Die Landrätin

Kreis Gütersloh
weltgewandt & bodenständig

Beratungsergebnis

der 8. Sitzung des Kreisausschusses
am Mittwoch, dem 15.07.2026

Tagesordnungspunkt:

Öffentliche Sitzung

4. Sachstand zur baulichen Situation der Gütersloher Berufskollegs - DS-Nr.: 6687 -
- Anfrage der SPD-Fraktion vom 08.07.2026 - DS-Nr.: 6687/1 -
- Beantwortung der Anfrage der SPD-Fraktion vom 08.07.2026 - DS-Nr.: 6687/2 -

Herr Brüchner-Hüttemann (Büro Brüchner-Hüttemann Pasch Architekten) stellte anhand einer Präsentation (s. Anlage) die Möglichkeiten für die bauliche Neugestaltung der Gütersloher Berufskollegs sowie die damit verbundenen Herausforderungen vor.

Er führte aus, dass der derzeitige Standort zentral in Gütersloh gelegen sei und es sich bei diesem um ein qualitativ hochwertiges Grundstück handele. Zu Folie 4 führte er aus, dass zunächst eine abgestimmte Schulentwicklungsplanung erfolgen müsse. Darauf aufbauend könne im zweiten Schritt ein Raumprogramm erstellt werden, das für beide Berufskollegs gemeinsam zu betrachten sei. Dadurch ergäben sich Synergieeffekte und daraus resultierend Einsparpotentiale.

Nach den vorliegenden Gutachten sei bei beiden Berufskollegs je ein Gebäude aufgrund einer Schadstoffbelastung nicht sanierungsfähig (s. Folie 5), weshalb diese voraussichtlich zurückgebaut werden müssten. Daneben gebe es Gebäude, bei denen aufgrund ihres altersbedingten Bauzustandes oder ihrer nicht mehr zeitgemäßen Funktionalität die weitere Nutzung fraglich sei (s. Folie 6). Für diese Gebäude könne alternativ auch ein Rück- oder Ersatzbau in Betracht gezogen werden. Zudem sei bei der Planung zu berücksichtigen, dass sich auf dem Grundstück viele teilweise ältere Bäume unterschiedlicher Qualität befänden (s. Folie 7).

Zu den auf Folie 8 dargestellten Risiken erklärte er, dass für die Fläche kein Bebauungsplan vorliege und in Abhängigkeit von den baulichen Maßnahmen die Aufstellung einer neuen Bauleitplanung erforderlich sein könne. Zwar sei das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, dennoch seien einige Umstände, wie die umliegende Bebauung sowie der vorhandene Gebäudebestand, zu beachten. Darüber hinaus sei zu klären, ob eine drei- oder viergeschossige Bauweise erfolgen und welches Maß die bauliche Nutzung haben solle. Weil ein Umbau im Bestand zudem mit Risiken verbunden sei, seien eine belastbare Planung und eine vertiefte Kostenschätzung als Grundlage für die weiteren Planungsschritte notwendig.

Um Informationen zur Tragfähigkeit des Bodens und der Grundwasserqualität zu gewinnen, seien im Bereich der alten Turnhalle bereits neun Bohrungen durchgeführt worden. Eine weitere geotechnische Untersuchung laufe derzeit, mit deren Ergebnis im Sommer gerechnet werde. Zuvor sei bereits bekannt gewesen, dass aufgrund einer ehemaligen Hausmülldeponie Altlasten im Boden vorhanden seien; Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund lägen hingegen nicht vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage und

der angrenzenden Wohnbebauung müsse zudem der Emissionsschutz beachtet und gegebenenfalls Vorkehrungen getroffen werden. Außerdem stünden derzeit nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Er fügte hinzu, dass sich wegen höherer Anforderungen bei größeren Baumaßnahmen eine erneute brandschutztechnische Bewertung erforderlich sei. Bei mehreren Bauabschnitten müsse zudem geprüft werden, wie der Brandschutz während der Bauzeit sichergestellt werden könne. Angesichts der innerstädtischen Lage und des Umfangs des Bauvorhabens seien frühzeitig auch Konzepte zur Verkehrssteuerung zu entwickeln.

Im Folgenden präsentierte er – vorbehaltlich des noch festzulegenden Raumprogramms – ein mögliches Planungskonzept. Er wies darauf hin, dass es sich hierbei nicht um eine abgeschlossene Machbarkeitsstudie, sondern lediglich um die Darstellung eines möglichen Szenarios handele.

- Zu Beginn könne demnach die kleine Sporthalle zurückgebaut werden (s. Folie 9), da diese bauliche Mängel aufweise und nicht mehr den aktuellen energetischen Standards entspreche.

- Angesichts der hohen Kosten für eine Containerlösung sei es dabei nachhaltiger, auf der freiwerdenden Stelle mit dem ersten Bauabschnitt des Neubaus (s. Folie 10) zu beginnen.

- Im zweiten Schritt könnte das Reinhard-Mohn-Berufskolleg für den Schulbetrieb in den ersten Bauabschnitt umziehen. Dadurch werde der nördliche Gebäudeteil des Berufskollegs für den Rückbau frei (s. Folie 11), während der südliche Gebäudeteil zunächst erhalten bleibe und weiterhin genutzt werden könne.

- Nach dem Rückbau des nördlichen Gebäudeteils könne ein weiterer Neubau entstehen (s. Folie 12), in dem das Reinhard-Mohn- sowie voraussichtlich Teile des Carl-Miele-Berufskollegs übergangsweise untergebracht werden könnten. Hierdurch würden Flächen im Carl-Miele-Berufskolleg zur Sanierung frei.

- Darüber hinaus könne der Baukörper zwischen dem Carl-Miele-Berufskolleg und der Sporthalle zurückgebaut (s. Folie 13) und an gleicher Stelle ebenfalls ein Neubau (s. Folie 14) errichtet werden. Es bestehe damit die Möglichkeit, einen Großteil der beiden Berufskollegs in den drei Neubauten unterzubringen.

- Nach Abschluss der Sanierung des Carl-Miele-Berufskollegs (s. Folie 15) könne schließlich auch der nordöstliche Baukörper an der Wilhelm-Wolf-Straße zurückgebaut werden (s. Folie 16). Die größere Sporthalle solle hingegen erhalten bleiben.

Um ausreichend Abstand zu den umliegenden Grundstücken zu wahren, sei teilweise eine viergeschossige Bauweise denkbar. Diese Möglichkeit müsse in Bezug auf das Planungsrecht mit der Stadt Gütersloh abgestimmt werden.

Diese Planung sehe eine längere Bauzeit von rund zehn Jahren vor und sei mit bestimmten Risiken verbunden. Die Machbarkeitsstudie werde voraussichtlich noch weitere Alternativen aufzeigen. Eine denkbare Alternative sei die Errichtung eines großen Baukörpers zwischen dem Carl-Miele-Berufskolleg und der Sporthalle, wodurch sich die Bauzeit verkürzen ließe. Er hielt fest, dass zunächst ein Raumprogramm festgelegt werden müsse. Darauf aufbauend könnten Konzepte mit Kostenschätzungen entwickelt werden, die als Grundlage für eine Entscheidung dienen könnten, ob ein Umbau auf dem derzeitigen Standort oder ein Neubau auf einem anderen Grundstück erfolgen solle.

Auf Nachfrage der SPD-Fraktion erklärte Herr Brüchner-Hüttemann, dass ein Ersatz für die abzureißende Sporthalle bei einer viergeschossigen Bauweise zum Beispiel in der Nähe zur Dreifeldsporthalle oder auf der Fläche des zurückgebauten Gebäudes an der Wilhelm-Wolf-Straße im nördlichen Bereich entstehen könne. Der Überlegung, im ersten Bauabschnitt die kleine Turnhalle zurückzubauen, liege zugrunde, dass dort für einen folgenden Neubau keine Bäume gefällt werden müssten. Weiterhin betonte er nach einer entsprechenden Frage der SPD-Fraktion, dass eine Planung des Raumbedarfs die grundlegende Voraussetzung sei, um eine Standortentscheidung zu treffen.

Die Verwaltung stellte klar, dass vor einer Wirtschaftlichkeitsprüfung zunächst die Schulentwicklungsplanung abgeschlossen werden müsse, da verlässliche Prognosen zu den Bildungsgängen und den Schülerzahlen vorliegen müssten. Sie habe im vergangenen Jahr den Auftrag erhalten, die Weiterentwicklung

am bestehenden Standort voranzutreiben. Aufgrund der dargestellten Risiken habe sie nun zusätzlich einen weiteren Standort in die Prüfung einbezogen. Dies dürfe allerdings nicht als Vorentscheidung der Verwaltung verstanden werden.

Die GRÜNE-Fraktion erkundigte sich, ob die südlichen, im Überschwemmungsgebiet liegenden Gebäude des Reinhard-Mohn-Berufskollegs dauerhaft bestehen blieben.

Herr Brüchner-Hüttemann erwiderte, dass nach dem von ihm vorgestellten Planungskonzept voraussichtlich kein Bedarf für diese Gebäude bestehe. Nach seiner Kenntnis befänden sie sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, weshalb sie auch bestehen bleiben könnten.

Die GRÜNE-Fraktion entgegnete, dass die Gebäude ihrer Ansicht nach durchaus im Überschwemmungsgebiet lägen. Zur Präsentation merkte sie an, dass sie sich über die Zuordnung der Begrifflichkeiten gewundert habe, da dort der Umbau im Bestand als Risiko und der Neubau sowie die Sanierung als Chancen dargestellt worden seien. Herr Brüchner-Hüttemann habe jedoch ausgeführt, dass sowohl ein Umbau im Bestand als auch ein Neubau mit Herausforderungen verbunden seien.

Herr Brüchner-Hüttemann erläuterte, dass die Sanierung bei vollständigem Leerstand des Carl-Miele-Berufskollegs stattfinden solle. Für einen Umzug des Berufskollegs müsste daher im Vorhinein ausreichend neue Flächen fertiggestellt sein. Theoretisch könne auch eine abschnittsweise Sanierung während des laufenden Schulbetriebs erfolgen, welche jedoch schwieriger umzusetzen sei. Er gehe davon aus, dass eine Neubauvariante am bestehenden Standort oder auf einem alternativen Grundstück gleich viel koste. Er ergänzte auf Nachfrage der GRÜNE-Fraktion, dass keine Provisorien, z. B. in Form von Containern, erforderlich seien, da die in verschiedenen Bauabschnitten entstehenden Neubauten während der Bauzeit für die Unterbringung der Berufskollegs genutzt werden könnten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen solle jedes Berufskolleg in die für sie vorgesehenen Bereiche ziehen.

Die CDU-Fraktion erkundigte sich, ob die kleine Sporthalle derzeit noch genutzt werde, da sie sich an deren zwischenzeitliche Schließung erinnere. Zudem fragte sie nach der derzeitigen Nutzung der nördlichen Gebäude an der Wilhelm-Wolf-Straße.

Die Verwaltung führte aus, dass zwar die Tribüne gesperrt sei, die Turnhalle jedoch weiterhin von den Berufskollegs und Vereinen genutzt werde. Es gebe in der Turnhalle eine starke Geruchsbelastung, deren Ursache noch nicht identifiziert worden sei. Im östlichen Teil eines Gebäudes an der Wilhelm-Wolf-Straße sei eine PAK-Belastung festgestellt worden, weshalb vier Klassenräume nicht genutzt werden könnten. Die übrigen Räume könnten weiter genutzt werden, wobei in einem Raum ebenfalls eine Geruchsbelastung vorliege; Schadstoffe in der Raumluft hätten jedoch nicht nachgewiesen werden können.

Die SPD-Fraktion fragte, ob das Überschwemmungsgebiet im vorgestellten Planungskonzept berücksichtigt worden sei. Weiterhin erkundigte sie sich mit Blick auf den Bauzeitraum von ca. zehn Jahren nach der zu erwartenden Lärmbelastung.

Herr Brüchner-Hüttemann erwähnte, dass zwei Pläne zum Überschwemmungsgebiet vorlägen, von denen einer noch aus preußischer Zeit stamme. Der neuere Plan weise dabei ein kleineres Überschwemmungsgebiet aus, wonach sich die Gebäude nicht darin befänden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie müsse die tatsächliche Ausdehnung des Überschwemmungsgebiets geklärt werden. Zu den Lärmbelastungen während der Bauzeit konstatierte er, dass sich diese nicht vermeiden ließen. Neben Bauphasen mit lärmintensiveren Arbeiten werde darüber hinaus auch der Baustellenverkehr im innerstädtischen Bereich eine Lärmquelle darstellen. Er fügte hinzu, dass die genannte Bauzeit auf einer groben Schätzung beruhe und von der Anzahl der Bauabschnitte abhänge.

Die SPD-Fraktion merkte an, dass der Unterricht trotz der Lärmbelastungen ermöglicht werden müsse. Vor dem Hintergrund der in Teilen beider Berufskollegs festgestellten Schadstoffbelastungen erkundigte sie sich, ob sich Lehrkräfte sowie Schüler weiterhin in den Räumlichkeiten aufhalten könnten.

Die Verwaltung teilte mit, dass regelmäßig Gutachten erstellt und Untersuchungen durchgeführt würden. Sie befolge die Empfehlungen zur Begrenzung der Schadstoffbelastung. In den derzeit genutzten Räumen lägen die gemessenen Werte unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte, sodass deren Nutzung weiterhin vertretbar sei. Da einzelne Gebäude nicht saniert werden könnten, bestehe jedoch Handlungsbedarf, zeitnah eine Entscheidung über die weitere Entwicklung der Berufskollegs zu treffen.

Die FDP-Fraktion nahm an, dass bei einer abschnittsweisen Bauweise zunächst die am stärksten belasteten Gebäude zurückgebaut würden. Zudem erkundigte sie sich, wie die Verwaltung die Finanzierung des Bauvorhabens bewerte. Im Gegensatz zu einem Bau auf einem unbebauten Grundstück, der zwei bis drei Jahre dauere, müsse die Finanzierung auf acht bis zehn Jahre ausgelegt sein.

Die Verwaltung äußerte, dass für die Finanzierung nicht die zeitliche Dauer, sondern der konkrete Baumfang sowie die grundsätzlichen Rahmenbedingungen maßgeblich seien. Für eine belastbare Aussage müsse jedoch zunächst die Schulentwicklungsplanung vorliegen. Auf dieser Grundlage könne anschließend die Standortentscheidung getroffen werden.

Auf Frage der SPD-Fraktion nach der Dauer bei einem Neubau auf einem unbebauten Grundstück wies Herr Brüchner-Hüttemann darauf hin, dass diese vom Bauumfang und davon abhänge, ob unmittelbar mit einem Bauantrag begonnen werden könne. Sofern zunächst ein Bauleitverfahren durchgeführt werden müsse, verlängere sich der Prozess voraussichtlich um ein bis zwei Jahre. Unter normalen Bedingungen könne insgesamt mit drei bis vier Jahren gerechnet werden.

Die CDU-Fraktion fragte, ob die Neubauten auf dem belasteten Boden errichtet werden dürften oder ob zuvor ein Bodenaustausch erforderlich sei. Weiter erkundigte sie sich, wann die dortige Deponie in Betrieb und wie groß diese gewesen sei.

Herr Brüchner-Hüttemann antwortete, dass die Ergebnisse der derzeit laufenden Bodenuntersuchungen noch nicht vorlägen. Bei größeren Hausmülldeponien müsse zwingend ein Bodenaustausch erfolgen, da der Boden nicht belastbar sei. Ein entsprechender Austausch müsste somit zumindest auf den Flächen, auf denen Neubauten entstehen sollten, stattfinden. Weder zum Nutzungszeitraum, noch zum genauen Standort oder zum Ausmaß der Deponie könne er eine Aussage treffen.

Auf Nachfrage der SPD-Fraktion bestätigte Herr Brüchner-Hüttemann, dass im Idealfall auf die Errichtung von Provisorien verzichtet werden könne. Dies hänge allerdings vom Raumprogramm ab. Die vorgesehene viergeschossige Bauweise biete jedoch die Möglichkeit, dieses Ziel zu erreichen.

Vor dem Hintergrund des fehlenden Bebauungsplans fragte die SPD-Fraktion, ob mit einer Planung begonnen werden könne oder zunächst eine Baugenehmigung eingeholt werden müsse. Herr Brüchner-Hüttemann erläuterte, dass auch ohne das Vorliegen eines Bebauungsplans die geltenden baurechtlichen Vorschriften einzuhalten seien. Ferner sei die Fläche eine Gemeinbedarfsfläche, weshalb in Abhängigkeit der zu beabsichtigen Maßnahmen eventuell eine neue Bauleitplanung aufgestellt werden müsse.

Die 2. stv. Vorsitzende bezeichnete es als wünschenswert, frühzeitig in Form eines Vorbescheids die Frage zu klären, ob eine viergeschossige Bauweise ermöglicht werden könne. Die Lärmbeeinträchtigung und andere aufgeführte Aspekte könnten hingegen im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Nachdem sich die GRÜNE-Fraktion nach weiteren denkbaren Szenarien erkundigt hatte, führte Herr Brüchner-Hüttemann aus, dass sich sein Architekturbüro erst seit wenigen Tagen mit der baulichen Situation der Gütersloher Berufskollegs befasse. Aus seiner Sicht seien auch andere Planungsansätze denkbar. Eine Alternative bestehe beispielsweise in der Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers zwischen dem Carl-Miele-Berufskolleg und der Turnhalle. Dieser Ansatz komme zwar voraussichtlich mit weniger Bauabschnitten aus, allerdings müssten hierfür einige Bäume entfernt werden.

Die Verwaltung antwortete auf Nachfrage der SPD-Fraktion, dass sie vor zweieinhalb Wochen auf Herrn Brüchner-Hüttemann zugegangen sei, damit dieser in der Sitzung die Rahmenbedingungen erläutere.

Die GRÜNE-Fraktion erkundigte sich, ob hinsichtlich der Kosten ein Unterschied zwischen einem Neubau an einem alternativen Standort und einem Umbau auf der derzeitigen Fläche bestehe.

Herr Brüchner-Hüttemann erwiderte, dass grundsätzlich kein Kostenunterschied zu erwarten sei, da auch bei einem Umbau am derzeitigen Standort Neubauten vorgesehen seien und die Materialkosten identisch ausfielen. Aufgrund des schadstoffbelasteten Bodens sowie der baulichen Herausforderungen beim Bauen im Bestand könnten beim Umbau am derzeitigen Standort jedoch höhere Kosten entstehen.

Die 2. stv. Vorsitzende nahm an, dass die höheren Kosten auch bei einer anderweitigen Nutzung des derzeitigen Standorts anfielen, was Herr Brüchner-Hüttemann bestätigte.

Die SPD-Fraktion äußerte die Vermutung, dass eine vorgefertigte Bauweise aufgrund des vorhandenen Baumbestands nicht in gleicher Weise wie auf einer „grünen Wiese“ realisiert werden könne.

Herr Brüchner-Hüttemann erwiderte, dass eine vorgefertigte Bauweise am derzeitigen Standort grundsätzlich realisiert werden könne, da die hierfür erforderliche Fläche ohnehin geschaffen werden müsse. Bei der Sanierung des Carl-Miele-Berufskollegs könnten jedoch lediglich Teilbaustücke und keine vollständigen Raumelemente eingesetzt werden.

Nach Anmerkung der SPD-Fraktion teilte die Verwaltung mit, dass in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bildung, Kultur und Sport im September d. J., in der vornehmlich die Schulentwicklungsplanung thematisiert werde, auch über die bauliche Situation der Berufskollegs informiert werden könne. Darüber hinaus sei der Arbeitskreis Schulinfrastruktur für die Behandlung entsprechender Anliegen gebildet worden, weshalb in dessen nächster Sitzung am 07.09.2026 ebenfalls eine Information erfolge.

Die SPD-Fraktion betonte, dass sie eine Behandlung im Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport befürworte, damit auch die Schulleitungen informiert seien.

Die CDU-Fraktion merkte an, dass auch das Bauen auf einer „grünen Wiese“ mit bestimmten Risiken verbunden sei. Beispielsweise könnten sich Gipsvorkommen oder Torflinsen im Boden befinden, die ebenfalls zu höheren Kosten führen könnten. Somit seien nicht ausschließlich Altlasten für mögliche Kostensteigerungen verantwortlich.

Ergebnis: Zur Kenntnis genommen