

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 07.03.2023**

**Betr.: Entwurfsvorstellung der Machbarkeitsstudie für einen übergreifenden  
Kinder- und Jugendcampus  
Hier: Entwurf (Stand: 22.02.2023)**

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

**Zu A)**

Die Gemeindevertretung beschloss am 19.05.2022 die Ausschreibung einer Machbarkeitsstudie zur Schaffung eines Kinder- und Jugendcampus.

Hierbei sollen vorrangig die folgenden kommunalen Grundstücke Ostseering 24-26 (bestanden mit den Schulen, der Containeranlage, der Turnhalle, einem Verkehrsgarten, einem Schulgarten etc. – Flurstück 6/35, Gemarkung Graal, Flur 2) und Bahnhofstr. 13 (bestanden mit einer Krippe – Haus 1 – Flurstück 6/39, Gemarkung Graal, Flur 2) in die Planungen eines künftigen Kinder- und Jugendcampus mit einbezogen werden. Das ist eine Fläche von ca. 24.000 m<sup>2</sup>. Zusätzliche gemeindliche Flächen (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) sind hierbei der angrenzende Garagenkomplex im Norden.

Die Aufgabenstellung zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Kinder- und Jugendcampus hat folgenden Inhalt:

In der Machbarkeitsstudie soll:

1. die Optimierung des Raumbedarfs von Grundschule und Greenhouse School, Kinderbetreuung (Hort) sowie die Sanierung/der Neubau der Sporthalle priorisiert werden.  
Es soll ein Gebäude mit folgendem Mindestinhalt dargestellt werden:
  - Hort: 4 Gruppenräume, Sanitärbereiche, Teeküche etc. (bei Vollaustattung werden im Hort 105 Kinder betreut, die mindestens einen Raumbedarf von 561 m<sup>2</sup> benötigen)
  - Greenhouse School: 4 Klassenräume
  - Ostseegrundschule: 1 Fachraum Kunst
  - Mensa/Aula plus Essensausgabe/Küche für die Greenhouse School
  - zusätzliche Reserven, vor allem im Bereich der Klassenräume und Gruppenräume für den Hort sind miteinzuplanen
2. Es soll eine Sporthalle auf dem Gelände ausgewiesen werden. Vorzugsweise eine Zweifeldsporthalle.
3. Des Weiteren soll ein Areal für ein künftiges Kita/Krippengebäude in den Planungen berücksichtigt werden und diese Fläche ist mit auszuweisen.

#### 4. Der Platzbedarf/Standort für ein Jugendhaus ist mit darzustellen.

In einer Machbarkeitsstudie sollen Lösungsansätze zur Realisierung der Anforderungen an die Gebäude mit den o.g. Raumbedürfnissen, auf den gemeindlichen Flächen des Schulgeländes (ggfs. unter Einbeziehung der umliegenden gemeindlichen Flächen), dargestellt werden.

Das Konzept soll ebenfalls aufzeigen, welche von den o.g. Wünschen auf dem Gelände realisierbar sind oder ob einige Vorstellungen aus Platzgründen ggfs. nicht Teil des Kinder- und Jugendcampus werden können.

Beachtet werden sollte auch, dass die unterschiedlichen Altersstufen ihren eigenen Außenbereich benötigen und alle Einrichtungen separat zugänglich sein sollten.

In der Machbarkeitsstudie sollen mindestens 3 Entwicklungsszenarien/Varianten für den Kinder- und Jugendcampus dargestellt werden. Für jedes Szenario sollen Vor- und Nachteile erläutert werden, zeitliche Abläufe definiert werden und die Finanzierungskosten abgeschätzt werden. Daraus abgeleitet sollen Möglichkeiten der Realisierung aufgezeigt werden und Finanzierungsgrundlagen (Fördermittel) ermittelt werden.

Der Konzeptentwurf ist vor Fertigstellung den Gremien der Gemeinde Graal-Müritz zur Beratung vorzulegen und zu präsentieren. Die Änderungswünsche und Anregungen der Ausschussmitglieder sind zu dokumentieren und ggfs. aufzunehmen.

Am 29.09.2022 beschloss die Gemeindevertretung die buttler architekten GmbH mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie für einen übergreifenden Kinder- und Jugendcampus zu beauftragen.

Der Konzeptentwurf der Machbarkeitsstudie liegt nunmehr vor (siehe interne **Anlage**).

Hier wurde zunächst der Flächenbedarf der Greenhouse School, der Grundschule, des Hortes und der Kita (Kindergarten und Krippe) ermittelt.

Der Entwurf beinhaltet des Weiteren 4 Varianten einer möglichen Bebauung. Diese Szenarien werden unter zur Hilfenahme einer Bewertungsmatrix nach unterschiedlichen Gesichtspunkten (Umsetzung der Soll-Bedarfe, städtebauliche Einordnung, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit) beurteilt. Die daraus ermittelte Vorzugsvariante wird nochmals näher hinsichtlich des Umsetzungskonzeptes und der Stellplatzsituation näher beleuchtet.

Die Planer kommen zu dem Ergebnis, dass das bestehende Schulgebäude zukünftig ganzheitlich von der weiterführenden Schule, der Greenhouse School, genutzt werden sollte. Das Bestandsgebäude würde den erforderlichen Platzbedarf der Integrierten Gesamtschule ganzheitlich abdecken.

Daraus resultiert die Notwendigkeit eines Neubaus der Grundschule. Für den Neubau einer Grundschule, eines Hortes, einer Turnhalle und einer gemeinsamen Kindertagesstätte wurde die Kosten anhand einer Grobkostenschätzung ermittelt (für die Jahre 2023-2026).

Zum Schluss der Machbarkeitsstudie werden hierfür Fördermöglichkeiten und Ansprechpartner aufgezeigt.

#### **Zu B)**

Die Aufgabenstellung wurde weitestgehend erfüllt.

Orientiert man sich an den Kostenschätzungen für das Jahr 2026 beträgt der finanzielle Aufwand für die Neubauten

Grundschule	11.260.805,74 €
Hort	4.237.693,65 €
Kindertagesstätte	7.501.431,25 €
Sporthalle	<u>9.170.580,78 €</u>
<b>insgesamt:</b>	<b><u>32.170.511,42 €</u></b>

Die Kosten für den 1. Bauabschnitt (Neubau Grundschule und Hort) würden nach Grobkostenschätzung im Jahr 2026 ohne Abrisskosten und Neubaukosten für die Sportanlagen insgesamt 15.498.499,39 € betragen.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Prüfung einer 5. Variante, diese beinhaltet die Beibehaltung der derzeitigen Doppelbelegung des Schulgebäudes und die zusätzliche Errichtung der benötigten Raumkapazitäten (4 Klassenräume für die Greenhouse School und ein Fachraum für die Grundschule; Hort; Mensa/Aula plus Essensausgabe/Küche Greenhouse School und zusätzliche Reserven im Bereich der Klassenräume).

**Zu C)**

Entfällt.

**Zu D)**

Entfällt.

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat folgende Änderungswünsche bzw. Anregungen:

Maria Pogadl  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: \_\_\_\_\_  
Ja- Stimmen: \_\_\_\_\_  
Nein- Stimmen: \_\_\_\_\_  
Stimmenthaltungen: \_\_\_\_\_