



Der Vorsitzende
des Haupt- und Finanzausschusses

34320 Söhrewald, 17.06.2025
Schulstraße 8

Einladung

zur öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

am 17.06.2025, 19:30 Uhr

im Sitzungszimmer der Gemeindeverwaltung

Die Anlagen stehen digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung!

Tagesordnung:

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Wahl von stellvertretenden Schriftführerinnen für den Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Söhrewald | 0094/2025 |
| 2. | Mitteilungen/Anfragen | |
| 3. | Mietabsichtserklärung zur Anmietung von Räumlichkeiten zum Betrieb einer Kindertagesstätte im Ortsteil Wellerode | 0066/2025 |

gez.
Manfred Rewald
Vorsitzender

Tischvorlage

Vorlagennummer: 0094/2025



Abteilung: Fachbereichsleitung 1
Bearbeiter: Jennifer Adrian

Datum: 16.06.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Haupt- und Finanzausschuss	17.06.2025	Entscheidung

Wahl von stellvertretenden Schriftführerinnen für den Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Söhrewald

Sachverhalt:

Frau Jennifer Adrian wurde am 10.10.2023 als stellvertretende Schriftführerin für den Haupt- und Finanzausschuss gewählt. Die weiteren gewählten stellvertretenden Schriftführer der Gemeinde Söhrewald sind nicht mehr im Dienst.

Um terminliche Engpässe, bei Urlaub bzw. Krankheit oder Terminüberschneidungen zu vermeiden, sollen folgende Mitarbeiterinnen als stellvertretende Schriftführerinnen gewählt werden:

- Wibke Kappel, Fachbereichsleitung 3
- Pia Hildebrand, Mitarbeiterin Fachbereich 1

Beschlussvorschlag:

Als stellvertretende Schriftführerinnen für den Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Söhrewald werden Frau Wibke Kappel und Frau Pia Hildebrand gewählt.

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
Haupt- und Finanzausschuss	17.06.2025	Vorberatung
Gemeindevertretung	25.06.2025	Entscheidung

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

Sachverhalt:

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

Sachverhalt:

Kindertagesstätte „Kleine Wichte“ Baujahr 1974

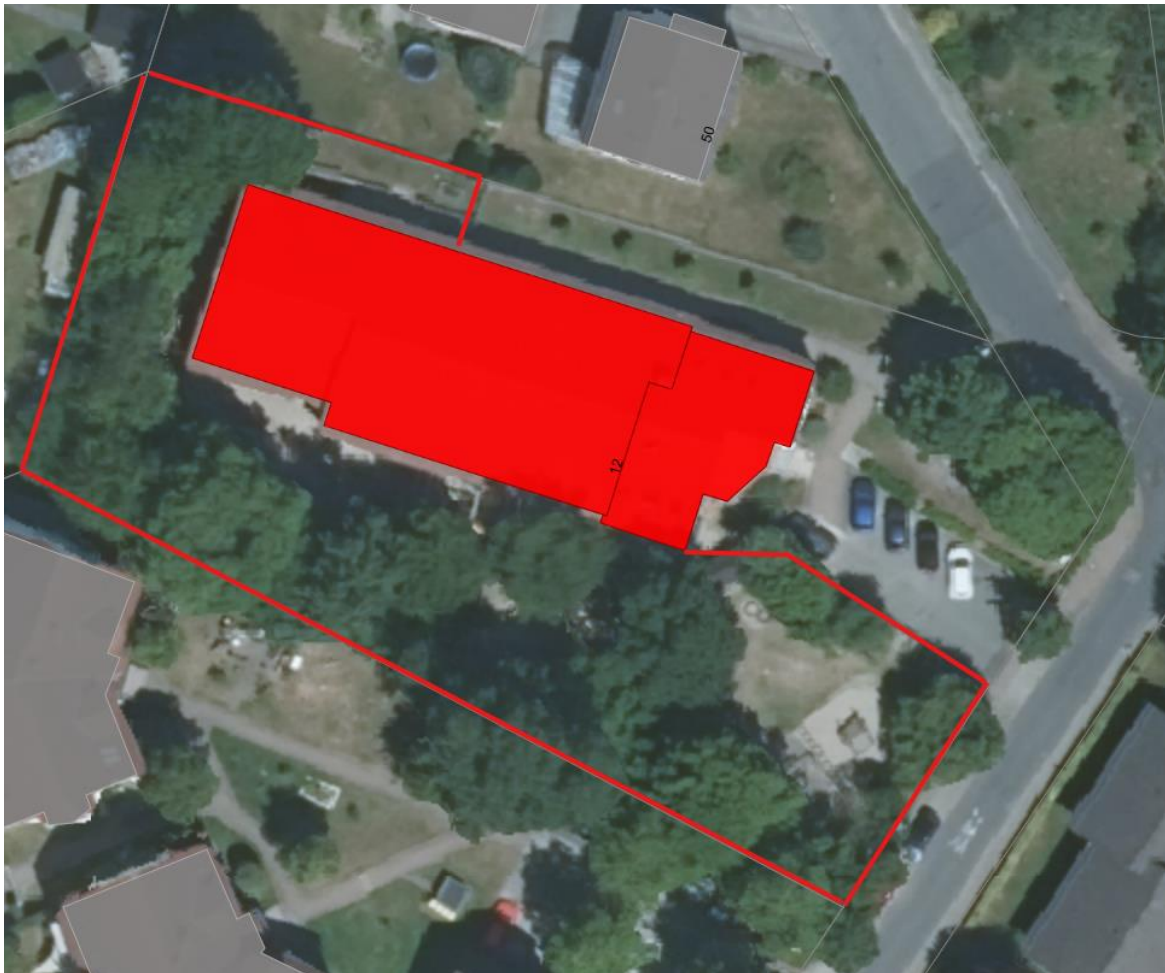
Kindertagesstätte 4 Gruppen a 25 Kinder

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

Grundstücksfläche Gesamt 2.964 m²,

Bruttofläche KITA 537 m², Nutzfläche 445 m²,

Außengelände ca. 1.500 m² durch Hänge und Böschungen nutzbare Fläche ca. 1.000 m²



Ein künftiger Betrieb des Gebäudes aus dem Jahr 1974 als Kindertagesstätte erfordert eine grundlegende 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 grundlegende 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 m² 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 Gem. Söhrewald	Sanierung Kleine Wichte 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 €
Summe	218.083,01 €	311.618,31 €	94.094,40 €
Tilgung Finanzhaushalt was fehlt ?	-	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 betragen 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.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss vom 13.05.2025 erläuterte Frau Bergmann die Entwicklung des Mietzinses sowie zur Bauausführung, insbesondere im Zusammenhang mit der Beheizung des Gebäudes und beantwortete weitere Fragen der Mitglieder.

Sie verdeutlichte in diesem Zusammenhang auch die wirtschaftlichen Notwendigkeiten der KVK, vor Baubeginn die jeweiligen Ankermieter vertraglich zu binden. Das Projekt sei ohne die Ankermieter nur schwer wirtschaftlich realisierbar.

In diesen Zusammenhang wurden folgende Änderungen zur Mietabsichtserklärung besprochen und im Nachhinein im Gespräch mit der KVK auch nachverhandelt:

§ 3 Erhöhung des Schwellenwertes zum Verbraucherpreisindex von bisher 5 % auf 6 %

§ 3 Verlängerung der Dauer zur Aussetzung der Indexmietklausel von bisher 36 Monate auf 48 Monate nach Übergabe des Mietgegenstandes

Weiterhin bestätigte die KVK, dass es möglich sei, das bei gleichen Bonitätsvoraussetzungen und vergleichbaren weiteren Parametern bevorzugt an Söhrewälderinnen und Söhrewälder vermietet werden könne.

Die geänderte Mietabsichtserklärung ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Abschluss der angepassten Mietabsichtserklärung (Stand 16.05.2025) mit der Kommunalen Versorgungskasse (KVK) mit den darin enthaltenen Parametern.

Eine bevorzugte Vermietung an Söhrewälder Bürgerinnen und Bürger unter Berücksichtigung des oben genannten Sachverhaltes wird als wünschenswert angesehen.

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.

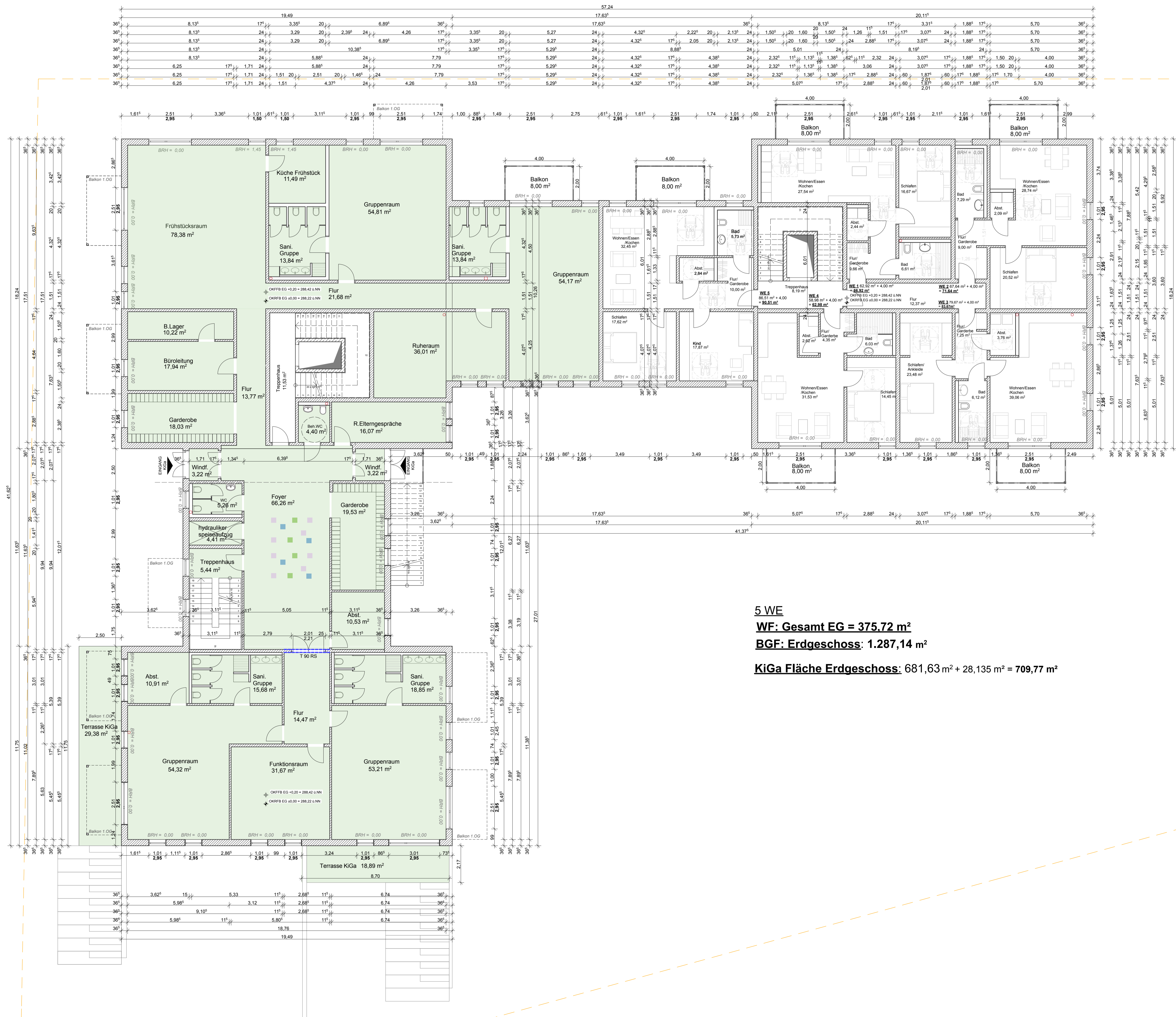
Anlage/n:

Grundriss KiTa

Mietabsichtserklärung KiTa 16.05.2025akt.

Mietvertragsentwurf KiTa (04.04.2025)

Nordhessische-Empfehlungen-zum-Raumkonzept-in-Kindertageseinrichtungen



5 WE
WF: Gesamt EG = 375,72 m²
BGF: Erdgeschoss: 1.287,14 m²
KiGa Fläche Erdgeschoss: 681,63 m² + 28,135 m² = 709,77 m²

Legende
 Wohnungen
 Kindergarten
 Tagespflege
 Stahlbeton
 Mauerwerk

_____ Bauherr
 _____ Architekt

Bauantrag
Neubau eines Mehrfamilienhauses 27 WE mit KiGa und Tagespflege
 Bauvorhaben: Schulstraße 23
 34320 Schreiwald Weilerode
 Bemerkung: Weilerode Flur 3 Flurstk: 20/17
 Bebauungsplan: in Bearbeitung
 Bauherr: Beamtinnen-Vereinigung Klasse Kurhessen-Hildesheim
 Sonderklasse Zusatzvereinigungsklasse der Gemeinden
 und Gemeindeverbände des Regierungsbezirks Kassel
 Körnerstraße 42, 34117 Kassel

Planinhalt: Erdgeschoss
 Zeichnungsmaßstab: 1:100
 Ausgabezeitpunkt: 20.01.2023
 Datum: 20.01.2023
 Planautor: www.schreiwald.de

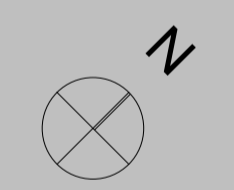
Planung:
 planungsbüro g^unther
 Dipl.-Ing. Architekt Carsten Günther
 Klingplatz 57
 34117 Kassel
 Tel.: 0561/9604323
 Email: buero@planungsbuero-guether.de



BGF: Untergeschoss: 1.287,14 m²

KiGa Fläche Erdgeschoss: 329,29 m² + 35,565 m² (Terr/Balk.) = 365,59 m²

Tagespflege := 327,97m² + 29,30 m² (Terr/Balk.) = 357,27 m²



Legende

- Wohnungen
- Kindergarten
- Tagespflege
- Stahlbeton
- Mauerwerk

Bauherr

Architekt

Bauantrag

Neubau eines Mehrfamilienhauses 27 WE mit KiGa und Tagespflege

Bauvorhaben: Schulstraße 23
34320 Schreiwald Weilerode

Gemarkung: Weilerode Flur: 3 Flurstück: 20/17


Bebauungsplan: in Bearbeitung

Bauherr: Beamten-Versorgungskasse Kurhessen-Walddeck
Sonderklasse Zusatzversorgungskasse der Gemeinden
und Gemeindeverbände des Regierungsbezirks Kassel
Königsplatz 42,
34117 Kassel

Planinhalt: Untergeschoss

Zeichnungsmaßstab: 1:100 Ausgabezeitpunkt: 20.01.2023

Planung:
planungsbüro g^ünther
Dipl.-Ing. Architekt Carsten Günther



Königsplatz 42
34117 Kassel
Tel.: 0561/9004323
Email: bauro@planungsbuero-guether.de

Zwischen

Beamtenversorgungskasse Kurhessen Waldeck
Sondervermögen **Zusatzversorgungskasse**
der Gemeinden und Gemeindeverbände des Regierungsbezirks Kassel
Kölnische Straße 42 in 34117 Kassel
vertreten durch den Direktor Johannes Petek
geschäftsansässig ebenda

- nachfolgend kurz als **Vermieter** bezeichnet

und

Gemeinde Söhrewald
Schulstraße 8, 34320 Söhrewald
vertreten durch den Gemeindevorstand
geschäftsansässig ebenda

- nachfolgend als **Mieter** bezeichnet, auch
wenn es sich um mehrere Personen handelt

wird folgende

Mietabsichtserklärung

geschlossen:

Vorbemerkung

Die Parteien verpflichten sich, spätestens bis zum 31.12.2025 einen Mietvertrag, dieser Vereinbarung als Anlage 1 beigelegt, abzuschließen, der die nachfolgenden Mindestvoraussetzungen beinhalten muss. Die Gültigkeit der vorliegenden Mietabsichtserklärung endet mit der Unterzeichnung des angestrebten Mietvertrages.

§ 1 Mietgegenstand und Bauverpflichtung

Der Vermieter ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wellerode, Flur 3, Flurstück 20/17, gelegen Schulstraße 23 in 34320 Söhrewald Wellerode.

Der Vermieter wird auf diesem Grundstück einen Gebäudekomplex – Mehrgenerationenwohnanlage – mit Kindertagesstätte, Tagespflegeeinrichtung und barrierefreien sowie rollstuhlgerechten Wohnungen errichten. Die in den Grundrissen (Anlage 2) bezeichneten Flächen im Keller- und Erdgeschoss werden einzig für die Schaffung einer Kindertagesstätte für den Mieter hergestellt und werden im Folgenden als „Mietgegenstand“ bezeichnet.

Der Vermieter versichert, dass keine Rechte Dritter bestehen, die die Nutzung des Mietobjektes gemäß dem Vertragszweck durch den Mieter beeinträchtigen.

Der Vermieter behält sich in jedem Fall Änderungen vor, die durch Behörden oder Nachbareinsprüche verlangt werden, dem Umweltschutz oder dem technischen Fortschritt dienen oder durch sonstige rechtliche, technische oder wirtschaftliche Notwendigkeiten veranlasst sind und den Mieter nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjektes und wird ab Übergabe auf die Dauer von **15/25** Jahren fest abgeschlossen. Den genauen Übergabezeitpunkt werden die Parteien in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag festlegen.

Der Vermieter räumt dem Mieter ein **zwei/dreimaliges** Optionsrecht auf Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrages über die Festmietzeit hinaus um jeweils weitere 5 Jahre (Optionszeitraum) ein. Die Optionserklärung muss dem Vermieter spätestens 24 Monate vor Ende der Festmietzeit bzw. – bei mehreren Optionsrechten – vor Ende der durch die ausgeübte Option verlängerten Vertragslaufzeit schriftlich zugehen. Nimmt der Mieter sein Optionsrecht nicht wahr, entfällt das Optionsrecht; im Falle mehrerer Optionsrechte entfallen dann auch die übrigen Optionsrechte.

Nach Ablauf der vorgenannten Festmietzeit bzw. – soweit eine Option auf Verlängerung der Laufzeit des Mietverhältnisses ausgeübt wurde – nach Ablauf des Optionszeitraums bzw. – im Falle der Ausübung mehrerer Optionszeiträume – nach Ablauf des letzten Optionszeitraumes, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Mietpartei mit einer Frist von 30 Monaten gekündigt werden.

§ 3 Mietzins und Betriebs- und Nebenkosten

Mietzins

Zum Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung wird davon ausgegangen, dass dem Mieter eine Mietfläche von insgesamt ca. **1.075,36 m²** zur Verfügung gestellt werden. Die Mietflächen werden nach Errichtung des Mietgegenstandes nach NGF (Nettogrundfläche), DIN 277, durch gemeinsames Aufmaß ermittelt. Das Ergebnis der Nettogrundflächenermittlung wird der Berechnung des Mietzinses zugrunde gelegt.

Der anfängliche Mietzins beträgt **16,90 Euro/m²** (in Worten: sechzehn Euro und neunzig Eurocent pro Quadratmeter) pro Quadratmeter Nettogrundfläche/DIN 277. Es wird eine Preisgleitklausel vereinbart. Erhöht oder vermindert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder einer vorangegangenen Neuregelung um mindestens **6 Prozentpunkte** (Basisjahr 2022 = 100), beginnend **48 Monate** nach Übergabe des Mietgegenstandes, so erhöht oder vermindert sich die bis dahin vereinbarte Grundmiete im gleichen (prozentual umgerechneten) Verhältnis, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsänderung bedarf. Die Änderung wird jeweils ab dem Folgemonat wirksam, der auf die Mitteilung der Mieterhöhung folgt. Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehend beschriebenen Voraussetzungen auf der Basis der jeweils vorausgegangenen Mietänderung entsprechend vorliegen.

Der Mietzins enthält nicht die gesetzliche Mehrwertsteuer. Dabei gehen beide Parteien davon aus, dass der Mieter nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Soweit dies für das gesamte Mietobjekt oder Teile hiervon so bleibt, ist der Vermieter nicht berechtigt, für die Mietzinseinnahmen auf Mehrwertsteuer zu optieren. Der Mieter wird dem Vermieter unverzüglich Anzeige davonmachen, wenn er über den derzeitigen Status hinaus vorsteuerabzugsberechtigt wird. Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, neben dem Mietzins auch die gesetzliche Mehrwertsteuer zu verlangen.

Betriebskosten

Der Mieter hat alle Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu tragen.

§ 4 Bauausführung, Termin, Übergabe, Beginn der Mietzeit und Mietzahlung

Der Vermieter wird dem Mieter ermöglichen, sich jederzeit über den Stand des Bauvorhabens zu informieren.

Sollten sich während der Baumaßnahme konkrete Änderungswünsche des Mieters ergeben, zu deren Erfüllung der Vermieter nicht schon kraft Gesetzes oder aufgrund dieses Vertrages verpflichtet ist, so wird der Vermieter solche Sonderwünsche erfüllen, wenn dies baurechtlich möglich ist. Durch die Erfüllung von derartigen Sonderwünschen sich ergebende Mehrkosten (Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungskosten) werden dem Mieter vor Beginn der Ausführung mitgeteilt., sofern der Mieter daran beteiligt werden soll. Die Grundrissgestaltung der KiTa erfolgt nach Rücksprache mit dem Mieter vor Baubeginn.

Zur Bezugsfertigkeit des Mietobjektes gehört dessen Erstellung in einem Umfang, die einen ungehinderten Betrieb des Mieters gewährleistet. Bezugsfertigkeit ist auch gegeben, wenn noch Restarbeiten zur Mängelbeseitigung zu erbringen sind, sofern es sich dabei um unwesentliche Mängel handelt, die die vertraglich vereinbarte Nutzung nicht beeinträchtigen. Die Mängelbeseitigung muss außerhalb des KiTa-Betriebes erfolgen, sofern die Mieträumlichkeiten betroffen sind.

Die Bezugsfertigkeit des Objektes ist zum **01.10.2027** geplant. Der Mietbeginn wird in dem noch abzuschließenden Mietvertrag verbindlich festgelegt.

Baurechtliche Auflagen der Behörden - auch soweit sie mit der Nutzung des Objektes in Zusammenhang stehen - werden vom Vermieter erfüllt.

Der voraussichtliche Übergabetermin wird dem Mieter vom Vermieter mit einer Frist von mindestens 6 Monaten schriftlich angezeigt und der endgültige mit einer Frist von 12 Wochen. Die Übernahme wird auf Seiten des Mieters durch einen Architekten oder Bauingenieur vollzogen, den der Mieter rechtzeitig und unter Hinweis auf die Bestimmungen dieses Vertrages bestellt.

Über den Zustand des Mietobjektes ist bei der Übergabe ein Protokoll anzufertigen, in dem der in einer gemeinsamen Besichtigung festgestellte Zustand des Mietobjektes, dokumentiert wird. Das Übergabeprotokoll wird nach rechtsverbindlicher Unterschrift beider Parteien wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages. Der Vermieter ist verpflichtet, Mängel unverzüglich zu beseitigen und fehlende Leistungen unverzüglich auszuführen.

§ 5 Betriebspflicht/Konkurrenzschutz

Konkurrenzschutz wird dem Mieter vom Vermieter im gesamten Gebäude nicht gewährt.

§ 6 Außerordentliche Kündigung

Während der Vertragslaufzeit (Mindestlaufzeit sowie Optionszeiten) ist die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt. In jedem Fall hat eine Kündigung schriftlich zu erfolgen.

Der Vermieter ist zur außerordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt, falls der Mieter mit 2 Monatsmieten oder einem entsprechenden Betrag mehr als 1 Monat im Rückstand ist und, nach Aufforderung durch eingeschriebenen Brief, den gesamten rückständigen Betrag nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Aufforderung bezahlt.

§ 7 Änderungen und Ergänzungen

Mündliche Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Sollte eine Bestimmung oder ein Bestandteil dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahekommt.

Dieser Vertrag und seine Anlage werden jeweils zweifach ausgefertigt, der Mieter erhält eine Ausfertigung.

§ 8 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Kassel.

§ 9 Bestandteile des Vertrags

Vertragsbestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1 Grundriss KiTa
- Anlage 2 Mietvertragsentwurf KiTa (04.04.2025)

Kassel,

Söhrewald,

.....
Beamtenversorgungskasse Kurhessen Waldeck
Sondervermögen Zusatzversorgungskasse
der Gemeinden und Gemeindeverbände des
Regierungsbezirks Kassel

.....
Gemeinde **Söhrewald**
- Bürgermeister

- Vermieter -

.....
- 1. Beigeordneter -

- Mieter -

Mietvertrag

Zwischen

Beamtenversorgungskasse Kurhessen Waldeck
Sonderkasse Zusatzversorgungskasse
der Gemeinden und Gemeindeverbände des Regierungsbezirks Kassel
Kölnische Straße 42 in 34117 Kassel
vertreten durch den Direktor Johannes Petek
geschäftsansässig ebenda

- Vermieter -

und

Gemeinde Söhrewald
Schulstraße 8, 34320 Söhrewald
vertreten durch den Gemeindevorstand
geschäftsansässig ebenda

- Mieter -

- Vermieter und Mieter im nachfolgenden kurz **Parteien** genannt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand und Bauverpflichtung

(1) Der Vermieter ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wellerode, Flur 3, Flurstück 20/17, gelegen Schulstraße 23 in 34320 Söhrewald Wellerode.

Der Vermieter wird auf diesem Grundstück einen Gebäudekomplex – Mehrgenerationenwohnanlage – mit Kindertagesstätte, Tagespflegeeinrichtung und barrierefreien sowie rollstuhlgerechten Wohnungen errichten. Die im Lageplan (Anlage 1) und in den Grundrissen (Anlage 2) bezeichneten Flächen im Keller- und Erdgeschoss werden einzig für die Schaffung einer Kindertagesstätte für den Mieter hergestellt und werden im Folgenden als „Mietgegenstand“ bezeichnet.

(2) Die Art und Weise der Bebauung und die Anforderungen an den Mietgegenstand ergeben sich aus der diesem Vertrag beigelegten Baubeschreibung (Anlage 4)). Diese Anlagen sind vom Vermieter in Zusammenarbeit mit dem Mieter erarbeitet worden und sie sind Grundlage des vom Vermieter bei der Bauaufsichtsbehörde bereits gestellten Bauantrags. Der Vermieter hat den Mietgegenstand unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und der nach den Anlagen 1 und 2 zu beachtenden DIN-Normen auszuführen bzw. zu beschaffen. Ändern sich die einschlägigen Vorschriften und die nach den Anlagen 1 und 2 zu beachtenden DIN-Normen nach Abschluss dieses Vertrages bis zum Baubeginn, hat der Mieter Anspruch auf eine Anpassung.

(3) Änderungen und Ergänzungen an den Anlagen 1, 2 und 4 bedürfen einer Festlegung durch schriftliche Vereinbarung. Diese darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Der Vermieter behält sich in jedem Fall Änderungen vor, die durch Behörden oder Nachbareinsprüche verlangt werden, dem Umweltschutz oder dem technischen Fortschritt dienen oder durch sonstige rechtliche, technische oder wirtschaftliche Notwendigkeiten veranlasst sind und den Mieter bzw. den Betrieb der KiTa nicht wesentlich beeinträchtigen.

(4) Der Vermieter wird dem Mieter ermöglichen, sich jederzeit über den Stand des Bauvorhabens zu informieren.

Sollten sich während der Baumaßnahme konkrete Änderungswünsche des Mieters ergeben, zu deren Erfüllung der Vermieter nicht schon kraft Gesetzes oder aufgrund dieses Vertrages verpflichtet ist, so

wird der Vermieter solche Sonderwünsche erfüllen, wenn dies baurechtlich möglich ist und hinsichtlich der Kostenhöhe vor Beginn der Maßnahme eine Einigung erzielt wird. Durch die Erfüllung von derartigen Sonderwünschen sich ergebende Mehrkosten (Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungskosten) sind unverzüglich nach Ausführung vom Mieter zu bezahlen, so dass sie auf den Mietzins ohne Einfluss sind.

(5) Zu dem Mietobjekt gehören folgende Einrichtungen und Anlagen: KEINE

(6) Die Mietfläche wird für alle Angelegenheiten betreffend die Durchführung und Beendigung dieses Vertragsverhältnisses gemäß der als Anlage 4 beigefügten Mietflächenberechnung zunächst mit **1.076,50 m²** vereinbart. Die Mietflächen werden nach Errichtung des Mietgegenstandes nach NGF (Nettogrundfläche), DIN 277, durch gemeinsames Aufmaß ermittelt. Das Ergebnis der Nettogrundflächenermittlung wird der Berechnung des Mietzinses zugrunde gelegt.

(7) Der Mieter hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften (z.B. DIN, VDS, VDE), die seinen Betrieb betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen und den Vermieter von Auflagen, die gegen ihn ergehen sollten, freizuhalten. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters einschlägige Prüfbescheinigungen eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen. Der Vermieter muss die baurechtlichen Voraussetzungen für den KiTa-Betrieb schaffen.

(8) Der Vermieter kann dem Mieter für die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen eine angemessene Frist setzen. Nach ergebnislosem Ablauf oder bei unbekanntem Aufenthalt des Mieters kann der Vermieter erforderliche Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

(9) Bei der Übergabe des Mietobjektes wird ein Protokoll gefertigt, aus dem sich u.a. auch die Anzahl der ausgehändigten Schlüssel sowie ggf. festgestellte Mängel ergeben. Weitere Schlüssel dürfen vom Mieter nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters beschafft werden.

§ 2 Mietzweck, Konzession

(1) Die Vermietung erfolgt zum **Betrieb einer Kindertagesstätte/Kinderkrippe**.

Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch, wenn der Mieter unter Verwendung der Firma oder des Kennzeichens (Marke) eines anderen Unternehmens die Nutzung des Mietobjektes fortsetzen will. Grundsätzlich ist die Untervermietung zulässig, Näheres wird in § 17 dieses Vertrages geregelt.

(2) Alle mit dem Nutzungszweck gemäß Absatz 1 im Zusammenhang stehenden Genehmigungen und Konzessionen holt der Mieter auf seine Kosten ein. Eine Haftung oder Gewähr für deren Erteilung übernimmt der Vermieter nicht. Der Vermieter sagt dem Mieter seine Mitwirkung bei der Beantragung der Genehmigungen und Konzessionen zu, soweit dies hinsichtlich des Nachweises der baulichen Voraussetzungen erforderlich ist. Für Umstände, die in der Person, in den wirtschaftlichen Verhältnissen oder sonst in der Risikosphäre des Mieters begründet liegen und der Verfolgung des Mietzweckes oder der Erteilung behördlicher Genehmigungen entgegenstehen, hat allein der Mieter einzustehen. Für die Erteilung behördlicher Genehmigungen, Auflagen oder Verbote hat die Vermieter also nur insoweit einzustehen, als diese unmittelbar mit der Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängen und nicht durch persönliche oder betriebliche Umstände des Mieters veranlasst sind.

(3) Das vertragliche Gebrauchsrecht des Mieters erstreckt sich nur auf den Betrieb einer Kindertagesstätte.

(4) Der Vermieter übernimmt weder in Bezug auf den vom Mieter erstrebten wirtschaftlichen Erfolg noch in Bezug auf die allgemeine Entwicklung des Kundeninteresses eine Garantie für eine bestimmte Geschäftsentwicklung.

§ 3 Inventar

Der Vermieter übergibt dem Mieter – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung unter § 1 Abs. 2 – kein bewegliches oder unbewegliches Inventar.

§ 4 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjektes und wird ab Übergabe auf die Dauer von **15/25** Jahren fest abgeschlossen. Den genauen Übergabezeitpunkt werden die Parteien in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag festlegen.

Der Vermieter räumt dem Mieter ein **zwei/dreimaliges** Optionsrecht auf Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrages über die Festmietzeit hinaus um jeweils weitere 5 Jahre (Optionszeitraum) ein. Die Optionserklärung muss dem Vermieter spätestens **24 Monate** vor Ende der Festmietzeit bzw. – bei mehreren Optionsrechten – vor Ende der durch die ausgeübte Option verlängerten Vertragslaufzeit schriftlich zugehen. Nimmt der Mieter sein Optionsrecht nicht wahr, entfällt das Optionsrecht; im Falle mehrerer Optionsrechte entfallen dann auch die übrigen Optionsrechte.

Nach Ablauf der vorgenannten Festmietzeit bzw. – soweit eine Option auf Verlängerung der Laufzeit des Mietverhältnisses ausgeübt wurde – nach Ablauf des Optionszeitraums bzw. – im Falle der Ausübung mehrerer Optionszeiträume – nach Ablauf des letzten Optionszeitraumes, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Mietpartei mit einer Frist von 30 Monaten gekündigt werden.

(4) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB wird ausgeschlossen. Das Mietverhältnis gilt also nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn nach dem Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt wird, auch ohne dass eine Vertragspartei innerhalb von zwei Wochen ihrem entgegenstehenden Willen gegenüber dem anderen Teil erklärt hat. Eine Vereinbarung, durch die das abgelaufene Mietverhältnis fortgesetzt oder erneuert wird, bedarf stets der Schriftform.

§ 5 Bezugsfertigkeit, Übergabetermin

(1) Zur Bezugsfertigkeit des Mietobjektes gehört dessen Erstellung in einem Umfang, die einen ungehinderten Betrieb des Mieters gewährleistet. Bezugsfertigkeit ist auch gegeben, wenn noch Restarbeiten zur Mängelbeseitigung zu erbringen sind, sofern es sich dabei um unwesentliche Mängel handelt, die die vertraglich vereinbarte Nutzung nicht beeinträchtigen. Die Mängelbeseitigung muss außerhalb des KiTa-Betriebes erfolgen, sofern die Mieträumlichkeiten betroffen sind.

(2) Der voraussichtliche Übergabetermin wird dem Mieter vom Vermieter mit einer Frist von mindestens 6 Monaten schriftlich angezeigt und der endgültige mit einer Frist von 12 Wochen. Die Übernahme wird auf Seiten des Mieters durch einen Architekten oder Bauingenieur vollzogen, den der Mieter rechtzeitig und unter Hinweis auf die Bestimmungen dieses Vertrages bestellt.

§ 6 Grundmiete, Wertsicherungsklausel

(1) Die monatliche Grundmiete beträgt 18.173,58 € ggf. zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt. (z.Zt. 19 %) gemäß §8.

(2) Erhöht oder vermindert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder einer vorangegangenen Neuregelung um mindestens 5 Prozentpunkte (Basisjahr 2022 = 100), beginnend **36 Monate nach Übergabe des Mietgegenstandes**, so erhöht oder vermindert sich die bis dahin vereinbarte Grundmiete im gleichen (prozentual umgerechneten) Verhältnis, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsänderung bedarf. Die Änderung wird jeweils ab dem Folgemonat wirksam, der auf die Mitteilung der Mieterhöhung folgt. Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehend beschriebenen Voraussetzungen auf der Basis der jeweils vorausgegangen Mietänderung entsprechend vorliegen.

(3) Sollte diese Wertsicherungsklausel nicht nach § 3 Abs. 1 Preisklauselgesetz als genehmigt gelten oder sollten Hindernisse für die Anwendung dieser Klausel auftreten, soll stattdessen die Angemessenheit der Miete überprüft und die Miethöhe neu vereinbart werden, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um 5 Prozentpunkte erhöht oder vermindert.

(4) Im Falle einer Verlängerung der Mietzeit gleich aus welchem Grund gilt diese Wertsicherungsklausel, soweit rechtlich zulässig, auch für den Verlängerungszeitraum.

(5) An die Stelle des bezeichneten Verbraucherpreisindex tritt die ihm am nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.

§ 7 Betriebskosten

(1) Neben der Grundmiete hat der Mieter sämtliche für das Mietobjekt anfallenden Betriebskosten i.S.d. § 2 der Betriebskostenverordnung (Anlage 5) in der jeweils gültigen Fassung zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt. (z.Zt. 19 %) zu zahlen. Beide Parteien gehen davon aus, dass die in dieser Anlage aufgeführten Betriebskosten für Wohnräume aufgestellt sind und deshalb in einem erweiterten, der Geschäftsraumnutzung entsprechenden Sinn zu verstehen sind. So sollen zu den Betriebskosten z.B. auch folgende Positionen gehören, auch wenn in diesen Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten enthalten sein sollten:

- Reinigung, Schneeräumung, Eisbeseitigung und das Streuen von Verkehrswegen und sonstigen Außenanlagen;
- turnusmäßige Dachrinnenreinigung.
- Technik- und Sicherheitsdienste;
- Ungezieferbekämpfung;
- Bedienung, Überwachung, Pflege und Wartung der zentralen Klimaanlage;
- Pflege und Wartung der Notstromanlage;
- Betrieb, Pflege, und Wartung der Rauchmelder und der Sprinkleranlage;
- Betrieb, Überwachung, Pflege und Wartung der zentralen Alarmanlage;
- Fassadenreinigung;
- Betrieb, Überwachung, Pflege und Wartung der zentralen Datenkommunikation;
- Pflege und Reinigung des Fahrradabstellplatzes / des Parkplatzes / der Kfz-Stellplätze / der Tiefgarage;
- Betrieb, Wartung und Überprüfung der zentralen Müllsammel-, Müllpress- und Müllsortieranlage;
- Mietverwaltung und/oder WEG-Verwaltung;
-

(2) Soweit möglich, wird der Mieter mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen selbst entsprechende Versorgungsverträge auf eigenen Namen und eigene Rechnung abschließen. Für die übrigen Betriebskosten gilt folgende Regelung:

a) Sofern das Mietobjekt für bestimmte Betriebskostenarten über gesonderte Messgeräte zur Verbrauchserfassung verfügt oder sonst eine eindeutige Zuordnung der Betriebskosten zum Mietobjekt möglich ist, werden die Betriebskosten nach Verbrauch (zuzüglich der Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung und Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte) bzw. nach der direkten Zuordnung abgerechnet.

b) Soweit Heizungs- und Warmwasserkosten nicht nach lit. a) abgerechnet werden, werden diese zu 70 % nach dem gemessenen Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Nutzfläche des gesamten Grundstückes umgelegt.

c) Alle anderen Betriebs- und Nebenkosten werden nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Nutzfläche des gesamten Grundstückes umgelegt.

(3) Der Mietgegenstand wird mit Geräten zur Verbrauchserfassung ausgestattet. Der Vermieter ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Er ist ferner berechtigt, mit Wirkung zum Anfang des folgenden Abrechnungszeitraumes den Verteilerschlüssel im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung nach billigem Ermessen neu festzulegen.

(4) Auf die Betriebskosten gemäß Absatz 2 Satz 2 lit. a bis c leistet der Mieter monatliche Vorauszahlungen in Höhe von **2.153,00 €** ggf. zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt. (z.Zt. 19 %) gemäß § 7, über die vom Vermieter jährlich abgerechnet wird. Wenn sich die laufenden Betriebskosten in einem

Umfang erhöhen, dass die vom Mieter zu erbringenden Vorauszahlungen für das gesamte Abrechnungsjahr eine nicht unerhebliche Unterdeckung erwarten lassen, kann der Vermieter nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) vom Mieter für die Zukunft ab dem jeweils nächsten Mietzahlungstermin die Zahlung eines erhöhten, voraussichtlich kostendeckenden Vorauszahlungsbetrags verlangen.

Die Regelungen des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB, wonach der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist mit Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen ist, gilt für dieses Geschäftsraummietverhältnis nicht.

(5) Einwendungen gegen die nach Absatz 4 zu erstellenden Abrechnungen hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung nicht mehr geltend machen. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen über die Betriebskosten weder während des laufenden Mietverhältnisses noch anlässlich seiner Beendigung verpflichtet.

§ 8 Umsatzsteuer, Zahlungen

(1) Hinsichtlich der Zahlung der Umsatzsteuer gilt:

Auf die Grundmiete und alle Betriebskosten einschließlich ihrer Vorauszahlungen zahlt der Mieter die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, derzeit also in Höhe von 19 %.

Der Vermieter behält sich vor, zur Umsatzsteuer zu optieren. Die Parteien sind sich einig, dass eine Pflicht des Vermieters, auf die Umsatzsteuerbefreiung zu verzichten, nicht besteht. Die Option zur Umsatzsteuer wird dem Mieter vom Vermieter durch Ausstellung einer Rechnung für die nächstfällige Monatsmiete angezeigt, in der die Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen wird. Von da an hat der Mieter die nach diesem Vertrag geschuldeten Zahlungen auf Miete und Betriebskosten einschließlich ihrer Vorauszahlungen jeweils zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer zu leisten.

(2) Sofern gemäß Abs. 1 die Zahlung der Umsatzsteuer vereinbart ist, ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt überwiegend (d.h. entsprechend der gegenwärtigen Praxis der Steuerbehörden mindestens zu 95 %) für die Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Sollte sich die von den Steuerbehörden festgelegte Bagatellgrenze von zur Zeit 5 % verändern, so ist die neue Festlegung maßgebend. Verwendet der Mieter den Mietgegenstand mehr als nur geringfügig (z.Zt. mehr als 5 %) zur Ausübung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug ausschließen, oder beabsichtigt er dies künftig, so hat er dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Für den Fall, dass der Mieter eine steuerschädliche Verwendungsänderung des Mietgegenstandes selbst vornimmt oder durch Dritte zulässt oder seiner Mitteilungspflicht nicht genügt, ist der Vermieter berechtigt, die Miete an die bei ihm entstehende Mehrbelastung anzupassen; weitergehende Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben davon unberührt.

(3) Insgesamt sind damit zur Zeit zu zahlen:

Grundmiete	18.173,58 €
Betriebskostenvorauszahlung	2.153,00 €
ggf. Umsatzsteuer z. Zt. 19 %	wird voraussichtlich entfallen -----
gesamt	<u>20.326,58 €</u>

(4) Sämtliche Zahlungen nach den §§ 5, 6 und 7 sind monatlich bis zum dritten Kalendertag eines Monats im Voraus kostenfrei an folgende Kontoverbindung zu zahlen:

Kontoinhaber: Zusatzversorgungskasse Kurhessen-Waldeck
 Bank: Landeskreditkasse
 IBAN: DE06 5205 0000 4091 0020 24
 BIC: HELADEF520

Für die Rechtzeitigkeit von Zahlungen ist der Tag des Eingangs des Betrages beim Vermieter oder der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend.

§ 9 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung

(1) Gegen Forderungen aus diesem Vertrag kann der Mieter auch für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. Auch nach Rückgabe der Mietsache ist die Aufrechnung gegenüber Ansprüchen des Vermieters auf Zahlung von Miete, Betriebskosten und Nutzungsentschädigung ausgeschlossen.

(2) Gegenüber den Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch, auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig bzw. entscheidungsreif festgestellt ist.

(3) Die Geltendmachung eines Mietminderungsrechts mittels Abzugs von der vertraglich geschuldeten Miete ist dem Mieter nicht gestattet, und zwar auch nicht für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Rückgabe der Mietsache. Der Mieter wird insoweit auf die Geltendmachung etwaiger Bereicherungsansprüche verwiesen.

§ 10 Mietsicherheit

entfällt

§ 11 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheitsreparaturen und Modernisierung

(1) Bei der Festsetzung der Miete ist berücksichtigt worden, dass der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung an „Dach und Fach“ zuständig ist, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen sowie die Instandhaltung und Instandsetzung im Übrigen, insbesondere innerhalb der gemieteten Räume übernimmt.

(2) Der Vermieter ist zuständig für die Instandhaltung und Instandsetzung an „Dach und Fach“. Unter Dach und Fach verstehen die Vertragsparteien die gesamte tragende Konstruktion des Mietobjektes mit Fundamenten, Dach sowie Außenwänden inkl. etwaiger Fassadenverkleidungen, Vordächer sowie außen mit dem Objekt fest verbundene Teile, konstruktive Decken ohne abgehängte Decken aber inkl. Unterbodenkonstruktionen, tragende Wände, Aufzugsschächte sowie alle innerhalb des Mauerwerks verlegten technischen Einrichtungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in die Mieträume.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen durchzuführen, soweit sie durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind. Der Vermieter ist auf keinen Fall zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, Anlagen, Einrichtungen und Zubehör innerhalb des Mietobjektes, die ausschließlich dem individuellen Gebrauch der Mietsache dienen, auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Dies gilt – soweit vorhanden – insbesondere für Brandschutzanlagen (Feuerlöscher, Rauchmelder usw.), Antennenanlagen, sanitäre Einrichtungen, Durchlauferhitzer, Boiler zur Warmwasserbereitung, Gasthermen, Küchengeräte und -einrichtungen, für alle technischen Einrichtungen, insbesondere elektrische Anlagen, Licht-, Gegensprech- und Videoüberwachungsanlagen, lufttechnische Anlagen, Heizungs- und Klimainstallationen (einschließlich Thermostate, Wärmeventile usw.), Armaturen, Schlösser, Fenster, Sonnenschutzeinrichtungen, Kabelanlagen, Verglasungen und Zwischenwände. Die vorstehende Verpflichtung setzt einen mangelfreien Zustand der Anlagen und Einrichtungen bei Vertragsbeginn voraus, der Mieter ist also nicht für die Behebung anfänglicher Mängel zuständig.

(5) „Instandhaltungen“ im Sinne dieses Mietvertrages sind alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Objekt bzw. die einzelnen Einrichtungen in vertragsgemäßem Zustand zu halten, den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu erhalten, Schäden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben und die hierdurch entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen. „Instandsetzung“ im Sinne dieses Mietvertrages ist die Reparatur

solcher Schäden, die auf dem Mietgebrauch beruhen oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind, sowie die Ersatzbeschaffung von mit vermieteten Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Bestandteilen des Mietobjektes. **Die Übernahme der Instandsetzungskosten wird auf 8% der Jahresnettokaltmiete begrenzt. Darüberhinausgehende Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen hat der Vermieter zu tragen.**

(6) Der Mieter hat im Rahmen seiner Instandhaltungsverpflichtung alle im Mietobjekt vorhandenen Einrichtungen, Anlagen und Geräte auf seine Kosten zu warten. Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer der Gewährleistungszeit nur diejenigen Firmen zu beauftragen, die auch die Lieferung/Installation der jeweiligen Anlagen vorgenommen haben. Beleuchtungskörper, Leuchtmittel und zerbrochene Glasscheiben innerhalb des Mietobjektes hat der Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen.

(7) Führt der Vermieter bauliche Maßnahmen durch, die den Gebrauchswert des Mietgegenstandes erhöhen oder nachhaltig Energie oder Wasser einsparen oder ist er zu Veränderungen aufgrund baulich-behördlicher Anordnung verpflichtet, so kann er die jährliche Nettomiete um 8 % für die von ihm aufgewendeten Kosten erhöhen. Die neue Miete wird nach Fertigstellung, mit Beginn des auf die Aufforderung des Vermieters folgenden Monats, fällig.

§ 12 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

(1) Auch die über § 1 Abs. 5 hinausgehenden, insbesondere späteren baulichen Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Insoweit gelten ebenfalls § 2 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 Satz 5.

(2) Soweit mit Zustimmung des Vermieters vom Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen werden bzw. Einrichtungen mit dem Mietobjekt fest verbunden sind, gehen diese nach Ablauf des Vertrages gegen Zahlung einer angemessenen, im beiderseitigen Einvernehmen festzusetzenden Vergütung in das Eigentum des Vermieters über, sofern dieser an einer Übernahme interessiert ist; anderenfalls sind sie auf Kosten des Mieters zu entfernen und das Vertragsobjekt ist in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

(3) Das Anbringen oder Zulassen von Reklameeinrichtungen aller Art sowie alle übrigen Maßnahmen der Außenwerbung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters und sind nur gestattet, wenn etwaige erforderliche behördliche Genehmigungen vorliegen. Dies gilt insbesondere auch für das Anbringen von Plakaten, Plakatwänden, Schildern, Markisen, Fahnen und Wimpeln am Mietobjekt, auf dem dazu gehörenden Grundstück und den darauf befindlichen Begrenzungs- und Außenanlagen. Grundsätzlich sind Dekorationen, die für eine KiTa üblich sind, zulässig. Dazu gehören u.a. Fahnen, Wimpel und Plakate.

(4) Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf sein Verschulden für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 13 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

(1) Der Vermieter ist nach vorheriger Ankündigung berechtigt, Umbauten, Modernisierungsarbeiten und Reparaturen in den Mieträumen und angrenzenden Bauteilen durchzuführen, wenn dies zur Erhaltung oder Verbesserung der Mieträume oder angrenzender Bauteile, zur Einsparung von Energiekosten oder zur Abwehr und Beseitigung von Schäden und Gefahren für die Mieträume oder angrenzende Bauteile zweckdienlich ist. Eine Verbesserung der Mieträume im Sinne dieses Vertrags kann insbesondere auch darin begründet liegen, dass die Maßnahme der wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung der Mieträume bzw. des Gesamtobjekts förderlich ist.

(2) Der Mieter hat die betroffenen Bereiche des Mietobjektes zugänglich halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden. Er hat die in Absatz 1 bezeichneten Maßnahmen grundsätzlich entschädigungslos zu dulden. Der Mieter kann ausnahmsweise eine angemessene Herabsetzung der Miete geltend machen, wenn die vom Vermieter veranlassten Arbeiten eine so erhebliche Beeinträchtigung im Mietgebrauch bewirken, dass die Fortentrichtung der vollen Miete für den Mieter unbillig wäre. Mit weitergehenden Ansprüchen ist der Mieter insoweit ausgeschlossen. Die Regelungen in § 8 Abs. 3 zur Durchsetzung einer Mietminderung bleiben von diesen Regelungen unberührt.

Grundsätzlich sind solche Arbeiten, soweit möglich, außerhalb der KiTa-Öffnungszeiten durchzuführen.

§ 14 Haftung des Mieters, Verkehrssicherungspflicht

(1) Der Mieter übernimmt für die Dauer des Mietverhältnisses die sonst dem Grundstückeigentümer oder Vermieter obliegenden privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten für das Mietobjekt. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus Verletzung der ihm übertragenen Verkehrssicherungspflichten im Innenverhältnis frei. Die Verkehrssicherungspflichten außerhalb des Mietobjektes, wie z.B. die Räum- und Streupflichten, obliegen dem Vermieter.

(2) Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen und Angestellten sowie die von ihm beauftragten Handwerker, ferner Lieferanten, Kunden und andere zu ihm in Beziehung stehende Personen am Mietgegenstand verursacht werden. Dabei kommt es auf ein Verschulden des Schadensverursachers nicht an.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, etwaige Mängel oder Schäden, die sich am oder im Mietobjekt zeigen, dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Für einen durch verspätete oder unterlassene Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter.

(4) Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumlichkeiten im vertragsgemäßen Zustand an den Vermieter herauszugeben.

(5) Bei Frostgefahr hat der Mieter alle Vorkehrungen zu treffen, um Schäden zu verhindern. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Pflicht entstehen.

§ 15 Haftung des Vermieters

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehftung) wird ausgeschlossen, § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung. Der Vermieter seine Vertreter und seine Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, für leichte Fahrlässigkeit nur bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Diese Haftungsbeschränkungen gelten nicht bei der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit.

(2) Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel bezieht, die schon bei Vertragsabschluss bzw. bei Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet vorstehender Regelung nicht für leichte Fahrlässigkeit. Nicht ausgeschlossen ist ein eventuelles Kündigungsrecht des Mieters wegen bei Vertragsschluss vorhandener Mängel.

(3) Der Vermieter haftet nicht für die durch Feuer, Rauch, Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit entstandenen Schäden, ungeachtet der Art, der Herkunft, der Dauer und des Umfangs der Einwirkung, es sei denn, dass er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat; diese Beschränkung gilt nicht, wenn der eingetretene Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Versicherung abgedeckt ist.

(4) Der Vermieter sorgt für einen ordnungsgemäßen Anschluss der Mieträume an die Versorgungseinrichtungen, haftet aber nicht für Schäden, die in Zusammenhang hiermit, insbesondere durch Störung und Unterbrechung entstehen, es sei denn, dass diese Schäden auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen des Vermieters zurückzuführen sind. Soweit Störungen oder Unterbrechungen von einem der Energieversorgungssträger verursacht werden, beschränken sich die Ansprüche des Mieters auf Abtretung der Ansprüche des Vermieters gegen den betreffenden Energieversorgungssträger. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die durch Spannungsabfall oder -veränderungen entstehen; der Mieter hat sich durch geeignete technische Vorrichtungen abzusichern.

(5) § 566 Abs. 2 BGB wird ausdrücklich abbedungen, der Vermieter haftet im Veräußerungsfall also nicht wie ein Bürge, wenn der Erwerber seine Verpflichtungen gegenüber dem Mieter nicht erfüllt.

§ 16 Versicherungen

(1) Der Vermieter verpflichtet sich, die zum Mietobjekt gehörenden Baulichkeiten fortlaufend zum vollen Zeitwert (Neuwert) bei einem öffentlichen oder der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen gegen Brand-, Sturmschäden und Leitungswasserschäden zu versichern und dauernd versichert zu halten (gleitende Neuwert-Versicherung).

(2) Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen im eigenen Namen und auf eigene Kosten abzuschließen, für die Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten und auf Verlangen des Vermieters nachzuweisen:

a) eine Betriebs-Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach-, Mietsach- und Vermögensschäden in dem für die Branche des Mieters üblichen Deckungsumfang einschließlich Umwelt-Basisdeckung;

b) eine Glasversicherung sowie

c) eine Versicherung gegen Schlüsselverlust.

Dem Mieter wird zur Absicherung seiner Haftungsrisiken empfohlen, darüber hinaus auch eine Versicherung für die von ihm eingebrachten Produktionsgeräte, sein gesamtes Inventar und seinen Hausrat, eine Versicherung für Schäden an elektrischen und elektronischen Anlagen, eine Einbruch-Diebstahl-Versicherung sowie eine Betriebsunterbrechungsversicherung abzuschließen.

(3) Der Mieter hat die in Absatz 2 bezeichneten Versicherungen so frühzeitig abzuschließen, dass diese jedenfalls mit Beginn des Mietverhältnisses in Kraft getreten sind und hinsichtlich der jeweils zugrundeliegenden Risiken vollen Versicherungsschutz entfalten. Für sämtliche Schäden und Nachteile, die sich aus der Unwirksamkeit oder dem Notleiden einer Versicherung oder aus einer Unterversicherung ergeben, haftet der Mieter.

§ 17 Untervermietung

(1) Die Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes oder von Teilen desselben an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters; eine solche Zustimmung ist nur wirksam, wenn sie durch eine formgerechte schriftliche Nachtragsvereinbarung erfolgt. Die Zustimmung des Vermieters muss sich auch auf die vom Mieter vorgesehenen Bedingungen der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung erstrecken. Dem Mieter wird schon jetzt die Erlaubnis zur Untervermietung und/oder zum Einsetzen eines anderen Betreibers erteilt.

(2) Die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung kann der Mieter nur ausnahmsweise und nur bei Vorliegen so schwerwiegender Gründe verlangen, dass die Versagung der Zustimmung für den Mieter eine besondere Härte bewirken würde. Bei der Anführung von Härtegründen ist der Mieter insbesondere mit solchen Umständen ausgeschlossen, deren Eintritt bereits bei Begründung des Mietverhältnisses feststand oder bei sorgfältiger Geschäftsführung und -planung absehbar oder vermeidbar war.

(3) Um die Erteilung der Zustimmung zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung hat der Mieter den Vermieter mindestens 8 Wochen vor Beginn des Untermietverhältnisses schriftlich zu ersuchen. Mit diesem Ersuchen ist der in Aussicht genommene Untermieter mit Namen (ggf. dem Namen der ihn vertretenden Personen), Anschrift und Gewerbe zu benennen. Außerdem sind im Einzelnen diejenigen Gründe anzuführen, die ein Recht auf Zustimmungserteilung im Sinne von Absatz 2 begründen sollen.

(4) Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung auch bei Vorliegen hinreichender Gründe im Sinne von Absatz 2 aus wichtigem Grund versagen. Versagungsgründe können sowohl in der Person oder dem Gewerbe des Untermieters als auch in seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen oder in den persönlichen und wirtschaftlichen Belangen des Vermieters begründet liegen.

(5) Für den Fall der Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung tritt der Mieter schon jetzt die ihm gegen den Dritten zustehenden Forderungen nebst Sicherungsrechten bis zur Höhe sämtlicher Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis sicherungshalber an den Vermieter ab, der diese Abtretung mit der Unterzeichnung dieses Vertrages annimmt.

(6) Bei Unternehmen gilt ein Wechsel des Inhabers bzw. eines persönlich haftenden Gesellschafters oder eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung an Dritte. Solche Vorgänge wie Änderungen bezüglich der Gewerbeerlaubnis oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen hat der Mieter der Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(7) Bei Veräußerung des gesamten Betriebes oder eines Teilbetriebes des Mieters geht dieser Mietvertrag auf den Rechtsnachfolger des Mieters nur über, falls der Vermieter dem schriftlich zustimmt.

(8) Der Mieter verpflichtet sich, ein bestehendes und vom Vermieter genehmigtes Untermietoder sonstiges Gebrauchsüberlassungsverhältnis auf Verlangen des Vermieters fristlos zu kündigen, wenn

- a) ein Umstand eingetreten ist, der als wichtiger Grund im Sinne des Absatzes 1 zur Versagung der Zustimmung zur Untervermietung berechtigt hätte;
- b) der Untermieter im Geschäftsbetrieb eine nicht genügend begründete Unterbrechung von mehr als drei Wochen eintreten lässt;
- c) der Untermieter gegen Gesetz oder gute Sitten verstößt.

§ 18 Besichtigung des Mietobjektes

(1) Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen sind bei Vorliegen berechtigter Interessen berechtigt, das Mietobjekt während der Geschäftszeit des Mieters jederzeit zu betreten und zu besichtigen, bei Verdacht auf Gefahr im Verzuge auch außerhalb dieser Zeiten. Soweit möglich, sollte der Mieter oder ein Beauftragter des Mieters dabei anwesend sein.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters i.S.d Absatzes 1 ist mindestens einmal jährlich auch ohne besonderen Anlass gegeben. Ein berechtigtes Interesse besteht darüber hinaus insbesondere dann, wenn an den Mieträumen oder angrenzenden Bauteilen Umbauten, Modernisierungsarbeiten oder Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder wenn Anlagen, die für die Mieträume und ihre zeitgemäße Ausstattung zweckdienlich sind (z.B. für die Versorgung mit Wärme, Wasser, Gas und Strom), zu installieren, zu warten oder zu kontrollieren sind. Ein berechtigtes Interesse ist außerdem dann gegeben, wenn eine vorangegangene Besichtigung Anlass zu Beanstandungen gegenüber dem Mieter gegeben hatte.

(3) Beabsichtigt der Vermieter die Veräußerung oder Weitervermietung der Mieträume, hat der Mieter nach vorheriger Ankündigung durch den Vermieter die Besichtigung durch Kauf- und Mietinteressenten sowie durch Architekten, Handwerker oder Makler zu dulden.

(4) Der Mieter wird dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können und zu diesem Zweck einen Schlüssel bei einer Vertrauensperson hinterlegen und den Vermieter hierüber unterrichten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten z.B. bei Gefahr im Verzuge nicht möglich war.

§ 19 Vertretung der Vertragsparteien

(1) Der Vermieter hat empfangsbedürftige Willenserklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, gegenüber allen Mietern abzugeben. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Willenserklärungen, einschließlich des Empfangs von Kündigungserklärungen. Die Bevollmächtigung erstreckt sich auch auf die Abgabe von Willenserklärungen, aber unter Ausschluss der Abgabe solcher Erklärungen, die den Bestand des Mietverhältnisses betreffen oder Änderungen der vertraglichen Hauptleistungspflichten zum Gegenstand haben.

(2) Der Mieter bevollmächtigt den in den Mieträumen tätigen unter der Anschrift der Mieträume Willenserklärungen zu empfangen und abzugeben sowie Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die laufende Abwicklung des Mietverhältnisses betreffen. Der Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt,

- für den Mieter Zahlungen mit Erfüllungswirkung zu leisten und entgegenzunehmen;
- Leistungsaufforderungen in Bezug auf die nach diesem Vertrag oder gesetzlich geschuldeten Mieterleistungen, einschließlich Mahnungen und Fristsetzungserklärungen entgegenzunehmen;
- Mängel der Mietsache anzuzeigen und Mängelbeseitigungsleistungen des Vermieters abzunehmen;
- das Hausrecht in Bezug auf die Mieträume auszuüben und dem Vermieter Zutritt zu den Mieträumen zu gewähren;

§ 23 Schlussbestimmungen

(1) Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke soll die Regelung als vereinbart gelten, die in rechtlich zulässiger Weise dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen des Vertrages am nächsten kommt.

(2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Vereinbarungen oder Zusagen irgendwelcher Art, die das Mietverhältnis oder den Mietgegenstand betreffen sind nur in schriftlicher Form und mit rechtsgültiger Zeichnung durch Vermieter und Mieter wirksam. Das Gleiche gilt für die Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung des Vertrages oder der Schriftformklausel.

(3) Beide Parteien verpflichten sich, zukünftig sämtliche Schriftstücke, die Auswirkungen auf die Regelungen dieses Vertrages haben, zu ihrem Exemplar der Vertragsurkunde zu nehmen und mit diesem fest zu verbinden. Dies gilt insbesondere für auszutauschende Anlagen und Schreiben, mit welchen Optionsrechte ausgenutzt oder Mietanpassungen verlangt werden.

(4) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass wegen der Langfristigkeit des Mietverhältnisses die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126 BGB einzuhalten sind. Sie verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

(5) Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien Kassel.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundrisse
3. Mietflächenberechnung
4. Baubeschreibung
5. Betriebskostenverordnung

Kassel,

Söhrewald,

.....
 Beamtenversorgungskasse Kurhessen Waldeck
 Sondervermögen **Zusatzversorgungskasse**
 der Gemeinden und Gemeindeverbände des
 Regierungsbezirks Kassel

.....
 Gemeinde **Söhrewald**
 - Bürgermeister

.....
 - 1. Beigeordneter -

- Vermieter -

- Mieter -

Nordhessische Jugendämter

**Stadt Fulda, Landkreis Fulda, Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Stadt Kassel,
Landkreis Kassel, Schwalm-Eder-Kreis, Vogelsbergkreis, Landkreis Waldeck-
Frankenberg, Landkreis Werra-Meißner**

Qualitätsstandards für Kinder in Tageseinrichtungen

**Empfehlungen
zum Raumkonzept und zur Ausstattung**

Stand: 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	2
2. Raumbedarf	2
3. Räume für Bildung, Erziehung und Betreuung	3
3.1. Gruppen- und Bildungsräume	3
3.2. Turn- und Bewegungsraum	4
3.3. Außenspielflächen	5
3.4. Schlafen, Ruhe, Rückzug	5
3.5. Essen	7
3.6. Sanitärbereich	7
3.7. Eingangsbereich / Flur / Garderobe	8
4. Funktionsräume	8
4.1. Räume für Eltern	8
4.2. Personalraum	8
4.3. Büro	9
4.4. Küche	9
5. Literatur	11

Anhang:

Qualitätsstandards für Kinder unter 3 Jahren in Tageseinrichtungen
Empfehlungen zum Raumkonzept, Nordhessische Jugendämter 2009

Stand: 2020

1. Einleitung

Seit 2009 geben die Nordhessischen Jugendämter mit den „Qualitätsstandards für Kinder unter 3 Jahren in Tageseinrichtungen“ Empfehlungen und Orientierungshilfe zu baulichen Anforderungen beim Ausbau von Kindertagesplätzen für Kinder unter drei Jahren.

Planer, Träger und Bauherren erhalten nun mit den 2019 erarbeiteten Qualitätsstandards die notwendigen Ergänzungen für den stetigen Aus- und Umbau von Kindertageseinrichtungen für die Altersgruppen bis zum Schuleintritt. Für die spezifischen Qualitätsanforderungen reiner U3-Gruppen verweisen wir auf unsere eigenen Empfehlungen aus dem Jahr 2009, die im Anhang beigefügt sind.

Die Einhaltung der umfangreichen gesetzlichen Vorschriften zu Unfallverhütung, Brandschutz, Bau, Arbeitsstätten, Hygiene, Lebensmittelrecht, Gesundheitsförderung, Lärm- und Datenschutz sind vom Träger sicherzustellen und bei der Planung umfassend zu berücksichtigen. Weitergehende hilfreiche Schriften dazu, wie z. B. die neue Branchenregelung Kindertageseinrichtung der gesetzlichen Unfallversicherung sind in der Literaturliste aufgeführt.

2. Raumbedarf

Der Raumbedarf einer Kindertagesstätte orientiert sich in erster Linie an der Anzahl, der sich dort regelmäßig aufhaltenden Personen. Dazu zählen Kinder und Personal, aber auch Eltern und Gäste.

Bis auf die notwendigerweise zu sichernden Technikräume sollen alle übrigen Bereiche von den Kindern als Bildungsorte genutzt werden können; entsprechende Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

Für eine eingruppige Einrichtung sind mindestens 150 m² Innenfläche für Bildungsräume einzuplanen, für jede weitere Gruppe empfehlen Experten je Kind 6 m² als Bildungsraum zur Verfügung zu stellen (vgl. Literatur: Viernickel u.a.), zuzüglich der Flächen für weiter benötigte Räume, wie in der Tabelle aufgeführt.

Im Folgenden der zu berücksichtigende Flächenbedarf in Quadratmetern je Bereich:

Gruppenraum	50
dazugehöriger Kleingruppen- oder Ruheraum	20
Zusätzliche Bildungsräume: Atelier, Kinderküche, etc....	> 15
Raum/Fläche für Essen	> 20
Turn-/Bewegungsraum	> 70
Sanitärbereich je Gruppe	15 - 20
Garderobenfläche je Gruppe	10 - 15
Büro	10 - 20
Personalraum	>20
Raum für Elterngespräche	>10
Küche mit Lager, ggf. Umkleideraum und Toilette	> 20

Stand: 2020

Personal-/Besuchertoiletten - eine barrierefrei	5 - 10
Putzmittelraum und Hauswirtschaftsraum	> 10
Abstellraum/Lager/Materialräume je Gruppe	> 10
Abstellraum für Kinderwagen	> 15
Gartenhaus für Außenspielgeräte/Kinderfahrzeuge	> 10
Außengelände je Kind	> 15

3. Räume für Bildung, Erziehung und Betreuung

3.1 Gruppen- und Bildungsräume

Die Größe, Gestaltung und Ausstattung eines **Gruppenraumes** bilden ein eigenständiges Qualitätsmerkmal der Kindertageseinrichtung und haben maßgeblich Einfluss auf das (Er-)Leben von Kindern und deren Bildungsprozesse. **Eine direkte Anbindung** des Gruppenraumes an Neben-, Sanitär-, Schlaf - und Außenbereiche ist sinnvoll.

Um die erzieherische und bildende Wirkung des Gruppenraumes zu nutzen, greift pädagogische Professionalität die kindliche Neugier sowie Explorations- und Lernfreude auf und wählt bewusst für jede Altersgruppe / für jeden Entwicklungsstand unterschiedliche, gestalterische Herausforderungen vielfältiger Erfahrungs- und Entfaltungsmöglichkeiten aus. Damit sich Selbstbildungspotenziale (vgl. Hess. Bildungs- und Erziehungsplan für Kinder von 0-10 Jahren) entfalten können, brauchen Kinder Gruppenräume, die es ihnen ermöglichen, Spielpartner, Spielinhalte und Materialien frei zu wählen und ihren elementaren Bedürfnissen und Rechten nach Begegnung, Bewegung und Ruhe, Spiel und Gestaltung Rechnung tragen.

Grundsätzlich soll jeder Gruppenraum ein Erlebnisraum für Kinder sein, der zum Wohlbefinden beiträgt und ihre Lust am Experimentieren und ihre Freude am Entdecken fördert. Eine sinnreiche und ästhetische Umgebung ist zu schaffen, wobei es Reizüberflutung zu vermeiden gilt (auch die Farbauswahl betreffend). Die Auswahl aller im Raum befindlichen und verbauten Materialien bildet die tägliche Lern- und Bildungsumgebung der Kinder.

Arbeiten zwei oder mehr Gruppen zusammen, können die Gruppenräume für unterschiedliche Bildungsbereiche ausgestattet werden. Förderlich sind räumlich klar definierte Aktivitätsbereiche, die durch bewegliche Regale, Raumteiler, halbhohe Wände, unterschiedliche Boden- und Deckenhöhen, unterschiedliche Boden- und Wandbeläge, differenzierte Beleuchtungen, Säulen oder andere stark visuelle Elemente geschaffen werden.

Der Gruppenraum soll über frei nutzbare Flächen für Bewegung und motorische Aktivität verfügen. Die Anzahl der Tische und Stühle ist auf das maximal Notwendige zu beschränken (Alternativen sind z. B. Klapptische, Sitzkissen, Matteppiche zur Kreativität in Bauchlage). Schiefe Ebenen, Rampen, Tunnel oder Brücken erlauben es, die anderen Kinder, Erwachsene und sich selbst (durch entsprechend angebrachte Spiegel) in unterschiedlichen Perspektiven zu erfahren. Fenster/Gucklöcher und verglaste Türen auf Kinderaughöhe ermöglichen verlockende Ein- und Ausblicke zu anderen Räumen oder ins Außengelände, niedrige, aber breite Fensterbänke sind vielseitig nutzbar. Rückzugsmöglichkeiten wie versteckte Ecken, Sofas, Hängematten, Tücher, Decken sollen vorhanden sein.

Stand: 2020

Auf vielfältige Weise kann der Einbau einer Spielpodestlandschaft/Spieletage/Hochebene (gestaltet mit Höhlen, Treppenstufen, Absätzen, Zwischenebenen, Gucklöchern oder einem Durchschlupf zum Nachbarraum) mit unterschiedlichen Materialien wie Kork, Sisal, Teppich, Metall, Mosaik, etc. den Gruppenraum bereichern. Gesundheitsrelevante Faktoren hinsichtlich Klima (z. B. Fußbodenheizung, Temperaturregulation, Belüftung), Akustik (ausreichender Schallschutz durch lärmdämmende Maßnahmen), Licht (z. B. unterschiedliche und dimmbare Lichtquellen sowie Gewährleistung und Schutz von Sonneneinstrahlung) und Barrierefreiheit sind zu berücksichtigen.

Fühlen sich Kinder in ihrer Gruppe aufgehoben, verortet und integriert, erobern sie weitere Spielräume der Kindertageseinrichtung. Ein einziger Gruppenraum kann nicht alle Entwicklungsphasen und Grundbedürfnisse der Kinder gleichermaßen befriedigen.

Daher sind neben dem Gruppenraum möglichst **Bildungsräume** mit klaren Funktionen vorzuhalten. Die räumliche Umgebung der Kinder soll entwicklungsförderlich sein. Dies erreicht man u. a. auch über die Wertigkeit und Echtheit der verwendeten Materialien. Damit Kinder unterschiedlichen Alters zunehmend komplexer und herausfordernder die Räume im Kindergarten nutzen können, braucht es Bildungsräume mit elementaren Themenschwerpunkten, wie z. B. Forschen und Experimentieren (Wasseranschluss sinnvoll), Funktionsbereiche zum Essen, Bewegen, Ruhen, Rollenspielen und Bauen.

Gruppenübergreifende Erfahrungsmöglichkeiten, wie sie z. B. in einem Atelier, in einem Musikraum und in einer gut ausgestatteten Werkstatt erlebt werden können, sollen außerdem möglich sein. Einzelne Bereiche können detaillierter ausgestattet werden, anstatt alle Angebote der Bereiche Konstruktion, Rollenspiel, Kreativität, Werkstatt, Musik etc. in einem Raum vorzuhalten. Spezielle Themen und aktuelle Fragestellungen sollen in Kleingruppenarbeit jederzeit vertieft werden können. Nicht immer müssen alle Materialien gleichzeitig zur Verfügung stehen, sie können den Interessen der Kinder angepasst werden. Materialräume und Wandschränke zum Lagern sind daher unerlässlich.

Offene Konzepte benötigen eine andere Raumnutzung als gruppenbezogene Konzepte. Es ist daher von Vorteil, wenn bereits in der Planungsphase ein raumübergreifendes Konzept bekannt ist.

3.2 Turn- und Bewegungsraum

Kinder haben einen natürlichen Drang und Freude daran, sich zu bewegen. Entwicklung und alles frühkindliche Lernen geschieht über Bewegung und Wahrnehmung. Räume sollen – mit Ausnahme von Ruheräumen – derart gestaltet sein, dass sie Kinder immer und überall einladen und auffordern, sich ganzheitlich zu bewegen. Diese sollen für Kinder jederzeit zugänglich sein.

Neben Räumlichkeiten für alltägliche Bewegungsaktivitäten, bei denen die Kinder durch Erkunden, Forschen, Experimentieren, Werkeln, Ausprobieren eigenaktiv tätig werden können, braucht es räumliche Ressourcen, die speziell für Bewegung vorgesehen sind.

Stand: 2020

Der **Turn-/Bewegungsraum** soll entweder eine direkte Anbindung an den Gruppenraum haben, damit die multifunktionale Erweiterung des Gruppenraumes ermöglicht werden kann oder über eine zentrale Lage in der Gesamteinrichtung verfügen. Ausreichende Raumhöhen, Schallschutzmaßnahmen und eine natürliche Beleuchtung sind erforderlich. Die Ausstattung und Größe der Räume sowie die zur Verfügung stehenden Materialien sollen zur Förderung der individuellen Entwicklungspotentiale der Kinder beitragen. Dies gilt für alle elementaren Bewegungsformen.

Neben der Umsetzung sicherheitstechnischer Anforderungen ist auf einen adäquaten elastischen Bodenbelag und Schallschutz zu achten sowie auf die Möglichkeit ausreichender Heizung und Belüftung.

3.3 Außenspielflächen

Ein **Außengelände** mit vielfältigen Bewegungsanreizen fördert die Wahrnehmung, Motorik und Koordination der Kinder. Hier wird ein wichtiger Beitrag für die körperliche, geistige und seelische Entwicklung von Kindern geleistet. Im Erleben von und mit der Natur erfahren Kinder Autonomie, Selbstwirksamkeit, Selbstregulation und Interesse, Neugier wird geweckt.

Hinsichtlich des Außengeländes gibt es gewisse Grundanforderungen, die aus den elementaren Eigenschaften des Spieles resultieren, wie z. B.: Bewegung, Ruhen, Gestalten/Verändern, Entdecken/Wahrnehmen. Verschiedene Bodenmaterialien und Anpflanzungen sollen auf dem Außengelände vorhanden sein.

Die Gestaltung einfacher und natürlicher Elemente kann unter Einbeziehung von Kindern, Eltern und Teams geschehen. Gerade ein naturnaher Spielraum ermöglicht den Kindern, dass sie ein eigenständiges und kompetentes Verhalten in Bezug auf ihre Selbstsicherheit erlangen.

Für das Außengelände werden ein Wasseranschluss und ein direkter Zugang zur Toilette empfohlen. Die vier Elemente Wasser, Feuer, Wind und Erde ermöglichen den Kindern Zugang zu naturwissenschaftliche Themen. Kinder haben Freude am Experimentieren und Beobachten von Phänomenen der Natur, dies soll auch auf dem Außengelände möglich sein.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass auf dem Außengelände immer Beschattung durch Sonnensegel oder Bäume vorhanden ist. Die Spielflächen im Außenbereich sind hinsichtlich der Gestaltung und altersgerechten Spielangebote so auszurichten, dass für Kinder nicht kalkulierbare Risiken vermieden werden.

3.4 Schlafen, Ruhe, Rückzug

Ausreichender Schlaf ist eine wichtige Voraussetzung für die gesunde Entwicklung von Kindern. Dabei ist zu beachten, dass sich Schlafbedürfnisse sehr individuell entwickeln. So benötigen manchmal noch Fünfjährige einen kurzen Mittagsschlaf, während andere Kinder schon mit zwei Jahren tagsüber nicht mehr schlafen. Es ist daher wichtig, dass die Kita bedürfnisgerechte Möglichkeiten für Ruhe, Rückzug und Schlafen für ALLE Kinder bereithält. Ruhen und Schlafen muss sinnvoll in den Alltag der Kita integriert werden können. Kinder sollen weder wachgehalten,

Stand: 2020

noch zum Schlafen „gebracht“ werden. Auch Kinder, die nicht mehr in der Kita schlafen, benötigen Gelegenheiten zum Ausruhen und Entspannen.

Bedürfnisgerechte Möglichkeiten zu schaffen heißt, sowohl eigene Räume für Schlafen, Ruhe und Rückzug zur Verfügung zu stellen, als auch innerhalb der Gruppen- bzw. Funktionsräume Rückzugsmöglichkeiten wie Kuschecken oder Ruhe-Inseln anzubieten. Je nach Einrichtung eines Raumes kann dies durch sehr unterschiedliche Möglichkeiten geschehen, z. B. durch Sofas, Liegepolster, kleine Höhlen (z. B. unter Ebenen oder in entsprechend ausgestalteten tiefen Schränken), u. v. m.

Bewegungsräume für die Mittagsruhe herzurichten, empfiehlt sich nicht. Räume, die zum Toben und Bewegen anregen sollen, lassen sich selten im Handumdrehen zu gemütlichen Schlafräumen umfunktionieren. Zudem sollen Räume klar in verschiedene Funktionsbereiche gegliedert sein, um den Kindern die Orientierung zu erleichtern. Schlafen und Bewegung im selben Raum vorzusehen, schließt sich insofern aus. Räume, die nicht nur zum Schlafen dienen, sollen im übrigen Tagesgeschehen auch zu ruhigen Aktivitäten und Rückzug einladen. Die Räume dürfen deshalb eine gewisse Größe nicht überschreiten. In größeren Einrichtungen sollen deshalb mehrere Ruhe-/Rückzugsräume eingerichtet werden, die dann auch unterschiedlich ausgestaltet werden können.

Damit Kinder schlafen können, benötigen sie eine Umgebung, in der sie sich sicher und geborgen fühlen. Alltagsgeräusche und das Gefühl von Nähe zur Gruppe können hierzu beitragen. Es empfiehlt sich also, Räume, die zum Schlafen dienen sollen, **direkt mit einem Gruppenraum zu verbinden**. So kann die Aufsicht über die schlafenden Kinder besser gewährleistet werden, und Kinder, die aufwachen/aufstehen, werden wieder im Gruppenraum ankommen, was auch den Fachkräften Sicherheit vermittelt. Halten sich nur wenige Kinder bei ruhiger Aktivität im Gruppenraum auf, kann sogar die Tür zum Schlafraum offenbleiben.

In allen Räumen, die zum Schlafen ausgestattet werden, ist auch ein Platz für die bis zum Einschlafen der Kinder erforderliche Betreuungsperson einzuplanen. Generell muss die Gewährleistung der Aufsichtspflicht sichergestellt sein. Es empfiehlt sich, den Raum von außen „einsehbar“ zu gestalten, also eine Sichtverbindung vom Gruppenraum zu schaffen, damit eine Betreuungsperson regelmäßig kurz nachsehen kann, ob alles im Ruhe-/Rückzugs-/Schlafraum in Ordnung ist, ohne die Kinder zu stören.

Schlafräume müssen gut zu belüften sein, bei der Einrichtung des Raumes soll auf eine schalldämmende Ausstattung geachtet werden. Die Möglichkeit einer Abdunkelung muss gegeben sein, weil Kinder auch im Hinblick auf die Lichtverhältnisse unterschiedliche Gewohnheiten/Bedürfnisse haben. Der Raum muss aber nicht komplett verdunkelt werden können. Eine Gestaltung mit dimmbarer Beleuchtung ist von Vorteil.

Bei der Ausstattung der Schlafräume sollen den Kindern verschiedene Möglichkeiten zur Ausgestaltung des jeweiligen Schlafplatzes zur Verfügung stehen.

3.5 Essen

Je nach der Größe einer Einrichtung können sich Essensituationen sehr unterschiedlich gestalten. Egal ob im Gruppen- oder in einem Speiseraum bzw. „Kita-Restaurant“ - die Mahlzeiten sollen in einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre stattfinden.

Für die Einrichtung eines „Kita-Restaurants“ spricht, dass die Räume insgesamt entlastet werden und in den Gruppenräumen weniger Tische aufgestellt werden müssen und somit mehr Raum für Bewegung entsteht. Findet das Essen (überwiegend) in den Gruppenräumen statt, bieten Klappische die Möglichkeit, außerhalb der gemeinsamen Mahlzeiten Platz zu schaffen. Steht ein eigener Raum zur Verfügung, kann dieser außerhalb der Mahlzeiten als Treffpunkt dienen und/oder für Projekte zur Ernährungskunde.

Der Essbereich soll transparent gegliedert sein. Kinder müssen erkennen können, wo das saubere Geschirr und Besteck zum Eindecken aufbewahrt ist und wo der Wagen mit dem gebrauchten Geschirr seinen Platz hat. Die Tische sollen so beschaffen sein, dass Kinder diese selbständig eindecken und sich selbständig bedienen können. Die Tische sollen zum Essen ansprechend gestaltet werden können. Die Verwendung von Platzsets oder Wachstuchdecke hilft Nebengeräusche zu dämmen und eine ruhige, kommunikative Atmosphäre herzustellen.

Kinder unter 3 Jahren sollen einen eigenen Essbereich haben.

Zu den Anforderungen vgl. unter Punkt 5: Empfehlung Nordhessische Jugendämter, Qualitätsstandards für Kinder unter 3 Jahren in Tageseinrichtungen - Empfehlungen zum Raumkonzept

Letztendlich soll die Einrichtung des Essplatzes auch auf die Bedürfnisse der dort eingesetzten Fachkräfte abgestimmt sein. Für die Fach-/ Betreuungskräfte stehen in der Regel höhenverstellbare Stühle zur Verfügung.

3.6 Sanitärbereich

Alle Räume in Kindertagesstätten, so auch die Sanitärräume, sind immer auch Räume zum Spielen, Experimentieren und Erkunden. Damit sie auch dafür umfassend genutzt werden können, sollen sie ausreichend groß und einladend ausgestattet sein.

Zu berücksichtigen sind dabei Aspekte wie Sicherheit, Intimsphäre, Hygiene, Raumtemperatur und Schallschutz sowie insbesondere die Förderung der Selbständigkeit der Kinder.

Notwendige Ausstattung:

- Toiletten, eine für je 10 Kinder
- Waschbecken, zwei für je 10 Kinder, alternativ Waschrinnen mit ausreichend Armaturen
- Spiegelflächen
- Lagermöglichkeit für Wechselwäsche, Zahnputzwerkzeuge
- Handtuchspender alternativ 1 Handtuch je Kind
- Seifenspender
- Wickelplatz
- Dusche / Badelandschaft
- Schallschutzvorkehrungen

Stand: 2020

Bei der Grundausstattung ist darauf zu achten, dass Waschbecken und Toiletten in den für die jeweilige Altersgruppe vorgeschriebenen Höhen installiert werden, damit sie von den Kindern selbständig ohne zusätzlichen Hilfen genutzt werden können. Bei der Höhe der Trennwände und Türen der Toiletten soll sowohl die Intimsphäre der Kinder als auch die Möglichkeit für Hilfestellungen durch Personal berücksichtigt werden. Dies ist auch bei der Einrichtung des Wickelplatzes wichtig. Darüber hinaus soll dieser von den Kindern selbst gefahrlos z. B. über eine Treppe erreichbar sein. Zusätzlich soll das Wechseln der Windeln und Wäsche den Kindern auch im Stehen ermöglicht werden. Wickelplätze mit Geländer oder Gitter, an denen sich die Kinder im Stehen festhalten, sorgen für ihren sicheren Stand und unterstützen rückenschonendes Arbeiten des Personals.

Der Wickelplatz soll, falls keine Dusche vorhanden ist, mit einem tiefen Waschbecken möglichst mit Brausekopfarmatur ausgestattet sein. Seifen- und Desinfektionsspender, geschlossener Windeleimer und Fächer für Windeln, Handtücher, Einmalhandschuhe und Wechselwäsche müssen in erreichbarer Nähe vorhanden sein.

Um die Sauberkeitserziehung und Selbständigkeit der Jüngsten optimal fördern zu können, ist das Vorhandensein einer Toilette in Töpfchenhöhe von 26-28 cm notwendig. Diese kann auch von den Kleinsten selbständig genutzt werden.

3.7 Eingangsbereich, Flur, Garderobe

Der Eingangsbereich/Flurbereich stellt den ersten Eindruck der Einrichtung dar und ist somit die Visitenkarte. Der Eingangsbereich soll einladend wirken. Dieser Bereich dient auch als Elternreffpunkt, Kommunikationsplatz und der Informationsvermittlung. Für eine ausreichende Beleuchtung ist zu sorgen und Pinnwände oder Infotafeln sollen gut sichtbar angebracht werden. Wenn möglich, sind Sitz- und Wartegelegenheiten für Eltern und Gäste einzurichten.

Die Garderoben der Kinder sind deren Körpergröße angepasst, sollen leicht zugänglich und übersichtlich gestaltet sein. Die Garderobenelemente verfügen über ausreichend Platz für das persönliche Eigentum der Kinder.

Ein Windfang und eine Schmutzschleuse sind einzurichten.

4. Funktionsräume

4.1 Räume für Eltern

Die Kindertagesstätte gehört zum wohnortnahen und familienergänzenden Sozialraum. Eltern verbringen viel Zeit in der Tageseinrichtung beim täglichen Bringen und Abholen der Kinder, bei Elternabenden und Veranstaltungen, Gesprächen mit den Fachkräften, im Rahmen der Eingewöhnungszeit usw. Die Kindertagesstätte soll zur Begegnung mit anderen Eltern, Kindern und Fachkräften beitragen. Sie ist Treffpunkt und dient der Stärkung der Eltern- und Erziehungskompetenz. Die Räume zur Begegnung sind hell und einladend zu gestalten, sie sollen den gegenseitigen Austausch fördern.

Für Eltern und Gäste soll eine barrierefreie Toilette vorgehalten werden.

Stand: 2020

4.2 Personalraum

Neben den Räumlichkeiten für die pädagogische Arbeit einer Kindertagesstätte, sind Räume für das Personal zu planen. Vielfältige Aufgaben, ständige Präsenz, Konzentration und Aufmerksamkeit sind bei einem nicht zu unterschätzenden Lärmpegel und einem Arbeiten auf Kinderhöhe nur einige Aspekte, die die Notwendigkeit eines gut ausgestatteten Pausenraumes zur Erholung des Personals in den gesetzlich vorgeschriebenen Pausenzeiten verdeutlichen sollen. Die Möglichkeit, sich in Pausenzeiten in einem angenehmen Raum zu erholen, ist nicht nur gesetzlich vorgeschrieben, sondern wirkt sich auf das Wohlbefinden des Personals aus und somit selbstverständlich auf die Qualität der pädagogischen Arbeit.

Ein Pausenraum soll eine positive Atmosphäre ausstrahlen, störungsfrei zu nutzen und mit folgendem Mobiliar und Material ausgestattet sein:

- angenehme Sitz- und Liegemöglichkeit
- Rollläden oder Plissee als Sonnenschutz und Verdunklungsmöglichkeit
- Küchenzeile
- angenehme Farbgebung und sanftes Licht.

Für Garderobe und Eigentumsfächer des Personals ist ein gesonderter Raum/Platz vorzuhalten. Bei großen Kindertageseinrichtungen soll zusätzlich zum Pausenraum für das Personal ein Besprechungsraum vorgehalten werden.

Dieser soll über folgendes Material und Mobiliar verfügen:

- klappbarer/ausziehbarer Tisch mit Stühlen in der Anzahl des Personals (für jede/n soll ein Sitzplatz am Tisch vorgesehen sein)
- Arbeitsplatz, ausgestattet mit PC und Netzwerkanschluss
- Schränke zum Aufbewahren von Fachliteratur etc.
- Magnetwand, Flipchart etc.

Soll bei kleineren Einrichtungen, der Personalraum auch als Pausen-, Aufenthalts- und Besprechungsraum genutzt werden, ist hier neben dem beschriebenen Mobiliar und Material eine multifunktionelle Ausstattung notwendig. Dabei bieten flexible Trennwände die Möglichkeit, einen Pausenbereich abzutrennen.

Bei der Anordnung der Räume ist darauf zu achten, dass Personalräume in einer ruhigen Lage des Gebäudes untergebracht werden; weiter ist zu beachten, dass eine störungsfreie Nutzung des Pausenraumes gegeben ist.

4.3 Büro

Für die Einrichtungsleitung ist ein separates Büro möglichst in der Nähe des Eingangsbereiches zu schaffen.

Dies ist so auszustatten, dass sowohl die Verwaltungstätigkeiten erledigt als auch Gespräche mit Eltern und Personal geführt werden können. Dafür soll neben der erforderlichen Büroausstattung ein Gesprächsbereich eingerichtet werden, der eine angenehme Atmosphäre ausstrahlt.

4.4 Küche

Es wird zwischen verschiedenen Küchentypen (Zubereitungsküche, Mischküche, Regenerierküche/Aufbereitungsküche und Ausgabeküche) unterschieden.

Werden die Mahlzeiten in der Kita selbst gekocht, was im Rahmen der Gesundheitsförderung von Kindern die beste Versorgungslösung darstellt, gelten besondere Anforderungen an die Küche. Diese muss in einem dafür vorgesehenen Raum untergebracht sein. Es müssen Lagermöglichkeiten für Lebensmittel vorhanden sein. Für das Küchenpersonal sind ausgewiesene Sanitäreinrichtungen und Umkleidemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Im Zuge der Ernährungsbildung ist es wichtig, dass Kinder die Herkunft, Verarbeitung und Zubereitung von Nahrungsmitteln und Speisen erleben. Wird in der Kita gekocht, soll ein Fenster Einblick in die Küche bieten, damit die Kinder beobachten können, woher ihre Speisen kommen und wie sie zubereitet werden. Da Küchen, in denen Gemeinschaftsverpflegung zubereitet wird, aufgrund der Hygienevorschriften, Arbeitshöhen und zeitlichen Überschneidungen zumeist nicht für die pädagogische Nutzung mit Kindern zur Verfügung stehen, muss hierfür ein eigener Bereich (Kinderküche) eingerichtet werden.

Unabhängig davon, für welches Versorgungssystem und welchen Küchentyp man sich entscheidet, müssen die Grundsätze der Lebensmittelhygiene beachtet werden. Die Ausstattung muss dem Bedarf angepasst und gut zu reinigen und zu pflegen sein. Hierbei gilt es, sich am Gastronomiestandard zu orientieren. Normale Haushaltsgeräte, z. B. Geschirrspüler, reichen in aller Regel nicht aus. Bei der Beschaffung der Geräte ist darauf zu achten, dass ein sicheres Hantieren auch mit Kindern möglich ist.

5. Literatur

DGUV Regel 102-602 Branche Kindertageseinrichtung, 2019

Unfallverhütungsvorschriften (UVV)

Unfallkasse Hessen: Bewegungsangebote in Kindertageseinrichtungen.
Schriftenreihe 21

Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)

Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) Hessisches Ministerium für Soziales und Integration/
Hessisches Kultusministerium: Bildung

Handlungsempfehlungen zum Vorbeugenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von
Tageseinrichtungen für Kinder – HE Kita, Stand Mai 2012

Raumgestaltung in Kita, Margit Franz und Margit Vollmer, Don Bosco Verlag

Raum braucht das Kind - Anregende Lebenswelten für Krippe und Kindergarten,
Haug-Schnabel und Wehrmann, Verlag das netz

Qualität für alle, Viernickel u. a., Herder, 2018

Leitfaden Frischküche in der Kita, Selbst kochen in der Kita – so geht's!
Einführung von Frisch-/Mischküche mit BioRegio-Lebensmittel
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
www.ernaehrung.bayern.de
Fachzentrum Ernährung/Gemeinschaftsverpflegung Unterfranken

DGE-Qualitätsstandard für die Verpflegung in Tageseinrichtungen für Kinder
DGE Bonn, 11/2018

Kriterien für die Auswahl des Verpflegungssystems für die Mittagsverpflegung in Kitas
Prof. Dr. Eissing in VFDE aktuell, 168/2019 Deutsche Gesellschaft für Ernährung e.V. „DGE –
Qualitätsstandards für die Verpflegung in Tageseinrichtungen für Kinder“

Stand: 2020

Nordhessische Jugendämter

Stadt Fulda, Landkreis Fulda, Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Stadt Kassel, Landkreis Kassel, Schwalm-Eder-Kreis, Vogelsbergkreis, Landkreis Waldeck-Frankenberg, Landkreis Werra-Meißner

Qualitätsstandards für Kinder unter 3 Jahren in Tageseinrichtungen

**Empfehlungen
zum Raumkonzept**

(Stand 2009)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6. Einleitung	3
7. Raumbedarf	3
8. Gruppenräume	3
8.1. Bildung, Erziehung und Betreuung	3
8.2. Eingewöhnung	4
8.3. Bewegung	4
8.4. Schlafen	5
8.5. Essen	5
8.6. Pflege	6
8.7. Übergabe	6
9. Funktionsräume	7
9.1. Eltern	7
4.2 Personal	7
4.3 Küche	7
10. Allgemeine Hinweise	8
10.1. Hygiene	8
10.2. Sicherheit	8

1 Einleitung

Wir, die nordhessischen Jugendämter, beschreiben in den folgenden Empfehlungen Qualitätsstandards zur Orientierung bei der Planung von Räumlichkeiten zur Betreuung von Kindern unter drei Jahren. Es ist uns bei der Erstellung bewusst gewesen, dass abhängig von den Bedingungen vor Ort diese Qualitätsstandards nicht immer 1:1 umgesetzt werden können. Wir verstehen sie daher als Beschreibung der Sichtweise des öffentlichen Jugendhilfeträgers im Rahmen seiner Gesamtverantwortung und als wichtigen Beitrag im notwendigen Aushandlungsprozess zwischen dem Möglichen und dem Notwendigen.

Anders als vielfach üblich setzen diese Qualitätsstandards zunächst an der Beschreibung der Wirklichkeit von Kindern unter drei Jahren an. Aus ihrer Perspektive und ausgehend von ihren Bedürfnissen sind Erfordernisse an Räume und Ausstattung beschrieben und diese mit den pädagogischen Anforderungen an Bildung, Erziehung und Betreuung in Verbindung gebracht; denn wir wissen, dass im Sinne des Satzes von Bernhard Hell „Gestaltetes gestaltet“ Räume Auswirkungen auf Inhalte und Beziehungen haben und umgekehrt: Anforderungen aus dem inhaltlichen Auftrag führen in der Konsequenz zu Notwendigkeiten an Raum und Ausstattung. Wir gehen davon aus, dass Träger und Planer diese Qualitätsstandards bei ihren Vorhaben in angemessener Weise würdigen und berücksichtigen.

2 Raumbedarf

Da sich Aufteilung und Größe der verschiedenen Räume einer Krippe an den Bedürfnissen der Kinder und an der jeweiligen Konzeption der Tageseinrichtung orientiert, werden keine Flächenvorgaben für einzelne Räume angegeben.

Für eine Krippengruppe wird eine Hauptnutzungsfläche (Gruppen-, Ruheraum sowie Räumlichkeiten für Pflege und Hygiene) von mindestens 100 m² empfohlen. Ab der zweiten Krippengruppe sollte zusätzlich ein Bewegungsraum von ca. 80 m² vorhanden sein und für Funktionsräume innerhalb der Gesamteinrichtung (Küche, Büro und Personalraum) sollten mindestens 80 m² zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind Nebenräume für Material, Technik und Hauswirtschaft vorzusehen. Die Räume sollen sowohl ausreichend Platz für die Bewegungsmöglichkeiten der verschiedenen Entwicklungsstufen (Krabbeln, Laufen lernen, Rennen etc.) bieten, als auch Rückzugs- und Ruhebereiche zur Lärmreduzierung und um dem individuellen Schlafrhythmus besonders der jüngsten Krippenkinder Rechnung zu tragen, ohne dass sich die Kinder in ihren unterschiedlichen Aktivitäten behindern.

3 Gruppenräume

3.1 Bildung, Erziehung und Betreuung

„Bildung im Kindesalter gestaltet sich als sozialer Prozess, an dem sich Kinder und Erwachsene gemeinsam aktiv beteiligen. Nur in gemeinsamer Interaktion, im sozialen Dialog und im konstruktiven Prozess findet Bildung statt. Entscheidend dabei ist die Qualität dieses Interaktionsgeschehens, für dessen Steuerung und Moderation die Erwachsenen mitverantwortlich sind. „Wenn sich zwei oder drei Erwachsene die Fürsorge für ein kleines Kind teilen, dann, so zeigt sich in vielen Untersuchungen, hat die Feinfühligkeit eines jeden Erwachsenen einen Einfluss auf die Entwicklung psychischer Sicherheit beim Kleinkind. Das gilt auch für angestellte Erzieherinnen.“ (Karin und Klaus Grossmann, Bindungen – das Gefüge psychischer Sicherheit, Stuttgart 2006, Seite 129)

Ein Kleinkind ist zu seiner Beruhigung auf angemessene Beantwortung durch die Bindungsperson angewiesen. Geschieht dies nicht, so reagiert der kindliche Körper mit physiologischem Stress. Von der Qualität der Erfahrungen in der Familie hängt es ab, ob das Kind verlässliche und vertrauensvolle Beziehungen eingehen kann.

Bildungsprozesse sollen von Kindern und Erwachsenen gemeinsam konstruiert werden. In einer Lerngemeinschaft mit Erwachsenen und anderen Kindern lernt das Kind gemeinsam Probleme zu lösen, die Bedeutung von Dingen und Prozessen gemeinsam zu erforschen, miteinander zu diskutieren und zu verhandeln.

Kinder erwerben Kompetenzen, Werte und Wissen an vielen Bildungsorten. Deshalb sind alle Gelegenheiten, die Anlass für Prozesse kindlicher Bildung sein können, besonders zu beachten. Die Kindertageseinrichtung baut auf die Bildungsprozesse in der Familie auf und ist, um erfolgreich sein zu können, zugleich auf diese angewiesen und muss sie miteinander verknüpfen. Die einflussreichsten Bildungsgelegenheiten für Kinder sind damit, neben der Familie, die Kindertageseinrichtung und die anderen Kinder in der Gruppe. Ebenfalls von großer Bedeutung ist die Lernumgebung (Gebäude, Ausstattung, Raumgestaltung), in der sich die Bildungsprozesse ereignen.

Der Bildungsort „Tageseinrichtung für Kinder“ sollte darauf in Form von anregungsreichen Räumen, Spielmaterialien und pädagogischen Angeboten reagieren. Um sich die Welt aneignen zu können braucht das Kind seine Sinne, seine Körperwahrnehmung und seine emotionale Wahrnehmung. Deshalb muss den Kleinkindern während der Betreuungszeit die Möglichkeit gegeben werden mit all ihren Sinnen im aktiven Tun die Welt zu erleben!

Wir empfehlen daher:

- *Anregungsreiche Räume* und Spielangebote, die einen vielfältigen und erfahrungsreichen Alltag bieten. Kinder sollen zwischen verschiedenen Angeboten wählen können, d. h. die Möglichkeit haben sich das zu holen bzw. einzufordern, was sie brauchen. Dies gilt auch für den Außenbereich.
- *Rückzugs- und Ruhemöglichkeiten* (kleine Kinder haben einen eigenen Zeitrhythmus, sie müssen dann gefüttert werden, wenn sie hungrig sind und müssen schlafen können, wenn sie müde sind)
- Raum für *Kreativität*. Eine angemessene Materialausstattung bedeutet: je größer die Altersmischung der Gruppe ist, um so vielfältiger sollte das Angebot sein.
- Möglichkeiten für großräumige *Bewegung auf wärmendem Untergrund*. Wichtig: Schutz vor Lärm in den Räumen schaffen.

3.2 Eingewöhnung

Eltern und Kinder sollen den Übergang in die Kinderkrippe als Herausforderung und nicht als Belastung erleben, damit die Kinder Kompetenzen zur erfolgreichen Gestaltung von wechselnden Situationen auch im zukünftigen Leben erlangen. Dabei spielt die Phase der Eingewöhnung eine wichtige Rolle. Kinder im Krippenalter brauchen verlässliche Bezugspersonen. Deshalb sollte gerade in der Eingewöhnungsphase eine Fachkraft als feste Bezugsperson zur Verfügung stehen.

Überdies brauchen Kinder in dieser Phase verstärkt Rückzugs- und Ruhemöglichkeiten. Dafür ist pro Gruppe angrenzend an den Gruppenraum ein zweiter Raum empfehlenswert.

3.3 Bewegung

Kinder haben einen natürlichen Drang und Freude daran, sich zu bewegen. Diesem Bedürfnis muss entsprochen werden. Es zu vernachlässigen hieße, kindliche Entwicklungsprozesse empfindlich zu stören.

In der Kinderkrippe sind daher die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass Kinder sich regelmäßig bewegen können. Denn regelmäßige und herausfordernde Bewegung ist Grundlage für das körperliche und seelische Wohlbefinden und für die Gesundheit eines jeden Kindes. Zudem belegen jüngste Ergebnisse der Neurobiologie (vgl. Gerald Hüther), dass körperliche Aktivität zur Bildung neuer Nervenzellen im Gehirn beiträgt. Bewegung und Denken sind also eng miteinander verknüpft.

Je jünger die Kinder sind, desto großräumiger sollen die Bewegungsmöglichkeiten sein. Dabei geht es in diesem Alter besonders um Ausprobieren und Experimentieren mit verschiedenen Formen der Fortbewegung (z. B. Kriechen, Krabbeln, Gehen, Laufen, Hüpfen, Springen aber auch Schieben, Ziehen, Tragen, Stoßen, Schlagen, Greifen, usw.). Kinder erweitern damit Ihr "persönliches Bewegungsvokabular".

Die Ausstattung der Räume und die zur Verfügung stehenden Materialien sollen zur Förderung der individuellen Entwicklungspotentiale der Kinder beitragen. Dazu ist es notwendig, dass sie lustbetonte, erlebnisreiche und lebensnahe Wahrnehmungssituationen und Selbstwirksamkeitserfahrungen für die Kinder ermöglichen.

3.4 Schlafen

Voraussetzung für die gesunde Entwicklung von Kindern ist ausreichender Schlaf. Besonders in der Altersgruppe der unter 3jährigen Kinder ist das Schlafbedürfnis sehr individuell ausgeprägt. Das bedeutet, dass Kinder dieses Alters weder „wach gehalten“, noch zum Schlafen „gebracht“ werden sollen. Deshalb muss auch außerhalb der üblichen Ruhezeit nach dem Mittagessen jederzeit die Möglichkeit zum Schlafen bestehen.

Aus diesem Grund muss sowohl ein Raum, der ausschließlich zum Schlafen dient, als auch ein Rückzugsraum für ruhigere Aktivitäten und individuelle Ruhepausen vorhanden sein.

Bewegungsräume für die Mittagsruhe herzurichten, empfiehlt sich nicht. Räume die zum Toben und Bewegen anregen, lassen sich kaum im Handumdrehen zu gemütlichen Schlafräumen umfunktionieren. Zudem sollen Krippenräume generell klar in verschiedene Funktionsbereiche gegliedert sein, um den Jüngsten die Orientierung zu erleichtern.

Zumindest für die jüngeren Krippenkinder müssen individuelle Schlafmöglichkeiten (Bettchen, Körbe etc.) zur Verfügung stehen. So kann das Bett individuell mit eigener Bettwäsche, Kuscheltieren, Bildern, Fotos etc. ausgestattet werden und es entfällt zugleich das lästige „Betten bauen“. Ausgelegte Matratzen eignen sich allenfalls für die älteren Krippenkinder. Sogenannte Krippenstockbetten, mit denen einige Kinderkrippen bereits gute Erfahrungen gemacht haben, bieten eine raumsparende Lösung an.

Für den Schlaf- und Ruheraum wird je nach Ausstattung und Konzept eine Fläche von 16 m² – 30 m² empfohlen.

Für die beim Einschlafen der Kinder erforderliche Fachkraft ist ein Platz im Schlaf- und Ruheraum einzuplanen. Es empfiehlt sich zudem eine Sichtverbindung vom Gruppenraum oder vom Flur zum Schlaf- und Ruheraum zu schaffen. Dadurch können die Kinder ohne Störung im Auge behalten werden.

Der Raum zum Schlafen sollte ruhig gelegen, schallgedämmt sein und eine Verdunklungsmöglichkeit haben

3.5 Essen

Mahlzeiten sollen in entspannter, ruhiger Atmosphäre in einem eigenen Raum stattfinden. Wenn kein eigener Raum zur Verfügung steht, kann das Essen auch in einem separaten Bereich des Gruppenraums stattfinden. Gemeinsames Essen in einer Mensa in großer Altersmischung zum gleichen Zeitpunkt eignet sich nicht für Krippenkinder. Dazu sind die zeitlichen Nahrungsbedürfnisse zu unterschiedlich. Krippenkinder essen nämlich in der Regel deutlich früher (ca. 11:00 Uhr) als Kindergartenkinder.

Die Tische sollten zum Essen ansprechend gestaltet werden. An einem Tisch sollen vier bis sechs Kinder Platz finden, die dort während der Mahlzeiten von einer Fachkraft unterstützt werden können. Geeignete Sitzgelegenheiten gibt es in unterschiedlicher Ausführungen.

So wird mit (teilweise eingebauten) Bänken, Hochstühlen mit Trittstufen und Stühlen mit Lehne, bzw. Armlehnen gearbeitet. Häufig werden aber auch Hocker (mit 22 Zentimeter Höhe) empfohlen, die nur so hoch sind, dass die Kinder mit den Füßen bequem auf den Boden kommen und nicht eingeeengt sind.

Ebenso sollte bei der Einrichtung des Essplatzes an die Bedürfnisse der dort eingesetzten Fachkräfte gedacht werden; zum Beispiel durch die Bereitstellung höhenverstellbarer Stühle.

Da leichtes Kunststoffgeschirr für kleine Kinder schwer zu handhaben ist, sollte das Geschirr aus Porzellan sein. Außerdem werden durchsichtige Becher empfohlen, damit die Kinder beim selbständigen Einschenken leichter abzuschätzen lernen, wann der Becher voll ist.

Kleine Kinder sollten auch kleine Teller und kleine Löffel zum Auffüllen haben. So lernen sie durch selbständiges Bedienen sich keine „Riesenportionen“ auf die Teller zu füllen und somit besser einzuschätzen wie viel sie essen wollen oder können.

3.6 Pflege

Der Sanitärbereich sollte über 2 Waschbecken/Waschrinnen und 1 WC in altersentsprechender Höhe für jeweils 10 Kinder verfügen.

Die Toilettenkabinen müssen ausreichend Platz bieten, damit eine erwachsene Person dem Kind Hilfestellung leisten kann.

Ausreichend große, absturzsichere Wickelmöglichkeiten müssen zur Verfügung stehen, die für die größeren Krippenkinder selbständig zugänglich sind. Die gültigen Unfallvorschriften sind hier zu berücksichtigen. Die Raumtemperatur im Sanitärbereich soll 24 Grad nicht unterschreiten.

Eine Dusche oder Babywanne zur Pflege der Kleinstkinder sowie eigene Boxen für jedes Kind, in denen die benötigten Pflegemittel und Kinderkleidung aufbewahrt werden, sollten in Griffweite zum Wickeltisch zur Verfügung stehen.

Es wird empfohlen den Wickelbereich in der Nähe des Gruppenraums einzurichten. Dadurch werden lange Wege vermieden und die Abwesenheitszeiten der Fachkräfte in der Kindergruppe verringert. Ausstattung und Lage des Sanitärbereichs sind so zu gestalten, dass die Intimsphäre der Kinder gewahrt wird.

Alle Räume in Kinderkrippen, auch Sanitäräume, sind immer auch „Spielräume für Kinder“. Deshalb sollte der Sanitärbereich räumliche Bedingungen bieten, die es möglich machen, dass Kinder spielerisch Erfahrungen mit dem „Element“ Wasser machen können.

3.7 Übergabe

Viele Kinder werden mit Kinderwagen, Buggys etc. in die Einrichtung gebracht. Diese Fahrzeuge werden von den Eltern zum Teil in der Einrichtung „geparkt“ und nicht wieder mitgenommen. Um die Kinderwagen, Buggys, etc. vor Witterungseinflüssen zu schützen, sollte in jeder Einrichtung ein Abstellraum zur Verfügung stehen. Der Abstellraum sollte pro Gruppe ca. 12 m² groß sein, geschlossen (wind- und regensicher), belüftet und nach Möglichkeit beheizbar.

Im Vergleich zu Kindergartenkindern, sollte die Garderobe für unter 3-jährige niedriger angebracht sein, damit auch kleinere Kinder ihre Haken gut erreichen können. Die Abstände zwischen den Haken und die Ablageflächen sollten deutlich größer sein, damit auch Wechselwäsche ihren Platz findet. Eine Möglichkeit Kleinstkinder altersgemäß an- und auszuziehen sollte eingeplant werden.

4 Funktionsräume

4.1 Eltern

Gespräche mit den Eltern finden in unterschiedlichen Kommunikationsformen statt. Dazu gehören Tür- und Angelgespräche, aber auch geplante und strukturierte Treffen wie Aufnahmegespräche, Integrationshilfegespräche, Konfliktgespräche, etc.

Ein angenehmer Gesprächsort, der einladende Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten bietet, kann dazu beitragen, dass Eltern sich wertgeschätzt und willkommen fühlen. In diesem Sinne sind auch Flure und Garderobenbereiche zu gestalten.

In der Eingewöhnungszeit bleiben Eltern oft bis zu vier Wochen (individuell) mit ihren Kindern in der Tageseinrichtung. In dieser Zeit verlassen sie häufig nur für kurze Zeit den Gruppenraum, bleiben aber in unmittelbarer Nähe. Um diese Wartezeiten angenehm zu gestalten, sollte ein Aufenthaltsraum für Eltern zur Verfügung stehen. Rahmenbedingungen dafür sind der Zugang zu Sanitäranlagen für Erwachsene, die Möglichkeit zur Getränkezubereitung und der Zugang zu Büchern und Zeitschriften.

Darüber hinaus kann solch ein eigener Aufenthaltsraum zusätzlich für über Tür- und Angelgespräche hinausgehende Gespräche zwischen Erzieherinnen und Eltern aber auch für Gespräche zwischen Eltern untereinander genutzt werden.

Wenn kein eigener Raum zur Verfügung steht, kann bei freien Kapazitäten dafür auch das Personal- oder Pausenzimmer genutzt werden.

4.2 Personalräume

Pro Einrichtung soll ein Büroraum und ein ausreichend großer Personalraum (einschließlich Garderobe) zur Verfügung stehen.

Die Personaltoiletten sollten möglichst in der Nähe des Gruppenraums liegen.

4.3 Küche

Auch wenn in der Einrichtung oder der Krippengruppe nicht selbst gekocht wird, sollte zur Zubereitung von Zwischenmahlzeiten und Aufwärmen von Speisen oder Getränken eine funktionstüchtige Küche vorhanden sein. Werden dagegen Hauptmahlzeiten in der Küche zubereitet, muss die Küche separat untergebracht sein und es müssen Lagermöglichkeiten für Lebensmittel vorhanden sein. Darüber hinaus sind die jeweiligen Anforderungen der Lebensmittelhygienevorschriften einzuhalten.

5 Allgemeine Hinweise

5.1 Hygiene*

Vorbemerkung:

Den Anforderungen an die Hygiene kommt in der Kinderkrippe eine besondere Bedeutung zu. Spielmaterial und Gebrauchsgegenstände müssen den Bedürfnissen der Altersgruppe entsprechen. Besonderes Augenmerk ist auf die toxikologische Unbedenklichkeit, Allergen-armut und die hygienische Reinigungsmöglichkeit derjenigen Gegenstände und Materialien zu richten, mit denen die Kinder direkt in Kontakt kommen. Ebenfalls sind nach § 36 Infektionsschutzgesetz (IfSG) Kinder- und Jugendeinrichtungen verpflichtet, in Hygieneplänen innerbetriebliche Verfahrensweisen zur Einhaltung der Infektionshygiene festzulegen. Mit den Hygieneplänen wird der Zweck verfolgt, Infektionsrisiken in den betreffenden Einrichtungen zu minimieren.

Wickeltische sind nach jeder Benutzung desinfizierend zu reinigen (Desinfektion kann entfallen, wenn Einmalunterlagen verwendet und nach jeder Benutzung gewechselt werden).

Windelbehälter für schmutzige Windeln sind täglich zu leeren und nach erfolgter Desinfektion zu reinigen. Mülltüten mit Einwegwindeln sind mit dem Hausmüll zu entsorgen.

Babyflaschen und Sauger sind in einem Geschirrspüler bei mindestens 60°C zu waschen und zu trocknen oder in einem Vaporisator aufzubereiten und bis zur nächsten Verwendung trocken und geschützt aufzubewahren

Bettwäsche muss, um eine Übertragung von Krankheitskeimen, Läusen etc. zu vermeiden, personengebunden verwendet werden. Zur Aufbewahrung ist die Bereitstellung eines Bettenregals mit abgetrennten Fächern empfehlenswert. Die Häufigkeit des Wäschewechsels ist vom Verschmutzungsgrad abhängig. Grundsätzlich ist verunreinigte Wäsche sofort zu wechseln. Matratzen sollten eine flüssigkeitsundurchlässige Oberfläche oder einen solchen Bezug aufweisen, um Durchfeuchtung zu vermeiden und eine leichte Reinigung zu ermöglichen.

Hygiene im Außenbereich:

Aus dem Spiel- und Fallsand sind Verunreinigungen, wie Laub und Tierkot regelmäßig zu entfernen.

5.2 Sicherheit**

Vorbemerkung:

Kinder unter 36 Monaten sind nur eingeschränkt in der Lage, Gefahren zu erkennen, ihnen auszuweichen oder sie zu bewältigen. Beim Bau und bei der Einrichtung von Krippen ist deshalb in besonderem Maße auf eine sichere Gestaltung zu achten.

An bauliche Anlagen, Einrichtungsgegenstände, Spielzeug und Spielplatzgeräte sind spezielle Anforderungen zu stellen, die sich hinsichtlich ihrer sicheren Ausführung und Gestaltung an der vorgesehenen Altersgruppe orientieren müssen. Bei einer gemeinsamen oder abwechselnden Nutzung der Räume von Kindertageseinrichtungen durch Krippen-, Kindergarten- und/ oder Hortkinder müssen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden, die der jüngsten Altersgruppe gerecht werden.

Gebäude:

Eingangsbereiche sind so auszuführen, dass sie mit Kinderwagen sicher befahren werden können. Hinweise sind z. B. in DIN 18024 (bzw. Norm-Entwurf DIN 18030) enthalten.

Für Kinderwagen sind geeignete Abstellmöglichkeiten vorzusehen.

An den Ausgängen zur Freispielfläche sind Stufen und Schwellen zu vermeiden.

Scherstellen an den Nebenschließkanten der Türen sind zu vermeiden. Dies kann beispielsweise durch eine Abdeckung der Nebenschließkanten (Fingerklemmschutz) erfolgen.

Aufenthaltsbereiche der Kinder, bei denen Absturzgefahren bestehen, müssen altersgerecht gesichert sein.

Die Öffnungsweite von Absturzsicherungen (Geländer, Brüstung) darf maximal 8,9 cm betragen. Das Öffnungsmaß ist auch auf den lichten Abstand zwischen Trittstufen von Treppen und auf Einfriedungen im Außenbereich anzuwenden.

Treppen in Aufenthaltsbereichen von Krippenkindern sind zu sichern.

Dies kann z. B. durch Türchen oder Kinderschutzgitter (Mindesthöhe 60 cm) erfolgen.

Ausstattung:

Stühle und Betten sind so zu gestalten, dass die Kinder bei ihrer Benutzung nicht gefährdet werden. Hierzu gehört z. B. dass Stühle stand- und kippsicher sind.

Für das Schlafen eignen sich z. B. Kinderbetten nach DIN EN 716-1. Hinweise sind z. B. in DIN EN 13453-1 und DIN EN 13453-2 enthalten.

Für Krippenkinder sind auf ihre Körpergröße abgestimmte Sanitärobjekte vorzusehen

Wickelplätze sind so auszuführen, dass Kinder nicht herunterfallen können. Als geeignete Ausführungen können z. B. seitliche und rückwärtige Aufkantungen von 20 cm Höhe angesehen werden. Die notwendigen Utensilien müssen vom Wickeltisch aus leicht erreichbar sein. Wickeltische sollten Aufstiegsmöglichkeiten bieten, um das Heben der Kinder zu vermeiden.

Für Bereiche, in denen Kinder von Körperausscheidungen gereinigt werden, sind geeignete Hygienemaßnahmen bei der Beseitigung der Abfälle zu treffen.

An Herden, die für Kinder zugänglich sind, müssen folgende Sicherheitseinrichtungen vorhanden sein:

Die Energiefreigabe erfolgt durch einen gesonderten Schalter, der außerhalb der Reichweite der Kinder (ca. 1,7 m Höhe) installiert ist.

Ein Gitter, das ein Herunterziehen von Töpfen verhindert. Eine nicht heiß werdende Verglasung oder eine geeignete Gitterabschirmung am Backofenfenster.

Geräte zur Warmwasserbereitung sowie Waschmaschinen und Wäschetrockner sind so aufzustellen, dass eine unbefugte Benutzung durch Kinder verhindert ist. Dies lässt sich z. B. erreichen, wenn sich die Geräte außerhalb der Reichweite der Kinder befinden oder in abschließbaren Räumen oder Schränken untergebracht sind.

Außenspielflächen und Spielplatzgeräte:

Die Spielflächen im Außenbereich sind hinsichtlich der Gestaltung und altersgerechten Spielangebote so auszurichten, dass für Kinder nicht kalkulierbare Risiken vermieden werden. Allgemeine Hinweise für Außenspielflächen, die sich an diesem Schutzziel orientieren, finden sich zum Beispiel in GUV-SI 8017, GUV-SI 8014, DIN EN 1176, DIN EN 1177 und DIN 18034. Spielplatzgeräte nach DIN EN 1176 sind grundsätzlich erst für Kinder ab 3 Jahren geeignet. Kinder unter 3 Jahre können sie nur unter spezieller Hilfestellung bzw. intensiver Beaufsichtigung durch Erzieher/innen benutzen.

Teiche, Feuchtbiotope u. a. dürfen für Krippenkinder nicht zugänglich sein.

Dies wird z. B. erreicht durch eine mindestens 1,00 m hohe Umwehrung, die nicht zum Klettern verleitet.

* unter Verwendung des Rahmenhygieneplan für Kindereinrichtungen erarbeitet vom Länder-Arbeitskreis April 2007

** Merkblatt Kinderkrippen GUV-SR 2002
Ausgabe April 2006