

V o r l a g e
zur Sitzung des Ausschusses für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung
am 22.10.2024

Betr.: Vermietung Versorgungskiosk mit öffentlichem WC am „Rhododendronpark / Parkplatz Waldhotel“

Hier: Öffentliche Ausschreibung

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) Beschlussvorschlag

Zu A)

Der derzeitige Mietvertrag für den Versorgungskiosk am Rhododendronpark endet zum 31.12.2024. Dem Mieter wurde eine Option zur Verlängerung über weitere 5 Jahre eingeräumt. Der derzeitige Mieter hat schriftlich mitgeteilt, dass das Optionsrecht nicht in Anspruch genommen wird, sodass ab dem 01.01.2025 ein neuer Mietvertrag geschlossen werden soll.

Im Mietobjekt sind Toiletten eingeschlossen.

Diese sind aktuell als öffentliche Toiletten gekennzeichnet und durch den Mieter zu bewirtschaften.

Der bisherige Mieter hatte im Mietvertrag eine Auflage, die Toiletten der Öffentlichkeit täglich mindestens in der Zeit von 09:00 Uhr bis 20:00 Uhr zugänglich zu machen. Bei öffentlichen Veranstaltungen der Tourismus- und Kur GmbH, der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz oder auch bei anderen Veranstaltungen waren die Schließzeiten ggf. dem Veranstaltungsende anzupassen.

Zusätzlich zum Kioskgebäude, ist auch eine 3m x 3m große Nebenfläche, welche an das Kioskgebäude angrenzt, Gegenstand der Ausschreibung. Hier können auf eigene Kosten Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Für die Außenfläche sollte ein pauschaler Wert festgelegt werden. Für die Instandhaltung der Terrasse ist der Mieter zuständig.

Anlage 1a-b stellen das betreffende Außengelände dar.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.09.2024 wurde von einigen Gemeindevertretern der bauliche Zustand angesprochen. Die BVL (Beschlussvorlage) der Verwaltung wurde zurückgestellt und an den Tourismusausschuss gegeben.

Zu B)

Die Verwaltung empfiehlt die Neuvergabe des Kioskes über eine öffentliche Ausschreibung. Der Entwurf zu der Ausschreibung wird in der **Anlage 1** dargestellt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt:

- Gemeindegüter
- Schaukästen der Gemeinde
- Webseite der Gemeinde, Rubrik Ausschreibung.

Der Bekanntmachungstext ist der **Anlage 2** dargestellt.

Der Kiosk soll zum Betrieb einer Versorgungseinrichtung im Verzehrer- und/oder Nichtverzehrerbereich genutzt werden.

Die Öffnungszeiten der Toiletten könnten bei der Neuvergabe angepasst werden, so dass diese z. B. an die Öffnungszeiten des Kiosks angelehnt sind.

Möglich wäre auch eine Sonderregelung für die Zeiten außerhalb der Hauptsaison.

Die Betreuung der Toiletten durch den Kioskbetreiber wurde bisher bei der Festsetzung der Höhe des Mietzinses berücksichtigt. Es wurde eine niedrigere Miete angesetzt, als bei anderen Kioskobjekten. Im Rahmen der Ausschreibung wird den Bietern angeboten, für beide Varianten:

- Betreuung mit Toiletten
- Betreuung ohne Toiletten

ein Angebot abzugeben oder sich nur für eine Variante zu entscheiden.

Der derzeitige Mieter hat auf eigenen Wunsch und eigene Kosten, die vom Vermieter auf der westlich angrenzenden Grünfläche vom Versorgungskiosk errichtete ca. 3m x 3m große Terrassenkonstruktion übernommen. Alle anfallenden Kosten trägt der Mieter. Gemäß Mietvertrag muss diese Terrassenkonstruktion auf Kosten des bisherigen Mieters zurückgebaut werden, sollte der neue Mieter diese nicht übernehmen wollen (siehe **Anlage 3**).

Ziel der Vergabe ist es, dass neben dem Zuschlagskriterium Angebotspreis auch das Konzept und die Regionalität in die Wertung einfließen.

Durch diese Vorlage soll erreicht werden, dass über die kommunalen Gremien die Ausgestaltung der Ausschreibung erfolgt.

Die Thematik wurde in der Sitzung des Finanzausschusses am 27.09.2024 erörtert. Es wurde einstimmig beschlossen, der Gemeindevertretung eine öffentliche Ausschreibung zu empfehlen. Die Angebote sollen anschließend im Tourismusausschuss zur Wertung vorgelegt werden.

Aussagen zum baulichen Zustand:

Der bauliche Zustand der Immobilie lässt eine Neuvermietung zu.

Im vorderen Außenbereich sind optische Mängel zu verzeichnen. Diese können durch kleinere Instandhaltungsarbeiten behoben werden.

Im Bereich der öffentlichen Toiletten sind größere Instandsetzungsmaßnahmen notwendig. Der Betrieb des Versorgungskioskes wird durch diese Maßnahmen temporär geringfügig eingeschränkt.

Unabdingbar sind Arbeiten an der Fassade und Böden wegen eindringender Feuchtigkeit und Anschlüsse der Abwasserleitung. Mit einem Fachingenieur wurde die Immobilie im Zuge der

Ermittlung Instandhaltungsarbeiten 2025 besichtigt. Teile der Ausstattung der WC-Anlage befinden sich teils noch im Urzustand der Errichtung und könnten altersbedingt getauscht werden.

Die Leistungen inkl. Kostenschätzung sind in der internen **Anlage 4** beigefügt.

Zu C)

Die Mieteinnahmen fließen in den Haushalt des Eigenbetriebes.

Die Ausschreibung erfolgt ohne die Forderung eines Mindestgebotes. Sollten jedoch Angebote eingehen, die weder finanziell noch konzeptionell den Erwartungen entsprechen, behält sich die Gemeinde vor, eine erneute Ausschreibung vorzunehmen.

Die baulichen Maßnahmen belaufen sich laut Kostenschätzung von ca. 40T€, brutto.

Im Haushalt des Eigenbetriebes für das Jahr 2024 wurden für diese Sanierung des Kioskes mit Toiletten keine finanziellen Mittel eingestellt.

Nach Durchsicht des aktuellen Haushaltsvollzuges per 30.09.2024 könnten ausfolgenden Produktsachkonten finanzielle Mittel zur Deckung der außerplanmäßigen Ausgabe zur Verfügung gestellt werden:

1.) Produkt 57500 Sachkonto 52313100

Titel Ersatzinvestitionen Haus des Gastes

18.606,72€. Brutto

2.) Produkt 57500 Sachkonto 52313200

Titel Instandhaltung Gebäude Sonstiges

5.000,00€, brutto

3.) Produkt 57500 Sachkonto 52313000

Titel Instandhaltung Bibliothek

20.000,00€, brutto.

Als Ziel der Beendigung der baulichen Maßnahmen wird, vorbehaltlich der Wetterlage, der 30.04.2024 anvisiert. Mit dem zukünftigen Mieter sind die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen und deren mögliche Beeinflussung auf den Kioskbetrieb im Rahmen der Verhandlungsgespräche nachweislich abzustimmen.

Zu D)

Im Betreiberkonzept werden u.a. Aussagen zur Nachhaltigkeit und Müllvermeidung gefordert. So sollen im Verzehrereich u.a. Aussagen dazu getroffen werden, inwiefern Mehrweggeschirr oder biologisch abbaubares Geschirr zum Einsatz kommt.

Zu E)

Beschlussvorschlag

Die Mitglieder des Ausschusses für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung empfehlen der Gemeindevertretung die Betreuung des Kioskes am Rhododendronpark / Parkplatz am Waldhotel zum 01.01.2025 öffentlich auszuschreiben.

Die Leistungsbeschreibung ergibt sich aus der Anlage 1, die Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist.

Des Weiteren wird der Gemeindevertretung empfohlen, die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen und der außerplanmäßigen Ausgabe zu zustimmen.

Im Auftrag

Hirsch
SB Zentrale Vergabe- und Fördermittelstelle

Biester-Kern
SB Bauamt