

**Vorlage Nr. 26/0309**

Federf. Stadamt: Amt für Finanzen und Beteiligungen

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	Beigeordnete/ Stadtkämmerin Neumann	Vorberatung/Empfehlung	29.06.2026	
Rat	Bürgermeisterin Weist	Entscheidung	02.07.2026	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

**hier: Kooperationsgesellschaft mit der Austrian Real Estate (ARE)**

**Begründung:**

**Anlass und Zielsetzung:**

Die Stadt Gladbeck steht – wie viele Kommunen – im Immobilienbereich vor einem erheblichen Investitionsbedarf. Zu nennen sind dabei insbesondere folgende Projekte:

- Neubau einer Grundschule „Im Linnerott“
- Neubau Zentraler Betriebshof Gladbeck
- Neubau Feuerwache
- Sportanlage Enfieldstraße
- Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen an Schulen

Für die Umsetzung stehen nur begrenzte finanzielle und insbesondere personelle Ressourcen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund steht die Verwaltung seit einigen Wochen in Verhandlungen mit der Austrian Real Estate (ARE) für eine Kooperation zur wirtschaftlichen und fachlichen Umsetzung von Projekten.

Die ARE ist eine 100%- Tochter der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) in Wien. Die BIG selbst ist eine 100%ige Tochter der Republik Österreich und zählt zu den größten Eigentümern und Betreibern von Bildungseinrichtungen in Europa.

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

Ihr Schulportfolio umfasst rd. 750 Schulgebäude an über 400 Standorten mit einer Gesamtfläche von ca. 3 Mio. Quadratmetern. Jährlich werden ca. 50 Schulprojekte – von Sanierungen über Neubauten bis hin zu großflächigen Campusentwicklungen realisiert.

Vorgesehen ist die Gründung einer Kooperationsgesellschaft mit der ARE. Dies mit dem Ziel Hochbauprojekte zu beschleunigen und gemeinsam effizienter und rechtssicher umzusetzen.

In einem ersten Schritt wird eine Dienstleistungspartnerschaft in Form einer gemeinsamen Kooperationsgesellschaft (KOG) etabliert, in der die Projektvorbereitung für Bauvorhaben erfolgt. Die KOG agiert im Sinne einer „Managementgesellschaft“, wird je zur Hälfte von der Stadt Gladbeck und der ARE getragen und entwickelt Vorhaben bis zur Entscheidungsreife. Personal kann „inhouse“ von BIG oder Stadt gestellt werden, um schnell Ergebnisse zu erzielen. Bei Bedarf begleitet die KOG auch die Bau- und Betriebsphase über den gesamten Lebenszyklus.

Die KOG soll in der Rechtsform einer GmbH gegründet werden. Gesellschafter sind die Stadt Gladbeck und ARE – jeweils mit einem Anteil von 50 %. Die KOG wird so ausgestaltet, dass sie die Voraussetzungen einer gemeinschaftlich kontrollierten Inhouse-Gesellschaft gemäß § 108 Abs. 4 GWB erfüllt und daher ohne Ausschreibung beauftragt werden kann.

Die „Inhousefähigkeit“ setzt voraus:

- ARE und Stadt Gladbeck müssen gleichberechtigt in den Leitungsorganen der Projektgesellschaft vertreten sein und strategische Entscheidungen gemeinsam treffen.
- Mehr als 80 % der Tätigkeiten der KOG müssen der Stadt Gladbeck zugutekommen.
- Private Kapitalbeteiligungen oder Einflüsse sind nicht zulässig.
- Die Gewinnerzielungsabsicht der ARE darf die öffentlichen Ziele der Stadt Gladbeck nicht gefährden. Klare Satzungsregelungen sind notwendig, um öffentliche Interessen zu priorisieren.
- Vergütung der Dienstleistungen muss marktkonform sein.

Das vorgestellte Modell ermöglicht der Stadt Gladbeck einen unbürokratischen Weg, um dringend benötigte Bauvorhaben schnell, effizient und qualitativ hochwertig zu realisieren. Insbesondere das Know-how der ARE aus über 30 Jahren Erfahrung im Bau und Betrieb von Schulen inkl. zugehöriger Sporthallen und Lehrschwimmbecken kann für die Stadt Gladbeck maßgeblich gewinnbringend sein.

Die Stadt Gladbeck behält die Gestaltungshoheit und Kontrolle, bringt eigenes Engagement ein, und nutzt zugleich die Stärken von ARE.

Durch die gewählte Form mit der Gründung der KOG können die Stadt Gladbeck und ARE unmittelbar zusammenarbeiten, über Inhouse-Geschäfte ohne langwierige Ausschreibungs- und Vergabeverfahren. Die eigentlichen Planungs- und Bauleistungen der Baumaßnahmen werden (weiterhin) wettbewerblich vergeben.

Als erstes Bauvorhaben plant die Stadt Gladbeck, zur Verbesserung der sportlichen Infrastruktur eine neue Fünf-Feld-Sporthalle mit Lehrschwimmbecken und Außenanlagen an der Enfieldstraße in Gladbeck-Rentfort zu errichten. Die Sporthalle dient vorrangig dem Schulsport der Ingeborg-Drewitz-Gesamtschule. Darüber hinaus steht sie für den Vereinssport zur Verfügung. Das vorgesehene Baugrundstück befindet sich direkt gegenüber dem Schulgelände und entspricht dem ehemaligen Standort der Vierfeld-Sporthalle der Ingeborg-Drewitz-Gesamtschule, welche im Jahr 2021 infolge eines Brandes vollständig zerstört wurde. Der Beschluss zu dem Planungsauftrag für dieses Bauprojekt wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Schulausschusses und des Sportausschusses am 16. März 2026 gefasst.

Damit die Gründung der Kooperationsgesellschaft mit der ARE nicht zu Verzögerungen in der aktuellen Planung des Bauvorhabens führt, wird angestrebt, die Gesellschaftsgründung noch in 2026 vorzunehmen. Im nächsten Schritt soll durch die ARE eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Erarbeitung der Gesellschaftsverträge beauftragt werden, die selbstverständlich anschließend durch die Stadt Gladbeck einer juristischen Prüfung unterzogen werden. Eine Beschlussfassung zur Gesellschaftsgründung ist für die Sitzung des Rates am 24.09.2026 vorgesehen.

**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 Rat der Stadt Gladbeck nimmt den Bericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Gründung einer Kooperationsgesellschaft mit der Austrian Real Estate (ARE) vorzubereiten.

Die Bürgermeisterin



---

- Bettina Weist -

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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