

Protokoll

Nr. XIII/33/2026

der öffentlichen Sitzung des Sozialausschusses

vom Dienstag, dem 10.02.2026

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:05 Uhr

I. Vorsitzende

Birk-Lemper, Karin

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Ernst, Tobias	
Hoffmann, Klaus	vertritt Herr Jan Muschter
Komma, Georg	
Kraft, Uwe	vertritt Herr Josip Mihaljevic
Rahner, Judith	
Töpperwien, Bernd	
Utterodt, Anja	
Weber, Matthias	

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bolz, Ulrike
Fleischer, Hans-Peter
Holm, Christian
Dr. Kulp, Kevin
Scheer, Cornelia
Schirner, Regina
Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger
Meyer, Horst
Planz, Sascha
Scheer, Volker
Schöneich, Joachim
Schubert, Gabriele
Stempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Dobbelkarten-Buksmaui, Kläre

VI. Von der Verwaltung

Engers, Anja

VII. Als Gäste

Niermann, Leon (Jugendforum)
Arnoldi, Claudia (Stadtelternbeirat)

VIII. Schriftführer

Dudek, Kerstin

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. **Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/32/2026 über die Sitzung des Sozialausschusses am 02.12.2025**

Keine Wortmeldungen.

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll Nr. XIII/32/2025 über die Sitzung des Sozialausschusses am 02.12.2025 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. **Bericht aus den Kindertagesstätten der freien und kirchlichen Träger**

Es fanden keine Sitzungen statt, daher keine Wortmeldungen.

3. **Beratungspunkte**

- 3.1 **Kindertagesstätte VzF Taunusstraße**
Abschluss eines Vertrages über den Betrieb und die Förderung der Kindertagesstätte
– Kindertagesstättenbetriebsvertrag
Vorlage: 27/2026

Die Ausschussvorsitzende Karin Birk-Lemper von der FWG-UBN-Fraktion verlässt den Raum. Die Sitzungsleitung übernimmt die stellvertretende Vorsitzende Judith Rahner von der SPD-Fraktion. Bürgermeister Strutz gibt als Einstieg ein Resümee zu den Vertragsverhandlungen und betont den guten Umgang sowohl mit der Kirche als auch dem VzF, wodurch ein gutes Ergebnis erzielt werden konnte. Weiter spricht er Lob an die Mitarbeitenden der Verwaltung aus. Ihm ist es außerdem wichtig, dass dieses Parlament die Entscheidung trifft.

Um einen Überblick zu verschaffen, präsentiert Anja Engers, Sachgebietsleitung Kinderbetreuung, einleitend die wesentlichen Grundlagen zu den Kindertagesstättenbetriebsverträgen sowie zu den Verträgen zur Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung. Die Präsentation ist diesem Protokoll beigelegt.

Georg Komma von der SPD-Fraktion macht deutlich, dass die SPD vollends die Zustimmung erteilen wird. Er stellt fest, dass die Einwände des Rechnungsprüfungsamts zum Tragen gekommen sind und spricht seinen Dank an Magistrat und Verwaltung aus. Weiter hebt er hervor, dass es nie um das Thema „Qualität des VzF“ ging.

Bernd Töpferwien von der b-now-Fraktion schließt sich hinsichtlich der anerkennenden Worte seinen Vorrednern an. Er informiert sich, ob die Problematik der Telefon- und Geschäftsstellenkosten somit gelöst sind und erkennt, dass das Ziel, die Kosten pro Kind zu ermitteln, erreicht ist.

Bürgermeister Strutz erklärt hierzu, dass die Haushaltspläne der freien Träger künftig irrelevant sind, da sich die Festbetragsförderung an den gemeldeten Kinderzahlen orientiert. Die städtischen Kitas dienen hierbei als Maßstab und werden ebenfalls mittels der Excel-basierten Berechnung bewertet. Weiter führt er aus, dass in den Haushaltsplänen der freien Träger die einzelnen Positionen (z. B. Anschaffungen) nicht sichtbar sind, während im Rahmen der städtischen Haushaltsberatungen rege diskutiert wird. Er weist darauf hin, dass künftig geplante Investitionen der freien Träger zu den Haushaltsberatungen angemeldet werden.

Abschließend führt er aus, dass für die Abrechnung der auswärtigen Kinder, die in Neu-Anspach betreut werden, künftig ebenfalls das Berechnungstool verwendet wird, anstelle einer pauschalen Abrechnung.

Ulrike Bolz von der CDU-Fraktion unterstreicht die gute Transparenz durch die Mitteilungen über den Stand der Vertragsverhandlungen in den Gremien und hält fest, dass die Prüfung der Kitas die Vertragsverhandlungen auf den Weg gebracht hat. Ziel war es, den Eltern Sicherheit zu bieten und nicht einfach zu kündigen, ohne einen konkreten Plan zu verfolgen. Weiter teilt sie mit, dass die CDU ihre Zustimmung erteilen wird.

Dr. Kevin Kulp von der SPD-Fraktion stellt klar, dass die SPD das Thema zugunsten der Stadt abschließen wird. Er weist zudem darauf hin, dass die CDU jahrelang keine Veränderung bezüglich dieser Thematik angestrebt hat. Der jetzige Bürgermeister hat erkannt, dass diese Verträge nicht mehr tragbar sind, der vorherige Bürgermeister verfügte nie über die Mehrheit, um Veränderungen umzusetzen.

Des Weiteren möchte er wissen, wie es sich verhält, wenn der Träger keine Indexerhöhung der Kostenbeiträge vornimmt, die Personalkosten aber steigen.

Anja Engers erklärt hierzu, dass die Träger frei über die Höhe der Kostenbeiträge entscheiden können. Sollte der Zuschuss, der sich anhand der Kinderzahlen bemisst, nicht ausreichen, können die Träger die Kostenbeiträge entsprechend erhöhen.

Uwe Kraft von der CDU-Fraktion ist erfreut über die versöhnlichen Worte. Er betont, dass dieses Ergebnis nicht erzielt worden wäre, hätte man gekündigt und wäre auf Konfrontation gegangen. Kompromisse sind hierfür erforderlich. Weiter bedankt er sich bei Bürgermeister Strutz für die Initiative, die Kitaverträge neu aufzusetzen. Hier wurde Pionierarbeit für Kitaverträge geleistet.

Regina Schirner von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN schließt sich der Vorgehensweise ihres Vorredners an und drückt ihren Dank an das Rechnungsprüfungsamt und die Verwaltung aus.

Sandra Zunke von der SPD-Fraktion pflichtet dem bei und erinnert an die Haushaltsklausur im Jahre 2016, als die Forderung aufkam, die Kosten pro Betreuungsplatz zu deckeln. Bernd Hruby, damaliger Geschäftsführer des VzF, war jedoch nicht gesprächsbereit. Sie hält fest, dass die Vertragsgestaltung auf Grundlage des Prüfberichts des Rechnungsprüfungsamts vorgenommen werden konnte.

Christian Holm von der b-now Fraktion lobt die hervorragende Arbeit der Verwaltung. Zudem ist er daran interessiert, wie künftig Änderungen der Module behandelt werden.

Bürgermeister Strutz erwidert, dass im ersten Jahr evaluiert wird, wie sich die Festgeldförderung auf alle Beteiligten auswirkt und, ob gegebenenfalls nachjustiert werden muss. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es zu früh, das Thema Module anzugehen.

Ulrike Bolz richtet das Wort an die Elternschaft und führt aus, dass die neuen Verträge entstanden sind, ohne die Leistung oder die Qualität zu mindern. Dennoch können Kosten der Stadt eingespart werden.

Beschluss:

Es wird beschlossen, mit dem Verein zur Förderung der Integration von Menschen mit Behinderung und Benachteiligung Taunus e.V., Adenauerallee 18, 61440 Oberursel, den nachfolgenden Kindertagesstättenbetriebsvertrag rückwirkend zum 01.01.2026 abzuschließen:

Vertrag über den Betrieb und die Förderung der Kindertagesstätte VzF Taunusstraße

Zwischen

der Stadt Neu-Anspach, vertreten durch den Magistrat, Bahnhofstr. 26, 61267 Neu-Anspach

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

dem Verein zur Förderung der Integration von Menschen mit Behinderung und Benachteiligung Taunus e. V.,
vertreten durch den Vorstand, Adenauerallee 18, 61440 Oberursel

- nachfolgend „Träger“ genannt –

- Stadt und Träger zusammen „Parteien“ -

wird folgender

Kindertagesstättenbetriebsvertrag

vereinbart:

Präambel

Die Stadt und der Träger schließen diesen Vertrag mit dem Ziel, auf der Grundlage des Sozialgesetzbuches (SGB) VIII sowie des Hessischen Kinder- und Jugendhilfegesetzbuches (HKJGB) ein bedarfsorientiertes und angemessenes Betreuungsangebot zur frühkindlichen Bildung in einer Tageseinrichtung für Kinder vorzuhalten. Die Kindertagesstätte ist ein für das lokale Gemeinwesen offenes Angebot des freien Trägers. Sie hat das Ziel, Familien in ihrem Erziehungsauftrag zu unterstützen und zu ergänzen. Die geschieht in partnerschaftlicher Zusammenarbeit aller Beteiligten.

§ 1 Vertragsgegenstand und Betreuungsleistungen

- (1) Gegenstand dieser Vereinbarung ist der Betrieb und die anteilige Finanzierung der Kindertagesstätte VzF Taunusstraße, Taunusstraße 32 - 34, 61267 Neu-Anspach („KiTa“) durch einen Zuschuss der Stadt.
- (2) Der Träger ist anerkannter Träger der freien Jugendhilfe und besitzt eine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII. Die KiTa verfügt über folgende Betreuungsgruppen:

	Gruppendefinition	Altersstruktur
1	Regelgruppe	3 Jahre bis zur Einschulung
2	Regelgruppe	3 Jahre bis zur Einschulung
3	Altersübergreifende Gruppe	12 Monate bis zur Einschulung
4	Altersübergreifende Gruppe	12 Monate bis zur Einschulung

Eine Veränderung der Gruppen-/Altersstruktur der Kindertagesstätte und des Betreuungsangebots ist zuvor mit der Stadt schriftlich zu vereinbaren. Die Änderung der Betriebserlaubnis gemäß §§ 45 bis 48 SGB VIII soll den Betreuungsnotwendigkeiten der Einrichtung entsprechen und erfordert zuvor die Zustimmung der Stadt.

- (3) Die Gruppengröße richtet sich grundsätzlich nach § 25d Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuches (HKJGB).
- (4) Bei Aufnahme von Kindern mit Behinderung ist die Stadt vor der Aufnahme zu informieren und die jeweils gültige „Rahmenvereinbarung zur Integration von Kindern mit Behinderungen“ zwischen den kommunalen Spitzenverbänden Hessens und der Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen („Rahmenvereinbarung Integration“) zu beachten.
- (5) In der KiTa werden täglich ein Mittagessen und gegebenenfalls Zwischenmahlzeiten angeboten.
- (6) Die Stadt ist Grundeigentümerin der Liegenschaft, Taunusstraße 32 - 34, 61267 Neu-Anspach und der darauf errichteten Anlagen. Die Überlassung des Grundstücks einschließlich Inventar und das dazugehörige Außengelände ist im Einzelnen durch einen gesonderten Vertrag geregelt.

§ 2 Kinderbetreuung/Aufnahme

- (1) Der Träger legt die Aufnahmekriterien unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen fest und legt sie gegenüber der Stadt (Fachbereich Familie, Sport und Kultur) offen. Der Träger verpflichtet sich, Kinder mit Erstwohnsitz in Neu-Anspach aufzunehmen. Die Stadt empfiehlt für die Anmeldung das Onlineportal „webkita“ und unterstützt den Träger bei der Nutzung dieses Onlineportals.
- (2) Kinder mit erstem Wohnsitz außerhalb von Neu-Anspach dürfen nur ausnahmsweise mit vorheriger Zustimmung der Stadt und vorliegender Kostenübernahme durch die Wohnortkommune aufgenommen werden. Eine Zustimmung der Stadt ist zudem erforderlich, wenn der erste Wohnsitz während der Betreuungszeit in eine andere Kommune verlegt wird. Auch hierfür muss eine Erklärung zur Kostenübernahme durch die Wohnortkommune vorliegen.
- (3) Der Träger hat bei Bekanntwerden des Erstwohnsitzwechsels eines Kindes in eine andere Kommune umgehend die Stadt zu informieren. Mit dem Wegzug aus Neu-Anspach erlischt das Anrecht auf den bisher belegten Platz.

- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Rahmen des Aufnahmeverfahrens keine Plätze freigehalten werden können.
- (5) Der Träger teilt der Stadt jeweils bis zum 10. eines Monats die Anzahl, den Namen, die Geburtsdaten und die Anschrift des Erstwohnsitzes der Kinder mit, die sich in der Einrichtung befinden.
- (6) Zur Weiterleitung der Landesfreistellung für Kita-Kinder über drei Jahren bis zur Einschulung werden die Listen gemäß Ziffer (5) verwendet. Die Stadt veranlasst die halbjährliche Weiterleitung.

§ 3 Angestellte des Trägers

- (1) Der Träger ist für die Auswahl des Personals und den Abschluss der Dienstverträge mit dem Personal zuständig.
- (2) Auf die Betriebsführung der Kindertagesstätte finden die Regelungen des SGB VIII in Verbindung mit den §§ 25a ff. HKJGB in den jeweils gültigen Fassungen und der Rahmenvereinbarung Integration mit den dazugehörigen Erläuterungshinweisen für die Praxis, Anwendung.
- (3) Der Träger meldet der Stadt bis zum 10.03. eines Jahres anhand einer Übersicht den Personalstand aller in der Kita tätigen Personen zum 01.03. mit Angabe der Wochenstunden, der Eingruppierung sowie der Funktion (z. B. Fachkraft, Unterstützungskraft, Hauswirtschaftskraft, Auszubildende, FSJ, Praktikanten usw.).
- (4) Erfolgt eine Kündigung des Vertrages durch die Stadt, tritt diese gegenüber dem Personal der Kindertagesstätte in die Rechtsnachfolge des Trägers als Arbeitgeber ein.

§ 4 Beirat

- (1) Im Beirat des Trägers erhält die Stadt zwei Sitze. Als städtische Vertreter sind Personen ausgeschlossen, die bei einem anderen freien oder öffentlichen Träger einer Tageseinrichtung für Kinder in Neu-Anspach beschäftigt ist.
- (2) Über die Sitzungen und Beschlüsse des Beirats ist Protokoll zu führen. Die Protokolle sind der Stadt unverzüglich zu übermitteln.

§ 5 Finanzierung der Betriebskosten

- (1) Die Stadt fördert die Betreuung von Kindern mit Erstwohnsitz in Neu-Anspach. Die Betreuung von Kindern mit Wohnsitz außerhalb von Neu-Anspach (auswärtige Kinder) wird ausnahmsweise gefördert, wenn
 - der Platz nicht mit einem Kind aus der Kommune belegt werden konnte und
 - die Zustimmung der Stadt Neu-Anspach vorliegt sowie von der Stadt vor Aufnahme des Kindes eine Kostenausgleichszusage der Kommune des Erstwohnsitzes vorliegt.

Die Förderung für die Betreuung auswärtiger Kinder erfolgt in Höhe des Ausgleichsbetrages. Wechselt ein Kind den Erstwohnsitz außerhalb von Neu-Anspach in eine andere externe Stadt oder Gemeinde erlischt das Anrecht auf den Platz. Eine weitere Förderung erfolgt nur mit vorheriger Zustimmung durch die Stadt. Weiter ist eine Kostenausgleichszusage der Kommune des neuen Erstwohnsitzes erforderlich.

- (2) Die Betriebskosten umfassen die Personal- und Sachkosten für den laufenden Betrieb der KiTa. Soweit die Betriebskosten nicht durch Elternbeiträge, Zuschüsse oder anderweitige Kostenbeteiligung durch Dritte gedeckt sind, erhält der Träger von der Stadt einen Zuschuss durch eine Festgeldförderung. Die Stadt empfiehlt, die Elternbeiträge in Anlehnung an die jeweils aktuelle Fassung der Kostenbeitragssatzung zur Satzung über die Benutzung der Kindertagesstätten der Stadt zu bemessen.
- (3) Die Stadt zahlt als Festgeldförderung für jedes förderfähige Kind einen Festbetrag, der wie folgt ermittelt wird:

Für jedes betreute Kind werden

- die sich aus Fachkraftfaktor und Betreuungsmittelwert ergebenden Fachkraftstunden berechnet. Diese werden um den für Ausfallzeiten vorgesehenen Prozentsatz (derzeit 22 %) erhöht. Aus den Fachkraftstunden inklusive Ausfallzeiten werden die Zeiten für Leitungsaufgaben anhand des dafür vorgesehenen Prozentsatzes (derzeit 20 %) berechnet.
- die aus den berechneten Fachkraft-/Leitungskraftstunden resultierenden Kosten unter Anwendung der Personalkostentabelle des Landes Hessen wie folgt berechnet:
 - Fachkräfte: Kosten der Entgeltgruppe S8a inkl. 15 % Gemeinkostenzuschlag; auf den Betrag werden 10 % für Arbeitsplatzkosten aufgeschlagen.
 - Leitungskräfte: wie vorstehend für den Durchschnitt der Entgeltgruppen S15 und S17.
- die Kosten für die im Falle eines erhöhten Förderbedarfs eines Kindes (Integrationsplatz) benötigten zusätzlichen Fachkraftstunden (inklusive Zuschlag für Ausfallzeiten) wie vorstehend für die Entgeltgruppe S8b berechnet. Weiter zahlt die Stadt für die Gruppen, in denen Kinder mit einem erhöhten Förderbedarf betreut werden und deren Anteil in der Gruppe mindestens 15 % aller betreuten Kinder beträgt (die Rahmenvereinbarung zur Integration ist zu beachten) pro Gruppe einen Festbetragszuschuss in Höhe von jährlich 10.000,00 € Grundlage für die Zuschussberechnung bildet die Differenz zwischen den Entgeltgruppen S8a und S8b. Die Anzahl der bezuschussten Gruppen wird auf zwei begrenzt. Sollten tarifvertragliche Änderungen oder Anpassungen erfolgen, können diese berücksichtigt werden.

Solange für ein zu planendes/abzurechnendes Jahr keine Personalkostentabelle des Landes veröffentlicht ist, werden die um die durchschnittliche Steigerung der einschlägigen Entgeltgruppen erhöhten Kosten laut der letzten veröffentlichten Personalkostentabelle angesetzt.

Die für die Gesamtzahl der betreuten Kinder berechneten Kosten werden korrigiert, wenn

- in der vorgenannten Berechnung der Kosten für Leitungskräfte mehr als 1,5 Vollzeitäquivalente berücksichtigt wurden (die über 1,5 hinausgehenden Stellenanteile werden zur Erfüllung des Fachkraft-Mindestbedarfs hinzugezogen und mit S8a bewertet). Dies gilt auch für Leitungskräfte, deren Stellenanteile höher sind, wie der dafür vorgesehene Prozentsatz (derzeit 20 %),
- Kräfte nach § 25b Abs. 2 HKJGB eingesetzt werden (für diese wird die Differenz zwischen den wie vorstehend beschrieben ermittelten Kosten der Entgeltgruppe S8a und den in gleicher Weise ermittelten Kosten des Durchschnitts der Entgeltgruppen S3 und S4 abgezogen),
- der Fachkraft-Mindestbedarf nicht vollständig durch Fachkräfte/Kräfte nach § 25b Abs. 2 HKJGB erfüllt wird/wurde (für Hilfskräfte wird der Abzugsbetrag wie für Kräfte nach § 25b Abs. 2 HKJGB berechnet).

Von den (korrigierten) Kosten werden die Förderungen des Landes (derzeit Grund-, Integrations-, KiQuTG-, Qualitäts-, Schwerpunktpauschale sowie die Pauschale für die Gebühren-/Beitragsfreistellung von Ü3-Kindern), die Zuschüsse des Jugendhilfeträgers abgezogen.

Zusätzliche Landeszuwendungen aus Förderprogrammen (z. B. „Starke Teams, starke Kitas“ und „Kita-Assistenz“) sind, bei Vorlage der Voraussetzungen, verpflichtend vom Träger zu beantragen.

Abgezogen werden auch die von den Eltern zu leistenden Kostenbeiträge. Diese sind Teil der „angemessenen Eigenleistung“ des Trägers (§ 74 Abs. 1 Ziffer 4 SGB VIII). Es wird angenommen, dass der Träger Kostenbeiträge in der sich aus der Kindertagesstätten-Kostenbeitragssatzung der Stadt ergebenden Höhe erhebt. Sofern der Träger ein Betreuungsmodell anbietet, das die Kostenbeitragssatzung nicht berücksichtigt, wird der dafür anzunehmende Kostenbeitrag aus den festgelegten Beiträgen sachgerecht ermittelt.

Die Stadt fördert jährlich einen Ausbildungsplatz mit einem Festbetrag in Höhe von 25.000,00 €. Sollte es sich um eine „Praxisintegrierte vergütete Ausbildung“ (PivA) handeln, ist zu berücksichtigen, dass die Praxisanteile der PivA im zweiten Ausbildungsjahr mit 30 % und im dritten Ausbildungsjahr mit 70 % auf den Fachkraftschlüssel angerechnet werden. Bei einem Anerkennungspraktikum sind 50 % der wöchentlichen Arbeitszeit auf den Fachkraftschlüssel anzurechnen. Sollten tarifvertragliche Änderungen oder Anpassungen erfolgen, können diese berücksichtigt werden.

Abgezogen werden ferner folgende weitere Einnahmen des Trägers:

- 1.500,00 €/Jahr pauschale Betriebskosten Vermietung Raum „Tafel“ gemäß dem separat abgeschlossenen Mietvertrag
- 1.500,00 €/Jahr pauschale Betriebskosten Vermietung Geschäftsraum VzF gemäß dem separat abgeschlossenen Mietvertrag

Sollten sich während der Vertragslaufzeit weitere zu berücksichtigende Einnahmen oder Kosten ergeben, werden die Vertragsparteien über deren Aufnahme in die Berechnung der Festgeldförderung verhandeln.

- (4) Der Träger legt der Stadt bis zum 30.06. eines Jahres seine Belegungsplanung für das Folgejahr vor. Anhand dieser wird der vorläufige Jahresbetrag der nach Abs. 3 berechneten Festgeldförderung festgelegt. Diese ist Grundlage für die Zahlungen der Stadt bis zur Feststellung der Höhe der Festgeldförderung nach Abs. 6.
- (5) Bis zum 10.03. eines Jahres legt der Träger der Stadt die tatsächliche Belegung am 01.03. des Jahres vor (vgl. § 2 Abs. 5). Anhand dieser wird die Festgeldförderung für das laufende Jahr festgelegt.
- (6) Für das jeweils laufende Jahr werden die Abschläge monatlich wie folgt gezahlt:
Für die Monate Januar bis Februar auf der Grundlage der vorgelegten Belegungsplanung.
Ab März auf der Grundlage der tatsächlichen Kinderzahlen zum Stand 01.03..
- (7) Weicht die tatsächlich gezahlte Landesförderung an den Träger, die der Stadt am Ende eines Jahres vom Land gemeldet wird, von den gezahlten Beträgen gemäß der Meldung des Trägers ab, wird die Differenz bei der Berechnung der kommunalen Förderung berücksichtigt. Die Abweichung der Belegungszahlen ist von dem Träger gegenüber der Stadt zu erklären. Die Verrechnung erfolgt mit der nächsten Fälligkeit zum 15.02. des Folgejahres.
- (8) Die Mittagstischverpflegung und gegebenenfalls Zwischenmahlzeiten sind in dem Modell zur Festbetragsförderung nicht berücksichtigt. Die daraus entstehenden Erträge und Aufwendungen liegen in der alleinigen Verantwortung des Trägers. Die Stadt gewährt hierfür keine Förderung.
- (9) Investive Maßnahmen (Gegenstände des beweglichen Anlagenvermögens wie Mobiliar, die nicht unter die Vereinbarung zur Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung fallen) sind vorab der Stadtverwaltung anzumelden. Damit die Kosten für das jeweilige Haushaltsjahr berücksichtigt werden können, ist der Stadt im vorhergehenden Haushaltsjahr, spätestens zum 31.07., eine Aufstellung über die geplanten investiven Maßnahmen inkl. Der Kosten vorzulegen. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten zu diesen investiven Maßnahmen wird im Rahmen des Haushaltsplans der Stadt beschlossen und eingeplant. Nach Freigabe der Investitionssumme wird die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen im dafür vorgesehenen Haushaltsjahr selbstständig über den Träger umgesetzt. Rechnungsadressat für diese investive Maßnahmen ist die Stadt Neu-Anspach.

§ 6 Prüfungsrecht

Die Stadt ist berechtigt, die Verwendung der Zuschüsse selbst oder durch beauftragte Dritte zu prüfen. Dies umfasst die Einsichtnahme in alle Geschäftsvorgänge, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Zuschüsse stehen. Der Träger ist verpflichtet, alle erforderlichen Unterlagen zur Einsichtnahme bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Dieses Recht steht auch dem Hochtaunuskreis (Rechnungsprüfungsamt) zu.

Das Ergebnis einer Prüfung ist dem Träger vorzulegen.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag ersetzt bisherige Vereinbarungen zwischen den Parteien über den Betrieb und die Förderung der KiTa und gilt mit Wirkung ab dem 01.01.2026.
- (2) Der Vertrag endet,
 - wenn die Anerkennung des Trägers als freier Träger der Jugendhilfe endet oder
 - wenn die Betriebserlaubnis erlischt. Soweit die Betriebserlaubnis für Teile der Einrichtung erlischt, sind nur diese Teile vom Ende der Vereinbarung betroffen.
- (3) Jede Partei kann den Vertrag mit Frist von einem Jahr zum 31. Dezember jeden Jahres schriftlich und ohne Angabe von Gründen kündigen.
- (4) Änderungen und die Aufhebung des Vertrags bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(5) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder sich als lückenhaft erweisen, bleibt die Gültigkeit dieser Vereinbarung im Übrigen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist unter Wahrung des Grundsatzes der Vertragstreue durch eine wirksame Regelung zu ersetzen. Gleiches gilt für die Ausfüllung von Lücken.

Neu-Anspach, _____

Oberursel, _____

Stadt Neu-Anspach
Der Magistrat

VzF Taunus e.V.
Der Vorstand

Birger Strutz
Bürgermeister

Karin Birk-Lemper
Vorsitzende

Jürgen Stempel
1. Stadtrat

Christof Fink
2. Vorsitzender

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**3.2 Mietvertrag
Vzf Kindertagesstätte Taunsstr. 32-34
Vorlage: 23/2026**

Keine Wortmeldungen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, mit dem Vzf folgenden Mietvertrag über das Grundstück Taunusstr. 32-34, Neu-Anspach rückwirkend zum 01.01.2026 abzuschließen:

Mietvertrag

zwischen der Stadt Neu-Anspach
vertreten durch den Magistrat,
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach

- nachfolgend „Stadt“ genannt-

und dem Verein zur Förderung der Integration Behinderter Taunus e.V.
vertreten durch den Vorstand
Adenauerallee 18, 61440 Oberursel

- nachfolgend „VzF“ genannt-

**§ 1
Mietsache und Zweck**

(1) Die Stadt vermietet in der Liegenschaft **Taunusstr. 32-34, 61267 Neu-Anspach**, das Obergeschoss sowie die Außenanlagen zum Zweck des Betriebes einer Kindertagesstätte gemäß dem gesondert abgeschlossenen Kindertagesstättenbetriebsvertrag, der die Geschäftsgrundlage bildet, und im Untergeschoss den linken Raum als Verwaltungsbüro an den VzF. Die WC-Anlagen und der Flur im Untergeschoss sind als

Gemeinschaftsfläche mitvermietet. Die vermieteten Räumlichkeiten und Flächen sind in den anliegenden Plänen entsprechend markiert.

(2) Die Nutzung zu anderen als dem vorgenannten Zweck ist nicht gestattet.

(3) Dem VzF ist ohne Einwilligung der Stadt weder eine Untervermietung noch sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte gestattet.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2026** und läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) Es kann von jedem Vertragspartner spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres gekündigt werden.

(3) Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

(4) Bei Wegfall der Geschäftsgrundlage (Kindertagesstättenbetriebsvertrag) erlischt das Mietverhältnis zum selben Zeitpunkt, wie der Kindertagesstättenbetriebsvertrag.

§ 3 Übergabe

(1) Dem VzF wird die Mietsache in dem Zustand überlassen, in dem sie sich am Tage der Übergabe befindet. Die Stadt übernimmt für die Beschaffenheit und Eignung der Räume, zur Nutzung der Kinderbetreuung, keine Gewähr.

(2) Dem VzF ist der Zustand der Mieträume bekannt, er erkennt sie als ordnungsgemäß zweckentsprechend und zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

§ 4 Miete und Betriebskosten

(1) Für das Verwaltungsbüro im Untergeschoss mit einer Größe von 37,58 m², wird eine monatliche Miete in Höhe von 300,64 € vereinbart. Für die restlichen Räumlichkeiten wird keine Miete erhoben.

(2) Darüber hinaus trägt der VzF sämtliche Betriebskosten, die sich aus der Betriebskostenverordnung (Anlage 3 zu §27 der II. Berechnungsverordnung) ergeben. Für die Betriebskosten schließt der VZF eigene Verträge ab. Sollte dies für einzelne Betriebskostenarten nicht möglich sein, werden die Kosten jährlich zum 31.12. von der Stadt abgerechnet. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden.

(3) Der VzF erhält für die Betriebskosten der Ver- und Entsorgung, einen Festgeldzuschuss gemäß separat abgeschlossenen Kindertagesstättenbetriebsvertrag.

(4) Eine monatliche Vorauszahlung der Betriebskosten wird nicht festgesetzt.

§ 5 Zahlung der Miete

(1) Die Miete in der festgesetzten Höhe ist **monatlich im Voraus**, spätestens am 03. eines jeden Monats auf das Konto bei der Volksbank Usinger Land, IBAN DE55501900004101410370 BIC FFVBDEFF, einzuzahlen.

(2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

(3) Bei verspäteter Zahlung darf der Vermieter die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung die entsprechende Gebühr erheben.

§ 6 Wertsicherungsklausel

Ändert sich der von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2010 = 100 gegenüber dem für den Monat des Mietbeginns veröffentlichten Index um mindestens 10 %, so ändert sich die Miete automatisch im gleichen Verhältnis. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar.

§ 7 Fristlose Kündigung

(1) Das Mietverhältnis kann von der Stadt ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden,

a) wenn der VzF oder derjenige, welchem der VzF den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, obwohl er von der Stadt ermahnt wurde, um so die Rechte der Stadt in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten der ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt. Oder die Räume durch Vernachlässigung der dem VzF obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,

b) wenn der VzF schuldhaft seine Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass der Stadt die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Das Mietverhältnis kann vom VzF ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden,

a) wenn ihm der Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und die Erfüllung des Vertrages deshalb für ihn kein Interesse mehr hat. Bleibt die Vertragserfüllung für ihn von Interesse, so kann der VzF nur kündigen, wenn die Stadt eine ihr vom VzF gesetzte angemessene Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu schaffen,

b) wenn die Benutzung der Mietsache mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist,

c) wenn die Stadt schuldhaft ihre Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so erheblich stört, dass dem VzF eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 8 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Die durch örtliche Brennstoffverknappung bedingte teilweise oder vollständige Einstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung berechtigt den VzF nicht zu Minderungs- oder Schadensersatzansprüchen. Dies gilt ebenso für notwendige oder unvermeidbare Betriebsunterbrechungen jeder Art.

§ 9 Instandhaltung der Mietsache

(1) Schäden in den Mieträumen hat der VzF, sobald er sie bemerkt, der Stadt anzuzeigen.

(2) Der VzF haftet der Stadt für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Betriebsangehörigen sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit dem Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch offen zugängliche Türen oder durch Versäumnis einer vom VzF übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Dies gilt auch für vom VzF oder seinen Beauftragten oder Betriebsangehörigen verschuldete Schäden in Fluren, Treppenhaus etc.

(3) Dem VzF obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der VzF. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Anstrich bzw. Tapezieren von Wänden, Decken und Böden, Innenanstrich von Türen und Fenstern und Anstrich von Heizkörpern, Versorgungsleitungen etc.

(5) Die Stadt kann während des Mietverhältnisses die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen, soweit sie daran ein berechtigtes Interesse hat. Bei Kündigung kann die Stadt die Durchführung aller zu diesem Zeitpunkt erforderlichen Schönheitsreparaturen verlangen.

(6) Die gesamte Abwicklung und Bestellung von Instandhaltungen und Instandsetzungen der kompletten Liegenschaft, inkl. Kostenübernahme und Abnahme der ausgeführten Arbeiten, die keine Investitionen darstellen, erfolgen selbständig vom VzF und werden über eine Zuschusssumme abgerechnet. Investive Maßnahmen, die über die übliche Instandhaltung und Instandsetzungen der Liegenschaft hinaus gehen (Dach und Fach), sind vorab der Stadtverwaltung als investiver Zuschuss anzumelden. Nach Freigabe der Investivsumme wird die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen selbständig über den VzF umgesetzt und abgerechnet. Rechnungsadressat für bezuschusste investive Maßnahmen ist die Stadt Neu- Anspach.

(7) Zur finanziellen Unterstützung der in Abs. 6 genannten Kosten, gewährt die Stadt dem VzF eine jährliche Kostenbeteiligung als Zuschuss. Der VzF verpflichtet sich, die Mittel sachgerecht und ausschließlich für die vorgenannten Zwecke zu verwenden.

(8) Der Zuschuss wird unter Berücksichtigung dem VzF tatsächlich angefallenen Kosten jeweils für den Zeitraum 01.01. – 31.06. und 01.07. – 31.12. eines jeden Jahres ermittelt und rückwirkend gewährt. Zur Ermittlung der Zuschusshöhe ist der Stadt zum Ende des jeweiligen Zeitraums, spätestens zum 31.01. bzw. 31.07. eine Aufstellung inkl. Belege über die tatsächlichen Kosten vorzulegen. Bei Bedarf sind die Ermittlung und Auszahlung des Zuschusses in kürzeren Intervallen (z.B. monatlich) möglich.

(9) Die maximale Höhe des Zuschusses beträgt 60.000,00 € brutto pro Jahr. Sollten sich wesentliche Änderungen der Kostensituation oder kostenintensivere, außerordentliche Einzelmaßnahmen bzw. Investitionen erforderlich sein, ist auf Antrag die Gewährung eines Zuschusses über die Maximalsumme hinaus, möglich.

(10) Die Zuschüsse werden im Rahmen des Haushaltsplans der Stadt beschlossen und eingeplant. Damit die Zuschüsse für das jeweilige Haushaltsjahr berücksichtigt werden können, ist der Stadt im vorhergehenden Haushaltsjahr, spätestens zum 31.07., eine Aufstellung über die geplanten laufenden und investiven Maßnahmen inkl. der Kosten vorzulegen. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten für außerplanmäßige Ausgaben besteht lediglich, wenn diese für die Grundstück- und Gebäudeinstandsetzung zwingend notwendig sind oder zur Abwendung von akuten Gefahren dienen.

§ 10

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Stadt

(1) Die Stadt darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des VzF binnen angemessener Frist nach deren Ankündigung vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung sofort vorgenommen werden. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume, muss der VzF dulden, soweit ihm dies zuzumuten ist. Der VzF hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

(2) Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann die Stadt auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen. Öfen und Herde darf er gegen solche anderer Betriebsart auswechseln.

(3) Soweit der VzF die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließlich oder erheblich beeinträchtigen.

(4) Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, Installationen und dergleichen durch den VzF sind von ihm der Stadt schriftlich mitzuteilen.

§ 11

Betreten der Mieträume durch die Stadt

- (1) Die Stadt oder ein von ihr Beauftragter kann die Mieträume nach mündlicher oder schriftlicher Ankündigung in angemessener Frist betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.
- (2) Will die Stadt oder ihr Beauftragter das Grundstück verkaufen, so darf sie die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten an Wochentagen von **10.00** bis **19.00** Uhr, nach vorheriger Terminabstimmung betreten.
- (3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf die Stadt oder ihr Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.
- (4) Der VzF muss dafür sorgen, dass die Räume auch bei längerer Abwesenheit zur Abwehr von Gefahren betreten werden können.

§ 12

Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

- (1) Der VzF trägt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt sowie für die von ihm außerhalb der Mietsache genutzten Flächen. Der VzF stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter wegen einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.
- (2) Er haftet für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die aus von ihm oder Dritten zu vertretenden Gründen im Zuge der Benutzung der Mietsache oder deren Folge entstehen.
- (3) Der VzF verpflichtet sich, die Stadt von sämtlichen insoweit gegen ihn erhobenen Ansprüchen Dritter, die aus dem Mietverhältnis hergeleitet werden können (einschl. etwa entstehender Prozesskosten) freizustellen.
- (4) Zur Abdeckung der Haftung auf Verkehrssicherungspflichten und aus Betriebsgefahren hat der VzF eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen.
- (5) Die Stadt hat eine Gebäudeversicherung, die Schäden durch Feuer, Leitungswasser und Sturm sowie eine Inventarversicherung, die Schäden durch Feuer, Einbruchdiebstahl und Leitungswasser abdeckt, abgeschlossen.
- (6) Die Stadt haftet nicht für Funktionsstörungen in den Betriebseinrichtungen und für Schäden, die dem VzF durch Feuer, Wasser oder sonstige höhere Gewalt entstehen.

§ 13

Beendigung der Mietzeit

- (1) Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln, auch vom VzF selbst beschaffte, zurückzugeben.
- (2) Vom VzF eigenfinanzierte Einrichtungen (z.B. Mobiliar), mit denen der VzF die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Die Stadt kann aber verlangen, dass die Sachen in den Räumen zurückgelassen werden, wenn sie so viel zahlt, wie zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Der Stadt steht das Recht auf die Einrichtung nicht zu, wenn der VzF ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.

§ 14

Sonstige Vereinbarungen

- (1) Dem VzF wird die Mitbenutzung der Küchenzeile in den Räumlichkeiten der „Tafel“ gestattet.
- (2) Die Reinigung der Mietsache sowie der Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss (WC-Anlagen und Flur) obliegt dem VzF.

Zwischen
der Stadt Neu-Anspach, vertreten durch den Magistrat, Bahnhofstr. 26, 61267 Neu-Anspach
- nachfolgend „Stadt“ genannt -
und

dem Verein zur Förderung der Integration von Menschen mit Behinderung und Benachteiligung Taunus e. V.,
vertreten durch den Vorstand, Adenauerallee 18, 61440 Oberursel
- nachfolgend „Träger“ genannt –
- Stadt und Träger zusammen „Parteien“ -

wird folgender

Kindertagesstättenbetriebsvertrag

vereinbart:

Präambel

Die Stadt und der Träger schließen diesen Vertrag mit dem Ziel, auf der Grundlage des Sozialgesetzbuches (SGB) VIII sowie des Hessischen Kinder- und Jugendhilfegesetzbuches (HKJGB) ein bedarfsorientiertes und angemessenes Betreuungsangebot zur frühkindlichen Bildung in einer Tageseinrichtung für Kinder vorzuhalten. Die Kindertagesstätte ist ein für das lokale Gemeinwesen offenes Angebot des freien Trägers. Sie hat das Ziel, Familien in ihrem Erziehungsauftrag zu unterstützen und zu ergänzen. Die geschieht in partnerschaftlicher Zusammenarbeit aller Beteiligten.

§ 1 Vertragsgegenstand und Betreuungsleistungen

- (1) Gegenstand dieser Vereinbarung ist der Betrieb und die anteilige Finanzierung der Kindertagesstätte VzF Mitte, Gustav-Heinemann-Straße 7 und 11, 61267 Neu-Anspach („KiTa“) durch einen Zuschuss der Stadt.
- (2) Der Träger ist anerkannter Träger der freien Jugendhilfe und besitzt eine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII. Die KiTa verfügt über folgende Betreuungsgruppen:

	Gruppendefinition	Altersstruktur
1	Regelgruppe	3 Jahre bis zur Einschulung
2	Regelgruppe	3 Jahre bis zur Einschulung
3	Regelgruppe	3 Jahre bis zur Einschulung
4	Regelgruppe	3 Jahre bis zur Einschulung
5	Kleinkindgruppe	12 Monate bis 3 Jahre
6	Kleinkindgruppe	12 Monate bis 3 Jahre
7	Kleinkindgruppe	12 Monate bis 3 Jahre
8	Kleinkindgruppe	12 Monate bis 3 Jahre

Eine Veränderung der Gruppen-/Altersstruktur der Kindertagesstätte und des Betreuungsangebots ist zuvor mit der Stadt schriftlich zu vereinbaren. Die Änderung der Betriebserlaubnis gemäß §§ 45 bis 48 SGB VIII soll den Betreuungsnotwendigkeiten der Einrichtung entsprechen und erfordert zuvor die Zustimmung der Stadt.

- (3) Die Gruppengröße richtet sich grundsätzlich nach § 25d Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuches (HKJGB).
- (4) Bei Aufnahme von Kindern mit Behinderung ist die Stadt vor der Aufnahme zu informieren und die jeweils gültige „Rahmenvereinbarung zur Integration von Kindern mit Behinderungen“ zwischen den kommunalen

Spitzverbänden Hessens und der Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen („Rahmenvereinbarung Integration“) zu beachten.

- (5) In der KiTa werden täglich ein Mittagessen und gegebenenfalls Zwischenmahlzeiten angeboten.
- (6) Die Stadt ist Grundeigentümerin der Liegenschaften, Gustav-Heinemann-Straße 7 und 11, 61267 Neu-Anspach und der auf der Liegenschaft Gustav-Heinemann-Straße 11 errichteten Anlagen. Die Überlassung des Grundstücks einschließlich Inventar und der dazugehörigen Außengelände sind im Einzelnen durch einen gesonderten Vertrag sowie einen Erbpachtvertrag geregelt.

§ 2 Kinderbetreuung/Aufnahme

- (1) Der Träger legt die Aufnahmekriterien unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen fest und legt sie gegenüber der Stadt (Fachbereich Familie, Sport und Kultur) offen. Der Träger verpflichtet sich, Kinder mit Erstwohnsitz in Neu-Anspach aufzunehmen. Die Stadt empfiehlt für die Anmeldung das Onlineportal „webkita“ und unterstützt den Träger bei der Nutzung dieses Onlineportals.
- (2) Kinder mit erstem Wohnsitz außerhalb von Neu-Anspach dürfen nur ausnahmsweise mit vorheriger Zustimmung der Stadt aufgenommen werden. Eine Zustimmung der Stadt ist zudem erforderlich, wenn der erste Wohnsitz während der Betreuungszeit in eine andere Kommune verlegt wird. Auch hierfür muss eine Erklärung zur Kostenübernahme durch die Wohnortkommune vorliegen.
- (3) Der Träger hat bei Bekanntwerden des Erstwohnsitzwechsels eines Kindes in eine andere Kommune umgehend die Stadt zu informieren. Mit dem Wegzug aus Neu-Anspach erlischt das Anrecht auf den bisher belegten Platz.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Rahmen des Aufnahmeverfahrens keine Plätze freigehalten werden können.
- (5) Der Träger teilt der Stadt jeweils bis zum 10. eines Monats die Anzahl, den Namen, die Geburtsdaten und die Anschrift des Erstwohnsitzes der Kinder mit, die sich in der Einrichtung befinden.
- (6) Zur Weiterleitung der Landesfreistellung für Kita-Kinder über drei Jahren bis zur Einschulung werden die Listen gemäß Ziffer (5) verwendet. Die Stadt veranlasst die halbjährliche Weiterleitung.

§ 3 Angestellte des Trägers

- (1) Der Träger ist für die Auswahl des Personals und den Abschluss der Dienstverträge mit dem Personal zuständig.
- (2) Auf die Betriebsführung der Kindertagesstätte finden die Regelungen des SGB VIII in Verbindung mit den §§ 25a ff. HKJGB in den jeweils gültigen Fassungen und der Rahmenvereinbarung Integration mit den dazugehörigen Erläuterungshinweisen für die Praxis, Anwendung.
- (3) Der Träger meldet der Stadt bis zum 10.03. eines Jahres anhand einer Übersicht den Personalstand aller in der Kita tätigen Personen zum 01.03. mit Angabe der Wochenstunden, der Eingruppierung sowie der Funktion (z. B. Fachkraft, Unterstützungskraft, Hauswirtschaftskraft, Auszubildende, FSJ, Praktikanten usw.).
- (4) Erfolgt eine Kündigung des Vertrages durch die Stadt, tritt diese gegenüber dem Personal der Kindertagesstätte in die Rechtsnachfolge des Trägers als Arbeitgeber ein.

§ 4 Beirat

- (1) Im Beirat des Trägers erhält die Stadt zwei Sitze. Als städtische Vertreter sind Personen ausgeschlossen, die bei einem anderen freien oder öffentlichen Träger einer Tageseinrichtung für Kinder in Neu-Anspach beschäftigt sind.

- (2) Über die Sitzungen und Beschlüsse des Beirats ist Protokoll zu führen. Die Protokolle sind der Stadt unverzüglich zu übermitteln.

§ 5 Finanzierung der Betriebskosten

- (1) Die Stadt fördert die Betreuung von Kindern mit Erstwohnsitz in Neu-Anspach. Die Betreuung von Kindern mit Wohnsitz außerhalb von Neu-Anspach (auswärtige Kinder) wird ausnahmsweise gefördert, wenn
- der Platz nicht mit einem Kind aus der Kommune belegt werden konnte und
 - die Zustimmung der Stadt Neu-Anspach vorliegt sowie von der Stadt vor Aufnahme des Kindes eine Kostenausgleichszusage der Kommune des Erstwohnsitzes vorliegt.

Die Förderung für die Betreuung auswärtiger Kinder erfolgt in Höhe des Ausgleichsbetrages. Wechselt ein Kind den Erstwohnsitz außerhalb von Neu-Anspach in eine andere externe Stadt oder Gemeinde erlischt das Anrecht auf den Platz. Eine weitere Förderung erfolgt nur mit vorheriger Zustimmung durch die Stadt. Weiter ist eine Kostenausgleichszusage der Kommune des neuen Erstwohnsitzes erforderlich.

- (2) Die Betriebskosten umfassen die Personal- und Sachkosten für den laufenden Betrieb der KiTa. Soweit die Betriebskosten nicht durch Elternbeiträge, Zuschüsse oder anderweitige Kostenbeteiligung durch Dritte gedeckt sind, erhält der Träger von der Stadt einen Zuschuss durch eine Festgeldförderung. Die Stadt empfiehlt, die Elternbeiträge in Anlehnung an die jeweils aktuelle Fassung der Kostenbeitragsatzung zur Satzung über die Benutzung der Kindertagesstätten der Stadt zu bemessen.
- (3) Die Stadt zahlt als Festgeldförderung für jedes förderfähige Kind einen Festbetrag, der wie folgt ermittelt wird:

Für jedes betreute Kind werden

- die sich aus Fachkraftfaktor und Betreuungsmittelwert ergebenden Fachkraftstunden berechnet. Diese werden um den für Ausfallzeiten vorgesehenen Prozentsatz (derzeit 22 %) erhöht. Aus den Fachkraftstunden inklusive Ausfallzeiten werden die Zeiten für Leitungsaufgaben anhand des dafür vorgesehenen Prozentsatzes (derzeit 20 %) berechnet.
- die aus den berechneten Fachkraft-/Leitungskraftstunden resultierenden Kosten unter Anwendung der Personalkostentabelle des Landes Hessen wie folgt berechnet:
 - Fachkräfte: Kosten der Entgeltgruppe S8a inkl. 15 % Gemeinkostenzuschlag; auf den Betrag werden 10 % für Arbeitsplatzkosten aufgeschlagen.
 - Leitungskräfte: wie vorstehend für den Durchschnitt der Entgeltgruppen S15 und S17.
- die Kosten für die im Falle eines erhöhten Förderbedarfs eines Kindes (Integrationsplatz) benötigten zusätzlichen Fachkraftstunden (inklusive Zuschlag für Ausfallzeiten) wie vorstehend für die Entgeltgruppe S8b berechnet. Weiter zahlt die Stadt für die Gruppen, in denen Kinder mit einem erhöhten Förderbedarf betreut werden und deren Anteil in der Gruppe mindestens 15 % aller betreuten Kinder beträgt (die Rahmenvereinbarung zur Integration ist zu beachten) pro Gruppe einen Festbetragszuschuss in Höhe von jährlich 10.000,00 € Grundlage für die Zuschussberechnung bildet die Differenz zwischen den Entgeltgruppen S8a und S8b. Die Anzahl der bezuschussten Gruppen wird auf zwei begrenzt. Sollten tarifvertragliche Änderungen oder Anpassungen erfolgen, können diese berücksichtigt werden.

Solange für ein zu planendes/abzurechnendes Jahr keine Personalkostentabelle des Landes veröffentlicht ist, werden die um die durchschnittliche Steigerung der einschlägigen Entgeltgruppen erhöhten Kosten laut der letzten veröffentlichten Personalkostentabelle angesetzt.

Die für die Gesamtzahl der betreuten Kinder berechneten Kosten werden korrigiert, wenn

- in der vorgenannten Berechnung der Kosten für Leitungskräfte mehr als 1,5 Vollzeitäquivalente berücksichtigt wurden (die über 1,5 hinausgehenden Stellenanteile werden zur Erfüllung des Fachkraft-Mindestbedarfs hinzugezogen und mit S8a bewertet). Dies gilt auch für Leitungskräfte, deren Stellenanteile höher sind, wie der dafür vorgesehene Prozentsatz (derzeit 20 %),
- Kräfte nach § 25b Abs. 2 HKJGB eingesetzt werden (für diese wird die Differenz zwischen den wie vorstehend beschrieben ermittelten Kosten der Entgeltgruppe S8a und den in gleicher Weise ermittelten Kosten des Durchschnitts der Entgeltgruppen S3 und S4 abgezogen),
- der Fachkraft-Mindestbedarf nicht vollständig durch Fachkräfte/Kräfte nach § 25b Abs. 2 HKJGB erfüllt wird/wurde (für Hilfskräfte wird der Abzugsbetrag wie für Kräfte nach § 25b Abs. 2 HKJGB berechnet).

Von den (korrigierten) Kosten werden die Förderungen des Landes (derzeit Grund-, Integrations-, KiQuTG-, Qualitäts-, Schwerpunktpauschale sowie die Pauschale für die Gebühren-/Beitragsfreistellung von Ü3-Kindern), die Zuschüsse des Jugendhilfeträgers abgezogen.

Zusätzliche Landeszuwendungen aus Förderprogrammen (z. B. „Starke Teams, starke Kitas“ und „Kita-Assistenz“) sind, bei Vorlage der Voraussetzungen, verpflichtend vom Träger zu beantragen.

Abgezogen werden auch die von den Eltern zu leistenden Kostenbeiträge. Diese sind Teil der „angemessenen Eigenleistung“ des Trägers (§ 74 Abs. 1 Ziffer 4 SGB VIII). Es wird angenommen, dass der Träger Kostenbeiträge in der sich aus der Kindertagesstätten-Kostenbeitragsatzung der Stadt ergebenden Höhe erhebt. Sofern der Träger ein Betreuungsmodell anbietet, das die Kostenbeitragsatzung nicht berücksichtigt, wird der dafür anzunehmende Kostenbeitrag aus den festgelegten Beiträgen sachgerecht ermittelt.

Die Stadt fördert jährlich einen Ausbildungsplatz mit einem Festbetrag in Höhe von 25.000,00 €. Sollte es sich um eine „Praxisintegrierte vergütete Ausbildung“ (PivA) handeln, ist zu berücksichtigen, dass die Praxisanteile der PivA im zweiten Ausbildungsjahr mit 30 % und im dritten Ausbildungsjahr mit 70 % auf den Fachkraftschlüssel angerechnet werden. Bei einem Anerkennungspraktikum sind 50 % der wöchentlichen Arbeitszeit auf den Fachkraftschlüssel anzurechnen. Sollten tarifvertragliche Änderungen oder Anpassungen erfolgen, können diese berücksichtigt werden.

Sollten sich während der Vertragslaufzeit weitere zu berücksichtigende Einnahmen oder Kosten ergeben, werden die Vertragsparteien über deren Aufnahme in die Berechnung der Festgeldförderung verhandeln.

- (4) Der Träger legt der Stadt bis zum 30.06. eines Jahres seine Belegungsplanung für das Folgejahr vor. Anhand dieser wird der vorläufige Jahresbetrag der nach Abs. 3 berechneten Festgeldförderung festgelegt. Diese ist Grundlage für die Zahlungen der Stadt bis zur Feststellung der Höhe der Festgeldförderung nach Abs. 6.
- (5) Bis zum 10.03. eines Jahres legt der Träger der Stadt die tatsächliche Belegung am 01.03. des Jahres vor (vgl. § 2 Abs. 5). Anhand dieser wird die Festgeldförderung für das laufende Jahr festgelegt.
- (6) Für das jeweils laufende Jahr werden die Abschläge monatlich wie folgt gezahlt:
Für die Monate Januar bis Februar auf der Grundlage der vorgelegten Belegungsplanung.
Ab März auf der Grundlage der tatsächlichen Kinderzahlen zum Stand 01.03..
- (7) Weicht die tatsächlich gezahlte Landesförderung an den Träger, die der Stadt am Ende eines Jahres vom Land gemeldet wird, von den gezahlten Beträgen gemäß der Meldung des Trägers ab, wird die Differenz bei der Berechnung der kommunalen Förderung berücksichtigt. Die Abweichung der Belegungszahlen ist von dem Träger gegenüber der Stadt zu erklären. Die Verrechnung erfolgt mit der nächsten Fälligkeit zum 15.02. des Folgejahres.
- (8) Die Mittagstischverpflegung und gegebenenfalls Zwischenmahlzeiten sind in dem Modell zur Festbetragsförderung nicht berücksichtigt. Die daraus entstehenden Erträge und Aufwendungen liegen in der alleinigen Verantwortung des Trägers. Die Stadt gewährt hierfür keine Förderung.
- (9) Investive Maßnahmen (Gegenstände des beweglichen Anlagenvermögens wie Mobiliar, die nicht unter die Vereinbarung zur Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung fallen) sind vorab der Stadtverwaltung anzumelden. Damit die Kosten für das jeweilige Haushaltsjahr berücksichtigt werden können, ist der Stadt im vorhergehenden Haushaltsjahr, spätestens zum 31.07., eine Aufstellung über die geplanten investiven Maßnahmen inkl. der Kosten vorzulegen. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten zu diesen investiven Maßnahmen wird im Rahmen des Haushaltsplans der Stadt beschlossen und eingeplant.
Nach Freigabe der Investitionssumme wird die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen im dafür vorgesehenen Haushaltsjahr selbstständig über den Träger umgesetzt. Rechnungsadressat für diese investive Maßnahmen ist die Stadt Neu-Anspach.

§ 6 Prüfungsrecht

Die Stadt ist berechtigt, die Verwendung der Zuschüsse selbst oder durch beauftragte Dritte zu prüfen. Dies umfasst die Einsichtnahme in alle Geschäftsvorgänge, die im Zusammenhang mit der Verwendung

der Zuschüsse stehen. Der Träger ist verpflichtet, alle erforderlichen Unterlagen zur Einsichtnahme bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Dieses Recht steht auch dem Hochtaunuskreis (Rechnungsprüfungsamt) zu.

Das Ergebnis einer Prüfung ist dem Träger vorzulegen.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag ersetzt bisherige Vereinbarungen zwischen den Parteien über den Betrieb und die Förderung der KiTa und gilt mit Wirkung ab dem 01.01.2026.
- (2) Der Vertrag endet,
 - wenn die Anerkennung des Trägers als freier Träger der Jugendhilfe endet oder
 - wenn die Betriebserlaubnis erlischt. Soweit die Betriebserlaubnis für Teile der Einrichtung erlischt, sind nur diese Teile vom Ende der Vereinbarung betroffen.
- (3) Jede Partei kann den Vertrag mit Frist von einem Jahr zum 31. Dezember jeden Jahres schriftlich und ohne Angabe von Gründen kündigen.
- (4) Änderungen und die Aufhebung des Vertrags bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder sich als lückenhaft erweisen, bleibt die Gültigkeit dieser Vereinbarung im Übrigen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist unter Wahrung des Grundsatzes der Vertragstreue durch eine wirksame Regelung zu ersetzen. Gleiches gilt für die Ausfüllung von Lücken.

Neu-Anspach, _____

Stadt Neu-Anspach
Der Magistrat

Oberursel, _____

VzF Taunus e.V.
Der Vorstand

Birger Strutz
Bürgermeister

Karin Birk-Lemper
Vorsitzende

Jürgen Stempel
1. Stadtrat

Christof Fink
2. Vorsitzender

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3.4 **Mietvertrag** **Vzf Kindertagesstätte Gustav-Heinemann-Str. 11** **Vorlage: 25/2026**

Keine Wortmeldungen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, mit dem Vzf folgenden Mietvertrag über das Grundstück Gustav-Heinemann-Str. 11, Neu-Anspach rückwirkend zum 01.01.2026 abzuschließen:

Mietvertrag

zwischen der Stadt Neu-Anspach
vertreten durch den Magistrat,
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach
- nachfolgend „Stadt“ genannt-

und dem Verein zur Förderung der Integration Behinderter Taunus e.V.
vertreten durch den Vorstand
Adenauerallee 18, 61440 Oberursel
- nachfolgend „VzF“ genannt-

§ 1 Mietsache und Zweck

(1) Die Stadt vermietet die Liegenschaft **Gustav-Heinemann-Str. 11, 61267 Neu-Anspach**, mit allen Räumlichkeiten sowie Außenanlagen zum Zweck des Betriebes einer Kindertagesstätte gemäß dem gesondert abgeschlossenen Kindertagesstättenbetriebsvertrag, der die Geschäftsgrundlage bildet, an den VzF. Die vermieteten Räumlichkeiten und Flächen sind in den anliegenden Plänen entsprechend markiert.

(2) Die Nutzung zu anderen als dem vorgenannten Zweck ist nicht gestattet.

(3) Dem VzF ist ohne Einwilligung der Stadt weder eine Untervermietung noch sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte gestattet.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2026** und läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) Es kann von jedem Vertragspartner spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres gekündigt werden.

(3) Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

(4) Bei Wegfall der Geschäftsgrundlage (Kindertagesstättenbetriebsvertrag) erlischt das Mietverhältnis zum selben Zeitpunkt, wie der Kindertagesstättenbetriebsvertrag.

§ 3 Übergabe

(1) Dem VzF wird die Mietsache in dem Zustand überlassen, in dem sie sich am Tage der Übergabe befindet. Die Stadt übernimmt für die Beschaffenheit und Eignung der Räume, zur Nutzung der Kinderbetreuung, keine Gewähr.

(2) Dem VzF ist der Zustand der Mieträume bekannt, er erkennt sie als ordnungsgemäß zweckentsprechend und zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

§ 4 Miete und Betriebskosten

(1) Die monatliche Miete beträgt 0,00 €.

(2) Darüber hinaus trägt der VzF sämtliche Betriebskosten, die sich aus der Betriebskostenverordnung (Anlage 3 zu §27 der II. Berechnungsverordnung) ergeben. Für die Betriebskosten schließt der VZF eigene Verträge ab. Sollte dies für einzelne Betriebskostenarten nicht möglich sein, werden die Kosten jährlich zum 31.12. von der Stadt abgerechnet. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden.

(3) Der VzF erhält für die Betriebskosten der Ver- und Entsorgung, einen Festgeldzuschuss gemäß separat abgeschlossenen Kindertagesstättenbetriebsvertrag.

(4) Eine monatliche Vorauszahlung der Betriebskosten wird nicht festgesetzt.

§ 5 Fristlose Kündigung

(1) Das Mietverhältnis kann von der Stadt ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden,

a) wenn der VzF oder derjenige, welchem der VzF den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, obwohl er von der Stadt ermahnt wurde, um so die Rechte der Stadt in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten, der ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt. Oder die Räume durch Vernachlässigung der dem VzF obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,

b) wenn der VzF schuldhaft seine Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass der Stadt die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Das Mietverhältnis kann vom VzF ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden,

a) wenn ihm der Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und die Erfüllung des Vertrages deshalb für ihn kein Interesse mehr hat. Bleibt die Vertragserfüllung für ihn von Interesse, so kann der VzF nur kündigen, wenn die Stadt eine ihr vom VzF gesetzte angemessene Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu schaffen,

b) wenn die Benutzung der Mietsache mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist,

c) wenn die Stadt schuldhaft ihre Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so erheblich stört, dass dem VzF eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 6 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Die durch örtliche Brennstoffverknappung bedingte teilweise oder vollständige Einstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung berechtigt den VzF nicht zu Minderungs- oder Schadensersatzansprüchen. Dies gilt ebenso für notwendige oder unvermeidbare Betriebsunterbrechungen jeder Art.

§ 7 Instandhaltung der Mietsache

(1) Schäden in den Mieträumen hat der VzF, sobald er sie bemerkt, der Stadt anzuzeigen.

(2) Der VzF haftet der Stadt für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Betriebsangehörigen sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit dem Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch offen zugängliche Türen oder durch Versäumnis einer vom VzF übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Dies gilt auch für vom VzF oder seinen Beauftragten oder Betriebsangehörigen verschuldete Schäden in Fluren, Treppenhaus etc.

(3) Dem VzF obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der VzF. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Anstrich bzw. Tapezieren von Wänden, Decken und Böden, Innenanstrich von Türen und Fenstern und Anstrich von Heizkörpern, Versorgungsleitungen etc.

(5) Die Stadt kann während des Mietverhältnisses die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen, soweit sie daran ein berechtigtes Interesse hat. Bei Kündigung kann die Stadt die Durchführung aller zu diesem Zeitpunkt erforderlichen Schönheitsreparaturen verlangen.

(6) Die gesamte Abwicklung und Bestellung von Instandhaltungen und Instandsetzungen der kompletten Liegenschaft, inkl. Kostenübernahme und Abnahme der ausgeführten Arbeiten, die keine Investitionen darstellen, erfolgen selbständig vom VzF und werden über eine Zuschusssumme abgerechnet. Investive Maßnahmen, die über die übliche Instandhaltung und Instandsetzungen der Liegenschaft hinaus gehen (Dach und Fach), sind vorab der Stadtverwaltung als investiver Zuschuss anzumelden. Nach Freigabe der Investivsumme wird die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen selbständig über den VzF umgesetzt und abgerechnet. Rechnungsadressat für bezuschusste investive Maßnahmen ist die Stadt Neu- Anspach.

(7) Zur finanziellen Unterstützung der in Abs. 6 genannten Kosten, gewährt die Stadt dem VzF eine jährliche Kostenbeteiligung als Zuschuss. Der VzF verpflichtet sich, die Mittel sachgerecht und ausschließlich für die vorgenannten Zwecke zu verwenden.

(8) Der Zuschuss wird unter Berücksichtigung dem VzF tatsächlich angefallenen Kosten jeweils für den Zeitraum 01.01. – 31.06. und 01.07. – 31.12. eines jeden Jahres ermittelt und rückwirkend gewährt. Zur Ermittlung der Zuschusshöhe ist der Stadt zum Ende des jeweiligen Zeitraums, spätestens zum 31.01. bzw. 31.07. eine Aufstellung inkl. Belege über die tatsächlichen Kosten vorzulegen. Bei Bedarf sind die Ermittlung und Auszahlung des Zuschusses in kürzeren Intervallen (z.B. monatlich) möglich.

(9) Die maximale Höhe des Zuschusses beträgt 60.000,00 € brutto pro Jahr. Sollten sich wesentliche Änderungen der Kostensituation oder kostenintensivere, außerordentliche Einzelmaßnahmen bzw. Investitionen erforderlich sein, ist auf Antrag die Gewährung eines Zuschusses über die Maximalsumme hinaus, möglich.

(10) Die Zuschüsse werden im Rahmen des Haushaltsplans der Stadt beschlossen und eingeplant. Damit die Zuschüsse für das jeweilige Haushaltsjahr berücksichtigt werden können, ist der Stadt im vorhergehenden Haushaltsjahr, spätestens zum 31.07., eine Aufstellung über die geplanten laufenden und investiven Maßnahmen inkl. der Kosten vorzulegen. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten für außerplanmäßige Ausgaben besteht lediglich, wenn diese für die Grundstück- und Gebäudeinstandsetzung zwingend notwendig sind oder zur Abwendung von akuten Gefahren dienen.

§ 8

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

(1) Die Stadt darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des VzF binnen angemessener Frist nach deren Ankündigung vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung sofort vorgenommen werden. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume, muss der VzF dulden, soweit ihm dies zuzumuten ist. Der VzF hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

(2) Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann die Stadt auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen. Öfen und Herde darf er gegen solche anderer Betriebsart auswechseln.

(3) Soweit der VzF die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließlich oder erheblich beeinträchtigen.

(4) Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, Installationen und dergleichen durch den VzF sind von ihm der Stadt schriftlich mitzuteilen.

§ 9

Betreten der Mieträume durch die Stadt

- (1) Die Stadt oder ein von ihr Beauftragter kann die Mieträume nach mündlicher oder schriftlicher Ankündigung in angemessener Frist betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.
- (2) Will die Stadt oder ihr Beauftragter das Grundstück verkaufen, so darf sie die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten an Wochentagen von **10.00** bis **19.00** Uhr, nach vorheriger Terminabstimmung betreten.
- (3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf die Stadt oder ihr Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.
- (4) Der VzF muss dafür sorgen, dass die Räume auch bei längerer Abwesenheit zur Abwehr von Gefahren betreten werden können.

§ 10

Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

- (1) Der VzF trägt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt sowie für die von ihm außerhalb der Mietsache genutzten Flächen. Der VzF stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter wegen einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.
- (2) Er haftet für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die aus von ihm oder Dritten zu vertretenden Gründen im Zuge der Benutzung der Mietsache oder deren Folge entstehen.
- (3) Der VzF verpflichtet sich, die Stadt von sämtlichen insoweit gegen ihn erhobenen Ansprüchen Dritter, die aus dem Mietverhältnis hergeleitet werden können (einschl. etwa entstehender Prozesskosten) freizustellen.
- (4) Zur Abdeckung der Haftung auf Verkehrssicherungspflichten und aus Betriebsgefahren hat der VzF eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen.
- (5) Die Stadt hat eine Gebäudeversicherung, die Schäden durch Feuer, Leitungswasser und Sturm sowie eine Inventarversicherung, die Schäden durch Feuer, Einbruchdiebstahl und Leitungswasser abdeckt, abgeschlossen.
- (6) Die Stadt haftet nicht für Funktionsstörungen in den Betriebseinrichtungen und für Schäden, die dem VzF durch Feuer, Wasser oder sonstige höhere Gewalt entstehen.

§ 11

Beendigung der Mietzeit

- (1) Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln, auch vom VzF selbst beschaffte, zurückzugeben.
- (2) Vom VzF eigenfinanzierte Einrichtungen (z.B. Mobiliar), mit denen der VzF die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Die Stadt kann aber verlangen, dass die Sachen in den Räumen zurückgelassen werden, wenn sie so viel zahlt, wie zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Der Stadt steht das Recht auf die Einrichtung nicht zu, wenn der VzF ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.

§ 12

Sonstige Vereinbarungen

- (1) Nebenabreden und nachträgliche Änderung des Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich niedergelegt sind.
- (2) Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages.

§ 13

Gültigkeit der gesetzlichen Bestimmungen

Im Übrigen gelten, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart wurde, die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmungen berührt den Bestand der anderen nicht.

Neu-Anspach, xx.xx.xxxx

Birger Strutz
Bürgermeister

Jürgen Stempel
1. Stadtrat

Karin Birk-Lemper
Vorsitzende VzF Taunus e.V.

Christof Fink
2. Vorsitzender VzF Taunus e.V.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**3.5 Zusatzvereinbarung zum Erbbaurecht vom 21.12.2009
Vzf Kindertagesstätte Gustav-Heinemann-Str. 7
Vorlage: 26/2026**

Dr. Kevin Kulp von der SPD-Fraktion bittet der Vollständigkeit halber darum, den Erbbaurechtsvertrag dem Protokoll beizufügen. Dieser ist dem Protokoll angehängt.

Beschluss:

Es wird beschlossen, mit dem VzF folgende „Zusatzvereinbarung zum Erbbaurecht vom 21.12.2009“ über das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstück 880 rückwirkend zum 01.01.2026 abzuschließen:

Zusatzvereinbarung zum Erbbaurecht vom 21.12.2009

zwischen der Stadt Neu-Anspach
vertreten durch den Magistrat,
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach
- nachfolgend „Grundstückseigentümerin“ genannt-

und dem Verein zur Förderung der Integration Behinderter Taunus e.V.
vertreten durch den Vorstand
Adenauerallee 18, 61440 Oberursel
- nachfolgend „Erbbauberechtigter“ genannt-

§ 1 Vorbemerkungen

Ergänzend zum Erbbaurecht vom 21.12.2009 über das Grundstück **Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstück 880** möchten die Vertragsparteien eine Kostenbeteiligung für die Aufwendungen der Unterhaltung des Erbbaugrundstücks sowie des auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudes regeln.

§ 2

Kostenbeteiligung der Erbbaurechtsgeberin

(1) Zur finanziellen Unterstützung der Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung sowie investiven Einzelmaßnahmen, die fest mit dem Grundstück und Gebäude verbunden sind, gewährt die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigtem eine jährliche Kostenbeteiligung als Zuschuss. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Mittel sachgerecht und ausschließlich für die vorgenannten Zwecke zu verwenden.

(2) Der Zuschuss wird unter Berücksichtigung dem Erbbauberechtigten tatsächlich angefallenen Kosten jeweils für den Zeitraum 01.01. – 31.06. und 01.07. – 31.12. eines jeden Jahres ermittelt und rückwirkend gewährt. Zur Ermittlung der Zuschusshöhe ist der Grundstückseigentümerin zum Ende des jeweiligen Zeitraums, spätestens zum 31.01. bzw. 31.07. eine Aufstellung inkl. Belege über die tatsächlichen Kosten vorzulegen. Bei Bedarf sind die Ermittlung und Auszahlung des Zuschusses in kürzeren Intervallen (z.B. monatlich) möglich.

(3) Die maximale Höhe des Zuschusses beträgt 60.000,00 € brutto pro Jahr. Sollten sich wesentliche Änderungen der Kostensituation oder kostenintensivere, außerordentliche Einzelmaßnahmen bzw. Investitionen erforderlich sein, ist auf Antrag die Gewährung eines Zuschusses über die Maximalsumme hinaus, möglich.

(4) Die Zuschüsse werden im Rahmen des Haushaltsplans der Grundstückseigentümerin beschlossen und eingeplant. Damit die Zuschüsse für das jeweilige Haushaltsjahr berücksichtigt werden können, ist der Grundstückseigentümerin im vorhergehenden Haushaltsjahr, spätestens zum 31.07., eine Aufstellung über die geplanten laufenden und investiven Maßnahmen inkl. der Kosten vorzulegen. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten für außerplanmäßige Ausgaben besteht lediglich, wenn diese für die Grundstück- und Gebäudeinstandsetzung zwingend notwendig sind oder zur Abwendung von akuten Gefahren dienen.

(5) Für die Betriebskosten der Ver- und Entsorgung, erhält der Erbbauberechtigte einen Festgeldzuschuss gemäß separat abgeschlossenen Kindertagesstättenbetriebsvertrag.

§ 3

Abgrenzung der Verantwortlichkeiten

(1) Der Erbbauberechtigte bleibt grundsätzlich für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes einschließlich aller technischen Anlagen, der Außenanlagen sowie des Grundstücks verantwortlich.

(2) Die Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümerin begründet keine Übernahme von Verkehrssicherungspflichten oder Bauherrenpflichten.

§ 4

Geltungsdauer

Diese Vereinbarung gilt für die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages, beginnend ab dem **01.01.2026** und kann von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden.

§ 5

Schlussbestimmungen

(1) Alle übrigen Regelungen des Erbbaurechtsvertrages bleiben unberührt.

(2) Eine Eintragung im Grundbuch erfolgt nicht.

(3) Nebenabreden und nachträgliche Änderung der Vereinbarung haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich niedergelegt sind.

(4) Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages.

§ 6 Gültigkeit der gesetzlichen Bestimmungen

Im Übrigen gelten, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart wurde, die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmungen berührt den Bestand der anderen nicht.

Neu-Anspach, xx.xx.xxxx

Birger Strutz
Bürgermeister

Jürgen Stempel
1. Stadtrat

Karin Birk-Lemper
Vorsitzende VzF Taunus e.V.

Christof Fink
2. Vorsitzender VzF Taunus e.V.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3.6 Ev. Kita Hausen-Arnsbach "Regenbogenland"
Kündigung des Kindertagesstättenbetriebsvertrages vom 17.07./27.08.2019
Vorlage: 24/2026

Die Ausschussvorsitzende Karin Birk-Lemper von der FWG-UBN-Fraktion betritt den Raum und übernimmt Sitzungsleitung.

Bürgermeister Strutz informiert, dass der Vertrag in beiderseitigem Einvernehmen gekündigt wird. Bei der Kalkulation der Festbetragsförderung ergab sich im Vergleich zum angemeldeten Haushalt eine Differenz in Höhe von 180.000 EUR. Somit ist der Betrieb seitens der Ev. Kirche nicht mehr wirtschaftlich.

Der Übergang in städtische Trägerschaft findet in enger Abstimmung mit der Kirche statt. Es wird angestrebt, bereits zum 01.05.2026 die Trägerschaft an die Stadt zu übergeben. Die Mitarbeitervertretung ist involviert, Gespräche mit den Mitarbeitenden und ein Elternabend fanden statt.

Er führt hierzu aus, dass das Regenbogenland seit 15 Monaten Thema ist; es gab viele Kinder, die in städtische Einrichtungen gewechselt sind. Die Aufrechterhaltung des Standorts als Versprechen an Westerfeld ist erklärtes Ziel, da diese Kapazitäten generell benötigt werden. Bei dieser Beschlussvorlage handelt es sich um eine abgestimmte Entscheidung.

Bernd Töpferwien von der b-now-Fraktion erkundigt sich aufgrund der verkürzten Zeit, ob die kirchlichen Mitarbeitenden übernommen werden.

Bürgermeister Strutz teilt hierzu mit, dass die Mitarbeitervertretung die Mitarbeitenden informiert. Sobald dies erfolgt ist, können sich die Mitarbeitenden innerhalb einer bestimmten Frist entscheiden, ob sie zur Stadt als Arbeitgeber wechseln oder bei der Kirche bleiben.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den mit der evangelischen Kirchengemeinde Hausen abgeschlossenen und zum 01.01.2021 an die Gemeindeübergreifende Trägerschaft (GüT) im Dekanat Hochtaunus, Otto-Hahn-Str. 20, 61381 Friedrichsdorf, übertragenen Kindertagesstättenbetriebsvertrag für die Ev. Kita Hausen-Arnsbach „Regenbogenland“, Hauptstraße 69, fristgemäß unter Bezug auf § 11 des Vertrages und der getroffenen Zusatzvereinbarung (verkürzte Kündigungsfrist) zum 31.12.2026 zu kündigen.

Weiter wird beschlossen, die Kita spätestens zum 01.01.2027 zunächst an die städtische Kita Hausener Rappelkiste anzugliedern und unter deren Leitung zu betreiben. In beiderseitigem Einvernehmen kann der Übergang auch bereits früher erfolgen, angestrebt wird der 01.05.2026. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür alles Notwendige in die Wege zu leiten.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**3.7 Ev. Kindertagesstätte Anspach "Unterm Himmelszelt" Abschluss eines Vertrages über den Betrieb und Förderung der Kindertagesstätte – Kindertagesstättenbetriebsvertrag
Vorlage: 29/2026**

Keine Wortmeldungen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, mit dem Evangelischen Dekanat Hochtaunus, Heuchelheimer Straße 20, 61348 Bad Homburg, den nachfolgenden Kindertagesstättenbetriebsvertrag rückwirkend zum 01.01.2026 abzuschließen:

**Vertrag über den Betrieb und die Förderung der
Ev. Kindertagesstätte Anspach, Unterm Himmelszelt**

Zwischen
der Stadt Neu-Anspach, vertreten durch den Magistrat, Bahnhofstr. 26, 61267 Neu-Anspach
- nachfolgend „Stadt“ genannt -
und

dem Evangelischen Dekanat Hochtaunus, vertreten durch den Dekanatssynodalvorstand, Heuchelheimer
Straße 20, 61348 Bad Homburg
- nachfolgend „Träger“ genannt –
- Stadt und Träger zusammen „Parteien“ -

wird folgender

Kindertagesstättenbetriebsvertrag

vereinbart:

Präambel

Die Stadt und der Träger schließen diesen Vertrag mit dem Ziel, auf der Grundlage des Sozialgesetzbuches (SGB) VIII sowie des Hessischen Kinder- und Jugendhilfegesetzbuches (HKJGB) ein bedarfsorientiertes und angemessenes Betreuungsangebot zur frühkindlichen Bildung in einer Tageseinrichtung für Kinder vorzuhalten. Die Kindertagesstätte ist ein für das lokale Gemeinwesen offenes Angebot des freien Trägers. Sie hat das Ziel, Familien in ihrem Erziehungsauftrag zu unterstützen und zu ergänzen. Die geschieht in partnerschaftlicher Zusammenarbeit aller Beteiligten.

§ 1 Vertragsgegenstand und Betreuungsleistungen

(1) Gegenstand dieser Vereinbarung ist der Betrieb und die anteilige Finanzierung der Ev. Kindertagesstätte Unterm Himmelszelt, Friedrich-Ebert-Straße 18, 61267 Neu-Anspach („KiTa“) durch einen Zuschuss der Stadt.

- (2) Der Träger ist anerkannter Träger der freien Jugendhilfe und besitzt eine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII. Die KiTa verfügt über folgende Betreuungsgruppen:

	Gruppendefinition	Altersstruktur
1	Altersübergreifende Gruppe	18 Monate bis zur Einschulung
2	Altersübergreifende Gruppe	18 Monate bis zur Einschulung

- (3) Eine Veränderung der Gruppen-/Altersstruktur der Kindertagesstätte und des Betreuungsangebots bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung und ist zuvor mit der Stadt schriftlich zu vereinbaren. Die Änderung der Betriebserlaubnis gemäß §§ 45 bis 48 SGB VIII soll den Betreuungsnotwendigkeiten der Einrichtung entsprechen und erfordert zuvor die Zustimmung der Stadt.
- (4) Die Gruppengröße richtet sich grundsätzlich nach § 25d Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch (HKJGB).
- (5) Bei Aufnahme von Kindern mit Behinderung ist die Stadt vor der Aufnahme zu informieren und die jeweils gültige „Rahmenvereinbarung zur Integration von Kindern mit Behinderungen“ zwischen den kommunalen Spitzenverbänden Hessens und der Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen („Rahmenvereinbarung Integration“) zu beachten.
- (6) In der KiTa werden täglich ein Mittagessen und gegebenenfalls Zwischenmahlzeiten angeboten.
- (7) Die Tageseinrichtung wird im christlichen Geist nach den Leitlinien der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau für die Arbeit in den evangelischen Kindertagesstätten geführt. Unbeschadet der konfessionellen Ausrichtung der Einrichtung werden Kinder ohne Unterschiede der Herkunft, der Konfession und der Staatsangehörigkeit aufgenommen.
- (8) Die Kirchengemeinde Anspach ist Grundeigentümerin der Liegenschaft Friedrich-Ebert-Straße 18, 61267 Neu-Anspach, und der darauf errichteten Anlagen. Die Kostenbeteiligung für Aufwendungen der Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung ist in einer gesonderten Vereinbarung geregelt.

§ 2 Kinderbetreuung/Aufnahme

- (1) Der Träger legt die Aufnahmekriterien unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen fest und legt sie gegenüber der Stadt (Fachbereich Familie, Sport und Kultur) offen. Der Träger verpflichtet sich, Kinder mit Erstwohnsitz in Neu-Anspach aufzunehmen. Die Stadt empfiehlt für die Anmeldung das Onlineportal „webkita“ und unterstützt den Träger bei der Nutzung dieses Onlineportals.
- (2) Kinder mit erstem Wohnsitz außerhalb von Neu-Anspach dürfen nur ausnahmsweise mit vorheriger Zustimmung der Stadt und vorliegender Kostenübernahme durch die Wohnortkommune aufgenommen werden. Eine Zustimmung der Stadt ist zudem erforderlich, wenn der erste Wohnsitz während der Betreuungszeit in eine andere Kommune verlegt wird. Auch hierfür muss eine Erklärung zur Kostenübernahme durch die Wohnortkommune vorliegen.
- (3) Der Träger hat bei Bekanntwerden des Erstwohnsitzwechsels eines Kindes in eine andere Kommune umgehend die Stadt zu informieren. Mit dem Wegzug aus Neu-Anspach erlischt das Anrecht auf den bisher belegten Platz.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Rahmen des Aufnahmeverfahrens keine Plätze freigehalten werden können.
- (5) Der Träger teilt der Stadt jeweils bis zum 10. eines Monats die Anzahl, den Namen, die Geburtsdaten und die Anschrift des Erstwohnsitzes der Kinder mit, die sich in der Einrichtung befinden.
- (6) Zur Weiterleitung der Landesfreistellung für Kita-Kinder über drei Jahren bis zur Einschulung werden die Listen gemäß Ziffer (5) verwendet. Die Stadt veranlasst die halbjährliche Weiterleitung.

§ 3 Angestellte des Trägers

- (1) Der Träger ist für die Auswahl des Personals und den Abschluss der Dienstverträge mit dem Personal zuständig.
- (2) Auf die Betriebsführung der Kindertagesstätte finden die Regelungen des SGB VIII in Verbindung mit den §§ 25a ff. HKJGB in den jeweils gültigen Fassungen und der Rahmenvereinbarung Integration mit den dazugehörigen Erläuterungshinweisen für die Praxis, Anwendung.
- (3) Auf die Betriebsführung der Kindertagesstätte finden weiter die kirchlichen Ordnungen und Bestimmungen, insbesondere die Kindertagesstättenverordnung (KiTaVO), die Kirchliche Dienstvertragsordnung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau (KDO) Anwendung.
- (4) Der Träger meldet der Stadt bis zum 10.03. eines Jahres anhand einer Übersicht den Personalstand aller in der Kita tätigen Personen zum 01.03. mit Angabe der Wochenstunden, der Eingruppierung sowie der Funktion (z. B. Fachkraft, Unterstützungskraft, Hauswirtschaftskraft, Auszubildende, FSJ, Praktikanten usw.).

§ 4 Kindertagesstättenausschuss

- (1) Es wird ein Kindertagesstättenausschuss der Kirchengemeinde gemäß § 5 KiTaVO der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau in der Fassung vom 06.11.2014, zuletzt geändert am 10.10.2023 (ABl. 2023, 188 Nr. 103) gebildet. Die Stadt erhält zwei Sitze in diesem Ausschuss. Als städtische Vertreter sind Personen ausgeschlossen, die bei einem anderen freien oder öffentlichen Träger einer Tageseinrichtung für Kinder in Neu-Anspach beschäftigt ist.
- (2) Über die Sitzungen und Beschlüsse des Kindertagesstättenausschuss ist Protokoll zu führen. Die Protokolle sind der Stadt unverzüglich zu übermitteln.

§ 5 Finanzierung der Betriebskosten

- (1) Die Stadt fördert die Betreuung von Kindern mit Erstwohnsitz in Neu-Anspach. Die Betreuung von Kindern mit Wohnsitz außerhalb von Neu-Anspach (auswärtige Kinder) wird ausnahmsweise gefördert, wenn
 - der Platz nicht mit einem Kind aus der Kommune belegt werden konnte und
 - die Zustimmung der Stadt Neu-Anspach vorliegt sowie von der Stadt vor Aufnahme des Kindes eine Kostenausgleichszusage der Kommune des Erstwohnsitzes vorliegt.
 Die Förderung für die Betreuung auswärtiger Kinder erfolgt in Höhe des Ausgleichsbetrages. Wechselt ein Kind den Erstwohnsitz außerhalb von Neu-Anspach in eine andere externe Stadt oder Gemeinde erlischt das Anrecht auf den Platz. Eine weitere Förderung erfolgt nur mit vorheriger Zustimmung durch die Stadt. Weiter ist eine Kostenausgleichszusage der Kommune des neuen Erstwohnsitzes erforderlich.
- (2) Die Betriebskosten umfassen die Personal- und Sachkosten für den laufenden Betrieb der KiTa. Soweit die Betriebskosten nicht durch Elternbeiträge, Zuschüsse oder anderweitige Kostenbeteiligung durch Dritte gedeckt sind, erhält der Träger von der Stadt einen Zuschuss durch eine Festgeldförderung. Die Stadt empfiehlt, die Elternbeiträge in Anlehnung an die jeweils aktuelle Fassung der Kostenbeitragssatzung zur Satzung über die Benutzung der Kindertagesstätten der Stadt zu bemessen.
- (3) Die Stadt zahlt als Festgeldförderung für jedes förderfähige Kind einen Festbetrag, der wie folgt ermittelt wird:

Für jedes betreute Kind werden

- die sich aus Fachkraftfaktor und Betreuungsmittelwert ergebenden Fachkraftstunden berechnet. Diese werden um den für Ausfallzeiten vorgesehenen Prozentsatz (derzeit 22 %) erhöht. Aus den Fachkraftstunden inklusive Ausfallzeiten werden die Zeiten für Leitungsaufgaben anhand des dafür vorgesehenen Prozentsatzes (derzeit 20 %) berechnet.
- die aus den berechneten Fachkraft-/Leitungskraftstunden resultierenden Kosten unter Anwendung der Personalkostentabelle des Landes Hessen wie folgt berechnet:
 - Fachkräfte: Kosten der Entgeltgruppe S8a inkl. 15 % Gemeinkosten-zuschlag; auf den Betrag werden 10 % für Arbeitsplatzkosten aufgeschlagen.
 - Leitungskräfte: wie vorstehend für den Durchschnitt der Entgeltgruppen S15 und S17.
- die Kosten für die im Falle einer Behinderung benötigten zusätzlichen Fachkraftstunden (inklusive Zuschlag für Ausfallzeiten) wie vorstehend für die Entgeltgruppe S8b berechnet.

Solange für ein zu planendes/abzurechnendes Jahr keine Personalkostentabelle des Landes veröffentlicht ist, werden die um die durchschnittliche Steigerung der einschlägigen Entgeltgruppen erhöhten Kosten laut der letzten veröffentlichten Personalkostentabelle angesetzt.

Die für die Gesamtzahl der betreuten Kinder berechneten Kosten werden korrigiert, wenn

- in der vorgenannten Berechnung der Kosten für Leitungskräfte mehr als 1,5 Vollzeitäquivalente berücksichtigt wurden (die über 1,5 hinausgehenden Stellenanteile werden zur Erfüllung des Fachkraft-Mindestbedarfs hinzugezogen und mit S8a bewertet. Dies gilt auch für Leitungskräfte, deren Stellenanteile höher sind, als der dafür vorgesehene Prozentsatz (derzeit 20 %),
- Kräfte nach § 25b Abs. 2 HKJGB eingesetzt werden (für diese wird die Differenz zwischen den wie vorstehend beschrieben ermittelten Kosten der Entgeltgruppe S8a und den in gleicher Weise ermittelten Kosten des Durchschnitts der Entgeltgruppen S3 und S4 abgezogen),
- der Fachkraft-Mindestbedarf nicht vollständig durch Fachkräfte/Kräfte nach § 25b Abs. 2 HKJGB erfüllt wird/wurde (für Hilfskräfte wird der Abzugsbetrag wie für Kräfte nach § 25b Abs. 2 HKJGB berechnet).

Von den (korrigierten) Kosten werden die Förderungen des Landes (derzeit Grund-, Integrations-, KiQuTG-, Qualitäts-, Schwerpunktpauschale sowie die Pauschale für die Gebühren-/Beitragsfreistellung von Ü3-Kindern), die Zuschüsse des Jugendhilfeträgers abgezogen.

Zusätzliche Landeszuwendungen aus Förderprogrammen (z. B. „Starke Teams, starke Kitas“ und „Kita-Assistenz“) sind, bei Vorlage der Voraussetzungen, verpflichtend vom Träger zu beantragen.

Abgezogen werden auch die von den Eltern zu leistenden Kostenbeiträge. Diese sind Teil der „angemessenen Eigenleistung“ des Trägers (§ 74 Abs. 1 Ziffer 4 SGB VIII). Es wird angenommen, dass der Träger Kostenbeiträge in der sich aus der Kindertagesstätten-Kostenbeitragsatzung der Stadt ergebenden Höhe erhebt. Sofern der Träger ein Betreuungsmodell anbietet, das die Kostenbeitragsatzung nicht berücksichtigt, wird der dafür anzunehmende Kostenbeitrag aus den festgelegten Beiträgen sachgerecht ermittelt.

Die Stadt fördert jährlich einen Ausbildungsplatz mit einem Festbetrag in Höhe von 25.000,00 €. Sollte es sich um eine „Praxisintegrierte vergütete Ausbildung“ (PivA) handeln, ist zu berücksichtigen, dass die Praxisanteile der PivA im zweiten Ausbildungsjahr mit 30 % und im dritten Ausbildungsjahr mit 70 % auf den Fachkraftschlüssel angerechnet werden. Bei einem Anerkennungspraktikum sind 50 % der wöchentlichen Arbeitszeit auf den Fachkraftschlüssel anzurechnen. Sollten tarifvertragliche Änderungen oder Anpassungen erfolgen, können diese berücksichtigt werden.

Sollten sich während der Vertragslaufzeit weitere zu berücksichtigende Einnahmen oder Kosten ergeben, werden die Vertragsparteien über deren Aufnahme in die Berechnung der Festgeldförderung verhandeln.

- (4) Der Träger legt der Stadt bis zum 30.06. eines Jahres seine Belegungsplanung für das Folgejahr vor. Anhand dieser wird der vorläufige Jahresbetrag der nach Abs. 3 berechneten Festgeldförderung festgelegt. Diese ist Grundlage für die Zahlungen der Stadt bis zur Feststellung der Höhe der Festgeldförderung nach Abs. 6.
- (5) Bis zum 10.03. eines Jahres legt der Träger der Stadt die tatsächliche Belegung am 01.03. des Jahres vor (vgl. § 2 Abs. 5). Anhand dieser wird die Festgeldförderung für das laufende Jahr festgelegt.
- (6) Für das jeweils laufende Jahr werden die Abschläge monatlich wie folgt gezahlt:
Für die Monate Januar bis Februar auf der Grundlage der vorgelegten Belegungsplanung.
Ab März auf der Grundlage der tatsächlichen Kinderzahlen zum Stand 01.03..
- (7) Weicht die tatsächlich gezahlte Landesförderung an den Träger, die der Stadt am Ende eines Jahres vom Land gemeldet wird, von den gezahlten Beträgen gemäß der Meldung des Trägers ab, wird die Differenz bei der Berechnung der kommunalen Förderung berücksichtigt. Die Abweichung der Belegungszahlen ist von dem Träger gegenüber der Stadt zu erklären. Die Verrechnung erfolgt mit der nächsten Fälligkeit zum 15.02. des Folgejahres.
- (8) Die Mittagstischverpflegung und gegebenenfalls Zwischenmahlzeiten sind in dem Modell zur Festbetragsförderung nicht berücksichtigt. Die daraus entstehenden Erträge und Aufwendungen liegen in der alleinigen Verantwortung des Trägers. Die Stadt gewährt hierfür keine Förderung.

- (9) Investive Maßnahmen (Gegenstände des beweglichen Anlagenvermögens wie Mobiliar, die nicht unter die Vereinbarung zur Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung fallen) sind vorab der Stadtverwaltung anzumelden. Damit die Kosten für das jeweilige Haushaltsjahr berücksichtigt werden können, ist der Stadt im vorhergehenden Haushaltsjahr, spätestens zum 31.07., eine Aufstellung über die geplanten investiven Maßnahmen inkl. der Kosten vorzulegen. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten zu diesen investiven Maßnahmen wird im Rahmen des Haushaltsplans der Stadt beschlossen und eingeplant. Nach Freigabe der Investitionssumme wird die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen im dafür vorgesehenen Haushaltsjahr selbstständig über den Träger umgesetzt. Rechnungsadressat für diese investive Maßnahmen ist die Stadt Neu-Anspach.

§ 6 Prüfungsrecht

Die Stadt ist berechtigt, die Verwendung der Zuschüsse selbst oder durch beauftragte Dritte zu prüfen. Dies umfasst die Einsichtnahme in alle Geschäftsvorgänge, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Zuschüsse stehen. Der Träger ist verpflichtet, alle erforderlichen Unterlagen zur Einsichtnahme bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Dieses Recht steht auch dem Hochtaunuskreis (Rechnungsprüfungsamt) zu.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag ersetzt bisherige Vereinbarungen zwischen den Parteien über den Betrieb und die Förderung der KiTa und gilt mit Wirkung ab dem 01.01.2026.
- (2) Der Vertrag endet,
 - wenn die Anerkennung des Trägers als freier Träger der Jugendhilfe endet oder
 - wenn die Betriebserlaubnis erlischt. Soweit die Betriebserlaubnis für Teile der Einrichtung erlischt, sind nur diese Teile vom Ende der Vereinbarung betroffen.
- (3) Jede Partei kann den Vertrag mit Frist von einem Jahr zum 31. Dezember jeden Jahres schriftlich und ohne Angabe von Gründen kündigen.
- (4) Änderungen und die Aufhebung des Vertrags bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder sich als lückenhaft erweisen, bleibt die Gültigkeit dieser Vereinbarung im Übrigen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist unter Wahrung des Grundsatzes der Vertragstreue durch eine wirksame Regelung zu ersetzen. Gleiches gilt für die Ausfüllung von Lücken.

Neu-Anspach, _____

Bad Homburg, _____

Stadt Neu-Anspach
Der Magistrat

Ev. Dekanat Hochtaunus
Der Dekanatssynodalvorstand

Birger Strutz
Bürgermeister

Jürgen Stempel
1. Stadtrat

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**3.8 Vereinbarung zur Kostenbeteiligung für Aufwendungen der Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung
Ev. Kindertagesstätte Anspach, Unterm Himmelszelt
Vorlage: 21/2026**

Keine Wortmeldungen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, mit der evangelischen Kirche folgende „Vereinbarung zur Kostenbeteiligung für Aufwendungen der Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung“ über das Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 18, Neu-Anspach rückwirkend zum 01.01.2026 abzuschließen:

**Vereinbarung zur Kostenbeteiligung
für Aufwendungen der Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung**

zwischen der Stadt Neu-Anspach
vertreten durch den Magistrat,
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach - nachfolgend „Stadt“ genannt-

und der Evangelischen Kirchengemeinde Anspach,
vertreten durch den Kirchenvorstand,
Friedrich-Ebert-Str. 18, 61267 Neu Anspach - nachfolgend „Kirche“ genannt-

**§ 1
Vorbemerkungen**

Die Vertragsparteien haben einen Kindertagesstättenbetriebsvertrag für den Betrieb der Kita in der im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde befindlichen Liegenschaft **Friedrich-Ebert-Str. 18, 6267 Neu-Anspach** abgeschlossen. Sie möchten eine Kostenbeteiligung für die Aufwendungen der Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung für die vorgenannte Liegenschaft regeln.

**§ 2
Kostenbeteiligung der Stadt**

(1) Zur finanziellen Unterstützung der regelmäßigen Objektbetreuung, insbesondere hausmeisterlichen Tätigkeiten, Klein- sowie Schönheitsreparaturen, zahlt die Stadt einen jährlichen Zuschuss in Höhe von 15.000 € brutto an die Kirche.

(2) Der Zuschuss für die regelmäßige Objektbetreuung wird unter Berücksichtigung der Kirche tatsächlich angefallenen Kosten jeweils für den Zeitraum 01.01. – 31.06. und 01.07. – 31.12. eines jeden Jahres ermittelt und rückwirkend gewährt. Zur Ermittlung der Zuschusshöhe ist der Stadt zum Ende des jeweiligen Zeitraums, spätestens zum 31.01. bzw. 31.07. eine Aufstellung inkl. Belege über die tatsächlichen Kosten vorzulegen.

(3) Weiterhin erhält die Kirche für die Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung sowie investive Einzelmaßnahmen, die fest mit dem Grundstück- und Gebäude verbunden sind, einen festen Zuschuss in Höhe von 30.000 € brutto jährlich.

(4) Für die Betriebskosten der Ver- und Entsorgung erhält die Kirche einen Zuschuss gemäß separat abgeschlossenen Kindertagesstättenbetriebsvertrag.

(5) Sollten sich wesentliche Änderungen der Kostensituation ergeben, ist auf Antrag die Prüfung der Angemessenheit und eine entsprechende Anpassung des Betrages möglich.

(6) Die Kirche verpflichtet sich, die Mittel sachgerecht und ausschließlich für den vorgenannten Zweck zu verwenden.

§ 3 Geltungsdauer

Diese Vereinbarung gilt für die Laufzeit des Kindertagesstättenbetriebsvertrages, beginnend ab dem 01.01.2026 und erlischt mit Beendigung dessen zum selben Zeitpunkt.

§ 4 Schlussbestimmungen

(1) Nebenabreden und nachträgliche Änderungen der Vereinbarung haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich niedergelegt sind.

(2) Jede Partei erhält ein Exemplar dieser Vereinbarung.

§ 5 Gültigkeit der gesetzlichen Bestimmungen

Im Übrigen gelten, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart wurde, die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmungen berührt den Bestand der anderen nicht.

Neu-Anspach, xx.xx.xxxx

Birger Strutz
Bürgermeister

Jürgen Stempel
1. Stadtrat

Kirchenvorstand
Ev. Kirchengemeinde Anspach

Dekanatssynodalvorstand
Ev. Dekanat Hochtaunus

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4. Mitteilungen des Magistrats

Keine Wortmeldungen.

4.1 Neue Zusammensetzung des Stadt Elternbeirates

Vorlage: 260/2025

Mitteilung:

Nach den Wahlen der neuen Elternvertreter in den Kindertagesstätten fanden für das Kita-Jahr 2025/2026 auch Neuwahlen des Stadt Elternbeirates statt.

Als Vertreter wurden gewählt:

1. Vorsitzende, Frau Claudia Arnoldi aus der Kita VzF-Mitte
 2. Vorsitzender, Herr Robert Pöls aus der Kita Rasselbande
- Schriftführerin, Frau Anna Lea Lindner aus der Kita Villa Kunterbunt.

Der Stadt Elternbeirat kann an den Sitzungen des Sozialausschusses teilnehmen. Eine separate Einladung hierzu erfolgt nicht.

4.2 Statistik der Stadtbücherei 2025

Vorlage: 7/2026

Mitteilung:

Das Team der Stadtbücherei hat die Bibliotheksstatistik für das Jahr 2025 erstellt. In der Anlage sind sowohl die Bestandszahlen als auch die Entleihungen aufgeführt.

Der Bestand der Printmedien ist um 270 angewachsen. Die digitalen Medien wurden durch die Makulatur der Hörbücher für Erwachsene, die aus dem Bestand genommen wurden, reduziert. Damit liegt der Bestand der physischen Medien der Stadtbücherei bei 16.739. Hinzu kommen im Onleihe Verbund Hessen 1.020 virtuelle Medien.

Die Entleihungen lagen bei 51.879 und damit wurde die Marke von 50.000 überschritten obwohl die Leserschaft um knapp 3 % von 2.775 auf 2.693 gesunken ist. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von Neu-Anspach zum 31.12.2025 bedeutet dies, dass 18,8 % aller Bürgerinnen und Bürger von Neu-Anspach das Angebot der Stadtbücherei nutzen.

Zur Unterstützung unseres Büchereiteams haben die Freunde der Stadtbücherei im letzten Jahr insgesamt 727 Ehrenamtsstunden geleistet. Unter Berücksichtigung der Schließzeiten haben die Freunde der Stadtbücherei pro Woche knapp 14,5 Stunden Ehrenamtsarbeit geleistet.

4.3 Sicherheit Waldschwimmbad

Vorlage: 8/2026

Mitteilung:

Seit der Öffnung des Waldschwimmbades im Jahr 1932 gab es keine Vorkommnisse durch Einbrüche, Überfälle oder ähnliches. Das hat sich leider während der Saison 2025 geändert. Nach den beiden Einbrüchen sowie dem Überfall auf die Mitarbeiterin, müssen ab und für die Saison 2026 umfassende Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz aller Beteiligten getroffen werden.

Die Verwaltung hat mit vier Dienstleistern Kontakt aufgenommen und Angebote eingeholt. Ein Angebot wurde durch ein internes Gremium aus den Bereichen Sicherheit und Ordnung, Technische Dienste, Familie, Sport und Kultur sowie dem Bürgermeister ausgewählt. Es beinhaltet die Sicherung des Geländes, Gebäudes, der Mitarbeitenden sowie den Bargeldverkehr. Die Datenschutzvorgaben werden eingehalten. Weitere Ausführungen sollen öffentlich aus Sicherheitsgründen nicht erläutert werden.

Die Kosten liegen jährlich bei etwa 750 € netto. Diese werden durch den Förderverein N.A.p.S. e. V. getragen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor. Die einmalige Anschaffung der Geräte sowie des Einbaus sind mit den eingestellten Mitteln des Haushaltes 2026 abgedeckt.

4.4 Bericht des Jugendhauses und des Streetworkers

Vorlage: 30/2026

Mitteilung:

Die jährlichen Berichte des Jugendhauses sowie des Streetworkers liegen fristgerecht seit Ende Januar 2026 vor. Beide Berichte für das Jahr 2025 sind dieser Mitteilung beigelegt. Die Berichte werden während der Sitzung des Sozialausschusses am 09. Juni 2026 persönlich durch die Mitarbeiter des VzF vorgestellt.

5. Anfragen und Anregungen

5.1 Kleeblatt-Shuttle

Die Ausschussvorsitzende Karin Birk-Lemper von der FWG-Fraktion berichtet, dass sich der Vorstand des Seniorenbeirats an sie gewandt hat, mit der Bitte, in der nächsten Sitzung des Sozialausschusses den Kleeblatt-Shuttle vorstellen zu dürfen.

5.2 Stadtbücherei

Christian Holm von der b-now-Fraktion drückt seinen ausdrücklichen Dank sowohl an die Ehrenamtlichen, als auch an die städtischen Mitarbeitenden in der Stadtbücherei aus. Er spricht von einer fantastischen Bildungseinrichtung, die zugleich als Visitenkarte der Stadt fungiert. Daher wird die b-now die Bücherei künftig weiter fördern.

5.3 Wanderausstellung zur Entstehung der Hessischen Verfassung

Regina Schirmer von der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Fraktion bedauert es, dass die Eröffnung der Wanderausstellung zur Entstehung der Hessischen Verfassung nicht öffentlicher gemacht wurde und die Politiker nicht zur Eröffnung eingeladen wurden. Sie verweist auf das Team „Demokratie“.

5.4 Rückblick

Die Ausschussvorsitzende Karin Birk-Lemper von der FWG-Fraktion schließt die Sitzung mit einem Rückblick auf die Legislaturperiode ab.

Die Rede ist diesem Protokoll beigelegt.

Karin Birk-Lemper
Ausschussvorsitzende

Kerstin Dudek
Schriftführerin

Judith Rahner
stellv. Ausschussvorsitzende
von TOP 3.1 bis 3.5

Kinderbetreuung in Neu-Anspach

Kindertagesstättenverträge

Kindertagesstättenbetriebsverträge

Die Betriebsverträge sind für beide Träger nahezu identisch

Sie beinhalten eine Festbetragsförderung nach sachgerechten Kriterien:

- Anzahl der Kinder, Alter, Betreuungszeit und evtl. Behinderung
- Ermittlung des Fachkraftmindestbedarfes nach HKJGB und Berechnung der Kosten auf Grundlage der Personalkostentabelle des Landes
- Berücksichtigung von Landesförderungen, Zuschüssen Jugendhilfeträger und Elternbeiträgen
- Korrektur der ermittelten Gesamtdeckungslücke bei Überschreitung der Leitungskräfte und Einsatz anderer Kräfte sofern Fachkraftstunden nicht besetzt sind

Kindertagesstättenbetriebsverträge

- Pauschale Bezuschussung eines Ausbildungsplatzes (25.000,00 €/Jahr)
- Pauschale Bezuschussung Integrationsgruppen (10.000,00 €/Jahr/Gruppe) für max. 2 Gruppen
- Bewegliches Anlagevermögen (z. B. Möbel) sind jährlich als geplante Investitionen anzumelden und werden von den städtischen Gremien im Rahmen der Haushaltsberatungen beschlossen

Zu berücksichtigende weitere Einnahmen:

- Landesförderungen für „Praxisintegrierte vergütete Ausbildung“ (PivA)
- Betriebskostenpauschale Kita VzF Taunusstraße jeweils 1.500,00 €/Jahr für den angemieteten Geschäftsraum und den Raum für die Tafel

Verträge zur Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung

Liegenschaft [⌘]	Tanusstr. 32-34 [⌘]	Gustav-Heinemann-Str. 7 [¶] (Mini-Mitte) [⌘]	Gustav-Heinemann-Str. 11 [¶] (Kita-Mitte) [⌘]	Friedrich-Ebert-Str. 8 [⌘]
Vertragsart [⌘]	Mietvertrag [⌘]	Zusatzvereinbarung zum Erbbaurecht [⌘]	Mietvertrag [⌘]	Vereinbarung zur Kostenbeteiligung [⌘]
Erläuterung [⌘]	Stadt ist Eigentümer [¶] VzF ist Nutzer [⌘]	Stadt ist Eigentümer [¶] VzF ist Nutzer und es besteht ein laufendes Erbbaurecht zugunsten des VzF [⌘]	Stadt ist Eigentümer [¶] VzF ist Nutzer [⌘]	Kirchengemeinde Anspach ist Eigentümer und Nutzer [⌘]
Zuschuss [⌘]	<ul style="list-style-type: none"> → Abzurechnender Zuschuss in Höhe von maximal € 60.000,-/Jahr[¶] → Investitionen werden zu den Haushaltsberatungen angemeldet[¶] → Mietzahlung VzF in Höhe von 300,64,-€/Monat an Stadt für Büro-Geschäftsführung[¶] → Zuschusszahlung Betriebskosten Stadt in Höhe von 1.500,-€/Jahr an VzF für „Tafel“[¶] <p>[¶])[⌘]</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Abzurechnender Zuschuss in Höhe von maximal € 60.000,-/Jahr[¶] → Investitionen werden zu den Haushaltsberatungen angemeldet[⌘] 	<ul style="list-style-type: none"> → Abzurechnender Zuschuss in Höhe von maximal € 60.000,-/Jahr[¶] → Investitionen werden zu den Haushaltsberatungen angemeldet[⌘] 	<ul style="list-style-type: none"> → Abzurechnender Zuschuss in Höhe von maximal € 15.000,-/Jahr[¶] → Festzuschuss in Höhe von 30.000,-€/Jahr für Gebäudeunterhaltung und investive Maßnahmen[⌘]

[¶]) 1.500,00,-€/Jahr pauschale Betriebskosten Vermietung-Raum „Tafel“ und 1.500,00,-€/Jahr pauschale Betriebskosten Vermietung-Geschäftsraum VzF werden bei Berechnung der Festgeldförderung als Einnahmen des Trägers berücksichtigt.[¶]

Excel-basierte Berechnung

Vom Rechnungsprüfungsamt (RPA) wurde auf der Grundlage der Vorgaben im Betriebsvertrag ein Excel-basiertes Berechnungsmodell erarbeitet und kostenpflichtig zur Verfügung gestellt. Diese Grundlage wurde durch das RPA und die Verwaltung fortlaufend aktualisiert und angepasst.

Mit dem Modell werden Verwaltung, Träger und Politik von der Aufstellung und der Bewertung/Prüfung von Haushaltsplänen entlastet.

Anpassungen der Kalkulationsgrundlagen sind jederzeit möglich.

Berechnungsmodell kann von anderen Kommunen und Trägern beim Rechnungsprüfungsamt erworben werden.



Verhandelt

in Oberursel (Taunus) am 17. Dezember 2009

Vor dem Notar

JOACHIM NETTELBECK

in Oberursel (Taunus)
(Epinayplatz 2)

erschieden heute:

1. **für die Stadt Neu-Anspach**

Herr Bürgermeister Klaus Hoffmann,
dienstansässig: Bahnhofstraße 26-28, 61267 Neu-Anspach

2. Herr Nasser Djafari, geb. am 12.02.1944,
wohnhaft: Hohemarkstraße 230, 61440 Oberursel (Taunus),

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsbe-
rechtigter Vorstandsvorsitzender des

Verein zur Förderung der Integration Behinderter Taunus e.V.
(VzF Taunus), Adenauerallee 18, 61440 Oberursel (Taunus),

eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.H. unter VR 470.

Der Notar bescheinigt aufgrund heutiger elektronischer Einsichtnahme in das Vereinsregister VR 470 des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.H., dass Herr Djafari berechtigt ist, den vorgenannten Verein als einzelvertretungsberechtigter Vorstandsvorsitzender zu vertreten.

Der Erschienenene zu 2. ist dem Notar von Person bekannt aufgrund früherer Feststellung der Personenidentität. Der Erschienenene zu 1. ist dem Notar von Person nicht bekannt, er wies sich aus durch Vorlage seines Bundespersonalausweises.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz, d. h. keiner der an dieser Urkunde Beteiligten wurde in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist von einem dieser Sozietät angehörigen Rechtsanwalt oder Notar vertreten. Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Auf Ansuchen der Erschienenenen beurkunde ich ihre vor mir bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegebenen Erklärungen nach Einsicht in das Grundbuch wie folgt:

A. Vorbemerkungen

Im Grundbuch des **Amtsgerichts Usingen von Anspach Blatt 7940, BV-Nr. 47**, ist derzeit als Eigentümer des in der Gemarkung Anspach gelegenen Grundstücks Flur 45 Flurstück 880 zur Größe von 1.384 m² eingetragen: die Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in 60596 Frankfurt am Main.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch heute einsehen lassen.

Dieser Grundbesitz ist nach Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abt. II: lfd. Nr. 1 Entwicklungsvermerk

Abt. III: keine Eintragungen

Mit Urkunde UR-Nr. 749/2009K des Notars Carl-Wilhelm Kiefer in Frankfurt am Main wurde am 03.12.2009 das vorstehend näher bezeichnete Grundstück von der Nassauische Heimstätte auf die Stadt Neu-Anspach übertragen. Der Vertrag wurde am 14.12.2009 durch die Nassauische Heimstätte und am 07.12.2009 durch die Stadt Neu-Anspach genehmigt.

Die Umschreibung des Eigentums ist bei dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Usingen noch nicht beantragt. Dies erfolgt nach Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung durch den Notar Carl-Wilhelm Kiefer. Der Entwicklungsvermerk in Abt. II lfd. Nr. 1 soll gelöscht werden.

Der Notar weist die Beteiligten darauf hin, dass die Durchführung der nachstehenden Vereinbarungen über die Bestellung eines Erbbaurechts erst nach Umschreibung des Eigentums auf die Stadt Neu-Anspach und Löschung oder Rangrücktritts des Entwicklungsvermerks im Grundbuch erfolgen kann.

Dies vorausgeschickt, erklärten die Vertragsbeteiligten:

B. Bestellung des Erbbaurechts

1. Die Stadt Neu-Anspach

– nachstehend „Grundstückseigentümer“ genannt, –

bestellt hiermit

dem Verein zur Förderung der Integration Behinderter Taunus e.V. in Oberursel

– nachstehend „Erbbauberechtigter“ genannt, –

an dem in Teil A bezeichneten Grundstück (Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstück 880) ein Erbbaurecht. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu errichten.

2. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks (Garten, Wege, Pkw-Stellplätze), wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen

3. Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und dauert 25 Jahre, d. h. es endet mit Ablauf des

31. Dezember 2034

– einunddreißigster Dezember zweitausendvierunddreißig –

Das Erbbaurecht verlängert sich automatisch um weitere 10 Jahre, wenn nicht vorher der Verlängerung widersprochen wird. Der Widerspruch hat spätestens bis zum 31.12.2032 zu erfolgen.

C. Vertraglicher (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

Zum vertraglichen (dinglichen) Inhalt des Erbbaurechts werden folgende Vereinbarungen getroffen:

I. Errichtung und Nutzung von Bauwerken

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein viergruppiges Kleinkindbetreuungszentrum mit Nebenanlagen zur Betreuung von behinderten und nichtbehinderten Kindern unter drei Jahren zu errichten und zu belassen. Die Betriebsführung der Einrichtung richtet sich nach den Richtlinien des Hessischen Ministeriums für Arbeit, Familie und Gesundheit.

Es sollen im Kleinkindbetreuungsbereich 40 integrative Plätze geschaffen werden, davon mindestens 28 Plätze für nicht behinderte Kinder

2. Die für das Bauwerk nebst Nebenanlagen nicht erforderlichen Teile des Grundstücks dürfen nur als Grünfläche oder in einer dem Zweck des Erbbauperkes (Kleinkindbetreuung) entsprechenden Weise genutzt werden.

3. Das Betreiben von Handel, Gewerbe und Werbung aller Art auf dem Erbbaugrundstück ist nur mit schriftlicher Einwilligung der Grundstückseigentümerin gestattet.

4. Das Bauwerk nebst Nebenanlagen darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Weitere Einheiten oder eine Änderung der Grundnutzungsart Kindertagesstätte sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

5. Bezüglich des Betriebes der Kindertagesstätte wird zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten eine gesonderte Betriebsvereinbarung abgeschlossen.

II. Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das vorgesehene Bauwerk nebst Nebenanlagen innerhalb von 16 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages und vollständiger Auszahlung der Mittel bezugsfertig zu errichten. Die Anträge auf finanzielle Bezuschussung sind bei den zuständigen Stellen unverzüglich einzureichen. Das Bauwerk nebst Nebenanlagen ist unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.

2. Die finanzielle Bezuschussung der Stadt erfolgt mit Mitteln aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach. Das Bauwerk nebst Nebenanlagen sind somit unter Einhaltung der Verwaltungsvorschriften über den Einsatz von Sanierungs- und Entwicklungsfördermitteln (RiLiSE) zu erstellen. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die baufachliche Prüfung nach RiLiSE einzuholen und zu beachten. Dem Erbbauberechtigten werden die Verwaltungsvorschriften zum RiLiSE zur Verfügung gestellt.

3. Der Erbbauberechtigte hat das Bauwerk nebst Nebenanlagen und nebst Zubehör und Außenanlagen im ordnungsmäßigen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.

III. Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt das Erbbaugrundstück und das Bauwerk nebst Nebenanlagen nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

IV. Versicherung und Wiederaufbau

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet das auf dem Erbbaugrundstück befindliche Bauwerk nebst Nebenanlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.

2. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet bei Eintritt des Versicherungsfalls das Bauwerk nebst Nebenanlagen in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

V. Lasten und Abgaben

1. Alle das Erbbaurecht und das damit belastete Grundstück betreffenden einmaligen und wiederkehrenden Abgaben sowie öffentliche und privatrechtliche Verpflichtungen hat der Erbbauberechtigte für die Dauer des Erbbaurechts wie ein Eigentümer zu tragen. Hierzu gehören Leistungen wie Grundsteuer, Gemeindegebühren, Erschließungskosten und Anschlussgebühren, nicht aber Zahlungspflichten, die an die Person des Abgabepflichtigen knüpfen.

2. Der Erschließungs-, der Abwasser- und der Wasserbeitrag sind abgelöst (im Grundstückswert 266,00 €/m² enthalten).

3. Die noch entstehenden Kanal- und Wassergrundstücksanschlusskosten gemäß der Entwässerungs- und der Wasserversorgungssatzung der Stadt Neu-Anspach sind in tatsächlicher Höhe vom Erbbauberechtigten zu zahlen. Die Stadt wird diese Beträge später anfordern. Der Notar weist darauf hin, dass die Gemeinde damit ungesichert in Vorleistung tritt. Es besteht die Möglichkeit, die zu erwartenden Anschlusskosten durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch zu sichern. Die Beteiligten wünschen dies trotz Belehrung nicht und bitten um Fortsetzung der Beurkundung.

VI. Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten oder Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

VII. Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn

- der Erbbauberechtigte den in Teil C Abschnitt I (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), Teil II (Bau-, Unterhaltungsverpflichtung), Teil IV (Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung) oder Teil V (Lasten und Abgaben) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung keine hinreichende Haftpflichtversicherung (Teil F Abschnitt II Abs. 1 dieses Vertrages) abschließt,
- der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses i.H.v. mindestens zwei Jahresraten in Verzug ist,
- das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten mangels Masse abgelehnt wird,
- der Erbbauberechtigte die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides statt zu versichern hat,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

VIII. Vergütung/Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf

1. Macht der Erbbauberechtigte von seinem Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes keinen Gebrauch, so ist die Grundstückseigentümerin bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf nicht verpflichtet, eine Entschädigung für die Bauwerke zu leisten.

2. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die vom Erbbauberechtigten zu errichtenden Baulichkeiten sowie deren Unterhaltung voll aus öffentlichen Mitteln finanziert werden, sind die Vertragspartner darüber einig, dass beim Heimfall eine Entschädigung seitens der Grundstückseigentümerin nicht zu leisten ist.

3. Der Erbbauberechtigte ist nicht befugt, bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf die Bauwerke wegzunehmen oder sich Bestandteile der Bauwerke anzueignen. Auf Verlangen der Grundstückseigentümerin hat der Erbbauberechtigte alle Bauwerke und Anlagen auf seine Kosten zu entfernen und das Grundstück in seinem früheren Zustand an die Grundstückseigentümerin zu übergeben.

IX. Erneuerungsvorrecht

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 Erbbaurechtsgesetz das Vorrecht auf Erneuerung.

D. Erbbauzins

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt € 14.725 in Worten Vierzehntausendsiebenhundertfünfundzwanzig Euro, errechnet mit 4 % aus einem Grundstückswert von 368.144,00 €. Er ist zu zahlen zum 01.01. des Folgejahres. Geschuldet wird der Erbbauzins erstmals ab Inbetriebnahme der Einrichtung (C I 1. dieser Urkunde). Für die Zeit vor der Inbetriebnahme ist kein Erbbauzins geschuldet. Eine Wertsicherungsklausel wünschen die Beteiligten ausdrücklich nicht.

2. Der Erbbauzins ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

3. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast, der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

E. Gegenseitiges Vorkaufsrecht

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

F. Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

I. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Besitz, Nutzen und Lasten einschließlich der Verkehrssicherungspflichten, auch soweit sie den Eigentümer aufgrund öffentlichen Rechts treffen, sowie die Gefahr einer vom Grundstückseigentümer nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstands gehen auf den Erbbauberechtigten über ab 01. Februar 2010.

II. Sonstige Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

1. Zur Abdeckung der Haftung aus Verkehrssicherungspflichten und aus Betriebsgefahren hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Eine Gewässerschadenversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen in Teil C Abschnitt IV dieses Vertrages entsprechend.

2. Der Erbbauberechtigte hat das Bauwerk nebst Nebenanlagen von Beginn der Bauarbeiten an zu gleitenden Nennwert gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden zu versichern und es dauernd entsprechend versichert zu halten. Er hat dies der Grundstückseigentümerin auf Verlangen nachzuweisen. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

III. Rechts- und Sachmängel

1. Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält.

2. Als Beschaffenheit des Grundstücks wird vereinbart, dass es sich um Bauland handelt, dieses also zur Errichtung des in Teil C Abschnitt I Absatz 1 dieses Vertrages genannten Bauwerkes in rechtlicher wie in tatsächlicher Hinsicht geeignet ist. Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grundbesitzes sind im Übrigen ausgeschlossen. Das gilt auch für Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich. Die Angabe der Größe in Teil A der Urkunde stellt lediglich eine Wiedergabe des Grundbuchstandes, nicht aber eine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

3. Baulasten sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. Der Notar hat auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis einzusehen.

4. Von allen vorstehenden Haftungsbeschränkungen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie wesentlicher Vertragspflichten ausgenommen, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

IV. Zustimmung zur Belastung

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in Höhe bis zu insgesamt 1.500.000,-- € (in Worten: Eine Million Fünfhunderttausend Euro) zuzüglich beliebiger Zinsen und Nebenleistungen zuzustimmen, wenn diese

- im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers eingetragen werden und
- zum Zwecke der Finanzierung der Baukosten bewilligt werden und
- zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz im Inland bzw. zugunsten öffentlichen Stellen einschließlich der Organisation „Aktion Mensch“ bestellt werden.

2. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auch zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in Teil C Abschnitt VI des Vertrages aufgeführten dinglichen Rechten sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.

V. Gesamtschuldner, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

2. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen

- wegen der Reallast (Teil D Absatz 3) und der daraus fällig werdenden Einzelleistungen sowie wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des in Teil D Absatz 1 dieses Vertrages vereinbarten Erbbauzinses.
- wegen der Verpflichtung zur Errichtung, Unterhaltung (Teil C Abschnitt II.) und Versicherung (Teil C Abschnitt IV. Absatz 1 und Teil F Abschnitt I. Absatz 1).

Sollte eine der Unterwerfungserklärungen unwirksam sein, bleiben die anderen davon unberührt. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis dem Grundstückseigentümer zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

VI. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach Teil C Abschnitt VI des Vertrages erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

VII. Salvatorische Klausel

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechts im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

2. Sofern Vereinbarungen aus dem Teil C dieses Vertrages nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Grundbuchantrag zurückzunehmen.

G. Vollzugserklärungen

I. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts bewilligt der Grundstückseigentümer und beantragt der Erbbauberechtigte die Eintragung einer erstrangigen Vormerkung nach § 883 BGB in das Grundbuch. Die Eintragung kann zunächst rangbereit erfolgen, wenn der Notar dieses ausdrücklich beantragt.

II. Grundbuchvollzug

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Erbbaurecht und die nachfolgenden Rechte entstehen. Sie bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. In das Grundstücksgrundbuch

- das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt gemäß Teil C dieser Urkunde.
- im Rang nach dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß Teil E dieses Vertrages.

2. An dem Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks:

- den, vollstreckungsfesten Erbbauzins gemäß Teil D Absatz 2 bis Absatz 3 dieses Vertrages,
- im Rang nach dem Erbbauzins das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Teil E dieses Vertrages.

III. Bestimmungen über Vollzug, Vollmachten

1. Vollzugauftrag

Die Beteiligten beauftragen den amtierenden Notar den Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen und zu überwachen. Er ist bevollmächtigt

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen sowie erforderlichenfalls Rechtsmittel einzulegen. Anfechtbare Bescheide sind aber den Beteiligten selbst zuzustellen.

2. Vollmacht

Die Beteiligten erteilen

1. dem Notar und seinem amtlich bestellten Vertreter

2. den Notarangestellten Eike Malnka und Yvonne Trenkel,

je einzeln und mit der Berechtigung zur gleichzeitigen Vertretung der Beteiligten, befreit von den Schranken des § 181 BGB sowie zur Erteilung von Untervollmacht die uneingeschränkte

V o l l m a c h t

zur Abgabe aller für die Urkundsabwicklung eventuell noch erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen. Sie können insbesondere die Urkunde berichtigen, verändern, Grundbuchanträge stellen und zurücknehmen und alles veranlassen, was dem Vertragsvollzug dient. Außerdem können sie eventuelle Grundschuldbestellungen ebenfalls ergänzen und berichtigen. Die Vollmacht erlischt durch den Tod der Vollmachtgeber nicht. Sie erlischt nach endgültigem Grundbuch-

vollzug der Urkunde. Die Notarangestellten können die Vollmacht nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Amtsvertreter verwenden, die die Ausübung der Vollmacht zu überwachen haben. Die Beteiligten entbinden die angestellten Bevollmächtigten von jeder persönlichen Haftung, sofern diese nach Weisung des Notars handeln. Gegenüber dem Grundbuch gilt die Vollmacht nicht als eingeschränkt. Die Bedeutung der Vollmacht wurde erörtert, auch die Möglichkeit ihres jederzeitigen Widerrufs, sowie die Möglichkeit, weiterführende Urkunden unter Verzicht auf die Verwendung der Vollmacht selbst zu errichten.

IV. Kosten

Alle durch diese Urkunde veranlassten Kosten für Beurkundung, grundbuchamtlichen Vollzug etc. sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

V. Ausfertigungen und Abschriften

Eine Ausfertigung dieser Urkunde erhält:

das Amtsgericht – Grundbuchamt –.

Abschriften erhalten:

- die Vertragsparteien (beglaubigt),
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –,
- der Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung,
- die Genehmigungsbehörden, soweit Genehmigungen nötig sind.

VI. Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar hingewiesen:

- dass der Vertrag erst durchgeführt werden kann, sobald die Stadt Neuspach als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen und die Löschung bzw. der Rangrücktritt des Entwicklungsvermerks erfolgt ist,
- dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann.
- auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Entstehens des Erbbaurechts, insbesondere auf das Erfordernis der Grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.
- auf § 11 Abs. 2 ErbbauRG, § 311b Abs. 1 BGB, wonach die Urkunde alle Vereinbarungen vollständig und richtig enthalten muss. Unrichtige Angaben im Vertrag (z.B. zur Höhe der Gegenleistungen) führen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages und sind möglicherweise strafbar.

- auf die schwebende Unwirksamkeit dieses Vertrages bis zur Erteilung etwa erforderlicher Genehmigungen, insbesondere die schwebende Unwirksamkeit des Vertrages bis zur Genehmigung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach. Der Erschienenen zu 1) wird eine Ausfertigung des Protokollauszugs zur Genehmigung dieses Vertrages durch die Stadtverordnetenversammlung nachreichen. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Erklärung des Erschienenen zu 1) bereits Zustimmung erteilt.
- auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für die Grunderwerbsteuer, für die Kosten und für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben, soweit die Kosten nicht durch Erklärungen verursacht sind, die nur von einem Beteiligten abgegeben wurden.
- Dass die Vormerkung (G 1) erst beantragt und eingetragen werden kann, wenn die Stadt Neu-Anspach als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist. Der Erschienenen zu 2) bzw. der von ihm vertretene Verein sollte bis zur Eintragung der Vormerkung keinerlei Aufwendungen in das Grundstück vornehmen. Auf entsprechende Gefahren vor Eintragung der Vormerkung wurde hingewiesen. Der Notar soll den Antrag jedoch sofort mit Rechtswirksamkeit des Vertrages stellen

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Heus Kun
Bürgermeister
Nass


Notar



Umstehende Fotokopie stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift der
Urkunde wörtlich überein, was ich hiermit beglaubige.

Oberursel (Taunus), den 21. Dezember 2009




-Nettelbeck -
Notar



Aktenzeichen: Vogel/Engers
Leistungsbereich: Familie, Sport und Kultur

Datum, 25.11.2009 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

X/309/2009

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	01.12.2009	
Kultur- und Sozialausschuss	02.12.2009	
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2009	
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2009	

**Errichtung des Kleinkindbetreuungszentrums durch den VzF-Taunus e.V.
Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.07.2009 beschlossen, ein Kleinkindbetreuungszentrum an der Gustav-Heinemann-Straße durch den Verein VzF Taunus errichten und betreiben zu lassen. In Ausführung dieses Beschlusses ist jetzt ein Erbbaurechtsvertrag mit dem VzF Taunus e. V. zu schließen.

Der Vertrag sieht eine Laufzeit von 25 Jahren vor. Verlängerung ist möglich. Dieses Vorrecht ist vom VzF dann spätestens 5 Jahre vor Ablauf geltend zu machen. Alternativ kann hier geregelt werden, dass das Erbbaurecht sich automatisch um 10 Jahre verlängert, wenn die Stadt vorher nicht widerspricht.

Im Erbbaurechtsvertrag wird geregelt, dass das Grundstück ausschließlich für ein Kleinkindbetreuungszentrum zur Verfügung gestellt wird. Jegliche Änderungen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen. Ein Kostenausgleich nach Vertragsende ist ausgeschlossen.

In der Magistratssitzung am 17.11.2009 wurde ein Vertragsentwurf beschlossen, der jetzt durch folgende Zusätze ergänzt wurde:

Seite 3, I. Errichtung und Nutzung von Bauwerken

Absatz 1. letzter Satz wurde neu formuliert.

Seite 4, II. Bau- und Unterhaltsverpflichtung

Absatz 2. wurde neu hinzugefügt. Der seitherige Absatz 2. wurde 3.

Bei dem beigefügten Exemplar handelt es sich um einen Vertragsentwurf. Die grundsätzlichen Vertragsinhalte sind mit dem VzF so besprochen. Da dieser Entwurf noch mit dem Notar abzustimmen ist, können redaktionelle Veränderungen später noch erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zur Errichtung eines Kleinkindbetreuungsentrums auf dem Grundstück Gemarkung Anspach, Flur 45 Flurstück 880, Größe 1.384 m², mit dem VzF-Taunus e.V., Adenauerallee 18, 61440 Oberursel, einen Erbbaurechtsvertrag nach beigefügtem Entwurf abzuschließen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
Entwurf Erbbaurechtsvertrag

BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2009.

=====

**2.1 Errichtung des Kleinkindbetreuungszentrums durch den VzF-Taunus e.V.
Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages
Vorlage: 309/2009**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, zur Errichtung eines Kleinkindbetreuungszentrums auf dem Grundstück Gemarkung Anspach, Flur 45 Flurstück 880, Größe 1.384 m², mit dem VzF-Taunus e.V., Adenauerallee 18, 61440 Oberursel, nachstehenden Erbbaurechtsvertrag abzuschließen:

Verhandelt

in Oberursel (Taunus) am _____ 2009

Vor dem Notar

JOACHIM NETTELBECK

in Oberursel (Taunus)
(Epinayplatz 2)

erschieden heute:

1. für die Stadt Neu-Anspach

Herr Bürgermeister Klaus Hoffmann,
dienstansässig: Bahnhofstraße 26-28, 61267 Neu-Anspach

aufgrund Vollmacht vom xx.xx.xxxx, die im Original vorgelegt wurde und die in beglaubigter Fotokopie als **Anlage 1** dieser Urkunde beigelegt ist,

**2. Herr Nasser Djafari, geb. am 12.02.1944,
wohnhaft: Hohemarkstraße 230, 61440 Oberursel (Taunus),**

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Vorstandsvorsitzender des

**Verein zur Förderung der Integration Behinderter Taunus e.V.
(VzF Taunus), Adenauerallee 18, 61440 Oberursel (Taunus),
eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.H. unter VR 470.**

Der Notar bescheinigt aufgrund heutiger elektronischer Einsichtnahme in das Vereinsregister VR 470 des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.H., dass Herr Djafari berechtigt ist, den vorgenannten Verein als einzelvertretungsberechtigter Vorstandsvorsitzender zu vertreten.

Der Erschienene zu 2. ist dem Notar von Person bekannt aufgrund früherer Feststellung der Personenidentität. Der Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person nicht bekannt, er wies sich aus durch Vorlage seines Bundespersonalausweises.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz, d. h. keiner der an dieser Urkunde Beteiligten wurde in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist von einem dieser Sozietät angehörigen Rechtsanwalt oder Notar vertreten. Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihre vor mir bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegebenen Erklärungen nach Einsicht in das Grundbuch wie folgt:

A. Vorbemerkungen

Im Grundbuch des **Amtsgerichts Usingen von Anspach Blatt 7940, BV-Nr. 47**, ist derzeit als Eigentümer des in der Gemarkung Anspach gelegenen Grundstücks Flur 45 Flurstück 880 zur Größe von 1.384 m² eingetragen: die Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in 60596 Frankfurt am Main

Dieser Grundbesitz ist nach Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abt. II: lfd. Nr. 1 Entwicklungsvermerk

Abt. III: keine Eintragungen

Mit Urkunde UR-Nr. 749/2009K des Notars Carl-Wilhelm Kiefer in Frankfurt am Main wurde das vorstehend näher bezeichnete Grundstück von der Nassauische Heimstätte auf die Stadt Neu-Anspach übertragen. Der Vertrag wurde amdurch die Nassauische Heimstätte zur UR-Nr.und amdurch die Stadt Neu-Anspach zur UR-Nr.....genehmigt.

Die Umschreibung des Eigentums ist bei dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Usingen noch nicht beantragt. Dies erfolgt nach Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung durch den Notar Carl-Wilhelm Kiefer. Der Entwicklungsvermerk in Abt. II lfd. Nr. 1 soll gelöscht werden.

Der Notar weist die Beteiligten darauf hin, dass die Durchführung der nachstehenden Vereinbarungen über die Bestellung eines Erbbaurechts erst nach Umschreibung des Eigentums auf die Stadt Neu-Anspach und Löschung oder Rangrücktritts des Entwicklungsvermerks im Grundbuch erfolgen kann.

Dies vorausgeschickt, erklärten die Vertragsbeteiligten:

B. Bestellung des Erbbaurechts

1. Die Stadt Neu-Anspach

– nachstehend „Grundstückseigentümer“ genannt, –
bestellt hiermit

dem Verein zur Förderung der Integration Behinderter Taunus e.V. in Oberursel

– nachstehend „Erbbauberechtigter“ genannt, –

an dem in Teil A bezeichneten Grundstück (Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstück 880) ein Erbbaurecht. Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben.

2. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks (Garten, Wege, Pkw-Stellplätze...), wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen

3. Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und dauert 25 Jahre, d. h. es endet mit Ablauf des

31. Dezember 2034

– einunddreißigsten Dezember zweitausendvierunddreißig –

Ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf der 25 Jahre wird eingeräumt. Will der Erbbauberechtigte das Vorrecht ausüben, so muss er dies spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts dem Grundstückseigentümer schriftlich mitteilen.

oder

Das Erbbaurecht verlängert sich automatisch um weitere 10 Jahre, wenn nicht vorher der Verlängerung widersprochen wird.

C. Vertraglicher (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

Zum vertraglichen (dinglichen) Inhalt des Erbbaurechts werden folgende Vereinbarungen getroffen:

I. Errichtung und Nutzung von Bauwerken

1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein viergruppiges Kleinkindbetreuungscenter mit Nebenanlagen zur Betreuung von behinderten und nichtbehinderten Kindern unter drei Jahren zu errichten und zu belassen. Die Betriebsführung der Einrichtung richtet sich nach den Richtlinien des Hessischen Ministeriums für Arbeit, Familie und Gesundheit.

Es sollen im Kleinkindbetreuungsbereich 40 integrative Plätze geschaffen werden,
davon mindestens 28 Plätze für nicht behinderte Kinder

2. Die für das Bauwerk nebst Nebenanlagen nicht erforderlichen Teile des Grundstücks dürfen nur als Grünfläche oder in einer dem Zweck des Erbbauwertes (Kleinkindbetreuung) entsprechenden Weise genutzt werden.
3. Das Betreiben von Handel, Gewerbe und Werbung aller Art auf dem Erbbaugrundstück ist nur mit schriftlicher Einwilligung der Grundstückseigentümerin gestattet.
4. Das Bauwerk nebst Nebenanlagen darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Weitere Einheiten oder eine Änderung der Grundnutzungsart Kindertagesstätte sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.
5. Bezüglich des Betriebes der Kindertagesstätte wird zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten eine gesonderte Betriebsvereinbarung abgeschlossen.

II. Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das vorgesehene Bauwerk nebst Nebenanlagen innerhalb von 16 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages und vollständiger Auszahlung der Mittel bezugsfertig zu errichten. Die Anträge auf finanzielle Bezuschussung sind bei den zuständigen Stellen unverzüglich einzureichen. Das Bauwerk nebst Nebenanlagen ist unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.
2. Die finanzielle Bezuschussung der Stadt erfolgt mit Mitteln aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach. Das Bauwerk nebst Nebenanlagen sind somit unter Einhaltung der Verwaltungsvorschriften über den Einsatz von Sanierungs- und Entwicklungsfördermitteln (RiLiSE) zu erstellen. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die baufachliche Prüfung nach RiLiSE einzuholen und zu beachten.
3. Der Erbbauberechtigte hat das Bauwerk nebst Nebenanlagen und nebst Zubehör und Außenanlagen im ordnungsmäßigen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.

III. Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt das Erbbaugrundstück und das Bauwerk nebst Nebenanlagen nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

IV. Versicherung und Wiederaufbau

1. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet das auf dem Erbbaugrundstück befindliche Bauwerk nebst Nebenanlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.
2. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung selbst zu sorgen.

3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet bei Eintritt des Versicherungsfalls das Bauwerk nebst Nebenanlagen in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn er die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat.

V. Lasten und Abgaben

1. Alle das Erbbaurecht und das damit belastete Grundstück betreffenden einmaligen und wiederkehrenden Abgaben sowie öffentliche und privatrechtliche Verpflichtungen hat der Erbbauberechtigte für die Dauer des Erbbaurechts wie ein Eigentümer zu tragen. Hierzu gehören Leistungen wie Grundsteuer, Gemeindegebühren, Erschließungskosten und Anschlussgebühren, nicht aber Zahlungspflichten, die an die Person des Abgabepflichtigen knüpfen.
2. Der Erschließungs-, der Abwasser- und der Wasserbeitrag sind abgelöst (im Grundstückswert 266,00 €/m² enthalten).
3. Die noch entstehenden Kanal- und Wassergrundstücksanschlusskosten gemäß der Entwässerungs- und der Wasserversorgungssatzung der Stadt Neu-Anspach sind in tatsächlicher Höhe vom Erbbauberechtigten zu zahlen. Die Stadt wird diese Beträge später anfordern.

VI. Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen, zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten oder Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

VII. Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn der Erbbauberechtigte den in Teil C Abschnitt I (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), Teil II (Bau-, Unterhaltungsverpflichtung), Teil IV (Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung) oder Teil V (Lasten und Abgaben) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt, der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung keine hinreichende Haftpflichtversicherung (Teil F Abschnitt II Abs. 1 dieses Vertrages) abschließt, der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses i.H.v. mindestens zwei Jahresraten in Verzug ist, das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten mangels Masse abgelehnt wird, der Erbbauberechtigte die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides statt zu versichern hat, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist, ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

VIII. Vergütung/Entschädigung bei Heimfall oder Zeitablauf

1. Macht der Erbbauberechtigte von seinem Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts keinen Gebrauch, so ist die Grundstückseigentümerin bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf nicht verpflichtet, eine Entschädigung für die Bauwerke zu leisten.
2. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die vom Erbbauberechtigten zu errichtenden Baulichkeiten sowie deren Unterhaltung voll aus öffentlichen Mitteln finanziert werden, sind die Vertragspartner darüber einig, dass beim Heimfall eine Entschädigung seitens der Grundstückseigentümerin nicht zu leisten ist.
3. Der Erbbauberechtigte ist nicht befugt, bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf die Bauwerke wegzunehmen oder sich Bestandteile der Bauwerke anzueignen. Auf Verlangen der Grundstückseigentümerin hat der Erbbauberechtigte alle Bauwerke und Anlagen auf seine Kosten zu entfernen und das Grundstück in seinem früheren Zustand an die Grundstückseigentümerin zu übergeben.

IX. Erneuerungsvorrecht

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 Erbbaurechtsgesetz das Vorrecht auf Erneuerung.

D. Erbbauzins und Anpassungsklauseln

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt € 14.725 in Worten Vierzehntausendsiebenhundertfünfundzwanzig Euro, errechnet mit 4 % aus einem Grundstückswert von 368.144,00 €. Er ist in zwölf monatlichen Raten á €monatlich im Voraus bis zum fünften eines jeden Monats zu entrichten.
2. Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne Weiteres, erstmals mit dem 01. Januar des auf den Vertragsabschluss folgenden vierten Kalenderjahres und sodann jeweils wieder nach Ablauf von 3 Jahren in dem selben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex in dem Zeitraum seit Vertragsschluss bzw. der letzten Anpassung bis zum Monat Oktober, der der Anpassung vorausgeht, in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. Klargestellt wird, dass § 9a Erbbaurechtsgesetz, dessen Inhalt vom Notar erläutert wurde, unberührt bleibt.
3. Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.
4. Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast, der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
5. Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ab Besitzübergang (Teil F Abschnitt II. dieses Vertrages) eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des in Teil D Absatz 1 vereinbarten Erbbauzinses nach Maßgabe der dort geregelten Fälligkeit zu leisten.

E. Gegenseitiges Vorkaufsrecht

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

F. Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

I. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Besitz, Nutzen und Lasten einschließlich der Verkehrssicherungspflichten, auch soweit sie den Eigentümer aufgrund öffentlichen Rechts treffen, sowie die Gefahr einer vom Grundstückseigentümer nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstands gehen auf den Erbbauberechtigten über ab

II. Sonstige Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht

1. Zur Abdeckung der Haftung aus Verkehrssicherungspflichten und aus Betriebsgefahren hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten. Eine Gewässerschadenversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen in Teil C Abschnitt IV dieses Vertrages entsprechend.
2. Der Erbbauberechtigte hat das Bauwerk nebst Nebenanlagen von Beginn der Bauarbeiten an zu gleitenden Nennwert gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden zu versichern und sie dauernd entsprechend versichert zu halten. ER hat dies der Grundstückseigentümerin auf Verlangen nachzuweisen. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

III. Rechts- und Sachmängel

1. Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält.
2. Als Beschaffenheit des Grundstücks wird vereinbart, dass es sich um Bauland handelt, dieses also zur Errichtung des in Teil C Abschnitt I Absatz 1 dieses Vertrages genannten Bauwerkes in rechtlicher wie in tatsächlicher Hinsicht geeignet ist. Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grundbesitzes sind im Übrigen ausgeschlossen. Das gilt auch für Ansprüche auf

Schadensersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich. Die Angabe der Größe in Teil A der Urkunde stellt lediglich eine Wiedergabe des Grundbuchstandes, nicht aber eine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

3. Baulasten sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. Der Notar hat auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis einzusehen.
4. Von allen vorstehenden Haftungsbeschränkungen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie wesentlicher Vertragspflichten ausgenommen, wenn der Grundstückseigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

IV. Zustimmung zur Belastung

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in Höhe bis zu insgesamt € zuzüglich beliebiger Zinsen und Nebenleistungen zuzustimmen, wenn diese im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers eingetragen werden und zum Zwecke der Finanzierung der Baukosten bewilligt werden und zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz im Inland bestellt werden.
2. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auch zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in Teil C Abschnitt VI des Vertrages aufgeführten dinglichen Rechten sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.

V. Gesamtschuldner, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
2. Der Erbbauberechtigte unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen der Reallast (Teil D Absatz 3) und der daraus fällig werdenden Einzelleistungen sowie wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des in Teil D Absatz 1 und 2 dieses Vertrages vereinbarten wertgesicherten Erbbauzinses und der in Teil D Absatz 5 vereinbarten Nutzungsentschädigung wegen der Verpflichtung zur Errichtung, Unterhaltung (Teil C Abschnitt II.) und Versicherung (Teil C Abschnitt IV. Absatz 1 und Teil F Abschnitt I. Absatz 1). Sollte eine der Unterwerfungserklärungen unwirksam sein, bleiben die anderen davon unberührt. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis dem Grundstückseigentümer zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

VI. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach Teil C Abschnitt VI des Vertrages erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

VII. Salvatorische Klausel

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechts im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.
2. Sofern Vereinbarungen aus dem Teil C dieses Vertrages nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Grundbuchantrag zurückzunehmen.

G. Vollzugserklärungen

I. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts bewilligt der Grundstückseigentümer und beantragt der Erbbauberechtigte die Eintragung einer erstrangigen Vormerkung

nach § 883 BGB in das Grundbuch. Die Eintragung kann zunächst rangbereit erfolgen, wenn der Notar dieses ausdrücklich beantragt.

II. Grundbuchvollzug

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Erbbaurecht und die nachfolgenden Rechte entstehen. Sie bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. In das Grundstücksgrundbuch
das Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vertraglichen Inhalt gemäß Teil C dieser Urkunde.
im Rang nach dem Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß Teil E dieses Vertrages.
2. An dem Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks:
den wertgesicherten, vollstreckungsfesten Erbbauzins gemäß Teil D Absatz 1 bis Absatz 4 dieses Vertrages,
im Rang nach dem Erbbauzins das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Teil E dieses Vertrages.

III. Bestimmungen über Vollzug, Vollmachten

1. Vollzugauftrag

Die Beteiligten beauftragen den amtierenden Notar den Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen und zu überwachen. Er ist bevollmächtigt sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen sowie erforderlichenfalls Rechtsmittel einzulegen. Anfechtbare Bescheide sind aber den Beteiligten selbst zuzustellen.

2. Vollmacht

Die Beteiligten erteilen

1. dem Notar und seinem amtlich bestellten Vertreter

2. den Notarangestellten Elke Mainka und Yvonne Trenkel,

je einzeln und mit der Berechtigung zur gleichzeitigen Vertretung der Beteiligten, befreit von den Schranken des § 181 BGB sowie zur Erteilung von Untervollmacht die uneingeschränkte

V o l l m a c h t

zur Abgabe aller für die Urkundsabwicklung eventuell noch erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen. Sie können insbesondere die Urkunde berichtigen, verändern, Grundbuchanträge stellen und zurücknehmen und alles veranlassen, was dem Vertragsvollzug dient. Außerdem können sie eventuelle Grundschuldbestellungen ebenfalls ergänzen und berichtigen. Die Vollmacht erlischt durch den Tod der Vollmachtgeber nicht. Sie erlischt nach endgültigem Grundbuchvollzug der Urkunde. Die Notarangestellten können die Vollmacht nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Amtsvertreter verwenden, die die Ausübung der Vollmacht zu überwachen haben. Die Beteiligten entbinden die angestellten Bevollmächtigten von jeder persönlichen Haftung, sofern diese nach Weisung des Notars handeln. Gegenüber dem Grundbuch gilt die Vollmacht nicht als eingeschränkt. Die Bedeutung der Vollmacht wurde erörtert, auch die Möglichkeit ihres jederzeitigen Widerrufs, sowie die Möglichkeit, weiterführende Urkunden unter Verzicht auf die Verwendung der Vollmacht selbst zu errichten.

IV. Kosten

Alle durch diese Urkunde veranlassten Kosten für Beurkundung, grundbuchamtlichen Vollzug etc. sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

V. Ausfertigungen und Abschriften

Eine Ausfertigung dieser Urkunde erhält:

das Amtsgericht – Grundbuchamt –.

Abschriften erhalten:

die Vertragsparteien (beglaubigt),

das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –,

der Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung,

die Genehmigungsbehörden, soweit Genehmigungen nötig sind.

VI. Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar hingewiesen:

dass der Vertrag erst durchgeführt werden kann, sobald die Stadt Neu-Anspach als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen und die Löschung bzw. der Rangrücktritt des Ermittlungsvermerks erfolgt ist,

dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann.

auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Entstehens des Erbbaurechts, insbesondere auf das Erfordernis der Grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.

auf § 11 Abs. 2 ErbbauRG, § 311b Abs. 1 BGB, wonach die Urkunde alle Vereinbarungen vollständig und richtig enthalten muss. Unrichtige Angaben im Vertrag (z.B. zur Höhe der Gegenleistungen) führen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages und sind möglicherweise strafbar.

auf die schwebende Unwirksamkeit dieses Vertrages bis zur Erteilung etwa erforderlicher Genehmigungen.

auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für die Grunderwerbsteuer, für die Kosten und für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben, soweit die Kosten nicht durch Erklärungen verursacht sind, die nur von einem Beteiligten abgegeben wurden.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Beratungsergebnis: 34 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

=====

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

heute ist unsere letzte Sitzung in dieser Zusammensetzung – und sie gibt Anlass, einmal kurz zurückzuschauen.

Wir haben in den vergangenen Jahren nicht nur Sitzungen abgehalten.

Wir haben gearbeitet – draußen, vor Ort, mit den Menschen.

Wir haben Bürgerinnen und Bürger eingeladen und ihnen zugehört.

Die Schülerinnen und Schüler waren bei uns, die Seniorinnen und Senioren der Seniorenbeirat.

Die Westerfelder Fußballer haben uns ihre Anliegen geschildert und wir sind zu ihnen gegangen.

Wir waren im Jugendhaus, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Ausschuss. Der Streetworker gab Bericht ab.

Der Sportplatz an der ARS war der SGA und uns ebenfalls ein großes Anliegen.

Wunderbare Präsentationen wurden uns gezeigt.

Die Turnabteilung und der JFC haben ihre Kooperation in und um die Walter Ernst Halle berichtet.

Das Jugendforum beschlossen und auf den Weg gebracht.

Damit haben wir Demokratie ganz konkret erlebbar gemacht und jungen Menschen gezeigt:

Ihr habt hier Rechte, ihr werdet gehört – und ihr findet immer ein offenes Ohr.

Wir haben den Gesamtelternbeirat einbezogen auch er hat wie der Ausländerbeirat , das Jugendforum und der Seniorenbeirat Rederecht in diesem Gremium.

Über und mit der Bücherei gesprochen.

Die Tafel in ihren neuen Räumen besucht und hier im Gespräch die Strukturen Aufgaben und Probleme erörtert.

Mit der Lebensmittelrettung in der Taunusstrasse beschäftigt.

Wir haben nicht nur über Vereine , Beiräte und Organisationen gesprochen wir waren immer mitten drin.

Ein Beispiel dafür ist der Skaterplatz.

Der Sozialausschuss war vor Ort, haben uns selbst ein Bild gemacht, beraten und beschlossen den Platz zu erhalten. Wir schließen den Platz nicht. Es werden Lösungen gesucht.

Und wir haben den Jugendlichen versprochen – wir kommen in einem Jahr wieder.

Dieses Versprechen haben wir gehalten.

Wir sind erneut hingegangen, haben neu geplant, zugehört, angepasst und schließlich gemeinsam beschlossen.

Dank der guten Vorarbeit unsere Fachabteilungen in der Verwaltung wurde dem Skaterplatz ein großzügigen Zuschuss von der LEADER-Förderung genehmigt und das Projekt wurde zügig umgesetzt. Heute wird der Platz bereits intensiv genutzt.

Auch bei den freien Trägern der Kindertagesstätten haben wir einen wichtigen Schritt geschafft.

Lange wurde darüber diskutiert und auch kritisch gesprochen – heute haben wir die Verträge im Ausschuss beschlossen.

Dabei hat sich gezeigt: Wenn Menschen, lang jährige Partner miteinander reden und in den Dialog kommen, entstehen innovative Lösungen und tragfähige Wege nach vorn.

Prozesse, die über diese Zeit hinaus wirken werden – vermutlich sogar über die Grenzen von Neu-Anspach hinaus.

Hier hat Bürgermeister Birger Strutz sehr professionelle Arbeit zum Wohle unserer Kinder und Familien geleistet.

Ich möchte mich ganz herzlich bei Kerstin Dudek, Anke Ludwik, Jaqueline Loll , Anja Engers und Anja Ernst bedanken:

für Ihre Arbeit, Vorbereitung der Unterlagen und der Tagesordnung, die Sitzungen Protokollieren oder mit Fachwissen unterstützen.

Wir waren wirklich ein super Team.

Danke

Persönliche Worte

Es gab Momente, in denen der Ton mir gegenüber nicht immer fair oder korrekt war – manchmal sogar grenzwertig.

Auch Einladungsfristen wurden merkwürdig interpretiert und wild kommuniziert – solche Dinge passieren.

Ich bin sehr stolz auf mich, dass ich das meistens mit einem Lächeln wegstecken konnte. Eher als Kompliment an die politische Karin Birk-Lemper verstanden habe.

Es zeigt mir aber auch, wie wichtig es ist, sich selbst treu zu bleiben und den Blick auf die Sache und damit auf das Ergebnis zu richten.

Vielleicht ist das auch ein kleiner Appell an uns alle: Lasst uns prüfen, wie wir miteinander umgehen – besonders, wenn wir unterschiedlicher Meinung sind.

Denn nur Respekt und Offenheit lassen unsere Arbeit wirklich nachhaltig wirken.

Das ist uns bis zur letzten Sitzung doch immerhin gelungen.

Danke