

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0084/2015/BV**

Datum:  
10.03.2015

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat III, Kinder- und Jugendamt

Betreff:

**Kindertagesstätten in der Bahnstadt  
Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle  
- Ausführungsgenehmigung und Bereitstellung von  
Mitteln im Treuhandvermögen Bahnstadt**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 18. Mai 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	19.03.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	14.04.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	29.04.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	07.05.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Bahnstadt, der Bau- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 3.108.000 €.*

*Die Realisierung und (Vor) Finanzierung erfolgt im Treuhandvermögen Bahnstadt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Zusammenfassung der Begründung:**

Im Stadtteil Bahnstadt ist ein schnelleres Bevölkerungswachstum entstanden als erwartet werden konnte. Nachdem die Interimskindertagesstätte Im Spitzgewann die Anzahl der Kinder nicht aufnehmen kann und die Einrichtung am Gadamer Platz noch nicht zur Verfügung steht, soll kurzfristig in der Güterhalle Platz für vier Gruppen geschaffen werden.

## Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 19.03.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 19.03.2015

- 4 Kindertagesstätten in der Bahnstadt**  
**Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle**  
**- Ausführungsgenehmigung und Bereitstellung von Mitteln im Treuhandvermögen**  
**Bahnstadt**  
Beschlussvorlage 0084/2015/BV

Herr Schmidt führt in dieses Thema mit folgender Information ein:

Es habe einen Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2013 gegeben, der sich mit dem zukünftigen Betrieb der Güterhallen beschäftigt habe. Damals sei das Angebot einer Kunsthalle vorgesehen gewesen. Der damals beschlossene Passus „Das Angebot der Kunsthalle wird ausgesetzt und wird im Rahmen des Bürgerbeteiligungskonzeptes für den westlichen Hallenkomplex wieder aufgegriffen“ sei durch die heute vorliegende Beschlussvorlage 0084/2015/BV überholt, da die betreffende Güterhalle nun dringlich für andere Zwecke – nämlich zur Einrichtung einer Kindertagesstätte – genutzt werden solle.

Der Katalog der Nutzungen für die ehemaligen Güterhallen sei – wie schon im Tagesordnungspunkt 2 der heutigen Sitzung (Beschlussvorlage 0072/2015/BV – Bebauungsplan Campus am Zollhofgarten) vorgestellt - um den Punkt „soziale Einrichtungen“ ergänzt worden. Durch ein schnelleres Bevölkerungswachstum in der Bahnstadt seien zusätzliche Betreuungsplätze für Kinder dringend notwendig geworden und daher der Bau einer Kindertagesstätte an dieser Stelle geplant.

Frau Hirschfeld, Leiterin des Gebäudemanagements, veranschaulicht die Planungen hierzu anhand einer Power-Point-Präsentation. Im Anschluss beantworten sowohl sie als auch Frau Feldhaus, Leiterin des Kinder- und Jugendamtes, und Frau Döring, ebenfalls vom Kinder- und Jugendamt, Detailfragen, die aus dem Gremium zu den Plänen gestellt werden.

Zur Frage von Bezirksbeirat Fleschhut, warum genau diese Räumlichkeiten für den Bau der Kindertagesstätte ausgesucht worden seien, obwohl die Güterhallen ursprünglich nicht für soziale Einrichtungen vorgesehen waren, antworten diese: Man habe mehrere Standorte in der Bahnstadt zur Aufstellung von Containern geprüft, da zuerst nur an eine Interimslösung gedacht worden sei. Eine solche provisorische Lösung hätte mit circa 2 Millionen Euro zu Buche geschlagen. Nach einer ganzen Reihe von Besprechungen sei man zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Güterhalle mit einem finanziellen Aufwand von circa 3 Millionen Euro eine dauerhafte, attraktive Lösung möglich sei. Daher habe man diese favorisiert und mit entsprechenden Planungen begonnen.

Bezirksbeirat Dr. Berschin bedankt sich für die schnelle Reaktion der Verwaltung auf das unvorhergesehene Bevölkerungswachstum in der Bahnstadt. Das vorgesehene Areal bei den Güterhallen biete für die Kindertagesstätte eine optimale Infrastruktur durch bereits vorhandene Außenanlagen und die gute fußläufige Erreichbarkeit sowie die abgesicherte Lage. Ein neuer Standort für die ehemals vorgesehene Kunsthalle werde sich sicher an anderer Stelle der Bahnstadt finden lassen.

Dieser Meinung schließen sich die anderen Mitglieder des Gremiums an und bekräftigen Ihre Zustimmung zum vorgestellten Entwurf der Kindertagesstätte.

Abschließend lässt Herr Schmidt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

**gezeichnet**  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.04.2015**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 13 Nein 0 Enthaltung 1*

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 29.04.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 29.04.2015

- 13 Kindertagesstätten in der Bahnstadt  
Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle  
- Ausführungsgenehmigung und Bereitstellung von Mitteln im  
Treuhandvermögen Bahnstadt  
Beschlussvorlage 0084/2015/BV**

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

### **Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 3.108.000 €.*

*Die Realisierung und (Vor) Finanzierung erfolgt im Treuhandvermögen Bahnstadt.*

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Stadtrat Priem weist darauf hin, dass zu diesem Tagesordnungspunkt folgender **Sachantrag** (Anlage 09 zur Drucksache 0084/2015/BV) als Tischvorlage verteilt ist:

Wir bitten darum, dass die Küche der neuen Kita in der Bahnstadt so gestaltet wird, dass der Betreiber die Möglichkeit hat, die Essenversorgung der Kinder selbst zu übernehmen, sprich vor Ort frisch kochen zu lassen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, dies prüfen zu lassen.

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

## Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2015

- 18 Kindertagesstätten in der Bahnstadt  
Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle  
- Ausführungsgenehmigung und Bereitstellung von Mitteln im  
Treuhandvermögen Bahnstadt  
Beschlussvorlage 0084/2015/BV**

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Stadtrat Grädler zeigt Befangenheit an und verlässt den Sitzungsbereich.

Der Oberbürgermeister weist auf den **Arbeitsauftrag** aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 29.04.2015 hin. Dort wurde von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgender **Sachantrag** gestellt:

Wir bitten darum, dass die Küche der neuen Kita in der Bahnstadt so gestaltet wird, dass der Betreiber die Möglichkeit hat, die Essenversorgung der Kinder selbst zu übernehmen, sprich vor Ort frisch kochen zu lassen.

Der Oberbürgermeister hat zugesagt, dies prüfen zu lassen.

Er ruft den Beschlussvorschlag **unter Berücksichtigung dieses Arbeitsauftrages an die Verwaltung** zur Abstimmung auf.

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Güterhalle nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 3.108.000 €.*

*Die Realisierung und (Vor) Finanzierung erfolgt im Treuhandvermögen Bahnstadt.*

### **Es ergeht folgender Arbeitsauftrag an die Verwaltung:**

***Es soll geprüft werden, ob die Küche der neuen Kindertagesstätte in der Bahnstadt so gestaltet werden kann, dass der Betreiber die Möglichkeit hat, die Essenversorgung der Kinder selbst zu übernehmen, also frisch kochen zu lassen.***

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Nein 1 Befangen 1*

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Im Stadtteil Bahnstadt gibt es derzeit 60 Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren in Kindertageseinrichtungen und 100 Plätze für Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt. 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Bahnstadt zwischen rund 4.550 und 6.000 Einwohner leben werden. Außerdem ist mit mehreren tausend Arbeitsplätzen zu rechnen.

Aufgrund des schnelleren Baufortschritts bzw. veränderter baulicher Planungen hat sich der zu erwartende Zuzug von Familien allerdings anders realisiert als geplant. Die Fertigstellung der geplanten weiteren Kindertageseinrichtungen wird sich dadurch verzögern oder in der bisher vorgesehenen Form verändern. 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 Interimskindertagesstätte auf dem nördlichen Teil des Grundstücks der Hauptfeuerwache in Containerbauweise für 40 Kinder im Altersbereich von drei Jahren bis zum Schuleintritt errichtet.

Für Kinder unter drei Jahren werden in den nächsten Jahren ebenfalls zusätzliche Plätze benötigt werden. Nach derzeitigem Sachstand werden im Laufe des Jahres 2015 noch mindestens 40 zusätzliche Plätze für Kinder unter drei Jahren gebraucht. Für diese Kinder ist ein Angebot im Rahmen der Tagespflege vorgesehen.

Bereits bis Ende des Jahres 2016 werden außerdem mindestens 180 Plätze für Kinder im Kindergartenalter benötigt werden. Das bedeutet im Vergleich zu derzeitigen Situation die Notwendigkeit zur kurzfristigen Schaffung eines Platzangebots im Umfang von zusätzlich 80 Plätzen.

Als Standort für eine weitere viergruppige Kindertagesstätte bietet sich die zentral gelegene ehemalige Güterhalle an. Hier steht im Anschluss an das ehemalige Zollamt ein etwa 60 m langer Hallenabschnitt mit einer Nutzfläche von ca. 840 Quadratmeter zur Verfügung

### **2. Vorgesehene Maßnahmen**

Analog zu den Baumaßnahmen zur Halle 02, sollen die ehemaligen Güterhallen als charakteristische Bestandsgebäude erhalten bleiben.

Die vorliegende Planung übernimmt deshalb die Kenntnisse aus den bisherigen Baumaßnahmen und sieht vor, die tragenden Betonstützen des Stahlbeton-Fachwerks so weit erforderlich zu sanieren und die mit Asbest belasteten Wellplatten zu ersetzen. Die Ausfachungen aus Ziegelmauerwerk bleiben ebenso erhalten wie die Dachkonstruktion.

Die Halle soll danach als Witterungsschutz und thermische Barriere für eine Kindertagesstätte dienen.

Die Kindertagesstätte selbst entsteht in einer Haus-in-Haus-Konstruktion im Inneren der Halle und wird aus leichten, vorgefertigten Brettsperrholzwänden montiert. Dadurch kann sie nach einer detaillierten Planung relativ rasch realisiert werden.



Die vier Gruppenräume der Einrichtung sind nach Süden hin orientiert und verfügen über eine Schlafgalerie im Obergeschoss. Jeweils 2 Gruppenräumen ist ein unbeheizter Spielhof zugeordnet.

Die für eine Einrichtung dieser Größe erforderlichen weiteren Räumlichkeiten wie Toiletten, Büro, Küche etc. sind im Norden der Halle angeordnet.

Auf den Dächern dieser Holzelemente befindet sich unter dem eigentlichen Hallendach eine großzügige Spielfläche, die über Polycarbonat-Platten belichtet wird und nicht nur bei schlechter Wetterlage durch die Kindertagesstätte genutzt werden kann.

Eine Berührung der alten und der neuen Baukonstruktion ist nicht vorgesehen, so dass der entstehende Zwischenraum als thermische Pufferzone herangezogen werden kann.

Der bestehende alte Lastenaufzug und die alten Rolltore in den Hallenwänden sollen erhalten bleiben als Reminiszenz an die Vergangenheit.

Wie in der gesamten Bahnstadt wird auch die Kindertagesstätte im Passivhausstandard errichtet. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die notwendige Lüftungsanlage ist im Kellergeschoss untergebracht.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt an der Nordfassade über eine neu zu errichtende Rampenanlage auf die bestehende Laderampe. Im Süden wird die barrierefreie Erschließung westlich des ehemaligen Zollamtes erstellt.

### 3. Raumprogramm

Für die Kindertagesstätte in der Güterhalle kann folgendes Raumprogramm realisiert werden.

Raum:	Nutzfläche: m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	Technische Funktionsfläche m <sup>2</sup>
<b>Untergeschoss</b>			
Technikraum			25,00
<b>Summe Untergeschoss</b>			<b>25,00</b>
<b>Erdgeschoss</b>			
Foyer und Flur mit Kinderwagenabstellfläche		54,98	
Gruppenraum 1	49,20		
Garderobe 1	11,33		
Spielhof 1			
Gruppenraum 2	52,22		
Garderobe 2	12,13		
Mehrzweckraum	52,14		
Gruppenraum 3	49,95		
Garderobe 3	12,32		
Spielhof 2			
Gruppenraum 4	54,06		
Garderobe 4	12,32		
Putzraum	5,62		
Werkraum	20,40		

Intensivraum 1	14,44		
Sanitärraum 1	18,22		
Intensivraum 2	15,13		
Toilette	7,23		
Büro	13,95		
Küche	31,36		
Vorratsraum	7,24		
Intensivraum 3	16,25		
Sanitärraum	20,89		
Intensivraum 4	15,95		
Personaltoilette	9,86		
Hauswirtschaftsraum	17,37		
<b>Summe Erdgeschoss</b>	<b>519,58</b>	<b>54,98</b>	
<b>Obergeschoss</b>			
Schlafgalerie 1	19,72		
Schlafgalerie 2	20,91		
Schlafgalerie 3	20,25		
Schlafgalerie 4	21,56		
Personalraum	16,61		
Indoor-Spielfläche		265,00	
Summe Obergeschoss	99,05	265,00	
<b>Summe gesamt</b>	<b>618,63</b>	<b>319,98</b>	<b>25,00</b>

#### 4. Kosten

Für die Einrichtung der Kindertagesstätte in der Güterhalle wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>			<b>€</b>	<b>1.800</b>
220	Öffentliche Erschließung	€	1.800		
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>			<b>€</b>	<b>1.374.000</b>
330	Mauerarbeiten	€	40.900		
331	Betonarbeiten	€	24.900		
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	382.600		
335	Stahlbauarbeiten	€	53.600		
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	189.400		
339	Klempnerarbeiten	€	20.200		
340	Trockenbauarbeiten	€	37.800		
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	6.400		
355	Tischlerarbeiten	€	136.900		
357	Beschlagsarbeiten	€	8.300		
358	Rollladenarbeiten	€	7.100		

360	Metallbauarbeiten	€	43.500		
361	Verglasungsarbeiten	€	163.400		
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	35.200		
365	Bodenbelagsarbeiten	€	145.000		
391	Baustelleneinrichtung	€	4.800		
392	Gerüste	€	19.600		
394	Abbruchmaßnahmen	€	42.500		
397	Zusätzliche Maßnahmen	€	11.900		
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Ausrüstung</b>			€	<b>697.300</b>
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	95.100		
420	Wärmeversorgungsanlagen		71.400		
430	Lufttechnische Anlagen	€	265.400		
440	Starkstromanlagen	€	129.700		
450	Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen	€	30.900		
460	Förderanlagen	€	41.700		
480	Gebäudeautomation	€	63.100		
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>			€	<b>89.300</b>
530	Baukonstruktion in Außenanlagen	€	71.400		
540	Technischen Anlagen in Außenanlagen	€	17.900		
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>				<b>75.600</b>
610	Ausstattung	€	75.600		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			€	<b>870.000</b>
	<b>Insgesamt</b>			€	<b>3.108.000</b>

Während die Kosten für die Instandsetzung dieses Güterhallenbereiches in einer Größenordnung von ca. € 1,4 Mio. liegen, betragen die Baukosten für die Kita selbst ca. € 1,6 Mio. und deren Spielfläche ca. € 100.000,--. Wichtig hierbei ist, dass die Instandsetzung dieses westlichen Güterhallenteils erforderlich ist.

Die Abwicklung und (Vor) Finanzierung erfolgt über das Treuhandvermögen Bahnstadt.

## 5. Termine

Ziel ist es, die Baumaßnahme bis zum Jahresende 2015 fertigzustellen, so dass die Einrichtung voraussichtlich Anfang 2016 in Betrieb genommen werden kann.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Baumaßnahme wurde mit dem Beirat für Menschen mit Behinderungen abgestimmt.

## 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	+	Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebots, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche <b>Begründung:</b> Die örtliche Bedarfsplanung hat einen bedarfsgerechten Ausbau an Betreuungsplätzen zum Ziel. Der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz ist zu sichern und ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot zu schaffen

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

Keine.

gezeichnet  
Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Visualisierung
02	Grundriss Erdgeschoss
03	Grundriss Obergeschoss
04	Schnitte
05	Konzept
06	Spielebene
07	Ansicht Nord
08	Ansicht Süd
09	Inhaltlicher Antrag der Grüne-Fraktion vom 29.04.2015 <a href="#">(Tischvorlage in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 29.04.2015)</a>