

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

Mitglieder
des Haupt- und Finanzausschusses,
des Ausschusses für Soziales und Kultur
und des Magistrates

64331 Weiterstadt

Die Stadtverordnetenversammlung
Haupt- und Finanzausschuss und
Ausschuss für Soziales und Kultur

Sachbearbeitung

Annette Zettel
☎ 06150/400-1404 · 📠 06150/400-1409
✉ parlamentarischerbuero@weiterstadt.de
Zimmer-Nr. 609

Rathaus

Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
☎ 06150/400-0
<http://www.weiterstadt.de>

Öffnungszeiten

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 14:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen I/FD 4/001-10/Ze
Datum 30. Oktober 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 9. gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Soziales und Kultur lade ich Sie herzlich ein für

**Montag, 5. November 2018 um 19:30 Uhr
im Rathaus, Sitzungsraum Verneuil sur Seine, Riedbahnstraße 6.**

Auf die beiliegende Tagesordnung, die Bestandteil der Einladung ist, wird verwiesen.

Die Mitglieder des Ausschusses können sich im Einzelfall durch andere Stadtverordnete vertreten lassen (§ 62 Abs. 2 HGO). Sollten Sie verhindert sein, verständigen Sie bitte eine Vertreterin oder einen Vertreter.

Mit freundlichen Grüßen

Kurt Weldert
Vorsitzender

Andreas Enzmann
Vorsitzender

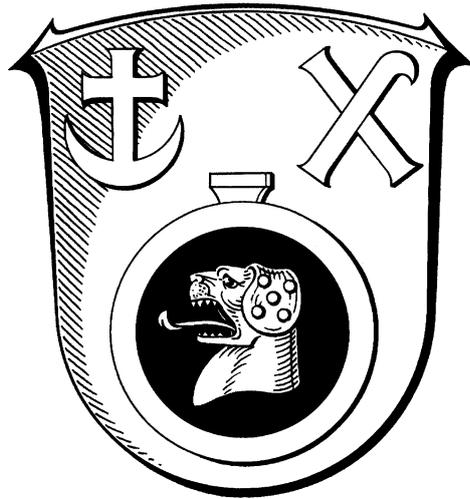
F.d.R.

Tagesordnung

zur 9. gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für
Soziales und Kultur

am 5. November 2018 um 19:30 Uhr

	Drucksache
1. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Soziales und Kultur vom 4. Juni 2018	
2. Medizinische Versorgung in Weiterstadt; Antrag der SPD-Fraktion	10/0625
3. Grundsatzbeschluss zur Planung von Kinderbetreuungsplätzen im Stadtteil Riedbahn	10/0607/1



NIEDERSCHRIFT

8. Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Soziales und Kultur der Stadt Weiterstadt

10. Legislaturperiode 2016/2021

am	4. Juni 2018
im	Rathaus, Riedbahnstraße 6, Sitzungsraum Verneuil sur Seine
Beginn	19:00 Uhr
Ende	20:45 Uhr

Anwesende:

SPD-Fraktion

Enzmann, Andreas
Fischer, Wilhelm
Girardi, Donato
Gürkan, Benjamin
Harnischfeger, Lukas
Keil, Kathrin
Sausner, Barbara
Stallmann, Jana

CDU-Fraktion

Dürr, Ina
Köhler, Lutz
Lützkendorf, Frank
Mager, Marcus

ALW-Fraktion

Amend, Heinz Günther
Becker, Birgit
Geertz, Matthias
Möllmann, Martin

FWW-Fraktion

Lorenz, Lydia
Moczygemba, Eugen

Magistrat

Berger, Manfred
Fischer, Willi
Geter, Stephan
Hasenauer, Josef
Möller, Ralf
Pohl, Edgar
Reitz-Gottschall, Angelika
Spätling-Slomka, Dorothea
Thalheimer, Werner

Ausländerbeirat

Didonna Schnellbacher, Maria
Pennisi-Maniaci, Rosa

Seniorenbeirat

Deußner, Volker

Ehrenamtlicher

Behindertenbeauftragter

Blättler, Peter

Schriftführung

Rupp, Jens

Verwaltung

Janusch, Katja
Krug von Nidda, Ariane
Wesp, Frank
Wilhelm, Monika

Presse

Darmstädter Echo: Wickel, Marc Dr.
Wochenkurier : Iftode, Georgeta

Der stellvertretende Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses, Wilhelm Fischer, übernimmt die Leitung des gemeinsamen Ausschusses und eröffnet die Sitzung.

Die Einladungen zu der heutigen Sitzung wurden verspätet von der Post zugestellt. Es kann jedoch, sofern niemand widerspricht, über die auf der Tagesordnung stehenden Drucksachen beraten werden. Der Verkürzung der Ladungsfrist gemäß § 58 HGO wird einstimmig zugestimmt.

Somit sind die die Einladungen ordnungsgemäß ergangen (§§ 56 und 58 HGO), die Sitzung ist öffentlich bekannt gemacht worden (§ 58 HGO) und der Ausschuss ist beschlussfähig.

Als Tischvorlagen liegen zu Tagesordnungspunkt 2 die Drucksache 10/0495/2 und zu Tagesordnungspunkt 3 die Drucksache 10/0499/1 vor. Die Tagesordnung wird um diese Unterpunkte ergänzt.

Die Einladungen zu der heutigen Sitzung wurden verspätet von der Post zugestellt. Es kann jedoch, sofern niemand widerspricht, über die auf der Tagesordnung stehenden Drucksachen beraten werden. Der Verkürzung der Ladungsfrist gemäß § 58 HGO wird einstimmig zugestimmt.

Somit sind die die Einladungen ordnungsgemäß ergangen (§§ 56 und 58 HGO), die Sitzung ist öffentlich bekannt gemacht worden (§ 58 HGO) und der Ausschuss ist beschlussfähig.

Als Tischvorlagen liegen zu Tagesordnungspunkt 2 die Drucksache 10/0495/2 und zu Tagesordnungspunkt 3 die Drucksache 10/0499/1 vor. Die Tagesordnung wird um diese Unterpunkte ergänzt.

Folgende Tagesordnung wird somit festgestellt:

	Drucksache
1. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Soziales und Kultur vom 19. Juni 2017	
2. Grundsatzbeschluss zum Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21	10/0495/1
2.1. Grundsatzbeschluss zum Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21, weitere Informationen	10/0495/2
3. Beitragsfreistellung für den Besuch des Kindergartens	10/0499/1
3.1. Beitragsfreistellung für den Besuch des Kindergartens; weitere Informationen	10/0499/2
4. Maßnahmenkatalog Förderung Ganztagschulentwicklung ab Schuljahr 2018/2019	10/0500/1

Tagesordnungspunkt 1

Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Soziales und Kultur vom 19. Juni 2017

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift gilt als festgestellt.

Tagesordnungspunkt 2

Grundsatzbeschluss zum Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21 Drucksache: 10/0495/1

Tagesordnungspunkt 2.1

Grundsatzbeschluss zum Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21; weitere Informationen Drucksache: 10/0495/2

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24. Mai 2018 die Drucksache zur weiteren Beratung an den Ausschuss überwiesen.

Fragen der Anwesenden werden durch Bürgermeister Möller bzw. die Verwaltung beantwortet. Hierbei wird insbesondere aufgrund der durch die Tischvorlage bereitgestellten Daten die Lebensdauer der verschiedenen Bauweisen in Relation zu den Kosten diskutiert.

Die Verwaltung wird daher beauftragt, bis zur Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung eine Übersicht der Folgekosten der verschiedenen Bauweisen vorzulegen. Darüber hinaus ist aufgrund der zu erwartenden Mehrbelastung zu den „Hol- und Bringzeiten“ eine Stellungnahme zur verkehrlichen Situation, insbesondere zur Vermeidung einer Überlastung der Gartenstraße zu erstellen.

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Ausschuss für Soziales und Kultur leiten die Drucksache der Stadtverordnetenversammlung ohne Beschlussvorschlag weiter.

Zur Stadtverordnetenversammlung werden die o.g. Prüfaufträge vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 3
Beitragsfreistellung für den Besuch des Kindergartens
Drucksache: 10/0499/1

Tagesordnungspunkt 3.1
Beitragsfreistellung für den Besuch des Kindergartens; weitere Informationen
Drucksache: 10/0499/2

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24. Mai 2018 die Drucksache zur weiteren Beratung an den Ausschuss überwiesen.

Die Fragen der Anwesenden werden durch Bürgermeister Möller und die Verwaltung beantwortet.

Die ALW Fraktion stellt fest, dass die Fassung der Gebührensatzung nicht mit der Synopse übereinstimmt. Insofern wird die Verwaltung gebeten, § 1 Absatz 5 der Gebührensatzung zur Satzung über die Benutzung der städtischen Kindertageseinrichtungen entsprechend der Synopse anzupassen. Darüber hinaus ist die Formulierung des bzw. der Alleinerziehenden zu streichen.

Eine überarbeitete Satzung ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Die ALW-Fraktion stellt folgenden Antrag zur Drucksache 10/0499/2:

Die Stadt bietet neben dem kostenfreien 6 Stundenmodell von 7:00 Uhr bis 13:00 Uhr ein weiteres kostenfreies Modell von 8:00 Uhr bis 14:00 Uhr an.

Abstimmungsergebnis:
8 Ja-Stimmen (4 ALW, 4 CDU)

10 Nein-Stimmen (2 FWW, 8 SPD)

Der Antrag wird somit abgelehnt.

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Ausschuss für Soziales und Kultur empfehlen der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

1. Der Magistrat wird beauftragt, einen Antrag auf die Landesförderung zur erweiterten Beitragsfreistellung für den Besuch des Kindergartens für Kinder vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt ab 1. August 2018 beim Regierungspräsidium Kassel als zuständige Bewilligungsbehörde zu stellen.
2. Soweit das Land Hessen der Stadt Weiterstadt Zuweisungen für die Freistellung von Teilnahme- und Kostenbeiträgen bei Kindern vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt für die Benutzung der Kindertagesstätten und altersübergreifenden Einrichtungen gewährt, stellt die Stadt Weiterstadt die Kinder in allen Kindertagesstätten im Stadtgebiet bis zu 6 Stunden täglich beitragsfrei, soweit eine Betreuung in diesem Umfang in Anspruch genommen wird.
3. Der Magistrat wird beauftragt eine entsprechende Verrechnung mit den Kindertagesstätten in freier Trägerschaft festzulegen.
4. Die
 - Satzung über die Benutzung der städtischen Kindertageseinrichtungen (Drucksache 10/0499/1) und
 - die Gebührensatzung zur Satzung über die Benutzung der städtischen Kindertageseinrichtungen (Anlage zur Niederschrift)werden in den vorliegenden Fassungen beschlossen.
5. Die Verwaltung ermittelt, wie die Betreuungsmodelle in Folge der teilweisen Gebührenbefreiung gebucht werden und wie sich dies auf die zukünftige Modellgestaltung, die Mittagessenssituation und die Personalsituation auswirkt. Das Ergebnis soll bis Ende Oktober 2018 vorliegen.

Abstimmungsergebnis:

14 Ja-Stimmen (4 CDU, 2 FWW, 8 SPD)
4 Enthaltungen (4 ALW)

Tagesordnungspunkt 4

Maßnahmenkatalog Förderung Ganztagschulentwicklung ab Schuljahr 2018/2019

Drucksache: 10/0500/1

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24. Mai 2018 die Drucksache zur weiteren Beratung an den Ausschuss überwiesen.

Die Fragen der Anwesenden werden durch Bürgermeister Möller und die Verwaltung beantwortet.

Die ALW-Fraktion stellt folgenden Antrag zur Drucksache 10/0500/1:

Die Formulierung „oder eines Alleinerziehenden“ ist aus der Gebührensatzung zur Benutzungssatzung über die Inanspruchnahme der städtischen Schulkinderbetreuung zu streichen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Eine überarbeitete Satzung ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus ist in der Kooperationsvereinbarung mit der Astrid-Lindgren-Schule auf der Titelseite unter § 1 das Wort „Carl-Ulrich-Schule“ durch „Astrid-Lindgren-Schule“ zu ersetzen.

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Ausschuss für Soziales und Kultur empfehlen der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

1. Der „Maßnahmenkatalog Förderung Ganztagschulentwicklung ab Schuljahr 2018/2019“ wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Gebühren- und Benutzungssatzung über die Inanspruchnahme der städtischen Schulkinderbetreuung werden in den vorliegenden Fassungen (Benutzungssatzung aus Drucksache 10/0500/1 und Gebührensatzung siehe Anlage zur Niederschrift) beschlossen.
4. Die Die „Förderrichtlinie 2018 - 2021“ wird zur Kenntnis genommen und in der vorliegenden Fassung (aus Drucksache 10/0500/1) beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

2. Die Stadt Weiterstadt übernimmt die Trägerschaft im Rahmen des „Pakt für den Nachmittag“ (PfdN) an der Astrid-Lindgren-Schule und der Carl-Ulrich-Schule ab dem Schuljahr 2018/19.

Abstimmungsergebnis:

14 Ja-Stimmen (4 ALW, 2 FWW, 8 SPD)
4 Nein-Stimmen (4CDU)

gez.
Wilhelm Fischer
stellv. Vorsitzender des

gez.
Andreas Enzmann
Vorsitzender des

Jens Rupp
Schriftführung

Haupt- und Finanzausschuss

Ausschuss für Soziales
und Kultur

Anlagen:

- Entwurf Kindertageseinrichtungen-Gebührensatzung (4 Seiten)
- Entwurf Schulkinderbetreuung-Gebührensatzung (3 Seiten)



SPD-Fraktion Weiterstadt
Fraktionsvorsitzender
Benjamin Gürkan
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Weiterstadt, 15.10.2018

Antrag der SPD-Fraktion: „Medizinische Versorgung in Weiterstadt“

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung. Vielen Dank.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat der Stadt Weiterstadt wird beauftragt zu prüfen, inwieweit in der Stadt Weiterstadt in Kooperation mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg ein medizinisches Versorgungszentrum geschaffen werden kann.

Begründung:

In Weiterstadt gibt es zurzeit 13 Hausarztpraxen, wobei in manchen Praxen mehrere Ärzte tätig sind. Zurzeit werden durchschnittlich 1.700 Patienten pro Quartal in den einzelnen Praxen versorgt. Die Versorgungsquote liegt damit bei ca. 88%. Mittel- bis langfristig (spätestens bis zum Jahre 2030) ist jedoch die ärztliche Versorgung in Weiterstadt gefährdet.

Viele praktizierende Ärzte sind heute schon über 55 Jahre alt, zum Teil sogar wesentlich älter. Einzelne Hausarztpraxen suchen bereits seit geraumer Zeit vergeblich Nachfolger. Zudem muss der demografische Wandel und damit die voraussichtlich zunehmende Anzahl älterer Menschen, die einer medizinischen Versorgung bedürfen, angemessen berücksichtigt werden.

Benjamin Gürkan
Fraktionsvorsitzender SPD-Fraktion

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 25.10.2018

Grundsatzbeschluss zur Planung von Kinderbetreuungsplätzen im Stadtteil Riedbahn

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das Ergebnis des Masterplans „Kita Wiesenstraße, Stadtteil Riedbahn“ zur Kenntnis.
2. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. März 2017 Drucksache 10/0229/2 zur Realisierung eines Anbaus an die bestehende Anlage der Kindertagesstätte Wiesenstraße wird aufgehoben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach alternativen Standorten für den Neubau einer bis zu sechsgruppenigen Kindertagesstätte in der Riedbahn zu suchen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Flurstücke Flur 6, 61/10, 61/11, 61/12 zu vereinigen und die Liegenschaft bebaut oder unbebaut mit dem Ziel der Errichtung einer Wohnbebauung zu vermarkten.

Sachverhalt:

Laut Bedarfsplanung des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird ab dem Kita-Jahr 2019/2020 eine weitere Ü3-Gruppe im Stadtteil Riedbahn erforderlich. Ferner werden in ganz Weiterstadt noch bis zu sechs U3-Gruppen gebraucht, um das Ausbauziel von 50 % zu erreichen. Hiervon sind zwei U3-Gruppen im Kita-Neubau der Turmstraße 21 geplant. Die Schaffung von zehn zusätzlichen Tagespflegeplätzen ist vorgesehen. Es fehlen demnach immer noch drei U3-Gruppen.

Die Kita „Wiesenstraße 50“ ist mit fünfzig Ü3 - Betreuungsplätzen derzeit die einzige städtische Kinderbetreuungseinrichtung im Stadtteil Riedbahn. Neben dem privaten Angebot einer Tagesmutter sind bislang keine U3-Betreuungsplätze im Stadtteil Riedbahn verfügbar.

Zu Punkt 1: Im August 2017 hat der Eigenbetrieb „Kommunaler Immobilienservice“ (KIS) bei der Planungsgruppe Vogel, Darmstadt die Untersuchung des Kita-Standorts „Wiesenstraße, OT Riedbahn“ bzgl. Sanierungsbedarf und Erweiterungsfähigkeit in Auftrag gegeben (Masterplan siehe Anlage 1).

Die Kita „Wiesenstraße 50“ befindet sich im Flur 6 auf den Flurstücken 61/10, 61/11 und 61/12. Das Bestandsgebäude steht mittig auf dem langgestreckten Grundstück. Im vorderen Bereich befinden sich Parkplätze, im rückwärtigen Bereich das Außen- und Spielgelände. Das Grundstück liegt mitten im Wohngebiet, was in Bezug auf Lärmemissionen problematisch ist.

Das aus dem Jahr 1966 stammende Wohnhaus wurde 1992 zur Kinderbetreuungseinrichtung ungenutzt und 1999 durch einen Anbau in Holzständerbauweise erweitert. Neben einem großen Gruppenraum stehen derzeit drei Funktionsräume, ein Mehrzweckraum und die dazu gehörigen Nebenräume zur Verfügung.

Laut Untersuchung der Planungsgruppe Vogel liegt das Flächenangebot der Kita ca. 40 % unter der Nutzungsfläche eines vergleichbaren Kita-Neubaus.

Drucksache 10/0607/1

Die Bauzustandsanalyse der Kita Wiesenstraße hat ergeben, dass aufgrund des schmalen und tiefen Grundstückszuschnitts die Erweiterung des ehemaligen Wohnhauses um eine zusätzliche Gruppe aus funktionaler und bautechnischer Sicht als unwirtschaftlich angesehen werden muss.

Die Bausubstanz zeigt einen erheblichen Bedarf bzgl. energetischer Ertüchtigung, Barrierefreiheit und Raumakustik. Die haustechnischen Anlagen (Sanitär, Heizung, Elektroinstallation) entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.

Ein Anbau an das bestehende Gebäude ist zum Parkplatz oder zum hinteren Außengelände hin zwar möglich. Hierdurch reduziert sich allerdings entweder die Anzahl der Stellplätze, die gemäß Stellplatzsatzung für eine dreigruppige Anlage mindestens sechs Stück betragen muss, oder das ohnehin schon relativ kleine Außengelände verliert an Fläche. Durch Anbauten werden jetzt wesentliche Räume wie der Mehrzweckraum zu Durchgangszimmern mit schlechter Belichtung und Belüftung abgewertet. Durch die Aneinanderreihung von Funktionen ist die Erschließung erschwert.

Ein Neubau am gleichen Standort hätte aufgrund der Grundstücksgeometrie vergleichbare Probleme in der Organisation des Grundrisses wie das Bestandsgebäude.

Zu Punkt 2: Das Analyseergebnis der Planungsgruppe Vogel (PGV) steht im Widerspruch zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. März 2017 (siehe Drucksache 10/0229/2). Von einem weiteren Anbau an die ohnehin zu kleine Einrichtung ist aus wirtschaftlichen Gründen abzuraten.

Wir empfehlen daher **Punkt 3:** Neubau einer Kita an einem alternativen Standort und **Punkt 4:** Vermarktung des Grundstücks „Wiesenstraße 50“ mit dem Ziel der Wohnbebauung.

Zu Punkt 3: In der Riedbahn stehen drei Ausweichstandorte für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Auswahl:

- a) Bereich Sandstraße / Riedstraße: Flur 6, Flurstücke 133/7 (5.495 m²), 133/8 (828 m²), 133/9 (802 m²) - siehe Anlage 2

Die o.g. Grundstücke werden der Stadt Weiterstadt zum Kauf angeboten. Es handelt sich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Südlich der B 42“ um ein Mischgebiet. In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses werden zwei Bodenrichtwertzonen ausgewiesen. Das Flurstück 133/7 hat einen Bodenrichtwert von 170,00 €/m² (Anteil gewerbliche Baufläche) und die Flurstücke 133/8 sowie 133/9 einen Bodenrichtwert von 360,00 €/m² (Anteil Wohnbaufläche). Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht (Herr Klos) ist die Bebauung mit einer Kombination aus (sozialer) Wohnbebauung und Kindertagesstätte genehmigungsfähig. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Sandstraße. Eventuelle weitere Erschließungsmöglichkeiten (z.B. über die Riedstraße) werden zurzeit noch geprüft. Der Bebauungsplan gibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vor. Auf einer anteiligen Grundstücksfläche von ca. 3.000 m² wäre der Bau einer vier- bis sechsgruppigen Einrichtung realisierbar.

Die übrigen Flächen sind zur Realisierung einer Wohnbebauung entwicklungsfähig.

- b) Ecke Gutenbergstraße / Riedstraße: Flur 6, Flurstücke 85/5 (399 m²) und 85/8 (1.007 m²) – siehe Anlage 3

Drucksache 10/0607/1

Die o.g. Grundstücke werden der Stadt Weiterstadt zur Anmietung bzw. zur Pacht angeboten.

Die Grundstücke eignen sich für die Realisierung einer zwei- bis dreigruppigen Kindertagesstätte in Containerbauweise als Zwischenlösung. Entsprechende Möglichkeiten der Anmietung werden derzeit vergabe- und baurechtlich geprüft.

c) Riedbahntrasse

Die Prüfung der Bebauungsmöglichkeiten der ehemaligen Riedbahntrasse hat zu keinem positiven Ergebnis geführt. Das Grundstück hat eine Tiefe von 15,8 m. Dies führt selbst bei einer einseitigen Grenzbebauung zu einem schmalen und für eine Kindertagesstätte nicht funktionalen Grundriss des Gebäudes (das Grundstück der Kita Wiesenstraße hat eine Tiefe von 17,0 m). Darüber hinaus ist ein Baurecht problematisch, da die Trasse im Flächennutzungsplan und im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als „Vorhaltefläche Verkehr“ dargestellt ist.

Aus verkehrsplanerischer Sicht ist von der Aufgabe dieser „Vorhaltefläche Verkehr“ dringend abzuraten, da hier die einzige leistungsfähige und kurzfristig ohne Abhängigkeit von „Hessen Mobil“ zu realisierende Kreuzung der BAB 5 existiert. Dies ist in Bezug auf die Diskussion im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen und der Planung einer Straßenbahn von Darmstadt nach Weiterstadt von großer Relevanz.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung eines Kita-Neubaus an Standortlösung a) und die Schaffung einer Zwischenlösung an Standort b) weiterzuverfolgen.

Zu Punkt 4: Die Flurstücke Flur 6, 61/10 (1.155 m²), 61/11 (572 m²), 61/12 (348 m²) werden vereinigt und bebaut oder unbebaut zum Bodenrichtwert von 380,00 €/m² zur Realisierung einer Wohnbebauung an Dritte veräußert.

Finanzierung:

Die erforderlichen Mittel für die Anmietung, bzw. den Ankauf der Grundstücke sowie die Realisierung der Kindertagesstätte sind im Haushalt 2019 sowie im Investitionsprogramm der Folgejahre einzuplanen.

Der Sachverhalt wurde am 18. September 2018 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

A1: Planungsgruppe Vogel, Masterplan Kita Wiesenstraße 50 (31 Seiten)

A2: Plan + Luftbild, Flur 6, Flurstück 133/7, 133/8, 133/9 mit Zonierung Kita, Wohnbebauung (2 Seiten)

A3: Luftbild Flur 6, Flurstück 85/5, 85/8 (1 Seite)

Drucksache 10/0607/1



**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

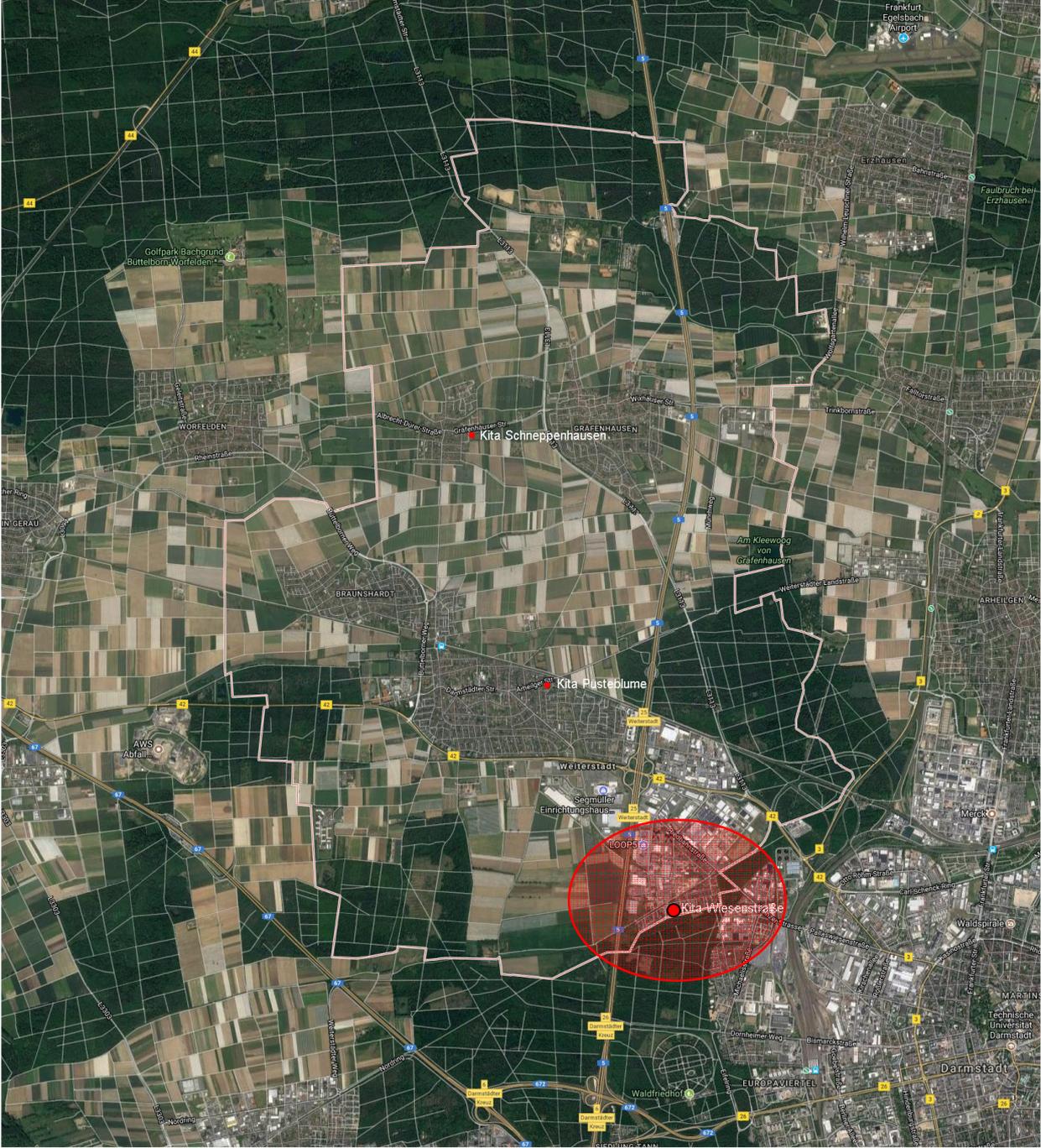
Abschließend wurden mögliche Lösungsansätze erarbeitet.

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 Umnutzung.

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) Unterstützung der päd. Kräfte Hauswirtschaftskraft	6 1 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

Wiesenstraße



Ausdruck aus Geoportal Hessen - Flurstück -



Kita Wiesenstraße

Kindertagesstätte mit 2 Gruppen

Raumprogramm

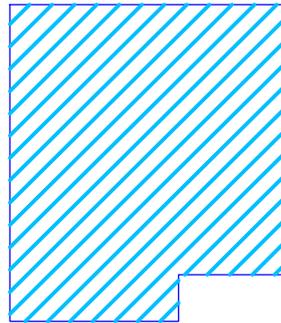
Vergleich vorhandene Räume mit Raumgrößen zu Raumprogramm mit Raumgrößen entsprechend dem aufgestellten Kriterien der Stadt Weiterstadt

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%	

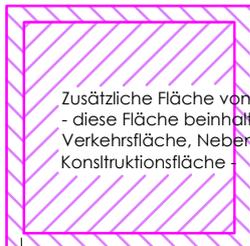
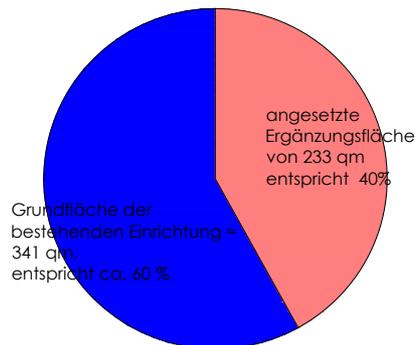
<i>Personalbereich</i>	Vorhandene Raumgrößen	Anmerkung	angesetzte Raumgrößen	Differenz	fehlende Räume
Büro	13,57 qm	in Kombination mit Personal-/ Besprechungs-/ Elternsprechzimmer	20,00 qm	-6,43 qm -32,2%	
Personal-/Besprechungsraum			20,00 qm	-20,00 qm -100,0%	X
Elternsprechzimmer/Ruhe- raum Personal 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
<i>Nebenräume</i>					
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 Außenspielmaterial	qm	Hütte im Außenbereich			

Summe -166,42 qm

Differenz -166,42 qm



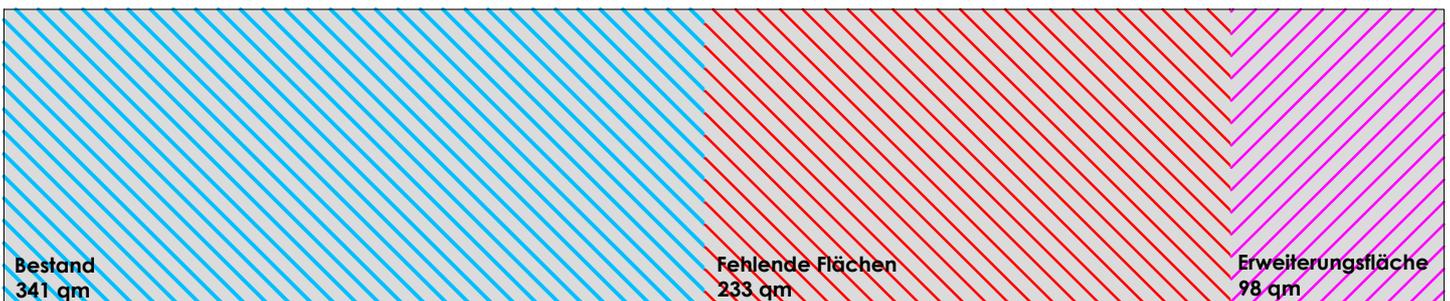
Zuschlag von ca. 40 % für Verkehrsfläche, Nebenräume, Konstruktionsfläche ...
 Angesetzte Grundfläche des ergänzenden Baukörpers von 233 qm



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

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

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

Bauliche Aspekte

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

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

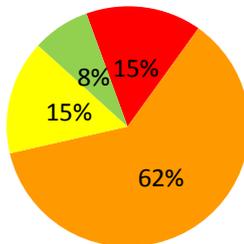
Regelung der klimatischen Raumbedingungen

Heizkörper, Fensterlüftung
tlw. Verkleidet

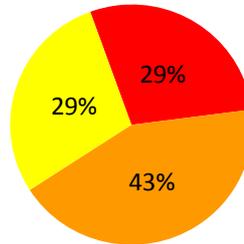


Zusammenfassung

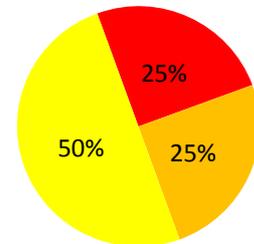
räumliche Aspekte



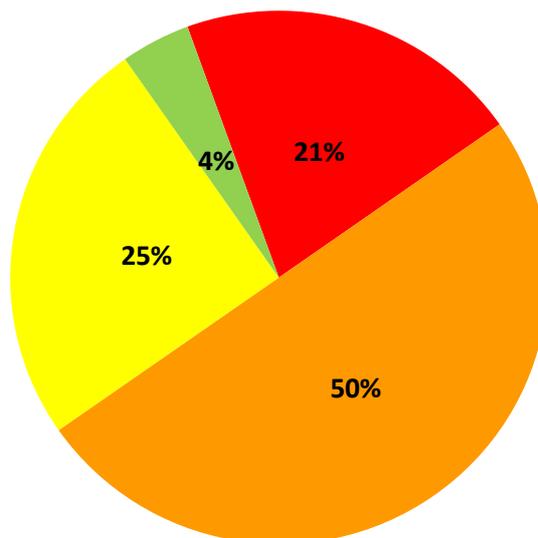
bauliche Aspekte



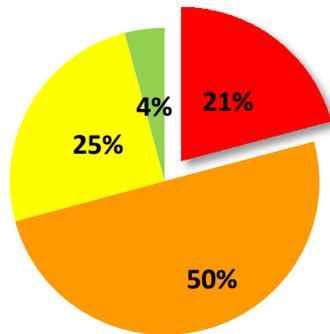
haustechnische Aspekte



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
------------------	--

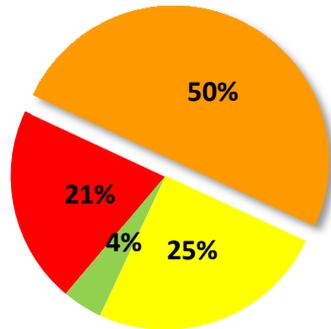
Heizung	Ölheizung aus dem Jahr 1992
---------	-----------------------------

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 Bausubstanz 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



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
Lagerraum 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	UK NRW	Standard Raumprogramm der Stadt Frankfurt	
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

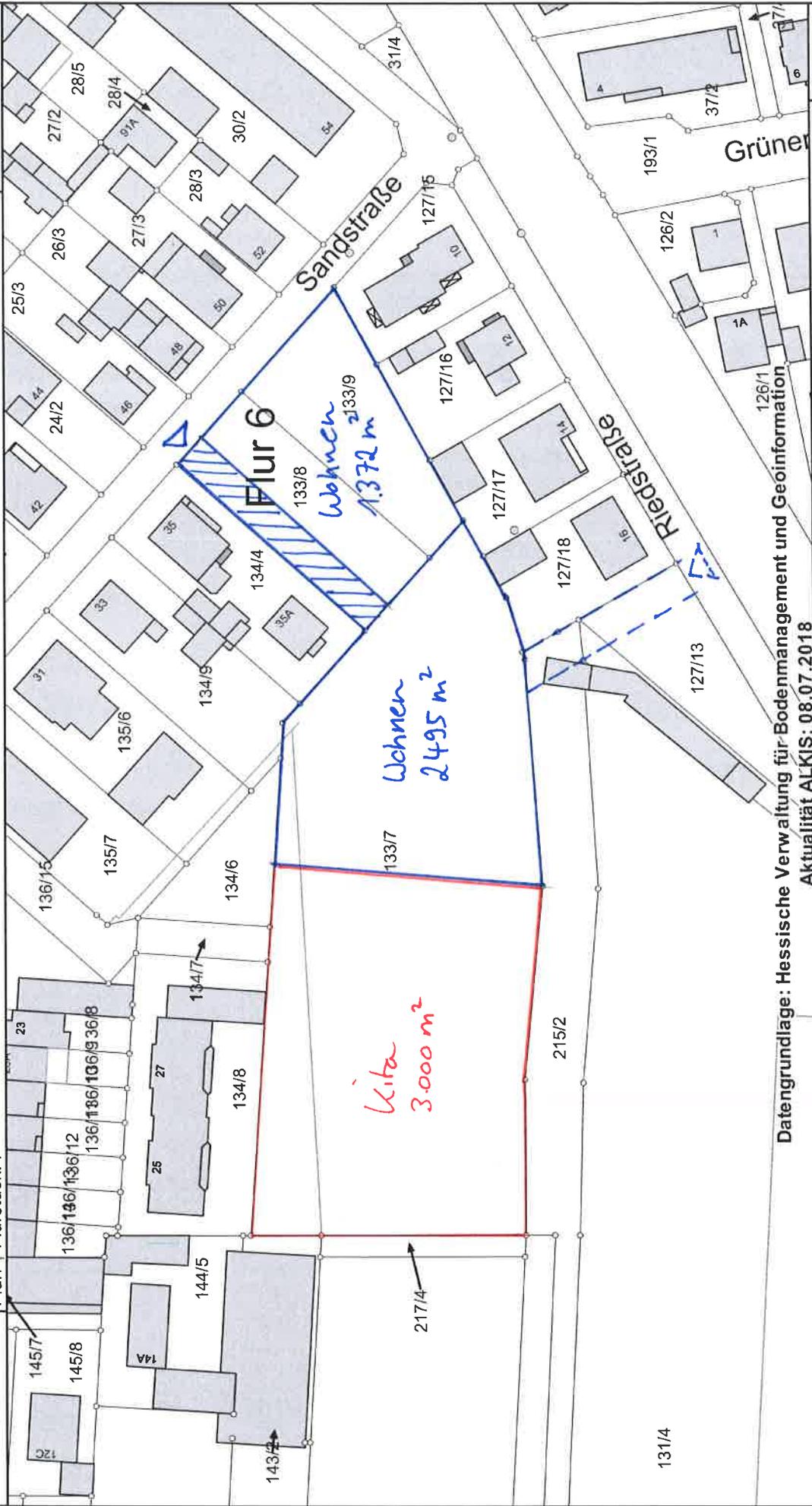
Datum: 11.09.2018

Stadt Weiterstadt

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur: Flurstück: /



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

M1:1.000



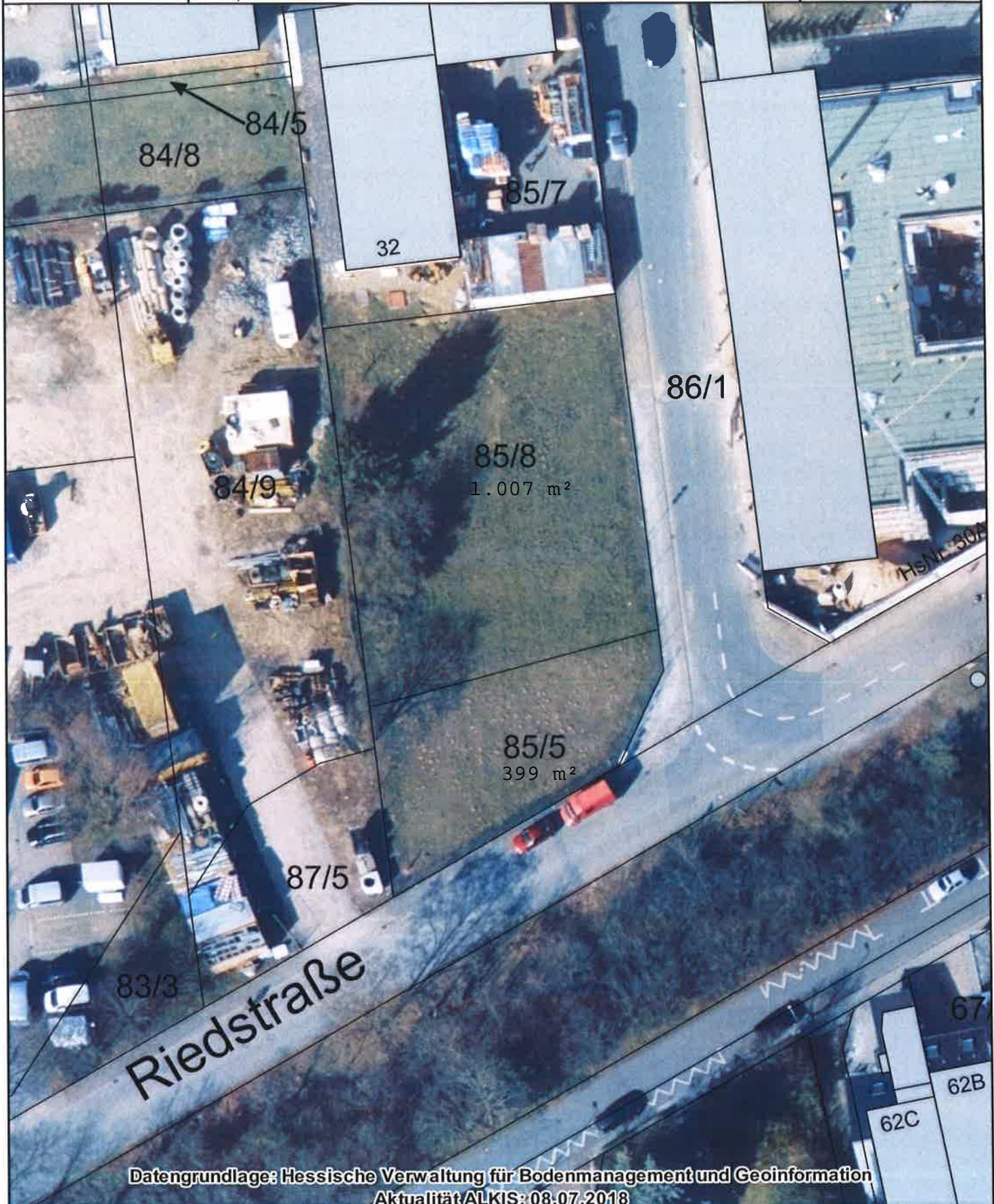


Stadt Weiterstadt

Dmnr. 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

