

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