

Bekanntmachung

Sitzung des Ausschusses für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen

Sitzungstermin: Donnerstag, 11.12.2025, 18:00 Uhr

Raum, Ort: Sitzungssaal, Ribnitzer Straße 21, 18181 Graal-Müritz

Öffentlicher Teil

TOP Betreff

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmässigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Vorlagen
- 3.1 "Domizil Waterkant" Servicewohnen
- Hier: Zustimmung zum Betreiberwechsel
BV/2025/064
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Nichtöffentlicher Teil

TOP Betreff

- 6 Vorlagen
- 6.1 Vergabe 3-RWE, Ostseering 19, 65,98 m², EG ohne Balkon
BV/2025/062
- 6.2 Vergabe 3-RWE, Ostseering 7, 57,71 m², 3. OG mit Balkon
BV/2025/063
- 7 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Die Beschlussvorlagen zu den Tagesordnungspunkten stehen für Sie in unserem Bürgerinformationssystem zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Renate Hinrichs
Ausschussvorsitzende

Vorlagennummer: BV/2025/064
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

"Domizil Waterkant" Servicewohnen - Hier: Zustimmung zum Betreiberwechsel

Datum: 03.12.2025
Federführung: Finanzen

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen (Vorberatung)	11.12.2025	Ö
Gemeindevertretung Graal-Müritz (Entscheidung)	18.12.2025	Ö

Sachstandsbericht

Mit Grundstückskaufvertrag vom 07.04.2010 und Änderungsurkunde vom 22.12.2010 wurde das Grundstück Gemarkung Graal, Flur 1, Flurstück 95/20 in der Dr.-Leber-Str. 5a verkauft.

§ 10 der Änderungsurkunde regelt eine Bauverpflichtung folgendes:

Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück zweckgebunden im Rahmen Betreutes Wohnen zu bebauen und als solches über den ASB für den Zeitraum von mindestens 15 Jahren betreiben zu lassen. Hierzu muss ein entsprechender Pachtvertrag abgeschlossen werden. Bei der Auswahl des Betreibers hat der Erwerber den ASB vorrangig zu berücksichtigen und diesem ein Vormiet- bzw. Vorpachtrecht einzuräumen. Lehnt der ASB eine Betreibung des Objekts ab oder gibt diese auf, so ist der Erwerber verpflichtet, für jeden neuen Betreiber die Zustimmung der Gemeinde Graal-Müritz einzuholen. Diesbezüglich räumt der Erwerber der Gemeinde ein Mitspracherecht bei der Benennung eines neuen Betreibers ein. Das Betreiberkonzept vom 13.10.2010 ist als Anlage 2 der Änderungsurkunde beigefügt.

Zugunsten der Gemeinde wurde eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen (vgl. § 11 des Vertrages):

Ein befristetes Wiederkaufsrecht (15 Jahre) beginnend mit Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch (10.01.2011), Ablauf 10.01.2026 für den Fall, dass

- der Erwerber das Grundstück ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Veräußerers weiterveräußert,
- der Erwerber nicht fristgemäß seine Bebauungs- und Betreiberverpflichtung gemäß § 10 erfüllt,
- der Erwerber das dem Verkauf zugrunde gelegte Bebauungs- und Betreiberkonzept ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Veräußerers ganz oder teilweise aufgibt,
- über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wurde.

§ 13 des Grundstückskaufvertrages verpflichtet den Erwerber, für die Dauer von 50 Jahren die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum zu unterlassen.

Das Grundstück ist zwischenzeitlich bebaut und wird durch den ASB

Regionalverband Warnow-Trebetal e.V. als Servicewohnen mit dem Namen „Domizil Waterkant“ betrieben.

Mit Mail vom 14. November 2025 erhielt die Verwaltung - anhand eines an die Bewohner des Hauses gerichteten Schreibens - Kenntnis von einem geplanten Betreiberwechsel zum 01.01.2026.

Der neue Betreiber wurde während einer Hausversammlung am 25.11.2025 den Bewohnern vorgestellt.

Die Verwaltung hat den Eigentümer aufgefordert, gemäß den vertraglichen Regelungen, den Betreiberwechsel offiziell zu beantragen und Unterlagen dazu vorzulegen. Da die Entscheidung noch im Jahr 2025 getroffen werden muss, hat die Verwaltung den neuen Betreiber über den Eigentümer zu einer Vorstellung in den Dezembersitzungen des Ausschusses für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen sowie der Gemeindevertretung eingeladen.

Der Antrag auf Betreiberwechsel ist als **Anlage (intern)** beigefügt. Als neuer Betreiber wird die OBS UG - Onkel Bräsig Service genannt. Der Betreiber wird sein Konzept in der Sitzung vorstellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Antrag ist zu entnehmen, dass der neue Betreiber über die notwendige Expertise für das Betreiben des Objektes verfügt und den Mietern bereits bekannt ist. Es wird ebenfalls auf positive Rückmeldungen aus dem Haus zur Wahl des neuen Betreibers verwiesen.

Die Verwaltung sieht den Betreiberwechsel von einem gemeinnützigen Verein hin zu einer haftungsbeschränkten Kapitalgesellschaft kritisch.

Da aktuell noch nicht absehbar ist, inwieweit sich durch den Betreiberwechsel finanzielle und qualitative Veränderungen für die Bewohner ergeben, empfiehlt die Verwaltung, die Zustimmung zum neuen Betreiber zunächst auf 2 Jahre zu beschränken.

Es wird empfohlen, die Entwicklung im „Domizil Waterkant“ anhand einer erneuten Vorstellung des Betreibers in den gemeindlichen Gremien zu eruieren, um dann eine endgültige Entscheidung zum Betreiberwechsel treffen zu können.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung stimmt dem Betreiberwechsel im Servicewohnen „Domizil Waterkant“, Dr. Leber Str. 5a vom ASB Regionalverband Warnow-Trebetal e.V. auf die OBS UG - Onkel Bräsig Service zu. Die Zustimmung wird zunächst für 2 Jahre

erteilt. Eine endgültige Entscheidung soll bis Jahresende 2027 erfolgen.

Anlage/n

1 - Antrag Betreiberwechsel Domizil Waterkant (nichtöffentlich)