

## Protokoll Nr. 18 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

**Sitzungstermin:** Dienstag, 06.05.2025  
**Beginn der Sitzung:** 18:00 Uhr  
**Ende der Sitzung:** 19:15 Uhr  
**Sitzungsort:** Ratssaal, Verwaltungsgebäude II

### Anwesend: Anwesend:

**Vorsitzender**  
von Gliszczynski, Alexander

**SPD-Fraktion**  
Kruse, Detlef  
Kruse, Doris  
Strelow, Gregor

für Andreas ten Hove  
für Walter Davids

**CDU-Fraktion**  
Held, Wilke

**Gruppe GRÜNE feat. Urmel**  
Borchers, Sebastian

**GfE-Fraktion Grundmandat**  
Eichhorn, Jochen

**Fraktion DIE LINKE. Grundmandat**  
Mennenga, Lars (bis 18:40 Uhr)

**Stimmberechtigte Sonstige Mitglieder**  
Koerth, Michael  
Parduhn, Ingo

**Verwaltungsvorstand**  
Krantz, Irina  
Stadtbaurätin

**von der Verwaltung**  
Visser, Freia  
Goldenstein, Jens  
Post, Rita  
Coordes, Ina  
Betriebsleiterin

**Protokollführung**  
Behrendsdorf, Petra

# Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

## Öffentlicher Teil

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

**Herr von Gliszczynski** begrüßt alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Sitzung des Gebäudemanagements und eröffnet die Sitzung.

**Frau Visser** erläutert zunächst die größere Vertretung des GME mit der Vorstellung von zwei Kollegen in neuer Funktion.

Herr Jens Goldenstein leitet seit September 2024 den technischen Bereich des Gebäudemanagements. Dieser wird auch künftig an den Ausschussterminen teilnehmen und speziell zu den Bauthemen unterstützend Auskünfte erteilen.

Das Gebäudemanagement und die Gebäudereinigung teilen aktuell viele Themen, so Frau Visser. Um diesen Synergieeffekt zu nutzen, wurde nach einigen Überlegungen beschlossen, diese beiden Einheiten miteinander zu verschmelzen. Die Betriebsleiterin der Gebäudereinigung, Frau Rita Post, wird künftig eng mit dem Gebäudemanagement zusammenarbeiten und als kaufmännische Betriebsleitung und Bereichsleitung des Bereiches B (Infrastrukturelles Gebäudemanagement) das GME unterstützen.

**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. 17 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 05.11.2024 - öffentlicher Teil**

**Beschluss:** Das Protokoll über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 05.11.2024 – öffentlicher Teil – wird genehmigt.

**Ergebnis:** einstimmig

### **TOP 4 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

## Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

### 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 gem. § 4 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. § 8 Abs. 1 der Betriebssatzung und § 117 NKomVG für das Haushaltsjahr 2025;  
Kulturbunker Barenburg - Sanierung  
Vorlage: 18/1583**

**Frau Visser** führt aus, dass im Jahr 2022 festgestellt worden sei, dass statische Beeinträchtigungen am Anbau des Kulturbunkers in Barenburg vorlagen. Die seinerzeitige Kostenschätzung lag bei 130 T€. Bedingt durch den Renteneintritt des Sachbearbeiters bis zur Einstellung eines neuen Bau- und Projektleiters habe sich der Baubeginn verzögert. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen haben sich weitere erforderliche Arbeiten ergeben.

Bedingt durch einen Wassereintritt im letzten Jahr im Erdgeschoßbereich wurde eine unzureichende Abdichtung des Mauerwerkes im Sockelbereich festgestellt, sodass bei Starkregen Wasser eindringen konnte. Dieses habe sich über die Bodenplatte im Gebäude verteilt und sei über die Trockenbauwände in die Büroräume hochgezogen. Mit der Schadensbeseitigung wurde sofort begonnen, ebenso die Erstellung eines Raumlufgutachtens. Die Kosten wurden aus den bereits 2022 zur Verfügung gestellten Mitteln entnommen.

Die statische Sanierung des Gebäudes fällt nach weiterer Überprüfung aufwendiger aus als ursprünglich angedacht. Wie sich ebenfalls ergeben habe, fällt der Putz in den Innenbereichen des Gebäudes großflächig von den Wänden, überwiegend im Mensa-Bereich/Cafè. Bedingt durch die vorbenannten Maßnahmen, so Frau Visser, rechne sie mit Mehrkosten in Höhe von 300 T€. Zusätzliches Geld werde nicht benötigt, da zunächst die Mittel aus der Maßnahme Ganztagsausbau der GOBS Wybelsum genutzt werden können.

**Herr Mennenga** erkundigt sich, wie lange sich der Ganztagsausbau der GOBS Wybelsum verzögere, wenn jetzt weitere Mittel aus der Maßnahme gezogen werden würden.

**Frau Visser** kündigt an, dass es für den Standort Wybelsum neue Überlegungen gäbe, diese Planungen jedoch von der Schulentwicklungsplanung abhängen würden. Aktuell liege hierzu noch kein Sachstandsbericht vor.

**Herr Strelow** befürwortet eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahme, möchte jedoch im Vorfeld geklärt wissen, warum dies nicht vorher festgestellt worden sei. Ebenfalls seien Äußerungen im Umlauf, wonach der Kulturbunker nicht richtig genutzt werden könne. Bereits im Rahmen der Energietage habe er angemerkt, dass in den Räumlichkeiten des Kulturbunkers – auch wenn keine Veranstaltungen stattfänden – immer „Licht brenne“, auch nachts.

**Frau Visser** erläutert, dass der Wasserschaden im letzten Jahr erst aufgetreten und vorher nicht erkennbar gewesen sei. Die statischen Probleme seien erst aufgefallen, nach dem sich der Putz großflächig gelöst habe und sich Risse am Innenmauerwerk bildeten. Eine Gefährdung in dem Bereich bestünde nicht. Im 2. Quartal solle nach Möglichkeit gestartet werden, sodass die Maßnahme im 1. Quartal 2026 abgeschlossen sei. Mit dem Kulturbunker sei man in enger Abstimmung, was Auslagerungen etc. anginge.

**Herr Held** begrüßt, dass überplanmäßige Ausgaben bekannt gegeben werden, jedoch hätte er sich diese Mitteilung früher gewünscht, da diese Baustelle schon länger bestünde. Er sei bereits mehrfach aus der Bevölkerung angesprochen worden und konnte keine näheren Auskünfte geben. Aufgrund der ähnlichen Mängel zur MAX-Turnhalle erkundigt er sich, ob es ebenfalls eine fehlende Abdichtung sei und ob befürchtet werden müsse, dass diese Mängel an weiteren

## Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

Gebäuden auftreten werden. Er teile weiter den Gedanken, kein zusätzliches Geld zu benötigen, jedoch fehle am Ende des Tages das Geld an der GOBS Wybelsum.

**Frau Visser** führt aus, dass nicht alle städtischen Gebäude untersucht worden seien bzw. Mauerwerke geöffnet wurden, um zu schauen, ob eine Z-Isolierung vorhanden sei. In Gebäuden, wo augenscheinliche Mängel vorlägen, werden die Schadensbilder geprüft. Sie weist aber noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass unterschiedliche Protagonisten, d. h. andere Projektleiter, andere Firmen, andere Planungsbüros, an der Umsetzung und Planung beteiligt waren, sodass sich hier kein Zusammenhang herleiten lassen würde.

**Herr Kruse** geht anhand der Ausführungen davon aus, dass die Büroräume im Kulturbunker wieder genutzt werden. Er bittet um Auskunft, ob die 300 T€ aus der Maßnahme Ganztagsausbau Wybelsum auch wieder für Wybelsum eingestellt werden würden, was **Frau Visser** bejaht.

**Herr Eichhorn** merkt an, dass der Kulturbunker ja bereits einige Jahre stehe und erkundigt sich, ob der Wassereintritt ggf. durch Wartungsdefizite, verstopfte Gullys etc. entstanden sein könne. Er persönlich stehe zu seiner Ansicht, dass alle von der Stadt geplanten Gebäude zu tief geplant seien. Er sei verwundert, warum die Schäden nicht bereits vor 10 bzw. 15 Jahren aufgetreten seien.

**Frau Visser** hat seit Beginn ihrer Tätigkeit vor 1 ½ Jahren im GME die bisherigen Schäden festgestellt und kann nicht beurteilen, warum diese nicht bereits vor 15 Jahren aufgefallen seien. Sobald Schäden gemeldet sind, werden die Kolleginnen und Kollegen sofort tätig. Gerade hier im Kulturbunker werde jetzt nachgerüstet. Sie vermute, dass es mit den zunehmenden Starkregenereignissen der letzten Jahre zusammenhänge.

**Herr Eichhorn** ist jedoch verwundert, warum diese Schadensereignisse erst nach einem so langen Zeitraum zum Vorschein kämen. Er gehe von anderen Ursachen aus, wie Wartung, nicht gespülte Leitungen, Rückstau, abgerissene Leitungen. Ein Schaden, der von Anfang an das sei, trete nach kürzester Zeit auf und nicht erst nach 15 Jahren. Er bittet um genaue Vorlage der Ursachenforschung.

**Frau Visser** führt zu den Ursachen aus, dass eine fehlerhafte Abdichtung vorläge. Um das Gebäude läge des Weiteren keine Drainageleitung. Die Abläufe seien zu klein. Warum dieser Wasserschaden nicht vorher aufgetreten sei, lässt sich nur mutmaßen. Bei Öffnung des Mauerwerkes im Bodenbereich wurde festgestellt, dass es sich nicht um einen Leitungswasserschaden handeln würde, sondern um eindringendes Wasser von außen.

**Herr von Gliszczynski** merkt noch einmal an, künftig den Mitteilungsvorlagen Fotodokumentationen beizufügen, damit die Schäden bildlich dargestellt werden können.

**Beschluss:** Der Betriebsausschuss des Gebäudemanagements stimmt den in der Begründung zur Vorlage näher beschriebenen überplanmäßigen Auszahlungen für das Haushaltsjahr 2025 zu:

Auszahlungen für die Investitionsmaßnahmen B806-071 (IV-119) „Kulturbunker Barenburg – stat. Sanierung“ in Höhe von 300.000,00 €

**Ergebnis:** einstimmig

## Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

### MITTEILUNGSVORLAGEN

**TOP 6      MAX-Sporthalle;  
             - Sachstandsbericht  
             Vorlage: 18/1606**

**Frau Visser** erklärt einfühend, dass die Situation der MAX-Sporthalle im letzten Jahr durch eine gemeinsame Begehung vor Ort in Augenschein genommen wurde. Im Anschluss wurde auch das Schulgebäude gesichtet, in welchem im Verwaltungsbereich ebenfalls ein Wasserschaden vorlag.

Derzeit werde ein Gutachten erstellt, um sicherzustellen, dass dort nicht der gleiche Mangel wie an der Sporthalle bestehe. Aktuell stelle sich der Wassereintritt so dar, dass sich dieser nur im Verwaltungsbereich befinde und durch den Hausanschlussschacht herrührt. Über diesen Schacht laufen die Hauseinführungen in das Gebäude. Da dieses Gebäude nicht unterkellert sei und dieser Schacht keine Doyma-Abdichtung habe, konnte Wasser in das Gebäude eindringen. Dieses habe sich langsam aufgestaut, habe sich über die Bodenplatte verteilt und sei über die Gipskartonwände aufgestiegen, was letztendlich zu dem Wasserschaden geführt habe.

Neben der fehlenden Abdichtung wurde nunmehr zusätzlich eine Pumpe eingebaut, sofern noch einmal Wasser in den Schacht eintreten sollte. Die Bautrocknung der Räume habe stattgefunden, ebenso wie die Schimmelbeseitigung. Die Büros sind wieder nutzbar. Zur Verbesserung des Raumklimas wurde ebenfalls die Lüftung so eingestellt, dass der Feuchtegeruch entweichen kann. Eine Gefährdung durch den Schimmelbefall bestünde nicht.

Als nächster Schritt werde der Übergang vom Wärmeverbundsystem zur Klinkerfassade geprüft, da dieser Bereich stark vermoost sei und ausgeschlossen werden soll, dass in diesem Bereich Wasser in die Außenwände fließe. Die Außenwände, so Frau Visser, seien jedoch komplett trocken.

Bei der Sporthalle würde jetzt das abschließende Gutachten vorliegen. Dieses bringe eine erhebliche Mängelfeststellung zu Tage, angefangen bei dem Bodengutachten, welches offensichtlich in der Planung nicht berücksichtigt wurde bis hin zur falschen Drainageleitung. Wie auch bei der Begehung ersichtlich, sei die sogenannte Z-Isolierung nur in Teilen vorhanden und nicht fachgerecht ausgeführt. Ob es sich hierbei um einen Ausführungsfehler handeln würde oder sich die Verklebung durch die Feuchtigkeit gelöst habe, könne im Nachgang nicht mehr festgestellt werden.

Bei den Probeöffnungen im Halleninneren wurde festgestellt, dass die Bodenplatte nicht wie es die DIN fordert zweifach beklebt wurde und anstatt 1300 qm Bodenfläche nur 600 qm abgerechnet worden seien. Ob der komplette Boden beklebt sei, werde erst beim Austausch des Bodens festgestellt.

Um das Mauerwerk im Außenbereich fehle die Noppenbahn. Zu dem komme eine unzureichende Verfugung hinzu. Festgestellt wurde zudem, dass in den Abwasserleitungen keine Rückstausicherungen verbaut wurden. Sämtliche Mängel werden im Rahmen der Sanierung behoben. Zugleich werden hierbei die Rohreinführungen nebst Manschetten überprüft. Alle Maßnahmen werden vor dem Austausch des Sportbodens erfolgen, um sicherzustellen, dass nicht für viel Geld ein neuer Sportboden eingebaut werde und anschließend wieder Wasser in die Halle hereinlaufen würde.

Die aktuelle Kostenschätzung belaufe sich zwischen 500 bis 700 T€. In diesem Betrag sei ebenfalls die Erneuerung des Sportbodens enthalten.

## Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

Parallel dazu befindet sich der Fall in der juristischen Ausarbeitung. Nach einer ersten Einschätzung der Anwaltskanzlei seien die unterschiedlichen Verjährungsfristen nach VOB und BGB lange abgelaufen, sodass niemand mehr belangt werden könne. Die Fertigstellung der Halle nähere sich der 10jährigen Fertigstellung. Der juristische Dienst der Stadt Emden prüfe derzeit, ob die Gebäudeversicherung für einen Teil des Schadens in Anspruch genommen werden könne. Ebenfalls überprüfe der juristische Dienst, ob eine Beweissicherung in Frage kommen könnte. Alle Möglichkeiten werden herbeigezogen, jedoch müsse am Ende eine Aussicht auf Erfolg gegeben sein, um nicht weitere Kosten auszulösen.

Zur Frage, ob ein Abriss und Neubau einer Halle Sinn mache, so Frau Visser, habe sie die Kosten eruiert. Gemäß Baukostenindex läge eine neue Zweifeldsporthalle nach heutigem Standard bei ca. 10 Mio. €.

**Herr Strelow** dankt für die umfassenden Ausführungen zu diesem sehr dramatischen Gutachten, welches anhand der langen Fehlerkette am Ende des Tages 700 T€ kosten würde. Er erkundigt sich, wie künftig solche Fehler bei Neubauten durch die Betriebsleitung vermieden werden können und künftig ein sogenanntes 4-Augen-Prinzip in Frage käme. Er bittet weiter um Mitteilung, wann mit den Arbeiten begonnen werde und wie lange die Halle nicht zu nutzen sei. Optimal sei natürlich, wenn die Kosten der Sanierungsmaßnahmen unter der 700 T€-Grenze liegen würden, aber bei den derzeitigen Baupreissteigerungen sehe er dies nicht.

**Frau Visser** führt aus, dass derzeit die Baukosten etwas rückläufig seien. Momentan lägen viele Ausschreibungen unter den erwarteten Kosten.

Zur Frage, wie sie künftig die Arbeit sicherstellen wolle, erklärt Frau Visser, dass sie ihr Büro im Gebäude des GME hat, somit vor Ort und tagtäglich im Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen sei. Es wurden viele neue engagierte Kolleginnen und Kollegen eingestellt. Derzeit werde die Führung des Gebäudemanagements neu aufgestellt, um auch gerade ein Mehr-Augen-Prinzip gewährleisten zu können.

Ebenfalls werde bei der Auswahl der Planungsbüros genauer hingeschaut, wobei hier natürlich nur mit den Bewerberauswahl gearbeitet werden könne. Gerade auch beim Thema der Nordseehalle werde zusätzlich mit einem Projektsteuerer gearbeitet, um sicherzustellen und zu garantieren, dass die Qualitäten die die Stadt fordert, auch geliefert werden können.

Gestartet werden solle mit den Maßnahmen an der Sporthalle so schnell wie möglich. Da die Arbeiten für die Abdichtungen im Außenbereich stattfänden, werde die Sporthalle im Innenbereich nicht beeinträchtigt. Bereits zu Jahresbeginn wurde ein großer Streifen des maroden Unterbaus in der Halle erneuert, sodass auch keine Gefahrenstellen hier vorhanden seien. Sie gehe allerdings davon aus, dass mit dem Einbau des neuen Sportbodens erst im nächsten Jahr gerechnet werden könne. Sodann werde man mit Schule, dem FD Jugend, Schule und Sport sowie den Vereinen in Abstimmung gehen.

**Herr von Gliszczyński** befürwortet die Neuausrichtung des GME als sehr positiv.

Dem schließt sich **Herr Eichhorn** an, jedoch ist er hinsichtlich der Sporthalle immer noch der Meinung, dass durch sämtliche Maßnahmen das Thema mit den beiden Notausgängen, die ca. 40 cm unter dem Terrain der Bodenplatte liegen würden, nicht gelöst werde. Er garantiere, dass in 3 bis 4 Jahren nach der Sanierung dies wieder ein Thema im Ausschuss sein werde. Dieses Viertel habe generell eine hohe Versiegelung und beim nächsten Sturzregen werde sich das gleiche Problem ergeben. Die Halle sei definitiv zu tief.

## Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

Gemäß Herrn Eichhorn sollten die Notausgänge verschlossen und anders platziert werden. Solange diese unter dem Parkplatzniveau liegen würden, werde immer wieder Wasser hereinlaufen.

**Frau Visser** entgegnet, dass bei einer Veranstaltungshalle mit Tribünenplätzen und einer Zuschauerzahl von bis zu 200 Personen notwendige Flucht- und Rettungswege als zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich seien, die zudem barrierefrei sein müssen.

**Herr Eichhorn** erwidert, dass in diesem Fall anders geplant werden müsse. Er ist der Ansicht, dass dieses Problem auf keinen Fall durch die erklärten Maßnahmen gelöst werde.

**Frau Visser** ergänzt, dass seit dem Wassereintritt vor 2 Jahren kein neues Wasser über die Notausgangstüren in die Halle hereingelaufen sei. Die Drainageleitungen bzw. Drainagerinnen vor den Türen wurden bereits vergrößert. Zusätzlich werden jetzt Kantsteine gesetzt. Von daher teile sie die Auffassung von Herrn Eichhorn nicht.

**Herr Kruse** trägt vor, dass das vorgelegte Gutachten zwar eine Katastrophe sei, jedoch jetzt nach vorne geschaut werden müsse, um die Halle schnellstmöglich in einen nutzbaren Zustand zu versetzen. Weitere Diskussionen würden die Sache nicht lösen.

**Frau Visser** bestätigt, dass das Gutachten ernüchternd und niemand über die Situation glücklich sei. Nach Feststellung der Mängel, sei erkennbar, woran es gelegen habe. Sämtliche Protagonisten seien jedoch nicht mehr da, um Rede und Antwort zu stehen. Daher sehe sie auch nur den Wege nach vorne zu blicken, um diesen Mangel anzupacken.

**Herr Held** teilt die Grundhaltung, dass der Blick nach vorne gefragt sei. In dem beschlossenen Haushalt wurde die Maßnahme hinterlegt, daher wundere er sich, warum diese Frage in Ansätzen immer wieder diskutiert werde. Für ihn sei das Thema mit der Entscheidung zum Haushalt abgeschlossen.

Er wünsche sich bereits im Vorfeld, dass rechtzeitig mit den betroffenen Schulen und Vereinen die Gespräche aufgenommen werden, um Ausweichflächen für einen begrenzten Zeitraum zu schaffen.

Zur Darstellung der Schule habe er in der Vorlage die Schilderung der Situation vermisst. Die Presse hatte hierzu über die fehlerhafte Abdichtung an der Schule berichtet und insofern Frau Visser zitiert. Bereits im Juni 2024 wurde auf Antrag der CDU-Fraktion mit Mitteilungsvorlage beantwortet, dass aktuell eine Überprüfung/Begutachtung stattfinden würde.

**Frau Visser** erläutert, dass das gleiche Büro, welches die MAX-Sporthalle untersucht habe, auch die Schule begutachte. Das Gutachten habe sich zunächst auf die Mängel der Sporthalle fokussiert, da hier eine größere Problemlage gegeben sei. Wie eingangs bereits erwähnt, ist die Sanierung der Räume im Verwaltungsbereich der Schule abgeschlossen. Hier lag das Problem wie ausgeführt in den feuchten Innenwänden, was daraus schließen lässt, dass das Wasser über den Schacht eingetreten ist und nicht wie bei der Sporthalle von außen. Im Übrigen steht das Schulgebäude deutlich länger als die Sporthalle. Unabhängig davon wird das Gutachterbüro das Gutachten ergänzen.

**Ergebnis:** Kenntnis genommen.

## Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

### **TOP 7 Mündliche Mitteilungen des Oberbürgermeisters**

**Frau Visser** teilt informationshalber mit, dass die Grundsteinlegung für den Erweiterungsbau der Grundschule Westerborg am 23.06.2025 um 11.30 Uhr, stattfinden werde. Die entsprechenden Einladungen folgen.

### **TOP 8 Anfragen**

**Herr Strelow** fragt nach, ob zwischenzeitlich alle angeforderten Stellen besetzt werden konnten, die mit dem Haushaltsplan angemeldet wurde. Er wünsche zudem Frau Post und Herrn Goldenstein viel Erfolg mit den neuen Posten.

**Frau Visser** führt aus, dass ein Teil der Stellen besetzt werden konnte. Die Stelle des Kollegen, welcher im letzten Jahr in den Ruhestand gewechselt sei, wurde zum 01.01.2025 mit seinem Nachfolger besetzt. Die im Stellenplan angemeldeten Stellen befinden sich derzeit in der Ausschreibung. Erste Vorstellungsgespräche fänden in Kürze statt. Aktuell laufe die Besetzung der Bereichsleitung A (Bereich Finanzen). Weitere Unterlagen liegen beim FD Personal und müssen noch durch den Personalrat. Die Haushaltsfreigabe erfolgte im April, sodass die Ausschreibungen nunmehr auf den Weg gebracht werden können.

Derzeit werde auf unterschiedlichen Plattformen ausgeschrieben und die Resonanz sei sehr erfreulich. Frau Visser wird im Laufe dieses Jahres noch einmal über den aktuellen Stand berichten.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung.