

**Beschlussvorlage**

**VBE/2982/2022/GBE**

**Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Änderung des Mietvertrages zur  
Betreibung der Kindertagesstätte "Zwergenhaus"**

Amt/Aktenzeichen: BuE /	Erstellungsdatum: 05.05.2022
Verfasser: Wunder, Sandra	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
09.06.2022	Gemeindevertretung Bentwisch

**Sachverhalt:**

Aufgrund der jährlich steigenden Kinderzahlen, reichen die räumlichen Kapazitäten für die Betreuung der Kita- und Hortkinder in der Gemeinde Bentwisch nicht aus. Bereits am 21.03.2019 hat die Gemeindevertretung Bentwisch einen Beschluss zur Erweiterung der Kita in der Goorstorfer Str. 3 in Bentwisch gefasst.

Mit der Baumaßnahme wurde vergangenes Jahr begonnen. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin unter Berücksichtigung des derzeitigen Baufortschrittes bzw. die Übergabe des Gebäudes an den Vermieter erfolgt am 01.08.2022.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Gemeinde Bentwisch vermietet derzeit die Kindertageseinrichtung „Zwergenhaus“ in der Goorstorfer Str. 3 und das Hortgebäude in der Stralsunder Str. 58a in Bentwisch an den ASB Küstenkinder gGmbH (ehemals ASB Regionalverband Warnow-Trebeltal e.V.).

Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebens einer Kindertagesstätte (Krippe, Kita und Hort).

Durch den Anbau an das bestehende Kita-Gebäude ändern sich grundsätzlich die Flächen des Gesamtobjektes. Eine Änderung zum bestehenden Mietvertrag ist vorzunehmen.

Im Vergleich zu den bestehenden Räumlichkeiten haben sich die Nutzungsflächen verdoppelt. In dem zweieinhalbgeschossigen Gebäude sind nun **neun Gruppenräume**, ein Personalraum, ein Raum für den Hausmeister, ein Speisesaal und eine Küche. Auf beiden Ebenen stehen für Mädchen, Jungen und Personal Sanitärräume zur Verfügung. In das Obergeschoss gelangt man über die Treppe oder man nutzt den Aufzug. Im Speisesaal wird u.a. eine Beschattungsanlage gegen die Sonneneinstrahlung eingebaut. Der Anbau entspricht den gesetzlichen Anforderungen für Kindereinrichtungen und wurde im Vorfeld mit den zuständigen Ämtern des Landkreises Rostock, insbesondere mit dem Jugendamt abgestimmt.

Die Erstausrüstung für den Anbau des Gebäudes, wie z.B. Tische und Stühle für den Speisesaal, wird über die Gemeinde erfolgen. Die Gemeinde muss festlegen, ob die Erstausrüstung kostenpflichtig auf den Mieter umgelegt werden soll. Dann sollte ein gesonderter Mietvertrag über bewegliche Sachen zwischen der Gemeinde Bentwisch und dem Mieter abgeschlossen werden. Lt. Mietvertrag §4 Abs. 4 könnte das Inventar auch kostenfrei mitvermietet werden.

Da es sich beim Anbau des Gebäudes um einen Neubau handelt, muss die Gemeinde Bentwisch über die Höhe des Quadratmeterpreises bei der vorgesehenen Vermietung entscheiden.

Gemäß „Richtlinie für den Abschluss von Vereinbarungen und zur Berechnung der Entgelte in den Kindertageseinrichtungen, nach §§ 78 b bis 78e SGB VIII in Verbindung mit dem KiföG M-V“ werden

## VBE/2982/2022/GBE

für die Berechnung der Entgelte die Kosten anerkannt, die für den Betrieb der Kindertageseinrichtung notwendig und angemessen sind. Mieten und Pachten werden anerkannt und berücksichtigt für angemietete Gebäude bzw. Gebäudeteile und der Pacht der Grundstücke unter Berücksichtigung der angemessenen Nettogrundfläche bis zu 5,50 €/m<sup>2</sup>.

Die Höhe des Mietzinses für den Altbau der Kindertagesstätte beträgt lt. Mietvertrag derzeit 4,50 €/m<sup>2</sup>. Es handelt sich hier um 951,09 m<sup>2</sup>. Der Anbau an das bestehende Kita-Gebäude hat eine Nutzfläche von 965,943 m<sup>2</sup>. Nach der aktuellen Richtlinie können Mietkosten bis maximal 5,50 €/m<sup>2</sup> angerechnet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Altbau der Kita weiterhin mit einem Mietzins von 4,50 €/m<sup>2</sup> und den Anbau mit dem maximalen Mietzins von 5,50 €/m<sup>2</sup> anzurechnen. Es ergeben sich hiermit monatlich folgende Kosten:

Gebäude	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietzins	Mietkosten
Altbau Kita	951,09	4,50 €/m <sup>2</sup>	4.279,91 €
Anbau Kita	965,943	5,50 €/m <sup>2</sup>	5.312,69 €
Gesamt	1.917,033		9.592,60 €

Es könnte auch ein Mietzins für die Gesamtfläche der Kita mit einem Mietzins von 4,50 €/m<sup>2</sup> bzw. 5,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Gebäude	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietzins	Mietkosten
Gesamt	1.917,033	4,50 €/m <sup>2</sup>	8.626,65 €

Gebäude	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietzins	Mietkosten
Gesamt	1.917,033	5,50 €/m <sup>2</sup>	10.543,68 €

Die Gemeinde Bentwisch muss über die Höhe des Quadratmeterpreises entscheiden.

### Hier die Aufstellung der Kosten zum Anbau des neuen Gebäudes:

Baukosten nach Kostenschätzung:	3.802.009 €
Förderung durch ILERL-MV:	1.420.836 €
<u>Kosten, die durch die Gemeinde getragen werden:</u>	<u>2.381.173 €</u>

Bei einer Nutzungszeit von 20 Jahren - in Bezug auf den Anbau – würde die monatliche Miete 9.921,55 Euro anstatt 5.312,69 Euro betragen. Dies würde einen Mietzins von 9,78 €/m<sup>2</sup> bedeuten, was allerdings lt. o.g. Richtlinie nicht zulässig ist.

Da solch hohe Mehrausgaben / Mehrkosten mit dem aktuellen Entgeltvertrag nicht abgedeckt sind, wird es zu einer Neuverhandlung der Platzkosten kommen. Die Entgeltverhandlungen werden zwischen dem Träger der Einrichtung und dem Träger der öffentlichen Jugendhilfe im Einvernehmen mit der Gemeinde Bentwisch stattfinden. Die Platzkostenerhöhungen werden vom Landkreis getragen und haben keine direkte Auswirkung auf die Elternbeiträge (es besteht die Beitragsfreiheit für die Eltern) oder Gemeindeanteile. Die Gemeinde Bentwisch zahlt – genau wie die anderen Gemeinden – derzeit einen monatlichen Gemeindeanteil in Höhe von 167,38 Euro pro Kind je Monat. Voraussichtlich wird der Ausgleich der Mehrkosten des Landkreises Rostock über die Kreisumlage erfolgen.

Ein erster Entwurf für die Anpassung des Mietvertrages zur Betreuung der Kindertagesstätte „Zwergenhaus“ zwischen der Gemeinde Bentwisch als Vermieter und dem ASB Küstenkinder gGmbH als Mieter wurde bereits erarbeitet. Der Bürgermeister und einer seiner Stellvertreter werden bevollmächtigt, die Änderung des Mietvertrages zu unterzeichnen.

**Finanzierung:** Mehreinnahmen bei der Miete.  
Voraussichtlich höhere Kreisumlage

## **Beschlussvorschlag 1 :**

1. Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt den Mietvertrag für das Kita-Gebäude wie folgt zu ändern:

Mit Abschluss der neu verhandelten Leistungsvereinbarung beträgt der Mietzins 4,50 €/m<sup>2</sup> für den Altbau der Kita und der Mietzins 5,50 €/m<sup>2</sup> für den Anbau der Kita. Dies ergibt Mietkosten in Höhe von 9.592,60 € pro Monat.

<b>Gebäude</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Mietzins</b>	<b>Mietkosten</b>
Altbau Kita	951,09	4,50 €/m <sup>2</sup>	4.279,91 €
Anbau Kita	965,943	5,50 €/m <sup>2</sup>	5.312,69 €
Gesamt	1.917,033		9.592,60 €

2. Die Erstausrüstung ist kostenpflichtig und auf den Mieter umzulegen. Ein gesonderter Mietvertrag ist zu erstellen

oder

Lt. Mietvertrag §4 Abs. 4 wird das Inventar kostenfrei an den Mieter vermietet.

Der Bürgermeister und einer seiner Stellvertreter werden bevollmächtigt, den geänderten Mietvertrag zu unterzeichnen.

oder

## **Beschlussvorschlag 2:**

1. Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt den Mietvertrag wie folgt zu ändern:

Mit Abschluss der neu verhandelten Leistungsvereinbarung beträgt der Mietzins 4,50 €/m<sup>2</sup> für das gesamte Kita-Gebäude. Dies ergibt Mietkosten in Höhe von 8.626,65 € pro Monat.

<b>Gebäude</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Mietzins</b>	<b>Mietkosten</b>
Gesamt	1.917,033	4,50 €/m <sup>2</sup>	8.626,65 €

2. Die Erstausrüstung ist kostenpflichtig und auf den Mieter umzulegen. Ein gesonderter Mietvertrag ist zu erstellen

oder

Lt. Mietvertrag §4 Abs. 4 wird das Inventar kostenfrei an den Mieter vermietet.

Der Bürgermeister und einer seiner Stellvertreter werden bevollmächtigt, den geänderten Mietvertrag zu unterzeichnen.

**Beschlussvorschlag 3:**

1. Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt den Mietvertrag wie folgt zu ändern:

Mit Abschluss der neu verhandelten Leistungsvereinbarung beträgt der Mietzins 5,50 €/m<sup>2</sup> für das gesamte Kita-Gebäude. Dies ergibt Mietkosten in Höhe von 10.543,68 € pro Monat.

Gebäude	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietzins	Mietkosten
Gesamt	1.917,033	5,50 €/m <sup>2</sup>	10.543,68 €

2. Die Erstausstattung ist kostenpflichtig und auf den Mieter umzulegen. Ein gesonderter Mietvertrag ist zu erstellen

oder

Lt. Mietvertrag §4 Abs. 4 wird das Inventar kostenfrei an den Mieter vermietet.

Der Bürgermeister und einer seiner Stellvertreter werden bevollmächtigt, den geänderten Mietvertrag zu unterzeichnen.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Mietvertrag Kita Bentwisch