

*Betreff***Beratung und Beschluss über die Erweiterung der evangelischen Kindertagesstätte in der Schmiedestraße***Sachbearbeitende Dienststelle:***Hauptamt***Datum***29.03.2023***Sachbearbeitung:***Kirsten Scharf***Beratungsfolge (Zuständigkeit)*

Infrastruktur- und Umweltausschuss der Gemeinde Gelting (Beratung und Empfehlung)

Sitzungstermin

25.04.2023

Status

Ö

Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)

Ö

Sachverhalt:

Mit Beschluss der Gemeindevertretung Gelting vom 26.03.2019 wurde für einen Übergangszeitraum von 3,5 Jahren in den Räumlichkeiten der Georg-Asmussen-Schule Gelting eine Möglichkeit geschaffen, 2 Kindergartengruppen unterzubringen, um den Bedarf an Kindergartenplätzen in der Gemeinde Gelting zu decken. Aufgrund der stark angewachsenen Schülerzahlen an der Georg-Asmussen-Schule Gelting müssen diese Räumlichkeiten an die Schule zurückgegeben werden.

Gemeinsam mit der Kirchengemeinde Gelting als Eigentümerin des Gebäudes der evangelischen Kindertagesstätte in Gelting in der Schmiedestraße wurde durch die Kündigung des Mietverhältnisses der Einliegerwohnung die Möglichkeit geschaffen, die Räumlichkeiten in der Schmiedestraße so herzurichten, dass alle aktuell in der evangelischen Kita bestehenden Gruppen wieder in einem Gebäude untergebracht werden können. Zusätzlich kann der nach den Vorgaben des Kindertagesstättengesetzes (KiTaG) vorzuhaltende Mitarbeiterraum ebenfalls eingerichtet werden.

Die notwendigen Umbaukosten werden nach einer Schätzung der Architektin des kirchlichen Verwaltungszentrums voraussichtlich 105.500,- € brutto betragen. Hierbei handelt es sich um eine Umsetzung für einen Übergangszeitraum von ca. 5 bis 7 Jahren, um die Überlegungen der Gemeinde Gelting im Zuge der Schulentwicklungsplanung eine größere Kindergartenlösung anzuschieben, nicht zu beeinträchtigen. Bei einer längeren geplanten Nutzung der Räumlichkeiten würden deutlich höhere Baukosten anfallen.

Es wurde in einem Gespräch mit der Kirchengemeinde Gelting als Bauherrin vereinbart, dass die Umbaukosten direkt durch die Kommunalgemeinde erstattet werden, da diese für die Vorhaltung von ausreichenden Kindergartenplätzen verantwortlich ist.

Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen möchte die Kirchengemeinde Gelting das Gebäude im Wege eines Erbbaurechts an die Kommunalgemeinde abgeben, damit zwischen dem evangelischen Kitawerk als Träger der Einrichtung und der Kommunalgemeinde als Standortgemeinde direkt ein Mietvertrag über die Räumlichkeiten geschlossen werden kann. Die Investitionsmaßnahmen werden dann über den Mietvertrag abgeschrieben und fließen zum Teil in die Landesförderung mit ein.

Beschlussvorschlag:

Der Infrastruktur und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Gelting folgenden Beschluss:

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt die notwendigen Maßnahmen zur Erweiterung der evangelischen Kita in der Schmiedestraße, um ausreichend Kindergartenplätze vorhalten zu

können. Die notwendigen Umbaumaßnahmen in einem Kostenrahmen von aktuell 105.500,- € brutto werden der Bauherrin durch die Kommunalgemeinde nach dem anliegenden Entwurf der Finanzierungsvereinbarung erstattet. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Finanzierungsvereinbarung mit der Kirchengemeinde abzuschließen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme wird das Gebäude in der Schmiedestraße im Wege des Erbbaurechts von der Kirchengemeinde übernommen. Dem vorliegenden Vertragsmuster wird zugestimmt.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind in einem Nachtragshaushalt zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

Entwurf öffentlich-rechtliche Vereinbarung Gemeinde und Kirchengemeinde Gelting

Entwurf Erbbaurechtsvertrag Grundlagen

ENTWURF

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zwischen

der **Gemeinde Gelting**, _____
- vertreten durch den Bürgermeister Herrn Boris Kratz

und

der **Ev.-Luth. Kirchengemeinde Gelting** _____
- vertreten durch den Kirchengemeinderat-

Es ist beabsichtigt, auf dem Gelände Schmiedestraße 16, 24395 Gelting, einen Um- & Anbau der Kindertagesstätte Gelting vorzunehmen, um dort die Fortsetzung des Kindertagesstätten-Betriebes gewährleisten zu können. Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Gelting wird das Gebäude als Bauherr in eigener Verantwortung in Abstimmung mit der Gemeinde Gelting sowie dem Kreis Schleswig-Flensburg umbauen. Nach Abschluss der Maßnahme wird das Gebäude im Wege eines Erbbaurechts von der Kirchengemeinde an die Gemeinde übergeben, die es dann ihrerseits an das Kindertagesstättenwerk des Ev.-Luth. Kirchenkreises Schleswig-Flensburg zur Fortsetzung des Kindertagesstätten-Betriebes vermieten wird. Den Betrieb der Kindertageseinrichtung wird weiterhin das Kindertagesstättenwerk des Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreises Schleswig-Flensburg übernehmen.

§ 1

Kostenübernahmeverpflichtung der Gemeinde Gelting

- (1) Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Gelting übernimmt den Um- & Anbau der Kindertagesstätte als Bauherr.

Die geschätzten Baukosten betragen **brutto ca.105.500 €**.

- (Lt. Kostenschätzung vom 24.02.2023 durch die Architektin, Frau Sylvia Schönrock, von der Kirchenkreisverwaltung des Ev.-Luth. Kirchenkreises Schleswig-Flensburg.)
- (2) Die Gemeinde Gelting verpflichtet sich zur vollständigen Übernahme der durch den Um- & Anbau entstehenden Kosten gemäß Absatz 1. Sie wird der Kirchengemeinde Gelting bis zur endgültigen Abrechnung angemessene Abschlagszahlungen zur Verfügung stellen, damit die eingehenden Rechnungen durch die Kirchengemeinde beglichen werden können. Mit Beendigung der Maßnahme, ist diese zwischen der Kirchengemeinde und Gemeinde abzurechnen. Sollte absehbar sein, dass die unter Absatz 1 genannten Kosten überschritten werden, werden beide Vereinbarungsparteien frühzeitig miteinander ins Gespräch treten und eine Lösung erarbeiten.
- (3) Die Kirchengemeinde Gelting verpflichtet sich zur Vorlage der Rechnungsbelege und deren Zahlungsfreigabe durch die Gemeinde Gelting.

§ 2

Laufzeit

- (1) Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung in Kraft und gilt für die Zeit der Maßnahme und bis zu deren endgültiger Abrechnung zwischen Kirchengemeinde und Gemeinde.
- (2) Eine Kündigung vor Abschluss der Baumaßnahme ist nicht möglich.

§ 3

Wirksamkeit der Vereinbarung, Änderungen

- (1) Die Unwirksamkeit einer Bestimmung dieser Vereinbarung berührt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Sollte sich eine Bestimmung als unwirksam erweisen, wird diese durch eine neue ersetzt, die dem von den Parteien Gewollten am nächsten kommt.
- (2) Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Gleiches gilt für Nebenabreden.

Gelting, den .2023

Gemeinde Gelting

Ev.-Luth. Kirchengemeinde Gelting

Bürgermeister Boris Kratz

Vors. des KGR/Mitglied des KGR

Kirchenaufsichtliche Genehmigung durch den
Kirchenkreis Schleswig- Flensburg
Schleswig, den 2023

Pröpstin/Propst/Verwaltungsleiter

Anlage zum Erbbaurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Gelting und der Evan.-Luth.
Kirchengemeinde Gelting

1)

Inhalt des Erbbaurechts

Der Erbbauberechtigte ist befugt, auf dem Erbbaugrundstück eine Kindertagesstätte zu betreiben. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für das Gebäude nicht erforderlichen Grundstücksteile. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ausschließlich eine evangelische Kindertagesstätte zu betreiben.

2)

Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung ins Grundbuch und endet nach 60 Jahren. Nach 10 Jahren kann ein vorzeitiger Heimfall durch den Erbbauberechtigten dem Erbbaurechtsgeber gegenüber schriftlich beantragt werden. Der Erbbaurechtsgeber ist verpflichtet, dem Antrag stattzugeben. Gibt es keinen schriftlichen Antrag seitens des Erbbauberechtigten, läuft das Erbbaurecht wie gewohnt weiter.

3)

Verpflichtung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück eine evangelische Kindertagesstätte zu betreiben (schuldrechtliche Vereinbarung gemäß §1)

4)

Instandhaltung, Bodenschutz, Emission

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke nebst Zubehör stets in gutem Zustand zu halten und sie zu diesem Zweck ordnungsgemäß zu unterhalten und erforderlichenfalls instand zu setzen. Er ist weiterhin verpflichtet auch das Erbbaugrundstück in gutem Zustand zu halten und insbesondere alles gebotene zu unternehmen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und etwa eintretende schädliche Bodenveränderungen unverzüglich zu beseitigen.

Der Erbbauberechtigte ist ausdrücklich befugt, die vorhandenen Baulichkeiten anzupassen und auch zu erweitern. Einer ausdrücklichen Zustimmung des Eigentümers bedarf es hierzu nicht.*

Oder :

Der Erbbauberechtigte ist befugt, die vorhandenen Baulichkeiten anzupassen und auch zu erweitern. Es bedarf hierzu einer schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. **

* Heimfall mit geräumten Grundstück s.u.

** Heimfall mit Gebäude s.u.

Der Erbbauberechtigte hat dafür einzustehen, dass vom Erbbaugrundstück keine unzulässigen Störungen, insbesondere keine Emissionen, ausgehen; er hat den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen wegen solcher Störungen zu befreien.

5)

Versicherung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude zu versichern und versichert zu erhalten, dem Eigentümer auf Verlangen beglaubigte Abschriften der Versicherungsscheine auszuhändigen und ihm den Nachweis der Zahlung der Versicherungsprämie zu erbringen.

Im Einzelnen sind folgende Versicherungen abzuschließen :

- a) Brandversicherung zum gleitenden Neuwert
- b) Versicherung gegen Sturmschäden
- c) Versicherung gegen Leitungswasserschäden
- d) Versicherung gegen Ölschäden, soweit Öl auf dem Grundstück gelagert wird.

6)

Wiederaufbau

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es wieder herzustellen.

Wird das Gebäude vollständig zerstört, kann der Erbbauberechtigte sich im Einvernehmen mit der Kirchengemeinde/des Grundstückseigentümers entscheiden, einen Wiederaufbau zu unterlassen und vom Eigentümer die Auflösung des Erbbaurechtsvertrages zu verlangen.

7)

Lasten und Abgaben

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaurecht wie auch auf das Erbbaugrundstück gelegenen öffentlichen Lasten und Abgaben zu tragen. Er hat auch alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten auf seine Kosten zu erfüllen und den Eigentümer von entsprechenden Verpflichtungen zu befreien.

8)

Veräußerung

Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts.

9)

Erbbauzins

Für die Dauer des Betreibens des Kindergartens durch das Kindertagesstättenwerk des Ev.-Luth. Kirchenkreises Schleswig-Flensburg, deren Nachfolgeorganisationen oder einem anderen Träger der evangelisch-lutherischen Kirche wird kein Erbbauzins geschuldet.

Sollte der Kindergarten durch einen anderen Träger betrieben werden, wird ein Erbbauzins erhoben.

10)

Heimfall

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht auf Verlangen des Grundstückseigentümers auf diesen oder auf einen vom Grundstückseigentümer benannten Dritten zu übertragen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen eintritt :

- a) wenn der Erbbauberechtigte gegen seine Verpflichtung zum Betrieb einer evangelischen Kindertagesstätte verstößt
- b) wenn der Erbbauberechtigte ihm obliegende öffentliche Lasten dergestalt nicht begleicht, dass es zu einer förmlichen Inanspruchnahme des Eigentümers kommt.
- c) wenn der Erbbauberechtigte seine Verpflichtung zur Versicherung des Gebäudes nach 5) nicht erfüllt oder mit der Zahlung von Versicherungsprämien mehr als drei Monate in Verzug ist,

In dem Falle, dass der Eigentümer demnach ein Heimfallrecht ausübt, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, das Erbbaugrundstück und das Gebäude in einem guten Zustand an den Eigentümer herauszugeben.

11)

Entschädigung

Macht der Eigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch oder endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte gegen den Grundstückseigentümer keinen Anspruch auf Zahlung in Geld

12)

Vorrecht

Dem Erbbauberechtigten steht ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts zu

13)

Herausgabe bei Zeitablauf

* Der Erbbauberechtigte ist nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf verpflichtet, das Erbbaugrundstück an den Eigentümer herauszugeben. Alle auf dem Grundstück stehenden Gebäude sind auf Kosten des Erbbauberechtigten zu entfernen, das Grundstück ist leer und plan zu übergeben. Der Grundstückseigentümer kann schriftlich den Erhalt der Gebäude fordern.
Oder

** Der Erbbauberechtigte ist nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf verpflichtet, das Erbbaugrundstück an den Eigentümer herauszugeben. Alle auf dem Grundstück sind leer und in einem ordentlichen Zustand an den Erbbauberechtigten zu übergeben.

