

Vorlagennummer: 2025/109
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

**Förderschule G Am Knieberg; Machbarkeitsstudie mit
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung
über den Lebenszyklus für die geplante Erweiterung -
Zwischenergebnis (im Stand der 2. Aktualisierung vom
29.08.2025)**

Federführung: Gebäudewirtschaft
Produkte: 111-320 Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Hochbau (Beratung)	09.04.2025	Ö
Kreisausschuss (Beratung)	05.05.2025	N
Ausschuss für Hochbau (Beratung)	19.06.2025	Ö
Kreisausschuss (Entscheidung)	23.06.2025	N
Ausschuss für Schule und Bildung ()		Ö

Beschlussvorschlag:
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" umzusetzen und die dafür benötigten Finanzmittel in den Haushalt 2026 und die Finanzplanung einzustellen. Auf die Vorlage 2026/265 wird Bezug genommen.

Sachverhalt:

Sachlage:

Mit Beschluss des Kreisausschusses vom 26.02.2024 zur Vorlage 2021/133 im Stand der 2. Aktualisierung vom 23.01.2024 ist die Verwaltung beauftragt worden ein Planungsbüro zu beauftragen, eine Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung über den Lebenszyklus eines Gebäudes über die genannten Varianten a), b) und c) mit 20 allgemeinen Unterrichtsräumen sowie optional unter Berücksichtigung von 25 allgemeinen Unterrichtsräumen und allen weiteren Räumen gemäß des Raumprogramms – an die erhöhte Schülerzahl angepasst – durchzuführen.

Mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde das Architekturbüro Nadine Lorenz aus Adendorf beauftragt. Im ersten Schritt wurde das der Vorlage beigelegte Raumbuch der Schule noch einmal final mit der Schule abgestimmt. Die sich daraus ergebenden Raumprogramme und Basisdaten mit den sich daraus ergebenden Gebäude- und Grundstücksgrößen liegen der Vorlage ebenfalls an.

Als Zwischenergebnis ist festzustellen, dass sich die Raumprogramme nicht in den vorhandenen Gebäudekomplexen mit Umbau- und Erweiterungsoptionen abbilden lassen. Dieses Zwischenergebnis und der Untersuchungsstand zu den beiden verbleibenden Varianten werden in der Sitzung des Ausschusses für Hochbau noch ausführlich dargestellt und Fragen dazu beantwortet.

Der Verwaltung erscheint es vor dem Hintergrund des mit Vorlage 2024/371 angeschobenen Schulentwicklungskonzeptes für die weiterführenden Schulen in Hansestadt und Landkreis Lüneburg zudem wichtig den klaren Auftrag zu erhalten, auch weiterhin nur die verbleibenden Varianten b) und c) vertiefend zu untersuchen und nicht noch weitere Optionen in den Blick zu nehmen. Ergebnisse aus dem Schulentwicklungskonzept, welches sich gemäß Vorlage zudem auf die weiterführenden Schulen fokussiert, sind sicherlich nicht vor dem nächsten Jahr zu erwarten. Das würde die Umsetzung der Erweiterung der Förderschule Am Knieberg zeitlich weiter hinausschieben.

Aktualisierte Sachlage vom 04.06.2025:

Mit Beschluss vom 05.05.2025 hat der Kreisausschuss das negative Zwischenergebnis

- a) „Erweiterung, Umbau und Modernisierung am jetzigen Standort“

Zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, jetzt ausschließlich die verbleibenden Varianten

- b) „Rückbau und Neubau am jetzigen Standort“ unter Berücksichtigung einer Zwischenlösung in Gestalt einer vorrübergehenden Auslagerung der Schule sowie
c) „Kompletter Neubau an einem anderen Standort“

abschließend zu prüfen.

Das Ergebnis soll dem Ausschuss für Hochbau und dem Ausschuss für Schule und Bildung in einer gemeinsamen Sitzung am 19.06.2025 vorgestellt werden.

Die beauftragte Architektin Nadine Lorenz wird die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Folgekostenberechnung über den Lebenszyklus eines Gebäudes

mit 20 allgemeinen Unterrichtsräumen sowie optional unter Berücksichtigung von 25 allgemeinen Unterrichtsräumen und allen weiteren Räumen gemäß des abgestimmten Raumprogramms

– an die erhöhte Schülerzahl angepasst – in der Sitzung präsentieren und Fragen dazu beantworten.

Sowohl für den kompletten Neubau an einem anderen Standort als auch für die vorrübergehende Auslagerung der Schule entweder in Mobilbauweise oder in einem anderen geeigneten Objekt,
befindet sich die Verwaltung aktuell bereits auf Grundstücks- bzw. Objektsuche.
Erste Zwischenergebnisse werden in der Sitzung vorgetragen.

Als wesentliche finanziellen Unterschiede der beiden untersuchten Varianten sind folgende Kosten zu benennen:

Variante b) „Rückbau und Neubau am jetzigen Standort“

- Abbruch- und Entsorgungskosten
- Kosten für die Interimslösung
- 2 x Umzugskosten

Variante c) „Kompletter Neubau an einem neuen Standort“

- Kosten für Forum/Mensa und Therapiebecken (entfallen am jetzigen Standort)
- Grunderwerbs- und Erschließungskosten - vs. Veräußerungs- bzw. (schulische) Nachnutzungsmöglichkeit der Bestandsgebäude am Oedemer Weg

Die sonstigen allgemeinen Hochbaukosten sind dagegen wegen desselben umzusetzenden Raumprogramms dagegen nahezu deckungsgleich.

Hinweis: Für den Wirtschaftlichkeitsvergleich waren zum Teil Annahmen zu treffen, die sich im weiteren Verfahren noch relativieren können. Dies betrifft z.B. die Grunderwerbskosten.

Die Untersuchungsergebnisse werden der Vorlage bis zur Sitzung noch als Anlage beigelegt und seitens der Verwaltung wird ein Beschlussvorschlag ergänzt.

Ergänzte Sachlage vom 12.06.2025:

Die Machbarkeitsstudie mit Variantenvergleich und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt der Verwaltung seit heute vor und ist der Vorlage als **Anlage 6** beigelegt.

Fazit

Zum jetzigen Zeitpunkt kann aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung heraus keiner Variante der eindeutige Vorzug gegeben werden. Entscheidend ist, ob und in welcher Größe ein Grundstück, welches als Schulstandort für eine Förderschule GE geeignet ist, erworben werden kann. Ebenso kann eine alternative Interimslösung den entscheidenden abschließenden Vergleich mit Ergebnis der wirtschaftlichsten Ausführungsvariante hervorbringen. Eine „Patt-Situation“ zwischen beiden Standorten ist ebenfalls denkbar.

Ergänzte Sachlage vom 29.08.2025:

Wie in der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Hochbau und Schule und Bildung am 19.06.2025 angekündigt, sollen in der heutigen Sitzung des Ausschusses für Hochbau die denkbaren Beschaffungsvarianten "Eigenrealisierung" und "Beauftragung eines Totalunternehmers (TU) bzw. einer öffentlich-rechtlichen Partnerschaft" mit ihren Vor- und Nachteilen vorgestellt werden. Dazu wird ein Mitarbeiter eines von Frau Architektin Lorenz eingebundenen Beratungsunternehmens Drees & Sommer, welches auf solche Fragestellungen spezialisiert ist, in der Sitzung vortragen.

Grundlage der Untersuchung bilden die Kostenschätzungen für den "Neubau auf der grünen Wiese". Die Ergebnisse sind aber uneingeschränkt auf die Variante "Abbruch und Neubau am jetzigen Standort" übertragbar. Beschrieben werden die Ausgangssituation, die Eingangsparameter für die beiden Beschaffungsvarianten, die Risikokosten und schließlich die Ergebnisse. Die gesamte, 50-seitige Ergebnispräsentation ist der aktualisierten Vorlage als Anlage beigelegt. In der Sitzung sollen nur die wesentlichen Auszüge daraus präsentiert werden, damit ein ausreichendes Zeitfenster für Rückfragen verbleibt. Von daher wird empfohlen, sich bereits vor der Sitzung mit den Inhalten vertraut zu machen und ggf. gezielte Fragen mitzubringen.



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Im Ergebnis weist die Untersuchung eine Vorteilhaftigkeit der TU-Variante beim Barwert von rund 10,9 % bzw. 15 Mio. € gegenüber der Eigenrealisierung aus. Gleichzeitig wird die voraussichtliche Planungs- und Bauzeit bei der TU-Variante voraussichtlich um ca. 1 Jahr kürzer ausfallen.

In der letzten Sitzung konnte seitens der Verwaltung aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung heraus noch keiner Variante der eindeutige Vorzug gegeben werden, da noch unsicher war, ob ein geeignetes Grundstück für den Neubau einer Förderschule G gefunden und erworben werden kann. Die Verwaltung war daher am 23.06.2025 vom Kreisausschuss beauftragt worden, die begonnene Suche nach geeigneten Grundstücken zu intensivieren. Dies hat die Verwaltung getan und ist am Schulstandort Embsen fündig geworden. Auf die Beschlussvorlage 2025/265 wird Bezug genommen.

Seitens der Verwaltung wird zusammenfassend empfohlen, den Neubau einer Förderschule G am Standort Embsen in der TU-Beschaffungsvariante zu realisieren.

Finanzielle Auswirkungen:
Finanzielle Auswirkungen:

a) für die Umsetzung der Maßnahmen: 100.000 €

b) an Folgekosten: Investitionssumme
noch nicht bekannt
€

c) Haushaltsrechtlich gesichert:

☒ im Haushaltsplan veranschlagt

☐ durch überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgabe

☐ durch Mittelverschiebung im Budget
Begründung:

☐ Sonstiges:

d) mögliche Einnahmen:

wenn ja, umsatzsteuerliche Relevanz der Einnahmen:

☒ Ja Mitfinanzierung aus Kreisschulbaukasse

☐ nein

☐ klärungsbedürftig

Klimawirkungsprüfung:

Hat das Vorhaben eine Klimarelevanz?

☐ keine wesentlichen Auswirkungen

☒ positive Auswirkungen (Begründung)

☐ negative Auswirkungen (Begründung)

Begründung: Sanierungsbedürftige Bausubstanz wird durch Neubau energetisch aufgewertet.

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 - Raumbuch der Schule (öffentlich)

- 2 - 20240812_AUR (öffentlich)
- 3 - 20240812_FUR (öffentlich)
- 4 - 20240812_Gemeinschaft+Freizeit (öffentlich)
- 5 - 20240812_Sport+Schwimmen (öffentlich)
- 6 - 20240812_Therapie (öffentlich)
- 7 - 20240812_Verwaltung+Lehrer (öffentlich)
- 8 - 20240911_ Schulwohnung (öffentlich)
- 9 - 20240812_Außenbereich (öffentlich)
- 10 - 20240812_Basisdaten (öffentlich)
- 11 - 20240911_Zusammenstellung (öffentlich)
- 12 - 20250612 Machbarkeitsstudie FöS_signed-2 (öffentlich)
- 13 - aktuell - Landkreis Lüneburg_Förderschule Knieberg_Ergebnisdarstellung
vWU_20250822 (öffentlich)