

Vorlagennummer: 2025/316
Vorlageart: Berichtsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Haushaltsplan 2026 / Fachdienst 35 - Gebäudewirtschaft

Federführung: Gebäudewirtschaft
Produkte: 111-320 Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Hochbau (Beratung)	04.11.2025	Ö

Beschlussvorschlag:
Berichtsvorlage - Beschlussfassung nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Mit zentraler Beschlussvorlage des Finanzmanagements haben die Kreistagsabgeordneten den Verwaltungsentwurf der Haushaltssatzung, des Haushaltsplanes und des Investitionsprogramms des Landkreises Lüneburg für das Haushaltsjahr 2026 erhalten.

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen werden die einzelnen Produkte mit den Haushaltsansätzen in den jeweils zuständigen Fachausschüssen vorgestellt.
Im Ausschuss für Hochbau wird dies in der nächsten Sitzung, am 04.11.2025, der Fall sein.

Anschließend besteht noch die Möglichkeit, die Ansätze in den Fraktionen zu beraten und Anträge zum Haushalt einzubringen. Die Beratungsergebnisse können so noch in die Beschlussempfehlung des AFP für den Kreisausschuss und den Kreistag einfließen.

Der Teilhaushalt der Gebäudewirtschaft mit dem zugeordneten Produkt „Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement“ ist unter der Produktnummer 111-320 im Haushaltsplanentwurf abgebildet.

Aufgrund statistischer Vorgaben des Landes sind die Investitionen in die kreiseigenen Schulen, d.h. die Ansätze im Schulbausanierungsprogramm und die aus der Kreisschulbaukasse bezuschussten Schulbaumaßnahmen, bei den jeweiligen Produkten der Schulen dargestellt. Gleiches gilt für die im Ergebnishaushalt veranschlagten Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwendungen, die Auflösungserträge aus Sonderposten und Abschreibungen sowie die Stellenanteile der Schulhausmeister und Eigenreinigungskräfte.

Eine Übersicht der seitens der Gebäudewirtschaft umzusetzenden Investitionen findet sich in der Investitionsübersicht des Haushaltsplanentwurfs. Die betreffenden Investitionsnummern beginnen mit den Ziffern 3500.

Die Produktziele stehen direkt unter der Produktbeschreibung. Die vereinbarte Strategie zur nachhaltigen und Wert erhaltenden Sanierung und Unterhaltung der kreiseigenen Gebäude wird weiter fortgeführt. Von den dafür bereitgestellten Mitteln werden in 2026 mindestens 90 % für die Sanierung und Modernisierung der Schulen eingesetzt.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der kreiseigenen Liegenschaften (Strom, Heizung, Wasser, Abwasser, Müll, Reinigung, Versicherung) sind zunächst auf 33,23 € je m² Bruttogeschossfläche (BGF) festgeschrieben worden und entsprächen damit dem diesjährigen Ansatz. Nach Auswertung der aktuellen Ausschreibungsergebnisse für den Strom- und Gasbezug ab dem 01.01.2026 können die Ansätze beim Strom und Heizung noch um jeweils 200.000 € reduziert werden. Der Quadratmeterpreis bei den Bewirtschaftungskosten sinkt dann auf 31,39 €.

Die größte Position stellen mit 13,94 € den m² BGF die Reinigungsaufwendungen dar, gefolgt von den Aufwendungen für Heizung und Strom.

Der Ressourcenverbrauch für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der kreiseigenen Liegenschaften kann dem Produktergebnisplan der Gebäudewirtschaft entnommen werden. Zur besseren Orientierung ist der Teilergebnisplan der Gebäudewirtschaft als **Anlage 1** noch einmal differenzierter mit den Sachkonten und entsprechenden Erläuterungen dargestellt. So lassen sich die Erträge und Aufwendungen leichter zuordnen.

Der Teilergebnisplan weist für das Haushaltsjahr 2026 im ordentlichen Ergebnis einen Zuschussbedarf von 17.932.900 € aus. Gegenüber dem diesjährigen Ansatz vermindert sich der Zuschussbedarf um 500.700 € bzw. 2,72 %.

Die Summe der ordentlichen Erträge verbessert sich gegenüber dem Vorjahr um 91.800 €. Hauptursache dafür sind die erhöhten Kostenerstattungen von Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie ein erstmals im Haushalt aufgenommener Ansatz für aktivierbare Eigenleistungen der mit der Umsetzung unserer Baumaßnahmen betrauten Architekten und Ingenieure.

Die Personalaufwendungen erhöhen sich durch zu erwartende Tarifsteigerungen um 64.800 €.

Bei den ordentlichen Aufwendungen ergibt sich eine Ergebnisverbesserung um 555.500 €. Grund dafür sind Ansatzreduzierungen gegenüber der ersten Anmeldung bei den freiwilligen Klimaschutzmaßnahmen in Höhe von 700.000 € und im allgemeinen Bauunterhalt um 300.000 €.

Der reduzierte Bauunterhaltungsansatz beläuft sich mit den Flüchtlingsunterkünften und Klimaschutzmaßnahmen auf 6.421.500 € und unterschreitet damit den Vorjahreswert um 552.000 €. Für Klimaschutzmaßnahmen sind 720.000 € und für die Flüchtlingsunterkünfte 151.500 € eingeplant. Eine Zusammenstellung des Bauunterhaltungsetats ist als **Anlage 2** und eine Übersicht der Klimaschutzmaßnahmen als **Anlage 8** beigelegt.

Der in den Sanierungslisten dokumentierte Bau- und Sanierungsbedarf aller kreiseigenen Liegenschaften summiert sich aktuell auf rund 94.420.000 Mio. €. Davon entfallen 78.785.000 € auf die kreiseigenen Schulen (siehe **Anlage 3**).

Die Verteilung der Bauunterhaltungsmittel erfolgt gemäß der mit dem Ausschuss für Hochbau verabredeten und so vom Kreistag am 06.06.2005 beschlossenen Strategie zur nachhaltigen und Wert erhaltenden Sanierung und Unterhaltung der kreiseigenen Gebäude. Dabei sind die Dringlichkeitsstufen aufgrund der Energiekrise bereits für den Haushalt 2024 neu gewichtet und sortiert worden. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz finden sich jetzt unmittelbar nach den Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sicherstellung des Betriebes in der Dringlichkeitsstufe 3. Danach folgen die Substanz- und Funktionsverbesserungen sowie die Modernisierungs- und Schönheitsmaßnahmen. 23,52 % entfallen 2026 auf Maßnahmen der Dringlichkeitsstufen 4 und 5 (Substanz- und



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Funktionsverbesserungen sowie Modernisierungs- und Schönheitsmaßnahmen). Der Anteil für Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz im Bauunterhaltungsetat aller Liegenschaften liegt bei 11,21 %. Eine Übersicht der Verteilung der Bauunterhaltungsmittel nach Dringlichkeit ist als **Anlage 4** beigefügt.

Im Hinblick auf die seitens der Kommunalaufsicht 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 die Erfahrungswerte der Vorjahre eingeflossen die gezeigt haben, dass etliche Firmen ihre Schlussrechnungen erst zeitversetzt stellen und die Zahlungsfristen voll ausnutzen. Gegenüber der Finanzplanung für 2026 konnten die Ansätze durch Strecken der Maßnahmen bzw. zeitliches Schieben des tatsächlich erwarteten Mittelabflusses um 9.510.000 € oder 26,70 % reduziert werden.

Erklärtes Ziel dieser Kürzungen ist es, vorrangig bestehende Haushaltsreste abzubauen und neue Haushaltsreste zu vermeiden. Sollte sich bei einzelnen Projekten der Mittelabfluss zügiger als erwartet gestalten, besteht unter den einzelnen Investitionen grundsätzlich gegenseitige Deckungsfähigkeit, so das drohende Liquiditätsschwierigkeiten entsprechend überbrückt werden können.

Ein Schwerpunkt der Arbeit in der Gebäudewirtschaft wird auch im nächsten Jahr wieder die 2007 begonnene Umsetzung des Programms zur Sanierung der kreiseigenen Schulen darstellen. Seit Beginn dieses Programms hat der Landkreis Lüneburg rund 124.000.000 € in die nachhaltige Sanierung seiner Schulen investiert. Fortgesetzt wird das Sanierungsprogramm im nächsten Jahr am Busbahnhof in Scharnebeck und in den Berufsbildenden Schulen II und III. Die Sanierung des Lehrschwimmbeckens in Oedeme musste dagegen aufgrund eines ablehnenden Fördermittelbescheids erneut um ein Jahr verschoben werden.

Insgesamt sind für 2026 im Schulbausanierungsprogramm folgende Maßnahmen eingeplant:

■ Berufsbildende Schulen II und III	6.000.000 €
■ SZ Scharnebeck; Erneuerung und Umgestaltung Busbahnhof	1.500.000 €
■ SZ Oedeme; Sanierung Lehrschwimmbecken (nur Planung)	500.000 €
■ IGS Embsen; Ausstattung Schulhof	400.000 €
insgesamt	8.200.000 €

Zusätzlich zum Schulbausanierungsprogramm kommen in den Schulen noch folgende investive Maßnahmen, die anteilig aus der Kreisschulbaukasse (KSBK) finanziert werden sollen, dazu:

■ Schulen allgemein; zentraler Ansatz zur Umsetzung der Inklusion	500.000 €
■ Schulen allgemein; Ausstattung und Mobiliar	100.000 €
■ Oberschule Dahlenburg; Erweiterung NTW, Werken/Technik	3.000.000 €
■ IGS Embsen; Wiederaufbau und Erweiterung. nach Brandschaden	9.000.000 €
■ IGS Embsen; Erstausrüstung Mobiliar u.a.	200.000 €
■ Neubau einer Förderschule G in Embsen (nur Planung)	500.000 €
■ BBS I, II, III; Einrichtung, Ausstattung Sanierungsbereiche	100.000 €
■ BBS II; Schaffung von 3 Unterrichtsräumen	2.200.000 €
insgesamt	15.600.000 €



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Als sonstige Investitionen sind in der **Kreisverwaltung** 20.000 € für den Erwerb beweglicher Vermögensgegenstände, 10.000 € für die investive Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen, 400.000 € für die weitere Umsetzung von Brandschutzgutachten in den Kreisverwaltungsgebäuden, 500.000 € (Planung) für den Abbruch und Wiederaufbau des Werkstattgebäudes mit Notstromaggregat im Erdgeschoss und Besprechungsräumen im Obergeschoss, 300.000 € (Planung) für den Ausbau des Dachgeschosses im Gebäude 2 zu Büroräumen und 90.000€ (nur Planung) für die klimaresiliente Umgestaltung des Michaelisgeländes eingeplant. Letzteres Klimaschutzprojekt soll allerdings nur bei einer mindestens 80%-igen Förderung umgesetzt werden. Dem Ansatz für die Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen stehen entsprechende Einnahmeerwartungen aus Versicherungsleistungen und Schadenersatzansprüchen gegenüber.

Für die FTZ Scharnebeck sind 500.000 € für einen Grunderwerb der dringend gebotenen Erweiterung in den Haushaltsplanentwurf eingestellt. Dazu kommen weitere 500.000 € für die Fortsetzung des PV-Programms an den kreiseigenen Liegenschaften.

Der Gesamtansatz für die sonstigen Investitionen beläuft sich auf **2.320.000 €**.

Eine Zusammenstellung aller Mittelanmeldungen im Investitionshaushalt 2026, aufgeschlüsselt nach KSBK-Maßnahmen, Schulbausanierungsprogramm sowie sonstigen Investitionen, sowie ein Vergleich der Ansatzplanung mit der ursprünglichen Finanzplanung 2026 sind als **Anlagen 5 und 6** beigefügt.

In der **Anlage 7** sind alle in 2026 geplanten Baumaßnahmen und ihre Finanzierung noch einmal zusammengefasst dargestellt. Insgesamt beläuft sich das von der Verwaltung umzusetzende Bau- und Beschaffungsvolumen nach bereits vorgenommenen Kürzungen und den jetzt erfolgten Ansatzverschiebungen im nächsten Jahr auf 32.541.500 €. Davon entfallen 28.957.500 € auf die kreiseigenen Schulen.

Alle Klimaschutz- und EPAP - Maßnahmen der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2026 bis 2029 sind in der **Anlage 8** zusammengestellt. Im Ergebnishaushalt 2026 sind diese mit 720.000 € veranschlagt. Bei den Investitionen 2026 belaufen sich diese auf 6.790.000 €. Insgesamt werden damit im kommenden Jahr seitens der Gebäudewirtschaft 7.510.000 € in den Klimaschutz investiert.

Die Verwaltung wird zu den einzelnen Ansätzen in der Sitzung noch weiter vortragen und steht für Fragen zur Verfügung.

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



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Begründung:

☐ Sonstiges:

d) mögliche Einnahmen:

wenn ja, umsatzsteuerliche Relevanz der Einnahmen:

☐ ja

☐ nein

☐ klärungsbedürftig

Klimacheck:

Was für eine Klimawirkung hat das Vorhaben?

☐ stark positive Klimawirkung

☐ positive Klimawirkung

☐ keine oder geringe Klimawirkung

☐ negative Klimawirkung

☐ stark negative Klimawirkung

Ergebnis des KlimaChecks (in Tabellenform) einfügen:

Anlage/n

1 - Anlage 1 Ergebnishaushalt mit Konten (öffentlich)

2 - Anlage 2 Bauunterhalt Ergebnishaushalt (öffentlich)

3 - Anlage 3 Gesamtsanierungsbedarf (öffentlich)

4 - Anlage 4 Aufteilung Sanierungsstrategie (öffentlich)

5 - Anlage 5 Investitionshaushalt (öffentlich)

6 - Anlage 6 Vergleich mit Finanzplanung (öffentlich)

7 - Anlage 7 Gesamtaufstellung BU und investiv (öffentlich)

8 - Anlage 8 Klimaschutz (öffentlich)