Stadt Gladbeck

Gladbeck, 04.11.2026

Vorlage Nr. 26/0529

Federf. Stadtamt: Dezernat III

Vorlage für den	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Gemeinsame Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses, des Ausschusses für Sicherheit, Ordnung und Feuerwehr und des Betriebsausschusses/ZBG	Beigeordnete Breil	Kenntnisnahme	17.11.2026	
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	Bürgermeisterin Weist	Kenntnisnahme	07.12.2026	
Rat	Bürgermeisterin Weist	Kenntnisnahme	10.12.2026	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Machbarkeitsstudie Feuer- und Rettungswache Gladbeck

Begründung:

I. Vorwort

Die Feuer- und Rettungswache an der Wilhelmstraße wurde in den Jahren 1965 bis 1967 für 40 Mitarbeitende errichtet und diente dem damaligen Bedarf der Stadt Gladbeck in der Gefahrenabwehr im Bereich Brandschutz und Rettungsdienst. Die in den Jahren 2009 – 2013 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen an der Feuer- und Rettungswache bezogen sich überwiegend auf energetische Maßnahmen und in Teilbereichen auf den notwendigen Ersatz der 2025 elektrischen und wasserseitigen Infrastruktur.

Im Brandschutzbedarfsplan der Stadt Gladbeck von 2019 und 2025 werden neben den heutigen Aufgaben, Anforderungen und Zielen der Feuerwehr auch die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der vorgenannten Punkte beschrieben. Für die Umsetzung sind personell-organisatorische Entwicklungen, notwendige Ausstattungen/Arbeitsmittel, Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und baulich-räumliche Entwicklungen nötig, um die Einsatzfähigkeit von Feuerwehr und Rettungs-

Mitzeichnungen				
Bürgermeisterin: Datum: _____	Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat: Datum: _____	Stadtkämmerin/ Beigeordnete: Datum: _____	Beigeordnete: Datum: _____	Rechtsamt: Datum: _____

dienst langfristig zu sichern. Für die baulich-räumliche Entwicklung wurde die Firma PLANUNGXGRUPPE Architekten Generalplaner GmbH & Co. KG aus Bremen mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

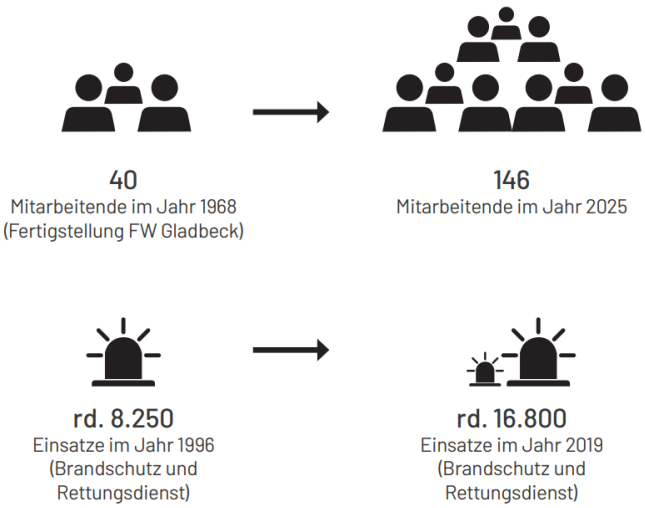
Die Grundlagen für den Flächenbedarf und das Raumprogramm bilden der Brandschutzbedarfsplan aus dem Jahr 2019 sowie der zum damaligen Zeitpunkt gültige Rettungsdienstbedarfsplan. Im Jahr 2025 erfolgte eine Anpassung unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt gültigen Bedarfspläne (Brandschutz/Rettungsdienst) hinsichtlich der Unterbringung von Personal, der Einsatzmittel (Fahrzeuge, Gerätschaften) sowie der technischen Einrichtungen zum Betrieb einer Feuer- und Rettungswache. Sämtliche Planungen wurden unter Einhaltung der jeweils geltenden Rechtsvorschriften und technischen Weisungen bzw. Empfehlungen durchgeführt.

Diese sind wie folgt:

- § 3 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG): Aufgaben der Gemeinde (Pflichtaufgaben)
- § 32 BHKG: Ausbildung, Fortbildung und Übungen (gilt für Haupt- und Ehrenamt)
- DIN 14092 Feuerwehrhäuser; Planungsgrundlagen in allen Teilen
- DGUV Vorschrift 49 (UVV „Feuerwehren“)
- Rettungswachen - Bemessungs- und Planungsgrundlage, DIN 13049
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
- Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR)
- Biologische Arbeitsstoffe im Gesundheitswesen und in der Wohlfahrtspflege, Technische Regel für Biologische Arbeitsstoffe, TRBA 250
- DGUV Information 208-005 Sicherheit im Feuerwehrhaus
- Arbeitsschutzgesetz, ArbSchG

Der Flächenbedarf wurde durch das beauftragte Planungsbüro PLANUNGXGRUPPE Architekten Generalplaner GmbH & Co. KG errechnet. Grundlage dafür war das im Dialog mit dem Fachplaner entwickelte Raumprogramm. Im aktuellen Raumbedarf sind geringfügige Reserven im Bereich der Fahrzeugstellplätze, der Büroflächen und im Sozialbereich eingerechnet. Dieser wird bis zur Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung nicht zuletzt wegen der Novellierung des BHKG, der Gesetzgebung in der Notfallrettung, der Fortschreibung von Brandschutz- sowie Rettungsdienstbedarfsplan einer Überprüfung zwecks abschließender Validierung zu unterziehen sein.

<u>Personalzuwachs und steigende Einsatzzahlen</u>



Darstellung des Flächenbedarfes nach Raumprogramm (19.12.2025)

Fahrzeugabstellfläche	**3.198,00 m²**		**Büro- und Schulung**	**1.977,00 m²**		**Bekleidung, Wäsche, S/W-Bereich**	**2.084,00 m²**	
Hauptfeuerwache	1.750,00 m²		Hauptfeuerwache	730,00 m²		Hauptfeuerwache	720,00 m²	
Rettungsdienst	865,00 m²		Krisen- und Lagezentrum	270,00 m²		Rettungsdienst	490,00 m²	
Freiwillige Feuerwehr (inkl. KF/JF)	350,00 m²		Rettungsdienst	335,00 m²		Freiwillige Feuerwehr (inkl. KF/JF)	460,00 m²	
Feuerwehrschule	233,00 m²		Freiwillige Feuerwehr (inkl. KF/JF)	300,00 m²		Feuerwehrschule	414,00 m²	
			Feuerwehrschule	342,00 m²				
Ruhebereich	**681,00 m²**		**Aufenthalts- und Sozialräume**	**500,00 m²**		**Sonstige**	**465,00 m²**	
Hauptfeuerwache	335,00 m²		Hauptfeuerwache	280,00 m²		Gebäudetechnik	465,00 m²	
Rettungsdienst	346,00 m²		Rettungsdienst	100,00 m²				
			Feuerwehrschule	120,00 m²				
Sport- und Übungsbereiche	**860,00 m²**		**Werkstätten und Lager**	**2.370,00 m²**		**Außenbereich**	**2.330,00 m²**	
Sportbereich	570,00 m²		Hauptfeuerwache	1.840,00 m²		Außenwaschplatz	105,00 m²	
Atemschutzübungsstrecke	290,00 m²		Rettungsdienst	530,00 m²		Übungshof / Übungsfläche	1.400 m²	
						PKW-Stellplätze (60 Stp.)	825,00 m²	
						Fahrradunterstand		

Summe Gebäude NUF		**12.135 m² NUF**
Summe Gebäude + Außenbereich NUF		14.465 m² NUF
Summe Gebäude BGF	NUF * Faktor für VF 25 %	**15.169 m² NUF**
Summe Gebäude + Außenbereich NUF	NUF * Faktor für VF 25 %	18.081 m² NUF

(Umsetzung des Flächenbedarfs nach Brandschutzbedarfsplan 2025 und Rettungsdienstbedarfsplan)

II. Stufen der Machbarkeitsstudie

Die Beauftragung der Machbarkeitsstudie erfolgte im Jahr 2020. Nach Durchlaufen verschiedener Planungskonzepte wurde die Studie schließlich final im Dezember 2025 abgeschlossen. Der Entwicklungsprozess bis zum Vorliegen des abschließenden Ergebnisses lässt sich kurz wie folgt skizzieren:

1. 2020/2021 – Ausgangslage und erste Aufgabenstellung

Zu Beginn wurde geprüft, ob die Feuer- und Rettungswache (FRW) und der Zentrale Betriebshof (ZBG) weiterhin gemeinsam am Standort Wilhelmstraße 60/61 untergebracht werden können. Ziel war es, die vorhandene Nutzfläche möglichst effizient zu nutzen und bauliche Synergien zu erschließen.

Untersucht wurden:

- gemeinsame Nutzung des Standorts durch ZBG und Feuerwehr,
- Umnutzung bzw. Umbau des bestehenden Feuerwehrgebäudes,
- Teilneubau im Bereich des heutigen ZBG.

2. 2022/2023 – Flächenbedarf, Standortprüfung und Anpassung der Aufgabenstellung

Die Grundlagenermittlung ergab, dass der erforderliche Flächenbedarf deutlich über der am Standort verfügbaren Fläche liegt. Die zunächst erwarteten Synergien, insbesondere bei Werkstätten und Versorgungseinrichtungen, waren aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Anforderungen nicht umsetzbar.

Eine Sanierungsstudie der bestehenden Feuer- und Rettungswache kam zudem zu dem Ergebnis, dass die baulichen und räumlichen Bedingungen den Anforderungen an eine zukunftsfähige Feuerwehr- und Rettungswache nicht mehr entsprechen.

Parallel wurden 16 mögliche Standorte im Stadtgebiet untersucht. Sieben Standorte wurden einer Fahrzeiten-Isochronen-Berechnung zur Erreichung der Hilfsfrist unterzogen. Dabei erwies sich der bestehende Standort an der Wilhelmstraße als einzige geeignete Option. Von dort aus ist der Großteil der Siedlungsflächen innerhalb von sechs Minuten Fahrtzeit erreichbar; die übrigen sechs geprüften Standorte wiesen keine ausreichende Abdeckung auf.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde die Machbarkeitsuntersuchung mit dem Ziel einer Realisierung der Feuer- und Rettungswache unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen des ZBG fortgeführt.

Ergebnis: Gemäß politischer Entscheidung in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss (HFDA) am 12.06.2023 soll die Feuer- und Rettungswache am bisherigen Standort verbleiben und auf die Flächen des heutigen ZBG erweitert werden. Der ZBG soll an einen anderen Standort verlagert werden.

3. 2023 – Überplanung als reiner Feuerwehrstandort

Das gesamte Gelände Wilhelmstraße 60/61 wurde als reiner Feuerwehrstandort überplant. Untersucht wurden ein vollständiger Abbruch und Neubau der Liegenschaft. Die Verlagerung des ZBG war zu diesem Zeitpunkt noch nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie.

Das Ergebnis zeigte, dass das erforderliche Raumprogramm zwar grundsätzlich abgebildet werden konnte, die funktionalen Anforderungen jedoch nicht ausreichend erfüllt wurden.

Insbesondere führten die getrennte Unterbringung von Feuerwehr und Rettungsdienst, ein erhöhter Bedarf an Technikflächen, Schwierigkeiten bei der Schwarz-Weiß-Trennung sowie der weiterhin mögliche Kreuzungsverkehr im Alarmfall zu erheblichen funktionalen Einschränkungen.

Ergebnis: Die untersuchte Variante war funktional nicht umsetzbar.

4. 2024/2025 – Entwicklung des finalen Planungskonzepts

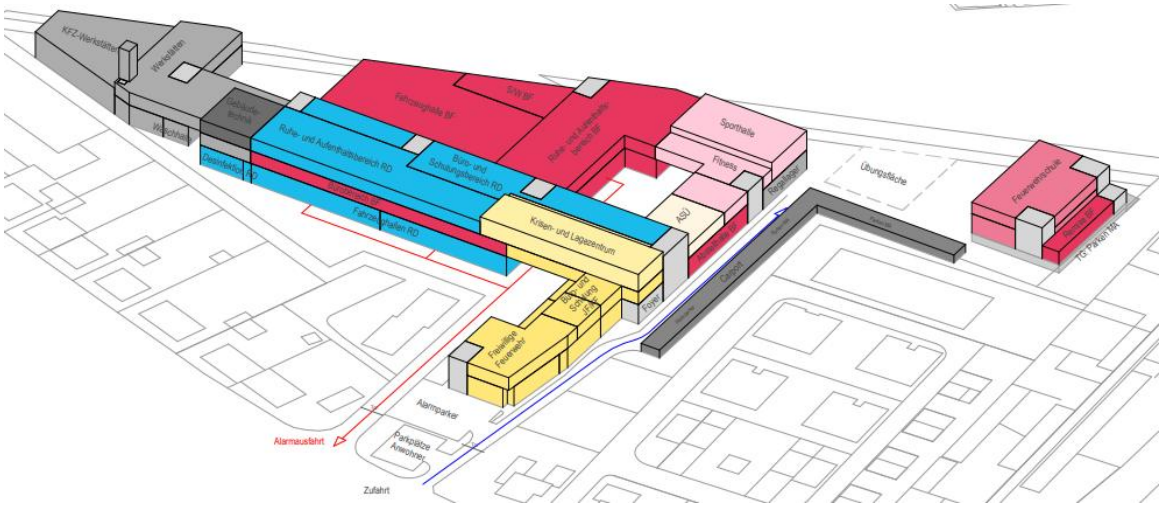
Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wurde ein neues Konzept für den Neubau einer gemeinsamen Feuer- und Rettungswache entwickelt.

Wesentliche Vorgaben waren:

- zusammenhängender Baukörper mit funktional optimierten Abläufen,
- getrennte Zu- und Ausfahrten zur Vermeidung von Kreuzungsverkehr im Alarmfall,
- Prüfung einer zusätzlichen Notausfahrt,
- Berücksichtigung der Bauabschnitte für ZBG-Abbruch und Neubau der Feuerwehr,
- Berücksichtigung des aktuellen Brandschutzbedarfsplans 2025.

Ergebnis: Das aktuelle Konzept ermöglicht einen zusammenhängenden Baukörper mit funktional geeigneten Betriebsabläufen, eine Entzerrung von Grundstückszufahrt und Alarmausfahrt sowie eine direkte Gebäudeanbindung der Alarmstellplätze der Freiwilligen Feuerwehr. Ein Kreuzungsverkehr mit Einsatzfahrzeugen der Hauptwache im Alarmfall wird vermieden.

<u>Neubau der Feuer- und Rettungswache als zusammenhängendes Gebäude</u>



Alarmausfahrt von der allgemeinen Zufahrt getrennt



III. Kostenrahmen gemäß Machbarkeitsstudie

Ermittlungsgrundlage der für den Neubau aufzuwendenden Kosten sind die Pläne der Machbarkeitsstudie vom 13.11.2025. Die Gesamtkosten für den Neubau der Feuer- und Rettungswache inkl. Rückbau und Unvorhergesehenem belaufen sich danach auf rund 125.000.000 € brutto.

Zur Bestimmung der Baukosten hat die PLANUNGXGRUPPE Architekten Generalplaner GmbH & Co. KG die statistischen Baukostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums der Architektenkammern („BKI-Werte“) mit eigenen Daten vergleichbarer, bereits abgerechneter Projekte herangezogen. Die als BKI-Werte zusammengefassten Kennwerte beruhen auf realen Bauleistungen und dienen Architekten, Ingenieuren, Banken sowie Gutachtern als verlässliche Referenz für die vergleichende Kostenermittlung, Wertermittlung und Baukostenschätzung.

Der Kostenrahmen berücksichtigt folgende Punkte:

- Es wird ein geregelter Bauablauf angenommen. Winterbaumaßnahmen sind nicht einkalkuliert.
- Die Ansätze der Kostengruppe 600 (Ausstattung) basieren auf der Annahme einer Erneuerung des Mobiliars; der genaue Umfang ist entwurfsabhängig und im Rahmen der Kostenberechnung zu definieren.
- Bei den Werkstattausstattungen wird von einem Erhalt der Gerätschaften und Werkzeuge ausgegangen.

- Die Kosten der Kostengruppe 700 (Nebenkosten) wurden prozentual berücksichtigt.
- Kosten für Auslagerungen, Provisorien und Umzüge sind nicht berücksichtigt; diese sind entwurfsabhängig mit der Feuerwehr festzulegen und können daher stark variieren.
- Ein Regionalfaktor für die Stadt Gladbeck ist im BKI nicht festgesetzt. Die Kostenermittlung basiert daher auf den gegenwärtigen Preisen sowie dem Regionalfaktor der umliegenden Region Gelsenkirchen.
- Die zum Zeitraum der Bauausführung voraussichtlich geltende Umsatzsteuer von 19% ist berücksichtigt.
- Kosten von 10% für Unvorhersehbares sind berücksichtigt.

Maßgeblich für die Baukosten der Feuer- und Rettungswache sind:

- Einhaltung der Grundsätze von Funktionalität, Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit.
- Ein bedarfsgerechter Basis- beziehungsweise Standardbaukörper, dessen Bauweise sich an einem standardisierten Industriebau orientiert.
- Erfüllung der gesetzlichen sowie betrieblichen Anforderungen eines Gebäudes im Bereich der Gefahrenabwehr.
- Schaffung der erforderlichen räumlichen Voraussetzungen für eine ausreichende Zahl geeigneter Einsatzkräfte sowie für die Unterbringung der notwendigen persönlichen und sächlichen Ausstattung bieten.
- Sicherstellung einer nach gesetzlicher Weisung sachgerechten Aus- und Fortbildung an der Feuer- und Rettungswache aller Feuerwehrangehörigen (§§ 3 und 32 BHKG NRW).

Finanzielle Auswirkungen:

keine [X]

folgende [ ]

Ergebnisrechnung

Ertrag	**€**
einmalig	
jährlich	

Aufwand	**€**
einmalig	
jährlich	
darin enthalten:	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	**€**
einmalig	
jährlich	
darin enthalten:	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	**€**
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: [ ] zur Verfügung [ ] nicht zur Verfügung

Klimarelevante Auswirkungen:

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

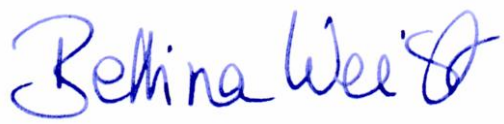
[ ] **keine negative oder eine positive Klimawirkung**
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

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

Beschlussentwurf:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Die Bürgermeisterin



- Bettina Weist -

In der Sitzung des
☐ _____-Ausschusses
☐ Rates
☐ Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: