



einem Vorgespräch am 10.05.2022 über die aktuellen Entwicklungen des Projektes „Wertstoffhof“ ausführlich informiert. Zudem wurde in der Sitzung des HFDA am 30.05.2022 unter dem Tagesordnungspunkt „Auswirkungen des Brandschutzbedarfsplans“ über möglichen Folgen für den Standort Wilhelmstraße 60/61 berichtet. Zusätzlich wurden in einem Informationsschreiben der Beigeordneten vom 19.08.2022 die wesentlichen Schritte der Projekte „Wertstoffhof“ und „Feuerwache“ im Rahmen einer chronologischen Auflistung dargestellt und ein FAQ-Katalog ausgearbeitet, der Antworten auf die wesentlichen Fragen im Zusammenhang mit beiden Vorhaben lieferte. Die in dem Schreiben aufgeführten Gesprächsangebote wurden bislang nur vereinzelt angefragt. Zielsetzung hierbei war und ist ein offener, transparenter Informationsaustausch.

Zu den Themen „Altlastenbelastung“ und „Baugrunduntersuchung“ wurde gesondert in einem Fachvortrag von St.A. 60/2 und 61/3 in der Sitzung des Betriebsausschusses am 29.08.2022 berichtet. Zudem waren Vertreter:innen aller am Projekt beteiligten Fachämter anwesend, um für Fragen zu Verfügung zu stehen.

### **Historie des Projekts „Wertstoffhof“**

Bereits in der Sitzung des Betriebsausschusses am 06.09.2010 wurden die beengten Verhältnisse des Wertstoffhofes an der Wilhelmstraße im Betriebsausschuss thematisiert. Zunächst konzentrierte sich die Betrachtung auf die Optimierung der aktuellen Annahmestelle, wobei sich jedoch schnell herausstellte, dass das Optimierungspotenzial am aktuellen Standort sehr begrenzt ist und nur wenig Perspektive bietet. Aufgrund der stetig steigenden rechtlichen und organisatorischen Anforderungen deutete sich schon damals der Neubau eines Wertstoffes an anderer Stelle an, um einen zukunftsfähigen Betrieb zu ermöglichen. Der entsprechende Abschlussbericht wurde den Mitgliedern des Betriebsausschusses in der Sitzung vom 19.09.2011 vom beauftragten Ingenieurbüro vorgestellt.

Im Februar 2016 wurde das Ingenieurbüro Keese und Hahne GmbH (heute HPC AG) mit der Grundlagenplanung und Konzepterstellung zum Neubau eines modernen, zukunftsfähigen Wertstoffhofes (noch ohne vorhandenes Grundstück) beauftragt. In der Sitzung des Betriebsausschusses am 18.04.2016 wurden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorgestellt und nochmals auf die Notwendigkeit eines Neubaus hingewiesen. Hierzu stellte das Büro Keese und Hahne ein Konzept für den Betrieb eines neuen Recyclinghofes auf einem idealtypischen Grundstück auf einer zuvor ermittelten Flächengröße von rund 8.000 Quadratmetern vor.

Die folgenden Monate wurden dafür genutzt, Potenzialflächen zu eruieren und für eine Nutzung als Wertstoffhof mit rund 60.000 Besuchern:innen pro Jahr auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie zu bewerten. Hierbei waren insbesondere folgende Kriterien von besonderer Bedeutung:

- **Grundstücksgröße:** mindestens 8.000 m<sup>2</sup> auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie

- **Lage des Grundstücks:** zentrale Lage mit ausreichender Verkehrsanbindung, um möglichst kurze Wege für die Gladbecker:innen zu ermöglichen;
- **Einhaltung von immissions-, planungs- und baurechtlichen Vorgaben**

Die Ergebnisse dieses Abwägungsprozesses der Verwaltung wurden den Mitgliedern des Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses in seiner Sitzung vom 21.09.2017 vorgestellt. Im Eigentum der Stadt Gladbeck befand sich zu der Zeit kein verfügbares Grundstück, das diesen Ansprüchen genüge. Im Ergebnis wurde das Grundstück Stollenstraße 17 aufgrund seiner zentralen Lage in einem Industriegebiet, der kurzfristigen Realisierbarkeit des Projektes sowie guten Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz als das geeignetste verfügbare Grundstück beurteilt. Das Grundstück wurde bereits zuvor durch einen Entsorgungsbetrieb genutzt und entsprach mit 8.400 m<sup>2</sup> der gesuchten Größe. Die Belastung mit Altlasten war damals bereits bekannt. Auf Grundlage einer Verkehrswertermittlung vom 16.01.2017 mit einer entsprechenden Handelsspanne wurde schließlich der Kauf des Grundstücks vom Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss einstimmig beschlossen.

Für die notwendige Bereitstellung des Kaufpreises war eine vorherige Änderung des Wirtschaftsplanes des ZBG erforderlich. Die Mitglieder des Betriebsausschusses wurden daher in der Sitzung vom 19.06.2017 über die Kaufabsicht des betreffenden Grundstücks mündlich informiert, so dass sich der Ausschuss einstimmig für die Mittelbereitstellung aussprach und der Rat der Stadt Gladbeck am 06.07.2017 der Änderung des Wirtschaftsplanes des ZBG in Bezug auf die Kaufsumme für ein Grundstück zustimmte.

Schließlich wurde das Grundstück an der Stollenstraße 17 am 15.02.2018 erworben und von der neuen Eigentümerin (Stadt Gladbeck) am 17.05.2018 übernommen.

Das erforderliche Vergabeverfahren für die Bau- und Genehmigungsplanung eines neuen Wertstoffhofes an der Stollenstraße 17 war im Spätsommer des Jahres 2018 abgeschlossen, wobei das Ingenieurbüro HPC AG den Planungsauftrag erhielt. Der erste Austausch mit HPC und den beteiligten Fachämtern (insbesondere St.A. 60/2 und ZBG) fand am 21.11.2018 statt, fortan tagte die Arbeitsgruppe regelmäßig. Im Rahmen eines mündlichen Berichts des Betriebsleiters wurden die Mitglieder des Betriebsausschusses des ZBG am 03.06.2019 über den aktuellen Sachstand unterrichtet.

In der Sitzung des Betriebsausschusses vom 25.11.2019 wurde das bisherige Vorgehen und die Chronologie zum Neubau eines Wertstoffhofes auf dem Grundstück Stollenstraße erneut dargestellt. Ebenso wurden die Werte der aktuellen Kostenberechnungen vorgestellt mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass die Kosten für die Geländemodellierung inkl. Altlastenentsorgung und für eventuell anfallende Erdarbeiten für eine Kampfmittelbeseitigung noch nicht enthalten sind. Hierfür waren die Ergebnisse des beauftragten Bodengutachtens abzuwarten.

In der Sitzung selbst haben die Vertreter:innen der HPC AG den in Zusammenarbeit mit dem Amt für Immobilienwirtschaft und dem ZBG erarbeiteten Planungsentwurf mit folgenden Eckpunkten vorgestellt:

- Abbruchkonzept
- Verkehrskonzept mit getrenntem Kunden- und Werkverkehr
- Zufahrtsbereich mit Wartezone und Empfang
- Abfallumlade für Kunden- und Werkverkehr
- Containerumlade für Kundenverkehr
- Annahmebereich für schadstoffhaltige Abfälle
- Büro- und Sozialgebäude

Die Mitglieder des Betriebsausschusses stimmten im Anschluss einstimmig (vorbehaltlich der Etatisierung der benötigten Mittel im Vermögensplan 2020 und der Feststellung des Vermögensplans 2020 durch den Rat der Stadt Gladbeck) für den Bau eines Wertstoffhofes an der Stollenstraße 17.

Bereits am 17.10.2019 wurde ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens und einer orientierenden Altlastenuntersuchung beauftragt. Grundsätzlich handelt es sich bei derartigen Untersuchungen um komplexe, langwierige Vorgänge, die umfangreiche Abstimmungsprozesse einer Vielzahl von Beteiligten (u.a. dem Kreis Recklinghausen) nach sich ziehen. Die ersten Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen wurden am 05.03.2020 im Rahmen eines Erörterungstermins unter Beteiligung der HPC AG, St.A. 60/2, St.A. 61/3 und dem Verfasser des Gutachtens, Mull und Partner vorgestellt. Hieraus ergab sich das Erfordernis weiterer Detailuntersuchungen zum Grundstück Stollenstraße 17 hinsichtlich der Baugrund- (Tragfähigkeit) und Altlastenthematik. Die ersten Ergebnisse der Detailuntersuchungen lagen am 11.03.2021 vor. Auf dieser Grundlage schlossen sich vor dem Hintergrund einer weltweiten Pandemie-Situation weitere zeitintensive Detailplanungen der beauftragten Fachingenieure an, hier insbesondere hinsichtlich der Wasserhaltung, Bodenmodellierung, Kampfmittelräumung usw. Auf dieser Grundlage wurde die spätere Kostenberechnung erstellt, deren verifizierten Ergebnisse im ersten Quartal des Jahres 2022 vorlagen.

In der Zwischenzeit wurden die Mitglieder des Betriebsausschusses über den aktuellen Sachstand informiert. In der Betriebsausschusssitzung vom 24.08.2020 erfolgte ein mündlicher Bericht des Betriebsleiters u.a. über die fortgeschriebene Entwurfsplanung mit noch offener Abstimmung zwischen Elektro- und HLS-Planung, die Tatsache, dass Unterlagen für die Genehmigung nach BImSchG fast vollständig erarbeitet sind und weitere Verzögerungen bei der Beseitigung des Bombenverdachtspunktes und den damit verbundenen Abrissarbeiten zu erwarten sind.

Des Weiteren wurden die Mitglieder des nach der Kommunalwahl 2020 neu gebildeten Betriebsausschusses am 08.03.2021 über den aktuellen Sachstand des Projektes „Wertstoffhof Stollenstraße“ im Rahmen einer Präsentation informiert. Hierbei erfolgte nochmals

der Hinweis, dass die Kosten für die Geländemodellierung, die Altlastenentsorgung und die Kampfmittelbeseitigung noch nicht beziffert werden können.

Ein weiterer mündlicher Sachstandsbericht erfolgte durch die Betriebsleitung am 22.11.2021. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass die Gebäudeplanung komplett abgeschlossen ist, die Unterlagen zum Antrag der BlmSchG komplettiert wurden und die Beseitigung des Bombenverdachtspunktes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst für Januar 2022 in Aussicht gestellt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt waren die Ergebnisse der Kostenberechnung, die die Stadt Gladbeck am 16.11.2021 erhalten hat, noch nicht geprüft, verifiziert und um die aktualisierten Planungskosten ergänzt worden. Dies wäre in der kurzen Zeitspanne bis zur Betriebsausschusssitzung am 22.11.2021 nicht seriös umsetzbar gewesen. Die Ermittlung der gesamten Projektkosten (Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten sowie Geländemodellierung und Altlastenentsorgung) auf Grundlage der komplett abgeschlossenen Gebäudeplanung und der Kosten für die Altlastenentsorgung aus der Geländemodellierung wurde daher erst in den Monaten Januar bis April 2022 finalisiert. Die Betriebsleitung des ZBG unterrichtete den Betriebsausschuss über diese Entwicklung am 30.03.2022 und kündigte einen ausführlichen Status-Quo-Bericht für die Sitzung am 16.05.2022 an.

In dieser wurden die Mitglieder des Betriebsausschusses im Rahmen einer Präsentation durch Vertreter:innen der HPC AG über die aktuelle Kostenentwicklung des Projektes „Wertstoffhof Stollenstraße“ informiert. In diesem Zusammenhang wurden die Ausschussmitglieder darüber unterrichtet, dass der Ausgang der Machbarkeitsstudie zur Projektentwicklung der Hauptfeuer- und Rettungswache Gladbeck möglicherweise Auswirkungen auf den Standort des Zentralen Betriebshofes an der Wilhelmstraße haben kann. Es handelt sich bei den Projekten „Neubau eines Wertstoffhofes“ und der Machbarkeitsstudie „Wilhelmstraße 60/61“ zwar grundsätzlich um zwei separate Handlungsstränge, die zunächst getrennt voneinander zu betrachten waren, sich jedoch aufgrund der aktuellen Erkenntnisse nun kreuzen. Der Neubau eines Wertstoffhofes nahm hierbei bereits in 2016 (siehe vorangegangenen Ausführungen) konkrete Züge an. Die Machbarkeitsstudie zur Projektentwicklung der Hauptfeuer- und Rettungswache in Gladbeck ist ein Auftrag aus dem Brandschutzbedarfsplan 2019, dem ein Ratsbeschluss zugrunde liegt. Im Sinne einer bestmöglichen und wirtschaftlichsten Gesamtlösung wurde den Mitgliedern des Betriebsausschusses am 16.05.2022 daher vorgeschlagen, dass das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zunächst abzuwarten ist. Dies empfiehlt sich insbesondere auch unter gebührenrechtlichen Aspekten, da möglicherweise nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Gebührenhaushalte des ZBG zu erwarten sind, wenn ein weiteres bauliches Großprojekt zu finanzieren ist. Ziel ist es hierbei, einer übermäßigen Belastung der Gebührenhaushalte vorzubeugen. Die Fortführung des Bauprojektes „Stollenstraße“ wurde daher bis auf weiteres ausgesetzt.

Beantwortung der konkreten Fragestellungen aus dem o.g. Antrag:

### **„Eignung und Lage des Grundstücks“**

Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie wurden für die Grundstückssuche folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Eine Größe des Grundstücks von mindestens 8.000 qm.
- Eine zentrale Lage in Gladbeck mit einer guten Erreichbarkeit und möglichst kurzen Anfahrtswegen für die Bürger:innen.
- Eine gute Verkehrsanbindung mit möglichst geringen Störungen von Wohngebieten.
- Da Wertstoffhöfe starken rechtlichen Vorgaben unterliegen, muss das Grundstück zudem die immissions-, planungs- und baurechtlichen Vorgaben erfüllen.

Im Eigentum der Stadt Gladbeck befand sich 2016/17 kein verfügbares Grundstück, das diesen Ansprüchen genüge. Grundsätzlich sind sie in Gladbeck selten. Das bereits vorher durch einen Entsorgungsbetrieb genutzte Grundstück an der Stollenstraße wurde der Stadt Gladbeck im Zuge der Grundstückssuche zum Erwerb angeboten. Mit einer Größe von ca. 8.400 qm, einer zentralen Lage in einem Industriegebiet, somit ohne Auswirkungen auf ein Wohngebiet sowie einer grundsätzlich absehbaren Genehmigungsfähigkeit für die Nutzung als Wertstoffhof, erfüllte das Grundstück als einzige vorhandene Option alle notwendigen Voraussetzungen.

Das Grundstück ist daher aufgrund seiner Größe, Lage und der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wertstoffhofes optimal geeignet und wird zudem durch die Bodenmodellierung alle für die Errichtung notwendigen baulichen Kriterien erfüllen.

### **„Belastung des Grundstücks (Bodengutachten)“**

Das Gebiet der ehemaligen Zeche Möller ist eine der ersten Altlasten, die unter der laufenden Nummer 4 (bis heute Nr. 680) ins Altlastenkataster aufgenommen wurden. Die Details der Altlastenuntersuchung sowie deren Auswirkungen auf den weiteren Planungsprozess wurden in der Sitzung des Betriebsausschusses am 19.08.2022 umfangreich durch eine Vertreterin der Fachabteilung 61/3 – Umwelt (Bodenschutz / Altlasten) der Stadt Gladbeck vorgetragen.

Aufgrund der bekannten Altlastenbelastung des Untergrundes sollten die erdeingreifenden Maßnahmen bei diesem Projekt zwar von Anfang an auf ein Minimum beschränkt bleiben, sie lassen sich jedoch nicht gänzlich verhindern (z.B. zwecks Gründung). Im fortschreitenden Planungsprozess und nach Vorliegen des beauftragten Bodengutachtens stellte sich im Rahmen der ingenieurtechnischen Detailplanung jedoch heraus, dass größere Abtragsmengen erforderlich werden, als ursprünglich geplant waren. Entgegen der ursprünglichen Planung ergeben sich somit größere erdeingreifende Maßnahmen, die sich im Wesentlichen aus der notwendigen Geländemodellierung sowie der mangelnden Tragfähigkeit des

Untergrundes ergeben. Zudem wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung deutlich, dass eine umfangreiche Regenrückhaltung notwendig wird. Durch diese unterirdische Anlage fallen zusätzlich erheblich höhere Erdmassen an, die zu entsorgen sind, als zu Projektbeginn vorherzusehen war.

Es ist zu betonen, dass auf dem Gelände an der Stollenstraße keine Altlastensanierung geplant wurde, was faktisch einem Bodenaustausch der gesamten Aufschüttung bedeuten würde. Die Kosten für eine derartige Maßnahme wären extrem hoch und es bestünde zudem die Gefahr der Rekontamination durch Durchströmung von verunreinigtem Grundwasser aus benachbarten Grundstücken. Dies wäre aus wirtschaftlichen und fachlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar gewesen.

Die geplanten Maßnahmen beschränken sich daher lediglich auf die für den Bau und Betrieb eines Wertstoffhofes zwingend erforderlichen Erdbewegungen infolge der fehlenden Tragfähigkeit des Untergrundes, der geplanten unterirdischen Regenrückhaltung und der Geländeanpassung.

Der Untergrund kann nach Abschluss der Baumaßnahmen für den Wertstoffhof effektiv vor Direktkontakt gesichert werden und der Gefährdungspfad Boden-Mensch nachhaltig geschützt werden. Die durchgehende geplante Versiegelung des Grundstücks (Schotterpolster) verhindert dabei eine weitere Schadstoffauswaschung ins Grundwasser und bewirkt gleichzeitig eine verbesserte Tragfähigkeit des Untergrunds.

***„Erwerb des Grundstücks (Preis, Rückstellung für Veräußerung, Wertgutachten, etc.)“***

*„Preis“:*

Die Umstände, die zur Preisfindung und zum Erwerb des Grundstück Stollenstraße 17 geführt haben, wurden insbesondere in der Vorlage Nr. 17/0310 für die nichtöffentliche Sitzung des Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss am 21.09.2017 umfangreich dargestellt. Auf Grundlage einer Verkehrswertermittlung vom 16.01.2017 wurde eine Handelsspanne für das Grundstück berechnet, die Grundlage für die weiteren Verhandlungen war. Der vereinbarte Kaufpreis überstieg dabei nicht das Projektbudget.

*„Rückstellung für Veräußerung“:*

Es wurde keine Rückstellung für eine Veräußerung gebildet.

*„Wertgutachten“:*

Im Rahmen des Jahresabschlusses 2021 stellte das beauftragte Wirtschaftsprüfungsunternehmen fest, dass der in der Bilanz des ZBG geführte Grundstückswert vom aktuellen Bo-

denrichtwert, der hilfsweise herangezogen wurde, abweicht. Es wurde daher die Erstellung eines aktuellen Verkehrswertgutachtens beauftragt.

### **„Wo liegt die Verantwortlichkeit für den bisherigen Vorgang?“**

An der Umsetzung dieses Projektes sind verschiedene Fachämter und der ZBG beteiligt. Da weder die Ämter der Stadt Gladbeck, noch der Zentrale Betriebshof Gladbeck als eigenbetriebsähnliche Einrichtung über eine eigene Rechtspersönlichkeit verfügen, liegt die Gesamtverantwortlichkeit bei der Stadt Gladbeck als juristische Person des öffentlichen Rechts.

### **„Aktueller Stand“**

Wie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt, empfiehlt es sich, für eine ganzheitliche Betrachtung die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie „Wilhelmstraße 60/61“ zunächst abzuwarten, um im Ergebnis die bestmögliche und wirtschaftlichste Gesamtlösung herauszuarbeiten. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Klimarelevante Auswirkungen:**

**keine wesentliche Klimarelevanz**  
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

**keine negative oder eine positive Klimawirkung**  
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

**eine negative Klimawirkung**  
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussentwurf:**

Der Betriebsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

---

René Hilgner  
Zweiter Betriebsleiter

---

Bruno Fritz  
Fachbereichsleiter Zentrale Dienste

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
  - Rates
  - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
- am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: