

Protokoll Nr. 19 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

Sitzungstermin: Dienstag, 01.07.2025
Beginn der Sitzung: 17:05 Uhr
Ende der Sitzung: 18:04 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal, Verwaltungsgebäude II

Anwesend:

Vorsitzender
Eichhorn, Jochen

SPD-Fraktion
Davids, Walter
Götze, Horst
Rosema, Swantje

für Detlef Kruse
für Andreas ten Hove

CDU-Fraktion
Hegewald, Reinhard

für Wilke Held

Gruppe GRÜNE feat. Urmel
Borchers, Sebastian

Stimmberechtigte Sonstige Mitglieder
Koerth, Michael
Parduhn, Ingo

Verwaltungsvorstand
Krantz, Irina

Stadtbaurätin

von der Verwaltung
Visser, Freia
Post, Rita
Krasnianska, Anna

Protokollführung
Behrendsdorf, Petra

Protokoll Nr. 19 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

Öffentlicher Teil

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

Herr Eichhorn übernimmt den Vorsitz des Betriebsausschusses Gebäudemanagement. Er begrüßt die Anwesenden aus der Verwaltung, die Presse sowie die Ausschussmitglieder 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. 18 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 06.05.2025 - öffentlicher Teil**

Beschluss: Das Protokoll über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 06.05.2025 – öffentlicher Teil – wird genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 4 **Einwohnerfragestunde**

An der Ausschusssitzung haben keine Einwohner teilgenommen.

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 IV Nr. 2 i.V.m. § 8 der Betriebssatzung des Eigenbetriebes Gebäudemanagement Emden und § 117 NKomVG für das Haushaltsjahr 2025; - Förderschule - Gesamtsanierung Vorlage: 18/1659**

Frau Visser führt aus, dass bereits 2022 mit der Planung der Brandschutzsanierung an der Förderschule begonnen wurde. Entsprechende Bauabschnitte wurden gebildet und die damit verbundenen Finanzmittel in der Haushaltsplanung 2025/2026 angemeldet.

An der Förderschule seien bekanntlich Kinder mit besonderem Förderbedarf sowie mit körperlichen Einschränkungen/Mobilitätseinschränkungen. Bei einem Gespräch mit der Schulleitung habe die Schule den Wunsch geäußert, die Verwaltung aus dem Erdgeschoß in das I. OG zu verlagern, um im Erdgeschoß weitere Klassenräume herzustellen und so den Kindern

Protokoll Nr. 19 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

mit körperlichen Beeinträchtigungen einen einfacheren Zugang zu den Klassenräumen zu ermöglichen. Frau Visser erläutert, dass der Bedarf an der Schule da sei. Aktuell sind dort derzeit 117 Schülerinnen und Schüler, die in 17 gebildeten Klassen unterrichtet werden.

Weiter wurde bei einer neuerlichen Begutachtung des Gebäudes festgestellt, dass aufgrund des Alters des Gebäudes weitere Baumaßnahmen neben der ursprünglichen Brandschutzplanung angegangen werden müssen, aufgeteilt in vier Bauabschnitte, die bis 2028 umgesetzt sein sollen. Gestartet werde jedoch zunächst mit der Verlagerung der Verwaltung in das I. OG, um neue Klassenräume im EG zu bilden.

Im Zuge der Gesamtanierung, so Frau Visser, werden die Oberflächen erneuert, raumakustische Decken eingebaut, Austausch der Beleuchtung, Einbau neuer Handwaschbecken, Erneuerung der technischen Anlagen sowie alle brandschutzrelevanten Themen. Aufgrund der schlechten Trinkwasserqualität einer bei Jahresanfang durchgeführten Trinkwasseruntersuchung, werden auch die abgängigen Rohrleitungen erneuert. Die Maßnahmen seien zwingend notwendig, um das Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Bedingt durch vorgenannte Maßnahmen erhöhe sich das notwendige Budget für 2025 um 785 T€ sowie für 2026 um weitere 794 T€. Wie bereits mit der Vorlage ausgeführt, findet am Standort Wybelsum derzeit keine aktuelle konkrete Planung statt, sodass zunächst auf das dortige vorhandene Budget zurückgegriffen werde, um diese Mehrausgaben zu decken.

Herr Hegewald unterstützt die vorgesehenen Maßnahmen erkundigt sich jedoch, warum diese Situation nicht bereits früher jemandem aufgefallen sei. Er möchte ebenfalls wissen, ob es noch weitere Schulen ohne Aufzug gäbe und was für Folgewirkung dies haben könne.

Frau Visser teilt zunächst mit, dass die Förderschule einen Aufzug habe, jedoch aufgrund der hohen Schülerzahl mit Mobilitätseinschränkungen ein Etagenwechsel zwischen Klassenräumen und Pausenhof immer einen enormen Zeitaufwand beinhalte. Daher stamme nun die Überlegung, die Klassenräume in den Erdgeschossbereich zu verlegen.

Wo tendenziell Bedarf bestünde, würden Aufzüge in den Schulen nachgerüstet. Aktuell sei nichts in der Planung, jedoch seien auch bislang keine Bedarfe angemeldet worden. Bei neueren Planungen seien inklusive Unterrichtsräume generell im Erdgeschoß untergebracht.

Herr Davids kennt die Schule aus früheren Zeiten, als diese noch keine Förderschule gewesen sei, und befindet es für richtig und zeitgemäß, dass dort investiert werde.

Beschluss:

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

Aufwendungen und Auszahlungen für die Investitionsmaßnahme B806-062 „Förderschule – Haupttrakt (Kernsanierung)“ in Höhe von 1.578.000,00 €

Ergebnis: einstimmig

TOP 6 **Zustimmung zu außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen gem. § 4 IV Nr. 2 i.V.m. § 8 der Betriebssatzung des Eigenbetriebes**

Protokoll Nr. 19 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

Gebäudemanagement Emden und § 117 NKomVG für das Haushaltsjahr 2025 Vorlage: 18/1609

Herr Eichhorn verweist zunächst noch einmal auf die ausführlichen Diskussionen zu diesem Thema im VA und die entsprechende Beschlussfassung im VA. Er bittet, den Passus hinsichtlich Kosten, Gebühren und Steuern dahingehend anzupassen, dass diese Kosten nicht sämtlich der Stadt auferlegt werden.

Frau Visser führt aus, dass es bei diesem APL um einen strategischen Ankauf einer Immobilie in der Innenstadt handele. Dieses Gebäude stehe seit längerem im Fokus der Stadt aufgrund der städtebaulichen Lage und den in Zukunft vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen der Innenstadt. Es habe sich nunmehr die Gelegenheit ergeben, das Gebäude zu erwerben. Die Deckung der Finanzierung soll aus Mitteln des Gebäudemanagements erfolgen, welche im Haushaltsjahr 2025 nicht mehr voll ausgeschöpft werden und daher zur Deckung angeboten werden können. Die mit dem seinerzeitigen Budget geplanten Maßnahmen werden für die Zukunft nicht entfallen, sondern werden mit der Haushaltsanmeldung 2027 wieder neu eingestellt.

Frau Krantz stellt noch einmal die besondere städtebauliche Lage des Objektes dar. Der Innenstadtbereich um den Falderndelft einschließlich Stadtgarten und der Neutorstraße werde saniert und umgestaltet. Das zu erwerbende Gebäude befinde sich an der Südseite des Hafentorplatzes und habe dort eine prägende Stellung und Bedeutung. Ausschlaggebend sei zunächst gewesen zu verhindern, das Gebäude in eine nicht kontrollierbare Nutzung zu geben. Auf der anderen Seite liegen bereits Nutzungsideen für den Hafentorplatz vor bzw. bestehende Nutzungen dort unterzubringen wie z. B. für gastronomische Einrichtungen.

Herr Davids erkundigt sich, ob der Zustand des Gebäudes einschl. Keller ausreichend überprüft worden sei, um vor bösen Überraschungen geschützt zu sein.

Frau Krantz bestätigt, dass ein aktuelles Wertgutachten zum Gebäude vorliege, welches auch sämtliche Modernisierungsleistungen beinhalte. Gemäß vorliegenden Unterlagen sei das Gebäude in einem guten bis sehr guten Zustand.

Frau Visser ergänzt, dass die Modernisierungsmaßnahmen alle nicht älter als 8 Jahre seien. Fenster wurden ausgetauscht, Bodenbeläge erneuert sowie Badsanierungen vorgenommen. Es läge zwar eine Rissbildung vor, aber diese sei aufgrund des Emder Bodens an vielen Gebäuden sichtbar. Statisch gesehen sei dies keine Beeinträchtigung.

Herr Götze nimmt Bezug auf die Ausführung in der Vorlage, dass der Ankauf die Möglichkeit biete, mehrere stadtentwicklungsrelevante Funktionen aufzugreifen und fragt nach weiteren Informationen.

Frau Krantz nimmt Bezug auf die bereits zuvor in Teilen dargestellte städtebauliche Lösung. Nach dem Erwerb des Gebäudes wird eine entsprechende Machbarkeitsstudie in die Wege geleitet und sodann die Möglichkeiten der weiteren Nutzung festgehalten.

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement stimmt den außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 650.000,00 € für den strategischen Erwerb einer Immobilie in der Innenstadt zu.

Ergebnis: einstimmig

MITTEILUNGSVORLAGEN

**TOP 7 Grundschule Fruchteburg;
- Sachstandsbericht Erweiterungsbau
Vorlage: 18/1662**

Frau Krasnianka stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den aktuellen Stand der Schule sowie die geplante Erweiterung vor.

Aus einem einfachen Bestandsgebäude sei ein modernes erweitertes Schulgebäude mit klarer Gliederung entstanden. Der neue Haupteingang (seitens des Sielwegs) sei bereits in Nutzung.

Die Fassadenarbeiten wurden weitestgehend abgeschlossen. Das Gerüst wurde zwischenzeitlich entfernt.

Vor dem Gebäude befindet sich eine bereits abgeteilte Fläche für bereits aufgestellte Spielgeräte im Sielweg, die provisorisch im Rahmen der Bestandssanierung dort für einige Zeit verbleiben.

Die Innenarbeiten seien momentan in vollem Gang. Hier werde die Ferienzeit genutzt. Die Innenraumperspektive zeige helle und moderne Räume mit Tageslichtausnutzung.

Die Außenanlagen vor dem Haupteingang sowie dem Nordbereich wurden bis auf die Pflanzarbeiten fertiggestellt. Diese Arbeiten werden erst nach den anstehenden Sanierungsarbeiten im Bestandsbau aufgenommen.

Der Bauantrag für die energetische Sanierung des Altbaus werde Mitte Juli eingereicht.

Die Fertigstellung des Erweiterungsbaus ist für September 2025 vorgesehen. Ende September werde die Schule in die neuen Räumlichkeiten einziehen. Bereits nach den Herbstferien soll mit vorbereitenden Maßnahmen im Bestandsbau begonnen werden.

Die Schulhofsanierung folgt dann im Anschluss 2027.

**TOP 8 Grundschule Westerburg Erweiterungsbau
- Sachstandsmitteilung
Vorlage: 18/1667**

Frau Krasnianska erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den aktuellen Sachstand der laufenden Baumaßnahmen an der Grundschule Westerburg.

Sie weist zunächst darauf hin, dass das Gebäude von der Größe her verdoppelt werde.

Zu den bisher ausgeführten Bauleistungen zählen die Baustelleneinrichtung, die Tiefgründung, Grundleitungen, Fundamente und die Herstellung der Bodenplatte. Der Rohbau schreite voran und die bisherigen Arbeiten wurden weitestgehend abgeschlossen, sodass der Hochbau beginnen könne.

Frau Visser ergänzt, dass vor einer Woche die Grundsteinlegung der Grundschule Westerburg gefeiert werden konnte mit dem Einbau einer Zeitkapsel.

Protokoll Nr. 19 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

Herr Götze erkundigt sich hinsichtlich der Nutzung des alten Gebäudes, worauf **Frau Visser** erwidert, dass bis zur Fertigstellung des Neubaus und der Sanierung des Bestandsgebäudes der Altbau weiterhin benötigt und genutzt werde. Für die anschließende Nutzung liegen bereits verschiedene Anfragen einer Nachnutzung des Gebäudes vor. Sofern stadintern keine Verwendung vorliege, gehe das Gebäude wahrscheinlich in die Veräußerung.

Auf weitere Nachfrage, ob das Gebäude unter Denkmalschutz stünde, kann dies von **Frau Visser** verneint werden.

TOP 9 Vorstellung City-Toiletten-Konzept Vorlage: 18/1678

Frau Visser erläutert, dass bereits mit der Haushaltsanmeldung 2025/2026 ein Kostenpunkt für die Umsetzung eines City-Toiletten-Konzeptes in Emden mit aufgenommen wurde. Die öffentlichen Toiletten im Stadtgebiet und auch die Anlage am Bahnhof machen einen sehr unzureichenden Eindruck und seien oftmals Kritikpunkt der Öffentlichkeit.

Frau Visser stellt sodann anhand einer PowerPoint-Präsentation den weiteren Verlauf für ein zukunftsfähiges Anlagenkonzept für öffentlichen WC-Anlagen vor, mit welchem noch bereits in diesem Jahr begonnen werden soll.

Angefangen werde mit der WC-Anlage am Bahnhof. Dort stehe aktuell ein Container, der für jeden öffentlich zugänglich sei. Neben häufigen Vandalismusschäden stehe hier auch ein außerordentlich hoher Reinigungsaufwand im Fokus. Ebenfalls sei die Positionierung der Anlage für das äußere Erscheinungsbild der Stadt unvorteilhaft.

Es sei vorgesehen, an mehreren prägnanten Orten der Emden Innenstadt an denen entsprechender Bedarf besteht, wie z. B. öffentlichen Plätzen, Spielplätzen, Stadtgarten, Bahnhofplatz entsprechende Toiletten anbieten, die sauber und barrierefrei sind.

In anderen Städten seien solche Konzepte bereits erfolgreich umgesetzt worden. Abschließend werde mit der Stadtplanung sowie dem Verwaltungsvorstand abgesprochen, wie die Umsetzung eines gesamtstädtischen Konzeptes für die Stadt Emden aussehen könne. Dieses werde entsprechend dem Ausschuss vorgestellt.

Die Empfehlung gehe in Richtung Bezahlkonzept per Münzeinwurf, Karte oder Handy. Die Vorleistungen wie Anschlüsse werden diesseits erbracht, die Toilettenanlage würde derjenige erbringen, der die Ausschreibung gewinne einschließlich Betreuung der Anlage wie Reinigung, Wartung, Mängelbeseitigung, Notrufsystem.

Sie erhoffe sich, so Frau Visser, mit einem Rückgang der Vandalismusschäden und verweist insbesondere noch einmal auf den Zustand der WC-Anlage am Bahnhof, in welcher die hauseigene Werkstatt regelmäßig Zerstörungen beseitigen muss, der hauseigene Reinigungsdienst neben der Reinigung die Beschmierungen der Wände und die örtlichen Sanitärfirmen die Verstopfungen.

Herr Hegewald stimmt zu, dass öffentliche Toiletten Visitenkarten einer Stadt seien und diese auf den Zustand einer Stadt schließen lassen. Er erkundigt sich dahingehend, ob es lediglich um die Sanierung bestehender Toiletten ginge oder auch um die Errichtung neuer Anlagen und diesbezüglich schon Pläne vorliegen würden.

Frau Visser entgegnet, dass bislang nur feststünde, dass mit der WC-Anlage am Bahnhof begonnen werde. Der ursprüngliche Plan, eine neue Anlage aufzustellen an anderer Stelle,

Protokoll Nr. 19 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

gestalte sich schwierig, da der stadteigene Platz relativ klein sei. Momentan bestehen Überlegungen, das vorhandene Gebäude zwischen Bahnhofsgebäude und Taxistand zu reaktivieren. Eine Sanierung sei aufgrund der veralteten Anlage und Mangel an Ersatzteilen nicht möglich. Im Anschluss werde die Anlage am Stadtgarten folgen. Weitere Standorte werden dann im Zuge der städteplanerischen Entwicklung geprüft.

Herr Hegewald befürwortet ausdrücklich die Kostenpflicht der öffentlichen Toiletten. Auf weitere Nachfrage, ob spezifische Toiletten für Kinder bedacht werden, muss **Frau Visser** dies verneinen, da dies im öffentlichen Raum nicht üblich sei.

Herr Hegewald möchte weiter geklärt wissen, ob das System „nette Toilette“ weiterhin bestünde. **Frau Visser** bejaht, dass dieses parallel angeboten und auch weiterlaufen werde.

Auch **Herr Davids** merkt an, dass die Bahnhofstoilette für diesen Standort nicht geeignet sei und ein schneller Weg gefunden werde müsse, dies zu verändern.

Herr Hegewald spricht die im Parkhaus befindliche öffentliche Toilette an, die seit längerem gesperrt sei und nicht genutzt werden könne, woraufhin **Frau Visser** anmerkt, dass in der Vergangenheit bereits mit dem Eigentümer Kontakt aufgenommen worden sei, hier jedoch keine Handhabe bestünde.

Abschließend merkt **Herr Eichhorn** an, dass an dem Phänomen Vandalismus auch die tollsten Toiletten nichts ändern werden. Die Situation, wie mit öffentlichem Eigentum umgegangen werde, finde er sehr abschreckend und beängstigend, wenn er die Folgekosten sähe, die ein Betreiber der Stadt in Rechnung stellen wird. Zugleich erinnert er daran, dass im Bahnhofsgebäude immer Toiletten vorhanden waren, die seinerzeit mit Vertrag in den Verantwortungsbereich der Stadt übergegangen seien. Er stehe nach wie vor auf dem Standpunkt, dass die Bahn, die an den Fahrgästen Geld verdiene, für Toiletten zu sorgen habe.

TOP 10 Mündliche Mitteilungen des Oberbürgermeisters

Es liegen keine mündlichen Mitteilungen des Oberbürgermeisters vor.

TOP 11 Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung.