



Beschlussvorlage

Amt: 603 Martinelli	Datum: 04.12.2019	Az.: 60/603GM- Ka/Ma	Drucksache Nr.: 241/2019
------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	16.12.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	50					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Neue Mietverträge für Kindertageseinrichtungen in städtischen Gebäuden

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, neue Mietverträge nach einheitlichem Muster mit den Trägern von den im Betreff genannten Kindertageseinrichtungen abzuschließen.

Für den Kindergarten Langenwinkel beschließt der Gemeinderat die Aufhebung des GR-Beschlusses vom 13.01.1989 und den Abschluss eines solchen (bisher fehlenden) ordentlichen Mietvertrages zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde Langenwinkel und der Stadt Lahr.

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.		

Sachdarstellung:

Die Stadt Lahr unterstützt den Betrieb von Kindertageseinrichtungen entsprechend dem Vertrag zur kommunalen Finanzierung von Kindertageseinrichtungen in Lahr, der zuletzt zum 01.01.2013 rückwirkend neugefasst wurde (Beschluss des Gemeinderates Nr. 220/2014 v. 26.01.2015). Seither werden die Träger der Einrichtungen nach der sog. „Abmangelfinanzierung“ gefördert. Demnach übernimmt die Stadt alle zur Durchführung des Betriebs entstehenden Kosten („Betriebskosten“), insoweit diese nicht durch Einnahmen wie z.B. kirchliche Finanzausweisungen, Elternbeiträge und Zuschüsse für genehmigte Projekte sowie sonstige Einnahmen gedeckt sind. Der Differenzbetrag wird an den jeweiligen Träger erstattet.

Die derzeit noch geltenden Mietverträge mit den Kindertageseinrichtungen, die in städtischen Gebäuden betrieben werden, wurden noch nicht an diese Änderungen angepasst. Aus diesem Grund, und um die Verträge auch aus Gleichbehandlungsgrundsätzen insgesamt für alle Kita-Träger zu vereinheitlichen, sollen die Mietverträge neugefasst und aufgrund der interdisziplinären Abhängigkeit fortan als Erste Ergänzung zum Vertrag über die kommunale Finanzierung von Kindertageseinrichtungen in Lahr abgeschlossen werden. Somit werden beide wesentlichen Vertragsgrundlagen für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen in Gebäuden der Stadt Lahr zusammengefasst bzw. verknüpft.

In diesem Zuge schlägt die Verwaltung vor, eine erweiterte Instandhaltungsverpflichtung der Kita-Träger an stadteigenen Gebäuden künftig aus den Mietverträgen zu streichen. Bereits die jetzigen Regelungen in den Finanzierungsverträgen könnten so verstanden werden, dass die Träger bei eigener Unterhaltungsverpflichtung lediglich in Vorleistung treten müssten, ehe die Belege im Rahmen der Abmangelfinanzierung eingereicht und durch die Stadt mit Verweis auf § 8 (förderfähige Sachkosten) wieder zurückerstattet werden müssten. Die Stadt würde somit ohnehin Kostenträger bleiben, aufgrund der Kostenumlage entstünde bloß ein vermeidbarer Verwaltungsaufwand.

Hinzu kommt, dass die Kindergartenbetreiber erfahrungsgemäß immer weniger in der Lage sind, sich finanziell an fremden Gebäudekosten zu beteiligen. Die Landeskirchen genehmigen grundsätzlich keine Zuschüsse mehr für Gebäude, die sich nicht im Eigentum der Kirche selbst befinden. Das bedeutet, dass die Kirchengemeinden nur für eigene Immobilien Substanzerhaltungsrücklagen bilden können. Anderweitige Zuweisungen wie z.B. aus dem Finanzausgleichsgesetz der Landeskirche werden i.d.R. für den laufenden Betrieb benötigt. Bei den freien Trägern verhält es sich im Prinzip nicht anders, auch hier sind finanzielle Reserven für gewöhnlich nicht vorhanden.

Nicht zuletzt hat die Stadtverwaltung im Sinne der Eigentümer- und Betreiberverantwortung sowie aus haftungsrechtlichen Motiven ein eigenes Interesse daran, die städtischen Gebäude und baulichen Anlagen selbst zu unterhalten. Nur so können Veränderungsprozesse effektiv gesteuert, überwacht und dokumentiert werden. Die zugrundeliegenden Arbeiten sollten also von der Stadt selbst beauftragt werden. Schließlich kommen die Maßnahmen auch dem eigenen Gebäude und damit dem städtischen Anlagevermögen zugute. Unter Umständen erhöht sich durch die Bauunterhaltung/Investition sogar der Gebäudewert, zumindest wird in den meisten Fällen aber die Abnutzung vermindert.

Die Musterverträge werden sich an folgenden Zielvorgaben orientieren:

- Alle für den Betrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind vom Mieter vor Inbetriebnahme einzuholen und während der Dauer des Vertragsverhältnisses aufrecht zu erhalten.
- Die Kindertageseinrichtung wurde mit öffentlichen Mitteln errichtet. Der Bewirtschaftungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die genauen Öffnungszeiten werden unter Zustimmung der Stadt Lahr festgelegt.
- Der Mietgegenstand darf ohne eine anders lautende schriftliche Erlaubnis der Stadt Lahr nur zum Betrieb einer Kindertageseinrichtung genutzt und grundsätzlich auch nicht untervermietet werden.

- Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat im ganzen Gebäude für eine regelmäßige, saubere Reinigung und ausreichende Lüftung und Beheizung zu sorgen. Er beachtet hierbei die allgemeinen Hygienevorschriften und die Pflegeanleitungen.
- Die zum Mietgegenstand gehörenden Außenbereiche und Anlagen hat der Mieter selbständig sauber zu halten und regelmäßig zu pflegen. Insbesondere das Entfernen von Bepflanzungen und Bäumen ist nicht ohne eine vorherige Zustimmung der Stadt Lahr gestattet.
- Das Mietverhältnis kann jeweils zum Ende eines Kindergartenjahres, d.h. zum 31.08., schriftlich mit einer Frist von acht Monaten gekündigt werden.
- Die Miete wird entsprechend dem Vertrag zur kommunalen Finanzierung von Kindertageseinrichtungen in Lahr durch die Stadt Lahr gefördert.
- Der Mieter trägt alle auf die Immobilie entfallenden Betriebskosten entsprechend der jeweiligen Fassung der Betriebskostenverordnung, soweit die Regelungen aus den Verträgen über die kommunale Finanzierung von Kindertageseinrichtungen in Lahr nicht etwas anderes bestimmen. Im Anschluss kann eine weitere Abrechnung mit der Stadt nach den Vorgaben der Abmangelfinanzierung erfolgen.
- Der Vermieter hat die Zentralheizung vom 01.Oktober bis 30.April und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert. In den Aufenthaltsräumen gilt während der Nutzungsdauer eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius (in Wickelräumen u.ä. mind. 24 Grad Celsius) als vertragsgemäß. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet.
- Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Mieter verpflichtet sich verschuldensunabhängig zur Durchführung der im Laufe des Mietverhältnisses anfallenden Kleinreparaturen. Er übernimmt die Kosten solcher Instandhaltungen oder Reparaturen am Mietgegenstand, ohne dass es auf sein Verschulden ankommt, in jedem Einzelfall bis zu einem Betrag von 1.000,00 € (einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer). Die nach Satz 2 und 3 zu übernehmenden Kosten sind pro Jahr der Höhe nach auf 8% der Jahresnettokaltmiete begrenzt.
- Der Mieter hat dem Vermieter jeden an der Mietsache entstehenden Schaden oder eine drohende Gefahr unverzüglich anzuzeigen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter selbst zur Beseitigung verpflichtet ist.
- Neben der gesetzlichen Haftung des Mieters wird die Garantiehafung des Vermieters nach § 536a BGB (anfängliche Mängel und vertragsunwesentliche Pflichten) ausgeschlossen
- Veränderungen an der Mietsache, insbesondere Um-, und Einbauten - auch gemäß § 554a BGB (Barrierefreiheit) sowie sonstiger Installationen und dergleichen - dürfen nur mit vorheriger und schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Neu-, Erweiterungs- oder Anbauten sind grundsätzlich nur vom Vermieter durchzuführen.
- Der Mieter ist verpflichtet, bei durch den Mietgebrauch verursachtem Renovierungsbedarf die notwendigen Schönheitsreparaturen, falls notwendig fachgerecht, auf seine Kosten auszuführen.
- Der Mieter übernimmt ab Vertragsbeginn die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Mietgegenstandes und der von ihm wesentlich mitbenutzten Bereiche. Er übernimmt auch die dem Vermieter nach der Streupflichtverordnung der Stadt Lahr obliegende Reinigungs-, Räum- und Streupflicht. Zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht erforderliche Maßnahmen und Investitionen sind im Rahmen des Vertrags über die kommunale Finanzierung von Kindertageseinrichtungen in Lahr vom Mieter auf eigene Kosten vorzunehmen.
- Der Mieter ist verpflichtet, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung abzuschließen.