

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Rat	15.05.2012

### **Anfrage der CDU-Fraktion zur Ratssitzung am 15.05.2012: Akquise von Grundstücken für den Bau von Kindertageseinrichtungen**

Die CDU-Fraktion bittet im Hinblick auf die gesamtstädtische Versorgungssituation um die Beantwortung folgender Fragen in der Ratssitzung. Die Frage 4 soll hierbei im nicht öffentlichen Sitzungsteil beantwortet werden:

Frage 1: Welche Grundstücke (Ortsteil, Straßenname) wurden der Stadt für den Bau zusätzlicher Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet angeboten?

Frage 2: Auf welchen dieser Grundstücke wurden zwischenzeitlich Kindertageseinrichtungen realisiert?

Frage 3: Auf welchen dieser Grundstücke befinden sich aktuell Kindertageseinrichtungen im Bau und wann ist mit der Eröffnung dieser Einrichtung zu rechnen?

Frage 4: Auf welchen angebotenen Grundstücken kam (aus welchen konkreten Gründen) eine Nutzung als Kindertagesstättenfläche nicht in Betracht?

Frage 5: Wie viele zusätzliche Gruppen und Betreuungsplätze konnten bislang im Rahmen der Initiative realisiert werden?

#### **Antwort der Verwaltung:**

Die Anfrage der CDU-Fraktion bezog sich auf die Demonstration von Eltern aus dem Kölner Süden, die anlässlich der Ratssitzung am 27. März 2012 stattfand und bei der von der Verwaltung aufgerufen wurde, private Grundstücke für die künftige bauliche Nutzung durch eine Kindertagesstätte anzubieten.

Wie den weiteren Erläuterungen der Verwaltung zu entnehmen ist, handelt es sich bei der Prüfung einer Fläche, ob eine Kita hier realisiert werden kann, um einen komplexen und somit nicht kurzfristig durchzuführenden Prozess. Die Verwaltung hat daher die Anfrage nicht auf den 27. März 2012 bezogen, sondern die Flächen aufgeführt, die ab dem 01.01.2012 geprüft wurden bzw. sich zu diesem Zeitpunkt schon im Realisierungsprozess befanden.

Vom Grundsatz her ist festzustellen, dass weit über 90% der Kitas auf privaten Flächen realisiert werden. Unter dem Begriff „Privatfläche“ versteht die Verwaltung im Rahmen dieser Beantwortung alle nicht-städtischen Flächen; hierunter fallen Einfamilienhausgrundstücke bis hin zur Investorenfläche.

#### **Prüfung einer Fläche**

##### **Raumanforderung für eine Kindertagesstätte (Kita)**

Der Raumbedarf für eine Kita ist auf der Grundlage von Empfehlungen des Landesjugendamtes des Landschaftsverbandes Rheinlandes (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 wieder. 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 eine Fläche von 185 qm/Gruppe notwendig. Hinzu kommen allgemeine Räume und Flächen (Büroraum für die Leitung, Kinderwagenraum, Personalraum, Personaltoiletten, Haupt- und Nebenküchen, Mehrzweckraum 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 soll, 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 mit in die Prüfung aufgenommen. Dies geht über den Umfang der notwendigen Baumaßnahme bis zur Ertüchtigung einer Bestandsimmobilie.

#### 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.

#### Projekttablauf

Die Realisierung einer Kita benötigt Projektzeit, da bestimmte Projektphasen zwingend durchlaufen werden müssen. Beim Neubau einer Kita muss das Gebäude geplant, baugenehmigt und letztendlich gebaut werden. Die Bauzeit wird von Investoren zwischenzeitlich auf 12-14 Monate, die Planungszeit in den Architekturbüros auf 2-4 Monate eingeschätzt. Der private Akteur benötigt also rd. 14-18 Monate, um das Projekt zu realisieren; hinzu kommt der Zeitbedarf für die Baugenehmigung, der projektbezogen differiert. Bei einer Bestandsimmobilie müssen in der Regel Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, damit das o.g. Raumprogramm eingehalten wird. Diese Umbauten müssen geplant, im Rahmen der Nutzungsänderung (von z.B. Büronutzung in Kita) baugenehmigt und letztendlich umgebaut werden. Der Zeitbedarf bei diesen Maßnahmen differiert von Projekt zu Projekt erheblich, beträgt oftmals mehr als ein Jahr.

Vor diesem Hintergrund beantwortet die Verwaltung die Fragen in der Form, dass in der **Anlage 1** alle die Flächen aufgeführt sind, die im Kindergartenjahr 2012/2013 voraussichtlich in Betrieb genommen werden. Diese Liste ist identisch mit der Übersicht aus der aktuellen Mitteilung der Verwaltung (Vorlagen-Nr. 1725/2012 im Jugendhilfeausschuss am 10.05.2012) zum gleichen Thema, auf die im Übrigen zusätzlich verwiesen wird.

Die Frage 4 wird, entsprechend der Anfrage, im nicht-öffentlichen Teil der Ratssitzung beantwortet.

**gez. Roters**