

## Protokoll Nr. 23 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

**Sitzungstermin:** Dienstag, 03.03.2026  
**Beginn der Sitzung:** 17:00 Uhr  
**Ende der Sitzung:** 17:58 Uhr  
**Sitzungsort:** Ratssaal, Verwaltungsgebäude II

### Anwesend:

#### **Vorsitzender**

Warnecke, Detlef

#### **SPD-Fraktion**

Koziolk, Stephan-Gerhard  
Strelow, Gregor

für Andreas ten Hove (ab 17:15 Uhr)  
für Walter Davids

#### **CDU-Fraktion**

Gröttrup, Bernd

für Wilke Held

#### **Gruppe GRÜNE feat. Urmel**

Borchers, Sebastian

#### **FDP-Fraktion**

Meyer, Henning

für Alexander von Gliszczyński

#### **GfE-Fraktion Grundmandat**

Eichhorn, Jochen

#### **Stimmberechtigte Sonstige Mitglieder**

Koerth, Michael  
Smit, Harry

für Ingo Parduhn

#### **Verwaltungsvorstand**

Krantz, Irina

Stadtbaurätin

#### **von der Verwaltung**

Visser, Freia  
Post, Rita  
Runden, Christoph  
Meijer, Wilko

#### **Protokollführung**

Behrendorf, Petra

## Protokoll Nr. 23 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 03.03.2026

### Öffentlicher Teil

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

**Herr Warnecke** übernimmt den Vorsitz des heutigen Betriebsausschusses und begrüßt die Anwesenden zur Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement Emden.

**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. 22 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 27.01.2026 - öffentlicher Teil**

**Beschluss:** Das Protokoll Nr. 22 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 27.01.2026 – öffentlicher Teil – wird mit einer Stimmenthaltung genehmigt.

**Ergebnis:** einstimmig

#### **TOP 4 Einwohnerfragestunde**

Von den teilnehmenden Einwohnern werden keine Fragen gestellt.

### **MITTEILUNGSVORLAGEN**

#### **TOP 5 Mängelliste der weiterführenden Schulen in Emden; - Sachstandsbericht Vorlage: 18/1927**

**Herrn Runden** verweist auf die Präsentation „Mängelliste Emders Grundschulen“ im letzten Ausschuss und stellt nunmehr anhand einer Präsentation die Abarbeitung der Mängel an den weiterführenden Schulen, einschließlich der BBS II, vor.

Zur Vorgehensweise führt er noch einmal aus, dass die Mängellisten erstmalig 2022/2023 erstellt worden seien, um einen Überblick über anstehende Mängel/Sanierungen zu bekommen und als Planungshilfe für die Folgejahre zu dienen. Hervorzuheben ist noch einmal, dass die Gebäude sicher und funktionsfähig seien. Mängel von der Gebäudehülle bis hin zu sicherheitsrelevanten

## **Protokoll Nr. 23 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 03.03.2026**

Maßnahmen seien in die Erstellung miteingeflossen. U. a. wurden betrachtet abgängige Dächer, Mängel an Außenwänden, undichte/abgängige Fenster und Außentüren, Brandschutzmaßnahmen, aber auch durchaus akustische Verbesserungen der Decken etc.

Nicht berücksichtigt wurden zunächst energetische Dämmmaßnahmen der Gebäudehülle, Verschönerungsmaßnahmen, PV-Anlagen etc. Einige dieser Maßnahmen wurden jedoch im Zuge der Mängelbearbeitung in das Gesamtpaket der Abarbeitung mit aufgenommen. Er erläutert in diesem Fall noch einmal die verwendeten Prioritäten.

Bei der Mängelliste handele es sich um eine sehr lebendige, dynamische Liste, die sich ständig weiter entwickeln würde. Dabei würden sich ebenfalls Prioritäten verschieben. Zwischenzeitlich konnten die kurzfristigen Mängel bereits um 40% behoben werden. Abschließend stellt Herr Runden noch einige der umgesetzten Maßnahmen vor.

**Herr Eichhorn** nimmt Bezug auf die Vorstellung Mängelbeseitigung Sporthalle MAX. In der letzten Ausschusssitzung habe er sich erkundigt, ob die Rinnen mit einer Pfahlgründung gegründet werden, was verneint worden sei. In der nunmehr vorgestellten Zeichnung sei wieder ein Stahlbetonrohrpfahl zu erkennen. Er bittet insoweit um Aufklärung.

**Frau Visser** erläutert, dass die Gründung in Form von Stützen erfolge.

*(Anmerkung der Protokollführung:*

*Nach Rücksprache mit dem zuständigen Projektleiter wird angemerkt, dass in der Planungsphase bzw. der anschließenden Prüfungsphase durch den Statiker geprüft werden musste, ob eine Pfahlgründung erforderlich ist. Zu diesem Zeitpunkt war die erste Einschätzung, dass sie vermutlich nicht notwendig ist. Herr Eichhorn liegt mit seiner Feststellung richtig, dass in den aktuellen Zeichnungen Stahlrohrpfähle vorgesehen sind. Die statischen Berechnungen haben inzwischen ergeben, dass eine Pfahlgründung erforderlich ist. Aus Kostengründen wird von Stahlrohrpfählen auf Holzpfähle umgestellt. Diese können vor Ort mit dem Bagger in den Boden gedrückt werden. Für größere Rammgeräte ist aufgrund der Bäume und der Nähe zum Gebäude kein ausreichender Platz vorhanden.)*

**Herr Strelow** begrüßt die Vorgehensweise hinsichtlich der Abarbeitung in Form von Priorisierungen. Seitens der Politik wurde seit Jahren darauf gedrängt, eine Systematik zu entwickeln. Er bittet um Einschätzung, ob mittelfristige Maßnahmen daraus vorgezogen werden können. Voraussetzung seien verfügbare Haushaltsmittel sowie ausreichende Kapazitäten für Ausschreibung und Projektierung. Grundsätzlich wird betont, dass eine frühzeitige Abarbeitung im gemeinsamen Interesse liegen würde.

**Frau Visser** führt aus, dass aus diesem Grunde bei den Haushaltsanmeldungen bereits geschaut werde, wie sinnvolle Maßnahmenpakete geschnürt werden können, um Synergien zu nutzen und eine schnellere Abarbeitung zu erwirken. Sie habe bereits ausgeführt, dass gemeinsam mit dem FD 640 regelmäßige Jahresgespräche mit den Schulen geführt werden. Die Schulen können frühzeitig auf Mängel aufmerksam machen, sodass gemeinsam geschaut werde, welche Sanierung Sinn mache.

Die besten Beispiele seien hierfür die im letzten Ausschuss vorgestellten Umsetzungen in der Förderschule und der Grundschule Grüner Weg. Dort seien umfangreiche Maßnahmenpakete zusammengefasst worden. Synergien müssen genutzt werden. Nur so mache es Sinn, langfristig Gelder einzusparen.

**Ergebnis:** Kenntnis genommen.

## Protokoll Nr. 23 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 03.03.2026

### ANTRÄGE VON FRAKTIONEN & GRUPPEN

#### **TOP 6      Risikomanagement bei städtischen Bau- und Infrastrukturprojekten; - Antrag der FDP-Fraktion vom 09.02.2026 Vorlage: 18/1860/1**

**Herr Meyer** nimmt Bezug auf seinen Antrag und weist zunächst darauf hin, dass die Politik eine große Verantwortung trage für Entscheidungen, Kontrolle, Transparenz und Risikomanagement. Der Antrag verfolge ein steuerungspolitisches Ziel, um Risiken frühzeitig zu erkennen, Kostenexplosionen zu vermeiden und die politische Kontrolle zu stärken. Hierbei solle selbstverständlich keine zusätzliche Bürokratie geschaffen werden.

Bedingt durch wiederkehrende und nicht planbare Risiken wie Pandemie, Lieferketten, Energiepreise etc. würden die Projekte massiv beeinflusst werden. Mit dem Risikopuffer solle kein Geld „blind“ draufgeschlagen werden, sondern ehrlich kalkuliert werden.

Das niedersächsische Haushaltsrecht erlaube ausdrücklich projektbezogene Risikoreserven. Mit diesem Antrag werden transparente, realistische und fachlich hergeleitete Risikoansätze gefordert, die den tatsächlichen Unsicherheiten eines Projektes entsprechen würden.

Eine solche Reserve sei ein Instrument verantwortungsvoller Haushaltsplanung und verhindere die Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben. Projektbezogene Risikoreserven würden Haushaltsklarheit, Haushaltswahrheit und Steuerungsfähigkeit des Rates stärken.

Die bislang von der Verwaltung ergriffenen Berichtspflichten würden erst greifen, wenn das Kind bereits in den Brunnen gefallen sei. Eine Kostenabweichung von 10% sei ein frühzeitiges Signal um vorzeitig entgegenzusteuern. Hierbei wird betont, dass es sich nicht um Misstrauen gegenüber der Verwaltung handeln würde.

Projekte über 500 T€ seien für die Stadt Emden haushaltsrelevant. Ein quartalsweiser Kostenbericht sei daher ein überschaubares, standardisiertes Instrument für Transparenz in der Politik und Planungssicherheit in der Verwaltung. Bei der durch die Politik freigegebenen Projekte müsse auch die dahinterstehende Entwicklung zu verstehen sein.

Bedingt durch Förderfristen, Preissteigerungen und Personalengpässen stehe die Verwaltung unter enormen Druck. Ein klarer Risikopuffer, ein definiertes Frühwarnsystem und regelmäßige Berichte würden Planbarkeit, Verlässlichkeit und Entlastung schaffen. Der Antrag sei daher ein Angebot an alle Fraktionen, die Steuerungsfähigkeit des Rates zu stärken und kein Angriff auf die Verwaltung.

Wenn nicht entgegengesteuert werde, so Herr Meyer, würden weiterhin Projekte aus dem Ruder laufen, der Rat werde zu spät informiert und die Öffentlichkeit würde die Kostenexplosionen nicht verstehen.

**Frau Visser** entgegnet, dass zum Antrag bereits in der letzten Sitzung mit Mitteilungsvorlage Stellung genommen wurde. Sie verstehe die Argumentation seitens der FDP, kann jedoch bekräftigen, dass eine Risikobetrachtung durch das GME erfolge. Ebenfalls würden ca. 10% an zusätzlichen Kosten bei den Kostenschätzungen inkludiert.

Sie führt noch einmal aus, dass die meisten Bauprojekte in den vergangenen Jahren überteuert abgeschlossen worden seien, da die Welt zeitweise „Kopf stand“. Die Corona-Pandemie mit den Folgen, dichtgemachte Märkte, der Angriff auf die Ukraine mit den Folgen, lange Lieferketten etc.

## Protokoll Nr. 23 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 03.03.2026

sind nun einmal Fakten, die zu erhöhten Kosten und Bauzeitenverzögerungen geführt haben. Dies sei kein Phänomen, welches nur Emden betreffen würde.

Mit Erstaunen nehme sie allerdings die Ausführungen zur Transparenz auf. Sie könne zwar lediglich für den GME-Betriebsausschuss sprechen, jedoch bekäme die Politik über sämtliche Vergabebeschlüsse Informationen wie z. B. den kalkulierten Kostenrahmen, Stand der Vergabe, Ausführungen zu Kosten, sobald diese über der Kostenschätzung liegen, etc.

Die Entwicklung der Baukosten habe sich zwischenzeitlich deutlich normalisiert. Dies sei daran zu erkennen, dass sich mehr Firmen an den Ausschreibungen beteiligen. Vormalig war es so, dass händeringend überhaupt Firmen gesucht werden mussten, welche mit völlig absurden Angeboten in die Ausschreibung gingen. Im Schulbau können – im Gegensatz zu anderen Baumaßnahmen – Maßnahmen nicht geschoben werden, weil Schulraum verpflichtend sei.

Frau Visser führt weiter aus, dass die Politik bei Mehrausgaben/überplanmäßige Aufwendungen immer mitgenommen worden sei. Unter der Stadtbaurätin Frau Krantz wurde ein Baucontrolling eingeführt mit regelmäßigem Berichtswesen, d. h. die Stadtspitze werde immer informiert durch Statusberichte etc.

Zur Risikorückstellung führt sie aus, dass ihr tatsächlich nicht eine einzige Kommune bekannt sei, die sich das leisten könne. Dies sei sicherlich ein schönes Ziel, aber nicht leistbar. Risikobetrachtungen würden bereits stattfinden; die Entwicklungen in der Welt werden zudem wahrgenommen.

In den letzten Jahren wurden Investitionen von ca. 20 Mio. € jährlich angemeldet. Bei einem Risikopuffer ab 50 T€ in Höhe von 10% müssen jedes Jahr mindestens 2 Mio. € für einen eventuellen Risikoeintritt zurückgelegt werden. Sie frage sich, ob dieser Luxus mit Krediten nebst Verzinsung finanziert werden solle.

Die Haushaltsplanungen für den nächsten Haushalt stehen an; ab Sommer finden die ersten Budgetgespräche statt. Bereits in den vergangenen Jahren habe sich die Haushaltsfreigabe zeitlich verzögert. Bei Risikopuffern in dieser Höhe befürchte sie, dass die Kommunalaufsicht den Haushalt nicht genehmigen werde.

**Herr Gröttrup** befindet den Vorschlag der FDP-Fraktion als sinnvollen Gedanken und guten Ausgangspunkt für das Thema, den Haushalt im Griff zu halten. Gleichwohl habe die Verwaltung ausreichend deutlich gemacht, dass sie geeignete Mittel ergriffen habe, um die Projekte in ihrer Kostensteuerung im Griff zu behalten. Die CDU-Fraktion stimme diesem Antrag, insbesondere in seiner weitreichenden Form mit Eingriff auf den Haushalt durch Reserveschaffung, in dieser Form nicht zu.

**Herr Strelow** teilt für die SPD-Fraktion mit, dass diese dem Antrag der FDP-Fraktion ebenfalls nicht folgen werde. Die Verwaltung habe ein Risikomanagement dargelegt. Soeben wurden noch einmal die Prioritäten klar aufgezeigt. Transparenz, welches Geld verbaut und welche Aufträge vergeben werden, sei vorhanden. Ein ausreichendes Controlling ist vorhanden.

Bei einigen Bauprojekten wurde im Zuge der Vergabe ein Veto eingelegt und eine neue Ausschreibung gefordert. Somit handele der Rat immer verantwortungsvoll im Sinne des Haushaltes. Ausgaben der Stadt müssten über verzinste Kredite geführt werden, da diese nicht alle aus den laufenden Einnahmen gedeckt werden können. Sollte sich herumsprechen, dass die Stadt bei den Ausschreibungen einen 10%igen Puffer einberechne, würden die Unternehmen im Vorfeld die Preise erhöhen.

## **Protokoll Nr. 23 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 03.03.2026**

**Herr Borchers** schließt sich den Ausführungen seiner Vorredner an. Auch in seiner Fraktion habe man sich mit dem Antrag auseinandergesetzt und würde ein Unvertrauen gegenüber der Verwaltung und dem GME sehen. Die Fraktionen werden bei allen Entscheidungen mitgenommen. Von daher könne dem Antrag nicht zugestimmt werden.

**Herr Eichhorn** erwähnt, dass häufig Skepsis gegenüber den einen oder anderen Baumaßnahmen vorliegen würden. Diese Ausschreibungen wurden im Ausschuss entsprechend erörtert und aufgehoben, d. h. bei der eigentlichen Vergabe könne jederzeit interveniert werden.

Er ist der Ansicht, das GME sei derzeit mit Frau Visser auf einem guten Weg. Das GME wurde neu aufgestellt und personell aufgestockt.

Im Hinblick auf die Presse betont Herr Eichhorn noch einmal, dass nicht alles durchgewunken, sondern kritisch geschaut werde.

**Frau Visser** erläutert abschließend, dass die Kostenschätzungen nach einem Baukostenindex (BKI) erfolgen, welcher jedes Jahr aktualisiert werde und über bundesweite Projekte gestaffelt/sortiert sei nach Kindergärten, Schulen, Wohngebäuden, Universitäten etc. mit einem Mindestfaktor, einem mittleren Faktor sowie einem gehobenen Faktor.

Hierbei handelt es sich um tatsächlich realisierte, umgesetzte und schlussgerechnete Baumaßnahmen, die als Referenzwerte angenommen werden. Anhand von m<sup>2</sup>/Preis bzw. Bruttorauminhalt werden die Kosten ermittelt mit entsprechendem Standard. Der gehobene Standard beinhaltet keine goldenen Wasserhähne, sondern wird gewählt z. B. um Klimaschutzziele zu erreichen mit einem Gründach, eine PV-Anlage, Wärmedämmung etc.

Abweichungen können regionalbedingt oder auch wirtschaftlich bedingt sein. In unserer Region bestünden oftmals Schwierigkeiten geeignete Firmen zu finden. Bei Firmen von außerhalb, bestehe bei einem Mangel in geringem Rahmen das Risiko, dass diese Firmen nicht für die Mängelbeseitigung wiederkommen. Jedoch ist die Stadt als öffentlicher Auftraggeber bei den Ausschreibungen an Formalien gebunden.

### **Beschluss:**

#### **1) Verbindliche Budget-Risikopuffer**

Für alle Bau- und Infrastrukturprojekte ab einer Projektsumme von mindestens 50.000 Euro wird die Einrichtung eines verbindlichen Risikopuffers im Budget vorgeschrieben.

1. Dieser Puffer soll unvorhergesehene Kostenentwicklungen abfedern.
1. Die Höhe des Puffers orientiert sich an der Risikoanalyse und wird projektindividuell festgelegt.

#### **2) Frühwarnsystem bei Kostenabweichungen**

Für alle Projekte mit einem Volumen ab 250.000 Euro wird ein Frühwarnsystem eingeführt:

1. Bei einer Kostenabweichung von mehr als 10 % gegenüber der ursprünglichen Kalkulation erfolgt eine unverzügliche Information an den Rat.
1. Die Verwaltung legt in diesem Fall eine detaillierte Begründung sowie einen Maßnahmenplan zur Vermeidung weiterer Kostensteigerungen vor.

## **Protokoll Nr. 23 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 03.03.2026**

### **3) Quartalsweise Nachtrags- und Kostenberichte**

Für Projekte mit einem Volumen über 500.000 Euro wird die Verwaltung verpflichtet, dem Rat quartalsweise einen Kostenentwicklungsbericht vorzulegen:

1. Dieser enthält eine Übersicht über genehmigte Nachträge und deren Auswirkungen auf die Gesamtkosten.
1. Ziel ist es, die Kontrollfunktion des Rates zu stärken und Kostenentwicklungen frühzeitig zu erkennen.

**Ergebnis:** mit Stimmenmehrheit abgelehnt

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

Es liegen keine mündlichen Mitteilungen des Oberbürgermeisters vor.

### **TOP 8 Anfragen**

**Herr Strelow** erkundigt sich, nach den Planungen und Sanierungsmaßnahmen bezüglich des Verwaltungsgebäudes II.

**Frau Visser** verweist auf anstehende Ausführungen im nicht öffentlichen Teil.

**Frau Krantz** ergänzt, dass die Sanierung des Verwaltungsgebäudes II ein Projekt aus dem Haushaltsplan sei. Sofern die Planungen abgeschlossen seien, werde zeitnah auf Rat und Öffentlichkeit zugegangen, um dieses Projekt umfassend vorzustellen.

**Herr Koziolk** erkundigt sich nach der Begutachtung der baulichen Veränderung im Sinne der Brandschutzverordnung im MAX, um die Räumlichkeiten unten zu nutzen.

**Herr Runden** führt aus, dass derzeit das Brandschutzkonzept geprüft werde und hierzu im nächsten Ausschuss berichtet werde.