

# Amt Stralendorf

Dorfstraße 30  
19073 Stralendorf



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>2024/AMT/415</b>
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>AZ:</b>	
	<b>Datum:</b>	<b>19.01.2024</b>
	<b>Wiedervorlage:</b>	
<b>Beschluss über das Projekt Schulerweiterungsbau II am Gymnasialen Schulzentrum Stralendorf</b>		
<b>Fachdienst Bau und Gebäudemanagement</b>		
<b>Müller, Thomas</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>30.01.2024</b>	<b>Amtsausschuss des Amtes Stralendorf</b>
	<b>30.01.2024</b>	<b>Verwaltungsausschuss des Amtes Stralendorf</b>

## Sach- und Rechtslage:

Dem Amt Stralendorf wurde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag die Trägerschaft des Schulzentrums Stralendorf von der Gemeinde Stralendorf übertragen.

Somit nimmt das Amt für die Gemeinden des Amtes deren kommunale Pflichtaufgabe der Sicherung und Förderung eines bedarfsgerechten öffentlichen Angebotes an Bildungseinrichtungen wahr (§ 2 Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern, KV M-V).

Die Schüleranzahl am Schulzentrum Stralendorf ist in den vergangenen Jahren stark auf derzeit circa 840 Schülerinnen und Schüler angestiegen. Alle verfügbaren Räumlichkeiten sind ausgeschöpft. Das Amt Stralendorf plant daher die Errichtung eines Schulerweiterungsbau II.

Im Ergebnis mehrerer Fachgespräche zu den Finanzierungsmöglichkeiten sieht ein Lösungsansatz vor, das Vorhaben in Abschnitten im Bereich des Basketballplatzes sowie unter Inanspruchnahme des sich im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstückes mit dem sich darauf befindlichen Sportkomplex zu errichten. Für den 1. Bauabschnitt ist zunächst ein Bauvolumen in Höhe von 16 Mio. € vorgesehen.

Der geplante Gebäudekörper soll dabei auf den Flurstücken 538 (neue Flurstücksbezeichnungen 538/1 und 538/2) und 539 errichtet werden. Bauordnungsrechtlich sind Abstandsflächen auf dem Erbbaupachtgrundstück – Flurstück 537, Flur 2, Gemarkung Stralendorf durch eine Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis erforderlich. Die Planung ist als Anlage B beigefügt.

Das Flurstück 538/1, der Flur 2, in der Gemarkung Stralendorf (in der Anlage A rot schraffiert), ist bereits an das Amt Stralendorf am 01.12.2021 verkauft worden.

Das Amt Stralendorf hat einen zusätzlichen Kaufantrag für eine Teilfläche aus dem gemeindlichen Flurstück 538/2, der Flur 2, in der Gemarkung Stralendorf (in der Anlage A blau schraffiert), mit dem sich darauf befindenden Sportkomplex gestellt.

Als Ersatz für den dann abgängigen Sportkomplex bietet das Amt Stralendorf als Schulträger der Gemeinde und dem Sportverein an, in dem 1. Bauabschnitt des zu errichtenden Erweiterungsbau II in einem Anbau mit einer Nettogrundfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> Räumlichkeiten für den Sportverein vorzusehen, die über den Kaufpreis und eine langfristige Mietzahlvereinbarung finanziert werden könnten. Die Miethöhe soll entsprechend der Ortsüblichkeit ermittelt und mit dem aktualisierten

Verkehrswert verrechnet werden. Nach Ablauf der Verrechnungszeit soll der Gemeinde ein unbefristeter Mietvertrag zum ortsüblichen Mietzins angeboten werden.

Die erforderlichen und angemessenen Räumlichkeiten sollen in enger Abstimmung mit der Gemeinde und dem Sportverein sowie der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises festgelegt werden. Die Gemeinde als auch der Sportverein sollen bei der Grundrissgestaltung des künftigen Sportlerheims aktiv miteinbezogen werden.

Für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung des 1. BA wird der Schulträger dem Sportverein eine angemessene Übergangslösung für die Unterbringung der Sportler/innen kostenfrei zur Verfügung stellen. Nach erfolgten Gesprächen zwischen den Schulträger und Gemeinde/Sportverein beinhaltet dies während der Bauphase des 1. BA die Nutzung von 2 Umkleieräumen einschließlich der Sanitärräume in der Amtssporthalle I nach Beendigung des regulären Schulbetriebs. Zusätzlich soll dem Sportverein eine Containeranlage, bestehend aus 9 Anlagencontainer 20' (LxBxH: ca. 6x2,4x2,5 m), als Nutzung für 2 Umkleieräume, 1 Versammlungsraum und 1 Lager, in unmittelbarer Nähe zur Amtssporthalle I zur Verfügung gestellt werden.

Ein Standort dafür ist eine entsprechende Aufstellfläche auf dem Sportplatz selbst hinter der südlichen Seitenauslinie des Spielfeldes entlang der Hecke sein (Anlage E\_Lage Container). Damit ist ein unmittelbarer Zugang zur Amtssporthalle I gewahrt.

Sobald die Amtssporthalle II fertiggestellt und die Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) angezeigt ist (geplante Fertigstellung Ende 2025) können dem Sportverein weitere Räumlichkeiten in der Amtssporthalle I zur Verfügung gestellt werden. Im Gegenzug ist zu prüfen, ob die Containeranlage reduziert oder in Gänze zurückgebaut werden kann.

Der Gemeinde Stralendorf und dem Sportverein wird ein Wegerecht in einer entsprechenden Breite, der die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge absichert, zur Erreichbarkeit des Sportplatzes eingeräumt.

Nach derzeitigem Planungsstand ist es angedacht, das neue Gebäude in Längsausrichtung entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 538/2 mit einem Abstand von ca. 7,00 m, gemessen von der nordöstlichen Gebäudeecke zur Flurstücksgrenze, und einem Abstand von ca. 2,00 m, gemessen von der südöstlichen Gebäudeecke zur Flurstücksgrenze, zu errichten (Anlage B\_1–Lageplan Schneekloth Architekten).

Die Lage des künftigen Baukörpers und die bereits vorhandene Überschreitung der Flurstücksgrenze durch das bestehende Spielfeld erfordern eine Verschiebung des Spielfeldes in Richtung Osten. Dabei ist es Wunsch und Forderung der Gemeinde/des Sportvereins, dass für das Spielfeld auch zukünftig die jetzigen Abmaße beibehalten werden. Dies bedingt eine Umverlegung des Sportplatzes um 10 m in Richtung Osten. Sofern diese Umverlegung des Sportplatzes die Erweiterung der Spielrasenfläche, die Umverlegung der Bewässerungsanlage einschließlich des vorhandenen Brunnens sowie die Versetzung einzelner Flutlichtmasten erfordert, trägt der Schulträger die dafür notwendigen Kosten. Ist es dabei Wille der Gemeinde/des Sportvereins, im Zuge der Umverlegung der v.g. Anlagen eine technische Aufwertung dieser Anlagen vorzunehmen (z.B. Austausch der Beleuchtungskörper und eine damit einhergehende Erneuerung der Stromzuführung), so muss dies unter finanzieller Aufteilung der Kosten zwischen Schulträger und Gemeinde/Sportverein erfolgen.

Erforderliche Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung der vorhandenen und neu zu errichtenden Infrastruktur werden durch die Fachplaner ermittelt und durch den Schulträger umgesetzt.

Die für die einzelnen Maßnahmen angenommenen Aufwendungen belaufen sich nach einer vom Schulträger vorgelegten Kostenschätzung auf insgesamt 1.400.000,00 Euro (Anlage C - Kostenannahme Sportkomplex und Umverlegung Sportplatz).

Zu berücksichtigen ist dabei der Grundstücksverkehrswert (aktuelle Buchwert) i.H. von ca. 61.000,00 €, der dann im Anlagevermögen des Amtes aktiviert wird. Die über den Verkehrswert hinausgehenden Baukosten i. H. von ca. 550.000,00 € werden über eine Mietzahlung rückwirkend an das Amt erstattet.

## **Alternativer Lösungsansatz**

Sofern der Amtsausschuss den Kauf der in der Anlage A blau schraffierten Fläche mit dem darauf befindlichen Gebäudekomplex zu den von der Gemeinde Stralendorf angebotenen Konditionen nicht tätigt, bietet sich nachfolgende Alternative an.

Die jetzige Parkplatzfläche nördlich des Altbaugebäudes (Flurstück 539) bietet unter Hinzuziehung des Basketballplatzes (Flurstück 538/1) alternativ einen Standort für einen in der Kubatur reduzierten Baukörper, im Weiteren bezeichnet als Riegelbebauung. Das Bauvolumen beträgt auch hier 16 Mio. €. Die geschätzten zusätzlichen finanziellen Aufwendungen entfallen bei diesem Lösungsansatz.

Für den weiteren Schulbetrieb bedeutet dies jedoch auch zwangsläufig eine Reduzierung der erforderlichen Fach- und Unterrichtsräume im Vergleich zum ursprünglich angestrebten Gebäudekomplex. In der hier aufgezeigten Riegelbebauung sollen dann perspektivisch 16 - 18 Unterrichtsräume für die Klassen 10 – 12 einschließlich Fachkabinette und Teile der Schulverwaltung untergebracht werden.

Die Schüler/innen der Jahrgangsstufen 7 – 9 verbleiben zunächst im Altbau und die Grundschüler/innen weiterhin im Grundschulcontainerbau.

Sowohl für die erforderliche Sanierung des Altbaus als auch für die sich abzeichnende Abgängigkeit des Grundschulcontainerbaus sind perspektivisch neue Lösungsansätze in den Fachausschüssen zu konzipieren.

Eine bereits angedachte Herauslösung des Grundschulteils aus der kooperativen Gesamtschule Stralendorf und eine mögliche Verteilung der Grundschüler/innen auf die Grundschulstandorte Pampow und Wittenförden wurde durch die Fachausschüsse zum jetzigen Zeitpunkt nicht befürwortet. Für einen möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichen Neubau einer Grundschule oder einen Anbau an eine vorhandene Grundschule gäbe es aus einem Schulbauförderprogramm keine Förderung mehr.

Da mit einer Bebauung der jetzigen Parkplatzfläche eine erhebliche Anzahl an zur Verfügung stehenden Parkplätzen verloren gehen, muss zusammen mit der Gemeinde Stralendorf nach einer gemeinsamen Lösung für ein Konzept zur Gestaltung des ruhenden Verkehrs gesucht werden, um den Bedarf an notwendigen Parkplätzen gerecht zu werden.

Aufgrund fehlender Flächen muss zudem das Freiraumkonzept zur Realisierung eines Mensa- und Aulagebäudes als weiteren Bauabschnitt überarbeitet werden.

In der gemeinsamen Sitzung des Sonderausschusses Schulzentrum und des Ausschusses für Amtsentwicklung, Bau und Verkehr am 18.01.2024 haben die Ausschussmitglieder sich einstimmig für den alternativen Lösungsansatz ausgesprochen und empfehlen dem Amtsausschuss, dass dieser auf der nächsten Ausschusssitzung den alternativen Lösungsvorschlag mit der Bebauung der jetzigen Parkplatzfläche nördlich des Altbaugebäudes (Flurstück 539) unter Hinzuziehung des Basketballplatzes (Flurstück 538/1) beschließen möge.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Amtsausschuss beschließt in Abänderung seines Beschlusses vom 27.11.2023 (2023/AMT410) die Errichtung eines Schulgebäudes auf den amtseigenen Flächen des jetzigen Parkplatzes sowie Basketballplatzes entsprechend Anlage D im Kostenrahmen von 16 Mio. Euro.

Der Amtsausschuss beschließt, dass bei Gesamtkosten für den Erweiterungsbau II i.H.v. 16 Mio. € ein Eigenanteil i.H.v. 9 Mio. € durch das Amt die Gemeinden des Amtes getragen wird.

Die Amtsvorsteherin wird beauftragt, entsprechende Aufträge zur Anpassung der Planung zu erteilen sowie eine Bedarfsanzeige für Fördermittel aus dem Schulprogramm nach FAG einzureichen.

Die Mittel sind im Amtshaushalt in den Folgejahren einzustellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

16 Mio. € Baukosten  
3 Mio. € Schulbauprogramm MV  
4 Mio. € Vorauszahlung Schullastenbeitrag Landkreis LUP  
9 Mio. € Eigenanteil Amt Stralendorf

**Hinweis:**

Für das laufende Haushaltsjahr 2024 sind für den Erweiterungsbau II Haushaltsmittel i.H.v. 1 Mio. € eingestellt worden.

**Bemerkungen:**

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine/folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:  
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:  
Davon stimmberechtigt:  
Ja-Stimmen:  
Nein-Stimmen:  
Stimmenenthaltungen:  
Ungültige Stimmen:

(Amtsvorsteherin)