

Protokoll Nr. 14 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

Sitzungstermin: Dienstag, 11.06.2024
Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 17:46 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal, Verwaltungsgebäude II

Anwesend:

Vorsitzender

von Gliszczynski, Alexander

SPD-Fraktion

Davids, Walter

Rehling, Gertrud

ten Hove, Andreas

für Detlef Kruse

CDU-Fraktion

Gröttrup, Bernd

für Wilke Held

Gruppe GRÜNE feat. Urmel

Borchers, Sebastian

GfE-Fraktion Grundmandat

Eichhorn, Jochen

BSW-Fraktion Grundmandat

Mennenga, Lars

Stimmberechtigte Sonstige Mitglieder

Koerth, Michael

Parduhn, Ingo

Verwaltungsvorstand

Krantz, Irina

Stadtbaurätin

von der Verwaltung

Visser, Freia

Erdwiens, Matthias

Betriebsleiterin

Protokollführung

Behrendsdorf, Petra

Protokoll Nr. 14 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 11.06.2024

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr von Gliszczyński begrüßt die Mitglieder des Betriebsausschusses, die Anwohner sowie die Presse zur Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement und eröffnet die Sitzung.

Beschluss: Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Beschluss: Die Tagesordnung wird festgestellt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 3 Genehmigung des Protokolls Nr. 11 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement Emden am 21.02.2024 - öffentlicher Teil

Beschluss: Das Protokoll Nr. 11 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement Emden am 21.02.2024 – öffentlicher Teil – wird genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 4 Einwohnerfragestunde

Fragen der teilnehmenden Einwohner werden nicht gestellt.

B E S C H L U S S V O R L A G E N

TOP 5 Zustimmung zu überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen für das Haushaltsjahr 2021 Vorlage: 18/1261

Herr Erdwiens erläutert die Beschlussvorlage zum ÜPL für das Haushaltsjahr 2021. Die Mehraufwendungen von rund 1,6 Mio. Euro konnten zum Teil aus Minderaufwendungen und Mehrerträgen gedeckt werden.

Die Mehraufwendungen seien beispielsweise im Bereich der Sach- und Dienstleistungen u. a. durch gestiegene Energiekosten, Kosten für Pflege der Außenanlagen, Bestreifung etc. entstanden. Weiter gab es Mehraufwendungen für notwendige Reparaturen im Bereich der baulichen Instandhaltung. Gerade auf unvorhersehbare Instandhaltungsmaßnahmen wie die

Protokoll Nr. 14 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 11.06.2024

Grundleitungssanierung an der OBS Herrentor sowie Maßnahmen an der GS Cirksema entfalle ein großer Anteil.

Ebenfalls entstanden Mehraufwendungen im außerordentlichen Bereich für z. B. Versicherungskosten für Leitungswasserschäden. Dies sei vor allem deutlich beim Gebäude des Ostfriesischen Landesmuseums sichtbar.

Weiter gab es Mehraufwendungen für außergewöhnliche Ereignisse. 2021 sei die Corona-Pandemie noch vorherrschend gewesen, sodass in diesem Zusammenhang Ausgaben getätigt worden seien.

Gedeckt werden könne ein Teil der entstandenen Mehraufwendungen durch Minderaufwendungen im Personalbereich, aber auch im Bereich der Zinsen und Abschreibungen in Höhe von insgesamt rund 332 T€.

Mehrerträge seien ebenfalls zu verbuchen. Diese setzen sich aus den Kosten zusammen durch ungeplante erforderliche Maßnahmen in und an städtischen Gebäuden, die von den Mietern der Gebäude zu erstatten seien.

Herr Eichhorn erkundigt sich bezüglich der erwähnten Versicherungen für das Landesmuseum, ob dieses im Vorfeld nicht gegen Leitungswasserschäden abgesichert gewesen sei bzw. ob die Versicherung gewechselt wurde. Er gehe davon aus, dass eine Haftung bzw. eine Risikoabdeckung bestanden habe.

Herr Erdwiens erwidert, dass unter der Leitung des seinerzeitigen kommissarischen Betriebsleiters beschlossen wurde, diese Versicherung aufzunehmen, gerade für die Standorte wie Landesmuseum und Erlenweg (Lager) im Hinblick auf die dort untergebrachten Gegenstände und Kunstwerke.

Herr Eichhorn fragt noch einmal nach, ob es in der Vergangenheit keine Leitungswasserversicherung an städtischen Gebäuden gegeben habe, was von **Herrn Erdwiens** bestätigt wird.

Herr Eichhorn erkundigt sich insoweit nach den Hintergründen, da eine solche Versicherung ein Basic des Versicherungswesens sei.

Herr Erdwiens verweist insoweit auf die seinerzeitigen verschiedenen Umstrukturierungen beim GME in unterschiedliche Bereiche wie z. B. den Gebäudeservice, welcher sich dieser Thematik angenommen habe. Selbstverständlich seien die im Bestand des GME befindlichen Gebäude ausreichend versichert.

Herr Gröttrup merkt an, dass Versicherungen selbstverständlich kostenintensiv seien, ist jedoch ebenfalls verwundert, dass ein Leitungswasserschaden nicht abgesichert sei, gerade wenn wertvolle Dinge gelagert werden würden. Er gehe davon aus, dass insoweit auch Elementarschäden abgesichert seien. Gerade stärkere Schäden im Versicherungsbereich der Gebäude kämen überwiegend aus dem Leitungswasserbereich. Die damalige Vorgehensweise unterstreiche jedoch den bisherigen Eindruck, welchen das GME nach außen darstelle.

Frau Visser weist noch einmal darauf hin, dass die bestehenden Versicherungen vor Jahrzehnten abgeschlossen wurden. Er werde geschaut, ob der Versicherungsschutz vollumfänglich gegeben sei. Bedingt durch z. B. Starkregenereignisse, die in den letzten Jahrzehnten in diesem Umfang nicht vorhanden waren, muss selbstverständlich ein Versicherungsschutz unter Umständen nachjustiert werden. Dieses sei 2020/2021 erfolgt. Hier

Protokoll Nr. 14 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 11.06.2024

wurde ein Defizit im Versicherungsschutz festgestellt und entsprechend nachjustiert. Im Rahmen des Jahresabschlusses für 2021 sind diese Mehraufwendungen entsprechend enthalten und die vorgenannte Versicherung wurde als exemplarisches Beispiel aufgeführt, dass wir u. a. Versicherungssummen anpassen mussten. Da der Abschluss der Versicherungen unterjährig aufgetaucht sei, waren diese Aufwendungen in der Haushaltsplanung für 2020/2021 nicht enthalten, sondern seien als zusätzliche Aufwendung hinzugekommen.

(Anmerkung des Oberbürgermeisters zum Protokoll:

Bedingt durch Personalwechsel im GME und der damit einhergehenden Tatsache, dass die berichtenden Personen zum Zeitpunkt des besprochenen Sachverhaltes nicht in der Verantwortung waren, bedarf es eine Korrektur respektive eine fachliche Klarstellung der Aussagen der Verwaltung.

Zunächst einmal sei angeführt, dass die Zuständigkeit für Versicherungsfragen nicht im GME, sondern beim Juristischen Dienst der Stadt Emden (Stabsstelle 107) liegt, wenngleich der Haushalt des GME betroffen ist. Während die Risikoeinschätzung des Verwaltungsvorstandes bis 2019 zu dem Ergebnis gekommen ist, dass eine Absicherung von Leitungswasserschäden nicht erforderlich ist, hat eine erneute Überprüfung und Einschätzung im Jahr 2020 dazu geführt, dass insbesondere das VGII ebenso wie das Ostfriesische Landesmuseum nebst Magazin nachversichert wurden. In diesem Zuge wurde unter anderem auch eine D&O Versicherung abgeschlossen. Hierüber wurde umfänglich in einer Sitzung des Ausschusses für Personal und innere Organisation berichtet.

Weiter ist die im Ausschuss getroffene Annahme und der von der Presse berichtete Sachverhalt falsch, dass durch eine Leitungswasserversicherung Schäden an den Inhalten eines Gebäudes abgesichert seien. Die Versicherung erstreckt sich nur auf die Schäden am Gebäude. Für die Inhalte (insbesondere Landesmuseum und Magazin) sind und waren zu jeder Zeit Spezialversicherungen abgeschlossen. Die Höhe der Versicherung unterliegt hier ebenfalls einer Risikoabschätzung, die im Direktorium und im Kulturausschuss diskutiert wurden. Da viele der Gegenstände unwiederbringlich sind (z. B. Ratssilber), lag der Fokus neben der Versicherung zuletzt auf einer Verbesserung des Konzeptes, wie und in welcher Reihenfolge Inhalte des Museums in Sicherheit gebracht werden. Hierfür wurde u. a. gesondertes Verpackungsmaterial angeschafft und es erfolgten Absprachen/Übungen mit der Feuerwehr.)

Beschluss: Der Betriebsausschuss des Gebäudemanagements stimmt den in der Begründung zur Vorlage näher beschriebenen überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen für das Haushaltsjahr 2021 zu:

Mehraufwendungen im Ergebnishaushalt in Höhe von insgesamt 1.683.891,94 €

Ergebnis: einstimmig

MITTEILUNGSVORLAGEN

TOP 6 **Max-Windmüller-Gymnasium (Sporthalle);
- Sachstandsbericht Nässeproblem
Vorlage: 18/1244**

Frau Visser nimmt Bezug auf die Begehung der MAX-Sporthalle mit den Mitgliedern des Betriebsausschusses am 11.03.2024 und führt aus, dass in der Zwischenzeit bereits einige Arbeiten vorgenommen werden konnten. Eine Anregung der Ausschussmitglieder zu prüfen, ob

Protokoll Nr. 14 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 11.06.2024

die Abdichtungen ordnungsgemäß ausgeführt worden seien, habe dann letztlich ergeben, dass das es zwar eine Sockelabdichtung gäbe, diese jedoch lose auf dem Sockel und den Fundamenten aufliegen würde. Demgemäß wurde die Sockelabdichtung nicht ordnungsgemäß verklebt. Weiter sei die Hohlkehle in Teilbereichen nicht richtig ausgeführt worden. Dies habe zur Folge, dass das Mauerwerk abschnittsweise geöffnet werden muss, um diese Abdichtung nachträglich noch einmal zu ertüchtigen. Nur so könne sichergestellt werden, dass keine weitere Feuchtigkeit eintreten kann.

Diese Vorgehensweise ist ein erheblicher Aufwand, da hier einmal rund um das Gebäude gegangen werden muss. Das für die Erneuerung des Hallenbodens vorgesehene Budget, werde zunächst für die Abdichtungsarbeiten in Anspruch genommen. Bereits bei der Begehung der MAX-Sporthalle wurde angesprochen mit der Erneuerung des Hallenbodens abzuwarten, bis sichergestellt sei, ob die Abdichtungsarbeiten erfolgsversprechend waren.

Die derzeitige Planung sei, dass die Abdichtungsarbeiten in diesem Jahr ausgeführt werden und der Hallenboden im nächsten Jahr erneuert werde.

Parallel dazu werde derzeit von einer Anwaltskanzlei geprüft, inwieweit es sich um einen Ausführungsfehler der beauftragten Firma handeln würde. Ebenfalls werde die Frage der Verjährung geklärt und ob seinerzeit Mängelrügen stattgefunden haben. Zu gegebener Zeit werde hierüber berichtet.

Herr Eichhorn bittet um Aufklärung, über welchen Kostenrahmen hier gesprochen werde und ob der neue Hallenboden sowie die abschnittsweise Öffnung des Außenmauerwerkes Kosten in ähnlicher Höhe verursachen würden wie die Erneuerung des Hallenbodens. Er bittet um Auskunft, welcher Bauunternehmer die Halle seinerzeit errichtet habe und dieser sich gegebenenfalls in einer Art Zusammenkunft an den Kosten zumindest anteilig beteiligen könnte. Ebenfalls sollte ein solches Unternehmen künftig von Vergaben ausgeschlossen werden.

Frau Visser zweifelt an, dass sich eine Firma an den Kosten beteiligen würde und weist noch einmal darauf hin, dass sich der Vorgang in der rechtlichen Prüfung befände und abgewartet werden müsse, welche Handhabe gegen die Firmen bestünde. Prognosen könnten hier nicht abgegeben werden.

Herr ten Hove stimmt Herrn Eichhorn zu, dass Firmen, die unfachmännisch arbeiten, von künftigen Ausschreibungen ausgeschlossen werden sollten, sofern sich diese Firmen im Nachgang nicht an den Folgekosten beteiligen.

Frau Visser klärt auf, dass es bei VOB-Vergaben nicht so einfach sei, Firmen auszuschließen, da diese im Zweifelsfall eine Verfahrensrüge einleiten könne etc. Solche Verfahren verzögern u. a. auch die weiteren Maßnahmen zeitlich erheblich.

Herr Gröttrup erkundigt sich, warum erst jetzt geprüft werde, welche juristische Möglichkeit hinsichtlich der Nachhaftung bestünde, da eine Verjährung ja nunmehr endgültig eingetreten sei.

Frau Rehling bittet um Auskunft, wie künftig mit Mängelrügen und Bauabnahmen umgegangen werden würde, um solche Vorfälle künftig zu vermeiden.

Frau Krantz erläutert, dass bei ihrer Amtseinführung vor 2 ½ Jahren erste Hinweise hinsichtlich der Feuchtigkeit im Gebäude vorlagen. Erst mit Ausscheiden des zuständigen Mitarbeiters aus dem Gebäudemanagement und der sodann erfolgten Übernahme des nachfolgenden Objektbetreuers konnte dieses Thema systematisch und vernünftig aufgearbeitet werden. Es sei keineswegs der Fall, so Frau Krantz, dass seit 3 Jahren eine Aufarbeitung im Raum stünde.

Protokoll Nr. 14 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 11.06.2024

Vielmehr werden konsequent seit dem letzten Sommer Maßnahmen umgesetzt u. a. zunächst die Beauftragung eines Fachgutachters. Über den Wissenstand wurde zwischenzeitlich immer wieder berichtet und ferner habe eine Begehung des Objektes mit den Ausschussmitgliedern und dem Oberbürgermeister der Stadt Emden stattgefunden.

Der Bau resultiert aus den Jahren 2015/2016. Heute sei ein völlig anderes GME vorzufinden. Auch hierüber wurde in diesem Ausschuss vielfach diskutiert. Es werden kontinuierlich der Aufbau und die Abwicklungsprozesse verbessert. Die Digitalisierung sei weiter ein großes Thema. Es sei viel umgesetzt worden, jedoch müsse der Rückstand Stück um Stück aufgearbeitet werden, was nicht von heute auf morgen geschehen könne.

Sie verstehe den Unmut aus der Politik, jedoch haben die derzeitigen Kollegen aus dem GME den derzeitigen Ist-Zustand so vorgefunden und bemühen sich, eine fachgerechte Aufarbeitung und Abwicklung umzusetzen.

Herr Davids hakt noch einmal nach, ob sämtliche Schäden erst nach Ablauf der Gewährleistung zum Vorschein gekommen seien, da diese ja über einen sehr langen Zeitraum liefen. Auf den Notausgang verweisend sei für ihn noch immer unklar, dass nicht beim Bau der Halle aufgefallen sei, dass dieser so tief liege. Sämtliche Fehler am Bau können nicht in so kurzer Zeit aufgetreten sein.

Frau Krantz räumt ein, dass bei Übernahme ihrer Tätigkeit die ersten Diskussionen über Pilzbefall der Halle hochkamen. Auf Nachfragen bei dem seinerzeit zuständigen Mitarbeiter wurden sämtliche Mängel jedoch abgetan. Die übliche Gewährleistungsfrist war auch zu diesem Zeitpunkt abgelaufen. Das Verhalten des Mitarbeiters hatte selbstverständlich entsprechende Konsequenzen.

Frau Visser ergänzt, dass derzeit durch eine Anwaltskanzlei geprüft werde, ob insoweit Mängelrügen nach Baufertigstellung stattgefunden haben bzw. nach den ersten Wassereintritten in den Folgejahren. Dies sei ein wesentlicher Faktor, ob der Mangel vorher bekannt war oder erst später aufgetreten sei.

Herr Eichhorn erwähnt, dass er im Vorfeld zu dieser Sitzung um Aufnahmen der losen aufliegenden Abdichtung gebeten habe, da er die Beschlussvorlage als unsortiert empfinde. Des Weiteren erkundigt er sich nach einer Architektenhaftung, da diese nicht der Verjährung unterliegen würde. Er pflichtet Herrn Davids insoweit hinsichtlich des Notausganges bei, dass dieser viel zu weit unter dem Terrain der Straße liegen würde. Üblicherweise gäbe es ein Rammniveau und anhand der Unterlagen müsse doch zu erkennen sein, wer die Höhe für dieses Bauwerk festgelegt habe. Es sei schwer begreiflich, dass weder Architekt, Bauleitung, Betonmischer etc. gesehen haben, dass die Sohle 50 cm unter dem Parkplatzniveau liegen würde. Er bittet insoweit noch einmal um ausführliche Recherche, da über eine immense Schadenshöhe geredet werde. Hieraus ergäbe sich für ihn die nächste Frage hinsichtlich der Höhe des Streitwertes für die zu berechnenden Anwaltskosten, da angesichts der abgelaufenen Gewährleistung ggf. „gutes Geld schlechtem“ hinterhergeworfen werde.

Frau Visser nimmt die vorgenannte Aussage hinsichtlich der juristischen Prüfung mit Erstaunen zur Kenntnis, da ja seitens der Politik gefordert wurde, das Ganze juristisch aufzuarbeiten. Dieses werde jetzt umgesetzt und nun doch wieder in Frage gestellt. Juristisch sei seitens des GME nicht vollumfänglich zu beurteilen, ob insoweit gegen die ausführenden Firmen vorgegangen werden könne. Sie betont zum wiederholten Male, dass alle Kolleginnen und Kollegen, die derzeit mit dem Projekt betraut sind, zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes in den Jahren 2015/2016 nicht beim GME tätig waren. Diese Kolleginnen und Kollegen versuchen den Mangel so schnell wie möglich in den Griff zu bekommen. Es können daher nur die alten Unterlagen herausgesucht

Protokoll Nr. 14 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 11.06.2024

werden und durch die Anwaltskanzlei juristisch geprüft werden. Allen sei doch daran gelegen, die Sporthalle in den Griff zu bekommen, sodass diese schnellstmöglich wieder vollumfänglich nutzbar sei.

Ergebnis: Kenntnis genommen.

TOP 7 **Pumpstation Transvaal;
- Sachstandsmitteilung
Vorlage: 18/1246**

Frau Visser teilt mit, dass die Sanierung der Pumpstation Transvaal im April erfolgreich abgeschlossen wurde. Im Januar dieses Jahres wurde mit den Arbeiten unter Einbeziehung und in Abstimmung mit dem Bürgerverein begonnen. Die Eröffnungsfeier der Räumlichkeiten habe bereits stattgefunden.

Die Kosten in Höhe von ca. 430 T€ wurden verwendet für die Sanierung des Saales, den Einbau eines neuen Beleuchtungssystems, Erschaffung eines neuen Gruppenraumes sowie die Vergrößerung und Erweiterung der Küche. Ein großer Teil der Kosten konnte über Fördermittel finanziert werden. Die Sanierung der Pumpstation sei eine gelungene Umsetzung, die alle Seiten zufriedengestellt habe.

Herr von Gliszczynski bestätigt die Ausführungen, da er sich bei der Eröffnungsfeier ein Bild von den Räumlichkeiten machen konnte.

Ebenfalls **Frau Rehling** konnte sich bei der Eröffnungsfeier ein Bild machen. Die Nutzungsmöglichkeiten seien hervorragend und für den gesamten Stadtteil ein großer Gewinn.

Ergebnis: Kenntnis genommen.

TOP 8 **DGH Logumer Vorwerk;
- Sachstandsmitteilung
Vorlage: 18/1247**

Herr Erdwiens führt aus, dass seitens der Dorfgemeinschaft Logumer Vorwerk des Öfteren angefragt worden sei, das Gebäude als Dorfgemeinschaftshaus wieder aufleben zu lassen u. a. für Teetafeln nach Beerdigungen, Konfirmationsfeiern oder weitere kleinere Feierlichkeiten, die dort früher ebenfalls stattgefunden hätten.

Anfang dieses Jahres hatte sich beim GME ein Anwohner aus dem Bereich Logumer Vorwerk gemeldet, welcher sich bereit erklärt habe, sich um diese Veranstaltungen zu kümmern, Anmeldungen entgegenzunehmen und das Gebäude im Sinne der Dorfgemeinschaft wieder aufleben zu lassen. Eine Freigabe sei nunmehr für Anfang Juni geplant.

Herr von Gliszczynski begrüßt, dass dort wieder Veranstaltungen stattfinden. Hier wäre die Präsentation anhand von Fotos wünschenswert gewesen, da das Objekt nicht allen Beteiligten bekannt sei.

**Protokoll Nr. 14 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement
am 11.06.2024**

Ergebnis: Kenntnis genommen.

TOP 9 Mündliche Mitteilungen des Oberbürgermeisters

Es liegen keine Mitteilungen des Oberbürgermeisters vor.

TOP 10 Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil.