

**VORLAGE**

Nr. 3 / 45 / 2023

für die 45. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal am 17.10.2023.

---

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. Gegenstand der Vorlage:      | Wechsel der Trägerschaft der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“, Ringstraße 56, 09337 Hohenstein-Ernstthal |
| 2. Einbringer:                  | Oberbürgermeister   |
| 3. Gesetzliche Grundlage:       | BGB, SächsGemO, SächsKitaG  |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | keine   |
| 5. Finanzielle Auswirkungen:    | keine   |
| 6. Sprecher:                    | Oberbürgermeister   |
| 7. Abgestimmt mit:              | VA am 24.08.2023 und 28.09.2023   |
| 8. Änderungen durch Ausschuss:  | -   |
| 9. Zusatzverteiler:             | -   |
- 

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt den Wechsel der Trägerschaft der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ zum 01.01.2024 und stimmt

dem Aufhebungsvertrag zum Nutzungsvertrag zur Betreibung der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ zwischen der Stadt Hohenstein-Ernstthal und dem Wichtelgarten e. V.,

dem Trägerwechselvertrag zur Betreibung der Kindertagesstätte "Wichtelgarten" zwischen dem Wichtelgarten e.V., dem Deutschen Roten Kreuz Kreisverband Hohenstein-Ernstthal e.V. und der Stadt Hohenstein-Ernstthal

und

dem Nutzungsvertrag zur Betreibung der Kindertagesstätte "Wichtelgarten" zwischen der Stadt Hohenstein-Ernstthal und dem Deutschen Roten Kreuz Kreisverband Hohenstein-Ernstthal e.V.

zu und beauftragt den Oberbürgermeister mit der Unterzeichnung der Verträge.



Kl u g e  
Oberbürgermeister

## **Begründung/Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 27.06.2023 bat der Vorstand des Wichtelgarten e. V., um einvernehmliche Aufhebung des bestehenden Nutzungsvertrages und damit um Aufhebung der Trägerschaft der Kindertagesstätte (Kita) "Wichtelgarten" und Übergabe an einen anderen Träger der freien Jugendhilfe. In gemeinsamen Gespräche teilte der Träger mit, dass er die Trägerschaft möglichst zum 31.12.2023 abgeben möchte.

Zum Zwecke der Information wurde durch den Vorstand des Trägers mit Mitarbeitern und Eltern am 08.08.2023 ein Informationsabend durchgeführt.

Daraufhin wurden der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 24.08.2023 und der Soziale Beirat in seiner Sitzung am 18.09.2023 über den Sachverhalt informiert und die Vorbereitung eines Trägerwechsels vereinbart.

Gemäß § 9 Abs. 2 SächsKitaG hat die Stadt nachhaltig darauf hinzuwirken, dass Kindertageseinrichtungen vorrangig von freien Trägern betrieben werden. Daher wurde nach Abstimmung mit dem bisherigen Träger drei Trägern die Möglichkeit gegeben, sich die Kita „Wichtelgarten“ anzusehen und sich dem Team der Kita, Vertretern des Elternrates sowie Vertretern der Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal vorzustellen.

Durch den Vorstand des Wichtelgarten e.V. erfolgte nach Abstimmung mit den Mitarbeitern und dem Elternrat am 01.09.2023 die schriftliche Information, dass die Trägerschaft der Kita „Wichtelgarten“ zum 01.01.2024 durch das Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Hohenstein-Ernstthal e.V. übernommen werden soll. Das DRK betreibt zwei Kindertageseinrichtungen in der Region, hat seinen Sitz in Hohenstein-Ernstthal und verfügt über die notwendige Erfahrung.

Der Trägerwechsel erfordert den zeitgleichen Abschluss von folgenden drei Verträgen. Dabei handelt es sich um

- den Aufhebungsvertrag mit dem bisherigen Träger der freien Jugendhilfe,
- den Trägerwechselvertrag mit dem bisherigen Träger der freien Jugendhilfe, dem neuen Träger der freien Jugendhilfe und der Stadt Hohenstein-Ernstthal,
- den Nutzungsvertrag mit dem neuen Träger der freien Jugendhilfe.

Auf der Grundlage der bisherigen Betriebskosten wurde durch den bisherigen Träger eine Betriebskostenplanung vorgelegt. Demzufolge ist eine Weiterführung der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ zu den bisherigen Konditionen zu erwarten. Auch das pädagogische Konzept soll unverändert fortgeführt werden.

Des Weiteren verpflichtet sich der neue Träger in Anwendung des § 613 a BGB zur Übernahme des pädagogischen und des technischen Personals der Kindertagesstätte.

## **Anlagen**

1. Aufhebungsvertrag
2. Trägerwechselvertrag
3. Nutzungsvertrag

Anlage 1

## Aufhebungsvertrag

zum Nutzungsvertrag vom 17.06.2020

zwischen der Stadt Hohenstein-Ernstthal  
Altmarkt 41  
09337 Hohenstein-Ernstthal  
vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Kluge  
nachfolgend – Stadt – genannt

und dem Wichtelgarten e.V.  
Ringstraße 56  
09337 Hohenstein-Ernstthal  
vertreten durch den Vorstand, Frau Jost und Frau Wendrock  
nachfolgend – Wichtelgarten e.V. – genannt

Beide Vertragsparteien heben im gegenseitigen Einvernehmen und unter der Voraussetzung, dass das Deutsche Rote Kreuz Kreisverband Hohenstein-Ernstthal e.V., Badegasse 1, 09337 Hohenstein-Ernstthal, als neuer Träger die Betriebserlaubnis nach dem Betriebserlaubnisverfahren gemäß § 45 SGB VIII erhält, den o. g. Vertrag gemäß § 3 zum 31.12.2023 auf. Beide Vertragsparteien erklären, dass sie wechselseitig keine Ansprüche und Forderungen erheben.

Der künftige Träger ist berechtigt, das Inventar vom Wichtelgarten e.V. zu übernehmen. Die Übergabe des Inventars erfolgt bis zum xx.12.2023 vor Vertragsbeendigung und ist in einem Übergabe-/Übernahmeprotokoll festzuhalten.

Der Wichtelgarten e.V. hat über die Verwendung der finanziellen Mittel für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 bis zum 31.03.2024 gegenüber der Stadt einen Verwendungsnachweis zu erbringen.

Voraussetzung für den Abschluss des Aufhebungsvertrages ist der zeitgleiche Abschluss eines Nutzungsvertrages zwischen der Stadt mit dem neuen Träger der freien Jugendhilfe.

Hohenstein-Ernstthal, den 18.10.2023

.....  
Kluge  
Oberbürgermeister

Siegel

.....  
Jost / Wendrock  
Vorstand



## **Trägerwechselvertrag**

- zwischen dem Wichtelgarten e.V.  
als anerkanntem Träger der freien Jugendhilfe  
Ringstraße 56  
09337 Hohenstein-Ernstthal
- vertreten durch den Vorstand, Frau Jost und Frau Wendrock
- nachfolgend – Wichtelgarten e.V. – genannt
- und dem Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Hohenstein-Ernstthal e.V.  
als anerkanntem Träger der freien Jugendhilfe  
Badegasse 1  
09337 Hohenstein-Ernstthal
- vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden, Herrn Gräfe
- nachfolgend – DRK – genannt
- und der Stadt Hohenstein-Ernstthal  
Altmarkt 41  
09337 Hohenstein-Ernstthal
- vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Kluge
- nachfolgend – Stadt – genannt

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

1. Mit Wirkung zum 01.01.2024 übernimmt das DRK den Betrieb der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“, Ringstraße 56, 09337 Hohenstein-Ernstthal.
2. Zwischen der Stadt Hohenstein-Ernstthal und dem DRK wird ein Nutzungsvertrag abgeschlossen.

### **§ 2 Übergabe der Einrichtung**

1. Bis 31.12.2023 erfolgt die physische Übergabe der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ vom Wichtelgarten e.V. an das DRK in Begleitung eines technischen Sachverständigen der Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal. Dabei werden dem DRK alle Besonderheiten des Objektes mitgeteilt, eventuelle Mängel des baulichen Zustands festgestellt sowie die Schlüssel übergeben. Über die Begehung ist ein Protokoll anzufertigen, das als Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrages wird.
2. Das DRK erfüllt für die Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ alle Aufgaben der Verwaltung und Betreuung im Sinne des VIII. Buches des SGB und des Kita-Gesetzes des Landes Sachsen in der jeweils gültigen Fassung. Sie führt die Kindertagesstätte auf der Grundlage eines pädagogischen Konzeptes und stellt sicher, dass er die für den Betrieb erforderliche Erlaubnis gem. § 45 SGB VIII – KJHG – jederzeit nachweisen kann.

Das DRK gewährleistet unter Berücksichtigung gesetzlicher Regelung die Informationspflichten gegenüber Behörden, Verbänden und sonstigen Berechtigten.

### **§ 3 Betreuung der Kinder**

1. Das DRK gewährleistet, dass die zur Verfügung stehenden Plätze Kindern, die Ihren Wohnsitz in Hohenstein-Ernstthal haben, zur Verfügung gestellt werden. Alle zum Zeitpunkt der Übernahme bestehenden Betreuungsverträge zwischen dem Wichtelgarten e.V. und den Personensorgeberechtigten für die Betreuung von Kindern in der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ werden durch das DRK fortgeführt. Die Personensorgeberechtigten werden vom Wichtelgarten e.V. in geeigneter Form informiert. Das DRK erhält vom bisherigen Träger innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung eine namentliche Aufstellung über die bestehenden Betreuungsverträge, aus der auch der jeweilige Betreuungsanspruch hervorgeht. Diese wird als Anlage 2 dem Vertrag beigelegt.
2. Das DRK schließt mit den Personensorgeberechtigten innerhalb von 4 Wochen nach der Übernahme neue Betreuungsverträge ab. Die neuen Betreuungsverträge dürfen keine Bedingungen enthalten, die eine Schlechterstellung der Personensorgeberechtigten bedeuten. Die Elternbeiträge werden in Höhe der von der Stadt festgesetzten Elternbeiträgen den Personensorgeberechtigten vom DRK in Rechnung gestellt.
3. Die Neuaufnahme von Kindern in die Kindertagesstätte erfolgt durch den Träger nach pädagogischen und sozialen Gesichtspunkten, unter Berücksichtigung der pädagogischen Konzeption, des Elternwillens, der vorhandenen freien Plätze und der Anspruchsberechtigung.
4. Veränderungen der Höchstkapazität der Kindertagesstätte werden durch das DRK nur mit Zustimmung der Stadt beim Landesjugendamt beantragt.

### **§ 4 Übernahme der Mitarbeiter**

1. Das DRK verpflichtet sich, in Anwendung des § 613 a BGB zur Übernahme des pädagogischen und des technischen Personals der Kindertagesstätte. Übernommen werden alle Mitarbeiter, die zum Zeitpunkt des Beginns der Verhandlungen zum Trägerwechselvertrag in der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ beschäftigt waren. Das pädagogische Personal wird einschränkend nur in der Stellenzahl übernommen, welches am Übernahmetag als notwendiges pädagogisches Personal gemäß § 12 SächsKitaG errechnet wird.
2. Das tatsächlich zu übernehmende Personal wird in der Anlage 3 namentlich aufgeführt. Die Übergabe der Personalunterlagen durch den Wichtelgarten e.V. erfolgt spätestens zum Betriebswechsel. Das DRK erhält nach Vertragsunterzeichnung alle für sie wichtigen Personaldaten, um eine sachlich fundierte Personalarbeit leisten zu können.
3. Das DRK und der Wichtelgarten e.V. sind verpflichtet, alle Mitarbeiter umfassend und rechtzeitig über den bevorstehenden Trägerwechsel und den damit verbundenen Betriebsübergang in Kenntnis zu setzen. Der erfolgte Übergang des Arbeitsverhältnisses ist den Beschäftigten durch den Wichtelgarten e.V. schriftlich mitzuteilen. Das DRK soll zum Zeitpunkt der Übernahme der Kindertagesstätte mit allen übernommenen Beschäftigten unter Beachtung des § 613 a BGB einen neuen Arbeitsvertrag abschließen.

## **§ 5 Übernahme des Inventars**

1. Das komplette Inventar der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ geht vom Wichtelgarten e.V. an das DRK über und verbleibt in der Einrichtung. Eine Regelung zur Übernahme des Inventars wird zwischen dem Wichtelgarten e.V. und dem DRK abgeschlossen. Eine Inventarliste über das gesamte in der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ verbleibende Inventar ist als Anlage 4 beigefügt.

## **§ 6 Finanzierung der Kindertagesstätte**

1. Das DRK verpflichtet sich zur sparsamen Betriebsführung und zur Ausschöpfung aller zumutbaren Einnahmemöglichkeiten aus dem Betrieb der Einrichtung. Das DRK stellt sicher, dass die Einnahmen zweckgebunden für die Kindertagesbetreuung verwendet werden und zur Sicherstellung des bedarfsgerechten Angebotes dienen.
2. Die Finanzierung erfolgt nach der Richtlinie über die Finanzierung und Leistungssicherstellung der Kindertagesstätten der freien Jugendhilfe der Stadt Hohenstein-Ernstthal (Kita-Finanzierungsrichtlinie – KitaFR).
3. Der Wichtelgarten e.V. hat über die Verwendung der finanziellen Mittel für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 gegenüber der Stadt eine Betriebskostenabrechnung bis zum 31.03.2024 zu erbringen. Die Stadt prüft die Betriebskostenabrechnung bis zum 31.07.2024.
4. Das DRK beantragt nach dem Abschluss des Trägerwechselvertrages bei der Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal die Betriebskostenzuschüsse für das Haushalts-Jahr 2024 nach den Vorgaben der Kita-Finanzierungsrichtlinie der Stadt Hohenstein-Ernstthal.

## **§ 7 Salvatorische Klausel / Gerichtsstand**

1. Sollten eine oder mehrere Bedingungen dieses Vertrages ungültig oder nicht mehr wirksam sein, so bleiben alle übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon unberührt. An die Stelle der ungültigen oder nicht mehr wirksamen Bestimmungen treten dann die gesetzlichen Bestimmungen.
2. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen, auch die der Aufhebung der Schriftform sind von vornherein unwirksam.
3. Gerichtsstand ist der Ort des zuständigen Amtsgerichts.

Hohenstein-Ernstthal, den 18.10.2023

J o s t / W e n d r o c k  
Vorstand

Gräfe  
Vorstandssitzender

K l u g e  
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Begehungsprotokoll

Anlage 2: Bestehende Betreuungsverträge des Wichtelgarten e.V. zur Trägerübernahme

Anlage 3: Liste des zu übernehmenden Personals durch das DRK

Anlage 4: Liste der Inventargegenstände



## **Nutzungsvertrag**

zwischen der Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal  
Altmarkt 41  
09337 Hohenstein-Ernstthal

vertreten durch den Oberbürgermeister

nachfolgend – Stadt – genannt

und dem Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Hohenstein-Ernstthal e.V.  
als anerkanntem Träger der freien Jugendhilfe  
Badegasse 1  
09337 Hohenstein-Ernstthal

vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden, Herrn Gräfe

nachfolgend – DRK – genannt

### **§ 1 Vertragszweck**

1. Zur Schaffung eines durch Vielfalt von Trägern unterschiedlicher Ausrichtung geprägten Gesamtangebotes an Kindertageseinrichtungen wird das in § 2 Abs. 1 genannte Objekt an den Nutzer zum Zweck des Betriebens einer Kindertagesstätte miet- und pachtfrei zur Verfügung gestellt.
2. Mit dem Betreiben dieser Einrichtung unterstützt und ergänzt der Nutzer die Erziehung der Kinder in der Familie. Er erfüllt seine erzieherische und pflegerische Aufgabe in enger Zusammenarbeit mit den Erziehungsberechtigten. Die Einrichtung soll dazu dienen, den Erziehungsanspruch des Kindes im Sinne des Sächsischen Gesetzes zur Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen (Gesetz über Kindertageseinrichtungen-SächsKitaG) und des Kinder- und Jugendhilfegesetzes zu erfüllen.
3. Der Nutzer verwirklicht diese Aufgabe in eigener Regie und auf eigene Verantwortung.
4. Das Vertragsobjekt darf nur zur Nutzung gemäß § 1 Absatz 1 verwendet werden.

### **§ 2 Vertragsobjekt**

1. Die Stadt überlässt dem Nutzer zur Verwirklichung des im § 1 genannten Zweckes die Kindertagesstätte „Wichelgarten“, Ringstraße 56, 09337 Hohenstein-Ernstthal, Flurstücks-Nr. 865/18 Gemarkung Ernstthal einschließlich des dazugehörigen Freigeländes. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 5.202 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 337,68 m<sup>2</sup> bebaute Fläche. Der Nutzungsgegenstand ist in der Flurkarte dargestellt. Die Flurkarte ist als Anlage Bestandteil dieses Vertrages.

Neben dem Grundstück und Gebäude werden die baulichen Anlagen und die darin vorhandenen technischen Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen durch den Nutzer mitgenutzt. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Flachbau. Alle brandschutztechnischen Anforderungen sind erfüllt. Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Gesamtzustand. Das Freigelände bietet mit seinem Grün und der

gesamten Aufteilung gute Spielmöglichkeiten für die Kinder. Das Gelände ist mit diversen Spielgeräten, wie Klettergerüst, Sandkasten, Schaukel und Rutsche ausgestattet.

### **§ 3 Vertragsdauer/Kündigung**

1. Dieser Vertrag tritt am 01.01.2024 in Kraft und wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Der Vertrag endet somit am 31.12.2033.  
Er kann vorher nur im gegenseitigen Einvernehmen beider Vertragspartner aufgelöst werden. Er verlängert sich automatisch nach Ablauf jeweils um weitere drei Jahre, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende in Form eines Einschreibebriefes gekündigt worden ist.
2. Das Nutzungsjahr beginnt jeweils am 01.01. eines jeden Jahres.
3. Unbeschadet von Absatz 1 steht beiden Vertragsparteien das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund nach § 594 e BGB zu.

Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung durch die Stadt ist insbesondere dann gegeben, wenn

- der Nutzer nicht mehr als Träger der freien Jugendhilfe anerkannt ist, der Nutzer den im § 1 genannten Zweck des Vertrages nicht mehr erfüllt oder nicht mehr erfüllen kann
- der Nutzer seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag heraus nicht nachkommt
- über das Vermögen des Nutzers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Zwangsverwaltung bzw. Zwangsversteigerung seines Vermögens angeordnet wird
- der Nutzer bauliche Maßnahmen durchführt, die von der Stadt nicht genehmigt wurden
- der Nutzer die Trägerschaft an einen anderen Träger der freien Jugendhilfe überträgt, ohne dass die Stadt zugestimmt hat
- der Nutzer ohne Zustimmung der Stadt Räume untervermietet oder -verpachtet
- der Nutzer die Werterhaltungsmaßnahmen nicht realisiert, sofern eine gesicherte Finanzierung vorhanden ist

Wichtige Gründe zur außerordentlichen Kündigung durch den Nutzer sind:

- Entzug der Betriebserlaubnis
  - wenn auf Grund eines Rückgangs der Kinderzahlen die Einrichtung nicht mehr im Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Hohenstein-Ernstthal enthalten ist
  - wesentliche Änderungen der gesetzlichen Finanzierungsgrundlage durch Land und Stadt, die die Auflösung des Nutzers als Freien Träger zur Folge haben und somit die Weiterbetreibung der Einrichtung als Kindertagesstätte nicht mehr möglich ist.
4. Die Stadt kann darüber hinaus außerordentlich mit einer Frist von 7 Monaten kündigen, wenn das Grundstück im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen benötigt wird.

Die Stadt kann fristlos kündigen:

- a) wenn der Nutzer die in diesem Vertrag festgelegten Verpflichtungen nicht erfüllt,
  - b) wenn über das Vermögen des Nutzers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird oder Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder
  - c) wenn der Nutzer trotz 3-maliger schriftlicher Aufforderung einen nachgewiesenen Mangel des Gesundheitsamtes in Bezug auf Ordnung und Sauberkeit nicht abstellt.
5. Mit Beendigung des Vertrages tritt die Stadt als Träger der Kindertagesstätte ein und übernimmt das pädagogische und technische Personal, das zur Betreuung der angemeldeten Kinder in der Kindertagesstätte erforderlich ist. Alle technischen Einrichtungen und baulichen Anlagen sind in einem ordnungsgemäßen, gereinigten und gebrauchsfähigen Zustand unter Aushändigung aller Schlüssel zurückzugeben. Die zum Zeitpunkt der Übergabe im Objekt befindlichen Ausstattungsgegenstände (Inventar, Umlaufmittel, Spielgeräte und Sonstiges) gehen bei Beendigung des Vertrages in das Eigentum der Stadt über und verbleiben in der Kindertagesstätte.
6. Vorhandene Schäden am genutzten Objekt, die der Nutzer, seine Beauftragten, Mitarbeiter oder die zu betreuenden Kinder zu vertreten haben, sind fach- und termingerech auf Kosten des Nutzers zu beseitigen. Kommt der Nutzer der Schadensbeseitigung nicht rechtzeitig nach, kann die Stadt auf Kosten des Nutzers die notwendigen Arbeiten über eine geeignete Fachfirma in Auftrag geben. In diesem Falle ist der Nutzer verpflichtet, die Höhe der hierfür anfallenden Kosten unmittelbar nach Rechnungslegung zu begleichen.

#### **§ 4 Rechtsgrundlagen, Betriebsführung**

1. Für den Betrieb der Kindertageseinrichtung gelten das Sächsische Gesetz zur Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen (Gesetz über Kindertageseinrichtungen-SächsKitaG) in seiner jeweils gültigen Fassung sowie hierzu erlassene Verordnungen, Richtlinien und Durchführungsbestimmungen.
2. Das pädagogische Personal der Kindertagesstätte „Wichtelgarten“ sowie das technische Personal werden nach § 613 a BGB vom Nutzer übernommen.
3. Die Aufstellung des jährlichen Haushaltplanes und des Stellenplanes hat auf der Grundlage der jeweils aktuellen Richtlinie über die Finanzierung und Leistungssicherung der Kindertageseinrichtungen der freien Jugendhilfe (KitaFR) i. V. m. dem Modell der Betriebskostenabrechnung in den Kindertageseinrichtungen der Stadt zu erfolgen.
4. Die Stadt ist berechtigt, alle den Betrieb der Kindertageseinrichtung betreffenden Geschäftsvorgänge einschließlich der Bücher und Bilanzen in Absprache mit dem Nutzer jederzeit zu prüfen oder prüfen zu lassen. Der Nutzer räumt der Stadt insoweit ein umfassendes Kontroll- und Einsichtrecht in die Unterlagen der Kindertageseinrichtung ein.

#### **§ 5 Untervermietung**

Die Überlassung des Vertragsgegenstandes oder Teile hiervon im Rahmen eines Mietvertrages an Dritte ist nicht gestattet.

## **§ 6 Bauliche Maßnahmen**

1. Die Stadt kann Arbeiten und bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Strom- und Heizenergie, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Schadensbeseitigung auch ohne Zustimmung des Nutzers vornehmen. Der Nutzer hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Die Stadt ist aber verpflichtet, die Belange des Nutzers weitestgehend zu berücksichtigen und den Betrieb der Kindertageseinrichtung nur im unbedingt erforderlichen Maße zu beeinträchtigen. Alle Maßnahmen bedürfen vor Beginn der terminlichen Abstimmung mit dem Nutzer. Hiervon ausgenommen sind Havariefälle und Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr in Verzug.
2. Bauliche Veränderungen der genutzten Räume durch den Nutzer bedürfen vor Beginn der Maßnahme der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung ist unabhängig von etwaig erforderlichen behördlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, Genehmigung durch Versorgungsträger usw.).
3. Alle Auflagen und Festlegungen von Dritten, insbesondere Behörden, Versorgungsunternehmen, die sich aus den durch den Nutzer vorgesehenen bzw. vorgenommenen baulichen Maßnahmen oder der Benutzung der Mieträume ergeben, hat der Nutzer auf seine Kosten und in eigener Verantwortung auszuführen.
4. Die Kosten für investive Maßnahmen, die eine Wertsteigerung bzw. Werterhaltung für das genutzte Objekt darstellen, trägt die Stadt nach Absprache und Notwendigkeit, sofern dafür keine Fördermittel zur Verfügung stehen. Die dafür erforderlichen Mittel sind rechtzeitig vom Nutzer zu beantragen. In der Regel ist auch ein Eigenanteil des Trägers erforderlich. Ein Rechtsanspruch auf Einordnung einer Maßnahme in ein bestimmtes Haushaltsjahr besteht nicht.

## **§ 7 Unterhaltungspflichten**

1. Alle Instandhaltungsarbeiten und erforderlichen Reparaturen an dem genutzten Objekt wird der Nutzer auf eigene Kosten ausführen lassen. Der Nutzer ist auch verpflichtet, während der Dauer des Nutzungsverhältnisses auf seine Kosten notwendig werdende Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen sowie Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Waschbecken, Duschen, WC-Spüler und Becken, Abflüsse, Schlüssel, Schlösser, Heizungsgeräte und Heizkörper, Sonnenschutzanlagen an Fenstern, Glasscheiben, Glühlampen, Spiegel und dergleichen gebrauchsfähig zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die Kosten für derartige Reparaturen trägt der Nutzer.
2. Schäden größeren Ausmaßes am und im Gebäude, insbesondere an der Gebäudehaut und dem Dach sind der Stadt anzuzeigen, sobald der Nutzer sie bemerkt. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Nutzer. Bei Gefahr in Verzug hat der Nutzer selbst notwendige Maßnahmen zu ergreifen, um die Stadt von abwendbarem Schaden zu bewahren. Entstehen Schäden, deren Behebung unverzüglich notwendig ist (z. B. Wasserrohrbrüche, Dachschäden größeren Ausmaßes etc.), so sind vom Nutzer entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen oder wenn es erforderlich ist, eine Reparatur sofort vorzunehmen. Der Nutzer ist verpflichtet, die Kosten in voller Höhe für Folgeschäden auf Grund verspäteter Anzeige zu tragen.

## **§ 8 Verkehrssicherungspflicht/Versicherungen**

Der Nutzer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das genutzte Objekt. Er übernimmt sämtliche Reinigungs- und Hauswartleistungen. Ferner übernimmt er alle Anliegerpflichten gemäß geltender Stadtreinigungssatzung und ist für die Räum- und Streupflicht bei Schnee und Eisglätte verantwortlich. Er stellt die Stadt von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei, die von Dritten wegen einer Verletzung von nach diesem Vertrag dem Nutzer obliegenden Verkehrssicherungspflichten gegen die Stadt als Grundstückseigentümer erhoben werden.

Der Nutzer ist für die Verkehrssicherungspflicht und Reinigung innerhalb seiner genutzten Räume eigenständig verantwortlich. Er stellt die Stadt von allen Ansprüchen frei, die im Zusammenhang mit einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht im Gebäudeinneren sowie innerhalb des Geländes gegen diese erhoben werden können.

Der Nutzer hat für die Dauer der Laufzeit dieses Vertrages eine Betriebshaftpflichtversicherung mit Einschluss des Grundbesitzerhaftpflichtrisikos mit einer Mindestversicherungssumme von 2 Mio. € pauschal für Personen- und Sachschäden vorzuhalten. Der Nutzer hat das Bestehen der vorgenannten Versicherung auf Verlangen der Stadt hin nachzuweisen. Die Stadt als Vermieter hält für das genutzte Objekt eine Gebäudeversicherung vor.

## **§ 9 Finanzierung und Zuwendungen**

1. Die Finanzierung der Kindertagesstätte erfolgt gemäß den Bestimmungen des Sächsischen Gesetzes zur Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen (Gesetz über Kindertageseinrichtungen-SächsKitaG) in seiner jeweils gültigen Fassung sowie hierzu erlassenen Verordnungen, Richtlinien und Durchführungsbestimmungen sowie der jeweils aktuellen Richtlinie über die Finanzierung und Leistungssicherung der Kindertageseinrichtungen der freien Jugendhilfe (KitaFR) der Stadt.
2. Die von der Stadt festgesetzten Elternbeiträge sind anzuwenden.
3. Die Höhe des jährlichen Betriebskostenzuschusses durch die Stadt erfolgt nach Einreichung des Haushaltplanes nach den Bestimmungen des SächsKitaG und der KitaFR der Stadt. Der Träger erhält jährlich eine Rahmenvereinbarung. Der Betrag wird in zwölf gleichen Monatsraten auf ein vom Träger benanntes Konto überwiesen.

## **§ 10 Sonstige Vereinbarungen**

1. Während des Nutzungsverhältnisses ist der Nutzer für die ordnungsgemäße Trennung und Entsorgung von Abfällen verantwortlich.
2. Der Nutzer verpflichtet sich, den gesamten Nutzungsgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Der Nutzer ist verpflichtet, die vorhandene Grünfläche ordnungsgemäß in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu pflegen. Der im Gelände vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und Pflegemaßnahmen sind vor deren Durchführung mit dem Sachgebiet Liegenschaften/Grünflächen der Stadt abzustimmen. Dies gilt insbesondere beim Verschnitt der Bäume. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt wird ausdrücklich verwiesen.

4. Dem Nutzer ist es gestattet, während der Dauer des Nutzungsverhältnisses eine Außenwerbung für die Kindertagesstätte anzubringen. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen hierfür sind vom Nutzer auf eigene Kosten zu beschaffen.
5. Die Stadt versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind. Der Nutzer hat das Vertragsobjekt besichtigt; er übernimmt es im gegenwärtigen Zustand.
6. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes aufgeführt ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
7. Der § 539 Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen.
8. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
9. Der Vertrag wird zweifach angefertigt, wobei jede Vertragspartei ein Exemplar erhält.
10. Gerichtsstand ist der Ort des zuständigen Amtsgerichts.

### **§ 11 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, so folgt hieraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nichtige oder unwirksame Bestimmung alsdann so abzufassen, dass der mit ihr beabsichtigte rechtliche oder wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

Hohenstein-Ernstthal, den 18.10.2023

Kl u g e  
Oberbürgermeister

G r ä f e  
Vorstandsvorsitzender

Anlage: Flurkarte