

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Jugendhilfeausschuss	10.05.2012
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	14.05.2012
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	07.06.2012

### Temporäre Kita-Bauten im Stadtteil Köln-Sülz

In seiner Sitzung am 13.02.2012 fordert der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden die Verwaltung auf, eine erneute Prüfung durchzuführen, wie der zusätzliche Bedarf von Kindertagesstättenplätzen im Stadtteil Sülz sichergestellt werden kann. Ziel der erneuten Prüfung soll es nach Vorstellung des Ausschusses sein, die Grünfläche (Räuberwäldchen) möglichst im ganzen Umfang zu erhalten.

In Erweiterung des Sachstandes vom 19.12.2011 möchte die Verwaltung folgende Rahmenbedingungen vorab zusätzlich erläutern:

#### Raumanforderung für eine Kindertagesstätte (Kita)

Der Raumbedarf für eine Kita ist auf der Grundlage von Empfehlungen des Landesjugendamtes des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) stringent definiert und muss zwingend erfüllt werden, damit eine Betriebserlaubnis erteilen kann.

Dieses Raumprogramm wurde aus dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) entwickelt. Es gibt Aufschluss über Größe, Lage, Anzahl und Ausstattung der Räume einer Kindertageseinrichtung, damit den Anforderungen und Bedürfnissen der Kinder Rechnung getragen wird und der Träger seinen pädagogischen Auftrag erfüllen kann.

Das Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen sieht grundsätzlich eine Einteilung in Gruppen vor; und spiegelt sich in der sog. 3-Raum-Konzeption wider. Zu dieser Konzeption gehören jeweils pro Gruppe ein großer Gruppenraum, ein kleiner Gruppenraum, ein Ruheraum sowie ein dazu gehöriger Sanitärbereich. Um diese Konzeption pro Gruppe umsetzen zu können, ist einschließlich der anteiligen Teilflächen von allgemeinen Räumen eine Fläche von 185 qm/Gruppe notwendig. Allgemeine Räume und Flächen sind die folgenden: Büroraum für die Leitung, Kinderwagenraum, Personalraum, Personaltoiletten, Haupt- und Nebenküchen, Mehrzweckraum, Flure sowie diverse Funktionsräume für die Technik.

Kitas sind erst ab einer 3-Zügigkeit wirtschaftlich zu betreiben. Dies bedeutet, dass für eine 3gruppige Kita ein Flächenbedarf von 555 qm mindestens erforderlich ist. Hierzu muss noch eine entsprechend große Außenfläche für die Kinder bereit gestellt werden. Diese Außenfläche ist zwingender Bestandteil der Anlage und muss in ausreichender Größe nachgewiesen werden, damit eine Betriebserlaubnis erteilt werden kann.

In einer Kita werden nicht nur Kinder betreut, sondern die Einrichtung ist auch Arbeitsplatz für die Mitarbeiter/innen. Aus beiden Aspekten resultiert eine Bauweise, die u. a. davon geprägt ist, dass alle Räume, in denen sich die Kinder oder das Personal aufhalten, mit Fenstern

nach außen (Dachfenster sind hier nicht zulässig) versehen sein müssen.

Dies hat zur Folge, dass bestehende Immobilien in der Regel für die Unterbringung einer Kita nicht geeignet sind, da diese genannte Bedingungen (u.a. die „natürliche Belichtung“) nicht erfüllt sind.

### Planungsrecht

Neben den baulichen Rahmenbedingungen muss der Standort einer Kita auch die planungsrechtlichen Erfordernisse erfüllen. Das Stadtgebiet Köln ist in Gänze und abschließend über den Flächennutzungsplan (FNP) bestimmten Nutzungen zugeordnet. Diese Ausweisungen des FNP reichen von „Grün“ über „Wohnen“ bis hin zu „Gewerbe“. Kitas sind nur in Wohn- bzw. Mischgebieten und den dafür ausgewiesenen „Flächen für den Gemeinbedarf“ zulässig. Bauanträge die zum Antragsgegenstand haben, dass eine Kita im FNP-Bereich „Grün“ oder „Gewerbe“ realisiert werden sollen, werden regelmäßig abgelehnt. Damit Kitas in diesen Bereichen genehmigt werden können, muss das Planungsrecht zwingend geändert werden. Dies ist nur durch ein formelles FNP-Änderungsverfahren möglich und muss durch die entsprechenden politischen Gremien beschlossen werden. Ausnahmeregelungen lässt die derzeitige Rechtslage nicht zu; würden entgegen dieser Rechtslage Kitas trotzdem in diesen Bereichen genehmigt, würde es sich einerseits um rechtswidrige Genehmigungen handeln, die keinen Bestand durch eine verwaltungsgerichtliche Prüfung hätten, andererseits wären sie ein eklatanter Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, da Bauanträge von Bürger/innen in den o.g. gleichgelagerten Fällen (Gebäude wird in einem Grünbereich geplant) abgelehnt werden.

### Baurecht

Das Baurecht ergänzt das Planungsrecht und betrachtet das einzelne Bauvorhaben (Kita) unter bauordnungsbehördlichen und brandschutztechnischen Gesichtspunkten. Gerade an Gebäude, die der Unterbringung von Kindern, älteren Menschen, Kranken und Menschen mit Behinderungen dienen, werden besondere Anforderungen in dieser Hinsicht gestellt.

Hieraus resultieren spezielle Planungen, um diese Anforderungen zu erfüllen. So muss als Beispiel regelmäßig ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden und jeder Gruppenraum muss einen separaten Ausgang (im Übrigen auch aus pädagogischer Sicht) nach außen haben.

Auch diese baulichen Vorgaben werden in den seltensten Fällen bei Bestandsimmobilien erfüllt oder können nur durch erheblichen Aufwand realisiert werden.

### Sonderregelungen (Arbeitsschutz usw.)

Eine Kita ist nicht nur ein Gebäude, das zur Betreuung von Kindern dient, sondern es ist auch Arbeitsplatz für das Personal. Wie in jedem anderen Gebäude, das Arbeitsplätze beherbergt, sind deshalb auch an ein Kita-Gebäude die einschlägigen Bestimmungen, Normen und Vorschriften zur Erfüllung der Ansprüche an das gesunde Arbeiten zwingend zu erfüllen. Auch vor diesem Hintergrund werden Bestandsimmobilien betrachtet und bewertet. In den weit überwiegenden Fällen, werden diese Ansprüche in bestehenden Immobilien nicht erfüllt.

### Prüfsystematik

Die o. g. breit gefächerten Anforderungen an den Bau und den Betrieb einer Kita werden projektbezogen von der Verwaltung standardmäßig geprüft, sobald ein Objekt (unbebautes Grundstück, Bestandsimmobilie) benannt wird. Diese umfangreiche Vorprüfung, ob eine Kita an der genannten Stelle realisiert werden kann, wird auch deshalb durchgeführt, da der Neubau bzw. Umbau eines Bestandsgebäudes eine hohe Investition für den Eigentümer bedeutet. Dies gilt es selbstverständlich auch zu berücksichtigen.

Die Höhe der jeweiligen Investition hat weiterhin direkte Auswirkung auf die Miethöhe des jeweiligen Objektes. Der Miethöhe sind Grenzen gesetzt, die der Rat der Stadt Köln in 2011 bindend festgelegt hat. Das Zusammenspiel von Investition und der daraus resultierenden

Miethöhe, wird von der Verwaltung ebenfalls in diesem frühen Stadium, über den Umfang der notwendigen Baumaßnahme zur Ertüchtigung einer Bestandsimmobilie, mit in die Prüfung aufgenommen.

So wie beschrieben, wurde bei allen genannten Flächen bzw. Objekten verfahren; im Einzelnen ist im Ergebnis festzuhalten:

1. Zülpicher Straße 51

Für diesen Bereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan (B-Plan), der für dieses Areal „öffentliche Grünfläche/Erholungsanlage“ festsetzt. Somit steht das Planungsrecht einer Kita-Nutzung entgegen.

2. Grünfläche zw. Luxemburger und Berrenrather Straße

Für diesen Bereich besteht kein B-Plan. Der FNP steht jedoch der Nutzung einer Kita entgegen, da er hier „Grün“ ausweist. Es müsste ein entsprechender B-Plan aufgestellt werden und von der Politik beschlossen werden, damit eine Kita an dieser Stelle realisiert werden kann.

3. Luxemburger Straße 449

Für diesen Bereich besteht seit Januar 2011 ein rechtsgültiger B-Plan, der den privaten Eigentümern das Baurecht zur Errichtung eines Druck- und Verlagsgebäudes ermöglicht. Dieser B-Plan wurde mit genau dieser Zielrichtung aufgestellt.

4. Holz-Thies-Gelände

Für diesen Bereich besteht der Aufstellungsbeschluss durch die Politik zur abschließenden Sicherung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche. Auch eine temporäre Nutzung dieser Fläche für eine Kita ist aus diesem Grunde nicht möglich.

5. Uni-Parkplatz

Für diesen Bereich besteht ein rechtskräftiger B-Plan, der für dieses Grundstück ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (explizit Universitätsbauten) festsetzt. Somit steht das Planungsrecht einer Kita entgegen.

6. Schule Redwitzstraße

Die Schule Redwitzstraße wird für die nächsten 5 Jahre weiter als Förderschule betrieben. Das Gebäude und der Schulhof stehen somit nicht für eine Kita-Nutzung zur Verfügung.

7. Radweg Rhöndorfer Straße

Für die Grünfläche am Radweg Rhöndorfer Straße, Geisbergstraße und Drachenfelsstraße weist der FNP „Grün“ aus; es besteht somit aktuell kein Baurecht für eine Kita.

8. Kita Am Komarhof

Das Areal liegt im FNP Grünbereich; zusätzlich besteht eine Unterschutzstellung durch den Landschaftsplan. Die derzeitigen Gebäude haben Bestandsschutz; bauliche Erweiterungen sind nicht zulässig.

9. Wertstoffcenter Rhöndorfer Straße

Dieses Areal liegt in einem Gewerbegebiet; daher ist hier eine Kita nicht zulässig.

#### 10. Räume der Firma Tedox/Luxemburger Straße

Dieser Standort ist dem LVR aus früheren Anfragen bekannt; nach dortiger intensiven Prüfung kann eine Betriebserlaubnis nicht in Aussicht gestellt werden.

#### 11. Zollstocksweg/Bornheimer Straße

Das Areal liegt in einem ausgewiesenen FNP Grünbereich; es besteht somit aktuell kein Baurecht für eine Kita.

#### 12. Gelände Eifelwall

Die derzeitige Beschlusslage sieht eine Kita-Nutzung nicht vor.

#### 13. Rennebergstraße

Mit dem Eigentümer und dem LVR wurden intensive Gespräche geführt; auch hier ist festzustellen, dass der Zuschnitt der Bestandsimmobilie die Nutzung als Kita nicht zulässt.

### Erreichbarkeit des Kita-Standortes

„Kurze Beine, kurze Wege“. Unter diesem Gesichtspunkt werden potentielle Kita-Standorte ebenfalls geprüft. Dies bedeutet, dass die Kita regelmäßig dort realisiert werden soll, wo der Bedarf tatsächlich besteht. Große Distanzen zwischen Wohnung und Kita, die mit dem ÖPNV, dem KfZ oder durch lange Fußwege überwunden werden müssen, werden von den Eltern in der Regel nicht akzeptiert. Dies ist nachvollziehbar, da es für jede Familie einen gewissen Aufwand bedeutet, diese Wege organisatorisch in den Tagesablauf aufzunehmen. Dies bedeutet aber für die Verwaltung, dass die Betrachtung für die „Bedarfsdeckung“ stadtteilgenau erfolgen muß, da die Ansprüche der Eltern an die Wege zur Kita –soweit möglich und machbar- berücksichtigt werden sollen.

Obwohl einige Standorte die vorgeschlagen wurden, NICHT im „Bedarfsstadtteil“ Sülz liegen, wurden diese von der Verwaltung trotzdem geprüft. Auf einen Hinweis, dass sich der vorgeschlagene Standort im „falschen“ Stadtteil befindet, wurde verzichtet.

### Erweiterung der Bestands-Kita Düsternichstr.

Es besteht die theoretische Möglichkeit, die Bestands-Kita durch eine bauliche Erweiterung (Aufstockung) um zwei Gruppen zu erweitern. Sowohl die bau- und planungsrechtliche als auch die brandschutztechnische Vorprüfung wurden zwischenzeitlich mit positiven Ergebnis durchgeführt. Die Außenfläche würde jedoch bei der Vergrößerung um zwei Gruppen im Unverhältnis stehen. Der LVR würde seine Zustimmung unter der Voraussetzung in Aussicht stellen, wenn rd. 200 – 300 qm Außenfläche der Bestands-Kita zugeschlagen, sobald die temp. Einrichtung nach der Nutzungszeit von 5 Jahren demontiert ist.

Weitere Voraussetzung für die Erweiterung ist, dass sich die Maßnahme für den Eigentümer aus Finanzierungssicht rechnet. Hierfür liegt seitens des Eigentümers keine abschließende Entscheidung vor, da er und die Verwaltung noch weitere Gesprächen führen müssen. Aber auch wenn diese Erweiterung realisiert wird, besteht nach wie vor ein erheblicher Platzbedarf im Stadtteil Sülz.

### Kinderheim Sülz

Immer wieder wird das Areal des ehem. Kinderheims am Sülzgürtel als „Bedarfstreiber“ für Kita-Plätze angeführt. Die Situation für diesen Standort stellt sich wie folgt dar:  
 Alter Zustand: 1 städt. Kita mit 3 Gruppen; 1 Elterninitiative (Kinderladen mit 1,5 Gruppen), 1 Elterninitiative (Kitz e.V.) mit 1 Gruppe.  
 Planung/ Realisierung: Im Baufeld 6 ist eine 3-gruppige (Kinderladen) in der Fertigstellung. Im Baufeld 1 und 2 wird eine 2-gruppige Kita (Kitz e.V.) im EU-weiten Vergabeverfahren ausgeschrieben und muß vom Erwerber realisiert werden. Für die städt. Kita wurde unmittelbar neben dem Gelände des ehem. Kinderheims ein Ersatzstandort an der Elzstr. gefunden; dort wird eine 4-gruppige Einrichtung realisiert.  
 Im Ergebnis ist für diesen Bereich festzuhalten, dass nunmehr insgesamt 9 Gruppen – gegenüber früheren 5,5 Gruppen - angeboten werden.

### Städtische Flächen

Es wurde der Anregung des Ausschusses gefolgt und die Liegenschaftsverwaltung erneut angefragt und gebeten, geeignete und erschlossenen uns somit kurzfristig bebaubare städt. Grundstücke in den Stadtteilen Klettenberg, Sülz, Lindenthal und Braunsfeld zu benennen. Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzuhalten, dass es keine geeigneten städt. Grundstücke gibt.

### Flächenverbrauch

Der Flächenbedarf einer Kita errechnet sich –wie oben angeführt- aus der Summe der Funktionsräume in Kombination mit der Gruppenanzahl sowie der notwendigen Außenflächen. Hierbei ist es unabdingbar, dass bestimmte Raumgrößen nicht unterschritten werden, da sonst keine Betriebserlaubnis vom Landesjugendamt erteilt wird. Gleichzeitig dürfen die Flächen pro Gruppe ein bestimmtes Maß nicht überschreiten, da die über die im KiBiz genannten pauschalierten Flächen im Rahmen der Betriebskostenzuschüsse grundsätzlich für die Träger nicht berücksichtigt werden können. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird von einem Flächenbedarf pro Gruppe von 185 qm ausgegangen; legt man diese Größe als Planungsgrundlage fest, sind die o.g. Anforderungen erfüllt. Bei diesem Durchschnittswert pro Gruppe sind die Räume, die es in jeder Kita nur einmal gibt (z.B. Leitungszimmer, Aufenthaltsraum für das Personal) anteilmäßig eingerechnet.

Eine Kita kann maximal in 2-geschossiger Bauweise realisiert werden, da ab 3-geschossiger Bauweise eine Baugenehmigung versagt wird. Dies hat seinen Grund in den derzeit geltenden Brandschutzregelungen, die nicht verhandelbar sind.  
 Die Wirtschaftlichkeit einer Kita ist erst ab einer 3-Gruppigkeit erreicht, es macht daher Sinn, eine 4-gruppige Kita in 2-geschossiger Bauweise zu planen, da hierbei der Flächenverbrauch (Grundfläche des Gebäudes) bezogen auf die Gruppenzahl (vier) in einem optimalen Verhältnis steht.

Es würden lediglich rd. 370 qm, zzgl. Konstruktionsfläche (Wände) als Grundfläche für das Gebäude aus dem Grundstück verbraucht werden.

Die Empfehlungen des LVR sahen bisher einen Außenflächenbedarf von rd. 300 qm pro Gruppe vor. Dies wären rein rechnerisch 15 qm pro Kind. Zur Zeit wird die Raummatrix beim Landesjugendamt überarbeitet, so dass die Empfehlungen zum Außengelände künftig ca. 10-12 qm pro Platz/Kind lauten wird. Nach wie vor werden in innerstädtischen Einzelfällen die Ansätze noch weiter modifiziert werden können. Bisher wurde diese „innerstädtische Betrachtungsweise“ aber auch schon angewendet.

Alle o.g. Rahmendaten für die Flächen im innen- wie im Außenbereich wurden bei der Planung des Projektes Düsternichstr. berücksichtigt. Eine weitere Flächenverringering ist nicht möglich.

### Spielgeräte der IG Räuberwäldchen

Die von der IG angeschafften und durch Spendenmitteln finanzierten Spielgeräte haben ihren

Standort im Bereich des eigentlichen „Räuberwäldchen“, der zum Schulgelände hin orientiert ist. Die Geräte wurden seinerzeit durch einen öffentlich bestellten Vermesser eingemessen und in einen Lageplan maßstäblich eingezeichnet. Ausweislich dieses Lageplanes sind keine Spielgeräte der IG unmittelbar von der Baumaßnahme (Gebäude und Außenfläche) betroffen. Die Verwaltung hatte schon frühzeitig mitgeteilt, dass –sollten doch Spielgeräte von der Baumaßnahme mittelbar betroffen sein- diese Geräte von der Verwaltung versetzt und später –nach der temporären Nutzung der Kita- wieder an den Ursprungsort zurück versetzt werden. Die Kosten hierfür trägt die Verwaltung. Diese Zusage gilt nach wie vor.

### Fazit

Vor dem Hintergrund der Bedarfslage im Stadtbezirk 3, insbesondere in den Stadtteilen Klettenberg, Sülz, Lindenthal und Braunsfeld, verbunden mit der Erkenntnis, dass keine weiteren Flächen zur Bebauung mit einer Kita zur Verfügung stehen, bleibt die Verwaltung bei der bisherigen Planung und wird auf dem Areal Düsternichstr. eine 4-gruppige temporäre Kita für die Dauer von fünf Jahren realisieren. Die Verwaltung wird sich die Bestätigung des seinerzeitigen Beschlusses durch den Fachausschuss einholen.

Gez. Dr. Klein