



Der Vorsitzende  
der Gemeindevertretung

34320 Söhrewald, 16.04.2025  
Schulstraße 8

## **Einladung**

zur 38. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung

**am 23.04.2025, 20:00 Uhr**

im Dorfgemeinschaftshaus Wattenbach

**Die Anlagen stehen digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung!**

### Tagesordnung:

- |    |                                                                                                                                                                      |           |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Jahresabschluss 2023 - Wesentliche Erläuterungen zum ungeprüften Jahresabschluss                                                                                     | 0055/2025 |
| 2. | Bericht des Gemeindevorstandes                                                                                                                                       |           |
| 3. | Weiterführende Planungen aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung zur Radwegeverbindung zwischen Söhrewald und Lohfelden                                 | 0045/2025 |
| 4. | Beauftragung Tiefbauarbeiten zur Beseitigung von Hochwasserschäden, Schwarzebach in Höhe Schulstraße 15 – 21                                                         | 0053/2025 |
| 5. | Bauleitplanung der Gemeinde Söhrewald, OT Wellerode: Ergänzungssatzung - Untermühlenweg. Aufstellungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens gemäß § 34 Abs. 4 BauGB | 0065/2025 |
| 6. | Erweiterung der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bereich Fördermittelmanagement - Beitritt der Gemeinde Helsa                          | 0061/2025 |

7. Mietabsichtserklärung zur Anmietung von Räumlichkeiten  
zum Betrieb einer Kindertagesstätte im Ortsteil Wellerode
8. Verschiedenes

0066/2025

gez.  
Werner Pausch  
Vorsitzender

# Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 0055/2025



|             |                                           |        |            |
|-------------|-------------------------------------------|--------|------------|
| Abteilung:  | Gemeinschaftskasse Kaufunger Wald - Söhre | Datum: | 01.04.2025 |
| Bearbeiter: | Marcel Gernhardt                          |        |            |

| Beratungsfolge     | Termin     | Beratung      |
|--------------------|------------|---------------|
| Gemeindevertretung | 23.04.2025 | Kenntnisnahme |

## Jahresabschluss 2023 - Wesentliche Erläuterungen zum ungeprüften Jahresabschluss

### Sachverhalt:

Der Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2023 wurde von der Gemeindeverwaltung aufgestellt und vom Gemeindevorstand in seiner Sitzung am 01.04.2025 nach § 112 Abs. 5 HGO festgestellt.

Im Anschluss daran sind die Gemeindevertretung und die Aufsichtsbehörde unverzüglich über die wesentlichen Ergebnisse des Abschlusses zu unterrichten.

Der Bericht ist als Anlage entsprechend beigelegt.

### Beschlussvorschlag:

**Die Gemeindevertretung nimmt die wesentlichen Erläuterungen zum (ungeprüften) Jahresabschluss 2023 zur Kenntnis.**

### **Anlage/n:**

2025\_04\_01\_Gesamtdokument-Ausfertigung\_Gremien\_Erläuterungen JA2023

# Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 0045/2025



|             |                       |        |            |
|-------------|-----------------------|--------|------------|
| Abteilung:  | Fachbereichsleitung 3 | Datum: | 17.03.2025 |
| Bearbeiter: | Wibke Kappel          |        |            |

| Beratungsfolge             | Termin     | Beratung      |
|----------------------------|------------|---------------|
| Gemeindevorstand           | 01.04.2025 | Kenntnisnahme |
| Haupt- und Finanzausschuss | 15.04.2025 | Vorberatung   |
| Gemeindevertretung         | 23.04.2025 | Entscheidung  |

## Weiterführende Planungen aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung zur Radwegeverbindung zwischen Söhrewald und Lohfelden

### Sachverhalt:

Die Gemeinden Lohfelden und Söhrewald haben das gemeinsame Ziel, die Radverbindung zwischen den Ortsteilen Vollmarshausen und Wellerode zu verbessern und die Anbindungen an das regionale Radwege-Netz weiter auszubauen. Dafür wurde im Februar 2023 eine Verwaltungsvereinbarung zur Durchführung einer Machbarkeitsuntersuchung geschlossen. Die Untersuchung wird mit einer Zuwendung in Höhe von 65 % durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) im Rahmen der Verkehrsinfrastrukturförderung in Hessen gefördert.

Mit der Durchführung der Machbarkeitsuntersuchung wurde im März 2024 das Planungsbüro LK Argus GmbH aus Kassel beauftragt.

Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung führte das beauftragte Planungsbüro eine Bestandsanalyse mit Streckenbefahrung und Defizitanalyse der beiden ausgewählten Routen, Söhrebahntrasse und Alte Welleröder Straße, durch. Ergänzend dazu wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, bei der Bürgerinnen und Bürger über eine Beteiligungswebsite Anregungen und Hinweise einbringen konnte. Aufbauend auf der Bestandsanalyse und den Rückmeldungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte eine Potenzialanalyse die die Möglichkeiten zukünftiger Radnutzung auf den untersuchten Strecken bewertet.

Abschließend wurden konkrete Maßnahmenvorschläge (Varianten) entwickelt, die den Handlungsbedarf aufzeigen sowie Kostenschätzungen für beide Gemeinden enthalten.

Die Untersuchung wurde im Januar 2025 abgeschlossen und ergab, dass die Söhrebahntrasse eine attraktive und komfortable Route für Freizeit- und Alltagsradler darstellt, ihr Ausbau als alltagstaugliche Verbindung jedoch technisch schwierig und kostenintensiv wäre. Die Kosten für die Söhrebahntrasse betragen je nach Variante zwischen 532.721,00 € und 574.069,00 €.

Die Alte Welleröder Straße weist leichte Nachteile wie z.B. Steigungen und eine Führung auf der Fahrbahn (K8) auf ist hingegen aber gut realisierbar. Die Kosten für den Ausbau der alten Welleröder Straße belaufen sich je nach Umsetzung der Varianten zwischen 70.763,00 € und 160.000,00 €.

Die Kosten innerhalb der Gemarkungsgrenzen von Söhrewald belaufen sich dabei für die Söhrebahntrasse bei allen Varianten auf 263.875,00 € und für die Alte Welleröder Straße auf

3.200,00 € für die Gemeinde Söhrewald.

Daher wird empfohlen, die Route über die Alte Welleröder Straße als Hauptverbindung / Alltagsroute auszubauen und gleichzeitig Verbesserungen an der Söhrebahntrasse vorzunehmen.

Im selben Zuge soll dabei geprüft werden, wie die weitere Verbindung in die Ortsteile Wattenbach und Eiterhagen ausgebaut werden kann.

Als Endergebnis liegen beiden Gemeinden eine Ergebnispräsentation sowie ein ausführlicher Bericht der Machbarkeitsuntersuchung als Entscheidungsgrundlage vor (siehe Anlage). Auf dieser Grundlage soll die weitere Planung und Umsetzung in einem politischen Entscheidungsverfahren beschlossen werden. Um das Vorhaben zeitnah umsetzen zu können wird empfohlen, passende Fördermöglichkeiten zu prüfen und entsprechende Anträge zu stellen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald nimmt die vorliegende Machbarkeitsuntersuchung zur Kenntnis und folgt der Empfehlung, die Alte Welleröder Straße als Hauptverbindung/ Alltagsroute auszubauen und gleichzeitig Verbesserungen an der Söhrebahntrasse vorzunehmen.

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Söhrewald wird beauftragt, die Prüfung geeigneter Fördermittel zur Umsetzung der Radwegeverbindung zwischen den beiden Gemeinden vorzunehmen.

Die Prüfung soll darauf abzielen, die weitere Planung voranzutreiben und eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen. Dabei sind sämtliche verfügbare Fördermöglichkeiten zu berücksichtigen und entsprechende Haushaltsmittel in der mittelfristigen Haushaltsplanung einzuplanen.

### **Anlage/n:**

Karte 1 - untersuchte Radrouten  
Karte 2 - Führungsformen  
Karte 3 - Oberflächen  
Karte 4- Wegweiser  
Karte 5 - Defizite  
Karte 6 - Defizite\_onlineBeteiligung  
Karte 7 - Machbarkeitseinschätzung  
MBU Radweg Lohfelden-Söhrewald

# Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 0053/2025



|             |                       |        |            |
|-------------|-----------------------|--------|------------|
| Abteilung:  | Fachbereichsleitung 3 | Datum: | 31.03.2025 |
| Bearbeiter: | Wibke Kappel          |        |            |

| Beratungsfolge             | Termin     | Beratung      |
|----------------------------|------------|---------------|
| Gemeindevorstand           | 15.04.2025 | Kenntnisnahme |
| Haupt- und Finanzausschuss | 15.04.2025 | Vorberatung   |
| Gemeindevertretung         | 23.04.2025 | Entscheidung  |

## Beauftragung Tiefbauarbeiten zur Beseitigung von Hochwasserschäden, Schwarzebach in Höhe Schulstraße 15 – 21

### Sachverhalt:

Am 29.06.2021 kam es bei dem Starkregenereignis, von dem besonders der OT Wellerode betroffen war, zu starken Beschädigungen v.a. im Sohl- und Uferbereichs des Schwarzebachs. Hervorzuheben ist der Abschnitt hinter dem Wohnhaus Schwarzebachweg 4, das Auslaufbauwerk im Bereich Schulstraße 10, sowie im weiteren Verlauf zwischen den Grundstücken Steinbachstraße 51 und 49 und Zum Bornhof 1 und 3. Des Weiteren kam es zu Beschädigungen an dem Einlaufbauwerk im Bereich der ehemaligen Raiffeisenbank, sowie davor im Bereich der Häuser Schulstraße 17 und 19. Dort wurde auf einer Länge von 5 m die komplette Bachbefestigung zerstört und die – nicht fachgerecht ausgeführte – Uferbefestigung aus Geröll und Betonsteinen weggespült.

Die erstgenannten Beschädigungen wurden bereits in 2021 als Notfallmaßnahme kurzfristig instandgesetzt und der Sohl- und Uferbereich mit Wasserbausteinen neu befestigt. Die Maßnahmen fanden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, sowie dem Amt für Wasser- und Bodenschutz statt.

Lediglich die beiden letztgenannten Schadensorte (Einlaufbauwerk ehemalige Raiffeisenbank und Böschung und Sohle hinter der Schulstraße 17 und 19) wurden zunächst nur provisorisch instandgesetzt.

Die Planung für die Umsetzung der Instandsetzungsarbeiten erfolgte durch das Ingenieurbüro für Bauwesen und Wasserwirtschaft Lorenz, welches bereits in 2021 die Planungs- und Bauleitungsaufgaben für die fachgerechte Schadensbeseitigung übernahm.

Ebenfalls über das Büro Lorenz erfolgte im August 2024 die Ausschreibung über die Arbeiten zum Teilausbau des Schwarzebachs. Aufgrund der Kostenschätzung, bzw. des bepreisten Leistungsverzeichnisses in Höhe von 67.609,85 € brutto erfolgte die Ausschreibung im Rahmen einer freihändigen Vergabe ohne Teilnahmewettbewerb. Von den insgesamt fünf angefragten Firmen, gaben lediglich zwei Firmen ein Angebot ab. Die Submission war am 20.08.2024.

Das günstigste Angebot belief sich auf 102.421,41 €, das weitere Angebot auf 126.471,11 €.

Aufgrund der hohen Angebotssummen, die im günstigsten Falle bei rund 155 % des Kostenansatzes lagen, wurde die Ausschreibung am 19.09.2024 gemäß UVgO, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1, § 8, Absatz 4, Satz 4 aufgehoben, da davon ausgegangen werden konnte, dass auch bei der Wiederholung der Ausschreibung kein wirtschaftliches Ergebnis zustande kommen würde; vielmehr sollten im Sinne einer Verhandlungsvergabe Angebote eingeholt werden.

Im 4. Quartal 2024 kam es im Bereich des Einlaufbauwerkes der ehemaligen Raiffeisenbank zu Unterspülungen, die zunächst provisorisch durch die Rahmenvertragsfirma für Tiefbauarbeiten der Gemeinde Söhrewald behelfsmäßig instandgesetzt wurden. Der Uferbereich wurde provisorisch abgesichert.

Durch den Starkregen am 19.12.2024 kam es zu weiteren Beschädigungen im beschädigten Ufer- und Sohlbereich, so dass sich die Gemeindeverwaltung, gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Lorenz, dazu entschloss ein weiteres Angebot, aufgrund der dringlichen Lage, anzufordern. Die Fa. Konrad Emmeluth GmbH & Co. KG legte daraufhin ein Angebot über 83.940,91 € brutto vor, welches deutlich günstiger war als die beiden Angebote, die aus der Ausschreibung hervorgegangen waren. Die Prüfung des Angebotes erfolgte ebenfalls durch das Ingenieurbüro Lorenz.

Die Fa. Emmeluth hatte bereits in 2021 die Notfallmaßnahmen im Bereich des Schwarzebachs ausgeführt und verfügte somit über die entsprechende Qualifikation und Erfahrung zur Durchführung der Arbeiten. Sie hatte im Rahmen der Ausschreibung vom August 2024, aufgrund von fehlenden personellen Kapazitäten, kein Angebot abgegeben. In der Zwischenzeit fand eine Begehung vor Ort, gemeinsam mit der Fa. Emmeluth statt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Kosten insgesamt noch eher geringer anzusetzen sind und es zu einer Ersparnis gegenüber der Angebotssumme kommt.

Die Fa. Emmeluth kann kurzfristig mit den Arbeiten beginnen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es durch weitere (Stark-)Regenereignisse zu erneuten Unterspülungen kommt, die im schlimmsten Falle zu Schäden an den umliegenden Gebäuden führen.

Die Bauverwaltung schlägt daher vor die Arbeiten - gemäß des vorliegenden Angebotes in Höhe von 83.940,91 € brutto - gemäß UVgO, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1, § 8, Absatz 4, Satz 9 aufgrund von Dringlichkeit unter Beachtung von § 9, Absatz 3 UVgO an die Fa. Emmeluth zu vergeben.

Wobei § 9, Absatz 3 UVgO besagt, dass bei Leistungen, die u.a. nach UVgO, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1, § 8, Absatz 4, Satz 9 vergeben werden, auch lediglich ein Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes bzw. zur Teilnahme an Verhandlungen aufgefordert werden kann.

Des Weiteren ist anzumerken, dass zusätzlich des geltenden Rechts der UVgO das Angebot der Fa. Emmeluth vom 05.02.2024 deutlich günstiger ist als die Angebote, die im Rahmen der beschränkten Ausschreibung vorliegen, so dass bei Beauftragung definitiv das wirtschaftlichste Angebot zur Ausführung kommt.

Die entsprechenden Mittel stehen in ausreichender Höhe auf der Haushaltsstelle 55401.61690000 zur Verfügung.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung beschließt den Auftrag über die Tiefbauarbeiten zur Beseitigung der Hochwasserschäden, sowie der Sohl- und Uferbefestigung des Schwarzebachs im Bereich der Schulstraße an die Fa. Konrad Emmeluth GmbH & Co KG, mit einer Auftragssumme von 83.940,91 € brutto, zu vergeben.**

### **Anlage/n:**

2025\_02\_05 Angebot Fa. Emmeluth  
240729 \_ Entwurfsplan Schwarzebach Wellerode  
Fa. Richter  
Fa. Riede

Preisspiegel Schwarzebachausbau  
Übersichtsplan

# Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 0065/2025



|             |                       |        |            |
|-------------|-----------------------|--------|------------|
| Abteilung:  | Fachbereichsleitung 3 | Datum: | 10.04.2025 |
| Bearbeiter: | Wibke Kappel          |        |            |

| Beratungsfolge             | Termin     | Beratung      |
|----------------------------|------------|---------------|
| Gemeindevorstand           | 15.04.2025 | Kenntnisnahme |
| Haupt- und Finanzausschuss | 15.04.2025 | Vorberatung   |
| Gemeindevertretung         | 23.04.2025 | Entscheidung  |

## **Bauleitplanung der Gemeinde Söhrewald, OT Wellerode: Ergänzungssatzung - Untermühlenweg. Aufstellungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens gemäß § 34 Abs. 4 BauGB**

### **Sachverhalt:**

Im Ortsteil Wellerode der Gemeinde Söhrewald soll durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Dies dient der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf den betroffenen Grundstücken.

Die betreffende Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich des Ortsteils Wellerode. Im südlichen Bereich des Plangebiets grenzt eine Gastwirtschaft an, im Norden eine landwirtschaftliche Hofstelle, die lediglich der Unterbringung von Pferden dient und als Hobbytierhaltung einzustufen ist. Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden regelmäßig gepflegt, eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht vor.

Die einzubeziehenden Flächen erfüllen die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, da sie in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich des Ortsteils Wellerode liegen, durch die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Flächen geprägt sind und eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereiches darstellen. Im Gegensatz zur Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB setzt die Ergänzungssatzung einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus, der ergänzt werden soll bzw. kann. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Ergänzungssatzung ist aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt, der für den betreffenden Bereich gemischte Bauflächen darstellt. Der Regionalplan stellt das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar, was die Eignung des Standorts für eine wohnbauliche Ergänzung unterstreicht.

Die Ergänzungssatzung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, da durch die Planung keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist die Ergänzungssatzung als einzige der Innenbereichssatzungen mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zu begründen. In dieser Begründung sind Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriff, der Umgang hiermit in der Abwägung sowie der Ausgleich darzulegen.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entspricht dem öffentlichen Interesse an einer

nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Söhrewald und trägt zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs bei. Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen werden die Ziele der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unterstützt. Die Ergänzungssatzung berücksichtigt die bestehenden Nutzungen im Umfeld. Die angrenzende Gastwirtschaft im Südwesten kann grundsätzlich eine problematische Nachbarschaft für die geplante Wohnnutzung darstellen. Die Konfliktrichtigkeit hängt stark von der konkreten Ausgestaltung der Gastwirtschaft und seiner Umgebung ab. Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung sind aufgrund der Ausgestaltung der Gastwirtschaft nicht zu erwarten. Im Süden und Osten grenzt eine reine Wohnbebauung an das betreffende Areal. Die nördlich angrenzende Hofstelle mit Pferdehaltung hat keinen landwirtschaftlichen Betriebscharakter im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da es sich um Hobbytierhaltung handelt. Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung sind daher nicht zu erwarten. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz gesichert. Die technische Infrastruktur ist in unmittelbarer Nähe vorhanden und kann mit geringem Aufwand erweitert werden.

Die Ergänzungssatzung stellt ein geeignetes städtebauliches Instrument dar, um die angestrebten Entwicklungsziele im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben zu erreichen und eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers unter optimaler Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu ermöglichen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgende Beschlüsse:**

- 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“.**
- 2. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 38/8, Flur 6, der Gemarkung Wellerode (Söhrewald) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,21 Hektar. Der Geltungsbereich ist in der als Anlage beigefügten Planzeichnung dargestellt.**
- 3. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB abgesehen.**
- 4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB.**

Anlage 1 - Topographische Karte  
Anlage 2 - Regionalplan Nordhessen  
Anlage 3 - Flächennutzungsplan  
Anlage 4 - Räumlicher Geltungsbereich  
Anlage 5 - Luftbildaufnahme

# Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 0061/2025



|             |                       |        |            |
|-------------|-----------------------|--------|------------|
| Abteilung:  | Fachbereichsleitung 1 | Datum: | 08.04.2025 |
| Bearbeiter: | Jennifer Adrian       |        |            |

| Beratungsfolge             | Termin     | Beratung     |
|----------------------------|------------|--------------|
| Gemeindevorstand           | 15.04.2025 | Vorberatung  |
| Haupt- und Finanzausschuss | 15.04.2025 | Vorberatung  |
| Gemeindevertretung         | 23.04.2025 | Entscheidung |

## Erweiterung der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bereich Fördermittelmanagement - Beitritt der Gemeinde Helsa

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Söhrewald arbeitet im Bereich Fördermittelmanagement auf Basis der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 01.01.2024 mit den Kommunen Fuldabrück, Kaufungen, Lohfelden, Söhrewald, Nieste und Niestetal zusammen.

Die Gemeinde Helsa möchte der Interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich Fördermittelmanagement zum 01.01.2025 beitreten.

**Daher muss die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 01.01.2024 wie folgt geändert werden:**

- Beitritt der Gemeinde Helsa zum bestehenden IKZ Verbund**  
(Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Helsa vom 27.03.2025)
- Inkrafttreten**  
angestrebt wird eine Umsetzung der geänderten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zum Haushaltsjahr 2025.

Die finanziellen Auswirkungen des Beitritts der Gemeinde Helsa sind in der Anlage „Kostenvergleich 2025“ sowie „Kostenvergleich 2025 mit Helsa“ ersichtlich.

Des Weiteren befindet sich in der Anlage die durchgeschriebene Fassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Beitritt der Gemeinde Helsa.

### Beschlussvorschlag:

**Die Gemeindevertretung stimmt den folgenden Änderungen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 01.01.2024 zu.**

- Beitritt der Gemeinde Helsa zum bestehenden IKZ Verbund**
- Inkrafttreten**  
Die Vereinbarung tritt zum 01.01.2025 in Kraft und ersetzt die bisherige Vereinbarung vom 01.01.2024.

**Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bereich Fördermittelmanagement der Gemeinden Fuldabrück, Kaufungen, Lohfelden, Nieste, Niestetal, Helsa und Söhrewald ist als Anlage beigefügt und Bestandteil des Beschlusses.**

**Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung aller beteiligten Kommunen.**

**Anlage/n:**

Kostenvergleich mit und ohne Helsa  
Vereinbarung Fördermittelmanagement

# Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 0066/2025



Abteilung: Bürgermeister  
Bearbeiter: Ralf Eberwein

Datum: 14.04.2025

| Beratungsfolge             | Termin     | Beratung      |
|----------------------------|------------|---------------|
| Gemeindevorstand           | 15.04.2025 | Kenntnisnahme |
| Gemeindevertretung         | 23.04.2025 | Vorberatung   |
| Haupt- und Finanzausschuss | 13.05.2025 | Vorberatung   |
| Gemeindevertretung         | 21.05.2025 | Entscheidung  |

## Mietabsichtserklärung zur Anmietung von Räumlichkeiten zum Betrieb einer Kindertagesstätte im Ortsteil Wellerode

### Sachverhalt:

Kindertagesstätte „Kleine Wichte“ Baujahr 1974

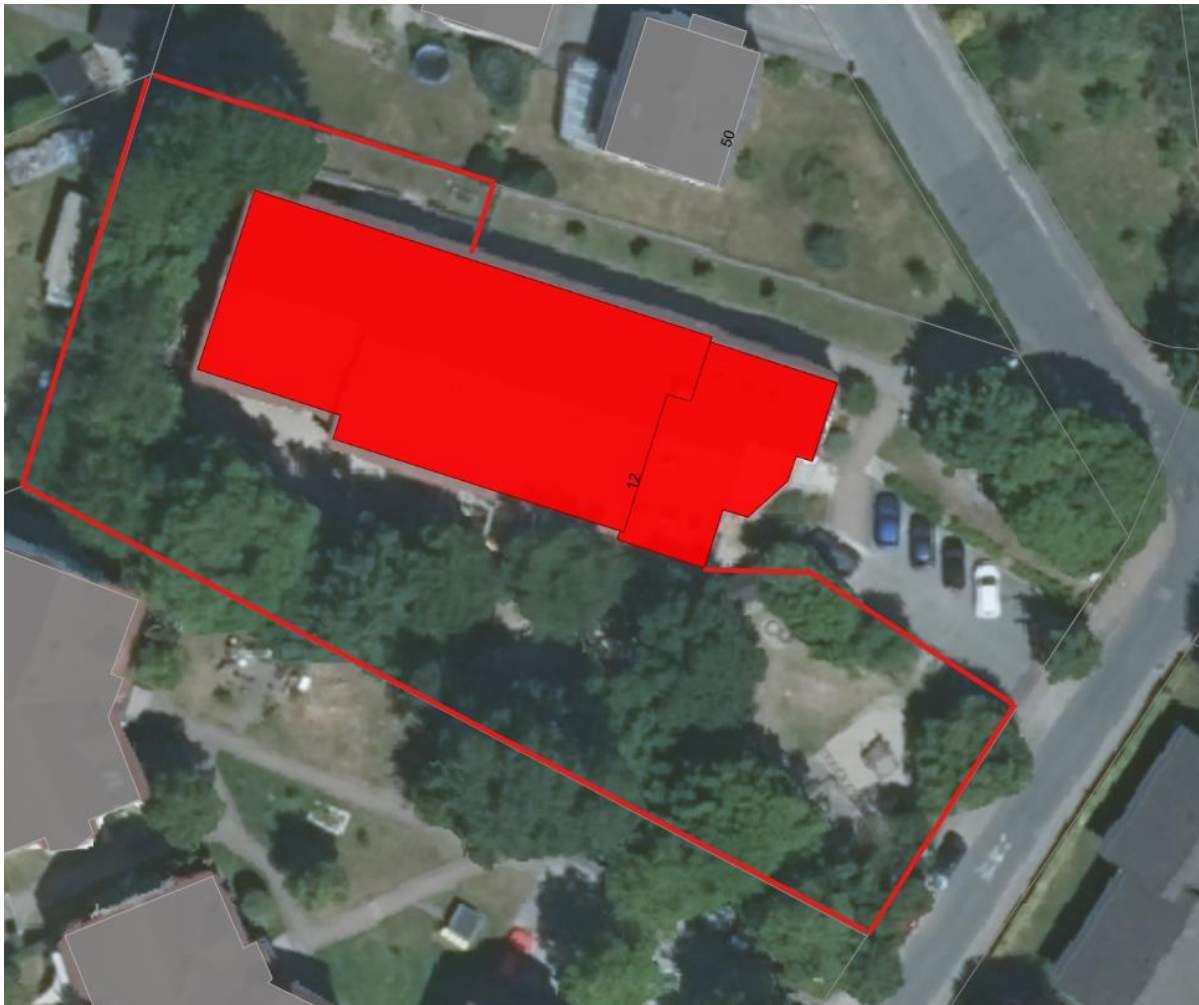
Kindertagesstätte 4 Gruppen a 25 Kinder

Erweiterungen/Umbauten Erdtank 1977, Satteldach 1987, Dachgeschossausbau DRK 1993

Grundstücksfläche Gesamt 2.964 m<sup>2</sup>,

Bruttofläche KITA 537 m<sup>2</sup>, Nutzfläche 445 m<sup>2</sup>,

Außengelände ca. 1.500 m<sup>2</sup> durch Hänge und Böschungen nutzbare Fläche ca. 1.000 m<sup>2</sup>



Ein künftiger Betrieb des Gebäudes aus dem Jahr 1974 als Kindertagesstätte erfordert eine grundhafte Sanierung des Objekts. In den letzten Jahren ist im Bereich der Gebäudeunterhaltung lediglich das Notwendigste durchgeführt worden, um den Betrieb sowie die Verkehrssicherungspflichten sicher zu gewährleisten.

Unter anderem wurden Mittel zur Erneuerung der Fenster im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogrammes auf andere Projekte umgewidmet. Das Gebäude entspricht den energetischen Vorgaben des Baujahres 1974. Das im Jahr 1987 errichtete Satteldach wurde aufgrund Undichtigkeiten des ursprünglichen Flachdaches als Übergangslösung erbaut, ist aber bis heute Bestandteil des Gebäudes.

Das Außengelände erfordert eine grundhafte Überarbeitung und Neugestaltung, auch hier erfolgten lediglich die nötigsten Investitionen. Die Eltern der betreuten Kinder haben durch turnusgemäße Gartenaktionen dazu beigetragen, dass das Außengelände „nutzbar“ ist.

Die Flächen des Gebäudes sowie des Außengeländes entsprechen den Vorgaben gemäß der Hessischen Jugendämter zum Platzangebot (Stand 2020) nicht ansatzweise, sondern sind auf damalige Gegebenheiten ausgerichtet.

Der Personalbestand sowie die Anzahl der betreuten Kinder ist jedoch aufgrund der Vorgaben zum Fachkraftschlüssel bzw. dem Rechtsanspruch auf Betreuung erheblich gestiegen. Eine Erweiterung der Einrichtung am jetzigen Standort ist unter Einhaltung der derzeitigen Vorgaben unmöglich.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist der Investitionsbedarf zum langfristigen Weiterbetrieb der Einrichtung nicht absehbar, selbst wenn die Fachaufsicht einer grundhaften Erneuerung am derzeitigen Standort

zustimmen sollte.

Die Einrichtung ist eine von 4 Einrichtungen (Kleine Waldwichte, Kleine Wichte, Sonnenflieger, Waldkita) in Söhrewald. Während einer möglichen grundhaften Sanierung der Einrichtung ist die Betreuung der Kinder ohne einen Ersatzbau oder eine Containerlösung nicht zu gewährleisten, da auch die weiteren Einrichtungen nahezu ausgelastet sind. Bei einer grundhaften Sanierung sind die Mindestanforderungen zum Platzangebot möglichst einzuhalten, dies ist am Standort für eine 4-gruppige Einrichtung nicht möglich.

Im Haushaltsplan des Jahres 2025 sind Mittel vorgesehen, um Aussagen zum Gebäudezustand treffen zu können und daraus resultierend den Investitionsbedarf einer künftigen Nachnutzung (auch zu anderen Zwecken) abschätzen zu können.

### **Alternativen**

#### **1. Neubau einer Kindertagesstätte an einem geeigneten Standort**

Flächen im Besitz der Gemeinde, die entsprechende Größen vorweisen, sind nur eingeschränkt verfügbar, ohne kommunale Infrastruktur zurück bauen zu müssen.

Die Baukosten einer Kindertagesstätte in Massivbauweise nach heutigen energetischen und auch räumlichen Standards betragen je Gruppe zwischen 1.200.000 € und 1.500.000 €. Gesamtkosten inkl. Grundstück liegen somit bei rund 5.000.000 €. Die Einrichtung und Gestaltung des Außengeländes erfordert zusätzliche Investitionen.

Das Land Hessen förderte in der Vergangenheit grundhafte Erneuerungen oder/und ersetzende Bauten mit gleichbleibender Gruppenstärke mit 50.000 € je Gruppe. Die Fördertöpfe sind jedoch derzeit erschöpft und eine Neuauflage ist derzeit nicht absehbar.

#### **2. Anmietung von Räumlichkeiten im geplanten Objekt der KVK am Schwarzebach**

Bei Planung des in Massivbauweise geplanten Gebäudes sind entsprechende Räumlichkeiten zur Unterbringung einer Kindertagesstätte mit einer Fläche von 1075 m<sup>2</sup> vorgesehen worden, nachdem sich die Gemeindegremien für eine solche Lösung im Grundstücksverkaufsprozess stark gemacht hatten.

Das Außengelände (Grundstück in kommunaler Hand) ist direkt angrenzend an das Gebäude und somit geeignet. Sowohl das Flächenangebot im Gebäude als auch Außengelände entsprechen den Vorgaben zum Platzangebot. Einer Betriebserlaubnis sollte daher nichts entgegenstehen.

Das Außengelände sowie die Einrichtung der Räumlichkeiten erfordern eine zusätzlichen Investition, die über die KVK als Alternative zu einem herkömmlichen kommunalen Darlehen vorfinanziert werden könnte.

Die Planungen sind weit fortgeschritten, sodass bereits im Jahr 2027 die Bezugsfertigkeit einer neuen Kindertagesstätte möglich erscheint.

### **Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Sowohl für eine **grundhafte Sanierung** der bisherigen Einrichtung, als auch für einen **Neubau** sind

keine entsprechenden Mittel vorhanden. Eine Finanzierung der Maßnahmen durch entsprechende Darlehen wäre daher nötig.

In der Vergangenheit sind Darlehen, regelmäßig als Annuitätendarlehen, mit einer Tilgungsrate von 2% getilgt worden. Die Laufzeit beläuft sich somit auf ca. 29 Jahre, um ein entsprechendes Darlehen komplett zu tilgen.

Bei Vereinbarung einer Darlehenslaufzeit über die gesamte Dauer sind entsprechende Aufschläge gegenüber einer Zinsfestschreibung einer kürzeren Laufzeit zu erwarten. Jedoch werden dadurch Zinsrisiken minimiert. Bei Wahl einer kürzeren Laufzeit und dadurch notwendiger Umschuldung nach Ablauf entstehen Zinsrisiken, die den kommunalen Haushalt belasten aber auch entlasten könnten.

Neben der Belastung des kommunalen Haushalts für Zins und Tilgung des Darlehens, kommen noch Abschreibungen einer in Massivbauweise errichteten Kindertagesstätte für einen Abschreibungszeitraum von 60 Jahren hinzu. Die Abschreibung erfolgt in der Regel linear.

Weiterhin erfordert die Unterhaltung eines Gebäudes regelmäßige Unterhaltungsarbeiten. Je nach Auslegung der angewandten Faustregeln betragen diese zwischen 0,8 und 1,2 % der Gebäudeherstellungskosten, um einen entsprechenden Werterhalt sicherzustellen.

Sowohl Zins, als auch Abschreibung und Gebäudeunterhaltung sind über den kommunalen Ergebnishaushalt darzustellen und zu finanzieren. Die Tilgung hingegen wird im Finanzhaushalt dargestellt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel der Investition erfolgt über entsprechende Darlehen, wodurch die Pro-Kopf-Verschuldung und die Gesamtverschuldung Söhrewalds steigt.

Bilanziell wirkt sich sowohl Sanierung als auch Neubau aus (AKTIVA).

Eine Anmietung entsprechender Räumlichkeiten im Objekt der KVK erfordert regelmäßige Mietzahlungen an die KVK sowie den Abschluss eines entsprechenden mehrjährigen Mietvertrages. Für die Einrichtung der Räumlichkeiten sowie das Außengelände ist die Aufnahme eines Darlehens nötig. Dies könnte am Kapitalmarkt oder aber alternativ über die KVK erfolgen.

Hinzu kommen gemäß Mietvertrag übliche Unterhaltungs- und Reparaturkosten.

Neben den Zinsen für Einrichtung und Außengelände sind die Mietzahlungen an die KVK sowie eine erheblich geringere Abschreibung gegenüber einem Neubau über den kommunalen Ergebnishaushalt darzustellen. Die Tilgung erfolgt über den Finanzhaushalt.

### **Gegenüberstellung der anfänglichen jährlichen Kosten der Varianten**

|                                               | Anmietung KVK              | Neubau<br>Gem. Söhrewald | Sanierung<br>Kleine Wichte<br>1.500.000 € |
|-----------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| Miete KITA                                    | 218.083,01 €               | -                        | -                                         |
| Grundstück                                    | -                          | in Bausumme              | -                                         |
| Zins                                          | -                          | 182.575,11 €             | 54.094,40 €                               |
| Gebäudeunterhaltung                           | -                          | 48.391,20 €              | 15.000,00 €                               |
| Abschreibung                                  | -                          | 80.652,00 €              | 25.000,00 €                               |
| <b>Summe</b>                                  | <b>218.083,01 €</b>        | <b>311.618,31 €</b>      | <b>94.094,40 €</b>                        |
| <b>Tilgung Finanzhaushalt<br/>was fehlt ?</b> | -                          | 102.960,09 €             | 30.505,60 €                               |
|                                               | Mietzinserhöhung           | Grundstückkosten         | genaue Schätzung                          |
|                                               | Aktiva Bilanz              | Förderung ? (50.000€ x4) | Abschreibung Altgebäude                   |
|                                               | Energiekosten              | Energiekosten            | Außengelände                              |
|                                               | Außengelände               | Außengelände             | Betriebserlaubnis ?                       |
|                                               | Mehrjahresrechnung         | ggf. Zinsrisiko          | ggf. Zinsrisiko                           |
|                                               | ggf. Investitionsförderung | ggf. Förderungen         | Bauzeit / Überbrückung                    |
|                                               | Grundsteuer B Ertrag       | Grundsteuer B Aufwand    | Grundsteuer B Aufwand                     |
|                                               |                            |                          | Energiekosten                             |

### Berücksichtige Werte wie folgt

#### Neubau

Bausumme inkl. 3.000 m² Grundstückserwerb (72 €/m²) 5.063.000 €  
derzeit gültiger Zins (bei einer Laufzeit von bis zu 25 Jahren) 3,64 %  
Annuitäten  
Tilgung 2 % der Darlehenssumme  
regelmäßige Gebäudeunterhaltung 1 % der Herstellungskosten  
Abschreibung linear 60 Jahre

#### Anmietung

Fläche 1.075 m² inkl. Betreuungs- und Verkehrsflächen und Terrassen  
Miete je m² 16,90 €

#### Ertüchtigung Kleine Wichte

Bausumme (Sanierung) 1.500.000 €  
derzeit gültiger Zins (bei einer Laufzeit von bis zu 25 Jahren) 3,64 %  
Annuitäten  
Tilgung 2 % der Darlehenssumme  
regelmäßige Gebäudeunterhaltung 1 % der Herstellungskosten  
Abschreibung linear 60 Jahre

## **Fazit**

Die Ertüchtigung am jetzigen Standort ist wie bereits erwähnt, aufgrund nicht einzuhaltender Anforderungen an Raum- und Platzangebote, als 4-gruppige Einrichtung lediglich redaktioneller Natur.

Die genannte kalkulatorische Summe von 1.500.000 € für eine grundhafte Sanierung stellt eine Annahme dar und dient der Verdeutlichung.

Außerdem wäre für eine Bauphase ein Ersatzbau nötig, für den weitere Kosten entstehen. Im Jahr 2024 hat zum Beispiel die Stadt Vellmar eine Container Kita für 75 Kinder (3 Gruppen) angemietet. Die Kosten für zwölf Monate betrugen 630.000 €.

Unter Betrachtung der Vorgaben des Gemeindehaushaltsrechts und der zugrundeliegenden Annahmen erscheint zum jetzigen Zeitpunkt eine Anmietung entsprechender Räumlichkeiten, im Objekt der KVK, als wirtschaftlichste Variante gegenüber einem Neubau an einem anderen Standort.

Durch die Notwendigkeit der Darstellung und Finanzierung der Zinsen über den Ergebnishaushalt, ergibt sich, auch bei langfristiger Betrachtung, für den Ergebnishaushalt eine Entlastung gegenüber einem Neubau.

## **Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und verweist die Angelegenheit zur weiteren Beratung und Beschlussfassung an den Haupt- und Finanzausschuss.**

**Der Haupt- und Finanzausschuss berät zum Abschluss der Mietabsichtserklärung mit der Kommunalen Versorgungskasse (KVK) mit den darin enthaltenen Parametern.**

**Die entsprechenden Details des Mietvertrages werden, im Nachgang, gemeinsam mit der KVK ausgearbeitet. Dieser wird zur endgültigen Beschlussfassung den Gemeindegremien vorgelegt. Der beigefügte Mietvertragsentwurf enthält zum jetzigen Zeitpunkt noch Passagen, die im Nachgang zu klären sind und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.**

**Die Mietabsichtserklärung beinhaltet u. a. Aussagen zum Mietgegenstand und der Bauverpflichtung, zur Mietzeit (15/25 Jahre mit Optionsrecht), zum Mietzins sowie Betriebs- und Nebenkosten, zur Bauausführung sowie zum Recht auf außerordentliche Kündigung.**

## **Anlage/n:**

Grundriss KiTa

Mietabsichtserklärung KiTa 04.04.2025

Mietvertragsentwurf KiTa (04.04.2025)

Nordhessische-Empfehlungen-zum-Raumkonzept-in-Kindertageseinrichtungen