



Beschlussvorlage

Federführender Fachdienst:
FD Gebäudemanagement und Schulen

Vorlagen Nr.:
BV/4/0028

Status: öffentlich

Gremium	Zuständigkeit	beraten in der Sitzung			
		am	dafür	dagegen	enthalten
Bildungs-, Kultur- und Sportausschuss	Vorberatung	04.09.2024			
Haushalts- und Finanzausschuss	Vorberatung	18.09.2024			
Kreisausschuss	Vorberatung	23.09.2024			
Kreistag Vorpommern-Rügen	Entscheidung	14.10.2024			

Genehmigung der Erweiterung des Mietvertrages für das Wohnheim Stralsund

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag Vorpommern-Rügen genehmigt:

Der Vertragsschluss über die Anpassung des aktuellen Wohnheimmietvertrages im Zusammenhang mit der Wohnheimerweiterung am Standort Große Parower Straße 133, Stralsund wird genehmigt.

Stralsund, 15. August 2024

gez. Dr. Stefan Kerth
- Landrat -

Begründung:

Derzeit verfügt das Wohnheim in Stralsund über eine Kapazität von 76 Plätzen. Auf Grund neuer

und zusätzlich geschaffener Klassen und Bildungsgänge, einhergehend mit steigenden Schülerzahlen am RBB, wurde seitens der Wohnheimleitung der Kapazitätsmehrbedarf anhand der eingegangenen Nutzungsanfragen prognostiziert. In dem neuen Trakt können je nach Ausstattung der 12 angemieteten Räume bis zu 24 neue Plätze angeboten werden, sodass eine Gesamtkapazität von 100 Plätzen erreicht werden könnte. Die tatsächlich angebotene Kapazität wird 98 Plätze betragen. Im Zuge der Erweiterung des Wohnheims wurde das bereits bestehende Mietverhältnis ebenfalls beleuchtet und stellt mit der Anpassung des Mietpreises des Bestandsvertrages einen Gesamtzusammenhang dar.

Seit Vertragsschluss zum 01.11.2015 erfolgte seitens des Vermieters keine Mietanpassung. Der Vertrag sieht keine Preisgleit- oder Wertsicherungsklausel vor, sodass im Zuge der Wohnheimerweiterung ebenso über das Hauptmietverhältnis verhandelt werden musste. Es wurde eine Erhöhung von derzeit 275 € auf 320 € pro Wohneinheit ausgehandelt. Seit dem 01.11.2015 bis zum 01.07.2024 erhöhte sich der für Mietverhältnisse zu Grunde zu legende Verbraucherpreisindex um 26,6%, sodass die Erhöhung von 16,36% berechtigt erscheint. Zudem wird auf eine Betriebskostenspitzenabrechnung verzichtet, alle Kosten sind in dem Pauschalmietpreis inkludiert.

Im Vertragsentwurf zur Erweiterung ist als Besonderheit die Vorbehaltskündigungsklausel integriert, sollte das zuständige Gremium den Vertragsschluss nicht genehmigen.

Die Wohnheimerweiterung ist notwendig, um die Auszubildenden der zusätzlichen, neuen Eingangsklassen am RBB Stralsund lernortnah unterzubringen und die Attraktivität des RBB's allgemein aufzuwerten.

Auf Grund des geplanten Wohnheimbaus in der Lindenallee 61 ist der Erweiterungsvertrag bis zum Abschluss des Schuljahres 2028 befristet und wird nach dann aktualisiertem Bauzeitenplan in 2027 ggf. neu ausgehandelt.

Auf Grund der Unterbringung zum Schuljahresstart zum 02.09.2024 wurde der vorfristige Vertragsschluss notwendig.

Für das HHJ 2024 entstehen Mehraufwendungen i. H. v. 24.640 €, ab dem HHJ 2025 entstehen Mehraufwendungen i. H. v. 73.920 € pro Jahr aus dem Mietverhältnis heraus. Die Mehraufwendungen für das HHJ 2024 sind im Deckungskreis des FD 13 gedeckt und teilweise durch die Mieterträge der Auszubildenden gegenfinanziert. Die Mietaufwendungen der Folgejahre sind im Haushaltsplan eingestellt. Mehraufwendungen in bislang noch nicht veranschlagter Größe werden im HHJ 2024 durch die Ausstattung des Wohnheims notwendig, die über das PSK 1140500.5238000 des FD 13 finanziert werden.

Die Gesamtmietaufwendungen werden bei einem Auslastungsgrad von ca. 75 % durch die Mieterträge der Auszubildenden gedeckt.

Zum Vertragsschluss wird das Wohnheim bis zur finalen Ausstattung mit Einzelzimmern erweitert, die nach erfolgter Ausstattungslieferung auf Doppelzimmer aufgestockt werden. Im erweiterten Wohnheim werden ausschließlich volljährige Auszubildende untergebracht, für die eine Betreuung nicht notwendig ist. An den zugewiesenen und benötigten Vollzeitäquivalenten für die Betreuung ändert sich somit nichts.

Der Mietaufwand für den Erweiterungsvertrag beläuft sich auf insgesamt 192.000 €. Der Gesamtmehraufwand aus beiden Verträgen heraus beläuft sich auf insgesamt 295.680 €. Der als Neuabschluss gewertete geänderte Mietvertrag bemisst sich bei der Wertgrenze auf Grund der unbefristeten Laufzeit nach dem vierfachen des Jahreswertes - dieser beträgt 737.280 €, was zeitgleich den Wert bis zum 31.08.2028 widerspiegelt. Das Gesamtvolumen der Mietaufwendungen beträgt für beide Verträge insgesamt 929.280 €.

Anlagen:

- Bestehender Mietvertrag aus dem Jahr 2015

- Änderungsvereinbarung zur Mietanpassung des Bestandsvertrages
- Neuer Mietvertrag des anzumietenden neuen Traktes im Gebäude W9

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		296.000
Finanzierung		
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Produkt/Konto: 2310800.5621000	159.300
über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: - MA - ME	
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr: 2025	233.200
	Haushaltsjahr: 2026	233.200
	Haushaltsjahr: 2027	233.200
	Haushaltsjahr: 2028	154.900
Bemerkungen: Die dargestellten Gesamtkosten stellen die Mehraufwendungen des bereits bestehenden Mietverhältnisses dar. Die Veranschlagungen im HH-Plan sind die gesamten Mietaufwendungen. Die diesjährige Deckung erfolgt über den Deckungskreis des FD13.		