

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER KREISSTADT ERBACH



Gemäß § 62 Absatz 5 der Hessischen Gemeindeordnung in Verbindung mit § 58 Absatz 6 der Hessischen Gemeindeordnung bringe ich hiermit zur öffentlichen Kenntnis, dass am

Donnerstag, 02.11.2023, um 20:00 Uhr
im großen Saal, Werner-Borchers-Halle, Otto-Glenz-Straße 1, 64711 Erbach

eine öffentliche Sitzung

des Haupt- und Finanzausschusses

stattfindet.

Die Sitzung findet gemeinsam mit dem Ausschuss für Soziales, Familien und Sport sowie dem Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr statt.

Tagesordnung:

1. Genehmigung des Protokolls der 24. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 31.08.2023
2. Grundsatzbeschluss zur Reduzierung der Gruppengrößen in den städtischen Kindertagesstätten (VL-47/2023 4. Ergänzung)
3. Machbarkeitsstudie Ausbau Kita Sonnenschein (VL-163/2023 1. Ergänzung)
4. Einrichtung einer neuen Kindertagesstätte/ Umbauplanung in den Räumlichkeiten der Kandelhalle Süd (VL-119/2023 3. Ergänzung)
5. Kommunale Wärmeplanung - gemeinsamer Beschlussvorschlag der Städte Erbach und Michelstadt (VL-165/2023 1. Ergänzung)
6. Auflösung der Stadtentwicklung Erbach GmbH (VL-162/2023 2. Ergänzung)
7. Anfragen und Mitteilungen

Erbach, 25. Oktober 2023

Michael Gänssle
Ausschussvorsitzender



25. Sitzung am Donnerstag, 02.11.2023, 20:00 Uhr bis 22:31 Uhr im großen Saal, Werner-Borchers-Halle, Otto-Glenz-Straße 1, 64711 Erbach

Tagesordnung

1. Genehmigung des Protokolls der 24. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 31.08.2023
2. Grundsatzbeschluss zur Reduzierung der Gruppengrößen in den städtischen Kindertagesstätten (VL-47/2023 4. Ergänzung)
3. Machbarkeitsstudie Ausbau Kita Sonnenschein (VL-163/2023 1. Ergänzung)
4. Einrichtung einer neuen Kindertagesstätte/
Umbauplanung in den Räumlichkeiten der Kandelhalle Süd (VL-119/2023 3. Ergänzung)
5. Kommunale Wärmeplanung - gemeinsamer Beschlussvorschlag der Städte Erbach und Michelstadt (VL-165/2023 1. Ergänzung)
6. Auflösung der Stadtentwicklung Erbach GmbH (VL-162/2023 2. Ergänzung)
7. Anfragen und Mitteilungen

Anwesenheiten

Anwesend:

Haupt- und Finanzausschuss

Ausschussvorsitzender:

stellv. Ausschussvorsitzender:

Gänssle, Michael

Weyrauch, André

Bucher, Marcel

Heckmann, Alexander

Herrmann, Klaus

Müller, Jürgen

Petersik, Erich

vertritt Herr Klaus-Peter
Trumpfheller (CDU)

Schwinn, Gernot

Magistrat

Dr. Traub, Peter

Barnack, Ursula

Braun, Andreas

Eckert, Stefan

Volk, Jürgen

Dr. Weber, Alwin

Stadtverordnetenversammlung

Röck, Bernhard

Schriftführung

Horn, Ulrich

Verwaltung

Marquardt, Ute
Maurer, Jens
Schwinn, Tanja

Nicht anwesend/Entschuldigt:

Haupt- und Finanzausschuss

Trumpfheller, Klaus-Peter

Magistrat

Erster Stadtrat:

Gieß, Erwin
Kelbert-Gerbig, Nicole
Schöpp, Andreas

Stadtverordnetenversammlung

Marques Duarte, António
Wagner, Andreas
Weyrauch, Christa

Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzender Michael Gänssle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Haupt- und Finanzausschusses fest. Die Sitzungen des Ausschusses für Soziales, Familien und Sport und des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses finden parallel statt. Die Tagesordnungspunkte 2 und 4 werden gemeinsam mit dem Sozialausschuss, der Tagesordnungspunkt 3 mit dem Sozial- und dem Bauausschuss und der Tagesordnungspunkt 5 mit dem Bauausschuss beraten.

1.	Genehmigung des Protokolls der 24. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 31.08.2023
-----------	---

Beschluss:

Das Protokoll der 24. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 31.08.2023 wird beschlossen.

Abstimmung:

7 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

2.	Grundsatzbeschluss zur Reduzierung der Gruppengrößen in den städtischen Kindertagesstätten	VL-47/2023 4. Ergänzung
-----------	---	------------------------------------

Ausschussvorsitzender Gänssle schlägt in Abstimmung dem SPD-Fraktionsvorsitzenden Schwinn vor, die im Beschlussvorschlag aufgeführten Punkte 1 und 2 getrennt voneinander abzustimmen. Hiergegen bestehen keine Einwände.

Der erste Teil des Beschlussvorschlages beinhaltet, den Magistrat zu beauftragen, zusätzliche Betreuungsplätze bereitzustellen. In der Diskussion dazu, wird zunächst über die grundsätzliche Erforderlichkeit dieses Beschlusses gesprochen. Es wird festgestellt, dass es permanent primäre Aufgabe des Magistrates ist, den vorhandenen Bedarf nach Betreuungsplätzen zu decken. Diesbezüglich sind bereits verschiedene Alternativmöglichkeiten in Arbeit, die in Prüfung sind. Weiter wird darüber gesprochen, dass aktuell ein Bedarf für 107 Plätze vorhanden ist und schon allein deshalb zusätzliche Betreuungsplätze entstehen müssen.

Im zweiten Teil des Beschlussvorschlages soll sich die Stadt zu einer Qualitätsoffensive in ihren Kindertagesstätten durch Gruppenreduzierungen bekennen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die vorgeschlagene Qualitätsoffensive im Interesse aller Beteiligten ist. Weiter wird über die finanziellen Auswirkungen und die Deckungsmöglichkeiten der durch die Gruppenreduzierungen zusätzlich entstehenden Kosten gesprochen.

Beschluss:

- 1. Der Magistrat wird beauftragt, zeitnah umsetzbare Maßnahmen zur Bereitstellung von zusätzlich 120 Betreuungsplätzen für Kinder Ü3 (3-6 Jahre) und 24 Plätzen für Kinder U3 (1-3 Jahre) in Erbach mit einer Umsetzungsfrist bis Mitte 2025 vorzulegen.**

Abstimmung:

7 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

2. Die Stadt Erbach bekennt sich zu einer Qualitätsoffensive in ihren Kindertagesstätten. Sie wird daher, sobald ausreichend Plätze zur Deckung des Bedarfs vorhanden sind, mit einer schrittweisen Reduzierung der Gruppenstärken beginnen

- ❖ für Regelgruppen (3 bis 6jährige Kinder) von 25 auf 20 Plätze und
- ❖ für Krippengruppen (1 bis 3jährige Kinder) von 12 auf 10 Plätze.

Abstimmung:

4 Ja-Stimmen, 3 Gegenstimmen, 1 Stimmenthaltung

3.	Machbarkeitsstudie Ausbau Kita Sonnenschein	VL-163/2023 1. Ergänzung
-----------	--	-------------------------------------

Aufgrund des akut vorhandenen Platzbedarfes wird die Maßnahme grundsätzlich positiv bewertet, zumal sie in einer städtischen Immobilie geplant ist. Weiter wird darüber gesprochen, dass durch die Aufstockung bis zu 37 zusätzliche Plätze entstehen können und auch die Nutzung des Außengeländes bei der Planung berücksichtigt wird. Abschließend wird die haushaltsrechtliche Abwicklung versus Beginn der Maßnahme thematisiert.

Beschluss:

- 1. Die Kindertagesstätte Sonnenschein ist zwecks Schaffung von weiteren Gruppen-, Sozial- und Arbeitsräumen zu erweitern und wird um ein Geschoss aufgestockt.**
- 2. Die dafür notwendigen Mittel in Höhe von 850.000 Euro sind im Haushalt 2024 einzuplanen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung für die Planung der Leistungsphasen 3 bis 6 vorzubereiten.**

Abstimmung:

7 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

4.	Einrichtung einer neuen Kindertagesstätte/ Umbauplanung in den Räumlichkeiten der Kandelhalle Süd	VL-119/2023 3. Ergänzung
-----------	--	-------------------------------------

Eingangs wird festgestellt, dass der haushaltsrechtliche Vorbehalt im Beschlussfassungsvorschlag nicht im Entwurf des Mietvertrages berücksichtigt wurde und deshalb eine Diskrepanz besteht, der entweder im Vertrag oder im Beschluss anzupassen ist. Weiter wird über die Lage der Kandelhalle im Gewerbegebiet mit angrenzendem Industriegebiet und mögliche Auswirkungen auf die Betriebsgenehmigung für eine Kindertagesstätte gesprochen. Außerdem wurde die Frage gestellt, welche konkreten Leistungen der Mietvertrag beinhaltet. Geplant sind 3 Regelgruppen mit 75 Plätzen und 1 Krippengruppen, also insgesamt 87 neue Betreuungsplätze. Die finanziellen Aspekte des Vertrages (Mietzahlungen, Kaufoption, Laufzeit) sowie Fördermöglichkeiten wurden thematisiert. Alternativen –wie Containerlösungen und die Etablierung weiterer Naturkindergärten- werden angesprochen. Als Vorteil wird die schnelle Umsetzung der Maßnahme gesehen. Aufgrund der offenen Fragen zum Leistungsinhalt des Mietvertrages und zu möglichen Alternativen, erfolgt keine Abstimmung.

Beschluss:

Vorbehaltlich der Zurverfügungstellung der Haushaltsmittel in den kommenden Haushaltsjahren und der Genehmigung durch das Regierungspräsidium wird die Stadt Erbach den beigelegten und angepassten Mietvertrag mit der EGO zur Anmietung der Kandelhalle Süd für die Nutzung als Kindertagesstätte unterzeichnen.

Abstimmung:

Ohne Abstimmung

5.	Kommunale Wärmeplanung - gemeinsamer Beschlussvorschlag der Städte Erbach und Michelstadt	VL-165/2023 1. Ergänzung
-----------	--	-------------------------------------

Über den Inhalt der Vorlage und den Beschlussfassungsvorschlag wird diskutiert. Dabei wird festgestellt, dass sich der Beschluss zunächst nur auf die Studie bezieht. Pkt. 5 des Beschlussvorschlages wird dahingehend konkretisiert, dass ein 1. Bericht Ende März 2024 und weitere Sachstandsberichte quartalsweise der Stadtverordneten vorzulegen sind.

Beschluss:

Es wird beschlossen:

- 1. Die Städte Erbach und Michelstadt vereinbaren eine enge Kooperation auf dem Gebiet der Kommunalen Wärmeplanung.**
- 2. Es können weitere kommunale Akteure, wie beispielsweise der AVMM, in die Kooperation mit einbezogen werden.**
- 3. Noch im Jahr 2023 wird eine gemeinsame 90%-Förderung für eine Kommunale Wärmeplanung beim BMWK beantragt.**
- 4. Nach Bewilligung der Fördermittel ist eine Studie zur Kommunalen Wärmeplanung in Auftrag zu geben. Die benötigten Finanzmittel sind in den jeweiligen Haushalten zu etatisieren.**
- 5. Zwischenstände und Ergebnisse des Projektes sind den Gremien der beiden Städte in regelmäßigen Abständen vorzulegen.**
- 6. Notwendige personelle Entscheidungen sind gemeinsam zu strukturieren, sowohl organisatorisch als auch finanziell.**

Abstimmung:

8 Ja-Stimmen

6.	Auflösung der Stadtentwicklung Erbach GmbH	VL-162/2023 2. Ergänzung
-----------	---	-------------------------------------

In der Besprechung zu der Beschlussvorlage werden die steuerlichen Aspekte nach Übergang der Sportanlagen in den Regiebetrieb der Stadt besprochen.

Beschluss:

- Die Stadtentwicklung Erbach GmbH soll aufgelöst werden.**
- Dem als Anlage beigefügten Kaufvertrag wird zugestimmt. Im Investitionsprogramm 2024 der Kreisstadt Erbach sind die entsprechenden Mittel einzuplanen.**
- Die Aufgaben der Stadtentwicklung Erbach GmbH werden zum 1.1.2024, 00:01 h von der Kreisstadt Erbach -vorbehaltlich der aufschiebenden Wirkung im Kaufvertrag- im Rahmen eines Regiebetriebes übernommen. Im Ergebnishaushalt 2024 sind die hierfür erforderlichen Erträge und Aufwendungen einzuplanen.**
- Die Organe der Stadtentwicklung Erbach GmbH und der Magistrat der Kreisstadt Erbach werden beauftragt, die Auflösung der GmbH und die Übertragung der GmbH-Aufgaben in einen Regiebetrieb der Kreisstadt Erbach umzusetzen.**

Abstimmung:

8 Ja-Stimmen

7.	Anfragen und Mitteilungen
-----------	----------------------------------

keine

Michael Gänssle
Ausschussvorsitzender

Ulrich Horn
Schriftführer



**24. Sitzung am Donnerstag, 31.08.2023, 20:06 Uhr bis 22:58 Uhr
im Sitzungssaal (3. OG), Rathaus, Neckarstraße 3,
64711 Erbach**

Tagesordnung

1. Genehmigung des Protokolls der 23. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.06.2023
2. Sachstandsbericht zum Thema "IT-Sicherheit" durch Herrn Kai Schwardt (ohne Vorlage)
3. Eckdaten zum Jahresabschluss 2022 (VL-114/2023)
4. Über- und außerplanmäßige Aufwendungen im Ergebnishaushalt 2022 (VL-118/2023
1. Ergänzung)
5. Über- und außerplanmäßige Auszahlungen im Finanzhaushalt 2022 (VL-117/2023
1. Ergänzung)
6. 1. Bericht über den Haushaltsvollzug 2023 (VL-120/2023
1. Ergänzung)
7. Richtlinie für das Inventarwesen der Kreisstadt Erbach (Inventarordnung) (VL-116/2023
1. Ergänzung)
8. 1. Änderungssatzung zur Hundesteuersatzung der Kreisstadt Erbach vom 10.12.2020 (VL-115/2023
1. Ergänzung)
9. Genehmigungsverfügung des RP Darmstadt vom 13. Juni 2023 zur Haushaltssatzung und des Haushaltsplans der Kreisstadt Erbach für das Haushaltsjahr 2023 (VL-102/2023
1. Ergänzung)
10. Platzvergabe 2023 - Aktueller Stand der Betreuungsplätze in den Erbacher Kindertagesstätten (VL-98/2023)
11. Grundsatzbeschluss zur Reduzierung der Gruppengrößen in den städtischen Kindertagesstätten (VL-47/2023
2. Ergänzung)
12. Anfragen und Mitteilungen

Anwesenheiten

Anwesend:

Haupt- und Finanzausschuss

Ausschussvorsitzender:

stellv. Ausschussvorsitzender:

Gänssle, Michael

Weyrauch, Dominik

vertritt Herr André
Weyrauch (CDU)

20:06 - 21:45 Uhr

Bucher, Marcel

Heckmann, Alexander

Herrmann, Klaus

Müller, Jürgen

Schwinn, Gernot

Trumpfheller, Klaus-Peter

Magistrat

Erster Stadtrat:

Dr. Traub, Peter
Gieß, Erwin
Barnack, Ursula
Braun, Andreas
Volk, Jürgen
Dr. Weber, Alwin

20:06 - 22:00 Uhr

Stadtverordnetenversammlung

Röck, Bernhard
Gebhardt, Gudrun

Schriftführung

Horn, Ulrich

Verwaltung

Marquardt, Ute
Müller, Axel

20:06 – 21:00 Uhr

Gäste

Schwardt, Kai

20:06 – 21:00 Uhr

Nicht anwesend/Entschuldigt:

Haupt- und Finanzausschuss

Weyrauch, André

Magistrat

Eckert, Stefan
Kelbert-Gerbig, Nicole
Schöpp, Andreas

Stadtverordnetenversammlung

Marques Duarte, António
Petersik, Erich
Wagner, Andreas
Weyrauch, Christa

Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzender Michael Gänssle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Haupt- und Finanzausschusses fest. Im Verlauf der Sitzung schlägt Herr Gänssle vor, die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte 10 und 11 aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs zu tauschen. Der Vorschlag wird einstimmig angenommen. Somit wird der ursprüngliche Tagesordnungspunkt 11 – „Platzvergabe 2023 – Aktueller Stand der Betreuungsplätze in den Erbacher Kindergärten“ zu Punkt 10 und der ursprüngliche Tagesordnungspunkt 10 – „Grundsatzbeschluss zur Reduzierung der Gruppengrößen in den städtischen Kindergärten“ zu Punkt 11.

1.	Genehmigung des Protokolls der 23. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.06.2023
-----------	---

Herr Schwinn bittet das Protokoll zu Tagesordnungspunkt 9 – „Wahl der Schöffen für die Vorschlagsliste durch die Kreisstadt Erbach“ in Absatz 2, Satz 2 wie folgt zu ergänzen:

„Im Ausschuss besteht Einigkeit darüber, dass es nicht in der Kompetenz des Magistrates liegt, Bewerber von der Liste zu streichen. Der Magistrat ist lediglich für die formelle Überprüfung der Bewerber nach dem Gerichtsverfassungsgesetz zuständig. Da letztendlich die Beschlussfassung der Schöffensliste in der Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung liegt, hätte die komplette Bewerberliste zur Beschlussfassung vorgelegt werden müssen.“

Beschluss:

Das Protokoll der 23. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.06.2023 wird mit der o. g. Ergänzung beschlossen.

Abstimmung:

6 Ja-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

2.	Sachstandsbericht zum Thema "IT-Sicherheit" durch Herrn Kai Schwardt (ohne Vorlage)
-----------	--

Der IT-Sicherheitsbeauftragte der Kreisstadt Erbach, Herr Kai Schwardt gibt einen umfassenden Sachstandsbericht und Ausblick zum Thema „IT-Sicherheit“ der Kreisstadt Erbach. Dabei geht er auf die bereits geschaffenen Regularien (z. B. Dienstanweisung IT-Sicherheit) ein und gibt einen Überblick über die bislang umgesetzten Maßnahmen (Umstellung E-Mailsystem, Passwortregelungen, Beschränkung des Internetzugangs, Verbot der Privatnutzung, etc.). Er beantwortet Fragen zu den Themen Datensicherung, Verwendung von USB-Sticks und USB-Ports sowie zum Warnhinweis „unsicheres Zertifikat“ beim Öffnen der städtischen E-Mails. Außerdem wurde die Benutzung städtischer iPads durch die Mandatsträger thematisiert.

3.	Eckdaten zum Jahresabschluss 2022	VL-114/2023
-----------	--	--------------------

Auf Basis der Beschlussvorlage erläutert Herr Horn die wichtigsten Eckdaten des Jahresabschlusses 2022.

Beschluss:

Die Eckdaten des Jahresabschlusses 2022 werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Zur Kenntnis genommen

4.	Über- und außerplanmäßige Aufwendungen im Ergebnishaushalt 2022	VL-118/2023 1. Ergänzung
-----------	--	-------------------------------------

Die über- und außerplanmäßigen Aufwendungen werden auf Grundlage der Beschlussvorlage von Herr Horn erläutert. Herr Müller moniert, dass über- und außerplanmäßigen Aufwendungen grundsätzlich im Voraus zu beschließen sind.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die unter Pkt. 1 genannten über-/außerplanmäßigen Aufwendungen im Ergebnishaushalt 2022 in Höhe von insgesamt 230.993,43 €.

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die unter Pkt. 2 genannten –vom Magistrat beschlossenen- über-/außerplanmäßigen Aufwendungen im Ergebnishaushalt in Höhe von 398.975,75 € zur Kenntnis.

Abstimmung:

7 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

5.	Über- und außerplanmäßige Auszahlungen im Finanzhaushalt 2022	VL-117/2023 1. Ergänzung
-----------	--	-------------------------------------

Herr Horn erläutert die Beschlussvorlage.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die unter Pkt. 1 genannten über- und außerplanmäßigen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 105.038,35 € und nicht investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 153.372,95 €.

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die unter Pkt. 2 genannten –vom Magistrat beschlossenen- über- und außerplanmäßigen investiven Auszahlungen in Höhe von 50.725,58 € und nicht investiven Auszahlungen in Höhe von 1.297.572,37 € zur Kenntnis.

Abstimmung:

7 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

6.	1. Bericht über den Haushaltsvollzug 2023	VL-120/2023 1. Ergänzung
-----------	--	-------------------------------------

Herr Horn erläutert den Bericht und geht dabei auf die einzelnen Bestandteile ein. In der Tabelle „Auszahlungen für Investitionen nach Investitions-Nr.“ (vgl. Seite 10) werden einzelne Investitions-Nrn. (z. B. I-54138-21 –Ersatzneubau Erdbachbrücke) thematisiert. Zu Inv-Nr. I-57316-21 – Unbebaute Grundstücke Kernstadt stellt sich die Frage für welche Maßnahme die Auszahlungen in Höhe von 62.736,38 € geleistet wurden.

Anmerkung der Finanzverwaltung:

Die Inv-Nr. I-57316-21 beinhaltet Auszahlungen für einen Kostenbescheid des Amtes für Bodenmanagement und Entschädigungszahlungen für Minderzuteilungen. Die Auszahlungen resultieren aus der vereinfachten Umlegung „Hauptstraße“ und wurden fällig, weil der Umlegungsbeschluss vom 25. April 2022 am 2. Mai 2023 unanfechtbar geworden ist.

Beschluss:

Der 1. Bericht über den Haushaltsvollzug 2023 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Zur Kenntnis genommen

7.	Richtlinie für das Inventarwesen der Kreisstadt Erbach (Inventarordnung)	VL-116/2023 1. Ergänzung
-----------	---	-------------------------------------

Der aktuelle Sachstand zur Inventur und der Entwurf der Richtlinie für das Inventarwesen der Kreisstadt Erbach wird auf Basis der Anlagen zur Beschlussvorlage besprochen.

Herr Schwinn regt an, den Entwurf der Richtlinie in Pkt. 8 –Anlagenzugänge von Mobilien, Absatz 2, Satz 2 um folgende Wertgrenze für die Inventarisierung zu ergänzen:

„Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten über 250,00 € netto betragen, sind zu inventarisieren“

Beschluss:

Der beigefügte 1. Entwurf zur „Richtlinie für das Inventarwesen der Kreisstadt Erbach“ wird mit der o. g. Ergänzung beschlossen.

Abstimmung:

7 Ja-Stimmen

8.	1. Änderungssatzung zur Hundesteuersatzung der Kreisstadt Erbach vom 10.12.2020	VL-115/2023 1. Ergänzung
-----------	--	-------------------------------------

Es besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die 1. Änderungssatzung zur Hundesteuersatzung der Kreisstadt Erbach vom 10.12.2020 wird beschlossen.

Abstimmung:

7 Ja-Stimmen

9.	Genehmigungsverfügung des RP Darmstadt vom 13. Juni 2023 zur Haushaltssatzung und des Haushaltsplans der Kreisstadt Erbach für das Haushaltsjahr 2023	VL-102/2023 1. Ergänzung
-----------	--	-------------------------------------

Es besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die als Anlage beigefügte Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidium Darmstadt vom 13. Juni 2023 zur Haushaltssatzung und des Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2023 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Zur Kenntnis genommen

10.	Platzvergabe 2023 - Aktueller Stand der Betreuungsplätze in den Erbacher Kindertagesstätten	VL-98/2023
------------	--	-------------------

Bei der Diskussion wird festgestellt, dass der ausgewiesene Bedarf an Betreuungsplätzen in Höhe von 107 Plätze um das positive Delta der Aus- und Einpendler-Kinder in Höhe von 38 Kindern zu erweitern ist. Somit sind insgesamt 145 Plätze der Warteliste zuzuordnen. In der weiteren Debatte stellt der Ausschuss fest, dass die sachliche Diskussion in die Zuständigkeit des Ausschusses für Soziales, Familien und Sport fällt. Dieser tagt am kommenden Montag.

Beschluss:

Der aktuelle Stand der Betreuungsplätze aller Kindertagesstätten in der Kreisstadt Erbach nach der Platzvergabe für das Betreuungsjahr 2023/2024 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Zur Kenntnis genommen

11.	Grundsatzbeschluss zur Reduzierung der Gruppengrößen in den städtischen Kindertagesstätten	VL-47/2023 2. Ergänzung
------------	---	------------------------------------

Die Beschlussvorlage wird besprochen. Dabei wird diskutiert, ob zum jetzigen Zeitpunkt die Reduzierung der Gruppengröße die richtige Vorgehensweise ist. Zum einen stellt die Reduzierung eine Qualitätsoffensive in der Betreuung dar, zum anderen fallen dadurch weitere 49 Betreuungsplätze weg, die durch zusätzliches Personal und zusätzliche Räumlichkeiten kompensiert werden müssen. Der bereits vorhandene Bedarf an Betreuungsplätzen (vgl. TOP 10) erhöht sich somit insgesamt 194 Plätze! Es wird besprochen, ob es sinnvoll wäre in Priorität 1 die Warteliste zu befriedigen und in Priorität 2 die Gruppenreduzierung umzusetzen. Bei letzterem stellt sich auch die Frage der Finanzierung (Eltern oder Stadt?). Der Ausschuss kommt zu dem Ergebnis, dass zum jetzigen Zeitpunkt mit dem derzeitigen Kenntnisstand kein Empfehlungsbeschluss möglich ist und weitere Beratungen in den Fraktionen und evtl. in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Sozialausschuss erforderlich sind. Bürgermeister Dr. Traub weist daraufhin, dass die Stadtverordnetenversammlung einen Beschluss fassen sollte, aus dem zumindest ein Signal bzw. eine Absichtserklärung zur Reduzierung der Gruppen hervorgeht.

Beschluss:

Die Gruppengrößen in den städtischen Kindertagesstätten werden zukünftig schrittweise für die

**Regelgruppen – 3. bis 6. Lebensjahr - auf 20 Plätze und für die
Krippengruppen 1. bis 3. Lebensjahr - auf 10 Plätze festgelegt.**

Abstimmung:

Ohne Abstimmung

12.	Anfragen und Mitteilungen
------------	----------------------------------

Keine.

Michael Gänsle
Ausschussvorsitzender

Ulrich Horn
Schriftführer

Beschlussvorlage

24.10.2023

Drucksache VL-47/2023 4. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	1.4 ts
Fachbereich:	Zentrale Dienste
Sachbearbeitung:	Tanja Schwinn

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	02.11.2023	vorberatend
Ausschuss für Soziales, Familien und Sport	02.11.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	09.11.2023	beschließend

Grundsatzbeschluss zur Reduzierung der Gruppengrößen in den städtischen Kindertagesstätten

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 23.10.2023 über die Vorlage diskutiert und hat den nachfolgenden Beschluss gefasst.

Aufgrund des sprunghaft gestiegenen Bedarfs an Betreuungsplätzen konnten im Rahmen der Platzvergabe 2023/2024 107 Kinder (20 Anmeldungen Krippe, 87 Anmeldungen Regelgruppe) nicht aufgenommen werden.

Diesen veränderten Bedarf führen wir zurück auf

- den vermehrten Zuzug junger Familien aus dem Umland,
- Flüchtlingsbewegungen und
- auf den deutlich höheren Betreuungsbedarf, weil beide Elternteile berufstätig sind, um die Grundversorgung der Familie sicherstellen zu können.

Anhand der Geburtenzahlen lässt sich ein Bevölkerungszuwachs ablesen:

	2019	2020	2021	2022	2023
Krippe	234	253	251	271	290
Regelgruppe	453	429	446	485	504

Die Kreisstadt profitiert immer noch von Zuzügen und „wächst“. Damit ist unmittelbar auch ein Trend, nämlich die Steigerung der Betreuungsbedarfe in den kommenden Jahren, verbunden.

Dieser deutlich gestiegene Betreuungsbedarf erzeugt einen hohen Handlungsdruck, zeitnah ausreichend Betreuungsplätze in den Erbacher Kinderbetreuungseinrichtungen bereitzustellen. Verwaltung und Politik sind insoweit aufgefordert, Maßnahmen zur Bereitstellung zusätzlicher Kitaplätze zeitnah zu entwickeln.

Gleichzeitig streben wir eine Qualitätsoffensive an, damit zukünftig wieder verstärkt in unseren Kindertagesstätten pädagogisch gearbeitet und nicht nur betreut werden kann. Aus diesem Grunde sollte eine schrittweise die Reduzierung der Gruppengrößen erfolgen,

für die Regelgruppen von 25 auf 20 Plätze
für die Krippen von 12 auf 10 Plätze.

Priorität hat derzeit und zunächst die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Betreuungsplätzen. Die Stadt strebt aber bewusst gleichzeitig ein öffentliches Bekenntnis zur Qualitätsoffensive an.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, zeitnah umsetzbare Maßnahmen zur Bereitstellung von zusätzlich 120 Betreuungsplätzen für Kinder Ü3 (3-6 Jahre) und 24 Plätzen für Kinder U3 (1-3 Jahre) in Erbach mit einer Umsetzungsfrist bis Mitte 2025 vorzulegen.**
- 2. Die Stadt Erbach bekennt sich zu einer Qualitätsoffensive in ihren Kindertagesstätten. Sie wird daher, sobald ausreichend Plätze zur Deckung des Bedarfs vorhanden sind, mit einer schrittweisen Reduzierung der Gruppenstärken beginnen**
 - ❖ **für Regelgruppen (3 bis 6jährige Kinder) von 25 auf 20 Plätze und**
 - ❖ **für Krippengruppen (1 bis 3jährige Kinder) von 12 auf 10 Plätze.**

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer:	
Haushaltsansatz:	Davon verausgabt:	

Beschlussvorlage

24.10.2023

Drucksache VL-163/2023 1. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	1.0 UM
Fachbereich:	Zentrale Dienste
Sachbearbeitung:	Ute Marquardt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	02.11.2023	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	02.11.2023	vorberatend
Ausschuss für Soziales, Familien und Sport	02.11.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	09.11.2023	beschließend

Machbarkeitsstudie Ausbau Kita Sonnenschein

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 23.10.2023 dem Beschlussvorschlag zugestimmt.

Aufgrund des sprunghaft gestiegenen Bedarfs an Betreuungsplätzen wurde neben dem Neubau einer Kindertagesstätte und der Anmietung der Kandelhalle Süd parallel die Bausubstanz der vorhandenen Kindertagesstätten geprüft, um an den vorhandenen Standorten die Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze zu ermöglichen.

Für die Kindertagesstätten Sonnenschein und Mobilé liegen Machbarkeitsstudien vor, die von Dr.-Ing. René Mertens erstellt wurden. Beide Prüfungen der Statik des Gebäudes führen zu dem Ergebnis, dass eine Aufstockung möglich ist.

Die Verwaltung schlägt vor, zunächst die Ausbauplanungen für die Kindertagesstätte Sonnenschein voranzutreiben und den Aufwand im Haushalt 2024 zu berücksichtigen. In der Kita Sonnenschein werden derzeit lediglich drei Regelgruppen betreut und eine Ergänzung der Einrichtung um ein Krippenangebot ist ausgesprochen sinnvoll.

Nach ersten Berechnungen können mit dem Ausbau ca. 270 m² (inkl. Verkehrs- und Nutzflächen) zusätzlich gewonnen werden. Auf jeden Fall ermöglicht diese zusätzliche Fläche die Erweiterung der Einrichtung um zwei Betreuungsgruppen. Gleichzeitig sollte mit dem Ausbau ein adäquater Personal- und Sozialraum geschaffen werden, um den heutigen Maßstäben, die für einen Pausen- und Arbeitsraum gelten, gerecht zu werden.

Nach ersten Schätzungen durch René Mertens und das Stadtbauamt ist mit einem Aufwand von ca. 850.000 Euro zu rechnen. Die Planungsleistungen (Phasen 3 bis 6, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) sind auszuschreiben.

Diese Ausschreibung sollte von der Verwaltung bereits vorbereitet werden, um zügig in die Umsetzung gehen zu können. Ziel ist es bis Ende 2024 die Räume nutzen zu können.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Kindertagesstätte Sonnenschein ist zwecks Schaffung von weiteren Gruppen-, Sozial- und Arbeitsräumen zu erweitern und wird um ein Geschoss aufgestockt.**
- 2. Die dafür notwendigen Mittel in Höhe von 850.000 Euro sind im Haushalt 2024 einzuplanen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung für die Planung der Leistungsphasen 3 bis 6 vorzubereiten.**

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):

(1)Sonnenschein ohne Bäume - Anlage Vorlage VL-163/2023

(2)Sonnenschein mit Bäumen - Anlage zu Vorlage VL-163/2023

(3)Auszug aus der Machbarkeitsstudie - Anlage zu Vorlage VL-163/2023

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.): Budget für die Aufstockung der Kita Sonnenschein in Höhe von 850.000 Euro		
Vergabeverfahren ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
Art der Vergabe		
Freihändige Vergabe <input checked="" type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	

Beschlussvorlage

24.10.2023

Drucksache VL-119/2023 3. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	1.0 UM/TS
Fachbereich:	Zentrale Dienste
Sachbearbeitung:	Ute Marquardt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	02.11.2023	vorberatend
Ausschuss für Soziales, Familien und Sport	02.11.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	09.11.2023	beschließend

Einrichtung einer neuen Kindertagesstätte/ Umbauplanung in den Räumlichkeiten der Kandelhalle Süd

Begründung:

In den Magistratssitzungen am 04.09., 09.10. und 23.10.2023 hat der Magistrat über das Angebot der EGO zum Umbau und anschließenden Anmietung der Kandelhalle Süd zur Nutzung als Kindertagesstätte diskutiert (Siehe Beschlussvorlagen VL-119/2023 und VL-119/2023, 1. und 2. Ergänzung). In der gestrigen Magistratssitzung hat sich das Gremium darüber hinaus mit dem gemeinsam erarbeiteten Mietvertragsentwurfs auseinandergesetzt.

In der Diskussion befand der Magistrat,

- nach zehnjähriger Laufzeit des Mietvertrages den Kauf der Immobilie vorzusehen,
- die Indexierung nach § 4 Ziffer 4 des Mietvertrages zu streichen und
- transparente Aussagen zur Gestaltung des Außengeländes und zur Einrichtung der Kita (Möblierung) im Vertrag zu treffen.

Die Verantwortlichen der EGO sind mit den Vertragsänderungen einverstanden. Im dieser Vorlage beigefügten Vertragsentwurf sind die Änderungen gekennzeichnet.

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich der Zurverfügungstellung der Haushaltsmittel in den kommenden Haushaltsjahren und der Genehmigung durch das Regierungspräsidium wird die Stadt Erbach den beigelegten und angepassten Mietvertrag mit der EGO zur Anmietung der Kandelhalle Süd für die Nutzung als Kindertagesstätte unterzeichnen.

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):**(1) Mietvertragsentwurf Kandelhalle - Anlage Vorlage VL-119/2023**

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer:	
Haushaltsansatz:	Davon verausgabt:	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.):		
Deckungsvorschlag bei über-/außerplan- mäßigen Ausgaben (Produktsachkonto): Entsprechende Haushaltsmittel sind ab August 2024 in den Haushalt einzuplanen.		
Vergabeverfahren ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
Art der Vergabe		
Freihändige Vergabe <input type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	

Mietvertrag (Nr. 20231013)
Steuernummer 00722701649

zwischen

Energiegenossenschaft Odenwald eG, Helmholtzstraße 1,
64711 Erbach

nachfolgend Vermieterin genannt

und der

Magistrat der Kreisstadt Erbach
Neckarstraße 3
64711 Erbach

nachfolgend Mieter genannt.

Vorbemerkungen

Die Vermieterin ist Eigentümerin des in 64711 Erbach gelegenen Grundstücks Carl-Benz-Str. 13, Flur 4, Flurstück 257 eingetragen im Grundbuch von Erbach beim Amtsgericht Michelstadt. Die Vermieterin plant dort ein bestehendes Gebäude / Pulthalle zu einer Kindertagesstätte (nachfolgend Kita genannt) umzubauen. Das Gebäude wird derzeit und zukünftig durch das Nahwärmenetz der EG Odenwald Verwaltung GmbH mit Heizwärme versorgt. Hierzu wird mit Bezug der Flächen ein separater Wärmeversorgungsvertrag geschlossen.

Der Mieter beabsichtigt in diesem dann fertiggestellten Gebäude entsprechende Flächen anzumieten.

Die Vermieterin wird die Flächen in gemeinsamer Planung mit dem Mieter so entwickeln, dass diese zum Betrieb einer Kita geeignet sind. Die noch zu erstellenden Flächen sollen über ca. 1.183 m² Bruttogrundfläche (BGF) verfügen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien den nachstehenden Mietvertrag:

§1
Mietobjekt

1. Die Vermieterin vermietet an den Mieter die in **-Anlage 1-** näher beschriebenen Mietflächen bestehenden aus

Bruttogrundfläche Innenbereich ca. 1.183 m², siehe **Anlage 1a**

Außenfläche ca. 900 m², siehe **Anlage 1a**

- nachstehend „das Mietobjekt“ -

2. Die Parteien vereinbaren bereits jetzt, dass die endgültige und tatsächliche Lage und Größe der Mietflächen nach Fertigstellung des noch zu sanierenden Gebäudes durch die Parteien in einem gemeinsamen Aufmaß festgestellt und in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag schriftformgültig vereinbart werden.

An dieser Stelle bzw. gesondert als Anlage werden die Gestaltung des Außengeländes und die Einrichtung der Kita konkret beschrieben

§ 2
Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Kita. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Eine Änderung des Nutzungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die Vermieterin darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 3 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjektes an den Mieter, die nach Fertigstellung der Flächen erfolgt, wobei das Objekt auch dann als fertig gestellt gilt, wenn noch einzelne Restarbeiten im Außenbereich (z.B. Fertigstellung der Außenanlagen, Reinigungsarbeiten, Malerarbeiten) ausstehen. Die Vermieterin verpflichtet sich, das Baugenehmigungsverfahren und die Bauarbeiten zügig zu betreiben.

Voraussichtlicher Mietbeginn ist der 01.08.2024.

Grundlage hierfür bildet der beiliegende Projektplan gemäß **Anlage 6**.

2. Die Parteien werden den Übergabetag und somit exakten Mietvertragsbeginn in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag verbindlich festlegen.
3. Die Mietdauer beträgt 30 Jahre.
4. Nach Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis stillschweigend um jeweils 5 weitere Jahre, wenn es von keiner Partei bis spätestens zwölf Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit schriftlich gekündigt wurde. Die Kündigung aus wichtigem Grund, bleibt hiervon im Sinne des § 543 BGB unberührt. Die Vertragsparteien können nach Ablauf der Mietdauer eine andere Frist für die Verlängerung des Mietverhältnisses schriftlich vereinbaren.
5. Bei Ablauf der Mietzeit des gekündigten Mietverhältnisses gilt dieses auch dann nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts fortsetzt und der Vermieter dieser Fortsetzung nicht widerspricht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 4 Mietzins

1. Die monatliche Gesamtmiete für das Mietobjekt inkl. Außenanlage beträgt 25.795,- €. Zuzüglich zur Miete ist der Mieter verpflichtet, eine Vorauszahlung auf die Nebenkosten in Höhe von derzeit **3.000,- €** monatlich zu entrichten.

2. Basis für die Gesamtkalkulation sind maßgeblich die angenommenen Umbaukosten in Höhe von 4.762.500 Euro. Treten in der aktuellen Marktsituation außergewöhnliche Ereignisse auf, werden Vermieter und Mieter gemeinsam versuchen diese durch anderweitige Einsparungsmaßnahmen zu kompensieren. Ist eine Kompensation nicht möglich, so erfolgt eine Umlage dieser Kosten auf den Mietpreis. Der Vermieter hat dem Mieter die entsprechend gestiegenen Baukosten transparent nachzuweisen. Grundlage der eventuellen Ermittlung der zusätzlichen Projektkosten ist das der Stadt Erbach / Projektkosten übermittelte Angebot, welches dem Magistrat in der Sitzung am 04.09.2023 präsentiert wurde. Basis dieser Vereinbarung ist die seit jeher gelebte vertrauensvoller Zusammenarbeit beider Vertragsparteien.

Die anfängliche monatliche Gesamtbruttomiete beträgt somit:

Miete:	25.795,00 €
<u>Vorauszahlung auf Nebenkosten:</u>	<u>3.000,00 €</u>
Gesamtbetrag der monatlichen Bruttomiete:	<u>28.795,00 €</u>

3. Die Miete ist monatlich im Voraus fällig und jeweils spätestens bis zum dritten Banktag eines Monats zahlbar. Sämtliche Zahlungen des Mieters haben auf folgendes deutsches Bankkonto des Vermieters zu erfolgen, solange der Vermieter nicht eine andere deutsche Bankverbindung schriftlich mitteilt:

Kreditinstitut:	Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG
IBAN:	DE35508635136200004545
BIC:	GENODE51MIC

Für die Rechtzeitigkeit von Zahlungen ist der Zeitpunkt des Einganges des Geldes maßgeblich. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 2 BGB

zu verlangen. Das Recht des Vermieters einen weitergehenden Schadensersatz geltend zu machen, ist nicht ausgeschlossen.

4. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2020 = 100 gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages um mehr / weniger als 5 %, so verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis mit Wirkung des auf den Monat der Indexänderung folgenden Monats, frühestens jedoch 1 Jahr ab Vertragsabschluss. Ausgangspunkt für die Ermittlung von Indexänderungen ist demgemäß der Stand des genannten Index zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

§ 4 Ziffer 4 wird gestrichen

In jedem Fall einer neuerlichen Änderung des Index um mehr / weniger als 5 % gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete mit Wirkung des auf den Monat der jeweiligen neuerlichen Indexänderung folgenden Monats, frühestens jedoch 1 Jahr ab Wirksamwerden der vorangegangenen Mietänderung.

Im Fall der Erhöhung der Miete hat die Vermieterin, im Falle der Ermäßigung der Mieter dem anderen Vertragsteil diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt dies nicht sofort, bedeutet dies keinen Verzicht auf die Anpassung. Die Erhöhungs- oder Rückerstattungsbeträge für die Zeit ab Überschreitung der Indexgrenze werden jedoch erst mit Vorlage der Abrechnung fällig.

Die Paragraphen §4.5 und §4.6 finden nur Anwendung bei einer Finanzierung mittels Forfaitierung. Werden seitens der finanzierenden Bank weitere Anpassungen/Ergänzungen etc. im Mietvertrag benötigt, so werden diese zwischen Vermieter und Mieter besprochen und als Nachtrag zu diesem Mietvertrag ergänzt.

5. Bei Anwendung einer Finanzierung mittels Forfaitierung sind die forfaitierten Mietanteile von der Anpassung hinsichtlich des Verbraucherpreisindex ausgenommen. Die Erhöhung bzw. die Ermäßigung wird somit im Bereich der sich nicht im Bereich der Forfaitierung befindlichen Zahlungen dargestellt.
6. Die Finanzierung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen wird zwischen den Vertragsparteien abgestimmt. Es besteht Einvernehmen, dass die Vermieterin diese

Kosten sowie die hierauf entfallenden Finanzierungskosten (Kapitalkosten gem. § 4.1) nach ihrer Wahl ganz oder teilweise durch Forderungsverkäufe (Forfaitierung) finanzieren kann und in diesem Fall ihre Forderungen gegen die Mieterin auf Zahlung von Miete einschließlich etwaiger Neben- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche für den Fall der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages ganz oder teilweise an ein Kreditinstitut abtreten könnte. Auf der Grundlage der als **Anlage 2** beigefügten Erklärung wird die Mieterin in so einem Fall gegenüber der finanzierenden Bank auf Einreden verzichten. Die Mieterin stimmt dieser Abtretung hiermit zu. Bei Rückabwicklung der Forfaitierung durch Kauf des Berechtigten entstehen dem Mieter keine Kosten.

§ 5

Nebenkosten

1. Zusätzlich zur Miete gemäß §4 dieses Mietvertrages hat der Mieter die Nebenkosten gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu tragen. Die derzeit aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung ist diesem Vertrag in **-Anlage 3-** beigeheftet. Die Vermieterin ist berechtigt, die vom Mieter zu leistende Vorauszahlung auf Nebenkosten an geänderte Umstände nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB anzupassen. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Fall ab demjenigen Kalendermonat zu leisten, der auf den Zugang der begründeten Anpassungsmitteilung des Vermieters folgt. Der Mieter ist berechtigt, eine entsprechende Anpassung zu verlangen.
2. Über die Nebenkosten wird jährlich einmal abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt spätestens bis zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres für das vorangegangene Kalenderjahr. Ansprüche des Vermieters aus der Nebenkostenabrechnung sind nicht ausgeschlossen, wenn der Abrechnungszeitraum aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht eingehalten wird. Auf Wunsch des Mieters werden diesem die Unterlagen zu den Nebenkosten binnen eines Monats kostenlos in Kopie zur Verfügung gestellt. Eine etwaige Differenz auf Grund der Abrechnung zu Gunsten einer Partei ist innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung bzw. bei erwünschter Übersendung der Abrechnungsunterlagen innerhalb von vier Wochen nach deren Zugang zu zahlen. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, so ist der Vermieter berechtigt, die Nebenkosten auch zeitanteilig umzulegen, sofern und soweit eine direkte, individuelle Zurechnung der Nebenkosten nicht möglich ist.

3. Die Kosten für den Stromverbrauch in den Mieträumen werden direkt zwischen dem Mieter und einem Energieversorgungsunternehmen abgerechnet.
4. Werden durch den Betrieb des Mieters oder seiner Kunden Hof, Durchfahrten, Parkplätze oder andere Außenflächen verunreinigt oder beschädigt, so ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten für unverzügliche Säuberung bzw. Instandsetzung zu sorgen.
5. Den nach diesen Grundsätzen ermittelten Anteil an den Nebenkosten hat der Mieter unabhängig davon zu tragen, ob er, seine Mitarbeiter oder Kunden die betreffenden Einrichtungen tatsächlich mehr oder weniger nutzen.

§ 6

Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltung, Haftung

1. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen Mängeln am Mietobjekt kann der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gegenüber dem Vermieter ausüben.
2. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins oder sonstigen Forderungen der Vermieterin aus diesem Vertrag weder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben noch mit einer bestrittenen oder rechtskräftigen festgestellten Forderung aufrechnen. Das Recht zur Mietminderung wird insoweit abbedungen, als es automatisch zu einer Verminderung der monatlichen Mietzinszahlung führt. Auch im Falle einer berechtigten Mietminderung ist der Mieter verpflichtet, den vereinbarten Mietzins in voller Höhe zu entrichten. Ein Rückforderungsanspruch des Mieters ist dadurch nicht ausgeschlossen.
3. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen Mängeln am Mietobjekt oder wegen Verzugs der Vermieterin mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter oder deren Erfüllungsgehilfen haben vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
4. Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch ihn selbst, seine Angehörigen oder Angestellten sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten, Kunden oder anderen zu ihm in Beziehung stehende Personen am Mietgegenstand oder am Gebäude verursacht werden. Der Mieter haftet für Schäden, die durch unsachgemäße Behandlung,

insbesondere von technischen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen, entstehen. Dem Mieter obliegt innerhalb der Mieträume der Beweis, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

§ 7

Instandhaltung und Instandsetzung/Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieterin obliegt die Instandhaltung des Objekts.
2. Ausnahme hiervon bilden Schönheitsreparaturen sowie die sonstigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Mietobjektes welche dem direkten Zugriff sowie dem täglichen Gebrauch des Mieters unterliegen. Diese Reparaturen obliegen dem Mieter, nach Bedarf, auf eigene Rechnung. Dies gilt insbesondere für z.B. Verschleißteile wie Fenster- und Türbeschläge, Thermostatventile an Heizungen, Klimageräte etc., soweit sich diese im oder am Mietobjekt befinden und ausschließlich von dem Mieter in Anspruch genommen werden, sowie die Verglasung der zum Mietobjekt gehörenden Fenster und Türen die das Mietobjekt umschließen. Die Kosten kleiner Instandsetzungen trägt der Mieter im Einzelfall bis zu einem Betrag von 1.000,- EUR und einer jährlichen Gesamtsumme von höchstens 3.000,- EUR.
3. Der Vermieter wird dem Mieter, soweit dieser Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am oder im Mietobjekt einschließlich des Zubehörs übernommen hat, seine Gewährleistungsansprüche gegenüber den Werkunternehmern abtreten, die im Auftrage des Vermieters das Mietobjekt erstellt bzw. umgebaut haben. Der Vermieter übergibt dem Mieter die hierzu notwendigen Informationen und Unterlagen.
4. Schönheitsreparaturen, soweit erforderlich, nimmt der Mieter nach seinem billigen, sachgerechten Ermessen vor.

§ 8

Außenwerbung

1. Der Mieter ist berechtigt, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf der dazu von der Vermieterin zugewiesenen Fläche eine Außenwerbung an dem Objekt anzubringen. Aus repräsentativen Gründen sind alle Arten von Werbung im Außenbereich,

auf den Flächen des Mieters oder an gemeinsamen Werbeflächen anzubringen. Die Ausgestaltung der Werbung auf den Verkehrsflächen, kann die Vermieterin verweigern, wenn der Mieter sich nicht mit der Vermieterin rücspricht und eine Einigung erzielt.

2. Der Mieter hat dafür einzugestehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird.
3. Für eintretende Schäden haftet der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 9

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieterin oder von ihr Beauftragten ist das Betreten der Mieträume während der üblichen Geschäftszeiten und nach Abstimmung mit dem Mieter zum Zwecke der Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten innerhalb der Mietflächen, sowie zur Besichtigung der Mietflächen zur Vorbereitung einer Weitervermietung oder des Verkaufs der Immobilie gestattet.

§ 10

Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt geräumt und in besenreinem Zustand mit allen Schlüsseln - auch solchen, die er selbst hat anfertigen lassen - an die Vermieterin zurückzugeben. Die Wandflächen müssen streichfertig und ohne Beschädigung der Wandoberflächen zurückgelassen werden.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht der Vermieterin das Recht zu, die Wiederherstellung des Zustandes bei Einzug auf Kosten des Mieters zu verlangen oder die vom Mieter geschaffenen Einrichtungen zu übernehmen. Entscheidet die Vermieterin sich für die Übernahme, so ist das Wegnahmerecht des Mieters ausgeschlossen. Bei Verbleib auf

Wunsch des Vermieters vom Mieter unverrückbare geschaffene Einrichtungen, ist der Vermieter zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Zeitwertes der Gegenstände verpflichtet.

§ 11

Aufschiebende Bedingung

1. Dieser Mietvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der noch zu beantragenden Baugenehmigung für das umzubauende Gebäude.

§ 12

Kaufoption

1. Die Vermieterin gewährt dem Mieter eine Kaufoption des Gebäudes im Jahr 10 und im Jahr 15 nach Bezug. Die entsprechenden Kaufpreise im Zeitverlauf sind der **Anlage 5** zu entnehmen. Sofern der Mieter die Kaufoption ausüben möchte, ist dies 18 Monate vor dem ersten Monat der jeweiligen Kaufoption dem Vermieter verbindlich anzuzeigen.

§ 13

Sonstige Vereinbarungen

1. Ergänzend gelten die Bestimmungen der Hausordnung, die Bestandteil dieses Vertrages wird (**siehe -Anlage 4-**). Die Hausordnung kann von der Vermieterin einseitig geändert werden, wenn Gründe der Ordnung und der Bewirtschaftung des Objekts dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Bestimmungen dieses Mietvertrages können durch Änderung der Hausordnung nicht geändert werden.
2. Die Berechtigten nach §12 des Mietvertrags erhalten bei einem Verkauf des Gebäudes des Vermieters ein Vorkaufsrecht.

§ 14

Schlussbestimmungen

1. Dieser Mietvertrag gibt die Vereinbarungen der Parteien vollständig wieder, Nebenabreden bestehen nicht. Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und/oder die Aufhebung dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform. Das gleiche gilt für Zusagen und Zustimmungen aller Art sowie die Abbedingung dieses Schriftformerfordernisses.
2. Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578, 126, BGB bekannt. Sie verpflichten sich, auf jederzeitiges Verlangen der anderen Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun. Sie sind nicht berechtigt, den Mietvertrag wegen Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu kündigen oder sonst vorzeitig zu beenden. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Mietvertrages selbst, sondern auch für etwaige Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als durch eine solche Bestimmung ersetzt, die ihrem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt, aber wirksam bzw. durchführbar ist. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.
4. Die erstunterzeichnende Partei hält sich an ihr Vertragsangebot für die Dauer von vier Wochen ab dem Datum der Unterschrift gebunden und verzichtet gemäß § 151 S. 1 BGB auf den Zugang der Annahme, so dass der Vertrag mit Unterzeichnung durch die annehmende Partei zustande kommt. Die annehmende Partei ist gleichwohl verpflichtet, der antragenden Partei unverzüglich nach Annahme eine Ausfertigung dieses Vertrages zuzuleiten.

Erbach, den

Erbach, den

Energiegenossenschaft Odenwald eG
Christian Breunig

Bürgermeister Dr. Peter Traub

Energiegenossenschaft Odenwald eG
Thomas Mergenthaler

1. Stadtrat, Erwin Gieß

Anlagen:

Anlage 1a: Grundrisspläne

Anlage 1b: Lageplan, Carl-Benz-Str. 13, Erbach

Anlage 2: Einredevorverzichtserklärung

Anlage 3: Betriebskostenverordnung

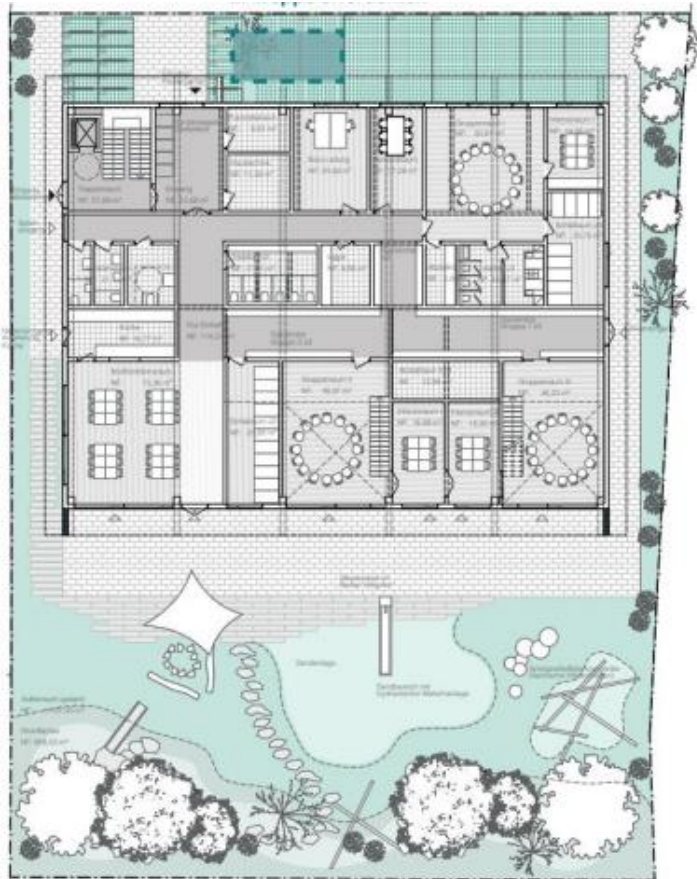
Anlage 4: Hausordnung

Anlage 5: Kaufoption

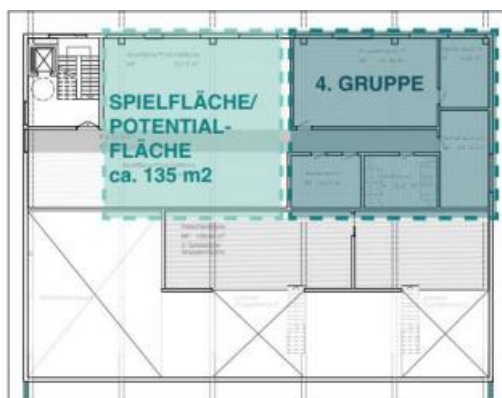
Anlage 6: Projektplan

Anlage 1a: Kita Fläche und Außenbereich

Die nachfolgend dargestellten Flächen entsprechen dem Planungsstand Oktober 2023. Nach finaler Planung mit der Planungsgruppe Kita, werden die finalen Pläne dann nachfolgend hier ergänzt.



Darstellung 2. Ebene im Gebäude



Anlage 1b: Lageplan, Carl-Benz-Str.13 Erbach

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 17.10.2014
Antrag: 100305799-1
AZ: bGE 1904966

Flurstück: 254/1, 257
Flur: 4
Gemarkung: Erbach

Gemeinde: Erbach
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000

Verfügung nur erlaubt, soweit die Verfügungsstücke denselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§16 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationgesetzes vom 5. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)

Anlage 2: Einrede- und Einwendungsverzichtserklärung und abstraktes Zahlungsversprechen

Der
Magistrat der Kreisstadt Erbach
Neckarstraße 3
64711 Erbach

- nachfolgend „Auftraggeber“ genannt –

hat mit der Energiegenossenschaft Odenwald eG
Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

- nachfolgend „Auftragnehmer“ genannt -

am _____ folgenden näher bezeichneten Vertrag abgeschlossen:

Mietvertrag (Nr. 20231013) über Kita- Flächen, Carl-Benz-Str. 13, Erbach

- nachfolgend „Vertrag“ genannt -

Die _____ finanzierende Bank

- nachfolgend „Bank“ genannt -

wird die Ansprüche des Auftragnehmers aus dem Vertrag auf wiederkehrende Zahlungen sowie sämtliche Ersatzansprüche hierfür gemäß dem noch abzuschließenden Forderungskaufvertrag ankaufen und sich abtreten lassen.

Der Auftraggeber verzichtet hiermit gegenüber der Bank für sämtliche mit dem Forderungskaufvertrag anzukaufenden und abzutretenden Forderungen (im Folgenden „Forderungen“) auf die Geltendmachung sämtlicher möglichen Einwendungen und Einreden, die zum Zeitpunkt der Abtretung der Forderungen gegenüber dem Auftragnehmer bestehen oder begründet sind oder später entstehen oder begründet werden, und zwar auch für den Fall, dass die Forderungen unwirksam sind oder ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangen.

Der Auftraggeber verzichtet bei der Vereinbarung von Zinsbindungsfristen von mehr als 10 Jahren unwiderruflich auf das Kündigungsrecht nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB.

Mit diesem Verzicht ist kein Verzicht auf die Geltendmachung von Einwendungen und Einreden des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer verbunden. Im Falle des Vorliegens von Einrede- und Einwendungsmöglichkeiten wird sich der Auftraggeber direkt an den Auftragnehmer wenden und Regressforderungen bei diesem geltend machen.

Der Auftraggeber erteilt sein Einverständnis zur Abtretung der Forderungen an die Bank und wird die abzutretenden Forderungsbeträge auf ein von der Bank noch zu benennendes Konto zahlen.

Anlage 3: Betriebskostenverordnung

§ 1

Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden

Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
- 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
- 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
- 10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
- 11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Anlage 4: Hausordnung

Die Hausordnung dient dem Schutz und der Sicherheit des Hauses und seiner Benutzer. Bitte halten Sie diese Bestimmungen ein, damit allen Beteiligten ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben ermöglicht wird.

§1 Gegenseitige Rücksichtnahme

Die gemeinschaftliche Nutzung des Hauses durch Mieter mit unterschiedlichen Unternehmensformen und aus verschiedenen Unternehmensformen und aus verschiedenen Branchen bedingt neben einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis auch gegenseitige Rücksichtnahme. Lärm- und Geruchsbelästigungen müssen im Interesse aller Mieter unterbleiben. Deshalb sollen alle Geräte, Maschinen usw., deren Betrieb Geräusche verursacht, so schallhemmend aufgestellt sein, dass keine Übertragung der Geräusche in ein anderes Mietobjekt erfolgen kann.

§2 Abstellen von Gegenständen, Brandschutz

Treppenhäuser und alle anderen zur gemeinschaftlichen Benutzung vorgesehenen Flure, Kellergänge usw. sind zur Sicherheit aller Mieter auch als Fluchtwege im Falle eines Brandes bestimmt. Diese Flächen dürfen auf keinen Fall – auch nicht vorübergehend – zum Abstellen von Mobiliar, Verpackungsgegenständen, Waren und dergleichen benutzt werden.

Die Lagerung von Altpapier und anderen leichtentzündbaren Gegenständen in Treppenhäusern oder Laufgängen ist nicht zulässig. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf dafür gekennzeichneten Parkplätzen geparkt werden.

§3 Klima-, Heizungs- und Sonnenschutzanlagen

In klimatisierten und beheizten Räumen ist darauf zu achten, dass die Luftzirkulation nicht durch ungeeignete Möblierung (z.B. durch Abstellen von Gegenständen auf den Ausströmungen der Klimaschränke oder durch zu geringen Abstand Möbel von den Klimaschränken) beeinträchtigt wird. Die Fenster von klimatisierten Räumen sind ständig geschlossen zu halten.

Sonnenschutzanlagen sind bei Aufkommen von Wind und Regen unverzüglich einzufahren.

§4 Aufzüge

Mieter, die Mobiliar oder sonstige Lasten befördern wollen, können –soweit kein besonderer Lastenaufzug vorhanden ist- im Einvernehmen mit dem Hauswart den Personenaufzug benutzen. Falls erforderlich, ist die Aufzugskabine zum Schutz gegen Beschädigungen auszukleiden.

§5 Müll- und Abfallbeseitigung

Abfälle dürfen nur in geeigneten, geschlossenen Behältern gesammelt und in die Müllgefäße entleert werden. Mieter, die aufgrund ihres Gewerbebetriebs (z.B. Restaurant) zusätzliche Müllgefäße benötigen, müssen diese gesondert bestellen.

Für Sondermüll dürfen die normalen Müllgefäße nicht benutzt werden.

Soweit die Ansammlung von Altpapier, Verpackungsgut, Glas usw. besondere Sammelstellen eingerichtet sind, sind diese von allen Mietern zu benutzen. Eine Müllabwurf-Anlage darf nicht mit sperrigem Abfall (Kartons oder sonstigem Verpackungsgut, Flaschen usw.) mit brennendem oder glimmendem Material oder Flüssigkeiten beschickt werden.

§6 Frostschutz

Zur Vermeidung von Frostschäden sind die Mieträume, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, ausreichend zu beheizen. Kellerfenster und Dachluken sind während der Frostperiode geschlossen zu halten.

§7 Hausverschluss

Außerhalb der üblichen Geschäftszeiten sind die Haustüren geschlossen zu halten. In dieser Zeit können die Auszüge außer Betrieb gesetzt und die Beleuchtung des Treppenhauses eingeschränkt werden.

Keller- und Hoftüren sowie die Tore von Sammelgaragen sind ständig geschlossen zu halten.

§8 Ergänzende Bestimmung

Die Mieter haben behördliche Vorschriften (insbesondere der Bau- und Feuerpolizei sowie der Gewerbeaufsicht) zu beachten.

Die Mieter werden dafür sorgen, dass die Hausordnung und sonstige für den Betrieb oder die Benutzung von Gemeinschaftsunterrichtungen aufgestellte Ordnungen können vom Vermieter verändert werden. Die Änderungen sind den Mietern bekanntzugeben. Das Rauchen im Gebäude ist strengstens untersagt.

Anlage 5: Kaufoption für Mieter

Beigefügt ist die aktuelle Aufstellung über den indikativen Kaufpreis für das Jahr 10 und das Jahr 15 nach Bezug des Gebäudes.

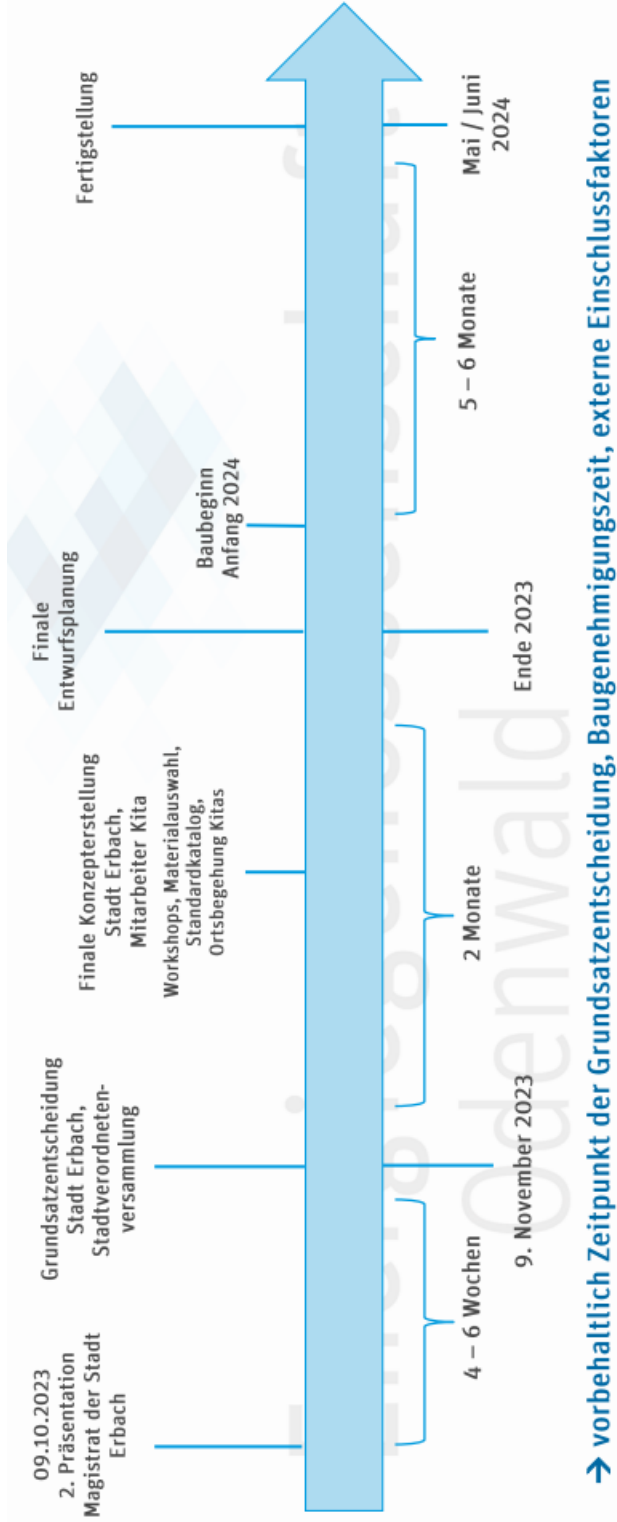
Indikativer Kaufpreis für das Objekt:

- 1.) Bei Ziehung der Kaufoption zum 10. Jahr nach Bezug: 4.555.421,00 €
- 2.) Bei Ziehung der Kaufoption zum 11. Jahr nach Bezug: 3.781.352,50 €

Beiden Parteien ist bewusst, dass die Zusammensetzung des Kaufpreises/Kaufoption die Umbaukosten, Gebäudewert Bestand, Grundstückswert etc. enthalten.

Der Vermieter beabsichtigt die Projektfinanzierung mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung zu tätigen. Bei Ausübung der Kaufoption im 10. Jahr kann der Mieter somit für dieses Projekt eine eigenständige Folgefinanzierungsstruktur wählen. Übt der Mieter die Kaufoption im 10. Jahr nicht aus, werden sich Mieter und Vermieter über eine Folgefinanzierung partnerschaftlich austauschen.

Anlage 6: Projektplan



Beschlussvorlage

24.10.2023

Drucksache VL-165/2023 1. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	810-00
Fachbereich:	Stadtplanung
Sachbearbeitung:	Jens Maurer

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	02.11.2023	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	02.11.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	09.11.2023	beschließend

Kommunale Wärmeplanung - gemeinsamer Beschlussvorschlag der Städte Erbach und Michelstadt

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 23.10.2023 dieser Vorlage zugestimmt.

Die Städte Erbach und Michelstadt bilden in ihren Kernbereichen ein gemeinsames, geschlossenes Siedlungsgebiet. Es bietet sich daher an, die neue Aufgabe der Kommunalen Wärmeplanung in einem Verbund anzugehen.

Der hier vorliegende gemeinsame Beschlussvorschlag der Städte Erbach und Michelstadt wurde in der Sitzung der Kommunalen Arbeitsgruppe Erbach-Michelstadt vom 28.09.2023 beraten und soll beiden Stadtverordnetenversammlungen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

In der Sitzung bestand grundsätzliches Einvernehmen darin, eine solche Kooperation anzustreben. Die AG tagt unter der Leitung der beiden Stadtverordnetenvorsteher, Mitglieder sind die beiden Bürgermeister, die Magistratsmitglieder beider Städte sowie die Fraktionsvorsitzenden der beiden Stadtverordnetenversammlung.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. Die Städte Erbach und Michelstadt vereinbaren eine enge Kooperation auf dem Gebiet der Kommunalen Wärmeplanung.
2. Es können weitere kommunale Akteure, wie beispielsweise der AVMM, in die Kooperation mit einbezogen werden.
3. Noch im Jahr 2023 wird eine gemeinsame 90%-Förderung für eine Kommunale Wärmeplanung beim BMWK beantragt.
4. Nach Bewilligung der Fördermittel ist eine Studie zur Kommunalen Wärmeplanung in Auftrag zu geben. Die benötigten Finanzmittel sind in den jeweiligen Haushalten zu etatisieren.
5. Zwischenstände und Ergebnisse des Projektes sind den Gremien der beiden Städte in regelmäßigen Abständen vorzulegen.
6. Notwendige personelle Entscheidungen sind gemeinsam zu strukturieren, sowohl organisatorisch als auch finanziell.

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer:	
Haushaltsansatz:	Davon verausgabt:	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.): Wird im Haushalt 2024 eingeplant – 100.000,- €, davon 90% Förderung, das hessische Energiegesetz verlangt derzeit von Kommunen über 20.000 Einwohner eine kommunale Wärmeplanung. Es wird davon ausgegangen, dass diese Einwohnergrenze auf 10.000 abgesenkt wird. Aus diesem Grunde wird das Projekt jetzt angestoßen, um die Fördergelder in Anspruch nehmen zu nehmen.		
Deckungsvorschlag bei über-/außerplan- mäßigen Ausgaben (Produktsachkonto):		
Vergabeverfahren ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
Art der Vergabe		
Freihändige Vergabe <input type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	

Beschlussvorlage

24.10.2023

Drucksache VL-162/2023 2. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	3.0
Fachbereich:	Finanzen
Sachbearbeitung:	Ulrich Horn

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	02.11.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	09.11.2023	beschließend

Auflösung der Stadtentwicklung Erbach GmbH

Begründung:

Gliederung der Vorlage

Ausgangssituation

1. Gründung der GmbH
2. Status Quo und Gründe für die Auflösung der GmbH
3. Geplante Vorgehensweise zur Auflösung der GmbH
 - a) Verkauf des GmbH-Anlagevermögens an die Stadt
 - b) Außerordentliche Kündigung der Gesellschafterdarlehen
 - c) Aufrechnung Kaufpreis Anlagevermögen mit Rückzahlung Gesellschafterdarlehen
 - d) Übertragung der GmbH-Aufgaben in den Regiebetrieb der Stadt
 - e) Auflösung der GmbH
4. Steuerliche Aspekte nach Übergang der Sportanlagen in den Regiebetrieb der Stadt
5. Weitere Vorgehensweise
6. Beschlussvorschlag für Gremiensitzungen

Ausgangssituation:

Seit dem Jahr 2009 stagnieren bei der Stadtentwicklung Erbach GmbH (nachfolgend als GmbH bezeichnet) die unternehmerischen Aktivitäten. Kurz- und mittelfristig ist eine Ausweitung der Aufgaben und Tätigkeiten der GmbH weder geplant, noch prognostizierbar. Infolgedessen diskutieren Stadtpolitik, Aufsichtsrat und Gesellschaftsversammlung die Auflösung der GmbH. Im Fokus dieser Perspektive steht die Übertragung des GmbH-Vermögens und der GmbH-Aufgaben an die Kreisstadt Erbach. Konkret sollen die Aufgaben in einen städtischen Regiebetrieb übergehen. Die hierfür relevanten Erträge und Aufwendungen sowie Auszahlungen für Investitionen wären dann vollständig im städtischen Haushalt zu erfassen.

Nachfolgend wird die geplante Umsetzung der GmbH-Auflösung beschrieben.

1. Gründung der GmbH

Im Jahr 2005 wurde die Stadtentwicklung Erbach GmbH gegründet. Nach § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages sind Gegenstand des Unternehmens:

„die Verbesserungen der räumlichen, verkehrlichen, sozialen und wirtschaftlichen Struktur der Stadt Erbach durch Entwicklung und Förderung von Wohnungsbau, Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen, Verkehrswegen, Sporteinrichtungen und Kultur auf allen Gebieten sowie durch die Entwicklung des Arbeitsmarktes.“

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15. September 2005 wurde der Gesellschaftsvertrag der GmbH fixiert. Außerdem wurde beschlossen, dass der Gründungszweck der GmbH der Ausbau des Sportparks ist und die Gesellschaft mit dieser Aufgabe betraut wird. Mittels Nutzungs- und Überlassungsvertrag vom 25.04.2006 übertrug der Magistrat den Betrieb des Sportparks an die GmbH. Im Jahre 2009 kamen der Neubau und der Betrieb des Sportplatzes Günterfürst hinzu. Für die Kosten der Baumaßnahmen wurde von der GmbH ein Vorsteuerabzug geltend gemacht.

2. Status Quo und Gründe für die Auflösung der GmbH

Gegenwärtig sind folgende Doppelstrukturen vorhanden:

- **Organe der GmbH:**
Für die GmbH muss ein Geschäftsführer zur Verfügung stehen, der die lfd. Geschäfte führt und die Gesellschaft nach außen vertritt. Die Besetzung der Geschäftsführung ist für die Zukunft nicht gewährleistet.

Der Aufsichtsrat wird mit Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung besetzt. In der Gesellschafterversammlung wird die Kreisstadt Erbach vom Bürgermeister vertreten.

- **Jahresabschluss und Steuererklärung:**
Für die GmbH besteht Buchführungs- und Bilanzierungspflicht. Jährlich ist ein Jahresabschluss zu erstellen, der von einem Wirtschaftsprüfer geprüft werden muss. Außerdem sind Steuererklärungen zu erstellen. Dies führt zu zusätzlichem Organisationsaufwand und Aufwendungen.
- Mit Datum vom 25.04.2006 wurde zwischen dem Magistrat der Kreisstadt Erbach und der Stadtentwicklung Erbach GmbH ein Nutzungs- und Überlassungsvertrag über das Grundstück Gemarkung Erbach Flur 3 Nr. 1/12 (Sportpark Erbach) geschlossen.

Der Vertrag beinhaltet u. a. folgende Regelungen:

- § 4 Nr. 2: „Der Vertrag wurde auf 30 Jahre geschlossen und endet am 31.12.2035. Während dieser Zeit kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. ...“
- § 7 Nr. 1: „Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden von der GmbH vorgenommen. ...“.
- § 7 Nr. 3: „Im Falle der Beendigung des Vertrages durch Aufhebung, Kündigung oder Zeitablauf hat die GmbH das Grundstück und die baulichen Anlagen an die Stadt Erbach zurückzugeben. Dies gilt mit der Maßgabe, dass der GmbH für die von ihr getätigten Investitionen gegen die Stadt Erbach einen Anspruch auf Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes zusteht. ...“

- Bestehende Vereinbarungen der GmbH über die Nutzung der Sportanlagen:
 - Vertragsdatum: 14.06.2007
 - Vertragspartner: Kreisstadt Erbach
 - Zweck: Für Erbacher Vereine und Bürger
 - Nutzungsentgelt: 25.210,08 € netto p. a. (=30.000,00 € brutto)

 - Vertragsdatum: 14.06.2007
 - Vertragspartner: Kreisstadt Erbach
 - Zweck: Für Sonderveranstaltungen Wiesenmarkt
 - Nutzungsentgelt: 5.000,00 € netto p. a. (=5.950,00 € brutto)

 - Vertragsdatum: 14.08.2007
 - Vertragspartner: Bau- und Immobilienmanagement des Odenwaldkreises
 - Zweck: Für Schulsport durch die Schulen des Odenwaldkreises
 - Nutzungsentgelt: 23.529,41 € netto p. a. (=28.000,00 € brutto)

 - Vertragsdatum: 20.09.2010
 - Vertragspartner: TSV Günterfürst
 - Zweck: Für Sportplatz Günterfürst
 - Nutzungsentgelt: 10.000,00 € netto p. a. (=11.900,00 € brutto)
 - Besonderheit: Abtretungserklärung über die Ansprüche des TSV aus der Sportförderung an die GmbH

- Finanzielle Situation der GmbH:

Die Umsatzerlöse der GmbH reichen nicht aus, die Aufwendungen für den lfd. Geschäftsbetrieb zu decken. Um die dadurch entstehende Insolvenzgefahr der GmbH zu eliminieren, ist jährlich ein Verlustausgleich der Stadt als alleinige Gesellschafterin an die GmbH erforderlich.

- Begrenzte Tätigkeiten der GmbH:

Wie eingangs erwähnt, wurde die GmbH seit der Gründung im Jahr 2005 von der Stadt lediglich mit dem Ausbau und dem Betrieb des Sportparks Erbach sowie dem Neubau und Betrieb des Sportplatzes Günterfürst beauftragt. Weitere Beauftragungen sind nicht absehbar und geplant.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die geplante Auflösung der GmbH und Rückführung in den städtischen Haushalt (als Regiebetrieb) Doppelstrukturen eliminiert werden, eine höhere Transparenz für die städtischen Gremien hergestellt wird und Kostenreduzierungen in einer Größenordnung zwischen 5.000 € bis 10.000 € p. a. (insbesondere Aufwendungen für Erstellung und Prüfung Jahresabschluss) umgesetzt werden können. Potentielle Fördermittel für die Sportplätze können zukünftig direkt von der Stadt akquiriert und transparent im städtischen Haushalt dargestellt werden.

3. Geplante Vorgehensweise zur Auflösung der GmbH

a. Verkauf des GmbH-Anlagevermögens an die Stadt

Auf Basis des als Anlage beigefügten Kaufvertrages verkauft die GmbH ihr Anlagevermögen an die Stadt. Der Verkauf erfolgt zum Ablauf des 01.01.2024, 00.01 h. Der Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Wirkung geschlossen, dass er erst wirksam wird, wenn die aufsichtsbehördliche Genehmigung für den städtischen Haushalt 2024 mit den für die Umsetzung des Kaufvertrages erforderlichen Ansätzen vorliegt. Sollte diese aufschiebende Bedingung nicht erfüllt werden, ist der Kaufvertrag von Anfang an nichtig und die bereits umgesetzten Maßnahmen rückabzuwickeln. Auf Basis des aktuell vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2021 der GmbH ergeben sich für das Anlagevermögen insgesamt Restbuchwerte in Höhe von 500.366,20 €.

Ausgehend von aktuell jährlichen Abschreibungen in Höhe von rd. 80.000 € wird das Anlagevermögen zum 31.12.2023 voraussichtlich ein Wert in Höhe von rd. 345.000 € ausweisen.

Haushaltsrechtliche Abwicklung Stadt:

Der voraussichtliche Kaufpreis für das Anlagevermögen in Höhe von rd. 345.000 € ist im Investitionsprogramm 2024 der Kreisstadt Erbach als Auszahlung einzuplanen.

b. Außerordentliche Kündigung der Gesellschafterdarlehen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in der GmbH-Bilanz betragen zum 31.12.2023 voraussichtlich insgesamt 290.000 €. Dieser Betrag basiert auf folgenden Darlehen der Stadt, die an die GmbH weitergegeben wurden:

- Darlehensvertrag vom 01.09.2006 über 1.000.000 €:
Die Stadt hat ursprünglich das Darlehen als Investitionsfondsdarlehen, Abt. C aufgenommen und unverzüglich an die GmbH weitergeleitet. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 20 Jahre (bis 15.07.2026). Die Tilgung beträgt 40.000 € p. a.. Die Restschuld zum 31.12.2022 beläuft sich auf 210.000 €.
- Darlehensvertrag vom 06.07.2009 über 400.000 €:
Die Stadt hat ursprünglich das Darlehen als Investitionsfondsdarlehen, Abt. B aufgenommen und unverzüglich an die GmbH weitergeleitet. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 20 Jahre (31.12.2028). Die Tilgung beträgt 10.000 € p. a.. Die Restschuld zum 31.12.2022 beläuft sich auf 130.000 €.

In beiden Darlehensverträgen ist das ordentliche Kündigungsrecht ausgeschlossen. Die Stadt kann die Darlehen aus wichtigem Grunde ohne Einhaltung einer Frist zur sofortigen Rückzahlung kündigen.

Haushaltsrechtliche Abwicklung Stadt:

Durch die Kündigung der Gesellschafterdarlehen ist mit Einzahlungen in Höhe von 290.000 € zu rechnen, die im Investitionsprogramm 2024 als Einzahlung zu berücksichtigen sind.

c. Aufrechnung Kaufpreis Anlagevermögen mit Rückzahlung Gesellschafterdarlehen

Der von der Stadt an die GmbH für das Anlagevermögen zu zahlende Kaufpreis kann gem. § 387 BGB mit den Restverbindlichkeiten aus den Gesellschafterdarlehen aufgerechnet werden, so dass sich der tatsächliche Zahlungsfluss von der Stadt an die GmbH zunächst auf rd. 55.000 € reduziert. Diese Restforderung kann dann mit „Auskehrung“ des GmbH-Eigenkapitals verrechnet werden, so dass letztendlich mit keinem Zahlungsfluss seitens der Stadt an die GmbH zu rechnen ist.

d. Übertragung der GmbH-Aufgaben in den Regiebetrieb der Stadt

Die Aufgaben der Stadtentwicklung Erbach GmbH werden ab 01.01.2024 von der Stadt Erbach im Rahmen eines Regiebetriebes übernommen. Der Nutzungs- und Überlassungsvertrag, der am 25.04.2006 zwischen dem Magistrat und der GmbH über das Sportparkgrundstück in Erbach geschlossen wurde, ist seitens der Stadt aus wichtigem Grund zu kündigen.

Die für die Durchführung des Regiebetriebes erforderlichen Erträge und Aufwendungen sind in der Haushaltsplanung 2024 im Ergebnishaushalt, Budget 424 -Sportstätten und Bäder unter den Kostenstellen 4245601 -Sportplatz Kernstadt und 4245603 -Sportplatz Günterfürst zu berücksichtigen.

Sollte die aufschiebende Wirkung des Kaufvertrages nicht eintreten, bleibt die GmbH bestehen und die dem Regiebetrieb bereits zugeordneten Erträge und Aufwendungen sind auf die GmbH rückabzuwickeln.

e. Auflösung der GmbH

Nach Wirksamwerden des Kaufvertrages (mit Vorlage der entsprechenden Haushaltsgenehmigung für das Jahr 2024), wird von der Gesellschafterversammlung der GmbH mit notarieller Unterstützung der Auflösungsbeschluss gefasst und ein Liquidator zur Abwicklung der Auflösung bestimmt.

Konkret sind folgende Schritte nach den §§ 60 ff. GmbHG zu vollziehen:

- Auflösung und Liquidation erfolgen in der Regel durch einen schriftlichen Gesellschafterbeschluss, mit dem gleichzeitig auch der Liquidator bestellt wird.
- Der Beschluss wird zur Eintragung ins Handelsregister angemeldet. Diese Anmeldung wird mit öffentlich beglaubigter Unterschrift der Gesellschaft und notariell beglaubigter Unterschrift des Liquidators beim Amtsgericht eingereicht.
- Die Auflösung und Liquidation sind im Anschluss im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichen. Erst nach Beendigung der Liquidation, frühestens nach einem Jahr nach der Veröffentlichung, kann dann die Löschung im Handelsregister angemeldet werden.

Die aufgelöste GmbH ist sodann im Wege der Liquidation abzuwickeln. Diese hat nach § 72 GmbHG die Verteilung des Gesellschaftsvermögens an die Gesellschafter zum Ziel.

4. Steuerliche Aspekte nach Übergang der Sportanlagen in den Regiebetrieb der Stadt

Aktuell sind alle Umsätze der GmbH ertrags- und umsatzsteuerpflichtig. Im Gegenzug wird die Vorsteuer beim Finanzamt geltend gemacht. Im Rahmen eines Regiebetriebes im städtischen Haushalt wird nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass ein Betrieb gewerblicher Art vorliegt, aus dem sich die Ertragssteuerpflicht ergibt.

Außerdem wird nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die Umsätze aus den Sportanlagen Erbach und Günterfürst weiter umsatzsteuerpflichtig sind, da unternehmerische Tätigkeiten vorliegen.

Beide Sachverhalte sind letztendlich mit dem Finanzamt zu klären.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach § 8 Abs. 4 c) des Gesellschaftsvertrages ist die Gesellschafterversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat das für die Auflösung der GmbH zuständige Organ. Da die Kreisstadt Erbach mit 100% Anteilen alleiniger Gesellschafter der GmbH ist, müssen zunächst die städtischen Gremien (Magistrat und Stadtverordnetenversammlung) sowie GmbH-Organe (Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung) der GmbH-Auflösung zustimmen.

Folgende Beratungsfolge ist vorgesehen:

- 1) Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 23.10.2023 der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt.
- 2) Beratung und Grundsatzbeschluss durch GmbH-Aufsichtsrat und –Gesellschafterversammlung (am 02.11.2023, vor H+F-Sitzung).
- 3) Beratung und Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (am 07.11.2023) zur GmbH-Auflösung (Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss am 02.11.2023).
- 4) Nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingung im Kaufvertrag: Notariell beglaubigter Beschluss zur GmbH-Auflösung durch GmbH-Gesellschafterversammlung im Einvernehmen mit Aufsichtsrat (Bestellung Liquidator, notarielle Abwicklung).

Gem. § 127a HGO ist die Auflösung der GmbH der Kommunalaufsicht anzuzeigen.

Beschlussvorschlag:

- **Die Stadtentwicklung Erbach GmbH soll aufgelöst werden.**
- **Dem als Anlage beigefügten Kaufvertrag wird zugestimmt. Im Investitionsprogramm 2024 der Kreisstadt Erbach sind die entsprechenden Mittel einzuplanen.**
- **Die Aufgaben der Stadtentwicklung Erbach GmbH werden zum 1.1.2024, 00:01 h von der Kreisstadt Erbach -vorbehaltlich der aufschiebenden Wirkung im Kaufvertrag- im Rahmen eines Regiebetriebes übernommen. Im Ergebnishaushalt 2024 sind die hierfür erforderlichen Erträge und Aufwendungen einzuplanen.**
- **Die Organe der Stadtentwicklung Erbach GmbH und der Magistrat der Kreisstadt Erbach werden beauftragt, die Auflösung der GmbH und die Übertragung der GmbH-Aufgaben in einen Regiebetrieb der Kreisstadt Erbach umzusetzen.**

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):

(1)Kauf-Anlagevermögen-GmbH_Entwurf-Kaufvertrag-20231009

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer:	
Haushaltsansatz:	Davon verausgabt:	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.): vgl. Beschlussvorlage		

KAUFVERTRAG

zwischen

dem **Magistrat der Kreisstadt Erbach**, vertreten durch Bürgermeister Dr. Peter Traub und
Erster Stadtrat Erwin Gieß, Neckarstr. 3, 64711 Erbach

- nachfolgend „Kreisstadt Erbach“ oder „Käuferin“ genannt -

und

der **Stadtentwicklung Erbach GmbH**, vertreten durch Geschäftsführer Martin La Meir,
Neckarstr. 3, 64711 Erbach im Odenwald

- nachfolgend „GmbH“ oder „Verkäuferin“ genannt -

- einzeln jeweils auch „Partei“, gemeinsam auch „die Parteien“ genannt -

Präambel

Die Verkäuferin ist eine GmbH mit Sitz in Erbach/Odenwald. Ihre Gesellschaftsanteile werden in Höhe von 100% von der Kreisstadt Erbach gehalten. Die GmbH wurde im Jahr 2005 mit dem Ausbau des Sportparks Erbach betraut. Mittels Nutzungs- und Überlassungsvertrag vom 25.04.2006 übertrug der Magistrat den Betrieb des Sportparks an die GmbH. Im Jahre 2009 kam der Neubau und Betrieb des Sportplatzes Günterfürst hinzu.

Seit dem Jahr 2009 stagnieren bei der GmbH die unternehmerischen Aktivitäten. Kurz- und mittelfristig ist eine Ausweitung der Aufgaben und Tätigkeiten der GmbH weder geplant, noch prognostizierbar. Infolgedessen plant die Verkäuferin ihre Aktiva, ihre Verträge (zusammen „Assets“) auf die Käuferin zu übertragen. Forderungen und Verbindlichkeiten sowie zu beendende Verträge sind von der Übertragung ausgenommen.

Die Zustimmung des Aufsichtsrates zum Vertrag erfolgte am xx.10.2023, die Zustimmung der Gesellschafterversammlung am xx.10.2023. Vorher erteilten der Magistrat in seiner Sitzung am xx.10.2023 und die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am xx.11.2023 ihre Zustimmung zum vorliegenden Kaufvertrag.

Es ist vorgesehen, dass der Kaufvertrag zum 01.01.2024, 00.01 h, vorbehaltlich der Verabschiedung und der Genehmigung des Haushaltsplanes der Kreisstadt Erbach für das Haushaltsjahr 2024 wirksam wird (vgl. Ziffer 5). Im Anschluss soll die Liquidation der Verkäuferin eingeleitet werden.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Verkaufte Vermögensgegenstände

1.1. Grundsatz und Stichtag

Die Stadtentwicklung Erbach GmbH verkauft an die Kreisstadt Erbach und die Kreisstadt Erbach erwirbt von der Stadtentwicklung Erbach GmbH mit Wirkung zum Ablauf des 01.01.2024, 00.01 h („*Stichtag*“) nach Maßgabe der nachfolgend getroffenen Vereinbarungen:

- a) das gesamte Anlagevermögen, insbesondere, soweit es in Anlage 1.1. zu diesem Vertrag aufgeführt ist;

Die Forderungen und Verbindlichkeiten der Gesellschaft werden nicht mit übertragen.

1.2. Anlagevermögen

Die verkauften Gegenstände des Anlagevermögens sind in der Anlage 1.1. mit ihrem anteiligen Kaufpreis gemäß Ziffer 4 ausgewiesen. Dabei handelt es sich um einen vorläufigen Status (siehe hierzu näher unter Ziffer 1.3).

1.3. Bestandsaufnahme, Inventur

Die Parteien werden zum Stichtag eine körperliche Bestandsaufnahme (Inventur) des übertragenen Anlagevermögens durchführen und die Anlagenwerte in der Anlage 1.1. entsprechend aktualisieren.

2. Übergang von Eigentum, Besitz, Nutzungen und Lasten

2.1. Eigentumsübergang

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an den in Ziffer 1.1. genannten Vermögensgegenständen zum Stichtag auf die Käuferin übergeht, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

2.2. Besitz; Nutzungen und Lasten

Der Besitz an den verkauften Wirtschaftsgütern ist zum Stichtag an die Käuferin zu übergeben. Nutzungen und Lasten, einschließlich der Steuern und öffentlichen Lasten hinsichtlich der verkauften Wirtschaftsgüter und die Gefahr gehen mit Wirkung zum Stichtag auf die Käuferin über, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

3. Wesentliche Vertragsbeziehungen

3.1. Wesentliche Verträge

Die Käuferin übernimmt in Wege der Vertragsübernahme insbesondere folgende wesentlichen Verträge über die Nutzung der Sportanlagen:

A)

Sportstätte: Sportpark Erbach
Vertragsdatum: 14.08.2007
Vertragspartner: Bau- und Immobilienmanagement des Odenwaldkreises
Zweck: Für Schulsport durch die Schulen des Odenwaldkreises

B)

Sportstätte: Sportplatz Günterfürst
Vertragsdatum: 20.09.2010
Vertragspartner: TSV Günterfürst
Zweck: Nutzung Sportplatz Günterfürst

3.2. Einholung der Zustimmung

Hinsichtlich der o. g. Verträge werden die Parteien sich bereits ab heute um die Einholung der Zustimmung der jeweiligen Vertragspartner zur Übernahme der Verträge zum Stichtag durch die Kreisstadt Erbach bemühen.

3.3. Kündigung, Neuabschluss von Verträgen

Die Verkäuferin verpflichtet sich, ohne Zustimmung der Käuferin keinen der Verträge vor dem Stichtag zu kündigen. Danach ist sie im Innenverhältnis zur Käuferin zur Kündigung des Vertragsverhältnisses mit dem Dritten berechtigt, wenn der Dritte die Vertragsübernahme durch die Kreisstadt Erbach nicht genehmigt oder die Kreisstadt Erbach einer Kündigung des Vertrags zustimmt.

Die Verkäuferin wird auch ohne Zustimmung der Käuferin keine neuen Verträge abschließen oder bestehende Verträge ändern.

4. Kaufpreis

4.1. Kaufpreisermittlung

Der für die verkauften Assets zu zahlende Kaufpreis ergibt sich aus der Summe der in den Anlagen 1.1. aufgeführten Beträge, plus/minus dem Betrag, der sich aus der zum Stichtag aktualisierten Bewertung gemäß Ziffer 1.3. ergibt.

4.2. Umsatzsteuer

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass es sich bei der Veräußerung des Kaufgegenstandes um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne von §1 Abs. 1a UStG handelt, die nicht steuerbar ist.

4.3. Fälligkeit

Der Kaufpreis ist -vorbehaltlich der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des städtischen Haushaltes für das Jahr 2024- am 01.07.2024 fällig und zahlbar, spätestens 21 Tage nach dem Datum der Haushaltsgenehmigung.

Die Fälligkeit des Kaufpreises ist jedoch davon abhängig, dass die Verkäuferin spätestens sieben Tage vor Fälligkeit eine ohne Umsatzsteuerausweis versehene Rechnung an die Käuferin übergibt.

Der zu zahlende Kaufpreis kann gem. § 387 BGB mit Forderungen der Kreisstadt Erbach gegenüber Verbindlichkeiten der GmbH aufgerechnet werden.

4.4. Verzinsung

Ausstehende Kaufpreiszahlungen sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an in Höhe von 5 % zu verzinsen.

5. Sonstige Bestimmungen

5.1. Schriftformerfordernis

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages unterliegen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

Sämtliche nach diesem Vertrag gegenüber der anderen Vertragspartei abzugebende Erklärungen sind schriftlich, sowie per E-Mail/pdf an den Erklärungsempfänger zu versenden.

5.2. Salvatorische Klausel

Sollte eine der in diesem Vertrag enthaltene Regelung unwirksam oder unvollständig sein oder werden, so berührt dies die Geltung der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Vielmehr ist die unwirksame oder unvollständige Regelung durch eine solche zu ersetzen, die dem in diesem Vertrag zum Ausdruck gekommenen Willen der Vertragsparteien wirtschaftlich nahekommt und rechtlich möglich ist.

6. Aufschiebende Bedingung

Dieser Kaufvertrag wird unter folgender aufschiebender Bedingung abgeschlossen:

- Vorlage der aufsichtsbehördlichen Genehmigung für den städtischen Haushalt 2024 mit den für die Umsetzung dieses Kaufvertrages erforderlichen Ansätzen.

Sollte die aufschiebende Bedingung nicht erfüllt werden, ist der Kaufvertrag von Anfang an unwirksam.

Erbach, den

Magistrat der Kreisstadt Erbach

Bürgermeister Dr. Peter Traub, Erster Stadtrat Erwin Gieß

Erbach, den

Stadtentwicklung Erbach GmbH

Geschäftsführer Martin La Meir

Anlage:

- 1.1. Entwicklung des Anlagevermögens der Stadtentwicklung Erbach GmbH zum 31.12.2021

Anlage 1.1.

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Stadtentwicklung Erbach GmbH Stadtentwicklung, Erbach

Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2021 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2021 EUR
160 Herstellungskosten Sportplatz	Ansch-/Herst-K	1.684.384,60	2.037,31			1.686.421,91
	Abschreibung	1.109.291,40	80.662,31			1.189.953,71
	Buchwerte	575.093,20	2.037,31		80.662,31	496.468,20
210 Maschinen	Ansch-/Herst-K	35.840,00				35.840,00
	Abschreibung	35.837,00				35.837,00
	Buchwerte	3,00				3,00
400 Betriebsausstattung	Ansch-/Herst-K	945,38				945,38
	Abschreibung	252,38	189,00			441,38
	Buchwerte	693,00			189,00	504,00
480 Geringwertige Wirtschaftsgüter	Ansch-/Herst-K	1.378,86				1.378,86
	Abschreibung	567,86	92,00			659,86
	Buchwerte	811,00			92,00	719,00
480 Sonstige Betriebs-u. Gesch.ausstattung	Ansch-/Herst-K	29.865,34				29.865,34
	Abschreibung	26.162,34	1.031,00			27.193,34
	Buchwerte	3.703,00			1.031,00	2.672,00
	Ansch-/Herst-K	1.752.414,18	2.037,31			1.754.451,49
	Abschreibung	1.172.110,98	81.974,31			1.254.085,29
	Buchwerte	580.303,20	2.037,31		81.974,31	500.366,20