

Protokoll

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

Sitzungstermin: Donnerstag, 11.12.2025

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:00 Uhr

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

Anwesenheitsliste

Anwesend

Vorsitz

Name

Renate Hinrichs

Bemerkung

Mitglieder

Name

Matthias Woest

Sylvia Lübke

Frank Nickel

Ekkehart Steiner-McCall

Petra Burmeister

Thomas Kröppelien

Frank Diews

Bemerkung

Verwaltung

Name

Andrea Conteduca

Nicole Heese

Bemerkung

Keine Teilnehmergruppe

Name

Tilo Wollbrecht

Bemerkung

Vertretung für: Dr. Benita Chelvier

Abwesend

Mitglieder

Name

Andreas König

Bemerkung

entschuldigt

Keine Teilnehmergruppe

Name

Dr. Benita Chelvier

Bemerkung

entschuldigt

Gäste: 4

Tagesordnung

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

Protokoll

Öffentlicher Teil

Zu 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmässigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Unterlagen sind form- und fristgerecht zugegangen. Die Vorsitzende verabschiedet Frau Greulich als Seniorenbeiratsvorsitzende mit einem Blumenstrauß und informiert darüber, dass Frau Adler als Nachfolgerin den Seniorenbeirat zukünftig führen wird..

Zu 2. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Zu 3. Vorlagen

Zu 3.1. "Domizil Waterkant" Servicewohnen

- Hier: Zustimmung zum Betreiberwechsel

geändert beschlossen

BV/2025/064

Die Vorsitzende stellt die Vorlage vor und begrüßt Herrn Behrens.

Herr Behrens:

Informiert darüber, dass die Gemeinde am 19.11.2025 von dem Betreiberwechsel durch den Prokuristen des ASB in Kenntnis gesetzt wurde.

Der Hauseigentümer hat sich mit Herrn Behrens darüber verständigt, dass Herr Behrens der neue Betreiber des Hauses "Waterkant" werden soll. Die Hausgemeinschaft ist im Anschluss über den Betreiberwechsel informiert worden. Das Grundkonzept im Haus soll sich nicht ändern.

Herr Behrens plant, die Firma OBS UG zu gründen und teilt mit, dass dies nichts mit dem Onkel Bräsig-Teff zu tun hat. Es handelt sich um ein soziales Projekt. Module können hinzugebucht werden und die Bewohner*innen entscheiden selbst, welche Firma sie beispielsweise für die Fensterreinigung nutzen, Geplant ist aus der UG langfristig eine gGmbH zu schaffen.

Herr Behrens teilt mit, dass er sich die Einbindung der sozialen Projekte des Hauses Waterkant in

die Projekte der Gemeindeverwaltung etc. (z. B. Söckchenstricken für das Baby-Café) vorstellen kann.

Auch die Inklusion soll im Vordergrund des Konzeptes stehen neben der Nach-

Sitzung des Ausschusses für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen vom 11.12.2025

haltigkeit.

Eine Urlaubsbetreuung könnte angeboten werden (z. B. Betreuung von pflegenden Angehörigen).

Eine pflegerische Tätigkeit selbst wird jedoch nicht angeboten werden, da hierfür das nötige

Personal fehlt. Es soll ein Servicewohnen bleiben. Bildungsreisen und Bildungsurlaub könnte angeboten werden.

Ein Vertrag zwischen Herr Behrens und dem Hauseigentümer ist bereits geschlossen worden.

Der Hauseigentümer hatte von dem Betreibervertrag, welchen es zwischen dem ASB und der Gemeinde gibt nichts gewusst. Nach Kenntniserlangung hat er den Betreiberwechsel gegenüber der Gemeinde umgehend angezeigt. Die Gemeinde behält die Kontrolle darüber, dass die Wohnungen nicht verkauft werden. Alle Wohnungen bleiben Mietwohnungen, welche belegt werden sollen als Dauerwohnraum. Es müssen mehrere Investitionen vorgenommen werden (z. B. Solaranlage auf dem Dach).

Alle Miethöhen bleiben derzeit unverändert, sprich es ist keine Mieterhöhung geplant. Die UG wird mit drei Personen starten. Für die Bewohner*innen soll es zwei bis drei Angebote pro Woche geben,

welche insoweit mit diesen drei Personen umgesetzt werden können.

Das Urlaubsprojekt wird individuell für die beantragende Person gestaltet. Hierfür wird ein Fragebogen zur Verfügung stehen, um die genauen Bedarfe jeder einzelnen Person auszuloten. Herr Behrens informiert weiter, dass er sämtliche Qualifizierungen besitzt, um das Haus Waterkant in gewohnter Weise als betreutes Wohnen führen zu können, versicherungstechnisch, als auch notariell.

Herr Kröppelien:

Fragt an, ob bereits Verträge geschlossen wurden und ob bereits alles beschlossen ist?

Wie verhält es sich mit der angedachten Laufzeit von zwei bzw. fünf Jahren?

Sind alle gesetzlichen Anträge gestellt worden, so dass die Firma ab dem 01.01.2026 starten kann?

Begrüsst, dass für die Bewohner*innen eine positive Änderung erfolgt.

Herr Wollbrecht:

Informiert darüber, dass die Gemeinde den Verträgen zustimmen muss. Sollte die Gemeinde

ablehnen, hätte Herr Behrens gegenüber des Hauseigentümers Schadensersatzansprüche.

Die Gemeindeverwaltung hat Bedenken bzgl. der UG bzw. gGmbH. Dies hat handelsrechtliche

Ursachen, da es bislang von einem eingetragenen Verein betrieben wurde. Die Bildung einer gUG oder gGmbH würde befürwortet werden.

Bittet Herrn Behrens, das Betreiberkonzept schriftlich in der Gemeinde einzureichen, damit auch in

zwei Jahren geprüft werden kann, ob dieses Konzept eingehalten wurde oder erheblich abweicht.

Herr Diews:

Hat sich den Vertrag in der Gemeindeverwaltung angesehen und hat herausgeleitet Sitzung des Ausschusses für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und

Wohnungswesen vom 11.12.2025

sen, dass die Gemeinde bei 12 Wohnungen mitentscheiden darf.
Empfindet die Laufzeit von zwei Jahren als zu kurz und würde einen Fünfjahresvertrag vorschlagen,
um den Bewohner*innen und auch dem Betreiber Planungssicherheit geben zu können.
Fragt an, ob Zimmer und Wohnungen freigehalten werden sollen für das geplante Projekt der Urlaubsbetreuung. - *Antwort siehe oben unter Herr Berehns* -

Herr Woest

Fragt an, welche finanziellen Auswirkungen der Betreiberwechsel für die Bewohner*innen des Hauses Waterkant hat.

Herr Steiner-McCall

Fragt an, in welcher Form ein Mitarbeiterstamm angelegt wird. Aufgrund der geplanten Angebote ist es schwierig, diese mit einer Person umzusetzen.
Fragt die Bewohner*innen, welche als Gäste der Sitzung beiwohnen, ob es ihnen eine Sicherheit geben würde, wenn der Betreibervertrag für fünf Jahre geschlossen wird. - *Antworten siehe oben unter Herr Behrens* -

Frau Lübke

Fragt an, wie das Urlaubsprojekt angedacht ist. - *Antwort siehe oben unter Herr Behrens* -
Die Probezeit von zwei Jahren ist gut, um zunächst die Reaktionen vom Ort etc. einholen zu können.

Herr Nickel:

Bietet dem Hausbeirat des Hauses Waterkant an, dass dieser sich direkt an den Sozialausschuss wendet, sofern etwas nicht funktioniert, damit die Sozialausschussmitglieder helfen können.

Herr Wollbrecht:

Bislang gibt es keine Änderungen in Bezug auf die Betreuung des Bürgertreffs seitens des ASB. Im Januar 2026 könnte der Träger zur nächsten Sitzung eingeladen werden, um diesen konkret zu befragen.

Frau Hinrichs:

Verliest die Mail des Herrn König, welche er vor der Sitzung einreichte, da er an der Sitzung nicht teilnehmen kann.

Die Vorsitzende stellt den Antrag, den Gästen bereits jetzt das Wort zu gestatten, auf Anfrage der Ausschussmitglieder.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Gast 1:

Ziel war es, dass es ein Servicewohnen für ältere Menschen darstellt. Ein erhöhter Komfort wurde geschaffen, wie Sauna, Sportraum etc. Es war von vornherein klar, dass das betreute Wohnen etwas teurer ist und mittlerweile liegen die Mietkosten bei 12,50 EUR pro qm. Die Mieter*innen müssen sich dieses betreute Wohnen leisten können.

Das Haus sollte ursprünglich sozialverträglich vermietet werden an einen Wohlfahrtsverband. Seit 02/2025 wurde durch die Hausgemeinschaft versucht, mit dem ASB eine Einigung zu finden. Leider wurde durch den ASB der Vertrag vorzeitig (vor Ablauf der 15 Jahren gem. Betreibervertrag) gekündigt. Der Verein befindet sich in Auflösung. Der Verein hat nichts mehr, außer Einnahmen durch Mitgliederbeiträge. Auch der Onkel-Bräsig-Treff wird sich dadurch verändern. Die Hauseigentümer*innen freuen sich, dass nun ein Trägerwechsel stattfindet und hofft, dass sich etwas verbessert.

Äußert sich nicht zu der Frage, ob der Vertrag statt auf zwei Jahren auf fünf Jahren geschlossen wird.

Informiert darüber, dass eine gGmbH und eine GmbH ein großer Unterschied ist. Diese Tatsache sollte man nicht aus den Augen verlieren.

Gast 2:

Der ASB hat gegenüber der Gemeinde die aktuellen Zustände verschwiegen.

Gast 3:

Der ASB hat eine Erhöhung des Servicebeitrages auf 235 EUR/Monat vorgenommen. Dies war nicht rechtens.

Gast 4:

Was wird aus dem Onkel-Bräsig-Treff?

Herr Diews:

Stellt den Antrag, die Zustimmung für 5 Jahre zu erteilen.

Die Vorsitzende bittet, darüber abzustimmen, ob dem Antrag des Herrn Diews, stattgegeben wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4

Nein-Stimmen: 3

Enthaltungen: 1

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen empfiehlt der Gemeindevertretung, wie folgt:

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 5 Jahre erteilt. Eine endgültige Entscheidung soll bis Jahresende 2030 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4

Nein-Stimmen: 3

Enthaltungen: 1

Sitzung des Ausschusses für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen vom 11.12.2025

Zu 4. Einwohnerfragestunde

- es werden keine Fragen von Einwohnern gestellt -

Zu 5. Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Herr Kröppelien:

Bemängelt die beschlossene Kaltmiete von 10,50 pro qm für die Wohnungen außerhalb des Ostseeringes. Mit solchen Mieten ziehen keine jungen Menschen mehr in die Gemeinde. Der Vergleich von Wohnungen im Friedhofsweg, welche veraltet sind und Wohnungen im Ostseering, welche bereits saniert und bei 6,50 EUR pro qm liegen, ist nicht real.

Das ist der falsche Weg in die falsche Richtung und wir überaltern noch mehr in Graal-Müritz. Graal-Müritz muss sich unbedingt wandeln.

Es geht nicht um Enteignungen, sondern darum, dass Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umgewandelt werden.

Herr Steiner-McCall:

Gibt Herrn Kröppelien recht, stellt seine Bedenken jedoch dar, Enteignungen vorzunehmen.

Die Ausschüsse haben sich gegen die Schaffung von Sozialwohnungen entschieden, da der Landkreis anderenfalls Sozialwohnungen zuweisen kann.

Herr Wollbrecht:

Informiert darüber, dass es für die Wohnungen außerhalb des Ostseeringes keine festen Mieten gab bislang, so dass durch die GHV hierzu die Anmerkung erfolgte, dass dies nicht zeitgemäß sei und die Mieten erhöht werden müssen, um die Wohnungen halten zu können. Der Finanzausschuss hat dem auch mehrheitlich zugestimmt.

Herr Griese

Wir brauchen dringend Kinder. Lediglich acht Kinder sind dieses Jahr geboren worden, welche mit ihren Eltern in Graal-Müritz wohnen werden. Dies ist ein Tiefpunkt seit den 90iger Jahren.

Die Grundstücke sind in den 90iger Jahren verbaut worden.

Es gibt ein Grundstück, welches seit Jahren brach liegt und nicht bebaut werden kann. Es würden jedoch nur acht Wohneinheiten entstehen.

Herr Diews:

Fragt an, wie ist der Preisdurchschnitt der Mieten in Rostock ist.

Merkt an, dass der ASB die Gemeinde nicht zwingen kann, Mitarbeiterwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Vorsitz:

Tilo Wollbrecht
Renate Hinrichs

Protokollführung:

Nicole Heese

Bürgermeister
Ausschussvorsitzende

Verwaltung