Stadt Gladbeck

Gladbeck, 06.11.2026

Vorlage Nr. 26/0534

Federf. Stadtamt: Dezernat II

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

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Neubau Betriebshof - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit dem Ratsbeschluss am 29.02.2024 wurde die Entscheidung getroffen, den Neubau des Betriebshofes Am Wiesenbusch zu errichten (siehe Vorlage 14/2024).

Auf dieser Basis wurde das Projekt vorbereitet und ein umfassender Zwischenbericht am 12. Mai 2025 mit der Vorlage 25/0175 in einer gemeinsamen Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses und des Betriebsausschusses vorgelegt. Neben einem Rückblick auf die Projektentstehung und den Ratsbeschluss vom 29. Februar 2024 zur

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

Standortauswahl wurde insbesondere zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gemäß § 13 KomHVO NRW berichtet. Die Detailinformationen sind in der o.g. Vorlage enthalten, so dass an dieser Stelle auf die erneute ausführliche Darlegung verzichtet wird.

Für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde die EY Real Estate Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Düsseldorf beauftragt – im Folgenden „EY" benannt. Der Abschlussbericht zur durchgeführten Untersuchung aus 2025 wurde den aktuellen finanziellen Parametern 2026 sowie mit einer modifizierten Beschaffungsvariante für das ÖPP-Inhabermodell angepasst. Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bieten eine Entscheidungshilfe für die Beschaffungsvariante, welche für die weiteren Planungsschritte zugrunde gelegt werden sollte.

In der gemeinsamen Sitzung des HFDA/BA/SOF am 17. November 2026 werden die Grundlagen der Bedarfsanalyse und die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgestellt.

2. Grundlagen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Es wurden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung drei Beschaffungsvarianten betrachtet:

1. Neubau in Eigenrealisierung mit Einzelgewerkvergaben und Eigenbetrieb (Basisvariante)
2. Eigenrealisierung mittels TU-Modell und Eigenbetrieb
3. ÖPP-Inhabermodell (integriertes Betreibermodell)

In allen Varianten wurde eine Betrachtungsdauer von 30 Jahren gewählt, die für alle Beschaffungsvarianten identisch ist.

Als Grundlage wurde das kommunale Rechenmodell für Wirtschaftlichkeitsvergleiche NRW 1.0, Stand August 2024, verwendet und basiert auf dem Leitfaden: Wirtschaftlichkeitsvergleiche für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen der Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen (Stand: 09/2024). Darüber hinaus wurden offizielle Indizes des Bundes und des Landes NRW verwendet.

Das ÖPP-Inhabermodell mit integriertem Betreibermodell wird als vorteilhafteste Variante ausgewiesen. In dieser Variante wird der technische Betrieb und die Instandsetzungen dem privaten Partner übertragen. Alle weiteren infrastrukturellen Leistungen der Reinigung des Gebäudes als auch die Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen, die Ver- und Entsorgung und ggf. Sicherheits- und Überwachungsdienste verbleiben bei der Stadt bzw. beim ZBG.

3. Flächenbedarf

Der Flächenbedarf wurde auf Basis der DIN 18205 ermittelt. Die zukünftigen nutzenden Stadtämter wurden umfänglich einbezogen.

In dem Flächenbedarf sind insbesondere die Anforderungen an heute geltende gesetzliche Anforderungen aus dem Abfallrecht (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Gefahrstoffverordnung, u.a.), arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben (Arbeitsstättenverordnung, Technische Regeln für Arbeitsstätten – ASR und DIN-Normen) berücksichtigt. Daraus resultiert ein höherer Flächenbedarf, insbesondere für Arbeits-, Bewegungs- und Sicherheitsflächen sowie für die Werkstatt und Lagerflächen, als an der Wilhelmstraße vorhanden sind. Die Flächenangaben umfassen alle Bedarfe für den ZBG mit den Fachbereichen Abfallwirtschaft, Straßenreinigung, Grünflächen und Friedhofsunterhaltung, Unternehmensplanung und Organisation, den zentralen Diensten sowie der Betriebsleitung. Ergänzend sind die Flächenbedarfe für die operativen Bereiche des Ingenieuramtes eingeflossen.

Für alle gewerblichen Mitarbeitenden sind entsprechende Umkleide- und Sanitärbereiche sowie Sozialräume eingeplant. Die quantitative Bemessung wurde unter Berücksichtigung der maximalen gleichzeitigen Nutzung ausgelegt.

Darüber hinaus wurde in der Vorbereitungsphase eine geringe Flächenreserve von rd. 5% berücksichtigt, um zukünftige Entwicklungen und organisatorische Anpassungen abbilden zu können. Diese können während im Rahmen der funktionalen Leistungsbeschreibung bis zur formalen Beauftragung der Planung konkretisiert und verändert werden. Mit den zugrunde gelegten Annahmen kann ein funktionsfähiger und den rechtlichen sowie funktionalen Anforderungen entsprechender Betriebshof errichtet werden.

Nutzräume	Bestand NUF in m²	Planung NUF in m²	Differenz in m²
Verwaltung / Disposition / Sozialräume / Kaue	1.007,73	1.626,55	618,82
Werkstatt	773,75	1.510,00	736,25
Lagerflächen	1.769,14	3.025,00	1.255,86
Fahrzeughalle / LKW Stellflächen	1.988,00	2.346,00	358,00
Gesamt	**5.538,62**	**8.507,55**	**2.968,93**

4. Grobterminplanung

Die Terminplanung der verschiedenen Beschaffungsvarianten wird vom Berater in der gemeinsamen Ausschusssitzung vorgestellt und erläutert.

5. Finanzierung

Für die Finanzierung von Betriebshöfen stehen aktuell keine spezifischen Förderprogramme zur Verfügung. Förderprogramme werden regelmäßig über einzelne Förderperioden aufgelegt, so dass erst einige Monate vor der geplanten Vergabe für Planungs- und Bauleistungen die konkrete Fördermittelakquise starten kann.

Recht kontinuierlich stehen die Förder- und Kreditkontingente zum klimafreundlichen Neubau in Kommunen, für den Neubau von Nichtwohngebäuden sowie allgemeine Kreditkontingente für kommunale Investitionen der öffentlichen Banken, KfW und NRW.Bank, zur Verfügung. Die Stadt Gladbeck wird in enger Abstimmung mit der NRW.BANK und unter Einbindung des internen Fördermittelmanagements fortlaufend prüfen, ob im Zuge der Projektentwicklung weitere – insbesondere themenspezifische – Förderprogramme aufgelegt werden, die für den Neubau des Betriebshofes in Anspruch genommen werden können. Ziel ist es, auf kurzfristig verfügbare Förderoptionen flexibel reagieren zu können.

6. Nutzungsvereinbarung

Der Betriebshof wird durch die Stadtverwaltung errichtet. Bis zur Fertigstellung des Betriebshofes wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadtverwaltung und dem ZBG vorbereitet werden, so dass die anteiligen Aufwendungen, die dem ZBG zuzurechnen sind, durch den ZBG wirtschaftlich getragen werden.

7. Gebührenrelevanz

Der ZBG unterhält als eigenbetriebsähnliche Einrichtung unter anderem die gebührenfinanzierten öffentlichen Einrichtungen der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung und des Bestattungswesens (sog. „kostenrechnende Einrichtungen“), deren Kosten nach § 6 KAG NRW über Benutzungsgebühren gedeckt werden. Betriebsnotwendige Kosten des aktuellen Standorts Wilhelmstraße 61 werden daher in der Spartenrechnung des ZBG verursachungsgerecht aufgeteilt und sind regelmäßiger Bestandteil der Gebührenkalkulationen der vorgenannten Einrichtungen.

In gleicher Form werden anteilig die Kosten des Ingenieuramtes für die Gebühren der Abwasseranlagen kalkuliert.

Darin enthalten sind alle betriebsnotwendigen Kosten. Dieses sind u.a. Abschreibungen aller erforderlichen Anlagegüter, so dass mit dem Neubau des Betriebshofes auch diese Abschreibungen und die Zinsen für die Finanzierung anteilig in die Gebührenkalkulationen mittelbar einfließen werden. Ebenso werden alle betriebsnotwendigen Unterhaltungskosten regelmäßig in der Kalkulation berücksichtigt.

Am Wiesenbusch wird der Betriebshof auf einem Erbpachtgrundstück errichtet, für den Erbpachtzinsen gezahlt werden. Diese werden sodann ebenfalls anteilig auf alle Sparten des ZBG und des Ingenieuramtes aufgeteilt. Demzufolge werden die Anteile, die auf die entgeltpflichtigen Sparten entfallen, in die Kalkulation der Entgelte einfließen.

Sobald die funktionale Leistungsbeschreibung fertiggestellt und darauf aufbauend eine Entwurfsplanung erstellt wurde können die jeweiligen Flächen- und daraus resultierende Kostenanteile zu den einzelnen Gebührenbereichen definiert und zugeordnet werden.
Ergänzend zu den Gebührenbereichen für die Abfallwirtschaft, Straßenreinigung, Friedhöfe und Abwasseranlagen werden Flächen- und daraus resultierende Kostenanteile zur Sparte der kommunalen Grünflächen, der gewerblichen Sparte Duale Systeme und der Sparte Fuhrpark/Dienstleistungen des ZBG sowie dem städtischen Ingenieuramt zuzuordnen sein. Letztere fließen nicht in die zuvor genannten Gebührenkalkulationen ein.

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).

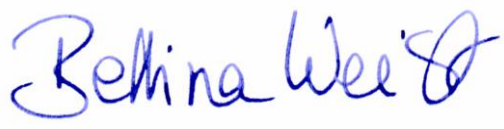
[ ] **eine negative Klimawirkung**
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Beschlussentwurf:

Der Sachstandsbericht zum Neubau des Betriebshofes und die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante „ÖPP-Inhabermodell (integriertes Betreibermodell)“ in den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Die Bürgermeisterin



_____

- Bettina Weist -

In der Sitzung des

☐ _____-Ausschusses

☐ Rates

☐ Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: