

# Stadt Heidelberg

Drucksache:

**0029/2015/BV**

Datum:

29.01.2015

Federführung:

Dezernat III, Kinder- und Jugendamt

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Anmietung von Wohnungen in den Gebäuden  
Pfaffengrunder Terrasse 1, 3 und 5 zur Schaffung  
eines ausreichenden Angebots zur  
Kleinkindbetreuung durch Tagespflegepersonen in  
der Bahnstadt**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 13. März 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Jugendhilfeausschuss	10.02.2015	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.03.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Drucksache:

**0029/2015/BV**

00249192.doc

...

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Jugendhilfeausschuss empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss folgende Beschlüsse:*

- *Dem Abschluss eines ab dem 1.12.2014 beginnenden und auf 5 Jahre angelegten Mietverhältnisses zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vermieter Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die 5 Gewerberäumlichkeiten unter der Anschrift Pfaffengrunder Terrasse 1, 3 und 5 wird zugestimmt.*
- *Zur Ausstattung und Herrichtung der Gewerbeeinheiten werden Investitionen im Umfang von einmalig 70.000 Euro bewilligt.*
- *Einer mietfreien Überlassung der Gewerbeeinheiten an geeignete Tagespflegepersonen zur Sicherstellung eines geeigneten Angebots von Betreuungsplätzen für Heidelberger Kinder unter drei Jahren, die im Stadtteil Bahnstadt wohnen, wird zugestimmt.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Miete inklusive Betriebskosten ab 2015 jährlich ca.	100.000 €
Einmalige Investition für Ausstattung und Unterstellplätze	70.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
Anteilige Erstattung der Betriebskosten jährlich ca.	10.000 €
<b>Finanzierung:</b>	
Ansätze im Haushaltsentwurf 2015/2016 jährlich etwa für Mietaufwendungen	100.000 €
Ansatz im Haushaltsentwurf 2015 für Investitionskosten	70.000 €

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Im Stadtteil Bahnstadt entwickelt sich der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder durch die vorgezogene Errichtung der Wohnbebauung bei gleichzeitiger Verschiebung der Bebauung, die Infrastruktureinrichtungen beinhaltet, schneller als geplant. Zur Sicherstellung des Betreuungsangebots für Kinder bis zu 3 Jahren in der Zuzugsphase ist die Tagespflege das flexibelste Betreuungsangebot. Um für Kinder bis zu 3 Jahren und deren Eltern ein entsprechendes Betreuungsangebot im Stadtteil bieten zu können, mietet die Stadt Heidelberg für die Dauer von fünf Jahren Gewerbeeinheiten an, die an Tagespflegepersonen zur Kinderbetreuung überlassen werden.

## **Sitzung des Jugendhilfeausschusses vom 10.02.2015**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.03.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.03.2015

### 2 Anmietung von Wohnungen in den Gebäuden Pfaffengrunder Terrasse 1, 3 und 5 zur Schaffung eines ausreichenden Angebots zur Kleinkindbetreuung durch Tagespflegepersonen in der Bahnstadt

Beschlussvorlage 0029/2015/BV

Stadträtin Marggraf berichtet, die Stadträtinnen und Stadträte würden derzeit massiv per E-Mail aufgefordert, diese Maßnahme zu stoppen, da es nicht in Ordnung sei, in privat genutzten Innenhöfen und Gärten Kinderbetreuung anzubieten. Sie möchte wissen, ob die Verwaltung von dieser Problematik Kenntnis habe und ob und wie sie darauf reagiere.

Bürgermeister Dr. Gerner führt hierzu aus, es seien auch Briefe diesbezüglich bei der Stadt eingegangen, aber auch schon entsprechend beantwortet worden. Der Sachverhalt sei folgender: Ein Investor vermiete an die Stadt Heidelberg Wohneinheiten zur Tagespflege. Dies sei rechtlich / baurechtlich abgesichert und zulässig. Er erinnert in diesem Zusammenhang auch an eine höchstrichterliche Entscheidung, dass Kinderlärm nicht als „Lärm“ angesehen werde. Ob oder in welcher Art Absprachen zwischen dem Investor und den privaten Mietern / Käufern getroffen worden seien, entziehe sich der Kenntnis der Verwaltung. Dies sei jedoch direkt mit dem Investor zu klären und nicht Sache der Stadt Heidelberg.

Auf Nachfrage von Stadträtin Marggraf sagt Oberbürgermeister Dr. Würzner zu, die Antwort-Schreiben der Verwaltung den Stadträtinnen und Stadträten zur Kenntnis zu geben.

Stadtrat Lachenauer fragt sich, ob tatsächlich Bedarf für die Kleinkindbetreuung dort für die nächsten 5 Jahre gesehen werde, da doch mehrere Kindertageseinrichtungen in den nächsten Jahren in der Bahnstadt gebaut würden. Außerdem kritisiert er den hohen Betrag von rund 16 Euro pro Quadratmeter. Wenn er es richtig verstanden habe, würden diese Kosten nicht in voller Höhe an die künftigen Untermieter weitergegeben. Er möchte wissen, wie hoch hier die Differenz sei.

Oberbürgermeister Dr. Würzner führt aus, der Bedarf sei auf jeden Fall für die nächsten 5 Jahre vorhanden, da bis zur Bezugsfertigkeit der zu bauenden Kindertageseinrichtungen diese Zeit benötigt werde. Er bestätigt, dass der Preis hoch sei, die alternativen Lösungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel vorübergehend Container aufzustellen, seien jedoch alle noch teurer. Wie hoch die Differenz der tatsächlichen Kosten und der Kosten, die an die Untermieter weitergegeben werden, sei, könne er spontan nicht sagen. Dies werde jedoch schriftlich nachgereicht.

Nachdem es keinen weiteren Aussprachebedarf gibt, stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

### Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses:

- *Dem Abschluss eines ab dem 1.12.2014 beginnenden und auf 5 Jahre angelegten Mietverhältnisses zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vermieter Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die 5 Gewerberäumlichkeiten unter der Anschrift Pfaffengrunder Terrasse 1, 3 und 5 wird zugestimmt.*

- *Zur Ausstattung und Herrichtung der Gewerbeeinheiten werden Investitionen im Umfang von einmalig 70.000 Euro bewilligt.*
- *Einer mietfreien Überlassung der Gewerbeeinheiten an geeignete Tagespflegepersonen zur Sicherstellung eines geeigneten Angebots von Betreuungsplätzen für Heidelberger Kinder unter drei Jahren, die im Stadtteil Bahnstadt wohnen, wird zugestimmt.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Nein 2*

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Im Stadtteil Bahnstadt gibt es derzeit 60 Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren in Kindertageseinrichtungen. Bis zur endgültigen Fertigstellung des Stadtteils im Jahre 2020 ist die Schaffung zahlreicher zusätzlicher Plätze vorgesehen. Letztlich sollen bedarfsdeckend Betreuungsangebote sowohl bei städtischen Kindertageseinrichtungen als auch bei Einrichtungen freier Träger zur Verfügung stehen. Diese Angebote sollen den Eltern ermöglichen ihr Wunsch- und Wahlrecht hinsichtlich verschiedener Betreuungsangebote wahrzunehmen und alle Altersbereiche umfassen. Aufgrund des etwas geänderten Baufortschritts bzw. veränderter baulicher Planungen hat sich der zu erwartende Zuzug von Familien allerdings anders realisiert als geplant. Auch die Fertigstellung der geplanten weiteren Kindertageseinrichtungen wird sich dadurch verzögern. Dieser Entwicklung ist kurzfristig Rechnung zu tragen. Die voraussichtliche Nachfrage an Betreuungsangeboten im Stadtteil Bahnstadt zum tatsächlich vorhandenen Angebot weicht in der Übergangszeit bis zur Fertigstellung ab. Um hier eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten, wurde bereits eine Interimskindertageseinrichtung auf dem nördlichen Teil des Grundstücks der Hauptfeuerwache in Containerbauweise für 40 Kinder im Altersbereich von drei Jahren bis zum Schuleintritt errichtet. Weitere Zwischenlösungen werden im Bedarfsfall noch entstehen.

Auch für Kinder unter drei Jahren, deren Zahl nur schwer genau ermittelbar ist, werden in den nächsten Jahren zusätzliche Plätze benötigt werden. Nachzeitigem Sachstand werden im Laufe des Jahres 2015 noch mindestens 40 zusätzliche Plätze für Kinder unter drei Jahren gebraucht.

### **2. Sicherstellung der Versorgung mit Betreuungsangeboten für Kinder unter drei Jahren in der Bahnstadt bis zur Fertigstellung des Stadtteils**

Da sich die kurzfristige Errichtung von Interimseinrichtungen für Kinder im Alterssegment von unter drei Jahren als komplex und sehr kostenintensiv erweist, wurden neben der Suche nach Standorten für Übergangslösungen von Einrichtungen auch alternative Betreuungsmöglichkeiten für den Stadtteil geprüft.

Nach intensiver Suche konnten innerhalb einer Gesamtanlage bestehend aus den Gebäuden Langer Anger 117-121, Pfaffengrunder Terrasse 1-5 und Rehovotstraße 2-6 fünf nebeneinanderliegende Gewerberäumlichkeiten im Bereich Pfaffengrunder Terrasse gefunden werden, die noch nicht vermietet wurden. Nach Prüfung der Einheiten bzw. Gewerberäume, die im Erdgeschoss gelegen sind und über kleine eigene Außenflächen verfügen, konnte festgestellt werden, dass eine Nutzung zum Betrieb einer Kinderkrippe nicht möglich ist. Hingegen wären die Räumlichkeiten optimal zur Schaffung von Betreuungsmöglichkeiten im Rahmen der Tagespflege geeignet. Bei den sehr schönen, ausgebauten Räumlichkeiten handelt es sich um drei Einheiten mit jeweils rund 67 Quadratmetern und zwei Einheiten mit jeweils 101 Quadratmetern. Eine räumliche Nähe zu öffentlichen Spielflächen in der Bahnstadt ist vorhanden.

Die genannten Räumlichkeiten sollen mittelfristig wieder dem Markt als Gewerbeflächen zur Belegung des Platzes Pfaffengrunder Terrasse zur Verfügung stehen. Eine befristete Anmietung dieser Flächen zum Zweck der übergangsweisen Einrichtung von Kinderbetreuungsangeboten würde sich somit anbieten.

In Heidelberg werden rund 8,5 Prozent aller Kinder unter drei Jahren im Rahmen der Tagespflege betreut. Es handelt sich dabei um familiennahe Betreuungsangebote, die auch in ande-

ren geeigneten Räumen erfolgen können. Insbesondere sogenannte Großtagespflegestellen nehmen in den letzten Jahren einen immer größeren Raum im Bereich der Kinderbetreuung ein. Dabei betreuen zwei Tagespflegepersonen bis zu neun Kinder zeitgleich in dafür geeigneten Räumen. Im Gegensatz zu festen Betreuungseinrichtungen können Tagespflegepersonen kurzfristig auf Marktveränderungen reagieren und Eltern auch individuelle Lösungen anbieten.

Die Räumlichkeiten in der Pfaffengrunder Terrasse wären geeignet, um bis zu 40 Kinder mit einem Betreuungsplatz im Rahmen der Tagespflege zu versorgen.

Die Miete für die genannten Gewerbeeinheiten ist mit rund 16,00 Euro pro Quadratmeter zuzüglich Nebenkosten sehr hoch. Die freiberuflich tätigen Tagespflegepersonen müssten bei der Anmietung solcher Objekte neben den Zuschüssen der Stadt unverhältnismäßig hohe Zuzahlungen von den Eltern fordern. Dadurch hätten die Tagespflegepersonen ein hohes finanzielles Risiko. Gleichzeitig könnten nur Eltern mit sehr hohem Einkommen einen solchen Betreuungsplatz finanzieren. Letztlich war der Vermieter nicht bereit, an einzelne Personen zu vermieten.

Im Hinblick auf die Notwendigkeit zur Bereitstellung eines angemessenen Betreuungsangebots in der Bahnstadt erscheint es daher zunächst sachgerecht, die Räumlichkeiten durch die Stadt Heidelberg anzumieten. In Heidelberg sind derzeit viele gut ausgebildete und umfangreich qualifizierte Tagespflegepersonen tätig. Durch eine enge Vernetzung und eine gute Zusammenarbeit mit dem Kinder- und Jugendamt konnte die Qualität in der Ausbildung, bei Fortbildungen und bei der Vermittlung bzw. Betreuung innerhalb der Tagespflege in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden. Insofern würde die Bereitstellung von Plätzen durch hoch qualifizierte Tagespflegepersonen eine gute Betreuungsalternative für Kleinkinder im Vergleich zu Interimslösungen in Containern darstellen. Da sich die Bereitstellung des Angebots lediglich auf einen Übergangszeitraum erstrecken soll, ist es entsprechend schwierig Tagespflegekräfte zu finden, die hier selbständig tätig werden würden. Daher sollen die durch die Stadt Heidelberg angemieteten o.g. Räumlichkeiten geeigneten Tagespflegepersonen mietfrei überlassen werden. Diese sollen dann im Nutzungszeitraum lediglich die entstehenden Nebenkosten tragen müssen. Ein zusätzlicher Mietzuschuss an diese Tagespflegepersonen entfällt. Zum Zuge sollen außerdem nur Tagespflegepersonen kommen, die bereits bekannt sind und mit denen sich die Zusammenarbeit bewährt hat. Außerdem wären folgende Voraussetzungen für eine Überlassung, zu erfüllen:

- Die Bereitstellung eines angemessenen, guten Betreuungsangebots.
- Die Verpflichtung keine zusätzlichen Entgelte von den Eltern zu erheben (die Erhebung von Kostenbeiträgen durch die Stadt Heidelberg bleibt davon unberührt). Damit entsprechen sich die Kosten von Krippe und Tagespflege weitgehend.
- Die Verpflichtung nur Heidelberger Kinder, vorwiegend aus dem Stadtteil Bahnstadt zu betreuen.
- Die Tagespflegepersonen treten in die sonstigen Rechte und Pflichten der Stadt Heidelberg gegenüber dem Vermieter ein.

Verschiedene Gespräche mit Tagespflegepersonen ergaben, dass sich unter den genannten Voraussetzungen geeignete Tagespflegekräfte finden lassen, die ein entsprechendes, hochwertiges Betreuungsangebot in der Übergangszeit bereitstellen würden.

Auch Eltern, die zum Frühjahr Betreuungsangebote in der Bahnstadt für ihre Kinder suchen, teilten mit, dass sie sich eine Lösung der Betreuungsproblematik unter den genannten Voraussetzungen gut vorstellen könnten. Insofern dürfte es auch hinsichtlich der Akzeptanz bei den Eltern keine Probleme geben, da sich neben den neu geschaffenen Betreuungsplätzen auch noch Plätze in den bereits bestehenden Einrichtungen in der Bahnstadt bzw. Betreuungsangebote in anderen Stadtteilen nutzen lassen.

Insofern wäre die Bereitstellung eines flexiblen Betreuungsangebots im Rahmen der Tagespflege geeignet die Übergangszeit bis zur Fertigstellung weiterer Betreuungseinrichtungen zu überbrücken.

### **3. Kosten und Finanzierung**

Zur Sicherung der Räumlichkeiten wurde ein möglicher Mietbeginn auf den 1.12.2014 festgesetzt. Es wurden bereits entsprechende Mietverträge geschlossen, die unter der aufschiebenden Bedingung in Kraft treten, dass der Haupt- und Finanzausschuss bis spätestens 31.3.2015 seine Zustimmung erteilt. Die Mietdauer wäre dann fix auf fünf Jahre festgelegt. Die laufenden Mietkosten inklusive Nebenkosten betragen rund 100.000 Euro pro Jahr.

Weiterhin fallen insgesamt einmalig rund 70.000 Euro Kosten an für die Erstellung der fehlenden Struktur der Flächen zur Nutzung im Rahmen der Tagespflege. Dazu gehört beispielsweise der Einbau von Küchenzeilen zur Essenszubereitung, die Herrichtung von Stellplätzen für Kinderwagen etc.

Dem gegenüber stehen die Einnahmen aus Rückerstattung der Nebenkosten durch die Tagespflegepersonen im Umfang von rund 10.000 Euro pro Jahr.

Entsprechende Haushaltsmittel sind für den Doppelhaushalt 2015/2016 bereits im Budget des Kinder- und Jugendamts berücksichtigt.

Alternativ käme nur die Erstellung einer weiteren Einrichtung in Pavillon-Bauweise als Interimslösungen in Frage und deren Betrieb durch die Stadt Heidelberg. Geeignete Flächen zur Errichtung einer solchen Krippe stehen derzeit, auch aufgrund der Bautätigkeit in der Bahnstadt, nicht zur Verfügung. Auch die Kosten für die sehr aufwendigen Erschließungsmaßnahmen und die Miete für geeignete Container übersteigen die Kosten der oben aufgezeigten Variante deutlich. Weiterhin fallen keine weiteren Kosten für Personal oder sonstige Sachaufwendungen bei der Stadt Heidelberg an. Letztlich ist festzustellen, dass eine kurzfristige Bedarfsdeckung nicht mittels Errichtung einer Übergangskrippe erreicht werden kann.

### **4. Fazit**

Unter Beachtung der aktuellen Gegebenheiten stellt die kurzfristige Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Betreuungsangeboten im Rahmen der Tagespflege im Stadtteil Bahnstadt eine sinnvolle und wirtschaftliche Erweiterung des Betreuungsangebots dar.

Diese erscheint sinnvoll, da sie als Ergänzung zu den Plätzen in den beiden Einrichtungen der Bahnstadt und dem vorhandenen Platzangebot in anderen Stadtteilen erfolgen soll. Eine Erweiterung des Platzangebots ist im Hinblick auf den Zuzug und den Bevölkerungszuwachs in der Bahnstadt dringend notwendig, um den Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung erfüllen zu können.



## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SOZ 5	+	<p>Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebots, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche</p> <p><b>Begründung:</b> Ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot für Kinder unter drei Jahren ist zu schaffen und die Erfüllung des Rechtsanspruchs im Kleinkindbereich muss sichergestellt werden.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
AB 10 AB 11	+	<p>Position der Frauen auf dem Arbeitsmarkt stärken</p> <p>Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit mit Erziehungs- und Pflegeaufgaben erleichtern</p> <p><b>Begründung:</b> Durch den bedarfsorientierten Ausbau der Betreuungsangebote für Kinder unter drei Jahren und die Ausweitung der Betreuungszeiten wird die Position der Frauen auf dem Arbeitsmarkt gestärkt.</p> <p>Die Kindertagespflege ist eine mögliche flexible Form der Kinderbetreuung, die insbesondere auch Familien mit Kindern unter drei Jahren anspricht, die nur zu bestimmten Zeiten eine Kinderbetreuung wünschen. Es kann damit einer großen Bandbreite von Familien ermöglicht werden Beruf und Familie entsprechend ihren Bedürfnissen vereinbaren zu können.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
QU 1	+	<p>Solide Haushaltswirtschaft</p> <p><b>Begründung:</b> Trotz des relativ hohen Mietpreises ist die aufgezeigte Lösung wirtschaftlich sinnvoll. Eine Umsetzung in Trägerschaft wäre nicht zeitnah möglich und mit deutlich höheren Aufwendungen verbunden.</p>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Dr. Joachim Gerner