



LANDKREIS LÜNEBURG  
DER LANDRAT

Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 26.10.2023	<b>Bericht</b>	<b>2023/359</b>
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

**Beratungsgegenstand:**

Haushaltsplan 2024 / Fachdienst 35 - Gebäudewirtschaft

**Produkt/e:**

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

**Beratungsfolge**

Status Datum Gremium

Ö 09.11.2023 Ausschuss für Hochbau

**Anlage/n:**

7 Übersichten Haushaltsansätze Gebäudewirtschaft

**Beschlussvorschlag:**

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich

**Sachlage:**

Mit Beschlussvorlage 2023/321 des Finanzmanagements haben die Kreistagsabgeordneten den Verwaltungsentwurf der Haushaltssatzung, des Haushaltsplanes und des Investitionsprogramms des Landkreises Lüneburg für das Haushaltsjahr 2024 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 09.11.2023, 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 auf den Seiten 92 bis 97 des Haushaltsplanentwurfs abgebildet.

Aufgrund statistischer Vorgaben sind neben den Investitionen in die kreiseigenen Schulen, den Ansätzen im Schulbausanierungsprogramm und den aus der Kreisschulbaukasse finanzierten Schulbaumaßnahmen, auch die im Ergebnishaushalt veranschlagten Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwendungen bei den jeweiligen Produkten der Schulen dargestellt. Gleiches gilt für die Auflösungserträge aus Sonderposten und Abschreibungen sowie die Stellenanteile der Schulhausmeister und Eigenreinigungskräfte.

Eine Übersicht der seitens der Gebäudewirtschaft umzusetzenden Investitionen findet sich auf den Seiten 25 bis 41 des Haushaltsplanentwurfs. Die betreffenden Investitionsnummern beginnen mit den Ziffern 3500... (ab S. 28).

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 2023 mindestens 93 % für die Sanierung und Modernisierung der Schulen eingesetzt. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der kreiseigenen Liegenschaften (Strom, Heizung, Wasser, Abwasser, Müll, Reinigung, Versicherung) sind auf 33,04 Euro je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) erhöht worden. Einerseits musste das Reinigungsbudget aufgrund der deutlichen Erhöhung des Mindestlohns bzw. Tarifentgelts und steigender Materialkosten um rd. 10 % erhöht werden, andererseits musste das Heizungsbudget um rd. 30 % erhöht werden, da durch die notwendig werdende Neuausschreibung zum Januar 2024 deutlich gestiegenen Preisen zu rechnen ist und sich die Versorgung der BBS I durch den Anschluss an das Fernwärmenetz verteuert hat.

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 2024 im ordentlichen Ergebnis einen Zuschussbedarf von 19.368.400 Euro aus. Gegenüber dem diesjährigen Ansatz erhöht sich der Zuschussbedarf um 2.942.800 Euro bzw. 17,92 %.

Die Summe der ordentlichen Erträge verbessert sich um 185.600 Euro gegenüber dem Vorjahr. Hauptursache dafür sind die eingeplanten Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuwendungen von Bund, Land und Kreisschulbaukasse.

Bei den ordentlichen Aufwendungen ergibt sich eine Ergebnisverschlechterung um 3.128.400 Euro. Begründet wird dies insbesondere durch steigende Heizungs- und Reinigungsaufwendungen sowie die Erhöhung der Abschreibungen durch die Fertigstellung der Sanierung des Hauptgebäudes der BBS I Lüneburg sowie des Erweiterungsbaues für das Gymnasium Oedeme.

Der Bauunterhaltungsansatz (mit Flüchtlingsunterkünften) beläuft sich auf 6.343.200 Euro. Die Steigerung gegenüber diesem Jahr ergibt sich im Wesentlichen aus 1.062.500 Euro für Klimaschutzmaßnahmen, die zusätzlich zu dem benötigten Bauunterhaltungsansatz von 1,2 % des Gebäudewiederbeschaffungswertes eingeplant worden sind.

Für die Unterhaltung der Flüchtlingsunterkünfte in Dahlenburg, Melbeck und Sumte sind davon 444.500 Euro in den Haushalt eingestellt.

Der in den Sanierungslisten dokumentierte Sanierungsbedarf aller kreiseigenen Liegenschaften summiert sich aktuell auf rund 65,3 Mio. Euro.

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 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. 21,71 % entfallen 2024 auf Maßnahmen der Dringlichkeitsstufen 4 und 5 (Substanz- und Funktionsverbesserungen sowie Modernisierungs- und Schönheitsmaßnahmen). Der Anteil für Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz im Bauunterhaltungsetat liegt bei 10,26 %. Übersichten der Verteilung der Bauunterhaltungsmittel sind als **Anlagen 2 bis 4** beigefügt.

Der Bewirtschaftungsansatz je m<sup>2</sup> Grundfläche erhöht sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Preissteigerungen um 3,55 Euro / m<sup>2</sup> auf 33,04 Euro / m<sup>2</sup>.

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 Fristen voll ausnutzen. Gegenüber der mit der Haushaltsvorlage 2023/326 übersandten Haushaltsentwurf haben sich dadurch bei den Investitionen Ansatzreduzierungen ergeben, die in den nachstehenden und als Anlage beigefügten Übersichten in roter Schrift hervorgehoben sind. Diese werden durch Verpflichtungsermächtigungen für die Folgejahre aufgefangen. Insgesamt belaufen sich die Ansatzverschiebungen auf 5.100.000 Euro.

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. Fortgesetzt wird das Sanierungsprogramm in den Berufsbildenden Schulen. Die Sanierung des Werkstatttrakts der Georg-Sonnin-Schule (BBS II) wird fortgeführt. Für die Berufsbildende Schule III erfolgt ein Rückbau der Hauswirtschaftsküche für die Schaffung von Besprechungs- und Gruppenräumen. Weiter werden Sanitäranlagen erneuert, Behinderten WCs eingebaut und die Elektroinstallation nach Sachverständigenüberprüfung saniert.

Insgesamt sind für 2024 im Schulbausanierungsprogramm folgende Maßnahmen eingeplant:

• Berufsbildende Schulen II-III	4.500.000 Euro
• SZ Oedeme; Fahrradabstellanlagen	92.000 Euro
• SZ Oedeme; Fortsetzung Sporthallensanierung (Planung)	0 Euro
• IGS Embsen; Bewässerungskonzept Sportplatz	85.000 Euro
• SZ Scharnebeck; Erneuerung, Umgestaltung Busbahnhof (Planung)	50.000 Euro
• SZ Scharnebeck; Fortführung Sanierung der Dreifeldhalle	1.500.000 Euro
Insgesamt	6.227.000 Euro

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	100.000 Euro
• Schulen allgemein; Ausstattung und Mobiliar	100.000 Euro
• Förderschule am Knieberg; Schulerweiterung (Planung)	300.000 Euro
• Oberschule Dahlenburg; Erweiterung NTW, Werken/Technik (Planung)	600.000 Euro
• IGS Embsen; Wiederaufbau, Umbau, Erweiter. nach Brandschaden	10.000.000 Euro

- |   |                     |
|---|---------------------|
| • BBS I, II, III; Einrichtung, Ausstattung Sanierungsbereiche | 100.000 Euro        |
| • BBS II; Schaffung von 3 Unterrichtsräumen                   | <u>300.000 Euro</u> |
| Insgesamt   | 11.500.000 Euro     |

Als sonstige Investitionen sind 20.000 Euro für den Erwerb beweglicher Vermögensgegenstände, 10.000 Euro für die Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen, 100.000 Euro für die Barrierefreiheit im Gebäude 2 und 80.000 Euro im Gebäude 6, 35.000 Euro für die Grundsanierung der Erschließung Kreishaus, 100.000 Euro für ein elektronisches Leitsystem, 200.000 Euro für die Umsetzung von Brandschutzgutachten, 1.000.000 Euro für die Errichtung der Arena und 115.000 Euro für den Neubau eines Brandschutzübungsraumes an der FTZ Scharnebeck in den Haushaltsplanentwurf eingestellt. Dem Ansatz für die Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen stehen entsprechende Einnahmeerwartungen aus Versicherungsleistungen und Schadenersatzansprüchen gegenüber.

Eine Zusammenstellung aller Mittelanmeldungen im Investitionshaushalt 2023, aufgeschlüsselt nach KSBK-Maßnahmen, Schulbausanierungsprogramm sowie sonstigen Investitionen, findet sich in **Anlage 5**.

In der **Anlage 6** sind alle in 2024 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 26.554.400 Euro. Davon entfallen 23.427.600 Euro auf die kreiseigenen Schulen.

Alle Klimaschutz- und EPAP - Maßnahmen der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2024 bis 2027 sind in der **Anlage 7** beigefügt. Im Ergebnishaushalt 2024 sind diese mit 1.062.500 Euro veranschlagt. Bei den Investitionen 2024 belaufen sich diese auf 3.462.000 Euro, mithin insgesamt 4.524.500 Euro.

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