Die Landrätin

Kreis Gütersloh
weltgewandt & bodenständig

Beratungsergebnis

der 9. Sitzung des Kreisausschusses
am Montag, dem 21.09.2026

Tagesordnungspunkt:

Öffentliche Sitzung

14. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Michaelisschule - DS-Nr.: 6723 -
- Antrag der SPD-Fraktion vom 17.09.2026 - DS-Nr.: 6723/1 -

Die SPD-Fraktion begründete die kurzfristige Vorlage ihres Antrages am Tag der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Kultur und Sport damit, dass auch die Vorlage der Verwaltung erst kurzfristig vorgelegt worden sei. Da mittlerweile häufiger zu beobachten sei, dass die Verwaltung Vorlagen verspätet vorlege, bat sie darum, zukünftig möglichst alle Vorlagen mit Veröffentlichung der Tagesordnung vorzulegen.

Sie habe festgestellt, dass man sich bisher in keinem Gremium mit der Frage auseinandergesetzt habe, ob an der Michaelisschule eine Sanierung, eine Erweiterung oder ein Neubau erfolgen solle. Vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Kosten in Höhe von knapp 30 Mio. € müsse man sich zunächst intensiv mit diesen Optionen beschäftigen, ehe eine Entscheidung hinsichtlich der Durchführung eines Totalunternehmerverfahrens getroffen werden könne. Dabei sei auch zu bedenken, dass bei einem Neubau ein hoher Betrag an Sonderabschreibungen fällig werden könne. Sie verstehe zudem nicht, warum die Verwaltung so sparsam mit Informationen umgehe, und erachte eine Darstellung anderer Optionen in der heutigen Sitzung als zu spät.

Die Verwaltung erinnerte daran, dass sie im vergangenen Jahr aufgrund der geringen Grundstücksgröße vorgeschlagen habe, einen Erweiterungsbau zu errichten. Dieser sollte zunächst dringend benötigten Raumbedarf abdecken, ehe durch eine zusätzliche Erweiterung eine Rotationsfläche für den Schulbetrieb geschaffen werde, damit das ursprüngliche Gebäude saniert werden könne. Dabei sei dargestellt worden, dass ein Umbau während des laufenden Schulbetriebs für die dort unterrichteten Kinder mit Einschränkungen wie ADHS und Autismus einen großen Stressfaktor bedeute.

Zum Jahreswechsel 2025/2026 habe man die Gelegenheit genutzt, ein Nachbargrundstück zu erwerben, sodass mehr Baufläche zur Verfügung stehe und ergebnisoffen geplant werden könne. So könne bei einem Neubau auf der erworbenen Fläche durch die weitere Nutzung der bisherigen Gebäude auf Interimslösungen verzichtet werden. Sie sei überzeugt, dass ein Neubau auf einer Planfläche grundsätzlich die kostengünstigste Alternative sei. Eine dahingehende Prüfung sei von der Beratungsfirma PSPC kurzfristig in die Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche bereits im Arbeitskreis Schulinfrastruktur vorgestellt worden sei, eingebracht worden.

Daraufhin stellte die Verwaltung mit einer Präsentation (s. Anlage) die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vor. Ergänzt worden seien hier kurzfristig die Variante V3 „Eigenrealisierung Sanierung mit Interim“ und die ursprünglich geplante Variante V4 „Eigenrealisierung Sanierung in Bauabschnitte mit Ergänzungs-/Rotationsbau“. Die Berechnungsmodalität sei von der NRW-Bank für den Vergleich einer Eigenrealisierung mit einem Totalunternehmermodell entwickelt worden. Sie ergänzte zu den Folien 8

und 9, dass die Zinsbildung in Höhe von 2,55 % auf einer Einschätzung der Abteilung Finanzen beruhe, welche wiederum die Finanzierungen der vergangenen Jahre herangezogen habe. Der konkrete Zinsaufwand könne erst beziffert werden, wenn eine Entscheidung für eine Variante getroffen worden sei und die Baukosten konkret feststünden.

Weiterhin wies sie darauf hin, dass die auf Folie 9 dargestellte Einschätzung der Investitionskosten nach Nominalwertmethode entscheidend sei. Bei diesen Kosten seien sowohl die Kosten für das Schulgebäude als auch für die Sporthalle berücksichtigt. Sie fügte hinzu, dass bei den Varianten V3 und V4 die Kosten für einen Interimsbau einbezogen worden seien, welcher jedoch für den Kreis keinen Vermögenswert generiere. Bei der Sanierung mit Rotationsprinzip nach Variante V4 sei dies noch komplexer, da auf die bestehende Tragwerkstruktur im Gebäude Rücksicht genommen werden müsse. Die von PSPC ermittelten Werte beruhten auf den jeweiligen Baukostenindizes für den Neubau bzw. für den Bestandsbau. Beim Interim habe PSPC auf interne Daten von realisierten Bauprojekten zurückgegriffen.

Die CDU-Fraktion zeigte sich irritiert, dass laut Vorlage im Vergabeverfahren nach dem Teilnahmewettbewerb direkt Angebote geprüft würden. Nach ihrem Verständnis werde in einem Teilnahmeverfahren zunächst festgelegt, welche Unternehmen geeignet seien, ein Angebot abgeben zu können.

Die Verwaltung erklärte, dass die Formulierung in der Vorlage dahingehend missverständlich sei. In einem Totalunternehmermodell prüfe eine Kommission zunächst eingehend die im Teilnahmewettbewerb eingereichten Unterlagen. Dabei habe auch die Schulleitung die Möglichkeit, Stellung zu nehmen. Im Anschluss erfolge eine Aufforderung an geeignete Unternehmen, ein finales Angebot vorzulegen. Weiterhin bestätigte sie auf Frage der CDU-Fraktion zu Seite 4 der Anlage zu DS-Nr. 6723, dass das Gebäude in das Eigentum des Kreises und nicht der Stadt übergehen solle.

Mitglied Weike (SPD-Fraktion) bemängelte, dass ihre Fragen nicht vollständig beantwortet seien. Bislang habe sie bei der Michaelisschule registriert, dass seit einigen Jahren das dortige Schwimmbad saniert werde, und im vergangenen Jahr beschlossen worden sei, das jetzige KITA-Gebäude für die Schulerweiterung zu erwerben. Für diesen sinnvollen Erwerb fielen jährliche Sonderabschreibungen in Höhe von 500.000 € an. Sie fragte, weshalb nun ein Neubau der Schule notwendig und eine Erweiterung nicht mehr sinnvoll sein solle. Aus ihrer Zeit als Bürgermeisterin erinnere sie sich, dass bei erhöhtem Flächenbedarf für Schulen im Regelfall ein Anbau auf dem selben Grundstück erfolgt sei. Ihr sei bewusst, dass eine Aufstockung nicht funktioniere. Sie verstehe jedoch nicht, warum zum jetzigen Zeitpunkt bereits die Frage nach einem Totalunternehmer-Modell für einen Neubau diskutiert und nicht zunächst klargestellt werde, weshalb eine Sanierung nicht möglich sei und deshalb eine Sonderabschreibung in Kauf genommen werde. Zusätzlich erkundigte sie sich, ob die Abschreibung auf dem alten Gebäude auf 80 Jahre angesetzt sei.

Die Verwaltung entgegnete, dass der Sanierungsbedarf in mehreren Sitzungen des Arbeitskreises Schulinfrastruktur und des Ausschusses für Bildung, Kultur und Sport dargestellt worden sei. Sie räumte jedoch ein, dass dies möglicherweise nicht in der erwünschten Deutlichkeit geschehen sei. Bislang sei sie davon ausgegangen, ausreichend zur Thematik berichtet zu haben und dass Einvernehmen zum Vorgehen bestehe. Falls weiterer Beratungsbedarf bestehe, könne eine Vertagung erfolgen, um zu den Sitzungen im November d. J. weitere Unterlagen vorzulegen und dann einen Beschluss zu fassen.

Die Fraktion Die Linke stimmte zu, dass weiterer Klärungsbedarf bestehe. Es müsse die Frage beantwortet werden, ob aufgrund des Zustands des Schulgebäudes zwingend ein Abriss erfolgen müsse. Weiterhin sei zu prüfen, ob ein Totalunternehmer-Modell, welches im deutschen Vergaberecht die absolute Ausnahme darstelle, zulässig sei. Weil öffentliche Bauleistungen grundsätzlich zum Schutz des Mittelstands getrennt nach Losen vergeben werden müssten, sei die Vergabe an einen Totalunternehmer an strikte Vorgaben geknüpft. Um den Mittelstandsschutz im Vergabeverfahren zu wahren, müsse der Auftraggeber gewährleisten, dass kleinere Handwerksbetriebe und Architekturbüros eine Chance zur Teilhabe bekämen, z.B. durch die Zulassung von Bietergemeinschaften und Nachunternehmen. Sie sei daher nicht von diesem Modell überzeugt, zumal sie keinen triftigen Grund erkenne, der die Zulässigkeit begründe. Sie ergänzte, dass rein wirtschaftliche Vorteile nicht ausreichten.

Die Verwaltung bestätigte dies, wies aber darauf hin, dass neben den Maßnahmen an der Michaelisschule Um- und Neubauten an 3 oder 4 Berufskollegs sowie an der Martinschule, der Paul-Maar-Schule, der Bernsteinschule und am Berufskolleg Halle (Westf.) geplant seien. Die Planung aller dieser Vorhaben überfordere die Abteilung Gebäudewirtschaft, da diese bereits mit der Bewirtschaftung der Schulgebäude ausgelastet sei. Darüber hinaus habe die Fa. PSPC am 02.09.2025 umfangreich über Vor- und Nachteile sowie die Möglichkeiten verschiedener Vergabestrategien berichtet, weshalb sie davon ausgegangen sei,

dass die Mitglieder angemessen informiert seien. Es sei richtig, dass das Vergaberecht grundsätzlich eine Eigenrealisierung vorsehe, aber Ausnahmen wie ein Totalunternehmer-Modell zulasse. Eine Voraussetzung sei eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, weshalb man diese nun vorgelegt habe.

Die CDU-Fraktion lobte die Vorarbeit der Verwaltung. In einer Sitzung des Arbeitskreises Schulinfrastruktur im Februar d. J. sei deutlich gemacht worden, wie abgängig die Michaelisschule sei. Sie wies darauf hin, dass die dortigen Schülerinnen und Schüler einen besonderen Bedarf hätten, was bei der Bauplanung zu berücksichtigen sei. Aufgrund der nicht möglichen Aufstockung sei es richtig gewesen, das Nachbargebäude zu erwerben. Wichtig sei es, zwischen den Entscheidungen über das „Ob“ und den Ort eines Neubaus sowie über das durchzuführende Verfahren zu unterscheiden. Die Fa. PSPC habe deutlich dargestellt, dass dieses Verfahren am wirtschaftlichsten sei und es bei einer Durchführung nicht zu erwarten sei, dass es plötzlich teurer werde. Daher werbe sie um Zustimmung.

Die SPD-Fraktion erklärte, die genannten Argumente nicht anzuzweifeln. Es sei allerdings noch nicht annähernd begründet, warum ein Abriss notwendig und ob nicht möglicherweise eine Sanierung günstiger sei. Hinsichtlich der zu erwartenden Kosten von ca. 30 Mio. € bitte sie daher um Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine Sanierungsoption. Dabei äußerte sie Verständnis, dass die Vielzahl an Maßnahmen von der Abteilung Gebäudewirtschaft nicht mehr so einfach zu bearbeiten sei. Den Vorschlag der Verwaltung, die Angelegenheit zu vertagen, befürworte sie.

Sie ergänzte, dass ihr in der Summe von 30 Mio. € mögliche Sonderabschreibungen des Schulgebäudes fehlten und bat dahingehend um Auskunft der Verwaltung. Weiterhin unterstrich sie, dass Beratungen in einem nichtöffentlichen Arbeitskreis zur Vorbereitung von Entscheidungen in Ordnung seien, die Entscheidung selbst aber nicht ersetzen könnten. Kommunalverfassungsrechtlich sei die Entscheidung über die Sanierung oder den Neubau einer öffentlichen Einrichtung nach § 26 der Kreisordnung NRW zwingend durch den Kreistag zu treffen. Laut Beschlussvorschlag solle heute nur über das Vergabeverfahren entschieden werden und es sei lediglich konkludent herauszulesen, dass ein Neubau beabsichtigt sei. Einen konkreten Beschluss dazu habe der Kreistag aber bisher nicht gefasst. Dafür müssten zudem Informationen zu einer Abwägung zwischen Neubau und Sanierung vorliegen. Sie bat daher um Zustimmung zu ihrem Änderungsantrag.

Die CDU-Fraktion meinte, dass es die Fortführung des Arbeitskreises Schulinfrastruktur in Frage stelle, wenn bezweifelt werde, dass dieser die Beschlüsse gut vorbereite. Es sei nicht sinnvoll, dass die Mitglieder dort viel Zeit investierten und anschließend ähnliche Diskussionen in den Ausschüssen geführt würden. Dies ärgere sie hier besonders, da im Arbeitskreis ein klarer Beschluss gefasst worden sei. Die Anwendung des Totalunternehmer-Modells sehe sie als Versuch, die Verwaltung zu entlasten, da es sich im Vergleich zu den anderen anstehenden Projekten um ein kleineres Vorhaben handle.

Die GRÜNE-Fraktion erinnerte daran, dass man sich schon länger mit der Michaelisschule beschäftige. Sollten die bisherigen Ausführungen zur Entscheidung gegen eine Sanierung nicht ausreichen, schade es nicht, wenn die Verwaltung dies kurz erläutere. Sie gehe aber davon aus, dass eine entsprechende Prüfung erfolgt sei, und warb für eine kurzfristige Entscheidung.

Die FDP-Fraktion wies darauf hin, dass die Michaelisschule aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs im Arbeitskreis thematisiert worden sei. Sie äußerte Unverständnis über die Frage der SPD-Fraktion zur Kosteneinschätzung einer Sanierung, da diese in der Präsentation der Verwaltung dargestellt und als unwirtschaftlicher bewertet worden sei.

Die Verwaltung bestätigte, dass in der Präsentation bei den Varianten V3 und V4 die Kosten für eine Sanierung aufgeführt seien. Sie ergänzte, dass sie zu einigen Fragen, z. B. zur Sonderabschreibung oder zu den Buchwerten, noch keine Erläuterungen gegeben habe und die heute präsentierten Zahlen noch detaillierter dargestellt werden könnten. Aufgrund des voraussichtlich hohen Investitionsvolumens sei es wünschenswert, durch ein hohes Maß an Transparenz möglichst ein Einvernehmen zum Vorgehen herzustellen. Dafür könne die Verwaltung die Unterlagen nochmal aufbereiten und für die Sitzungen des Arbeitskreises Schulinfrastruktur, des Ausschusses für Bildung, Kultur und Sport, des Kreisausschusses und des Kreistages im November d. J. zur Verfügung stellen. Daraufhin könne eine Entscheidung sowohl zur Frage „Neubau oder Sanierung“ als auch hinsichtlich des Vergabeverfahrens getroffen werden. Sie bat aber darum, Kritikpunkte frühzeitig, möglichst schon im Arbeitskreis, vorzubringen, um wiederholte Diskussionen zu vermeiden. Dabei sei klar, dass Inhalte, die der öffentlichen Beschlussfassung unterlägen, nicht durch den Arbeitskreis vorweggenommen werden könnten.

Die Fraktion Die Linke verwies auf die kürzlich erfolgte Renovierung der Brüder-Grimm-Grundschule in Rheda-Wiedenbrück. Hier sei ein Neubau in der vorherigen Kostenschätzung als ca. 10 Mio. € teurer eingeschätzt worden. Da aber im Fall der Michaelisschule ein Neubau deutlich günstiger eingeschätzt werde, seien detailliertere Zahlen wünschenswert.

Die UWG-Fraktion sprach sich für einen Neubau aus, da ein Umbau im Bestand erfahrungsgemäß schwierig sei und einige Unwägbarkeiten hervorrufen könne. So könne es z.B. wesentlich teurer werden, wenn neue Leitungen verlegt werden müssten. Außerdem sei es schwieriger, Fördermittel zu bekommen, da der Baustandard des Gebäudes vermutlich nicht auf dem aktuellen Stand sei. In einem Neubau könnten bessere kfw-Standards realisiert werden. Bei der Durchführung eines Totalunternehmer-Modells seien vor dem Bau genauestens die Details für jeden Raum festzulegen, da Nachbesserungen teuer werden könnten. Sie ergänzte, dass man bisher mit Arbeitskreisen gute Erfahrungen gemacht habe, da diese teilweise zu einer Kostenverringerung beigetragen hätten.

Die CDU-Fraktion gab bekannt, sich dem Vorschlag der Verwaltung auf Vertagung anzuschließen. Sie denke, dass dies eine Blaupause für zukünftige Verhandlungen mit Beteiligung des Arbeitskreises Schulinfrastruktur darstellen könne. Es sei nicht zielführend, die gleichen Diskussionen in mehreren Gremien zu führen und Beratungsfirmen wie PSPC mehrfach einzuladen. Im Übrigen habe jede/r Fraktionsvorsitzende die Gelegenheit, an den Sitzungen des Arbeitskreises teilzunehmen. Zu den Ausführungen der Fraktion Die Linke zur Grundschule in Rheda-Wiedenbrück sagte sie, dass dort ein Provisorium eingerichtet und das ursprüngliche Gebäude leergezogen worden sei.

Sodann ließ die Landrätin über den Vorschlag der Verwaltung abstimmen, die Angelegenheit zu vertagen und zurück an den Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport zu verweisen, wobei zuvor noch eine Beratung im Arbeitskreis Schulinfrastruktur erfolgen solle.

Ergebnis: Vertagt (16 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)

Die SPD-Fraktion wiederholte ihre Erwartung, dass Vorlagen nicht erst am Tag der Sitzung, sondern möglichst mit Veröffentlichung der Tagesordnung zur Verfügung gestellt würden, um eine ausreichende Vorbereitung der Mitglieder zu ermöglichen. Es sei nicht machbar, sich erst in der Sitzung mit relevanten Zahlen zu beschäftigen und ad hoc passende Fragen zu formulieren.

Die Verwaltung sicherte zu, die Präsentation zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung umgehend nach der Sitzung zur Verfügung zu stellen. *(Anm. der Verwaltung: Die Präsentation ist den Mitgliedern des Kreisausschusses mit E-Mail vom 22.09.2026 übersandt worden.)*