000 €
Kreisverwaltung	3500.26.02	Beschreibungsbücher	300.000	300.000	2026 Planung 2027 Umsetzung, Folgt 2027: 300.000 €; VE und Folgt 2028: 1.200.000 €; Gesamtinvestition: 1.500.000 €
Kreisverwaltung	3500.26.03	Büro- und Geschäftsmöbel	2.200.000	2.200.000	2026 Planung 2027 Umsetzung, Folgt 2027: 2.200.000 € - (350.000 €) (eine Umsetzung erfolgt nur bei einer Fälligkeit durch eine neue Beschaffung und keine der Beschaffung der Möbelstücke)
Kreisverwaltung	3500.26.03	Büro- und Geschäftsmöbel	50.000	50.000	2026 Planung 2027 Umsetzung, Folgt 2027: 50.000 €
FTZ Scharnebeck	3500.29.01	Umnutzung und Sanierung Schirmmeister	0	400.000	2026 Planung 2027 Umsetzung, Folgt 2027: 400.000 €
FTZ Scharnebeck	3500.29.04	Erweiterung FTZ Scharnebeck	500.000	0	Erweiterung der FTZ Scharnebeck durch Auslegung einzelner Räume - 2026 bis 2029; Folgt 2027: 500.000 €
Allgemeine Investitionen	3500.23.03	Photovoltaikanlagen	500.000	0	2026 Planung 2027 Umsetzung, Folgt 2027: 500.000 €
Schulen allgemein	3500.14.01	Umnutzung Klassen	0	500.000	2026 Planung 2027 Umsetzung, Folgt 2027: 500.000 €
Schulen allgemein	3500.24.11	Erwerb von bew. VG (Ausstattung u. Mobilar)	100.000	0	Erwerb von brenn- / Vermögensgegenständen (z.B. Möbel, Technik, etc.) - Folgt 2027 - 2029 je 100.000 €
Schulen allgemein	3500.24.11	Schulen	100.000	0	Erwerb von brenn- / Vermögensgegenständen (z.B. Möbel, Technik, etc.) - Folgt 2027 - 2029 je 100.000 €
Heides an Förderschule II	3500.21.08	Schülerbetreuung	500.000	0	Heides an Förderschule II - 2026 bis 2029; Folgt 2027: 500.000 €
Oberschule Dahlenburg	3500.19.10	Erweiterung NTW und Werken/Technik	3.000.000	3.000.000	2026 Planung 2027 Umsetzung, Folgt 2027: 3.000.000 €

Stand: 13.10.2025

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 67

Mittelanmeldung Investitionshaushalt 2026					Anlage 3 zur Vorlage 2025/26
Lageort	Investition	Beschreibung	Ansatz 2026	VE 2027	Bemerkungen
IGS Embesen	3500.21.07	Wiederkauf, Umbau und Erweiterung nach Brandschaden	9.000.000	9.000.000	Wiederkauf der abgebrannten Zweifelschule mit Umbau und Sanierung einzelner Gebäude und Umbau (siehe Vorlage 2025/26) - Folgt 2027 - 2029 je 9.000.000 €; Gesamtinvestition: 27.000.000 €
IGS Embesen	3500.14.05	Erstausstattung Mobilar u.a.	200.000	0	Erstausstattung Mobilar u.a. - Folgt 2027 - 2029 je 200.000 €
IGS Embesen	3500.29.09	Ausstattung Schulhof	200.000	0	Ausstattung Schulhof - Folgt 2027 - 2029 je 200.000 €
SZ Oedene	3500.29.07	Sanierung Lehrschwimmbecken	500.000	5.000.000	Sanierung des Lehrschwimmbeckens (siehe Vorlage 2025/26) - Folgt 2027 - 2029 je 500.000 €; Gesamtinvestition: 5.500.000 €
SZ Oedene	3500.15.01	Sporthallen Sanierungsprogramm	0	6.400.000	Sanierung des Sporthallen Sanierungsprogramms (siehe Vorlage 2025/26) - Folgt 2027 - 2029 je 6.400.000 €; Gesamtinvestition: 6.400.000 €
SZ Scharnebeck	3500.21.03	Erweiterung und Umnutzung Busbahnhof	1.500.000	0	Erweiterung und Umnutzung Busbahnhof - Folgt 2027 - 2029 je 1.500.000 €
BBS I, II, III	3500.09.10	Sanierungsprogramm BBS	6.000.000	0	Sanierungsprogramm BBS - Folgt 2027 - 2029 je 6.000.000 €
BBS I, II, III	3500.19.14	Erwerb v. bew. VG	100.000	0	Erwerb von brenn- / Vermögensgegenständen (z.B. Möbel, Technik, etc.) - Folgt 2027 - 2029 je 100.000 €
BBS II	3500.21.06	Schaffung von 3 Unterrichtsräumen mit Nebenraum	2.200.000	2.200.000	Schaffung von 3 Unterrichtsräumen mit Nebenraum - Folgt 2027 - 2029 je 2.200.000 €
Naturschutz	3500.09.33	Grundwehr/Kompensationsmaßnahmen	0	100.000	Grundwehr/Kompensationsmaßnahmen - Folgt 2027 - 2029 je 100.000 €
Allg. Grundvermögen	3500.09.34	Erwerb / Verkauf von Grundvermögen	0	0	Erwerb / Verkauf von Grundvermögen - Folgt 2027 - 2029 je 0 €
Summen			26.120.000	23.200.000	

Stand: 13.10.2025

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 68

Mittelanmeldung Investitionshaushalt 2026					Anlage 3 zur Vorlage 2025/26
Lageort	Investition	Beschreibung	Ansatz 2026	VE 2027	Bemerkungen
IGS Embesen	3500.21.07	Wiederkauf, Umbau und Erweiterung nach Brandschaden	9.000.000	9.000.000	Wiederkauf der abgebrannten Zweifelschule mit Umbau und Sanierung einzelner Gebäude und Umbau (siehe Vorlage 2025/26) - Folgt 2027 - 2029 je 9.000.000 €; Gesamtinvestition: 27.000.000 €
IGS Embesen	3500.14.05	Erstausstattung Mobilar u.a.	200.000	0	Erstausstattung Mobilar u.a. - Folgt 2027 - 2029 je 200.000 €
IGS Embesen	3500.29.09	Ausstattung Schulhof	200.000	0	Ausstattung Schulhof - Folgt 2027 - 2029 je 200.000 €
SZ Oedene	3500.29.07	Sanierung Lehrschwimmbecken	500.000	5.000.000	Sanierung des Lehrschwimmbeckens (siehe Vorlage 2025/26) - Folgt 2027 - 2029 je 500.000 €; Gesamtinvestition: 5.500.000 €
SZ Oedene	3500.15.01	Sporthallen Sanierungsprogramm	0	6.400.000	Sanierung des Sporthallen Sanierungsprogramms (siehe Vorlage 2025/26) - Folgt 2027 - 2029 je 6.400.000 €; Gesamtinvestition: 6.400.000 €
SZ Scharnebeck	3500.21.03	Erweiterung und Umnutzung Busbahnhof	1.500.000	0	Erweiterung und Umnutzung Busbahnhof - Folgt 2027 - 2029 je 1.500.000 €
BBS I, II, III	3500.09.10	Sanierungsprogramm BBS	6.000.000	0	Sanierungsprogramm BBS - Folgt 2027 - 2029 je 6.000.000 €
BBS I, II, III	3500.19.14	Erwerb v. bew. VG	100.000	0	Erwerb von brenn- / Vermögensgegenständen (z.B. Möbel, Technik, etc.) - Folgt 2027 - 2029 je 100.000 €
BBS II	3500.21.06	Schaffung von 3 Unterrichtsräumen mit Nebenraum	2.200.000	2.200.000	Schaffung von 3 Unterrichtsräumen mit Nebenraum - Folgt 2027 - 2029 je 2.200.000 €
Naturschutz	3500.09.33	Grundwehr/Kompensationsmaßnahmen	0	100.000	Grundwehr/Kompensationsmaßnahmen - Folgt 2027 - 2029 je 100.000 €
Allg. Grundvermögen	3500.09.34	Erwerb / Verkauf von Grundvermögen	0	0	Erwerb / Verkauf von Grundvermögen - Folgt 2027 - 2029 je 0 €
Summen			26.120.000	23.200.000	


Stand: 04.11.2025

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 69

## Investive Maßnahmen Gebäudewirtschaft

- Gegenüber der Finanzplanung 2026 konnten die Ansätze durch zeitliches Strecken der Maßnahmen und Einstellung von Verpflichtungsermächtigungen um **9.510.200 €** oder **26,69 %** reduziert werden.
- Erklärtes Ziel dieser Kürzungen ist es, vorrangig bestehende Haushaltsreste abzubauen und neue Haushaltsreste zu vermeiden.
- Sollte sich bei einzelnen Projekten der Mittelabfluss zögerlicher als erwartet gestalten, besteht unter den einzelnen Investitionen grundsätzlich gegenseitige Deckungsfähigkeit, so dass drohende Liquiditätsschwierigkeiten entsprechend überbrückt werden können.



Seite 70

Vergleich Ansatz 2026 mit Finanzplanung 2026 - Anlage 6 zur Vorlage 2025/26					
Lageort	Investition	Beschreibung	Ansatz 2026	Finanzplan 2026	Differenz
Kreisverwaltung	3500.09.00	Erwerb VG - Schadenfall	10.000	10.000	0
Kreisverwaltung	3500.09.04	Erwerb v. bew. VG (Mobilar)	20.000	20.000	0
Kreisverwaltung	3500.24.01	Umsetzung Brandschutzgutachten	400.000	400.000	0
Kreisverwaltung	3500.25.08	Aufstellung Fertiggaragen	0	0	0
Kreisverwaltung	3500.26.01	Dachgeschossaufbau Werkstattgebäude	500.000	0	500.000
Kreisverwaltung	3500.26.03	Dachgeschossaufbau Gebäude 2	300.000	0	300.000
Kreisverwaltung	3500.26.03	Umnutzung und Sanierung Schirmmeister	90.000	0	90.000
FTZ Scharnebeck	3500.25.03	Umnutzung und Sanierung Schirmmeister	0	400.000	-400.000
FTZ Scharnebeck	3500.26.04	Erweiterung FTZ Scharnebeck	500.000	0	500.000
Allgemeine Investitionen	3500.23.03	Photovoltaikanlagen	500.000	0	500.000
Schulen allgemein	3500.14.01	Umnutzung Klassen	500.000	500.000	0
Schulen allgemein	3500.24.11	Erwerb von bew. VG (Ausstattung u. Mobilar)	100.000	100.000	0
FoA Am Knieberg	3500.21.08	Schülerbetreuung	500.000	3.000.000	-2.500.000
Oberschule Dahlenburg	3500.19.10	Erweiterung NTW und Werken/Technik	3.000.000	3.000.000	0
IGS Embesen	3500.21.07	Wiederkauf, Umbau und Erweiterung nach Brandschaden	9.000.000	10.000.000	-1.000.000
IGS Embesen	3500.14.05	Erstausstattung Mobilar u.a.	200.000	200.000	0
IGS Embesen	3500.29.09	Ausstattung Schulhof	200.000	200.000	0
SZ Oedene	3500.29.07	Sanierung Lehrschwimmbecken	500.000	6.000.000	-5.500.000
SZ Oedene	3500.15.01	Sporthallen Sanierungsprogramm	0	1.500.000	-1.500.000
SZ Scharnebeck	3500.21.03	Erweiterung und Umnutzung Busbahnhof	1.500.000	1.500.000	0
BBS I, II, III	3500.09.10	Sanierungsprogramm BBS	6.000.000	6.000.000	0

Stand: 15.10.2025

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 71

Vergleich Ansatz 2026 mit Finanzplanung 2026 - Anlage 6 zur Vorlage 2025/26					
Lageort	Investition	Beschreibung	Ansatz 2026	Finanzplan 2026	Differenz
BBS I, II, III	3500.19.14	Erwerb v. bew. VG	100.000	100.000	0
BBS II	3500.21.06	Schaffung von 3 Unterrichtsräumen mit Nebenraum	2.200.000	2.200.000	0
Naturschutz	3500.09.33	Grundwehr/Kompensationsmaßnahmen	0	100.000	-100.000
Allg. Grundvermögen	3500.09.34	Erwerb / Verkauf von Grundvermögen	0	100.000	-100.000
Summen			26.120.000	35.630.000	-9.510.000

Stand: 15.10.2025

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 72

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Ablauf

1. Erläuterung der Produktziele

2. Produktergebnisplan

3. Bewirtschaftungskosten

4. Bauunterhalt

5. Investitionen

6. Klimaschutz

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 73

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Energieeinsparung und Klimaschutz

Aufbau eines Energiemanagements:

Landkreis Lüneburg

Energiebericht 2023

Erfassung und Auswertung der Kosten und Verbräuche

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 74

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Energieeinsparung und Klimaschutz

Umsetzung innovativer Energielieferkonzepte:

Landkreis Lüneburg

Holzhackschnittelheizung

Fernwärme

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 75

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Energieeinsparung und Klimaschutz

Bereitstellung von Dächern für sowie Eigenerrichtung von Photovoltaikanlagen:

SZ Scharnebeck

BBS Sporthalle

SZ Embsen

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 76

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Energieeinsparung und Klimaschutz

Entsiegelung von Schulhofflächen

Schulzentrum Bleckede

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 77

Haushaltsberatung 2026  
Gebäudewirtschaft

Energieeinsparung und Klimaschutz

Energetische Gebäudestandards

Gebäudewirtschaft	Vorgabenart	Vorgabenummer
energetisch: Bspw. Schulhof	Beschlussvorlage	2025/111
Datum: 28.03.2025		
	Durchführungsstatus: überfällig	

Beratungsgegenstand:

Energetisches Gebäudeprogramm (EPBP) zum European Energy Award (EEA) 2025 - Festlegung energetischer Gebäudestandards für Neubauten und Sanierungen

Produkte:

111-202 Umgangsbewertung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge:

1. Sitzung: 09.04.2025 Ausschuss für Hochbau

2. Sitzung: 06.05.2025 Bauausschuss

Anlage:

keine

Beschlussvorschlag:

Für Neubauten werden die Einhaltung der KfW 55 Kriterien und die Grenzwerte des GWP und des PENBT nach dem GWP Plus Qualitätsiegel als Gebäudestandard festgelegt. Für Sanierungen werden die Kriterien des KfW 55 und des GWP Plus - jeweils nach und wirtschaftlich darstellbar - angestrebt.

Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 7

Seite 78

13





