



LANDKREIS LÜNEBURG  
DER LANDRAT

## Sitzungsprotokoll Ausschuss für Hochbau

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 04.11.2025  
**Sitzungsbeginn:** 15:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 17:35 Uhr  
**Raum, Ort:** Sitzungssaal, Sitzungssaal Kreisverwaltung, Auf dem Michaeliskloster 4,  
21335 Lüneburg  
**Sitzungsart:** öffentlich/nichtöffentlich

### Anwesenheitsliste

#### Vorsitz

Name	Bemerkung
Hans-Georg Führinger	

#### Mitglieder des Gremiums (KTA)

Name	Bemerkung
Brigitte Mertz	Vertretung für: Dr. Inge Voltmann-Hummel
Katrin Pfeffer	
Dr. Inge Voltmann-Hummel	entschuldigt
Stefan Mues	
Ralf Gros	
Achim Gründel	
Hans-Detlef Jacobi	
Franz-Josef Kamp	
Holger Prange	
Rolf Rehfeldt	
Rainer Rodenwald	
Frank Stoll	fehlt entschuldigt
Janis Wisliceny	Vertretung für: Frank Stoll
Katrin Pfeffer	Vertretung für: Evelin Tiedemann
Evelin Tiedemann	fehlt entschuldigt
Wolf von Nordheim	

#### Verwaltung Landkreis

Name	Bemerkung
Imke Bergmann	
Detlef Beyer	
Corinna Wojak	
Sigrid Vossers	
Franziska Welz	

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b>	<b>Vorlage</b>
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 – FD Bauen	<b>2025/318</b>
6	Förderschule G Am Knieberg; Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung über den Lebenszyklus für die geplante Erweiterung - Zwischenergebnis (im Stand der 3. Aktualisierung vom 16.10.2025)	<b>2025/109-001</b>
7	Haushaltsplan 2026 / Fachdienst 35 - Gebäudewirtschaft	<b>2025/316</b>
8	Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten	
9	Beantwortung von Anfragen gem. § 17 Geschäftsordnung	

### Öffentlicher Teil

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b>	<b>Vorlage</b>
10	Bei Behandlung eines nichtöffentlichen Tagesordnungspunktes Herstellung der Öffentlichkeit sowie Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse und Schließung der Sitzung	

## Protokoll

### Öffentlicher Teil

---

#### TOP-Nr. 1      **Einwohnerfragestunde gemäß § 6 Ziffer 1 i.V.m. § 22 Geschäftsordnung**

Vorsitzender **KTA Hans-Georg Führinger** fragt, ob jemand aus den Reihen der Zuhörerinnen und Zuhörer zur Einwohnerfragestunde Fragen an den Landrat richten möchte. Es werden keine Fragen gestellt.

---

#### TOP-Nr. 2      **Eröffnung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Vorsitzender **KTA Hans-Georg Führinger** eröffnet die Sitzung um 15:00 Uhr und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

---

#### TOP-Nr. 3      **Feststellung der Tagesordnung**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**  
**Beschluss:**

Die Tagesordnung wird einvernehmlich festgestellt.

---

#### TOP-Nr. 4      **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 09.09.2025**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 3 Enthaltungen**

Das Protokoll wird in Form und Inhalt genehmigt.

---

#### TOP-Nr. 5      **Haushaltsplan 2026 – FD Bauen 2025/318**

**FBLin Wojak** stellt die Produkte des Fachdienstes Bauen vor und beantwortet Fragen dazu. Auf ihre dem Protokoll beigefügte Präsentation wird Bezug genommen. Die Anzahl der Brandverhütungsschauen konnte nach Aufräumarbeiten auf 789 reduziert werden. Die Brandschutzprüfer des Landkreises werden zudem seitens der Hansestadt Lüneburg bei komplexeren Bauvorhaben mit Anlagentechnik beteiligt. Dafür werden Gebühren erhoben. Die Zahl der Bauanträge ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben und gegenüber dem „Spitzenjahr“ 2021 um rund 300 Anträge gesunken. Die letzte Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum 01.07.2024 hat nicht die erhofften Erleichterungen verschafft, sondern bei den Bauherren und ihren Entwurfsverfassern eher für Unsicherheit gesorgt. Durch die häufigen Rechtsänderungen wird es zunehmend schwerer den Überblick zu behalten und einige Planer scheinen schlichtweg überfordert. So hat der im Internet veröffentlichte Fragen- und Antwortkatalog (FAQ) des Landes zur NBauO inzwischen einen Umfang von 92 Seiten erreicht. Die seitens des Landes angekündigte Evaluation hat bislang nicht stattgefunden. Der seitens des Bundes angeschobene „Bau-Turbo“, der Erleichterungen für

Wohnbauvorhaben schaffen soll, wird seitens der Baugenehmigungsbehörden ebenfalls kritisch gesehen. Zuständigkeiten werden auf die Gemeinden verlagert, das zum 30.10.2025 in Kraft getretene Gesetz enthält viele unbestimmte Rechtsbegriffe, die der Auslegung bedürfen, es müssen weitere Beteiligungen erfolgen, die vorher nicht nötig waren, es bestehen Probleme in den Abläufen, Fristen zwischen BauGB und NBauO passen in Teilen nicht zusammen und das Prozesskostenrisiko in Bezug auf Fehlentscheidungen der Gemeinden liegt bei den Landkreisen.

In der anschließenden Aussprache wird klargestellt, dass sich die Baugenehmigungsgebühr gemäß der Baugebührenordnung (BauGO) nach dem Rohbauwert richtet und nicht frei festgesetzt werden kann. Von der Möglichkeit statt eines Bauantrages eine nicht prüfpflichtige Baumitteilung einzureichen wird weiterhin kaum Gebrauch gemacht. An der Heranziehung der Landkreise zu möglichen Prozesskosten äußert **KTA Gründel** verfassungsrechtliche Zweifel und er bittet im Protokoll zu vermerken, dass der Landkreis hier ggf. ein Klageverfahren anstrengen sollte.

---

**TOP-Nr. 6      Förderschule G Am Knieberg; Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung über den Lebenszyklus für die geplante Erweiterung - Zwischenergebnis (im Stand der 3. Aktualisierung vom 16.10.2025)**  
**2025/109-001**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**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 Zwischenlösung 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 19.06.2025 vorzustellen

**Ergänzter Beschlussvorschlag vom 12.06.2025:**

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie mit Variantenvergleich und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die begonnene Suche nach geeigneten Grundstücken für den Neubau an einem anderen Standort und/oder einer als Interimslösung geeigneten Bestandsimmobilie zu intensivieren 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" - in der "TU-Variante" - umzusetzen und die dafür benötigten Finanzmittel in den Haushalt 2026 und die Finanzplanung einzustellen. Auf die Vorlage 2026/265 wird Bezug genommen.

**Beschlussvorschlag vom 04.11.2025:**

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 weiterzuentwickelnde Raum- und Bauprogramm ist dem Ausschuss zu gegebener Zeit zur Beratung und ggf. Beschlussfassung durch den Kreisausschuss vorzulegen.

**Sitzungsverlauf**

Anknüpfend an den Auftrag aus der letzten Sitzung, als weitere Beschaffungsvariante für den Neubau einer „Förderschule G“ die Gründung einer Baugesellschaft mbH zu prüfen und dabei insbesondere einen möglichen Vorsteuerabzug sowie Erleichterungen bei der Vergabe zu bewerten, stellt **FBL Beyer** die in der aktualisierten Vorlage erfassten Ergebnisse vor. Zum Vorsteuerabzug hat er sich von Herrn Mai, dem Steuerexperten im Finanzmanagement und zu möglichen vergaberechtlichen Erleichterungen von Herrn Jonas, dem Leiter des Rechnungsprüfungsamtes, beraten lassen. Im Ergebnis bringt die Gründung einer Schulbaugesellschaft mbH für den Neubau einer „Förderschule G“ nicht die erhofften Vorteile und es bleibt 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.

In der anschließenden Diskussion bringt **KTA Gründel** eigene Erfahrungen mit der Wohnbaugesellschaft der Samtgemeinde Bardowick ein. **KTA Mues** kann sich die Ausweitung einer solchen Gesellschaft auch auf Schulbauvorhaben der kreisangehörigen Kommunen vorstellen. **KTA Kamp** sieht die genannten Kosten („Barwert“ 153 Mio.€) und die Schaffung von 30 allgemeinen Unterrichtsräumen außerordentlich kritisch und wirbt dafür, hierüber im Ausschuss vor den Beratungen des Haushalts 2026 keine Entscheidung mehr zu treffen. Weiter thematisiert er den Neubau einer Schwimmhalle. **KTAin Pfeffer** sowie **KTA Gros** fordern dagegen ein deutliches Signal an die Förderschule für einen zügigen Neubau. Dies wird auch von **KTA Gründel** bekräftigt.

**FBLin Welz** stellt klar, dass der Neubau einer Schwimmhalle nicht in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises fällt.

**FDL Beyer** erläutert, dass der potentiell ins Auge gefasste Standort in Embsen in direkter Nachbarschaft der dortigen Grundschule und der IGS Embsen die große Chance der Mitnahme von Synergieeffekten durch gemeinsame Nutzungen eröffnet, die sicherlich zusammen mit den dortigen Schulen und den beiden Schulträgern noch einmal intensiv erörtert werden müssen. Von daher schlägt er folgende Ergänzung der Beschlussempfehlung vor:

„Das standortbezogen weiterzuentwickelnde Raum- und Bauprogramm ist dem Ausschuss zu gegebener Zeit zur Beratung und ggf. Beschlussfassung durch den Kreisausschuss vorzulegen.“  
Mit dieser Ergänzung wird der Beschlussempfehlung der Verwaltung einstimmig gefolgt.

---

**TOP-Nr. 7            Haushaltsplan 2026 / Fachdienst 35 - Gebäudewirtschaft  
2025/316**

**Abstimmungsergebnis:**

Berichtsvorlage - Beschlussfassung nicht erforderlich.

**FDL Beyer** stellt die Haushaltsansätze der Gebäudewirtschaft vor und verweist hierzu auf die Vorlage 2025/316 sowie seine dem Protokoll beigefügte Präsentation. Eingangs erläutert er die um gezielte Klimaschutzmaßnahmen ergänzten Produktziele. Anschließend stellt er den Gesamtergebnisplan vor. Der Zuschussbedarf verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 900.700 € oder 4,89 €. Ursächlich sind Ansatzkürzungen beim Bauunterhalt, den Klimaschutzmaßnahmen sowie gute Ergebnisse bei der Neuausschreibung des Strom- und Gasbezuges. Die Mittelverteilung im Bauunterhalt erfolgte wieder gemäß der mit der Politik vereinbarten Sanierungsstrategie. 91 % der insgesamt verfügbaren Sanierungsmittel werden in die kreiseigenen Schulen investiert. Davon entfallen 23,52 % auf Substanz- und Funktionsverbesserungen sowie Modernisierungs- und Schönheitsmaßnahmen. Bei der Ansatzplanung der Investitionen wurden die noch vorhandenen Haushaltsreste berücksichtigt. Diese werden sich zum Jahresabschluss nach heutiger Prognose noch auf rund 11 Mio. € belaufen. Als neue Entwicklung trägt er vor, dass bei der Investitionsnummer 3500.21.06 aufgrund des verspäteten Baubeginns noch 1 Mio. € in den Finanzplan 2027 verschoben und die Verpflichtungsermächtigungen entsprechend angepasst werden. Ursächlich für die Verzögerung ist die lange Dauer des Baugenehmigungsverfahrens bei der Hansestadt. Im Vergleich zur ursprünglichen Finanzplanung für 2026 wurden die konkreten Ansätze für den Haushalt 2026 um 9.510.200 € reduziert. Die Klimaschutzmaßnahmen der Gebäudewirtschaft können der entsprechenden Übersicht zur Haushaltsvorlage entnommen werden.

Die Ausschussmitglieder bedanken sich für die ausführliche Vorstellung und nehmen die Ansätze zustimmend zur Kenntnis.

---

**TOP-Nr. 8 Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten**

Es liegen keine Berichtspunkte vor.

---

**TOP-Nr. 9 Beantwortung von Anfragen gem. § 17 Geschäftsordnung**

**KTA Gros** und **KTA von Nordheim** vermissen Impulse der Verwaltung zur Errichtung von schattenspendenden, aufgeständerten PV-Anlagen in den Schulen. Diese wären aus Gründen der Klimafolgenanpassung wünschenswert.

**FBLin Welz** verweist auf das hohe Haushaltsdefizit. **FDL Beyer** verweist ergänzend auf seine Informationsvorlage 2025/279, in der alle Potentialflächen zur Errichtung von PV-Freianlagen in den kreiseigenen Schulen gelistet und die Aufstellungskosten geschätzt sind. Auf dieser Grundlage stünde es jeder Fraktion frei, entsprechende Anträge zum Haushalt einzubringen. **KTA von Nordheim** regt an, in einer der nächsten Ausschusssitzungen einmal Daten zur Effizienz eigener und fremder PV-Anlagen auf den kreiseigenen Liegenschaften zusammenzustellen und insbesondere die konkreten Einsparungen beim Strombezug sowie die CO<sub>2</sub>-Einsparung zu benennen. Dies sichert **FBLin Welz** in Gestalt einer Berichtsvorlage zu.

**Öffentlicher Teil**

---

**TOP-Nr. 10 Bei Behandlung eines nichtöffentlichen Tagesordnungspunktes Herstellung der Öffentlichkeit sowie Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse und Schließung der Sitzung**

Vorsitzender KTA Hans-Georg Führinger bedankt sich bei den Teilnehmenden und schließt die Sitzung um 17:35 Uhr.

Die erste Sitzung im nächsten Jahr ist für

**Dienstag, den 10. März 2026, 15:00 Uhr**

terminiert.

Ort und Tagesordnung werden rechtzeitig vor der Sitzung bekannt gegeben.

**Vorsitz:**

Hans-Georg Führinger  
Vorsitzender

**Protokollführung:**

Detlef Beyer  
Schriftführer

**Ausschussbetreuung:**

Detlef Beyer