



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 11.10.2024	Bericht	2024/260
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Haushaltsplan 2025 / Fachdienst 35 - Gebäudewirtschaft

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Status Datum Gremium

Ö 12.11.2024 Ausschuss für Hochbau

Anlage/n:

8 Übersichten Haushaltsansätze Gebäudewirtschaft

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich.

Sachlage:

Mit zentraler Beschlussvorlage des Finanzmanagements haben die Kreistagsabgeordneten den Verwaltungsentwurf der Haushaltssatzung, des Haushaltsplanes und des Investitionsprogramms des Landkreises Lüneburg für das Haushaltsjahr 2025 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 12.11.2024, 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 102 bis 107 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 aller seitens der Gebäudewirtschaft umzusetzenden Investitionen findet sich auf den Seiten 35 bis 40 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 2025 mindestens 86 % 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 33,03 Euro je m² Bruttogeschossfläche (BGF) festgeschrieben worden und entsprechen dem diesjährigen Ansatz. Die größte Position stellen mit 12,65 € den m² BGF die Reinigungsaufwendungen dar, gefolgt von den Aufwendungen für Heizung mit 9,96 € / BGF. Die Ansätze für den Strombezug konnten dagegen deutlich gesenkt werden und liegen in 2025 bei 6,99 € /m² (2024: 9,65 € / m² BGF).

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 2025 im ordentlichen Ergebnis einen Zuschussbedarf von 18.472.500 € aus. Gegenüber dem diesjährigen Ansatz vermindert sich der Zuschussbedarf um 606.100 € bzw. 3,18 %.

Die Summe der ordentlichen Erträge verbessert sich gegenüber dem Vorjahr um 670.700 €. Hauptursache dafür sind die Rückgabe bzw. Auflösung einer aus dem Haushaltsergebnis 2023 gebildeten Rückstellung über 500.000 €, die Erhöhung der Kostenerstattung für die Personalgestellung seitens der Gebäudewirtschaft beim Betrieb der Arena sowie eine dauerhafte Vermietung der Flüchtlingsunterkunft in Dahlenburg für die Unterbringung unbegleiteter Minderjähriger Asylbewerber (UMAs).

Die Personalaufwendungen erhöhen sich durch zu erwartende Tarifsteigerungen und eine geschaffene Neustelle im Fachgebiet Hochbau und Technik um 189.700 €.

Bei den ordentlichen Aufwendungen ergibt sich eine leichte Ergebnisverbesserung. Grund dafür ist die Abmietung der Erstaufnahmeeinrichtung in Sumte zum 15.03.2025.

Der Bauunterhaltungsansatz beläuft sich mit den Flüchtlingsunterkünften und Klimaschutzmaßnahmen auf 6.973.500 Euro und entspricht damit nahezu dem Vorjahreswert. Für Klimaschutzmaßnahmen sind 961.500 € und für die Flüchtlingsunterkünfte 312.000 € eingeplant. Eine Zusammenstellung des Bauunterhaltungsetats ist als **Anlage 2** und eine Übersicht der Klimaschutzmaßnahmen als **Anlage 8** beigefügt.

Der in den Sanierungslisten dokumentierte Sanierungsbedarf aller kreiseigenen Liegenschaften summiert sich aktuell auf rund 83,4 Mio. € (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 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. 21,48 % entfallen 2025 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 11,32 %. 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 2025 konnten die Ansätze durch Strecken der Maßnahmen bzw. zeitliches Schieben des tatsächlich erwarteten Mittelabflusses um 13.410.000 € oder 36,95 % 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. Fortgesetzt wird das Sanierungsprogramm an der Dreifeldhalle und dem Busbahnhof in Scharnebeck, dem Lehrschwimmbecken Oedeme und in den Berufsbildenden Schulen.

Insgesamt sind für 2025 im Schulbausanierungsprogramm folgende Maßnahmen eingeplant:

• Berufsbildende Schulen II-III	6.000.000 €
• SZ Scharnebeck; Fortführung Sanierung der Dreifeldhalle	1.700.000 €
• SZ Scharnebeck; Erneuerung und Umgestaltung Busbahnhof	1.000.000 €
• SZ Oedeme; Sanierung Lehrschwimmbecken	1.000.000 €
• IGS Embsen; Ausstattung Schulhof	400.000 €
• SZ Oedeme; Schulhofgestaltung	250.000 €
• Kurt-Löwenstein-Schule; Umgestaltung Schulhofgelände	200.000 €
• Förderschule Am Knieberg; Ausstattung Außengelände	110.000 €
• SZ Oedeme; Fahrradabstellanlagen	70.000 €
• SZ Scharnebeck; Erneuerung Spielgeräte	50.000 €
insgesamt	10.780.000 €

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	1.500.000 €
• Schulen allgemein; Ausstattung und Mobiliar	100.000 €
• Oberschule Dahlenburg; Erweiterung NTW, Werken/Technik (Planung)	700.000 €

• IGS Embsen; Wiederaufbau, Umbau, Erweiter. nach Brandschaden	7.000.000 €
• IGS Embsen; Erstausrüstung Mobiliar u.a.	205.000 €
• BBS I, II, III; Einrichtung, Ausstattung Sanierungsbereiche	100.000 €
• BBS II; Schaffung von 3 Unterrichtsräumen	900.000 €
insgesamt	10.505.000 €

Als sonstige Investitionen sind 55.000 € für den Erwerb beweglicher Vermögensgegenstände, 10.000 € für die Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen, 100.000 € für die Barrierefreiheit im Gebäude 2, 265.000 € für die Grundsanierung der Erschließung Kreishaus, 50.000 € für ein elektronisches Leitsystem, 400.000 € für die Umsetzung von Brandschutzgutachten, 50.000 € für die Aufstellung von Fertiggaragen, 100.000 € für die Umnutzung und Sanierung der Schirrmeisterei an der FTZ Scharnebeck, 60.000 € für die Beschaffung eines Kommunaltraktors für die IGS Embsen, 10.000 € für die Beschaffung eines Rasenmähers und einer Kehrmaschine für das SZ Oedeme und 500.000 € für die Fortsetzung des Klimaschutzprogramms an den kreiseigenen Liegenschaften in den Haushaltsplanentwurf eingestellt. Dem Ansatz für die Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen stehen entsprechende Einnahmeerwartungen aus Versicherungsleistungen und Schadenersatzansprüchen gegenüber. Der Gesamtansatz für die sonstigen Investitionen beläuft sich auf **1.600.200 €**.

Eine Zusammenstellung aller Mittelanmeldungen im Investitionshaushalt 2025, aufgeschlüsselt nach KSBK-Maßnahmen, Schulbausanierungsprogramm sowie sonstigen Investitionen, sowie ein Vergleich der Ansatzplanung mit der ursprünglichen Finanzplanung 2025 sind als **Anlagen 5 und 6** beigelegt.

In der **Anlage 7** sind alle in 2025 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 29.858.700 €. Davon entfallen 27.566.500 € auf die kreiseigenen Schulen.

Alle Klimaschutz- und EPAP - Maßnahmen der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2025 bis 2028 sind in der **Anlage 8** zusammengestellt. Im Ergebnishaushalt 2025 sind diese mit 961.500 € veranschlagt. Bei den Investitionen 2025 belaufen sich diese auf 6.202.000 €. Insgesamt werden damit im kommenden Jahr seitens der Gebäudewirtschaft 7.163.500 € in den Klimaschutz investiert.

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