

**VORLAGE G 68-9/2022**  
**zur Sitzung der Gemeindevertretung am 29.09.2022**

**Betr.: Machbarkeitsstudie Kinder- und Jugendcampus**  
**Hier: Vergabe**

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Votum der Ausschüsse
- D)** Finanzierung und Zuständigkeit
- E)** Umweltverträglichkeit
- F)** 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 Vollausslastung 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.

Nach Fertigstellung der Konzeption sind die Ergebnisse der Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz persönlich in einer Sitzung zu präsentieren.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind in einem Bericht zusammenzustellen. Die Machbarkeitsstudie wird zum Abschluss zweifach in Papierform und einmal als digitales Exemplar an den Auftraggeber überreicht.

#### **Zu B)**

Es wurden 6 Unternehmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zwei Firmen haben kein Angebot abgegeben.

Alle Angebote befinden sich in den internen **Anlagen 2 bis 5**.

#### **Folgende Bewertungsmatrix wurde den Angeboten zugrunde gelegt:**

##### **1. Qualitätskriterium: Konzept und Realisierung - Gewichtung 40 %**

- Gesamteindruck des Untersuchungskonzeptes
- Bearbeitungszeitraum
- Thematische Durchdringung des Untersuchungsgegenstandes
- Untersuchungsmethodik
- Projektorganisation einschließlich des angemessenen Ressourceneinsatzes, insbesondere beim eingesetzten Personal
- Zeitplanung einschließlich aufgezeigter Maßnahmen zur Einhaltung des Zeitplanes

#### **Wertung:**

- 0 Punkte: Die Qualität des Konzeptes entspricht in keiner Weise den Anforderungen.
- 1 Punkt: Die Qualität des Konzeptes entspricht lediglich mit erheblichen Einschränkungen den Anforderungen.
- 2 Punkte: Die Qualität des Konzeptes entspricht lediglich mit Einschränkungen den Anforderungen.
- 3 Punkte: Die Qualität des Konzeptes entspricht im Wesentlichen den Anforderungen.
- 4 Punkte: Die Qualität des Konzeptes entspricht in vollem Umfang den Anforderungen.

5 Punkte: Die Qualität des Konzeptes ist der Zielerreichung in besonderer Weise dienlich.

2. Preis - Gewichtung 30 %

- Gesamtangebotssumme

Wertung:

- Die niedrigste Wertung in diesem Kriterium sind 0 Punkte.
- Die niedrigste angebotene gesamte Auftragssumme erhält die Höchstpunktzahl von 5 Punkten. Die restlichen Angebote erhalten demgegenüber einen prozentualen Abzug. Dieser Abzug bemisst sich nach der prozentualen Überschreitung des niedrigsten Gesamtpreises. Liegt beispielsweise ein Angebot bei dem 1,5-fachen der niedrigsten Angebotssumme, erhält dieser potenzielle Auftragnehmer in diesem Kriterium lediglich 2,5 Punkte.

3. Qualitätskriterium: Qualifikationen, Kompetenzen und Erfahrungen des zu betrauenden Personals - Gewichtung 30 %

- Qualifikationen / Kompetenzen / Erfahrungen im Bereich der Planungen von Kinderbetreuungs- und schulischen Einrichtungen
- Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit kommunalen Gebietskörperschaften kleinerer und mittlerer Größe

Wertung:

- 0 Punkte: Die Qualifikationen / Kompetenzen / Erfahrungen entsprechen in keiner Weise den Anforderungen.
- 1 Punkt: Die Qualifikationen / Kompetenzen / Erfahrungen entsprechen lediglich mit erheblichen Einschränkungen den Anforderungen.
- 2 Punkte: Die Qualifikationen / Kompetenzen / Erfahrungen entsprechen lediglich mit Einschränkungen den Anforderungen.
- 3 Punkte: Die Qualifikationen / Kompetenzen / Erfahrungen entsprechen im Wesentlichen den Anforderungen.
- 4 Punkte: Die Qualifikationen / Kompetenzen / Erfahrungen entsprechen in vollem Umfang den Anforderungen.
- 5 Punkte: Qualifikationen / Kompetenzen / Erfahrungen sind der Zielerreichung in besonderer Weise dienlich.

In Auswertung der Angebote empfiehlt die Verwaltung, den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Kinder- und Jugendcampus an buttler architekten GmbH, Buchbinderstraße 2, 18055 Rostock, zu vergeben (siehe interne **Anlage 1**).

Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei Auftragserteilung an die Architektenbüros MRSCHMIDT ARCHITEKTEN GmbH und INROS LACKNER SE noch weitere Aufwendungen Seitens der Gemeinde wie z.B. Vermessungskosten und ggfs. ein Baugrundgutachten hinzukommen.

Das Vorhaben der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Kinder- und Jugendcampus entspricht in vollem Umfang dem Zukunftskonzept der Gemeinde Graal-Müritz. Durch die Machbarkeitsstudie sollen Lösungsansätze aufgezeigt werden, Ideen präsentiert werden, damit eine zentrale Versorgung der Kinder im Ort erfolgen kann. Hierbei soll der zur Verfügung stehende Raum effizient genutzt werden.

**Zu C)**

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in der Sitzung vom 06.09.2022 einstimmig die buttler architekten GmbH, Buchbinderstraße 2, 18055 Rostock, zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Kinder- und Jugendcampus empfohlen.

**Zu D)**

Im Haushalt 2022 stehen 50.000 Euro für die Planungen eines Kinder- und Jugendcampus zur Verfügung (Produktsachkonto 11405 (Gemeinschafts-Schulhaus Ostseering 24) 5625 (Sachverständigen-, Gerichts- und ähnliche Aufwendungen)).

**Zu E)**

Entfällt

**Zu F) Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung folgt der Empfehlung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft und beschließt die buttler architekten GmbH, Buchbinderstraße 2, 18055 Rostock, zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für einen Kinder- und Jugendcampus zu beauftragen.

Die Bürgermeisterin wird ermächtigt den Auftrag auszulösen.

---

Maria Pogadl  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: .....

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

---

Jörg Griese  
Bürgervorsteher

---

Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin