



**VBD**

Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

# Gesamtvergabe zur Errichtung einer neuen Kindertageseinrichtung am Standort Breiter Weg

Sitzung des Rates der Stadt Lohmar

19. September 2017

# Gestaltung (I)



# Gestaltung (II)



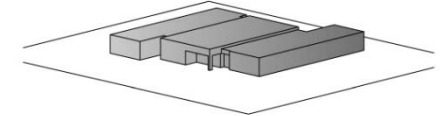
# Gestaltung (III)



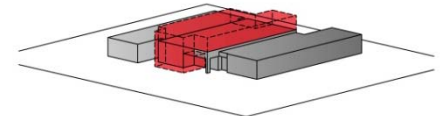
AUSSENANLAGEN 1:200



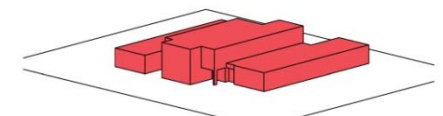
AUSSENANLAGEN MIT ERWEITERUNG 1:200



BEBAUUNG 1-GESCHOSSIG



KONZEPT AUFSTOCKUNG



BEBAUUNG 2-GESCHOSSIG

# Gestaltung (IV)



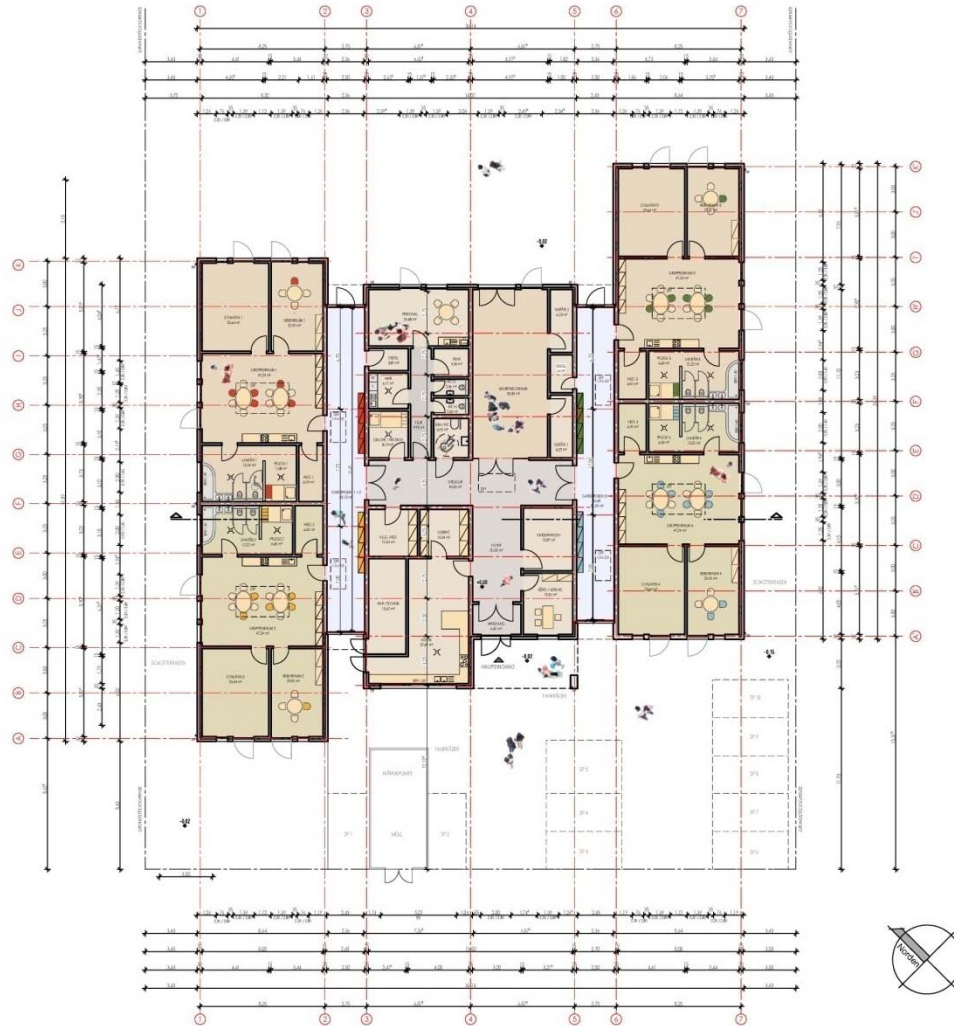
## Einordnung des Gebäudes

- Realisierung der viergruppigen Kindertagesstätte als eingeschossiges Gebäude bestehend aus 3 versetzten Gebäudeteilen
- Grundgedanke der Aufnahme der Gebäudefluchten der Ist-Bebauung am Breiten Weg
- zurückhaltende, aber dennoch farbliche Akzentuierung der Kindertagesstätte (linker und rechter Gebäudeteil mit weißem WDVS, Verkleidung mittlerer Gebäudeteil mit farbigen Trespa-Platten, farbige Akzentuierung der Fensterelemente)
- Erweiterung um 2 Gruppen als Aufstockung über dem mittleren Gebäudeteil geplant

## Bewertung Gestaltung

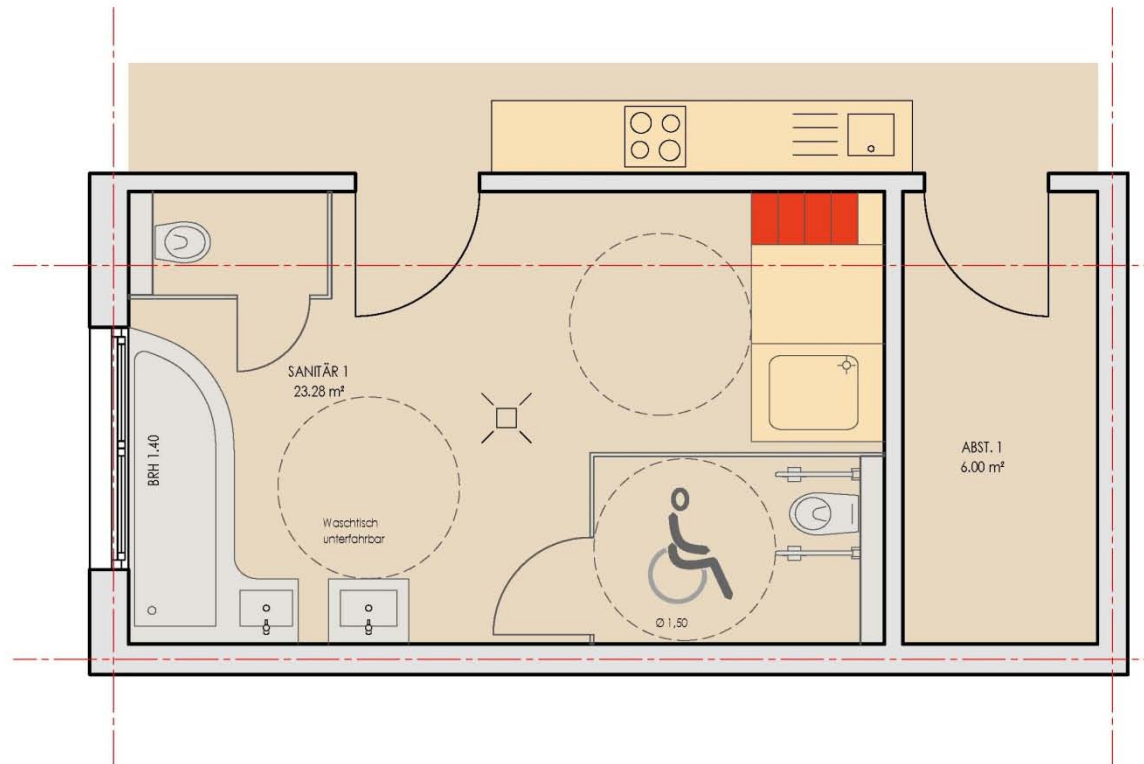
- Entwurf bildet gelungenes Bindeglied zwischen bestehender und zukünftig geplanter Bebauung entlang Breiter Weg
- Erkennbarkeit als Kindertagesstätte gewährleistet, ohne gestalterische Herausforderungen (oder Überforderungen) für angrenzende Bebauungen zu bedeuten
- farbliche Ausgestaltung kann durch die Stadt bestimmt werden

# Funktionalität im Gebäude (I)



GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200

# Funktionalität im Gebäude (II)



# Funktionalität Außenanlagen



AUSSENANLAGEN 1:200



AUSSENANLAGEN 1:200



# Funktionalität (I)



## Bewertung Funktionalität des Gebäudes

- klare Strukturierung (linker und rechter Gebäudeteil nehmen Gruppen auf, mittlerer Gebäudeteil übergreifende Funktionen) ermöglicht sehr gute Orientierung
- sehr gute Funktionsbeziehungen innerhalb der Gruppen
- LVR-Empfehlungen werden vollumfänglich eingehalten
- durch Verbindung Spielflur mit Mehrzweckraum kann bei Veranstaltungen (oder dauerhaftem Schlechtwetter) ein großer Spielbereich geschaffen werden
- Technikraum und Küche haben separate Außenzugänge
- Vorschlag separater Stiefelräume wird positiv bewertet
- Erweiterung kann mit Ausnahme weniger Tage zum Aufstellen der Raummodule ohne Beeinträchtigung des laufenden Betriebs erfolgen

# Funktionalität (II)



## Bewertung Funktionalität der Außenanlagen

- grundsätzlich gute Trennung der Hol- und Bringverkehre sowie des Anlieferverkehrs im Außenbereich Richtung Breiter Weg
- aktueller Entwurf weist rund 1.600 m<sup>2</sup> Fläche im Außenspielbereich auf
- eine Verschiebung des Gebäudes in nordöstlicher Richtung um ca. 1,30 m ermöglicht eine weitere Verbesserung der Vorplatzgestaltung (insbesondere perspektivisch bei einer Erweiterung der Kindertagesstätte)
- sehr gute Zonierung verschiedener Spiel- und Aktivitätsbereiche im Außenspielbereich
- optionales Angebot zur Verlegung der Außenspielbereichszufahrt vom Breiten Weg in Richtung Am alten Sportplatz wird hinsichtlich der Revisionierbarkeit positiv bewertet (und führt zu ca. 3.000 € Minderkosten)

# Energetisches Konzept



## Bewertung energetisches Konzept

- herstellerbedingt Errichtung in Raummodulbauweise
- Unterschreitung des durch die EnEV geforderten Jahresprimärenergiebedarfs ( $116,88 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$ ) um über 24% ( $88,65 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$ )
- Einsatz einer Split-Luft-Wärmepumpe als regeneratives Energiesystem
- Kombination Wärmepumpe zur Abdeckung Grundlast und Gas-Brennwertkessel für Spitzenlasten
- Einbau von LED-Beleuchtung mit KNX-Steuerung
- Dreifachverglasung
- durch Übertragung Wartungs- und Einregelungsleistungen während des verlängerten Gewährleistungszeitraums Berücksichtigung wartungsarmer Materialien

## Bewertung Planungs- und Bauphase

- systembedingt können kurze Ausführungszeiträume weitgehend witterungsunabhängig realisiert werden
- aufgrund angedachter vorzeitiger Vergabeentscheidung (Sondersitzung des Rates am 19.09.2017) ergeben sich Anpassungen des Planungs- und Bauzeitenplans:
- Planung, Bauantrags- und Genehmigungsphase (10/2017 bis 01/2018)
- Baubeginn Ende 01/2018
- Baufertigstellung Abnahme Anfang 06/2018
- Ausführungszeitraum für mögliche Erweiterung wird auf rund 4 Monate geschätzt, wobei Einschränkungen für den Kindergartenbetrieb bedeutende Arbeiten in die Schließzeiten (Sommerferien) gelegt werden sollten