



**Masterplan
Kita Wiesenstraße
der Stadt Weiterstadt
Ortsteil Riedbahn**

Das Büro PGV wurde vom Kommunalen Immobilienservice des Magistrats der Stadt Weiterstadt mit der Erstellung eines Masterplans beauftragt. Anlaß der Beauftragung war ein zukunftsfähiges Konzept für einen weiteren Betrieb über die nächsten Jahre zu entwickeln. Für diese Kindertagesstätte stehen Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudehülle und des Innenausbaus an, ebenso wie eine bauliche Erweiterung.

Vorgehensweise

Die Erstellung der Zielplanung erfolgte in den folgenden Teilschritten:

- Definieren von Rahmenbedingungen
- Erstellen einer Bestandaufnahme
- Auswertung dieser Bestandaufnahme
- Erstellen eines Maßnahmenkatalogs
- Aufstellen von Handlungsvarianten/Lösungsansätze

Rahmenbedingungen

Unser Büro informierte sich in einem ersten Schritt bei Frau Wilhelm, der Fachbereichsleiterin für den KITA-Bereich über das pädagogische Konzept der Stadt Weiterstadt und stimmte das zugrunde zu legende Raumprogramm mit ihr ab.

Da das Land Hessen hinsichtlich der Flächen für die einzelnen Räumlichkeiten einer Kita keine Vorgaben bereithält, wurde ein Flächenansatz vereinbart, als Basis für die räumliche Beurteilung der jeweiligen Kita. Herangezogen wurden dazu Flächenangaben der Unfallkasse NRW sowie eine Ausarbeitung der Stadt Frankfurt am Main.

Bestandsaufnahme

Es fand eine Begehung der Kindertagesstätte zur Bestandserfassung statt. Bei diesem Termin war ebenfalls die Leitung der Kita mit anwesend, so dass im direkten Gespräche Einzelheiten über die jeweilige Kita erfaßt werden konnte.

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme des Gebäudes wurden die folgenden Aspekte untersucht:

- räumliche Aspekte
- bauliche Aspekte
- haustechnische Aspekte

Auswertung der Bestandsaufnahme

Der Auswertung dieser Bestandsaufnahme wurde ein Ampelsystem zugrunde gelegt. Je nach Zustand wurde eine Wertung entsprechend den folgenden vier Wertungsstufen vorgenommen:

- keine Maßnahmen erforderlich
- Bauunterhalt, laufende Instandhaltung
- Einzelmaßnahme
- grundsätzlicher Handlungsbedarf

Zunächst wurden einzelne Teilbereiche innerhalb der genannten Aspektbereiche einer Wertung unterzogen.

Für die anschließende zusammenfassende Wertung der Einzelaspektbereiche wie auch der Gesamtauswertung wurden die Ergebnisse in einem Kreisdiagramm zusammengeführt umso die Wertungsstufen grafisch darzustellen. Dabei wurden alle drei genannten Aspekte mit der gleichen Wertung eingebracht.

Hinweis:

Bei dieser zusammenfassenden Wertung werden die prozentualen Ansätze in Kreisdiagrammen dargestellt. Diese Schaubilder geben die Prozentsätze ohne Nachkommastelle an. Aufgrund von Rundungsdifferenzen kann es vorkommen, dass sich in der Summe 99% bzw. 101% ergeben.

Aufstellen von Handlungsvarianten/Lösungsansätze

Abschließend wurden mögliche Lösungsansätze erarbeitet.

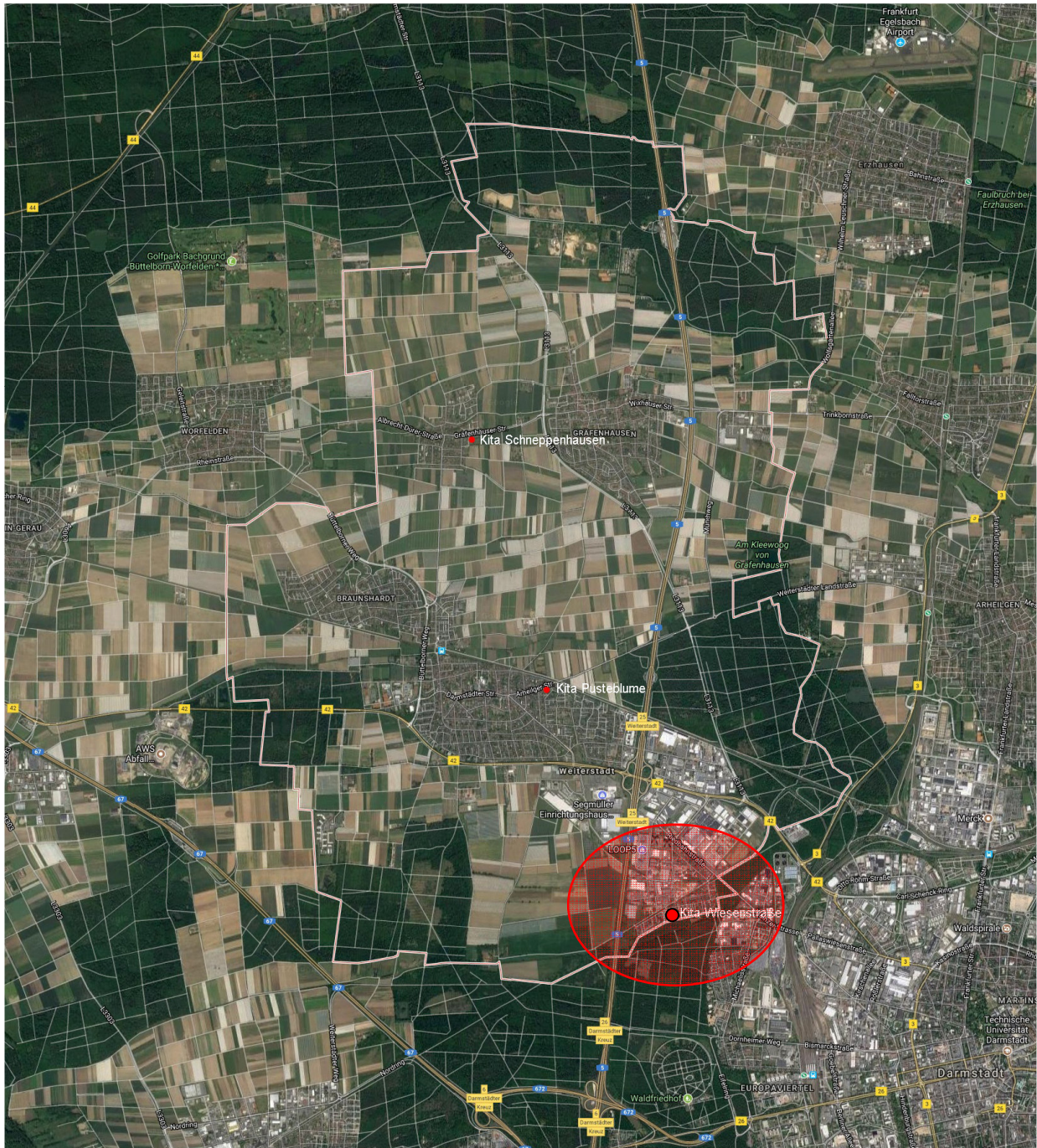
Für das untersuchte Objekt lagen Planungsunterlagen in unterschiedlichen Maßstäben und unterschiedlichen Qualitäten hinsichtlich ihrer Aussagekraft für die Mengenermittlung vor. Dies bedingt, dass den Planunterlagen und auch dem Planungsstadium geschuldete, die Mengenermittlungen teilweise nur überschlägig erfolgen konnten. Vor Umsetzung der einzelnen Maßnahmen wird empfohlen weitergehende Planungsschritte vorzuschalten.



Kindertagesstätte Wiesenstraße
Ortsteil Riedbahn

Masterplan

Kindertagesstätten Wiesenstraße, Ortsteil Riedbahn



In der Kindertagesstätte werden Kinder im Alter von 3 Jahren bis zum Schuleintrittsalter betreut. Aktuell sind es 44 Kinder und 1 Integrationskind, insgesamt 45 Kinder, die in der Einrichtung betreut werden.

Hinsichtlich des pädagogischen Konzepts wird ein offenes Gruppenkonzept zugrunde gelegt. Den Kindern stehen zurzeit ein großer Gruppenraum, sowie 3 Funktionsräume und ein Mehrzweckraum zur Verfügung.

Gebäude

Die Räumlichkeiten, in denen der Kindergarten untergebracht ist, waren ursprünglich 1966 als Einfamilienhaus errichtet und wurden 1992 zu einer Kindertagesstätte umgenutzt. 1999 wurde die Einrichtung um einen Mehrzweckraum mit entsprechenden Nebenräumen erweitert.

Mit einem Gebäudealter von 51 Jahren hat die Kita ihr technisches Lebensalter erreicht. Der bauliche Zustand innen wie außen entspricht bis auf notwendige Unterhaltsmaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen weitestgehend dem Errichtungsjahr bzw. dem Jahr der Nutzung.

Das Mauerwerk weist teilweise kleinere Risse auf, im Keller ist durch die Kellertür Wassereintritt gegeben, die Ölheizung ist 25 Jahre alt.

Raumstruktur

Die vorhandenen Raumgrößen genügen nicht, um die Kinder gemäß den Anforderungen des pädagogischen Konzepts der Stadt Weiterstadt zu betreuen. Gemäß der aufgestellten Raumkonzeption fehlen mit rd. 233 m² rund 40% Flächenanteil.

Kita Wiesenstraße
Wiesenstraße 50
Weiterstadt
Stadtteil Riedbahn



Struktur der Einrichtung	Kindergarten	
Öffnungszeiten	7:00 - 17:00 h	
Kapazität	50 Kindergartenplätze	Zur Zeit: 44 Kinder + 1 Integrationskind
Altersspanne der Kinder	3 Jahre - Eintritt Schule	
Gruppenstruktur	offenes Gruppenkonzept	
Personal	Pädagogische Kräfte (inkl. Leitung)	6
	Unterstützung der päd. Kräfte	1
	Hauswirtschaftskraft	1
pädagogisches Konzept	offenes Konzept ohne feste Gruppenzugehörigkeit, ohne festen Gruppenraum mit zugeordnetem Intensivraum; ein Gruppenraum mit diversen Funktionsräumen	

Baukörper	ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet, Umnutzung zur Kita ohne Veränderung der Räumlichkeiten, räumliche Erweiterung um einen Anbau
Konstruktion	Massivbauweisen, Anbau in Holz- ständerbauweise
Fertigstellung	1966 Einfamilienhaus 1992 Umnutzung 1999 Erweiterung
Energieträger	Öl
Heizkessel	1992
bauliche Maßnahmen	1999 Erweiterung um einen Mehrzweckraum mit Nebenräumen in Leichtbauweise Zwischen 1991 - 1999 Maßnahmen an Sanitärtechnik und Elektro Durchgehend notwendige Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen



Ausdruck aus Geoportal Hessen - Flurstück -



Kita Wiesenstraße

Kindertagesstätte mit 2 Gruppen

Raumprogramm

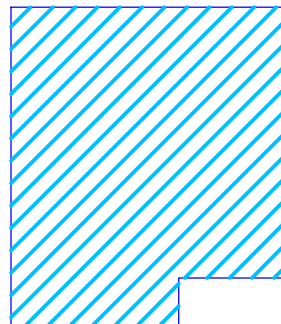
Vergleich vorhandene Räume mit Raumgrößen zu Raumprogramm mit Raumgrößen entsprechend dem aufgestellten Kriterien der Stadt Weiterstadt

Räume zur Kinderbetreuung	Vorhandene Raumgrößen	Anmerkung	angesetzte Raumgrößen	Differenz	fehlende Räume
Gruppenraum	49,60 qm	gemeinsame Nutzung für 2 Gruppen	45,00 qm	4,60 qm 10,2%	
Gruppenraum			45,00 qm	-45,00 qm -100,0%	X
Nebenraum 1 / Bauzimmer	12,80 qm	Im KG	25,00 qm	-12,20 qm -48,8%	
Nebenraum 2 / Bastelzimmer, Kinderküche	18,50 qm	Im KG	25,00 qm	-6,50 qm -26,0%	
Nebenraum 3 / Malbereich (Ansatz 0,5 * 24,20 qm)	12,10 qm	in Kombination mit Lager/Haustechnik Im KG	25,00 qm	wird aufgrund der Mehrfachbelegung nicht in Ansatz gebracht	
Speisebereich	10,30 qm		35,00 qm	-24,70 qm -70,6%	
Waschraum - WC (MZR)	7,00 qm	1 WC + 1 Waschbecken pro 10 Kinder			
Waschraum - WC	7,60 qm				
Wasserwerkstatt			15,00 qm		X
Flurzone mit Garderobe	14,80 qm	verteilt auf 2 Bereiche			
Garderobenraum			20,00 qm		X
Mehrzweckraum	45,00 qm		60,00 qm	-15,00 qm -25,0%	
Geräteraum (für MWR)	15,00 qm		20,00 qm	-5,00 qm -25,0%	

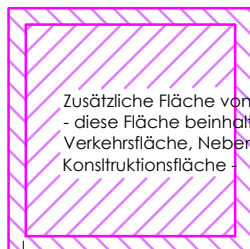
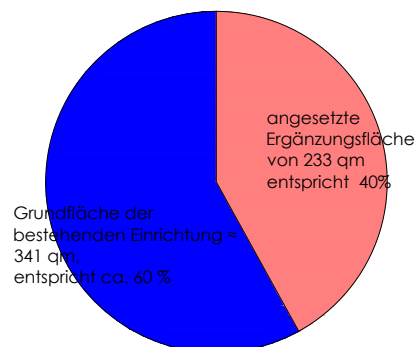
<i>Personalbereich</i>	Vorhandene Raumgrößen	Anmerkung	angesetzte Raumgrößen	Differenz	fehlende Räume
Büro	13,57 qm	in Kombination mit Personal-/ Bespre- chungs-/ Elternsprech- zimmer	20,00 qm	-6,43 qm -32,2%	
Personal-/Besprechungsraum			20,00 qm	-20,00 qm -100,0%	X
Elternsprechzimmer/Ruhe- raum Personal inkl. Pantry			20,00 qm	-20,00 qm -100,0%	X
Küche mit Vorratsraum	9,44 qm	kein separater Vorratsraum	35,00 qm	-25,56 qm -73,0%	X
Hauswirtschaftsraum			6,00 qm	-6,00 qm -100,0%	X
WC-Bereich Personal				2 WC, davon 1 barrierefrei	
Putzraum			5,00 qm	-5,00 qm -100,0%	X
Nebenräume					
Technikräume Heizung + Öllager	19,50 qm				
Lager - Abstellraum	14,60 qm		16,00 qm	10,70 qm -8,8%	
Materiallager - Papier (Ansatz 0,5 * 24,20 qm)	12,10 qm	in Kombination mit Malbereich / Haus- technik, im KG	16,00 qm	9,67 qm -24,4%	
Abstellfläche für Kinderwagen	qm				X
Lagerraum für Außenspielmateral	qm	Hütte im Außenbereich			

Summe -166,42 qm

Differenz -166,42 qm



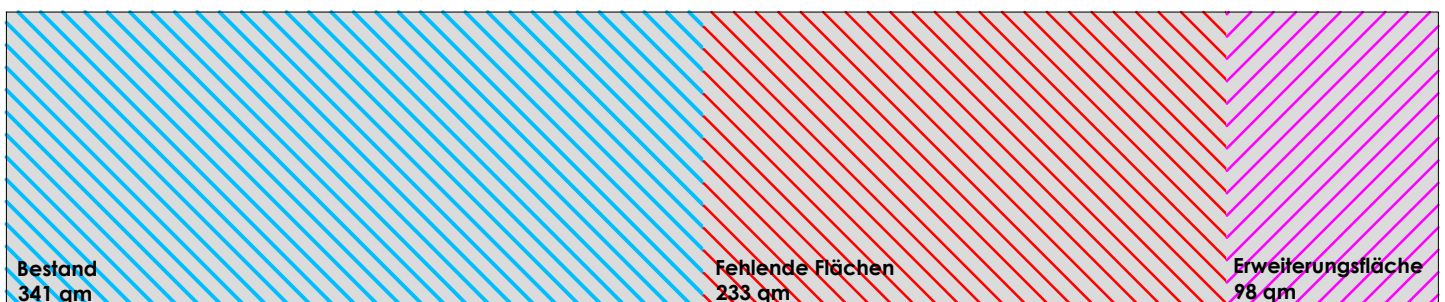
Zuschlag von ca. 40 % für Verkehrsfläche, Nebenräume, Konstruktionsfläche ...
Angesetzte Grundfläche des ergänzenden Baukörpers von 233 qm



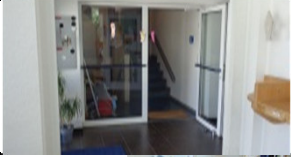
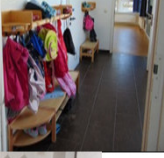
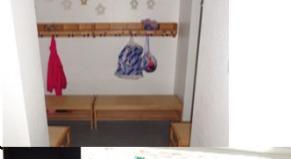
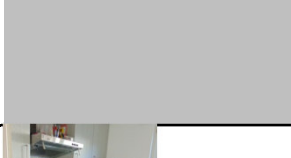
Zuschlag von ca. 40 % für Verkehrsfläche, Nebenräume, Konstruktionsfläche ...
Angesetzte Grundfläche des ergänzenden Baukörpers von 98 qm

Flächenbedarf - 689 qm, zusammengesetzt aus

- Bestand 341 qm
- Fehlende Flächen 233 qm
- Erweiterungsfläche 98 qm



Räumliche Aspekte

<u>Eingangsbereich - außen</u> einladend, überdacht, wettergeschützt, Stellfläche für Fahrräder und Kinderwagen		1999/2000 mit dem Anbau errichtet, keine wettergeschützte Stellfläche für Fahrräder und Kinderwagen	●
<u>Eingangsbereich - innen /Windfang</u> Ankommensbereich, Verteilerfläche		schlecht einsehbar, schlechte Orientierung, Aufenthaltsmöglichkeit für Eltern	●
<u>Garderoben</u> genügend Bewegungsfläche, zusätzliche Sitzbänke, Möglichkeit der Hilfestellung		Gardroben-, Ablage- und Sitzfläche pro Kind verteilt auf 2 Flurbereiche, beengt, geringe Möglichkeit der Hilfestellung	●
<u>Flure</u> Begegnungsfläche, Nutzung als Spiellandschaft		Flur als reine Erschließungsfläche konzipiert nachträglich verengt durch Garderoben	●
<u>Gruppenräume</u> Spielfläche am Boden, Raumgliederung, Rückzugsbereiche, Durch- und Einblicke, Bezug zum Außenraum		1 Gruppenraum für 50 Kinder als Treffpunktbereich, Spielfläche am Boden gering,	●
<u>Funktionsräume / Themenräume</u> Räume die auf eine Aktion ausgerichtet sind, wie Werkstatt, Bauzimmer, Atelier, Theater, ...		im Kellergeschoss ohne Außenbezug, 3 Funktionsräume einer davon mit Mehrfachbelegung	●
<u>Essensbereich</u> separater Speisebereich, der Küche zugeordnet		gleichzeitig Standort des heißen Essenscontainers	●
<u>Sanitärräume</u> Ausstattung, Ausgestaltung		kein barrierefreier Sanitärbereich vorhanden, keine Wickelmöglichkeit	●
<u>Büro Kita-Leitung</u> Größe, Überblick über den Ankunfts-bereich		Mehrfachnutzung als Personalraum, Besprechungszimmer, Elternsprechzimmer	●
<u>Personalraum</u> Größe ausreichend als Besprechungsraum, Ruhemöglichkeit, Standort Spinde		fehlt	●
<u>Küche</u> Größe, Ausstattung		Verteilküche, Erneuerung von Geräten und Möbeln, schlechte Andienbarkeit	●

<u>Stauraum</u> Lager für Arbeitsmaterialien, Vorräte, Putzmittel, Außenlager für Gartenspielsachen		Materiallager in Kombination mit Funktionsraum "Malen" und Haustechnik	●
<u>Außengelände</u> Außenspielbereiche		ausreichende Größe und kindgemäße Gestaltung	●

Bauliche Aspekte

<u>Barrierefreiheit</u>	Beachtung DIN 18040	●
<u>Gebäudestruktur</u> organisatorische Raumverteilung	Gliederung der Raumbereiche, durch ehemalige Wohnnutzung vorgegeben	●
<u>Bausubstanz</u> Zustand des Gebäudes	Gebäudealter = 51 Jahre (Errichtet 1966 als Einfamilienhaus), errichtet in Massivbauweise; Gebäudezustand entspricht dem Gebäudealter	●
<u>Gebäudezustand</u> Außenhülle wie Fassade, Fenster, Türen: Alter, Zustand	Zustand entspr. Errichtungsjahr 1966, bisher Durchführung notwendiger Unterhaltsmaßnahmen; Putz stellenweise schadhaft, Feuchtigkeit im Keller durch Außenentwässerung, provisorische Entwässerung im Außenbereich	●
<u>Innenausstattung</u> Bodenbeläge, Wandbeläge, Decken: Alter, Zustand	Zustand entspr. Errichtungsjahr, Maßnahmen wie Klemmschutz, Eckenrundungen, ... gemäß DGUV fehlen, Durchführung notwendiger Unterhaltsmaßnahmen wie teilweise 1992 Sanierung Sanitärbereiche	●
<u>Sonnenschutz</u> außenliegender Sonnenschutz an besonnten Fassaden, beschattete Außenbereiche	Überdachter Außenbereich vor Gruppen-raum, Rolläden, Vorhänge im MZW ungenügend, Verschattung durch Bäume im Außenbereich	●
<u>Raumakustik</u> akustische Maßnahmen zur Lärmreduzierung	keine Beschwerden durch Personal, jedoch Handlungsbedarf aufgrund einer Akustik-Messung	●

Haustechnische Aspekte

Heizung

Heizkörper, Fußbodenheizung, Alter

Ölheizung aus dem Jahr 1992

Heizkörper



Elektrik

Elektrische Installationen: Sicherheit, Alter

Leitungen aus dem Entstehungsjahr, in
Teilbereichen nachgerüstet



Sanitär

Sanitäre Installation: Alter

Leitungen aus dem Entstehungsjahr
bzw. Erneuerung durch Umnutzung
1992



Raumkonditionierung

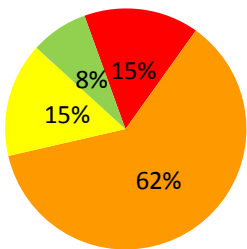
Regelung der klimatischen Raumbedingungen

Heizkörper, Fensterlüftung
tlw. Verkleidet

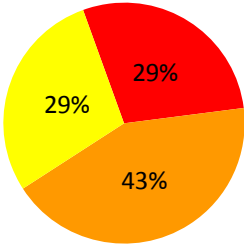


Zusammenfassung

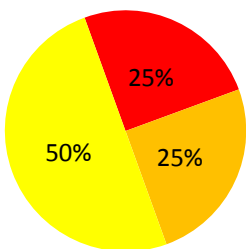
räumliche Aspekte



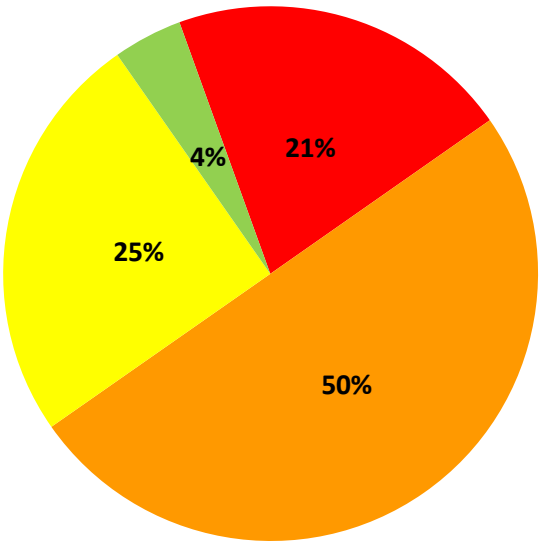
bauliche Aspekte

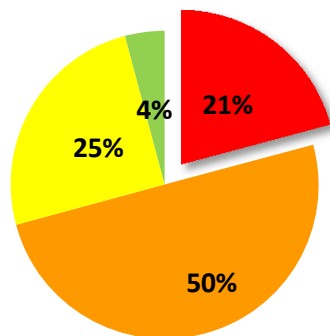


haustechnische Aspekte



Ergebnis



Bedarfsermittlung
notwendige Maßnahmen

Räumliche Defizite	zu kleine bzw. fehlende Räume (ca. 40 % Fläche fehlen)
--------------------	---

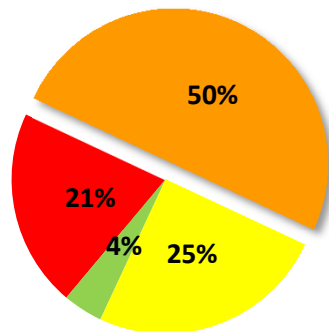
Barrierefreiheit	Beachtung DIN 18040, Nachrüstbarkeit aufgrund der Gebäudestruktur kaum möglich
------------------	--

Heizung	Ölheizung aus dem Jahr 1992
---------	-----------------------------

Innentür	Türblatt schadhaft durch Schaden eines aggressiven Kindes
----------	---

Keller	Wassereintritt durch Kellertür durch Bodenablauf im Eingangsbereich
--------	---

Akustik	Erfüllung Auflagen Akustikmessung
---------	-----------------------------------

Bedarfsermittlung
anstehende Maßnahmen

Eingangsbereich	keine Unterstellmöglichkeit oder wettergeschützte Stellfläche für Fahrräder und Kindewagen Erschließung nicht barrierefrei
Zustand des Gebäudes - Außenhülle	Zustand entsprechend Errichtungsjahr 1962, Putz stellenweise schadhaft
Innenausstattung	verbraucht, Zustand entsprechend dem Errichtungsjahr
Essensbereich	gleichzeitig Standort des heißen Essenscontainers
Küche	Erneuerung von Geräten und Möbeln

Untersuchungsergebnis

Im Ergebnis hat die Kita Wiesenstraße bei der Betrachtung der aktuellen Nutzung mit 2 Gruppen und einer maximalen Kapazität von 50 Kindern ein Flächendefizit von rd. 233 m² was 40% Flächenanteil entspricht.

Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung soll – aufgrund der großen Nachfrage im Bereich der Kita Wiesenstraße - die Kapazität um eine weitere Kindergartengruppe samt Nebenräumen erweitert werden.

Somit ergeben sich folgende Kapazitäten für die Planung

- Kindergarten mit 3 Gruppen
- Betreuung von 75 Kindern im Alter von 3 Jahren bis Schuleintritt

Unter Berücksichtigung dieser angedachten Erweiterung des Platzangebotes erhöht sich das Flächendefizit auf rd. 331 m².

Zu berücksichtigen ist ferner der geometrische Zuschnitt des Grundstücks: Das Grundstück hat eine geringe Breite bei einer großen Länge und ermöglicht aufgrund dessen nur Erweiterungen in Längsrichtung mit einer sehr linearen Ausrichtung. Ebenso ist die Zuwegung beengt, woraus während der Hol- und Bringzeiten entsprechende Schwierigkeiten resultieren.

Mit einem Gebäudealter von 51 Jahren hat die Kita Wiesenstraße ihr technisches Lebensalter erreicht. Der bauliche Zustand innen, wie außen entspricht bis auf notwendige Unterhaltsmaßnahmen weitestgehend dem ursprünglichen Zustand.

Im Zuge der Instandhaltung sollten die in der DGUV Regel 102-002 „Kindertageseinrichtungen“ formulierten Schutzziele hinsichtlich bauliche Gestaltung und Ausstattung eingehalten werden (vgl. UKH, Schriftenreihe 8, Kapitel 2, §2), wie z.B. das Nachrüsten von Klemmschutz an den Türen, die Rundungen von Ecken und Kanten.

Die haustechnischen Anlagen und die Installationsleitungen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard, Bauteile im Innen- und Außenbereich (z.B. Fenster, Innentüren) haben ihre Lebensdauer überschritten (im Hinblick auf die energetische Seite)

Eine Aufgliederung von Maßnahmen, die am Gebäude notwendig bzw. für einen längerfristigen Betrieb wünschenswert sind, ergibt folgende Aufteilung

Maßnahmen mit anstehendem Handlungsbedarf	21 %
Anstehende Einzelmaßnahmen	50 %
Maßnahmen im Zuge der laufenden Bauunterhaltung	25 %

Lösungsansätze

Auf Basis der Auswertung der zuvor aufgezeigten Gebäudeanalyse ergeben sich folgende Lösungsansätze unter Berücksichtigung der Raum- und Baustruktur des Bestandsgebäudes:

Variante 1

Sanierung und Erweiterung des Bestandes

Sanierung des bestehenden Baukörpers und Erweiterung durch Anbau der benötigten Flächen für eine weitere Kindergartengruppe:

Aufgrund der Grundstücksgeometrie und unter der Maßgabe Eingriffe in die bestehende Bau-substanz möglichst gering zu halten, ist eine Erweiterung am Mehrzweckraum oder am großen Gruppenraum möglich. In beiden Fällen ergeben sich Durchgangszimmer bzw. nicht mehr in sich geschlossene Räume, die aufgrund des auftretenden Bewegungsverkehrs nur bedingt nutzbar sind.

Die sich so ergebenden Raumstrukturen sind für einen Kindergarten eher ungeeignet.

Variante 1.1

Die fehlenden Flächen bleiben unberücksichtigt

Der Mehrzweckraum wird zum Durchgangsraum bzw. die Schaffung einer separaten Erschließung ist aufgrund der geringen Grundstücksbreite nur bedingt möglich und hat Eingriffe am Bestand zur Folge

Schwierige Erschließungsstruktur

Entfall der Parkplätze, die an anderer Stelle neu errichtet werden müssen

Variante 1.2

Die fehlenden Flächen bleiben unberücksichtigt

Erweiterung am bestehenden großen Gruppenraum – dieser Anbau nimmt einem Funktionsraum im Untergeschoss das Tageslicht

Entfall eines bestehenden Funktionsraums bzw. dieser müßte an anderer Stelle ergänzt werden

Sehr langgestrecktes Gebäude mit schwierigen Erschließungsstrukturen

Die Variante 1 wurde aus den oben genannten Gründen nicht weitergehend untersucht.

Die Untersuchung der Erweiterung um eine Kindergartengruppe mit zusätzlichem Ausgleich des bestehenden Raumdefizits wurde aufgrund des bereits genannten nicht weiter untersucht.



Masterplan Kitas - Stadt Weiterstadt

Kita Wiesenstraße
Stadtteil Riedbahn

Variante 1.1
Erweiterung 1 Gruppe

Datum: 25.01.2018
Plan-Nr.:
Index:
Maßstab: 1 : 750
Blatt-Gr.: 297 x 210

PLANUNGSGESELLSCHAFT VOGEL
FRANKFURTER STRASSE 36
64293 DARMSTADT

TEL 06151/315445
mail@pgv-plan.de

PGV



Masterplan Kitas - Stadt Weiterstadt

Kita Wiesenstraße
Stadtteil Riedbahn

Variante 1.2
Erweiterung 1 Gruppe

Datum: 25.01.2018
Plan-Nr.:
Index:
Maßstab: 1 : 750
Blatt-Gr.: 297 x 210

PLANUNGSGESELLSCHAFT VOGEL
FRANKFURTER STRASSE 36
64293 DARMSTADT

TEL 06151/315445
mail@pgv-plan.de

PGV

Variante 2 Rückbau und Ersatzneubau

Rückbau des bestehenden Baukörpers und Errichtung eines Ersatzneubaus. Gegenüber der Variante 1 hat diese Variante jedoch den Vorteil, dass nicht noch zusätzlich der bestehende Baukörper berücksichtigt werden muß.

Variante 2.1 Rückbau und Ersatzneubau – eingeschossig

Der bestehende Baukörper wird zurück gebaut und durch einen entsprechenden eingeschossigen Neubau ersetzt.

Aufgrund der Grundstücksgeometrie ergibt sich ein extrem langgestrecktes Gebäude mit langen Wegen bzw. überdurchschnittlich großen Erschließungsstrukturen.

Die verbleibende Freifläche ist für die Kinderanzahl als Spielfläche nur bedingt ausreichend.

Die Lage und Anzahl von Stellplätzen bezogen auf die Erschließung des Gebäudes ist unbefriedigend und schwer realisierbar.

Variante 2.2 Rückbau und Ersatzneubau – zweigeschossig

Der bestehende Baukörper wird zurück gebaut und durch einen entsprechenden zweigeschossigen Neubau ersetzt.

Ausführung als 2 geschossiges Gebäude, um eine angemessene Größe der Freifläche für 75 Kinder zu erhalten

Aufgrund der Grundstücksgeometrie und der Erschließung wird sich die Umsetzung des Raumprogramms für einen Kindergarten mit 3 Gruppen kompromissbehaftet gestalten

Die Variante 2 wurde aus den oben genannten Gründen nicht weitergehend untersucht.



Masterplan Kitas - Stadt Weiterstadt

Kita Wiesenstraße
Stadtteil Riedbahn

Variante 2.1
Neubau eingeschossig

Datum: 25.01.2018
Plan-Nr.:
Index:
Maßstab: 1 : 750
Blatt-Gr.: 297 x 210

PLANUNGSGESELLSCHAFT VOGEL
FRANKFURTER STRASSE 36
64293 DARMSTADT

TEL 06151/315445
mail@pgv-plan.de

PGV



Masterplan Kitas - Stadt Weiterstadt

Kita Wiesenstraße
Stadtteil Riedbahn

Variante 2.2
Neubau zweigeschossig

Datum: 25.01.2018
Plan-Nr.:
Index:
Maßstab: 1 : 750
Blatt-Gr.: 297 x 210

PLANUNGSGESELLSCHAFT VOGEL
FRANKFURTER STRASSE 36
64293 DARMSTADT

TEL 06151/315445
mail@pgv-plan.de

PGV

Variante 3 Rückbau und Neubau an anderer Stelle

Freimachung des Grundstücks zur anderweitigen Verwertung und Neubau einer neuen Einrichtung an geeigneter Stelle.

Kompromissfreie Umsetzung des Raumkonzeptes mit den dazugehörigen Raumbeziehungen

Die Kosten sind gegenüber der Variante 2.2 nicht höher anzusetzen, durch die Wahl eines geeigneteren Grundstückes kann aber das Raumprogramm optimierter umgesetzt werden.

Der Kaufpreis des dazu benötigten Grundstücks kann ggfs. durch den Verkauf des vorhandenen Grundstücks kompensiert werden.



Masterplan Kitas - Stadt Weiterstadt

Kita Wiesenstraße
Stadtteil Riedbahn

Variante 3 Machbarkeit
Neubau an anderer Stelle

Datum: 25.01.2018
Plan-Nr.:
Index:
Maßstab: ohne
Blatt-Gr.: 297 x 210

PLANUNGSGESELLSCHAFT VOGEL
FRANKFURTER STRASSE 36
64293 DARMSTADT

TEL 06151/315445
mail@pgv-plan.de

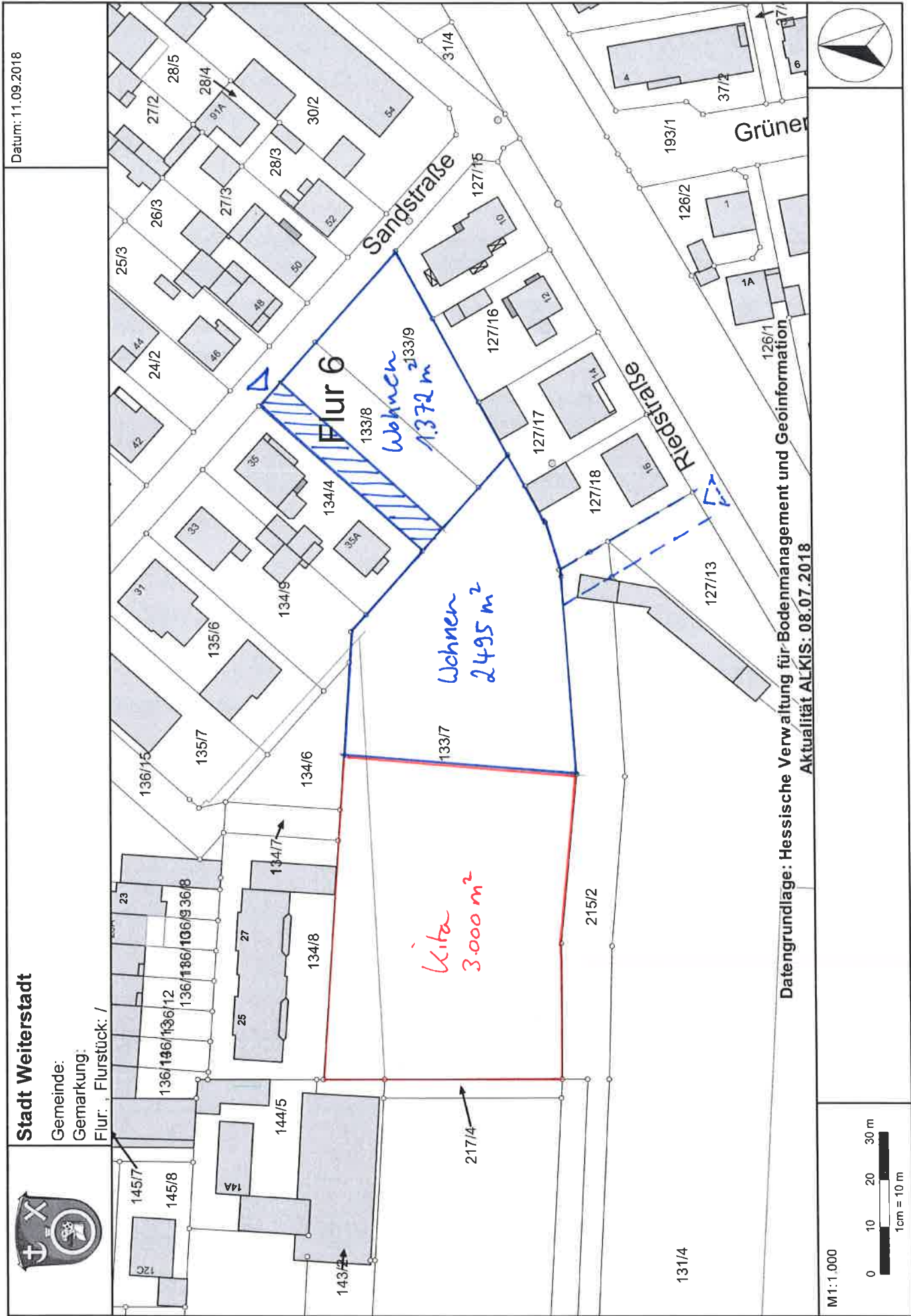


Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen

KITA	UK NRW	Standard Raumprogramm Stadt Frankfurt	angesetzte Raumgrößen Stadt Weiterstadt
Gruppenraum	60-70 qm Inkl. Nebenräume	50 qm	45 qm
zugeh. Kleingruppenraum		25 qm	25 qm
Waschraum	1 WC + 1 Waschbecken pro 10 Kinder		1 WC + 1 Waschbecken pro 10 Kinder
Wasserwerkstatt			15 qm
Garderobenraum			20 qm oder Metallspinde im Flur
Mehrzweckraum	55 qm zgl. Geräteraum	60 qm	60 qm
Geräteraum (für MWR)		20 qm	20 qm
Spreiseraum			35 qm
Materiallager		16 qm	16 qm
Büro		20 qm	15 qm
Personal-/Besprechungsraum		20 qm	25 qm
Elternsprechzimmer/Ruheraum für Personal inkl. Pantry		20 qm	20 qm
WC-Bereich Personal			2 WC, davon 1 barrierefrei
Küche mit Vorratsraum		35 qm	25 qm
Hauswirtschaftsraum		6 qm	6 qm
Putzraum		5 qm	5 qm
Technikräume			
Abstellfläche für Kinderwagen			außen
Lageraum für Außenspielmaterial			gemeinsam mit Mülleinhausung
Außenspielbereich	empfohlen 10 - 12 qm pro Kind		
Gruppennebenräume			
evtl. Werkraum		25 qm	
evtl. Ruheraum f. Kinder mit Behinderungen		25 qm	
evtl. Bücherei			
evtl. Atelier			
evtl. Kursraum/Therapie		45 qm	

U3 Bereich		Standard Raumprogramm der Stadt Frankfurt	
	UK NRW		
Gruppenraum		50 qm	45 qm
zugeh. Kleingruppenraum		25 qm	25 qm
Waschraum mit Wickelzone und Dusche und 2 Wc's	keine Referenzangabe		15 qm
Wasserwerkstatt			15qm
Garderobenraum, wenn U3 separat			20 qm
Materiallager			
Schlafrum	keine Referenzangabe		gewertet als Kleingruppen-raum

Druck: 10/0607 A2





Stadt Weiterstadt

Gemeinde:

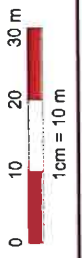
Gemarkung:

Flur: , Flurstück: /

Datum: 15.08.2018



M1:1.000



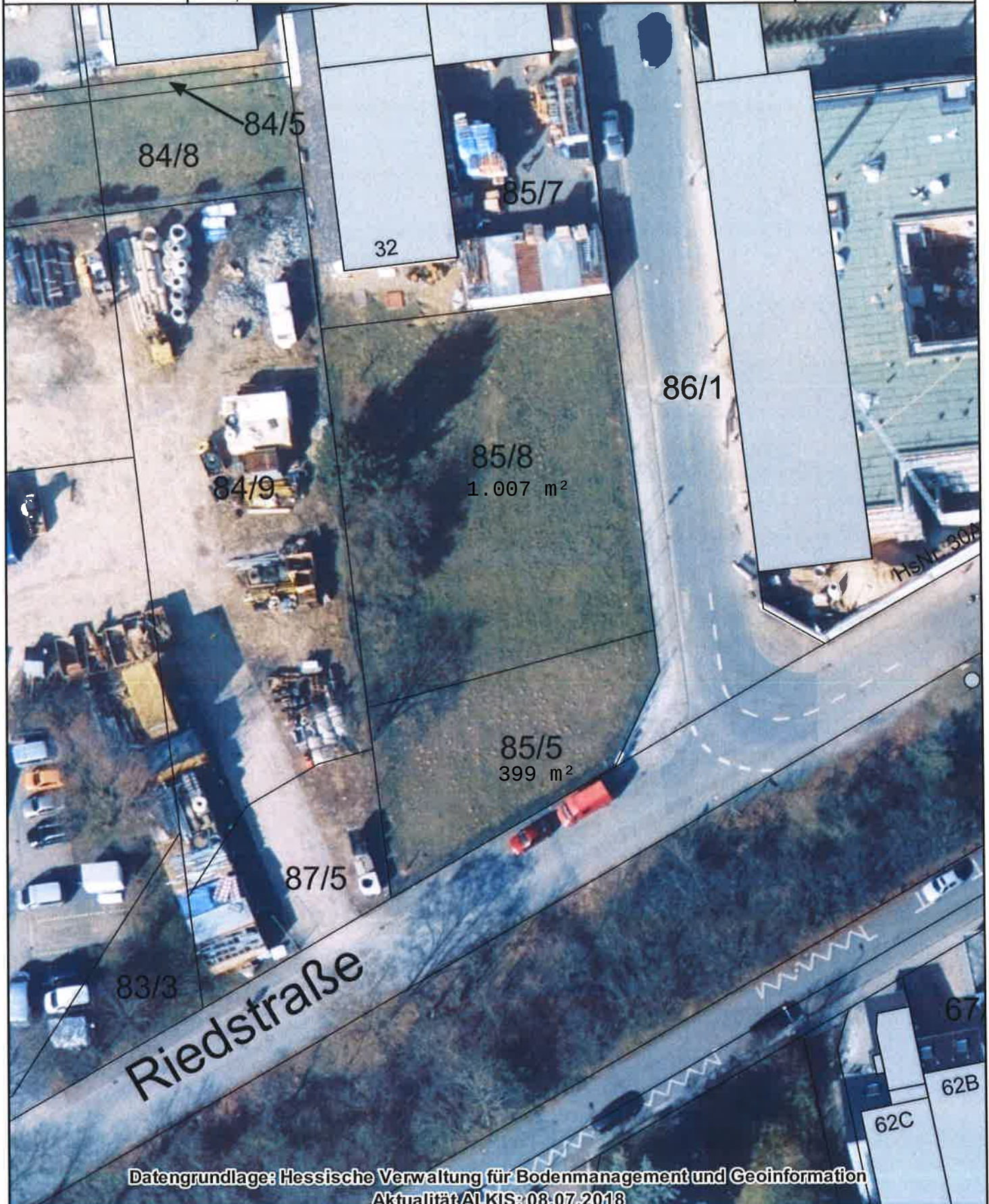


Stadt Weiterstadt

Dmchr. 10/0607 A3

Datum: 17.08.2018

Gemeinde:
Gemarkung:
Flur: , Flurstück: /



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Aktualität/ALKIS: 08.07.2018

M 1: 500

0 5 10 15 m
1cm = 5 m

