

Stadt Rüdesheim am Rhein

Beschlussvorlage BeschIVlg 242/2021-2026 1. Ergänzung

Amt: Ordnungsamt	AZ: 23/OA	Rüdesheim am Rhein, 13.06.2024
------------------	-----------	--------------------------------

KiTa Baumhäuschen

Beschlussvorschlag

Der Magistrat empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung

1. beschließt den Aufhebungsvertrag mit der evangelischen Kirchengemeinde zur Beendigung des Kindergartenbetriebes in der Kindertagesstätte Baumhäuschen gemäß Anlage 3;
2. beschließt den Erbbauvertrag mit der evangelischen Kirchengemeinde Rüdesheim für die Liegenschaft Wilhelmstraße 3a gemäß Anlagen 4 und 5;
3. stimmt den Rahmenbedingungen für eine Übergabvereinbarung/einen Kaufvertrag des Gebäudes gemäß Ziffer 6 der Sachdarstellung zu und beauftragt den Magistrat einen entsprechenden Vertrag abzuschließen;
4. beauftragt den Magistrat, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen gemäß der Anlage 6 und den Kosten gemäß Bauamt für die Außenanlagen vorzunehmen. Die Mittel von rund 250.000 € werden bei der Kostenstelle 36512200 bereitgestellt. Ein Teil der Deckung erfolgt durch die Erstattungen der evangelischen Kirche gemäß dem Aufhebungsvertrag in Höhe von 147.000 €, wodurch die überplanmäßige Ausgabe gedeckt ist;
5. beauftragt den Magistrat, einen Träger für den zukünftigen Betrieb als Kindertagesstätte zu finden und eine Vereinbarung abzuschließen.

Sachdarstellung

1. Anfang der 60-er-Jahre im letzten Jahrtausend wurde von der evangelischen Kirchengemeinde ein Kindergarten gebaut und durch die Kirchengemeinde betrieben. Die Stadt Rüdesheim am Rhein hat für die Unterhaltung des Gebäudes und dem Betrieb einer zweigruppigen Kita eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen. Weitere Informationen können aus den Anlagen 1 und 2 entnommen werden.
2. Mit Beginn des Kindergartenjahres 2023/2024 begannen die Personalprobleme im Kindergarten Baumhäuschen, die dazu führten, dass zunächst nur ein eingeschränkter Betrieb möglich war. Ende November 2023 musste der Betrieb komplett eingestellt werden, weil das entsprechende erforderliche Fachpersonal nach § 25 Absatz 1 HKJGB nicht vorhanden war. Die evangelische Kirchengemeinde wandte sich an die Stadt Rüdesheim am Rhein mit der Bitte, aus dem Betreibervertrag vorzeitig aussteigen zu können – sprich zum 31. Juli 2024. Wenn dies nicht möglich ist, soll der Vertrag ordentlich zum Ende des Kindergartenjahres 2024/2025 (31.07.2025) gekündigt werden. Die evangelische Kirchengemeinde hat einen entsprechenden Beschluss im März 2024 gefasst.

Bei dieser Vereinbarung handelt es sich eine Altfallregelung, die eine finanzielle Beteiligung des Trägers vorsieht. Diese beträgt bei den Baukosten einen Zuschuss von 50 % und bei den Betriebskosten 15 %. Dieser Betriebskostenzuschuss hat in den letzten rund 60.000 € bei einem Vollbetrieb betragen.

3. Bis Ostern war es wegen der basisdemokratischen Rechtskonstruktion der Evangelischen Kirche Hessen und Nassau schwierig, die entsprechenden Ansprechpartner zu finden. Nach Ostern konnte die Verhandlungen aufgenommen werden, die nunmehr in der Zielgeraden für eine Entscheidungsfindung sind. Geplant ist, dass die Stadt das Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechts sowie das Gebäude übernimmt und dann den Betrieb eines Kindergartens durch Vergabe an einen Träger oder selbst organisiert. Dazu sollen ein Aufhebungsvertrag und eine Erbbauvertrag sowie ein Kaufvertrag/Übergabvereinbarung abgeschlossen werden.

4. Aufhebungsvertrag

Mit dem Aufhebungsvertrag wird die derzeitige Vereinbarung vorzeitig zum 31.07.2024 beendet. Da die evangelische Kirche Gelder für die vorzeitige Einstellung des Betriebes einspart, wird eine Ausgleichszahlung vereinbart. Dies beinhaltet die Betriebskosten. Hier steht derzeit eine Ausgleichszahlung von 40.000 € im Raum. Bei den Baukosten wurde von Seiten der Stadt Rüdesheim am Rhein Herr Architekt Kempenich aus Geisenheim eingeschaltet. Er hat die Kosten für das Gebäude ermittelt, die als Anlage 6 beigefügt sind. Es gibt hier noch ein Paar Frage, die geklärt werden sollen. Dazu gehört noch eine Frage bei der Elektrik, Stellplatzfrage, zu geringer Abstand zwischen Kirche und Kitagebäude bei Teilung des Grundstückes.

Von Seiten des Bauamtes wurden die Kosten für die Außenanlagen geschätzt. Es wird mit Kosten von rund 100.000 € gerechnet, so dass die Gesamtkosten für den Bau bei rund 250.000 € liegen. Dafür stellt die Kirche aus Rücklagen, Spenden und eigenen Mitteln 97.000 € zur Verfügung, wodurch insgesamt 147.000 € für die Übernahme durch die Stadt gezahlt wird.

Wenn der Aufhebungsvertrag nicht zustande kommt, dann wird der Betrieb zum 31.07.2025 gekündigt. Es gibt dann keine Ausgleichszahlungen. Es ist dann zu befürchten, dass das Gebäude ein Jahr weiter nicht betrieben wird.

5. Als Anlage 4 ist der Entwurf des Erbbauvertrages beigefügt. Als Anlage 5 ist das Grundstück für die Kita Baumhäuschen dargestellt. Es handelt sich um ein Grundstück von ca. 600 m², dessen Größe noch durch eine Vermessung genau ermittelt werden muss, wenn von Seiten der Stadt Rüdesheim entsprechende positive Beschlüsse gefasst werden. In diese Vereinbarung ist Ermäßigungsvereinbarung geben, wonach sich der Erbbauzins um 50 % reduziert, wenn die Kita in christlicher Trägerschaft fortgeführt wird.

6. Zusätzlich soll noch ein Vertrag für die Übernahme des Gebäudes bzw. dem Kauf abgeschlossen werden. Es sind folgende Eckpunkte zur Zeit in der Diskussion:

Bei einem Weiterbetrieb als Kindertagesstätte wird das Gebäude für ein 1,00 € übergeben

Es wird derzeit über eine Zeitbindung von 15 Jahren für einen Kindergartenbetrieb diskutiert (die bei 15- 25 Jahren liegen soll).

Für eine Nachnutzung nach der Zeitbindung als Kindergarten wird über einen Betrieb im sozialen Bereich gesprochen, der mit der evangelischen Kirche abgestimmt werden soll. Wenn keine soziale Nachnutzung zustande kommt, dann wird ein Kaufpreis nachträglich bzw. eine Entschädigungszahlung durch die Stadt fällig. Alternativ wird die Erbbauvertrag vorzeitig aufgelöst und Grundstück wie Gebäude an die evangelische Kirchengemeinde zurückgegeben.

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	17.06.2024	beschließend
Sozialausschuss	24.06.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	26.06.2024	vorberatend
Sozialausschuss	04.07.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	04.07.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	beschließend

Finanzielle Auswirkungen:

Betrag:		Kostenstelle:		Sachkonto:	
---------	--	---------------	--	------------	--

Mitzeichnungen:	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Amt 10	<input checked="" type="checkbox"/>	Amt 21	<input checked="" type="checkbox"/>	Amt 23	<input type="checkbox"/>	Amt 60	<input type="checkbox"/>	P-Rat	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	------	--------------------------	--------	-------------------------------------	--------	-------------------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

Erstellt: gez. Schmidt	Amtsleitung: gez. Schmidt	Bürgermeister: gez. Zapp
------------------------	---------------------------	--------------------------

Anlage(n):

1.	Anlage 1 - bestehende Verträge Baumhäuschen
2.	Anlage 2.1 - Plan Kita Baumhäuschen Ansicht
3.	Anlage 2.2 - Plan Kita Baumhäuschen Räum,e
4.	Anlage 3 - Entwurf Aufhebungsvertrag Stand 13.06.2024
5.	Anlage 4 - Entwurf Erbbaurechtsvertrag Stand 11.06.2024
6.	Anlage 5 - Grundstück Kita Baumhäuschen Erbbaurecht
7.	Anlage 6 - Kostenschätzung Architekt Kemepnich