



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Protokollauszug Sitzung des Ausschusses für Hochbau vom 13.04.2023

TOP 3. Feststellung der Tagesordnung



LANDKREIS LÜNEBURG



Ausschuss für Hochbau am 13.04.2023

Ausschuss für Hochbau am 13. April 2023 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 09.02.2023
5. Kreiseigene Schulen - Begründung der Haushaltsansätze für Elektroanierungen - **Vorlage 2023/123**
6. Georg-Sonnin-Schule, BBS II - Trakt 9, Flachdachsanierung nach Sturmschaden (Im Stand der 3. Aktualisierung der Verwaltung vom 30.03.2023) - **Vorlage 2022/247**
7. PV-Ausbau auf kreiseigenen Gebäuden - Umsetzungskonzept - **Vorlage 2023/124**
8. Energiebericht 2021 - **Vorlage 2023/122**
9. Antrag der FDP-Fraktion vom 13.02.2023 zum Thema: „Kostenlose Tampon- und Bindenspenden für kreiseigene Damen-Schulleitern“ - **Vorlage 2023/067**
10. Bericht Arena Lüneburger Land („LKH-Arena“)
11. Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten
12. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 Geschäftsordnung
- 12.1 Anfrage der Gruppe DIE LINKE / DIE PARTEI vom 19.02.2023 zum Thema: „Kosten ARENA“ - **Vorlage 2023/075** (nicht öffentlich)
13. Bericht Arena Lüneburger Land („LKH-Arena“)
14. Bericht des Landrats über laufende Kaufverhandlungen
15. Schließung der Sitzung



Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | Tagesordnung Seite 2

TOP 5

Kreiseigene Schulen - Begründung der Haushaltsansätze für Elektroanierungen - **Vorlage 2023/123**



Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 5 Seite 3

TOP 5 - Elektroanierungen - Vorlage 2023/123



Herr Beyer trägt vor...



Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 5 Seite 4

TOP 5 - Elektroanierungen - Vorlage 2023/123

Rechtsrahmen

- § 2 Absatz 5 Ziffer 14 NBauO - Schulen sind „Sonderbauten“
- § 51 NBauO - besondere Anforderungen („Schulbaurichtlinie“)
- § 78 NBauO / § 3 NBauO - regelmäßige Überprüfung
- § 30 DVNBauO - regelmäßige Überprüfung technischer Anlagen
- § 27 Nds. Brandschutzgesetz - „Brandverhütungsschau“
- § 5 DGVU A3 - „regelmäßige Prüfung elektrischer Anlagen“
- § 8 Versicherungsvertrag - „Obliegenheitspflichten“

➔ **Geschäft der laufenden Verwaltung!**



Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 5 Seite 5

TOP 5 - Elektroanierungen - Vorlage 2023/123

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich



Landkreis Lüneburg | Gebäudewirtschaft | Bauausschuss | TOP 8 Seite 6

TOP 6

Georg-Sonnin-Schule, BBS II - Trakt 9, Flachdachsanieerung nach Sturmschaden (Im Stand der 2. Aktualisierung der Verwaltung vom 23.01.2023) - **Vorlage 2022/247**



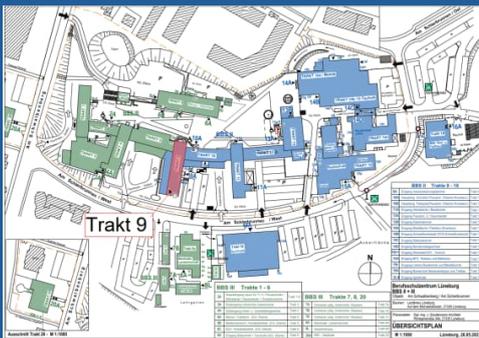
TOP 6 - Dachsanierung BBS II Trakt 9 - Vorlage 2022/247



Herr Beyer trägt vor...



TOP 6 - Dachsanierung BBS II Trakt 9 - Vorlage 2022/247



TOP 6 - Dachsanierung BBS II Trakt 9 - Vorlage 2022/247



Mail KTA von Nordheim vom 08.02.2023



TOP 6 - Dachsanierung BBS II Trakt 9 - Vorlage 2022/247

Geänderter Beschluss am 09.02.2023:

Die Beschlussfassung zu TOP 6 wird vertagt. Die Verwaltung wird gebeten, ein klärendes Fachgespräch mit Prof. Dr. Opel aufzunehmen und dem Kreisausschuss über das Ergebnis zu berichten.



TOP 6 - Dachsanierung BBS II Trakt 9 - Vorlage 2022/247



Fachgespräch mit Planern und Prof. Dr. Oliver Opel am 20.03.2023



TOP 7 - PV-Ausbau - Umsetzungskonzept - Vorlage 2023/124

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt,

- für die bislang nicht auf ihre Geeignetheit für die Nachrüstung mit PV-Anlagen untersuchten Dächer der kreiseigenen Gebäude eine Machbarkeitsanalyse mit Kosten-Nutzen-Berechnung in Auftrag zu geben und dem Ausschuss über das Ergebnis zu berichten,
- mit potentiellen Interessenten für die Errichtung von „Bürgersolaranlagen“ in Verhandlungen einzutreten und ggf. langfristige Nutzungs- und Stromlieferverträge abzuschließen,
- auf der Dachfläche des Gymnasiums Bleckede eine eigene PV-Anlage zu errichten und entsprechende Planungsaufträge zu erteilen, dabei ggf. bestehende Fördermöglichkeiten zu prüfen und dem Ausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen Vor- und Nachteile einer Gesellschafts- bzw. Genossenschaftsgründung aufzuzeigen.
- Dem Ausschuss wird in regelmäßigen Abständen ein Sachstandsbericht zur Umsetzung der Punkte 1 - 5 gegeben.



TOP 8

Energiebericht 2021 - Vorlage 2023/122



TOP 8 - Energiebericht 2021 - Vorlage 2023/122

Herr Beyer trägt vor...



TOP 8 - Energiebericht 2021 - Vorlage 2023/122

Anlage zur Vorlage 2023/122

Energiebericht 2021



TOP 8 - Energiebericht 2021 - Vorlage 2023/122

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich



TOP 9

Antrag der FDP-Fraktion vom 13.02.2023 zum Thema: „Kostenlose Tampon- und Bindenspenden für kreiseigene Damen-Schult toilets“ - Vorlage 2023/067



TOP 9 - „Tampon- und Bindenspende“ - Vorlage 2023/067



Der Antragsteller trägt vor...

TOP 9 - „Tampon- und Bindenspende“ - Vorlage 2023/067

Beschlussvorschlag der Antragsteller:

Wir beauftragen die Verwaltung mit der bedarfsgerechten Installation von kostenlosen Tampon- und Bindenspendern auf den kreiseigenen Damen-Schultoiletten.

Beschluss in der Sitzung vom 13.04.2023:

Der Antrag der FDP-Fraktion wird zur weiteren Bearbeitung an den Schulausschuss überwiesen.

TOP 10

Bericht Arena Lüneburger Land („LKH-Arena“)

- öffentlicher Teil



LKH Arena
Let's go!



LKH Arena
April 2023

- Pre Opening Phase November 2021 bis April 2022
- ab April 2022 offizielle Eröffnung
- Leistungen der ausführenden Firmen zum Großteil abgenommen
- Mängelbeseitigung und Optimierungen laufen
- Schlussrechnungen in Prüfung
- Akzeptanz der LKH Arena festzustellen

Gestörter Bauablauf

- baubegleitendes Planen auf Grund unstimmiger Planungsarbeit
- Bauleitung Fachplanung TGA nur rudimentär
- Fachplaner IBSH im Oktober 2021 gekündigt
- Ersatzvornahmen Fachplaner November 2021
- keine Übergabe durch IBSH an neuen Fachplaner

14.04.2023 REESE Baumanagement GmbH & Co. KG 31

Gestörter Bauablauf

- Prüfung der bisherigen Ausführungen ELT; BMA; SAA; RWA durch V+M ergab umfangreiche, weitere Ausführungsnotwendigkeiten
- Tragwerksplanung durch IBSH schwierig (vor Ort Lösungen erforderlich)
- Lieferengpässe (insbesondere elektronische Produkte)
- Corona

14.04.2023 REESE Baumanagement GmbH & Co. KG 32

Mängelbeseitigung / Restleistung

- Mängelbeseitigung TGA Heizung / Sanitär weitestgehend erfolgt
- Bodenbeschichtung Hallenboden in Klärung
- Ausführung erst in „Sommerpause“ möglich (laufender Betrieb)
- Gebäudeautomation / BMA / Lüftungsanlage in Feinabstimmung
- Tribünen

14.04.2023 REESE Baumanagement GmbH & Co. KG 33

Budget / Vorläufige IST Zahlen

	Budget 12.07.2021		vorläufiges IST 06.03.2023		
	Prognose brutto	Prognose netto	vorl. IST brutto	vorl. IST netto	Abweichung netto
100 Grundstück (steuerneutral)	1.590.000,00 €	1.590.000,00 €	1.590.186,89 €	1.590.186,89 €	186,89 €
200 Herrichten + Erschließen	380.800,00 €	320.000,00 €	523.300,52 €	439.748,34 €	- 119.748,34 €
300 Baukonstruktion	11.078.900,00 €	9.310.000,00 €	13.169.916,01 €	11.067.156,31 €	- 1.757.156,31 €
400 technische Anlagen	7.259.000,00 €	6.100.000,00 €	9.226.237,92 €	7.753.141,11 €	- 1.653.141,11 €
500 Außenanlagen	1.261.400,00 €	1.060.000,00 €	2.637.739,71 €	2.216.587,99 €	- 1.156.587,99 €
600 Ausstattung + Kunstwerke	1.094.800,00 €	920.000,00 €	718.053,09 €	603.405,96 €	- 316.594,04 €
700 Baunebenkosten	3.748.500,00 €	3.150.000,00 €	5.151.564,91 €	4.329.046,14 €	- 1.179.046,14 €
Gesamt	26.413.400,00 €	22.450.000,00 €	33.016.999,05 €	27.999.272,74 €	- 5.549.272,74 €

REESE Baumanagement GmbH & Co. KG

14.04.2023 34

Sonstige Nebenkosten

	Budget 12.07.2021		vorläufiges IST 06.03.2023		Abweichung netto
	Prognose brutto	Prognose netto	vorl. IST brutto	vorl. IST netto	
Rechtsberatung / sonstige Beratungsleistungen 2019	47.936,39 €	40.282,68 €	47.936,39 €	40.282,68 €	- €
Rechtsberatung / sonstige Beratungsleistungen 2020	22.848,00 €	19.200,00 €	22.848,00 €	19.200,00 €	- €
Begleitung Ausschreibung / Steuerberatung Betriebsg	30.000,00 €	25.210,08 €	30.000,00 €	25.210,08 €	- €
Gründungskosten Arena Gesellschaften	27.000,00 €	27.000,00 €	32.130,00 €	27.000,00 €	- €
Kosten Projektsteuerung	620.000,00 €	521.008,40 €	944.490,21 €	793.689,25 €	- 272.680,85 €
Auflösung Betreibervertrag	837.760,00 €	704.000,00 €	837.760,00 €	704.000,00 €	- €
Gesamt	1.585.544,38 €	1.336.701,16 €	1.915.164,59 €	1.609.382,01 €	- 272.680,85 €

REESE Baumanagement GmbH & Co. KG

14.04.2023 35

Vorläufige Gesamtkosten

	Budget 12.07.2021		vorläufiges IST 06.03.2023		
	Prognose brutto	Prognose netto	vorl. IST brutto	vorl. IST netto	Abweichung netto
Budget / vorläufige Kosten	26.413.400,00 €	22.450.000,00 €	33.016.999,05 €	27.999.272,74 €	- 5.549.272,74 €
sonstige Nebenkosten	1.585.544,38 €	1.336.701,16 €	1.915.164,59 €	1.609.382,01 €	- 272.680,85 €
Gesamt	27.998.944,38 €	23.786.701,16 €	34.932.163,64 €	29.608.654,75 €	- 5.821.953,59 €

REESE Baumanagement GmbH & Co. KG

14.04.2023 36

Anmerkungen

- genannten Zahlen basieren auf den vorliegenden Schlussrechnungen
- Schlussrechnungen in Prüfungen (Bauleitung/Projektsteuerung/Bauherr)
- Ansatz der Zahlen erfolgte nach „Höchstwertprinzip“
- ca. 2,0 Mio. Euro Netto der vorliegenden Rechnungen in Klärung mit AN

14.04.2023

REISE Baumanagement GmbH & Co. KG

37

Budgetabweichungen KG 300 Alle Angaben Netto

- Rohbau ca. 1,00 Mio. Euro
- Trockenbau ca. 0,2 Mio. Euro
- Schlosser ca. 0,15 Mio. Euro
- Maler ca. 0,15 Mio. Euro
- diverse (Reinigungsarbeiten, Dämmung, Tischler, etc.) ca. 0,25 Mio. Euro

14.04.2023

REISE Baumanagement GmbH & Co. KG

38

Budgetabweichungen KG 400 Alle Angaben Netto

- ELT ca. 1,00 Mio. Euro
- Heizung / Lüftung / Sanitär ca. 0,25 Mio. Euro
- BMA/SAA/MSR ca. 0,25 Mio. Euro
- diverse ca. 0,15 Mio. Euro

14.04.2023

REISE Baumanagement GmbH & Co. KG

39

Budgetabweichungen KG 500 / 700 / Nebenkosten Alle Angaben Netto

- Außenanlagen ca. 1,1 Mio. Euro (incl. Parkplatz Roy Robson)
- Baunebenkosten ca. 1,1 Mio. Euro (erhöhter Planungsaufwand, etc.)
- Kosten Projektsteuerung ca. 0,27 Mio. Euro

14.04.2023

REISE Baumanagement GmbH & Co. KG

40

Mögliche Schadensersatzansprüche

- Aufarbeitung Ursachen der terminverschiebenden und kostenerhöhenden Ursachen:
 - Zeitraum 2017 bis Juni 2019 in der Entwicklung
 - Zeitraum ab Juli 2019 Bauphase
 - Schlechtleistung Projektbeteiligter wie z.B.:
 - Bodenaustausch
 - Planungsfehler LPO5 Ausführungsplanung
 - Erstellung Leistungsverzeichnisse auf Basis der LPO5 (sowohl Hochbau als auch Technische Gebäudeausrüstung)
 - Leistungserbringung der LPO8 durch Planer
 - sonstige

14.04.2023

REISE Baumanagement GmbH & Co. KG

41

Mögliche Schadensersatzansprüche

- Zuordnung des entstandenen Schadens an die Verursacher
- Berücksichtigung der „sowieso“ Kosten
- Abgrenzung zu bauherrnseitigen Änderungen des Bausolls
- Prüfung der Gesamtvorgänge durch Rechtsanwalt
- tatsächliche Schadenssumme erst nach Prüfung aller SR vorliegend

14.04.2023

REISE Baumanagement GmbH & Co. KG

42

TOP 12.1 - „Kosten ARENA“ - Vorlage 2023/075

35 - Gebäudewirtschaft

Antrag DIE LINKE / DIE PARTEI vom 19.02.2023
zum Thema "Kosten ARENA" (Vorlage 2023/075)

	Kosten
Sitzungsgelder	
Sonder BA 13.02.2018	1.416,90 €
Sonder KA 18.04.2019	413,00 €
Taktung BA (Vorlage 2019/126)	
12 x 700 €	8.400,00 €
Summe	10.229,90 €

Personalkosten Kreisverwaltung /
Sitzungsgeld Sondersitzungen

Personalkosten Kreisverwaltung	
seit Baubeschluss ab 01.01.2023	
0,2 KR	
0,5 FBL 3	745.000,00 €
0,2 FDL 35	
1,5 Techn. Ang. 35.1	

TOP 13

Bericht Arena Lüneburger Land („LKH-Arena“)

- nichtöffentlicher Teil

Bericht

LKH Arena
Hochbauausschuss
13.04.2023

14.04.2023

REISE Baumanagement GmbH & Co. KG

51

Ursachen Termine / Budget

- Anfrage Gruppe DIE LINKE / DIE PARTEI Vorlagennummer 2023/075
- Fragen zu den im öffentlichen Teil genannten Fakten / Zahlen

14.04.2023

REISE Baumanagement GmbH & Co. KG

52

TOP 14

Bericht des Landrats über laufende Kaufverhandlungen

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