

Protokoll Nr. 24 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement

Sitzungstermin: Donnerstag, 09.04.2026
Beginn der Sitzung: 16:00 Uhr
Ende der Sitzung: 17:03 Uhr
Sitzungsort: Gebäudemanagement Emden, Bahnhofplatz 9

Anwesend:

Vorsitzender

von Gliszczynski, Alexander

SPD-Fraktion

Dauids, Walter
Warnecke, Detlef

CDU-Fraktion

Held, Wilke

GfE-Fraktion Grundmandat

Eichhorn, Jochen

Fraktion DIE LINKE. Grundmandat

Mennenga, Lars

Stimmberechtigte Sonstige Mitglieder

Koerth, Michael
Smit, Harry

für Ingo Parduhn

Verwaltungsvorstand

Krantz, Irina

Stadtbourätin

von der Verwaltung

Visser, Freia
Goldenstein, Jens
Post, Rita
Meijer, Wilko
Grünebast, Ines
Hieronimus, Dennis

Protokollführung

Behrendsdorf, Petra

Protokoll Nr. 24 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 09.04.2026

Öffentlicher Teil

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

Herr von Gliszczyński eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden zur Betriebsausschusssitzung des Gebäudemanagements.

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. 23 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 03.03.2026 - öffentlicher Teil**

Beschluss: Das Protokoll Nr. 23 über die Sitzung über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement Emden vom 03.03.2026 – öffentlicher Teil – wird genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 4 **Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

MITTEILUNGSVORLAGEN

TOP 5 **Verwaltungsgebäude II; - Präsentation Sanierungsmaßnahmen und weiteres Vorgehen Vorlage: 18/1962**

Frau Grünebast, zuständige Bau- und Projektleiterin des Gebäudemanagements Emden, stellt anhand einer Präsentation die anstehende Sanierung des Verwaltungsgebäudes II vor. Die Hauptthemen der Sanierung umfassen die energetische Sanierung, brandschutztechnische Maßnahmen, Umnutzung des Gebäudes zu Verwaltungszwecken sowie die damit einhergehende bauliche Instandsetzung.

In dem Gebäude seien derzeit auf einer Bruttogrundfläche von 5.000 qm² und 71 Büro folgende Fachdienste untergebracht:

Protokoll Nr. 24 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 09.04.2026

- Bauaufsicht
- Umwelt
- Stadtplanung
- Sicherheit und Ordnung
- Stadtkasse
- Verwaltungsdienste (Druckerei)
- Rechnungsprüfungsamt (RPA)
- Personalrat.

Laut den vorhandenen Unterlagen sei das Gebäude derzeit noch als Mädchenschule genehmigt und nicht als Verwaltungsgebäude. Hier folge nunmehr eine Nutzungsänderung. Im Zuge der Sanierung soll ebenfalls die bisherige Bürogestaltung mittels des „Modernen Raumkonzeptes“ umgesetzt werden, um die Aufenthaltsqualität im Gebäude zu steigern sowie die Barrierefreiheit herzustellen. Ebenfalls sei kein zweiter Rettungsweg vorhanden.

Weiter sei zu beachten, dass das gesamte Gebäude, sowohl außen als auch innen unter Denkmalschutz stehen würde. Ein denkmalfachkundiger Planer werde hier ebenfalls zur Unterstützung beauftragt.

Frau Visser ergänzt, dass mit sämtlichen dort im Gebäude untergebrachten Fachdiensten ein Workshop stattgefunden habe, um die bestehenden Bedarfe abzufragen. Es können u. a. Büroflächen eingespart werden, da viele Mitarbeiter zunehmend Homeoffice nutzen würden.

Frau Krantz erläutert, dass nach der Sanierung ein bis zwei weitere Fachdienste im Gebäude mituntergebracht werden können durch die flächeneffiziente Gestaltung.

Frau Grünebast führt weiter aus, dass ein neues Leitsystem für das Gebäude vorgesehen sei. Eine Projektgruppe erarbeite derzeit ein einheitliches Leitsystem für sämtliche Verwaltungsgebäude.

Auf Nachfrage von **Herrn Eichhorn**, ob es sich bei der Aufarbeitung des Terrazzobodens um eine Auflage des Denkmalschutzes handeln würde, wird dies von **Frau Visser** bestätigt. Sie betont, dass auch bei den aktuellen Kastenfenstern eine Diskussion sowohl mit der oberen als auch mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Raum stünde.

Frau Grünebast erwähnt hinsichtlich der Herstellung der Barrierefreiheit die enge Zusammenarbeit mit der Fachstelle Inklusion.

Zur Entwicklung des modernen Büro- und Raumkonzeptes mit allen Fachdienstleitern, einigen Kollegen sowie dem Planungsbüro Assmann wurde in einem Workshop ein Konzept erarbeitet. Aktuell gebe es kaum Besprechungsräume im Gebäude, welche nunmehr geschaffen werden.

Eine weitere Herausforderung für die Zeit der Sanierung ist die Unterbringung der derzeit im Gebäude untergebrachten Fachdienste. Um eine schnellere Umsetzung zu gewährleisten, sollten alle Fachdienste ausgelagert sein. Freie Kapazitäten konnten gefunden werden in den Räumen über der GME-Werkstatt (VHS), im GME-Postgebäude sowie im 2. OG der Barenburgschule (Krankenpflegeschule). Mit dieser Lösung können Containerlösungen sowie Anmietung zusätzlicher Räume vermieden werden.

Die Objektplanung soll im April 2026 nach dem VgV-Verfahren beauftragt werden, sodass der Bauantrag am Ende des Jahres eingereicht werden könne. Anfang 2027 sei der Umzug der Fachdienste geplant. Der Beginn der Bauphase sei für das Frühjahr 2027 mit einer derzeitigen

Protokoll Nr. 24 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 09.04.2026

Bauzeit von 2 Jahren vorgesehen. Hier erfolge noch eine Konkretisierung durch externe Planer. Die Gesamtkosten der Maßnahme liegen bei 7,5 Mio. € und wurden bereits mit dem Haushalt angemeldet.

Herr Davids erbittet, die Präsentation für alle Fraktionsmitglieder öffentlich zu stellen. Hinsichtlich der Fenster erkundigt er sich, ob hier Holzfenster wieder eingesetzt werden, was aufgrund des Denkmalschutzes von **Frau Visser** bejaht wird. **Herr Davids** will hinsichtlich der Heizungsthermostate geklärt wissen, ob hier das gleiche Modell verwendet werde wie im VG I, welches mit einem hohen Kostenaufwand verbunden war. Eine Leeraner Firma biete ein wesentlich günstigeres System an.

Frau Grünebast erläutert, dass die Thermostate in der Anschaffung zwar teurer seien, sich der Mehrwert jedoch auszahlen würde, da diese „lernfähig“ seien. Die Thermostate werden jedoch erneut ausgeschrieben.

Frau Krantz fügt hinzu, dass es das System der Leeraner Firma bei der seinerzeitigen Ausschreibung noch nicht gab. Die Stadt Aurich verwende ebenfalls dieses System. Hier finde auch unter Klimaschutzaspekten reger Austausch statt.

Herr Held erbittet um Mitteilung der künftigen Einsparungen, da im Zuge dieser Maßnahme neben brandschutztechnischen Herausforderungen viel Geld in die Hand genommen werde.

Frau Visser verweist auf eine voraussichtliche Energieeinsparung von 15 bis 30% bedingt durch Umrüstung auf LED, Wärmedämmung etc. Weitere Informationen werden über das Protokoll nachgeliefert.

(Anmerkung der Protokollführung:

Erfahrungswerte für die geplanten Sanierungsmaßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die Erneuerung von Heizkörpern und -leitungen führen zu Einsparungen von etwa 5–10 %, Fenstersanierungen zu rund 10–20 % und die Innendämmung der Außenwände zu etwa 15–25 %. Diese Werte beziehen sich jeweils auf den Wärmeverbrauch.

Durch die Umrüstung auf LED-Beleuchtung kann im Stromverbrauch im Vergleich zu konventionellen Leuchtmitteln eine Einsparung von rund 60 % erzielt werden.

So konnten beispielsweise im Zuge der umfassenden Sanierung des Verwaltungsgebäudes I die Wärmeverbräuche um über 30 % reduziert werden. Vergleichbare Einsparpotenziale werden auch für das vorliegende Projekt angestrebt.)

Herr Held erkundigt sich, ob die hauseigene Druckerei mitgedacht werde, da diese aufgrund der Digitalisierung nicht mehr zeitgemäß erscheine.

Frau Visser gibt an, dass die Druckerei voraussichtlich zunächst im Postgebäude untergebracht werden würde und über eine Abschaffung perspektivisch nachgedacht werde.

Frau Krantz verweist auf eine im Verwaltungsausschuss vorgestellte Umorganisation bezüglich Ratsbüro – Vorstandsbüro – Öffentlichkeitsarbeit. Diese werde nach Ausarbeitung noch einmal nachgereicht.

Herr Eichhorn erkundigt sich, warum keine Wärmepumpe verbaut werde, worauf **Frau Visser** erwidert, dass die Planungen soweit noch nicht vorangeschritten seien.

Frau Krantz merkt zum Thema Wärmepumpe an, dass mit den Stadtwerken ein Wärmecontracting bestünde. Mit den Stadtwerken sei die Umsetzung eines Wärmenetzes für das Behördenviertel in Planung, welches derzeit gerechnet werde. Ein erster Schritt sei die

Protokoll Nr. 24 über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 09.04.2026

PV-Anlage auf dem VG I. Hier werden noch Fakten zusammengetragen. Eine PV-Anlage auf dem Dach des VG II sei aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Herr Eichhorn verweist auf die wesentlich höheren Kosten der Contracting-Verträge, worauf **Frau Krantz** erwidert, dass es sich hier um einen bestehenden Contracting-Vertrag handeln würde. Die Heizungsanlage an sich wurde nicht über die Stadtwerke Emden eingebaut, sondern lediglich der Heizkessel. Der verbaute Heizkessel ist noch nicht so alt, dass dieser ausgetauscht werden müsse.

Sie führt weiter aus, dass ein Ratsbeschluss vorliege, wonach alle PV-Anlagen über 40 kWp in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken umzusetzen seien.

Herr Eichhorn erkundigt sich, ob es sich bei dem Planungsbüro Assmann um die Büroherstellerfirma Assmann handeln würde, was er kritisch sehe.

Frau Grünebast bestätigt dies. Firma Assmann arbeite mit der Firma Heinz Janssen Bürotechnik zusammen.

Herr Davids fragt nach, warum als Ausweichgebäude die Barenburgschule angegeben sei, da diese an die „Meine freie Schule“ vermietet wurde.

Frau Visser erklärt, dass sich die freien Räumlichkeiten im 2. OG der Krankenpflegeschule befänden.

Herr Held bittet um Skizzierung, wie der Ablauf ab der heute vorgesehenen Beauftragung der Projektplanung bis zu den Vergaben aussehen werde. Bevor er Beschlüssen zustimme, müssen sämtliche offene Fragen geklärt sein.

Frau Visser erläutert, dass der Beschluss, das VG II zu sanieren, bereits mit der Haushaltsanmeldung 2025/2026 erfolgt sei und Haushaltsmittel dementsprechend angemeldet wurden. Es sei nunmehr verwunderlich, dass die Umsetzung der Maßnahme in Frage gestellt werde. Bei den heutigen Vorlagen gehe es nunmehr darum, wie die Umsetzung erfolge. Die Maßnahme an sich sei bereits beschlossen.

Damit der Planer nunmehr in die Projektplanungen einsteigen und sich einarbeiten könne, muss dieser zunächst beauftragt werden. Der Projektplaner erstellt einen Rahmenterminplan oder eine entsprechende Einschätzung. Wie bereits von Frau Grünebast ausgeführt, solle zum Jahresende die Baugenehmigung beantragt werden, sodass diese Anfang 2027 vorliege. Nach Auslagerung der der Fachdienste soll im 2. Quartal 2027 mit der Baumaßnahme gestartet werden. Die Bauzeit beträgt zwischen 18 bis 23 Monate.

Frau Krantz teilt mit, dass große Auftragsvergaben in den Ausschüssen bekannt gegeben werden. Vor Beginn der Bauphase werde die Planung im Einzelnen noch einmal vorgestellt.

TOP 6 **Mündliche Mitteilungen des Oberbürgermeisters**

Es liegen keine mündlichen Mitteilungen des Oberbürgermeisters vor.

TOP 7 **Anfragen**

Es werden keine Anfragen gestellt.