

NEUBAU FEUERWEHRHAUS

Feuerwehr Gütersloh – Löschzug Gütersloh

Projekt- und Leistungsbeschreibung

Anlage B1
10.06.2026

Auftraggeber:
Stadt Gütersloh
Berliner Straße 70
33330 Gütersloh

Inhalt

1	Projektbeschreibung.....	3
1.1	Einführung und Hintergrund.....	3
1.2	Standort	4
1.2.1	Lage	4
1.2.2	Städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen	4
1.2.3	Planungsrechtliche Situation.....	5
1.2.4	Genehmigungs- und Immissionsschutzbelange	5
1.3	Ausgangssituation und Bestand	6
1.3.1	Bestandssituation.....	6
1.3.2	Funktionale und technische Verflechtungen.....	7
1.3.3	Bauliche und funktionale Defizite	7
1.3.4	Bestandstechnische Risiken	8
1.3.5	Anforderungen aus laufendem Betrieb.....	9
1.4	Gegenwärtiger Planungsstand.....	10
1.4.1	Vorliegende Projektgrundlagen	10
1.4.2	Raum- und Funktionsprogramm.....	10
1.4.3	Vorentwurf und bisherige Planungen.....	10
1.4.4	Bereits vorliegende Untersuchungen und Gutachten	10
1.4.5	Bedeutung der Unterlagen für die weitere Planung.....	11
1.5	Neubau Feuerwehrhaus.....	12
1.5.1	Projektziel und funktionale Grundanforderungen	12
1.5.2	Betriebs- und Nutzungskonzept.....	13
1.5.3	Bauabschnitte und Interimsbetrieb.....	13
1.5.4	Gebäude und innere Organisation	15
1.5.5	Erschließung und Außenanlagen	17
1.5.6	Technische Ausstattung.....	19
1.5.7	Nachhaltigkeit, Energie und Wirtschaftlichkeit	23
1.5.8	Zukunftsfähigkeit und Erweiterbarkeit.....	24
1.6	Kosten und Wirtschaftlichkeit	26
1.6.1	Kostenrahmen	26
1.6.2	Kostensteuerung	27
1.6.3	Gegensteuerungspflichten.....	27
1.6.4	Fördermittel und Wirtschaftlichkeit	28

1.7	Termine und Projektablauf.....	29
1.7.1	Projektzeitraum und Meilensteine	29
1.7.2	Terminsteuerung	29
1.7.3	Bauablauf und Bauabschnitte	30
1.7.4	Terminrisiken und Gegensteuerung.....	30
1.8	Projektorganisation und Kommunikation	31
1.8.1	Beteiligte und Abstimmungsstruktur	31
1.8.2	Kommunikations- und Berichtswesen.....	32
1.8.3	Koordinations- und Mitwirkungspflichten.....	32
1.8.4	Entscheidungs- und Freigabeprozesse.....	32
1.9	Generalplanungsansatz / Integrale Planung.....	33
1.9.1	Integrale Planung.....	33
1.9.2	Koordination und Schnittstellen	33
1.9.3	Gesamtverantwortung	34
1.9.4	Zusammenarbeit der Fachdisziplinen.....	34
1.10	Digitale Planung und Zusammenarbeit.....	35
1.10.1	Digitale Planungsunterstützung.....	35
1.10.2	Fachkoordination	35
1.10.3	Digitale Zusammenarbeit	36
1.11	Dokumentation und Übergabe	37
1.11.1	Planungs- und Projektdokumentation	37
1.11.2	Revisions- und Bestandsunterlagen.....	37
1.11.3	Betriebs- und Wartungsunterlagen	38
1.11.4	Übergabe und Inbetriebnahme.....	39
1.12	Besondere Anforderungen / Schnittstellen.....	40
1.12.1	Bestandsschnittstellen	40
1.12.2	Technische Infrastruktur und Medien	40
1.12.3	Betrieb und Sicherheit.....	41
1.12.4	Genehmigungen und Abstimmungen.....	41
1.12.5	Bestandserkundung und Risiken	41
2	Leistungsbild und Leistungsumfang Generalplaner	43
2.1	Allgemeiner Leistungsumfang	43
2.2	Objektplanung Gebäude	45
2.3	Freianlagenplanung	46
2.4	Tiefbau- und Ingenieurbauplanung.....	47

2.5	Technische Ausrüstung.....	49
2.6	Tragwerksplanung.....	51
2.7	Weitere Fachplanungen	53
2.8	Besondere Leistungen.....	54

1 Projektbeschreibung

1.1 Einführung und Hintergrund

Die Feuerwehr Gütersloh übernimmt Aufgaben des Brandschutzes, der technischen Hilfeleistung, des Rettungsdienstes sowie der Gefahrenabwehr und des Umweltschutzes. Sie setzt sich aus der Berufsfeuerwehr und der Freiwilligen Feuerwehr zusammen. Die Freiwillige Feuerwehr ist in mehrere Löschzüge gegliedert und übernimmt wesentliche Aufgaben der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr im Stadtgebiet.

Die Stadt Gütersloh beabsichtigt den Neubau eines Feuerwehrhauses für den Löschzug Gütersloh am bestehenden Standort an der Friedrich-Ebert-Straße. Anlass des Vorhabens sind erhebliche funktionale, technische, organisatorische und bauliche Defizite des bestehenden Feuerwehrstandortes. Das Projekt wurde durch die zuständigen politischen Gremien beschlossen.

Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines funktionalen, wirtschaftlichen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Feuerwehrhauses, das den Anforderungen eines modernen Feuerwehrstandortes dauerhaft gerecht wird.

Die Planung hat insbesondere die Anforderungen des Einsatzbetriebes, des Arbeitsschutzes, der funktionalen Betriebsorganisation sowie eines leistungsfähigen und resilienten Feuerwehrbetriebes zu berücksichtigen.

Das Vorhaben weist aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der vorgesehenen Umsetzung im laufenden Feuerwehrbetrieb eine besondere Projektkomplexität auf. Während der gesamten Planungs- und Bauphase ist die uneingeschränkte Einsatzbereitschaft der Feuerwehr sicherzustellen. Der Auftragnehmer hat hierfür ein belastbares Bauphasen-, Interims- und Betriebskonzept zu entwickeln und fortlaufend fortzuschreiben.

Das neue Feuerwehrhaus ist als multifunktionaler Standort zu planen. Neben den Anforderungen des Einsatzdienstes sind auch Ausbildungs-, Schulungs- und Verwaltungsfunktionen sowie Nutzungen der Jugendfeuerwehr und des symphonischen Blasorchesters zu berücksichtigen.

Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind funktional und organisatorisch so zu strukturieren, dass ein geordneter und konfliktarmer Betrieb gewährleistet wird.

Die Planung hat die bestehenden städtebaulichen, verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen des Standortes zu berücksichtigen.

Die Stadt Gütersloh verfolgt mit dem Vorhaben einen integralen und nachhaltigen Generalplanungsansatz. Ziel ist eine ganzheitlich abgestimmte Planung aller Objekt- und Fachplanungen unter besonderer Berücksichtigung von Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Lebenszykluskosten sowie Termin- und Kostensicherheit.

Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrhauses ist nach derzeitigem Projektstand für das Jahr 2031 vorgesehen.

1.2 Standort

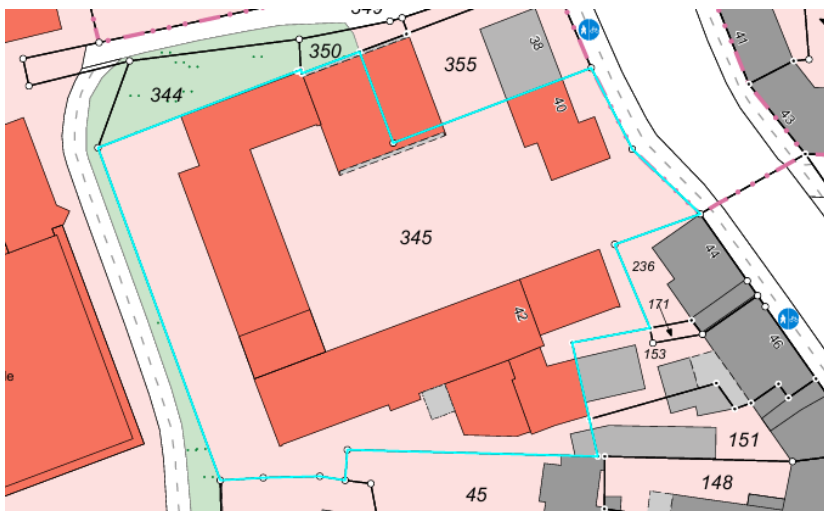
1.2.1 Lage

Das neue Feuerwehrhaus soll auf dem bestehenden Feuerwehrstandort an der Friedrich-Ebert-Straße in Gütersloh errichtet werden.

Das Baufeld umfasst die Flurstücke 345 und 355 der Flur 79, Gemarkung Gütersloh. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Gütersloh. Die Gesamtfläche des für die Maßnahme vorgesehenen Baufeldes beträgt ca. 6.214 m².

Der Standort befindet sich in innerstädtischer Lage und ist von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen geprägt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich öffentliche Einrichtungen, Verkehrsflächen sowie Wohnnutzungen. Die örtlichen Rahmenbedingungen sind bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens angemessen zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße. Die bestehende Verkehrs- und Erschließungssituation ist unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des Feuerwehrbetriebes sowie der Alarman- und -abfahrt planerisch zu berücksichtigen.



1.2.2 Städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen

Der Standort grenzt an unterschiedliche Nutzungen und Verkehrsflächen an. Im Umfeld befinden sich insbesondere Wohnnutzungen, öffentliche Einrichtungen sowie innerstädtische Verkehrs- und Wegebeziehungen.

Die Planung hat die bestehenden städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie die Belange der angrenzenden Nutzungen angemessen zu berücksichtigen.

Besondere Anforderungen ergeben sich aus:

- der Sicherstellung einer sicheren Alarman- und -abfahrt,
- der Trennung von Einsatz-, Individual- und Baustellenverkehr,
- sowie den begrenzten innerstädtischen Flächen- und Erschließungsverhältnissen.

Die Verkehrs- und Erschließungssituation ist unter Berücksichtigung der Anforderungen des Feuerwehrbetriebes sowie der Sicherheit aller Nutzergruppen zu entwickeln und nachzuweisen.

1.2.3 Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ dargestellt.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind die betroffenen Flurstücke teilweise unterschiedlich festgesetzt. Für das Flurstück 345 besteht eine Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Das Flurstück 355 ist derzeit als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

Parallel zum Vorhaben befindet sich der Bebauungsplan Nr. 325 „Nördlich Schulstraße / westlich Berliner Straße“ im Verfahren. Nach derzeitigem Stand ist vorgesehen, beide Flurstücke künftig mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festzusetzen.

Die planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind im weiteren Planungsprozess fortlaufend zu berücksichtigen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

1.2.4 Genehmigungs- und Immissionsschutzbelange

Im Rahmen der weiteren Planung und Genehmigung sind insbesondere die Anforderungen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die aus dem Feuerwehrbetrieb resultierenden Geräuschemissionen sowie die Auswirkungen der Alarman- und -abfahrten auf die umliegenden Nutzungen.

Bereits vorliegende gutachterliche Untersuchungen sind in die weitere Planung einzubeziehen.

Erforderliche Abstimmungen mit Genehmigungs- und Fachbehörden sind durch den Auftragnehmer vorzubereiten und fachlich zu begleiten.

Die Planung ist insgesamt so zu entwickeln, dass die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sichergestellt werden kann.

1.3 Ausgangssituation und Bestand

1.3.1 Bestandssituation

Der bestehende Feuerwehrstandort umfasst mehrere baulich und funktional miteinander verbundene Gebäudeteile unterschiedlicher Baujahre und Nutzungen. Die vorhandene Liegenschaft wird derzeit überwiegend durch den Löschzug Gütersloh der Freiwilligen Feuerwehr genutzt.

Die Gebäudeteile weisen unterschiedliche bauliche, funktionale und technische Standards auf. Teile des Bestandes befinden sich weiterhin aktiv in Nutzung und sind während der weiteren Projektentwicklung zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Übersicht dient der funktionalen Einordnung der bestehenden Gebäudestruktur und bildet die Grundlage für die weitere Planung der Bauabschnitte, Interimslösungen sowie technischen Bestandsschnittstellen.



Gebäudeteil	Baujahr	Derzeitige Nutzung	Wesentliche Funktionen	Projektbezug
Gebäudeteil 1	1936	Fachbereich Stadtreinigung	ehemalige Fahrzeughallen, Werkstatt, Aufenthaltsräume, Wohngebäude	Nutzung wird verlagert; Bestandteil der weiteren Projektentwicklung
Gebäudeteil 2	1984	Feuerwehr Löschzug Gütersloh	Fahrzeughallen, Umkleiden, Aufenthaltsräume, Lehrräume, Büros	Zentraler aktiver Betriebsbereich während Interim
Gebäudeteil 3	2003	Feuerwehr Löschzug Gütersloh	Fahrzeughalle für Sonder- und Reservefahrzeuge, Lagerflächen	Funktionaler Bestandteil des laufenden Feuerwehrbetriebes
Gebäudeteil 4	1959	derzeit ohne Nutzung	ehemalige Leitstellen- und Verwaltungsflächen	Bestandteil der weiteren Projektentwicklung

1.3.2 Funktionale und technische Verflechtungen

Zwischen den bestehenden Gebäudeteilen bestehen umfangreiche funktionale und technische Abhängigkeiten. Dies betrifft insbesondere die Versorgung und Vernetzung über technische Gebäudeausrüstung sowie betriebliche Funktionszusammenhänge innerhalb des Feuerwehrbetriebes.

Die bestehenden technischen Verbindungen umfassen insbesondere:

- Stromversorgung,
- Daten- und Kommunikationsleitungen,
- WLAN- und Netzwerkinfrastruktur,
- Heizungs- und Wasserversorgung,
- Alarmierungs- und Kommunikationstechnik,
- sowie weitere betriebsrelevante technische Systeme.

Die vorhandenen technischen Abhängigkeiten sind im Rahmen der weiteren Planung vollständig zu erfassen, fachlich zu bewerten und bei der Entwicklung des Bauphasen- und Interimbetriebskonzeptes angemessen zu berücksichtigen.

Betriebsrelevante technische Infrastrukturen sind während sämtlicher Bau- und Interimsphasen möglichst durchgängig funktionsfähig zu halten.

1.3.3 Bauliche und funktionale Defizite

Das bestehende Feuerwehrhaus entspricht in wesentlichen Teilen nicht mehr den heutigen funktionalen, technischen, organisatorischen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen an einen modernen Feuerwehrstandort.

Insbesondere bestehen Defizite hinsichtlich:

- Schwarz-Weiß-Trennung,
- geschlechtergetrennter Umkleide- und Sanitärbereiche,
- Arbeits- und Gesundheitsschutz,
- Fahrzeuglogistik,
- Alarmierungs- und Einsatzabläufen,
- technischer Gebäudeausrüstung,
- Energieeffizienz,
- Flächenverfügbarkeit,
- Verwaltungs- und Schulungsflächen,
- sowie organisatorischer Anforderungen des Feuerwehrbetriebes.

Darüber hinaus bestehen bauliche und technische Mängel in einzelnen Bereichen des Gebäudebestandes. Hierzu zählen insbesondere:

- Mängel an technischen Anlagen,
- Feuchtigkeitsschäden,
- energetische Defizite,
- sowie funktionale Einschränkungen einzelner Bereiche.

Die bestehenden Defizite bilden eine wesentliche Grundlage der weiteren Planung.

1.3.4 Bestandstechnische Risiken

Im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung ist aufgrund des Alters und der Beschaffenheit einzelner Gebäudeteile mit bestandstypischen Risiken zu rechnen.

Dies betrifft insbesondere:

- schadstoffhaltige Baustoffe,
- konstruktive Besonderheiten des Bestandes,
- unbekannte Leitungsführungen,
- technische Bestandsschnittstellen,
- sowie mögliche Einschränkungen im Zuge von Rückbau- und Umbaumaßnahmen.

Für Teilbereiche des Standortes liegen bereits vorbereitende Untersuchungen und Gutachten vor. Diese werden dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt und sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Der Auftragnehmer hat die vorhandene Bestandssituation eigenverantwortlich zu bewerten und erforderliche ergänzende Untersuchungen oder Klärungen rechtzeitig anzuzeigen.

1.3.5 Anforderungen aus laufendem Betrieb

Während der gesamten Planungs- und Bauphase ist die Einsatz- und Betriebsfähigkeit der Feuerwehr sicherzustellen.

Der bestehende Feuerwehreibetrieb einschließlich Alarmierungs-, Einsatz-, Ausbildungs- und Verwaltungsfunktionen ist bei sämtlichen Planungs-, Rückbau- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Planung hat insbesondere sicherzustellen, dass:

- Einsatzfahrzeuge jederzeit einsatzbereit bleiben,
- Alarmierungs- und Kommunikationssysteme funktionsfähig bleiben,
- notwendige Sozial-, Umkleide- und Sanitärbereiche nutzbar bleiben,
- sichere Alarmwege gewährleistet bleiben,
- sowie betriebliche Einschränkungen auf das erforderliche Maß begrenzt werden.

1.4 Gegenwärtiger Planungsstand

1.4.1 Vorliegende Projektgrundlagen

Für das Vorhaben liegen bereits verschiedene projektbezogene Grundlagen, Voruntersuchungen und vorbereitende Planungsleistungen vor. Diese bilden die Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung des Projektes und werden dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt.

Die vorhandenen Unterlagen dienen insbesondere der Beschreibung der funktionalen, technischen, organisatorischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen des Vorhabens.

Die bereitgestellten Unterlagen sind durch den Auftragnehmer im Rahmen der weiteren Planung eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.

1.4.2 Raum- und Funktionsprogramm

Für das neue Feuerwehrhaus wurde durch die Stadt Gütersloh in Abstimmung mit der Feuerwehr ein Raum- und Funktionsprogramm erarbeitet. Dieses basiert insbesondere auf den Anforderungen der DIN 14092, den einschlägigen arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben, den Anforderungen der Unfallverhütungsvorschriften sowie den betrieblichen Anforderungen des Feuerwehrstandortes.

Das Raum- und Funktionsprogramm bildet die Grundlage für die weitere Planung und beschreibt die funktionalen Anforderungen an die einzelnen Nutzungsbereiche des neuen Feuerwehrhauses.

Die darin beschriebenen Anforderungen sind im Rahmen der weiteren Planung funktional, wirtschaftlich und organisatorisch angemessen zu berücksichtigen und fortzuentwickeln.

1.4.3 Vorentwurf und bisherige Planungen

Für das Vorhaben liegt ein Vorentwurf einschließlich erster funktionaler, organisatorischer und städtebaulicher Überlegungen vor.

Die bisher erarbeiteten Planungsansätze und Konzepte dienen als Grundlage der weiteren Planung und sind durch den Auftragnehmer fachlich zu prüfen, weiterzuentwickeln und im Rahmen der Projektziele fortzuschreiben.

Der Auftragnehmer hat die vorliegenden Planungsstände eigenverantwortlich auf Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit sowie Vereinbarkeit mit den Projektzielen zu überprüfen.

1.4.4 Bereits vorliegende Untersuchungen und Gutachten

Für das Projekt wurden bereits verschiedene vorbereitende Untersuchungen und Gutachten durchgeführt bzw. beauftragt.

Hierzu können insbesondere gehören:

- Vermessungsleistungen,
- Baugrunduntersuchungen,
- Schadstoffuntersuchungen,
- artenschutzrechtliche Vorprüfungen,
- Untersuchungen zu immissionsschutzrechtlichen Belangen,
- sowie vorbereitende Betrachtungen zu möglichen Fördermitteln.

Die vorhandenen Unterlagen werden dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt und sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Der Auftragnehmer hat eigenverantwortlich zu prüfen, ob ergänzende Untersuchungen oder weitergehende fachliche Bewertungen erforderlich sind.

1.4.5 Bedeutung der Unterlagen für die weitere Planung

Die bereitgestellten Projektgrundlagen, Gutachten und Vorplanungen entbinden den Auftragnehmer nicht von seiner eigenverantwortlichen Prüf-, Koordinations- und Planungspflicht.

Sämtliche Planungsleistungen sind durch den Auftragnehmer fachlich abzustimmen und unter Berücksichtigung der Projektziele fortzuentwickeln.

Widersprüche, Unklarheiten oder erkennbare Konflikte innerhalb der bereitgestellten Unterlagen sind dem Auftraggeber frühzeitig anzuzeigen.

1.5 Neubau Feuerwehrhaus

Die Stadt Gütersloh beabsichtigt die Errichtung eines zukunftsfähigen, funktionalen und wirtschaftlichen Feuerwehrhauses für den Löschzug Gütersloh der Freiwilligen Feuerwehr.

Das Vorhaben umfasst die Planung und Realisierung eines modernen Feuerwehrstandortes einschließlich sämtlicher erforderlicher Gebäude-, Freianlagen- und technischen Infrastrukturmaßnahmen. Die Planung hat sämtliche funktionalen, organisatorischen, technischen und betrieblichen Anforderungen eines leistungsfähigen Feuerwehrstandortes zu berücksichtigen.

Die Planung hat die innerstädtische Lage, die bestehende Grundstückssituation, die Anforderungen des laufenden Feuerwehrbetriebes sowie die vorgesehenen Bauabschnitte und Interimslösungen integrativ zu berücksichtigen.

Das Vorhaben ist ganzheitlich, wirtschaftlich, nachhaltig sowie unter besonderer Berücksichtigung von Funktionalität, Betriebsfähigkeit, Energieeffizienz, Lebenszykluskosten, Termin- und Kostensicherheit zu planen und umzusetzen.

1.5.1 Projektziel und funktionale Grundanforderungen

Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines funktionalen, wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Feuerwehrhauses für den Löschzug Gütersloh der Freiwilligen Feuerwehr.

Das neue Feuerwehrhaus ist auf die Anforderungen eines modernen Feuerwehrstandortes auszurichten und hat insbesondere:

- Einsatzdienst,
- Ausbildung,
- Verwaltung,
- Gemeinschafts- und Aufenthaltsfunktionen,
- sowie ergänzende Nutzungen

funktional und organisatorisch zusammenzuführen.

Die Planung hat die Anforderungen eines leistungsfähigen, sicheren und dauerhaft nutzbaren Feuerwehrbetriebes zu berücksichtigen.

Hierbei sind insbesondere:

- Alarmierungs- und Einsatzabläufe,
- Arbeits- und Gesundheitsschutz,
- betriebliche Funktionsabläufe,
- technische Anforderungen,
- sowie organisatorische Anforderungen des ehrenamtlichen Feuerwehrbetriebes

angemessen zu berücksichtigen.

Die Planung ist so zu entwickeln, dass wirtschaftliche, funktionale und betriebliche Anforderungen ganzheitlich aufeinander abgestimmt werden.

1.5.2 Betriebs- und Nutzungskonzept

Das neue Feuerwehrhaus ist als multifunktionaler Feuerwehrstandort zu planen.

Neben den Anforderungen des Einsatzdienstes sind insbesondere:

- Ausbildungs- und Schulungsfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Nutzungen der Jugendfeuerwehr,
- sowie Nutzungen des symphonischen Blasorchesters

angemessen zu berücksichtigen.

Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind funktional und organisatorisch so anzuordnen, dass ein geordneter und effizienter Betrieb gewährleistet wird.

Die innere Organisation des Gebäudes ist insbesondere auf:

- kurze und eindeutige Alarmwege,
- sichere Bewegungsabläufe,
- klare Funktionszuordnungen,
- sowie konfliktarme Betriebsabläufe

auszurichten.

Dabei sind insbesondere folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- funktionale Schwarz-Weiß-Trennung,
- sichere Zu- und Abfahrtsbereiche,
- leistungsfähige Fahrzeuglogistik,
- ausreichende Bewegungs- und Rangierflächen,
- sowie Anforderungen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes.

Die Planung hat die typischen Betriebsabläufe einer Freiwilligen Feuerwehr angemessen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere die gleichzeitige Anfahrt einer größeren Anzahl von Einsatzkräften im Alarmfall sowie die parallelen Bewegungsabläufe zwischen Einsatzkräften, Einsatzfahrzeugen und weiteren Nutzern des Standortes.

1.5.3 Bauabschnitte und Interimsbetrieb

Die Gesamtmaßnahme ist unter Aufrechterhaltung des laufenden Feuerwehrbetriebes abschnittsweise umzusetzen.

Während sämtlicher Planungs-, Rückbau- und Bauphasen ist die Einsatz- und Betriebsfähigkeit der Feuerwehr sicherzustellen.

Der Auftragnehmer hat ein belastbares Bauphasen-, Interims- und Betriebskonzept zu entwickeln, fortlaufend fortzuschreiben und mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Die konkrete Ausgestaltung der Bauabschnitte sowie die zeitliche Abfolge der einzelnen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen des Feuerwehrstandortes zu entwickeln.

➤ **Sicherstellung Einsatzbetrieb**

Während der gesamten Projektlaufzeit sind insbesondere folgende Anforderungen dauerhaft sicherzustellen:

- uneingeschränkte Alarmierungsfähigkeit,
- jederzeitige Ausrückfähigkeit der Einsatzfahrzeuge,
- sichere und leistungsfähige Alarmwege,
- dauerhafte Funktionsfähigkeit der Alarmierungs- und Kommunikationstechnik,
- ausreichende Sozial-, Umkleide- und Sanitärbereiche,
- notwendige Stellplatzkapazitäten für Einsatzkräfte,
- sichere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten,
- ausreichende betriebliche Bewegungsflächen,
- sowie die dauerhafte Nutzbarkeit betriebsrelevanter Infrastrukturflächen.

Betriebsunterbrechungen sowie Einschränkungen sicherheitsrelevanter Funktionen sind grundsätzlich zu vermeiden und auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.

➤ **Interims- und Übergangslösungen**

Für die einzelnen Bauphasen sind erforderliche Interims- und Übergangslösungen planerisch zu entwickeln und organisatorisch zu berücksichtigen.

Hierzu können insbesondere gehören:

- temporäre Aufenthalts- und Sozialbereiche,
- temporäre Schulungs- und Besprechungsräume,
- provisorische Umkleidebereiche,
- temporäre Fahrzeugstellplätze,
- mobile Raumsysteme,
- sowie weitere betriebsnotwendige Übergangslösungen.

Die Interimslösungen sind funktional, organisatorisch und sicherheitstechnisch so auszugestalten, dass der Feuerwehrbetrieb ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden kann.

Interimslösungen sind grundsätzlich innerhalb des vorhandenen Standortes zu berücksichtigen, soweit dies technisch und organisatorisch möglich ist.

➤ **Baustellenorganisation**

Die Baustellenorganisation ist so zu planen und umzusetzen, dass Konflikte zwischen Baustellenbetrieb und Feuerwehrbetrieb vermieden werden.

Insbesondere sind:

- Einsatz- und Baustellenverkehr sicher voneinander zu trennen,
- Alarm- und Rettungswege jederzeit freizuhalten,
- sichere Verkehrs- und Wegeführungen sicherzustellen,
- betriebliche Gefährdungen zu minimieren,
- sowie lärmintensive oder betriebskritische Arbeiten organisatorisch zu koordinieren.

Baubedingte Einschränkungen des Feuerwehrbetriebes sind frühzeitig mit dem Auftraggeber und der Feuerwehr abzustimmen.

1.5.4 Gebäude und innere Organisation

Die Gebäudeorganisation ist auf die Anforderungen eines modernen und leistungsfähigen Feuerwehrstandortes auszurichten.

Die im Betriebs- und Nutzungskonzept beschriebenen funktionalen und organisatorischen Anforderungen sind in der Gebäudeplanung räumlich und funktional umzusetzen.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen des ehrenamtlichen Feuerwehrbetriebes sowie die betrieblichen Abläufe des Einsatz-, Ausbildungs- und Gemeinschaftsbetriebes zu berücksichtigen.

➤ **Alarm- und Einsatzlogik**

Die Funktionsbereiche sind so anzuordnen, dass eine schnelle und sichere Alarmierung sowie ein geordneter Einsatzablauf gewährleistet werden.

Insbesondere sind zu berücksichtigen:

- direkte Wegebeziehungen zwischen Alarmzugang, Umkleiden und Fahrzeughallen,
- sichere Bewegungsabläufe der Einsatzkräfte,
- konfliktarme Verkehrs- und Wegeführungen,
- ausreichende Bewegungs- und Rangierflächen,
- sowie Anforderungen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes.

Betriebliche Konflikte zwischen Einsatzbetrieb, Ausbildungsbetrieb und weiteren Nutzungen sind möglichst zu minimieren.

➤ **Schwarz-Weiß-Trennung und Hygieneanforderungen**

Die Planung hat eine funktionale Schwarz-Weiß-Trennung entsprechend den aktuellen Anforderungen des Feuerwehrbetriebes vorzusehen.

Insbesondere sind geeignete organisatorische und räumliche Lösungen für:

- kontaminationsarme Einsatzabläufe,
- getrennte Schwarz- und Weißbereiche,
- Hygieneschleusen,
- getrennte Umkleide- und Sanitärbereiche,
- sichere Wegeführungen,
- Reinigungs-, Desinfektions-, Wasch- und Trocknungsbereiche,
- die Lagerung kontaminierter Ausrüstung,
- sowie die Anforderungen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes

zu berücksichtigen.

➤ **Nutzer- und Aufenthaltsbereiche**

Das Feuerwehrhaus hat angemessene Sozial-, Aufenthalts-, Ausbildungs- und Verwaltungsbereiche bereitzustellen.

Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind so zu organisieren, dass:

- parallele Nutzungen ermöglicht,
- gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert,
- und geordnete Betriebsabläufe unterstützt werden.

➤ **Fahrzeug- und Hallenbereiche**

Die Fahrzeug- und Gerätehallen sind entsprechend der bestehenden und perspektivisch vorgesehenen Einsatzfahrzeuge sowie der betrieblichen Anforderungen des Standortes zu dimensionieren und zu organisieren.

Insbesondere sind zu berücksichtigen:

- ausreichende Stellplatzbreiten und -höhen,
- sichere Ein- und Ausfahrtsbereiche,
- ausreichende Lager- und Bewegungsflächen,
- Wartungs- und Pflegebereiche,
- Anforderungen an technische Infrastruktur,
- sowie zukünftige Entwicklungen von Fahrzeug- und Einsatzkonzepten.

Die Hallen- und Funktionsbereiche sind so zu organisieren, dass sichere und leistungsfähige Betriebsabläufe unterstützt werden.

Darüber hinaus sind die Anforderungen an:

- Fahrzeugstromversorgung,
- Druckluftversorgung,
- Abgasabsauganlagen,
- Ladeinfrastruktur,
- Werkstatt- und Wartungsbereiche,
- Lager- und Logistikflächen,
- Atemschutz- und Sonderfunktionsbereiche

im Rahmen der Planung angemessen zu berücksichtigen.

➤ **Übungs-, Ausbildungs- und Gemeinschaftsbereiche**

Die im Betriebs- und Nutzungskonzept beschriebenen Ausbildungs-, Gemeinschafts- und Nebennutzungen sind räumlich und funktional so anzuordnen, dass ein konfliktarmer Parallelbetrieb gewährleistet wird.

Hierzu sind insbesondere geeignete Schulungs-, Besprechungs-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsbereiche vorzusehen.

1.5.5 Erschließung und Außenanlagen

Die Erschließung und Organisation der Außenanlagen ist auf die Anforderungen eines sicheren und leistungsfähigen Feuerwehrbetriebes auszurichten.

Die Planung hat insbesondere die Anforderungen:

- des Alarm- und Einsatzverkehrs,
- der anrückenden Einsatzkräfte,
- des Ausbildungsbetriebes,
- sowie der innerstädtischen Grundstückssituation

zu berücksichtigen.

Die Verkehrs- und Erschließungsflächen sind so zu organisieren, dass sichere und geordnete Betriebsabläufe unterstützt werden.

Die Anforderungen an Entwässerung, Regenwasserbewirtschaftung, Mediierschließung sowie die verkehrliche Erschließung des Standortes sind integraler Bestandteil der Planung.

➤ **Alarm- und Einsatzverkehr**

Die Planung hat Konflikte zwischen:

- ausrückenden Einsatzfahrzeugen,
- anrückenden Einsatzkräften,

- sonstigem Individualverkehr,
- Liefer- und Betriebsverkehren,
- sowie Baustellenverkehren

auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

Die Alarman- und -abfahrt ist unter Berücksichtigung der Anforderungen an Verkehrssicherheit, Einsatzbereitschaft und Betriebsabläufe zu entwickeln.

Die Einsatzfahrzeuge müssen jederzeit sicher ausrücken können.

Die Anforderungen an:

- sichere Sichtbeziehungen,
- ausreichende Bewegungsflächen,
- sowie leistungsfähige Zu- und Abfahrtsbereiche

sind angemessen zu berücksichtigen.

➤ **Stellplätze und Verkehrsflächen**

Für Einsatzkräfte, Besucher, Ausbildungsbetrieb sowie betriebliche Nutzungen sind angemessene Stellplatz- und Verkehrsflächen vorzusehen.

Insbesondere sind:

- sichere Wegeführungen,
- konfliktarme Verkehrsabläufe,
- ausreichende Bewegungsflächen,
- sowie Anforderungen an Einsatz- und Rettungswege

zu berücksichtigen.

Die Anforderungen des laufenden Feuerwehrbetriebes sowie möglicher Interims- und Bauphasen sind bei der Verkehrs- und Stellplatzorganisation angemessen zu berücksichtigen. Die Planung hat die Anforderungen an Alarmparkplätze, Besucherstellplätze, Fahrradabstellanlagen sowie betriebliche Stellplatzflächen angemessen zu berücksichtigen.

➤ **Übungs- und Funktionsflächen**

Im Außenbereich sind die für den Feuerwehrbetrieb erforderlichen Funktions- und Übungsflächen vorzusehen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Alarm- und Übungshofflächen,
- Ausbildungs- und Trainingsflächen,
- Aufstell-, Bewegungs- und Rangierflächen,
- Lager-, Bereitstellungs- und Funktionsflächen,

- Aufstellflächen für Sonderfahrzeuge,
- sowie weitere betriebsnotwendige Außenbereiche.

Die Außenflächen sind funktional, robust und auf die betrieblichen Anforderungen des Standortes auszurichten. Dabei sind auch zukünftige betriebliche Entwicklungen und Erweiterungsmöglichkeiten angemessen zu berücksichtigen.

➤ **Außenanlagen und Infrastruktur**

Die Außenanlagen umfassen sämtliche zur Nutzung und zum Betrieb des Standortes erforderlichen befestigten und unbefestigten Flächen sowie die zugehörigen technischen Infrastruktur- und Erschließungseinrichtungen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Zufahrten und Verkehrsflächen,
- Stellplatzanlagen,
- Einfriedungen und Toranlagen,
- Entwässerungs- und Medieninfrastruktur,
- Beleuchtungsanlagen,
- sowie weitere betriebsnotwendige Außenanlagen.

Die Planung hat insbesondere die Anforderungen an:

- Sicherheit,
- Wirtschaftlichkeit,
- Dauerhaftigkeit,
- Wartungsfreundlichkeit,
- sowie die Anforderungen des Feuerwehrbetriebes

zu berücksichtigen.

➤ **Barrierefreie Erschließung**

Sämtliche Gebäude- und Außenbereiche sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine barrierefreie Nutzung zu planen.

Die barrierefreie Erreichbarkeit der wesentlichen Nutzungsbereiche ist sicherzustellen.

Die Anforderungen an Barrierefreiheit sind integraler Bestandteil der Gebäude-, Freianlagen- und Erschließungsplanung.

1.5.6 Technische Ausstattung

Die technische Gebäudeausrüstung ist integraler Bestandteil des Feuerwehrbetriebes und auf die Anforderungen eines sicheren, wirtschaftlichen und leistungsfähigen Feuerwehrstandortes auszurichten.

Die Planung hat insbesondere die Anforderungen:

- des Einsatzbetriebes,
- der Betriebssicherheit,
- der technischen Verfügbarkeit,
- der Energieeffizienz,
- sowie der langfristigen Nutzungs- und Betriebsfähigkeit

angemessen zu berücksichtigen.

Die technischen Anlagen und Systeme sind integrativ mit den funktionalen, betrieblichen und baulichen Anforderungen des Vorhabens abzustimmen.

➤ **Betriebssicherheit und technische Verfügbarkeit**

Die technischen Anlagen sind so zu planen, dass ein sicherer und zuverlässiger Betrieb des Feuerwehrstandortes gewährleistet wird.

Insbesondere sind die Anforderungen an:

- Betriebssicherheit,
- technische Verfügbarkeit,
- Ausfallsicherheit,
- sowie die Aufrechterhaltung betriebsrelevanter Funktionen

angemessen zu berücksichtigen.

Betriebsrelevante technische Systeme sind so zu organisieren, dass Einschränkungen des Feuerwehrbetriebes auf das erforderliche Maß begrenzt werden.

Die Planung hat die Anforderungen an die Aufrechterhaltung kritischer Betriebsfunktionen auch bei technischen Störungen, Ausfällen der Energieversorgung sowie außergewöhnlichen Einsatzlagen angemessen zu berücksichtigen.

➤ **Technische Anlagengruppen**

Die technische Ausstattung umfasst insbesondere folgende Anlagengruppen:

□ **Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen**

Hierzu zählen insbesondere Anlagen der Wasserver- und -entsorgung, Sanitäreanlagen, Hebeanlagen, Löschwasserversorgung, technische Reinigungsanlagen sowie weitere betriebsnotwendige Medien- und Versorgungsanlagen.

□ **Wärmeversorgungsanlagen**

Die Wärmeversorgung ist energieeffizient und unter Berücksichtigung regenerativer Energien zu planen.
Fossile Energieträger sind auf das technisch und wirtschaftlich erforderliche Maß zu begrenzen.

□ **Lufttechnische Anlagen**

Die lufttechnischen Anlagen haben insbesondere die Anforderungen an:

- Hygiene,
- Arbeitsschutz,
- Raumluftqualität,
- sowie die besonderen Anforderungen des Feuerwehreibetriebes zu berücksichtigen.

Dies umfasst insbesondere auch Anforderungen an:

- Abgasabsaugung,
- Fahrzeughallenlüftung,
- sowie betriebsrelevante Lüftungssysteme.

□ **Starkstromanlagen**

Die Starkstromanlagen umfassen insbesondere:

- Energieversorgung,
- Sicherheitsstromversorgung,
- Netzersatzanlagen,
- unterbrechungsfreie Stromversorgungen (USV)
- Beleuchtungsanlagen,
- Erdungs- und Blitzschutzanlagen,
- sowie erforderliche Lade- und Versorgungseinrichtungen.

□ **Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**

Die fernmelde- und informationstechnischen Anlagen umfassen insbesondere:

- Alarmierungs- und Kommunikationssysteme,
- Gebäudefunk- und BOS-bezogene Kommunikationsinfrastruktur,
- Leitungs- und Datennetzinfrastruktur,
- Netzwerk- und Dateninfrastruktur,
- Sicherheits- und Steuerungssysteme,
- Brandmeldeanlagen,
- Zutrittskontrollsysteme,
- Gefahrenmeldeanlagen,
- Sprachalarmierungs- und Informationssysteme,
- Medientechnik für Schulungs- und Besprechungsbereiche,
- digitale Informations- und Anzeigesysteme,
- sowie weitere betriebsnotwendige digitale Infrastrukturen.

□ **Alarmierungs- und Einsatzunterstützungssysteme**

Die technischen Anlagen haben die Anforderungen an Alarmierung, Einsatzvorbereitung und Einsatzunterstützung angemessen zu berücksichtigen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Alarmierungs- und Anzeigeeinrichtungen,
- Einsatzinformationssysteme,
- digitale Lage- und Informationssysteme,
- Schnittstellen zu Kommunikations- und Leitsystemen,

- sowie weitere für den Feuerwehrbetrieb erforderliche technische Einrichtungen.

□ **Förderanlagen**

Hierzu zählen insbesondere Aufzugs- und Hebeanlagen sowie weitere betriebsnotwendige fördertechnische Einrichtungen.

□ **Nutzungsspezifische Anlagen**

Hierzu zählen sämtliche feuerwehrspezifischen technischen Anlagen und Einrichtungen, die zur Sicherstellung des Feuerwehrbetriebes erforderlich sind.

Hierzu können insbesondere gehören:

- feuerwehrspezifische Alarmierungs- und Informationssysteme,
- Einrichtungen für Atemschutz und Gerätewartung,
- technische Einrichtungen für Fahrzeugpflege und Einsatzvorbereitung,
- spezielle Lager- und Versorgungsanlagen,
- sowie weitere einsatz- und standortbezogene technische Einrichtungen.

□ **Gebäudeautomation**

Die technischen Anlagen sind soweit erforderlich über Systeme der Gebäudeautomation integrativ zu überwachen, zu steuern und zu regeln.

Die Anforderungen an eine nachvollziehbare technische Betriebsführung, die Überwachung betriebsrelevanter Anlagen sowie eine wirtschaftliche Betriebsorganisation sind angemessen zu berücksichtigen.

□ **Integration und Steuerung**

Sämtliche technischen Anlagen sind integrativ aufeinander abzustimmen und unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen des Feuerwehrbetriebes zu planen.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass technische, funktionale und betriebliche Schnittstellen zwischen den einzelnen Fachplanungen koordiniert und aufeinander abgestimmt werden.

Die technischen Anlagen sind unter besonderer Berücksichtigung:

- des laufenden Betriebes,
- der Wartung,
- der Instandhaltung,
- sowie der späteren Betriebsführung

zu planen.

□ **Zukunftsfähigkeit**

Die technische Infrastruktur ist so auszulegen, dass zukünftige technische Entwicklungen, Anpassungen und Erweiterungen mit angemessenem Aufwand möglich bleiben.

Insbesondere sind:

- zukünftige Fahrzeug- und Ladekonzepte,
- alternative Antriebs- und Energiekonzepte,

- digitale Infrastruktur,
 - Kommunikations- und Alarmierungstechnik,
 - energiebezogene Anforderungen,
 - sowie zukünftige betriebliche Entwicklungen
- angemessen zu berücksichtigen.

1.5.7 Nachhaltigkeit, Energie und Wirtschaftlichkeit

Das Vorhaben ist unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung zu planen und umzusetzen.

Die Planung hat das Ziel eines energieeffizienten, wirtschaftlichen und langfristig nutzbaren und nachhaltigen Feuerwehrstandortes zu verfolgen. Dabei sind sowohl die Investitionskosten als auch die Betriebs-, Wartungs- und Lebenszykluskosten angemessen zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind integraler Bestandteil sämtlicher Objekt- und Fachplanungen.

Nachhaltigkeits-, Energie- und Wirtschaftlichkeitsziele sind im Rahmen der Vor- und Entwurfsplanung integrativ zu betrachten und nachvollziehbar darzustellen.

➤ Energie und Versorgung

Das Gebäude ist unter Berücksichtigung aktueller energetischer Standards sowie der Anforderungen an einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Gebäudebetrieb zu planen.

Für das Vorhaben wird ein hoher energetischer Standard angestrebt. Das Gebäude ist unter Berücksichtigung eines energetischen Standards vergleichbar mit einem Effizienzgebäude 40 (EG 40) sowie unter Beachtung der Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Förderfähigkeit zu planen.

Die Planung hat die jeweils geltenden Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) angemessen zu berücksichtigen.

Die Energieversorgung ist unter besonderer Berücksichtigung:

- regenerativer Energieträger,
- Energieeffizienz,
- Versorgungssicherheit,
- Betriebssicherheit,
- sowie langfristiger Wirtschaftlichkeit

zu entwickeln.

Die Nutzung von Photovoltaik sowie weiterer geeigneter Maßnahmen zur regenerativen Energiegewinnung ist planerisch zu berücksichtigen.

➤ Baustoffe und Konstruktion

Die Planung hat nachhaltige, langlebige, wartungsarme und ressourcenschonende Bau- und Konstruktionsweisen angemessen zu berücksichtigen.

Dabei sind insbesondere:

- Dauerhaftigkeit,
- Instandhaltungsaufwand,
- Rückbau- und Recyclingfähigkeit,
- CO₂-reduzierte Bauweisen,
- sowie schadstoffarme Materialien

im Rahmen einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen.

➤ **Lebenszyklus und Wirtschaftlichkeit**

Die Planung hat die Anforderungen an einen wirtschaftlichen und langfristig nachhaltigen Gebäudebetrieb zu berücksichtigen.

Hierbei sind insbesondere:

- Betriebs- und Unterhaltungskosten,
- Energieverbrauch,
- Wartungsaufwand,
- Instandhaltungszyklen,
- Flächenwirtschaftlichkeit,
- sowie die langfristige Nutzungsfähigkeit des Standortes

angemessen zu berücksichtigen.

Die Planung hat unter Berücksichtigung der Anforderungen des Feuerwehrbetriebes wirtschaftliche und nachhaltige Lösungen zu entwickeln.

1.5.8 Zukunftsfähigkeit und Erweiterbarkeit

Die Planung hat eine langfristige, wirtschaftliche und anpassungsfähige Nutzung des Feuerwehrstandortes zu unterstützen.

Die Gebäude-, Funktions- und Erschließungsstrukturen sind so zu entwickeln, dass zukünftige betriebliche, organisatorische und technische Entwicklungen mit angemessenem Aufwand berücksichtigt werden können.

Insbesondere sind im Rahmen der Planung angemessen zu berücksichtigen:

- zukünftige Entwicklungen des Feuerwehr- und Katastrophenschutzwesens,
- Veränderungen von Fahrzeug- und Einsatzkonzepten,
- zukünftige Anforderungen an Ausbildung und Einsatzorganisation,
- technische Weiterentwicklungen,
- zukünftige Anforderungen an Energie- und Gebäudetechnik,
- digitale und kommunikative Infrastruktur,

- organisatorische Veränderungen des Standortbetriebes,
- sowie mögliche funktionale Erweiterungs- und Anpassungsbedarfe.

Die Planung hat robuste, flexible und dauerhaft nutzbare Strukturen vorzusehen, die eine langfristige Betriebsfähigkeit des Standortes unterstützen.

Gebäude- und Funktionsbereiche sind so zu organisieren, dass spätere Anpassungen, Umstrukturierungen oder funktionale Erweiterungen mit angemessenem technischem und wirtschaftlichem Aufwand möglich bleiben.

Die technische Infrastruktur ist unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger Erweiterungs-, Reserve- und Anpassungsbedarfe auszulegen.

Freizuhaltende Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale des Standortes sind im Rahmen der Planung angemessen zu berücksichtigen.

1.6 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Das Vorhaben ist unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Kostenstabilität und langfristige Betriebsfähigkeit zu planen und umzusetzen.

Die Planung hat wirtschaftliche, funktionale und nachhaltige Lösungen zu entwickeln, die sowohl Investitionskosten als auch Betriebs-, Wartungs- und Lebenszykluskosten angemessen berücksichtigen.

Die Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Kostensteuerung sind integraler Bestandteil sämtlicher Objekt- und Fachplanungen.

Sämtliche Planungsentscheidungen sind unter Berücksichtigung:

- der funktionalen Anforderungen des Feuerwehrbetriebes,
- der Nachhaltigkeits- und Energieziele,
- sowie der langfristigen Nutzbarkeit des Standortes

zu entwickeln und zu bewerten.

1.6.1 Kostenrahmen

Für das Vorhaben wurde durch die politischen Gremien der Stadt Gütersloh ein projektbezogener Gesamtkostenrahmen beschlossen.

Der derzeitige Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme beträgt insgesamt 17,0 Mio. € brutto. Der Kostenrahmen umfasst sämtliche projektbezogenen Kosten der Maßnahme einschließlich aller relevanten Kostengruppen.

Die Planung und Umsetzung des Vorhabens haben unter besonderer Berücksichtigung des vorgegebenen Kostenrahmens zu erfolgen. Die Einhaltung des Kostenrahmens stellt ein wesentliches Projektziel dar.

Der Auftragnehmer hat sämtliche Planungsentscheidungen fortlaufend unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Gesamtprojektkosten zu entwickeln und zu bewerten.

Die Kosten sind durch den Auftragnehmer fortlaufend, transparent und nachvollziehbar zu ermitteln, zu überwachen und fortzuschreiben.

Die Kostenermittlungen sind entsprechend dem jeweiligen Planungsstand differenziert und belastbar zu entwickeln.

Der Auftragnehmer hat frühzeitig auf erkennbare Risiken hinsichtlich der Einhaltung des Kostenrahmens hinzuweisen und geeignete Maßnahmen zur Kostensteuerung und Optimierung vorzuschlagen.

1.6.2 Kostensteuerung

Der Auftragnehmer hat sämtliche Planungs- und Abstimmungsprozesse unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Gesamtprojektkosten zu entwickeln und zu koordinieren.

Die Kostensteuerung ist integraler Bestandteil sämtlicher Objekt- und Fachplanungen sowie aller Planungs- und Entscheidungsprozesse.

Sämtliche Planungsentscheidungen sind insbesondere unter Berücksichtigung:

- der Investitionskosten,
- der Betriebs- und Folgekosten,
- der Lebenszykluskosten,
- der Flächenwirtschaftlichkeit,
- der technischen und funktionalen Anforderungen,
- der Anforderungen des Feuerwehrbetriebes,
- sowie der Termin- und Bauabläufe

zu bewerten und nachvollziehbar darzustellen.

Die Objekt- und Fachplanungen sind aufeinander abzustimmen, um wirtschaftliche, technisch abgestimmte und funktional belastbare Gesamtlösungen zu entwickeln.

Die Anforderungen des laufenden Feuerwehrbetriebes, der Interimslösungen sowie der abschnittswisen Umsetzung sind bei sämtlichen Kostenbetrachtungen angemessen zu berücksichtigen.

Kostenermittlungen und Kostenprognosen sind entsprechend dem jeweiligen Planungsstand fortlaufend zu aktualisieren und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Kostenrelevante Entscheidungen, Risiken und Abweichungen sind dem Auftraggeber frühzeitig transparent darzustellen.

1.6.3 Gegensteuerungspflichten

Zeichnen sich im Projektverlauf Kostenüberschreitungen, wirtschaftliche Risiken oder wesentliche Abweichungen von den Projektzielen ab, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber hierüber unverzüglich zu informieren.

Der Auftragnehmer hat die Ursachen, Auswirkungen und Risiken der erkennbaren Abweichungen nachvollziehbar darzustellen und zu bewerten.

Soweit erforderlich, hat der Auftragnehmer geeignete Maßnahmen zur Kostenstabilisierung sowie wirtschaftliche Alternativen und Optimierungsmöglichkeiten zu entwickeln und dem Auftraggeber zur Entscheidung vorzulegen.

Hierbei sind insbesondere:

- funktionale Anforderungen,
- Anforderungen des Feuerwehrbetriebes,

- technische Qualität,
- Nachhaltigkeits- und Energieziele,
- Termin- und Bauabläufe,
- Anforderungen des Interimsbetriebes,
- sowie Auswirkungen auf Betrieb und Nutzung

angemessen zu berücksichtigen.

Erforderliche Variantenuntersuchungen und Optimierungsvorschläge sind nachvollziehbar darzustellen und hinsichtlich ihrer funktionalen, technischen, terminlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu bewerten.

Kostenrelevante Risiken und Zielkonflikte sind dem Auftraggeber frühzeitig transparent aufzuzeigen.

1.6.4 Fördermittel und Wirtschaftlichkeit

Soweit Fördermittel oder förderfähige Maßnahmen für das Vorhaben relevant sind, sind die Anforderungen der jeweiligen Förderprogramme im Rahmen der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Der Auftragnehmer hat die Auswirkungen von Planungsentscheidungen auf mögliche Förderfähigkeiten frühzeitig zu berücksichtigen und den Auftraggeber auf erkennbare Risiken, Zielkonflikte oder Abweichungen hinzuweisen.

Die Planung hat wirtschaftliche, nachhaltige und langfristig wirtschaftliche und tragfähige Lösungen für den Feuerwehrstandort zu entwickeln.

Hierbei sind insbesondere:

- Investitionskosten,
- Betriebs- und Folgekosten,
- Energie- und Ressourcenverbrauch,
- Wartungs- und Instandhaltungsaufwand,
- Nutzungsdauer,
- sowie die langfristige Betriebsfähigkeit des Standortes

angemessen zu berücksichtigen.

Soweit im Projektverlauf erforderlich, sind wirtschaftliche und förderrelevante Variantenbetrachtungen sowie entsprechende Entscheidungsgrundlagen für den Auftraggeber zu entwickeln und nachvollziehbar darzustellen.

1.7 Termine und Projektablauf

Das Vorhaben ist unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an Termin- und Ablaufstabilität zu planen und umzusetzen.

Die Planung und Realisierung des Projektes hat unter Berücksichtigung:

- des laufenden Feuerwehrbetriebes,
- der abschnittswisen Umsetzung,
- sowie der Anforderungen an Interimslösungen

zu erfolgen.

Die Anforderungen an Terminsteuerung, Bauablaufkoordination und Projektorganisation sind integraler Bestandteil sämtlicher Planungs- und Abstimmungsprozesse.

1.7.1 Projektzeitraum und Meilensteine

Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrhauses ist nach derzeitigem Projektstand für das Jahr 2031 vorgesehen.

Der Auftragnehmer hat die Planungs-, Genehmigungs-, Ausschreibungs- und Bauabläufe unter Berücksichtigung des vorgesehenen Projektzeitraumes zu entwickeln und zu koordinieren.

Im Rahmen der weiteren Planung sind belastbare Termin- und Ablaufplanungen für sämtliche Projektphasen zu entwickeln, fortzuschreiben und mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Planungs- und Genehmigungsprozesse,
- Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse,
- Bauabschnitte und Interimslösungen,
- Anforderungen des laufenden Feuerwehrbetriebes,
- Vergabe- und Ausschreibungsprozesse,
- sowie betriebliche und technische Abhängigkeiten.

1.7.2 Terminsteuerung

Der Auftragnehmer hat sämtliche Planungs-, Abstimmungs-, Ausschreibungs- und Bauabläufe zu koordinieren und fortlaufend terminlich zu steuern.

Die Terminplanung ist entsprechend dem jeweiligen Projektstand fortzuschreiben und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Terminrelevante Abhängigkeiten, Risiken und Schnittstellen sind frühzeitig zu identifizieren und im Rahmen der Projektsteuerung angemessen zu berücksichtigen.

Der Auftragnehmer hat die Auswirkungen von Planungs-, Abstimmungs- oder Bauablaufänderungen auf den Gesamtterminplan fortlaufend zu bewerten und dem Auftraggeber transparent darzustellen.

1.7.3 Bauablauf und Bauabschnitte

Die Planung und Umsetzung des Vorhabens erfolgt abschnittsweise unter Aufrechterhaltung des laufenden Feuerwehrbetriebes.

Der Auftragnehmer hat die Bauabläufe, Bauabschnitte und Interimsmaßnahmen so zu entwickeln und zu koordinieren, dass:

- die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr sichergestellt bleibt,
- betriebliche Einschränkungen minimiert werden,
- sowie sichere und geordnete Betriebsabläufe unterstützt werden.

Die Bauphasen- und Ablaufplanung hat insbesondere:

- betriebliche Anforderungen,
- technische Bestandsschnittstellen,
- Rückbau- und Umbaumaßnahmen,
- Interimslösungen,
- Sicherheitsanforderungen,
- sowie organisatorische Abhängigkeiten

angemessen zu berücksichtigen.

1.7.4 Terminrisiken und Gegensteuerung

Erkennbare Risiken, Verzögerungen oder wesentliche Abweichungen von den Termin- und Projektzielen sind dem Auftraggeber frühzeitig anzuzeigen.

Der Auftragnehmer hat die Ursachen und Auswirkungen terminrelevanter Abweichungen nachvollziehbar darzustellen und geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung der Projekt- und Bauabläufe vorzuschlagen.

Die Auswirkungen terminrelevanter Änderungen auf:

- Projektablauf,
- Bauabschnitte,
- Interimslösungen,
- Einsatzbetrieb,
- Kosten,
- sowie betriebliche Abläufe

sind fortlaufend zu bewerten und transparent darzustellen.

1.8 Projektorganisation und Kommunikation

Die Planung und Umsetzung des Vorhabens erfordert aufgrund der funktionalen, technischen und organisatorischen Komplexität eine strukturierte und integrale Projektorganisation.

Die Anforderungen an:

- Koordination,
- Abstimmung,
- Kommunikation,
- sowie Projektsteuerung

sind integraler Bestandteil sämtlicher Planungs- und Umsetzungsprozesse.

Der Auftragnehmer hat sämtliche Objekt- und Fachplanungen sowie die projektbezogenen Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse zu koordinieren.

1.8.1 Beteiligte und Abstimmungsstruktur

An der Planung und Umsetzung des Vorhabens sind unterschiedliche interne und externe Beteiligte eingebunden.

Hierzu zählen insbesondere:

- der Auftraggeber,
- die Feuerwehr Gütersloh,
- weitere Nutzergruppen,
- politische Gremien,
- Fachbehörden, insbesondere der Fachbereich 65 – Gebäudemanagement der Stadt Gütersloh,
- externe Berater,
- Fördermittelgeber (soweit beteiligt)
- sowie weitere projektbeteiligte Fachplaner und Beteiligte.

Der Fachbereich 65 – Gebäudemanagement der Stadt Gütersloh übernimmt die Funktion der zentralen Bauherrenvertretung und ist federführender Ansprechpartner für sämtliche projektbezogenen Abstimmungs-, Kommunikations- und Koordinationsprozesse auf Seiten des Auftraggebers.

Die projektbezogene Kommunikation sowie wesentliche Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse sind grundsätzlich über den Fachbereich 65 – Gebäudemanagement zu führen und zu koordinieren.

Der Auftragnehmer hat die unterschiedlichen fachlichen, organisatorischen und betrieblichen Anforderungen der Beteiligten im Rahmen der Planung angemessen zu berücksichtigen und integrativ zusammenzuführen.

Die Abstimmungs- und Beteiligungsprozesse sind durch den Auftragnehmer fachlich vorzubereiten, zu koordinieren und nachvollziehbar zu dokumentieren.

1.8.2 Kommunikations- und Berichtswesen

Der Auftragnehmer hat ein strukturiertes und nachvollziehbares Kommunikations- und Berichtswesen sicherzustellen.

Projektbezogene Abstimmungen, Entscheidungen, Risiken, Zielkonflikte sowie wesentliche Projektentwicklungen sind fortlaufend transparent darzustellen und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Der Auftragnehmer hat regelmäßige Abstimmungs- und Projektbesprechungen fachlich vorzubereiten, zu begleiten und zu dokumentieren.

Erforderliche Entscheidungs-, Freigabe- und Abstimmungsbedarfe sind frühzeitig zu identifizieren und dem Auftraggeber transparent darzustellen.

1.8.3 Koordinations- und Mitwirkungspflichten

Der Auftragnehmer hat sämtliche Objekt- und Fachplanungen sowie die beteiligten Fachdisziplinen integrativ zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Technische, funktionale, terminliche und wirtschaftliche Schnittstellen sind fortlaufend zu identifizieren, zu bewerten und aufeinander abgestimmt zusammenzuführen.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sämtliche Planungsbeteiligten auf Grundlage einheitlicher Projektziele und abgestimmter Planungsgrundlagen arbeiten.

Erkennbare Konflikte, Widersprüche oder Abstimmungsbedarfe sind dem Auftraggeber frühzeitig anzuzeigen und mit fachlich belastbaren Lösungsvorschlägen zu hinterlegen.

1.8.4 Entscheidungs- und Freigabeprozesse

Der Auftragnehmer hat sämtliche entscheidungs- und freigaberelevanten Sachverhalte frühzeitig vorzubereiten und dem Auftraggeber nachvollziehbar darzustellen.

Hierbei sind insbesondere:

- funktionale Auswirkungen,
- technische Auswirkungen,
- wirtschaftliche Auswirkungen,
- terminliche Auswirkungen,
- Auswirkungen auf Interim und Betrieb,
- sowie mögliche Risiken und Zielkonflikte

angemessen zu berücksichtigen und transparent darzustellen.

Erforderliche Entscheidungsgrundlagen sind durch den Auftragnehmer nachvollziehbar und fachlich belastbar aufzubereiten.

Die Entscheidungs- und Freigabeprozesse des Auftraggebers sind bei der Projekt- und Terminplanung angemessen zu berücksichtigen.

1.9 Generalplanungsansatz / Integrale Planung

Das Vorhaben ist im Rahmen eines integralen Generalplanungsansatzes zu planen und umzusetzen.

Der Auftragnehmer übernimmt als Generalplaner die übergeordnete Verantwortung für die Koordination, Integration und Abstimmung sämtlicher Objekt- und Fachplanungen sowie der projektbezogenen Planungs- und Abstimmungsprozesse.

Die Planung hat ganzheitlich und interdisziplinär unter Berücksichtigung der funktionalen, technischen, wirtschaftlichen, terminlichen und betrieblichen Anforderungen des Vorhabens zu erfolgen.

1.9.1 Integrale Planung

Sämtliche Objekt- und Fachplanungen sind integrativ und auf Grundlage einheitlicher Projektziele zu entwickeln.

Die Planung hat insbesondere die Anforderungen:

- des Feuerwehreibetriebes,
- der technischen Gebäudeausrüstung,
- des laufenden Betriebes,
- der Interimslösungen,
- der Nachhaltigkeit,
- der Wirtschaftlichkeit,
- der Termin- und Bauabläufe,
- sowie der langfristigen Betriebsfähigkeit

ganzheitlich und aufeinander abgestimmt zusammenzuführen.

Die Planung ist so zu entwickeln, dass funktionale, technische, organisatorische und wirtschaftliche Zielkonflikte frühzeitig erkannt, bewertet und abgestimmt werden.

1.9.2 Koordination und Schnittstellen

Der Auftragnehmer hat sämtliche technischen, funktionalen, terminlichen und organisatorischen Schnittstellen zwischen den einzelnen Fachdisziplinen fachlich zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Die Schnittstellen zwischen:

- Objektplanung,
- Tragwerksplanung,
- technische Gebäudeausrüstung,
- Freianlagenplanung,

- Bauphysik,
- Barrierefreiheit
- Brandschutz,
- sowie weiteren Fachplanungen

sind integrativ aufeinander abzustimmen.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sämtliche Planungsbeteiligten auf Grundlage abgestimmter Planungsstände und einheitlicher Projektziele arbeiten.

Schnittstellenkonflikte, Widersprüche oder Koordinationsbedarfe sind frühzeitig zu identifizieren und aktiv zu lösen.

1.9.3 Gesamtverantwortung

Der Auftragnehmer trägt die Gesamtverantwortung für die Koordination und Integration der von ihm zu erbringenden Planungsleistungen.

Hierzu zählen insbesondere:

- die Koordination sämtlicher Fachplanungen,
- die Abstimmung der Planungsinhalte,
- die Sicherstellung abgestimmter Planungsgrundlagen,
- die integrale Berücksichtigung von Kosten-, Termin- und Qualitätszielen,
- sowie die Koordination der projektbezogenen Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sämtliche Planungsleistungen vollständig, konsistent und aufeinander abgestimmt erbracht werden.

1.9.4 Zusammenarbeit der Fachdisziplinen

Die Zusammenarbeit sämtlicher Fachdisziplinen ist frühzeitig und kontinuierlich zu organisieren.

Planungsentscheidungen sind interdisziplinär zu entwickeln und unter Berücksichtigung der funktionalen, technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Auswirkungen abzustimmen.

Die Anforderungen des Feuerwehrbetriebes sowie die besonderen Anforderungen des laufenden Betriebes und der Interimssituation sind in sämtlichen Fachplanungen durchgängig zu berücksichtigen.

Die Planungsorganisation ist so auszurichten, dass eine effiziente, koordinierte und nachvollziehbare Projektbearbeitung gewährleistet wird.

1.10 Digitale Planung und Zusammenarbeit

Die Planung ist unter Einsatz zeitgemäßer digitaler Planungs- und Koordinationsmethoden durchzuführen.

Der Einsatz digitaler Planungs- und Koordinationswerkzeuge soll die fachübergreifende Zusammenarbeit, die Planungsqualität sowie die Nachvollziehbarkeit der Projektbearbeitung unterstützen. Art und Umfang der eingesetzten digitalen Methoden sind projektangemessen vorzusehen.

1.10.1 Digitale Planungsunterstützung

Soweit projektbezogen sinnvoll, können digitale Modelle und weitere digitale Werkzeuge zur Unterstützung der Planung, Koordination und Abstimmung eingesetzt werden.

Die digitalen Planungsmodelle sind insbesondere zur:

- fachlichen Abstimmung,
- Koordination der Fachplanungen,
- Kollisionsvermeidung,
- Plausibilisierung von Planungsständen,
- sowie zur Unterstützung der Projektkoordination

einzusetzen.

Die Anforderungen an Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Terminplanung und technische Koordination sind bei der Anwendung digitaler Planungs- und Koordinationswerkzeuge angemessen zu berücksichtigen.

1.10.2 Fachkoordination

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass die digitalen Planungsstände der einzelnen Fachdisziplinen fortlaufend koordiniert und aufeinander abgestimmt werden.

Planungsrelevante Konflikte, Kollisionen und Schnittstellen sind frühzeitig zu identifizieren und abgestimmt zu bearbeiten.

Die digitale Fachkoordination hat insbesondere die Anforderungen:

- des laufenden Feuerwehreibetriebes,
- der technischen Gebäudeausrüstung,
- der Bauabschnitte und Interimslösungen,
- sowie der technischen und funktionalen Bestandsschnittstellen

zu berücksichtigen.

1.10.3 Digitale Zusammenarbeit

Der Auftragnehmer hat eine strukturierte digitale Zusammenarbeit der Planungsbeteiligten sicherzustellen.

Digitale Planungsstände, Abstimmungen und Koordinationsprozesse sind nachvollziehbar zu dokumentieren und fortzuschreiben.

Die eingesetzten digitalen Methoden und Werkzeuge sind auf eine wirtschaftliche, praktikable und projektangemessene Projektbearbeitung auszurichten.

Die Anforderungen an die digitale Zusammenarbeit werden projektbezogen mit dem Auftraggeber abgestimmt.

1.11 Dokumentation und Übergabe

Der Auftragnehmer hat eine vollständige, strukturierte und nachvollziehbare Dokumentation der Planungs-, Abstimmungs- und Ausführungsprozesse sicherzustellen.

Die Dokumentation ist so zu führen und aufzubereiten, dass eine nachvollziehbare Projektbearbeitung sowie ein langfristig sicherer und wirtschaftlicher Betrieb des Feuerwehrstandortes unterstützt werden.

Sämtliche Unterlagen sind geordnet, fortlaufend aktualisiert und in abgestimmter digitaler Form bereitzustellen.

1.11.1 Planungs- und Projektdokumentation

Der Auftragnehmer hat sämtliche projektbezogenen Planungs-, Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse nachvollziehbar zu dokumentieren.

Hierzu zählen insbesondere:

- Planungsstände,
- Abstimmungsunterlagen,
- Besprechungsdokumentationen,
- Termin- und Kostenfortschreibungen,
- Variantenuntersuchungen,
- Freigabe- und Entscheidungsstände,
- sowie relevante technische und organisatorische Abstimmungen.

Die projektbezogene Dokumentation und der Austausch relevanter Planungs- und Abstimmungsunterlagen erfolgen über den durch den Auftraggeber bereitgestellten digitalen Projektdatenraum.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sämtliche projektbezogenen Unterlagen, Planstände, Protokolle und relevanten Dokumentationen geordnet und nachvollziehbar im Projektdatenraum abgelegt und gepflegt werden.

Die Anforderungen an Aktualität, Nachvollziehbarkeit und einheitliche Dokumentationsstände sind durchgängig zu berücksichtigen.

Die Dokumentation ist so aufzubereiten, dass Entscheidungsprozesse, Planungsentwicklungen sowie wesentliche Projektänderungen nachvollziehbar dargestellt werden können.

1.11.2 Revisions- und Bestandsunterlagen

Der Auftragnehmer hat vollständige und nachvollziehbare Revisions- und Bestandsunterlagen zu erstellen und dem Auftraggeber zu übergeben.

Die Unterlagen haben insbesondere sämtliche relevanten:

- Objektplanungen,
- Fachplanungen,
- technischen Anlagen,
- technischen Schnittstellen,
- sowie ausgeführten Bau- und Ausstattungszustände

vollständig und nachvollziehbar abzubilden.

Die Revisions- und Bestandsunterlagen sind entsprechend dem tatsächlich ausgeführten Stand fortzuschreiben.

Digitale Planungs- und Bestandsunterlagen sind in abgestimmter und weiterverwendbarer Form bereitzustellen.

Die Bestands- und Revisionsunterlagen sind in einer Form bereitzustellen, die eine spätere Nutzung durch den Gebäudebetrieb, das Facility Management sowie zukünftige Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen unterstützt.

1.11.3 Betriebs- und Wartungsunterlagen

Für sämtliche betriebs- und wartungsrelevanten Anlagen und Einrichtungen sind vollständige Betriebs-, Wartungs- und Bedienunterlagen bereitzustellen.

Hierzu zählen insbesondere Unterlagen zu:

- technischen Anlagen,
- Sicherheits- und Alarmierungssystemen,
- Gebäudeautomation,
- Energie- und Versorgungssystemen,
- Wartungs- und Prüfanforderungen,
- sowie betriebsrelevanten technischen Einrichtungen.

Die Unterlagen sind so aufzubereiten, dass eine sichere, wirtschaftliche und nachvollziehbare Betriebsführung unterstützt wird.

Die Unterlagen sind systematisch, gewerkeweise gegliedert und in digitaler Form bereitzustellen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Wartungs- und Inspektionspläne,
- Prüf- und Abnahmeprotokolle,
- Herstellerdokumentationen,
- Bedienungsanleitungen,
- Gewährleistungsübersichten,

- Anlagen- und Komponentenverzeichnisse.

1.11.4 Übergabe und Inbetriebnahme

Der Auftragnehmer hat die Übergabe und Inbetriebnahme des Vorhabens fachlich zu begleiten und zu koordinieren.

Die Übergabe hat geordnet und nachvollziehbar zu erfolgen. Der Auftragnehmer hat die für die Inbetriebnahme erforderlichen Einweisungen und Schulungen der Nutzer und Betreiber fachlich vorzubereiten und zu begleiten.

Hierbei sind insbesondere:

- Funktionsprüfungen,
- Inbetriebnahmen,
- Abnahmen,
- Einweisungen,
- Alarmierungs- und Einsatztechnik
- Dokumentationsübergaben,
- sowie die Koordination betrieblicher Übergänge

angemessen zu berücksichtigen.

Die Anforderungen des Feuerwehrbetriebes sowie die Sicherstellung eines geordneten Übergangs in den Regelbetrieb sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Die Durchführung der Einweisungen, Schulungen sowie die Übergabe relevanter Betreiberinformationen sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

1.12 Besondere Anforderungen / Schnittstellen

Das Vorhaben weist aufgrund:

- der bestehenden Gebäudestrukturen,
- des laufenden Feuerwehrbetriebes,
- der technischen Bestandsschnittstellen,
- sowie der abschnittswisen Umsetzung

besondere funktionale, technische und organisatorische Anforderungen auf.

Diese Anforderungen sind durch den Auftragnehmer in sämtliche Planungs-, Abstimmungs- und Bauabläufe einzubeziehen.

1.12.1 Bestandsschnittstellen

Zwischen den bestehenden Gebäudeteilen und den technischen Infrastrukturen bestehen funktionale und technische Abhängigkeiten.

Insbesondere sind bestehende Schnittstellen und Verbindungen:

- der Stromversorgung,
- der Heizungsversorgung,
- der Wasser- und Abwasserinfrastruktur,
- der Daten- und Kommunikationsleitungen,
- des WLAN-Netzes,
- sowie weiterer technischer Anlagen und Infrastrukturen

im Rahmen der Planung und Umsetzung angemessen zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen geplanter Rückbau-, Umbau- oder Umschlussmaßnahmen auf den laufenden Betrieb sind frühzeitig zu bewerten und mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Bestandsleitungen, Entwässerungssysteme, Medienführungen sowie bestehende verkehrliche Erschließungsstrukturen sind im Rahmen der Planung angemessen zu untersuchen und zu berücksichtigen.

1.12.2 Technische Infrastruktur und Medien

Vorhandene technische Anlagen, Medienführungen und Infrastrukturverbindungen sind im Rahmen der Planung und Umsetzung angemessen zu berücksichtigen.

Erforderliche Umschlüsse, Provisorien, Interimsanschlüsse oder technische Übergangslösungen sind so zu planen und umzusetzen, dass die Betriebsfähigkeit des Feuerwehrstandortes sichergestellt bleibt.

Die Anforderungen an Betriebssicherheit, Verfügbarkeit und Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur sind während sämtlicher Bau- und Interimsphasen besonders zu berücksichtigen.

1.12.3 Betrieb und Sicherheit

Die Anforderungen an Sicherheit, Einsatzfähigkeit und Betriebsorganisation des Feuerwehrstandortes sind während sämtlicher Planungs-, Rückbau-, Umbau- und Bauphasen durchgängig zu berücksichtigen.

Besondere Anforderungen ergeben sich insbesondere aus:

- dem laufenden Feuerwehrbetrieb,
- dem Alarm- und Einsatzgeschehen,
- den Anforderungen an Arbeitsschutz und Unfallverhütung,
- den sicherheitsrelevanten Betriebsabläufen,
- sowie den Anforderungen an sichere Verkehrs- und Wegeführungen.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sicherheitsrelevante Einschränkungen frühzeitig erkannt, bewertet und mit dem Auftraggeber abgestimmt werden.

1.12.4 Genehmigungen und Abstimmungen

Das Vorhaben erfordert die Abstimmung mit unterschiedlichen internen und externen Beteiligten sowie Fachbehörden.

Der Auftragnehmer hat genehmigungs- und abstimmungsrelevante Belange frühzeitig zu identifizieren und im Rahmen der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Hierzu zählen insbesondere Anforderungen:

- des Bauordnungsrechts,
- des Brandschutzes,
- technischer Regelwerke,
- betrieblicher Anforderungen,
- sowie weiterer fachlicher und behördlicher Anforderungen.

Erforderliche Abstimmungsprozesse sind durch den Auftragnehmer fachlich vorzubereiten und zu begleiten.

1.12.5 Bestandserkundung und Risiken

Der vorhandene Gebäudebestand sowie die bestehenden technischen und baulichen Strukturen sind im Rahmen der Planung angemessen zu untersuchen und zu bewerten.

Soweit erforderlich, sind ergänzende Bestandserkundungen, technische Untersuchungen oder weiterführende Bewertungen durchzuführen.

Erkennbare Risiken, Unklarheiten oder Abweichungen des Bestandes sind dem Auftraggeber frühzeitig anzuzeigen.

Besondere Risiken können sich insbesondere ergeben aus:

- bestehenden technischen Infrastrukturverbindungen,
- verdeckten baulichen Strukturen,

- Schadstoffen,
- unbekannten Leitungsführungen,
- sowie betrieblichen und technischen Bestandsschnittstellen.

2 Leistungsbild und Leistungsumfang Generalplaner

2.1 Allgemeiner Leistungsumfang

Der Auftragnehmer übernimmt als Generalplaner sämtliche zur Planung und Realisierung des Vorhabens erforderlichen Objekt- und Fachplanungsleistungen.

Der Leistungsumfang umfasst insbesondere:

- die Objektplanung,
- die Fachplanungen,
- die Koordination sämtlicher Planungsbeteiligter,
- die Abstimmung der Planungsinhalte,
- sowie die integrale Zusammenführung sämtlicher projektbezogener Anforderungen.

Die Leistungen sind unter besonderer Berücksichtigung:

- des laufenden Feuerwehrbetriebes,
- der abschnittsweisen Umsetzung,
- der Interimserfordernisse,
- der technischen Bestandsschnittstellen,
- sowie der funktionalen, wirtschaftlichen und terminlichen Projektziele

zu erbringen.

Der Auftragnehmer hat sämtliche Objekt- und Fachplanungen fachlich, organisatorisch und terminlich aufeinander abzustimmen und als koordinierte Gesamtplanung zu entwickeln.

Die Leistungen umfassen insbesondere:

- Planungs- und Abstimmungsleistungen,
- Koordinationsleistungen,
- Mitwirkung bei Genehmigungs- und Abstimmungsprozessen,
- Kosten- und Terminsteuerung,
- Dokumentationsleistungen,
- sowie die Mitwirkung bei Ausschreibung, Vergabe und Realisierung.

Die Leistungen sind entsprechend den Anforderungen des Projektes vollständig, nachvollziehbar und abgestimmt zu erbringen.

Die Leistungen der einzelnen Objekt- und Fachplanungen ergeben sich ergänzend aus den nachfolgenden Leistungsbildern sowie den einschlägigen Regelungen der HOAI in der jeweils gültigen Fassung, soweit im Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist.

2.2 Objektplanung Gebäude

Die Leistungen der Objektplanung Gebäude umfassen sämtliche zur Planung und Realisierung des Vorhabens erforderlichen Leistungen der Gebäudeplanung.

Die Objektplanung hat insbesondere die Anforderungen:

- des Feuerwehriebetriebes,
- des laufenden Betriebes,
- der abschnittswisen Umsetzung,
- der funktionalen Betriebsabläufe,
- der technischen und organisatorischen Bestandsschnittstellen,
- sowie der wirtschaftlichen, terminlichen und nachhaltigen Projektziele

zu berücksichtigen.

Die Leistungen umfassen insbesondere:

- die Entwicklung der Gebäude- und Funktionsstruktur,
- die Planung der inneren Organisation und Betriebsabläufe,
- die Planung der Fahrzeug- und Funktionsbereiche,
- die Abstimmung mit den Fachplanungen,
- die Integration technischer Anforderungen,
- sowie die Mitwirkung bei Genehmigungs-, Abstimmungs- und Entscheidungsprozessen.

Die Objektplanung ist unter besonderer Berücksichtigung:

- der Alarm- und Einsatzlogik,
- der Anforderungen an Schwarz-Weiß-Trennung,
- der funktionalen Betriebsorganisation,
- der Anforderungen an Sicherheit und Arbeitsschutz,
- sowie der Anforderungen an zukünftige Anpassungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

zu entwickeln.

Die Objektplanung hat die Anforderungen der Bauabschnitte, Interimslösungen und betrieblichen Übergänge integrativ in die Planung einzubeziehen.

Die Leistungen sind entsprechend den Anforderungen des Projektes vollständig, abgestimmt und nachvollziehbar zu erbringen.

2.3 Freianlagenplanung

Die Leistungen der Freianlagenplanung umfassen sämtliche zur funktionalen und betriebsgerechten Entwicklung der Außenanlagen erforderlichen Planungsleistungen.

Die Freianlagenplanung hat insbesondere die Anforderungen:

- des Feuerwehriebetriebes,
- der betrieblichen Außenflächen,
- der Ausbildungs- und Übungsflächen,
- der Aufenthalts- und Bewegungsflächen,
- sowie der funktionalen und sicheren Nutzung des Standortes

zu berücksichtigen.

Die Leistungen umfassen insbesondere:

- die Planung der Außen- und Freiflächen,
- die funktionale Organisation der Außenanlagen,
- die Abstimmung betrieblicher Außenfunktionen,
- die Integration von Aufenthalts-, Lager- und Funktionsflächen,
- sowie die Abstimmung mit den Objekt-, Fach- und Tiefbauplanungen.

Die Planung hat insbesondere:

- betriebliche Bewegungsabläufe,
- Anforderungen an Sicherheit und Orientierung,
- robuste und wartungsarme Außenanlagen,
- Anforderungen an Barrierefreiheit,
- sowie die Anforderungen des laufenden Betriebes und der Bauabschnitte

angemessen zu berücksichtigen.

Die Freianlagenplanung ist integrativ mit:

- der Verkehrs- und Erschließungsplanung,
- der Entwässerungsplanung,
- der technischen Infrastruktur,
- sowie den funktionalen Anforderungen des Feuerwehriebetriebes

abzustimmen.

Die Leistungen sind entsprechend den Anforderungen des Projektes vollständig, abgestimmt und nachvollziehbar zu erbringen.

2.4 Tiefbau- und Ingenieurbauplanung

Die Leistungen der Tiefbau- und Ingenieurbauplanung umfassen sämtliche zur Erschließung, Entwässerung und technischen Infrastruktur des Standortes erforderlichen Planungsleistungen.

Die Planung hat insbesondere die Anforderungen:

- des Feuerwehriebetriebes,
- der Verkehrs- und Erschließungsflächen,
- der Grundstücksentwässerung,
- der Regenwasserbewirtschaftung,
- der technischen Medieninfrastruktur,
- sowie der abschnittswisen Umsetzung unter laufendem Betrieb

zu berücksichtigen.

Die Leistungen umfassen insbesondere:

- die Planung der Verkehrs- und Erschließungsflächen,
- die Grundstücksentwässerung,
- die Regenwasserbewirtschaftung,
- die Planung technischer Medien- und Leitungsinfrastrukturen,
- die Koordination von Umschlüssen und Provisorien,
- die Planung technischer Bestandsschnittstellen,
- sowie die Abstimmung mit den Objekt-, Fach- und Freianlagenplanungen.

Die Planung hat insbesondere:

- die Anforderungen an Alarm- und Einsatzverkehre,
- sichere Verkehrs- und Wegeführungen,
- technische und funktionale Bestandsschnittstellen,
- Bauabschnitte und Interimslösungen,
- sowie die Anforderungen an Betriebssicherheit und Aufrechterhaltung des Feuerwehriebetriebes

angemessen zu berücksichtigen.

Vorhandene Leitungsführungen, Medieninfrastrukturen und Entwässerungssysteme sind im Rahmen der Planung zu untersuchen, zu bewerten und in die Planung einzubeziehen.

Die Tiefbau- und Ingenieurbauplanung ist integrativ mit:

- der Objektplanung,
 - der Freianlagenplanung,
 - der technischen Gebäudeausrüstung,
 - sowie den betrieblichen Anforderungen des Feuerwehrstandortes
- abzustimmen.

Die Leistungen sind entsprechend den Anforderungen des Projektes vollständig, abgestimmt und nachvollziehbar zu erbringen.

2.5 Technische Ausrüstung

Die Leistungen der Technischen Ausrüstung umfassen sämtliche zur Planung, Koordination und Realisierung der technischen Gebäudeausrüstung erforderlichen Fachplanungsleistungen.

Die Planung hat insbesondere die Anforderungen:

- des Feuerwehriebetriebes,
- der technischen Betriebssicherheit,
- der technischen Verfügbarkeit,
- der Energie- und Medienversorgung,
- der Alarmierungs- und Kommunikationssysteme,
- sowie der abschnittswisen Umsetzung unter laufendem Betrieb

zu berücksichtigen.

Die Leistungen umfassen insbesondere:

- die Planung der technischen Versorgungssysteme,
- die Planung der Energie-, Medien- und Kommunikationsinfrastruktur,
- die Planung sicherheitsrelevanter technischer Systeme,
- die Integration der technischen Gebäudeausrüstung in die Objektplanung,
- die Koordination technischer Schnittstellen,
- sowie die Abstimmung mit den übrigen Objekt- und Fachplanungen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Anlagen der Wärme-, Kälte- und Lufttechnik,
- Sanitär- und Entwässerungsanlagen,
- Starkstromanlagen,
- Fernmelde- und informationstechnische Anlagen,
- Gebäudeautomation,
- sicherheitsrelevante technische Anlagen,
- sowie feuerwehrspezifische technische Einrichtungen.

Die Planung hat insbesondere:

- die Anforderungen an Betriebssicherheit,
- Wartung und Instandhaltung,
- technische Erweiterbarkeit,
- technische Bestandsschnittstellen,

- Interimslösungen und Umschlussmaßnahmen,
 - sowie die Anforderungen an den laufenden Feuerwehrbetrieb
- angemessen zu berücksichtigen.

Die Leistungen der Technischen Ausrüstung sind integrativ mit:

- der Objektplanung,
 - der Tragwerksplanung,
 - der Freianlagenplanung,
 - der Tiefbau- und Ingenieurbauplanung,
 - sowie den betrieblichen Anforderungen des Feuerwehrstandortes
- abzustimmen.

Die Leistungen sind entsprechend den Anforderungen des Projektes vollständig, abgestimmt und nachvollziehbar zu erbringen.

2.6 Tragwerksplanung

Die Leistungen der Tragwerksplanung umfassen sämtliche zur Planung und Realisierung des Vorhabens erforderlichen Leistungen der statisch-konstruktiven Fachplanung.

Die Tragwerksplanung hat insbesondere die Anforderungen:

- des Bestandes,
- der abschnittsweisen Umsetzung,
- der Umbau-, Rückbau- und Erweiterungsmaßnahmen,
- der funktionalen Anforderungen des Feuerwehrbetriebes,
- sowie der wirtschaftlichen und konstruktiven Realisierbarkeit

zu berücksichtigen.

Die Leistungen umfassen insbesondere:

- die Entwicklung und Abstimmung der Tragwerkskonzepte,
- die statisch-konstruktive Planung,
- die Beurteilung bestehender Tragstrukturen,
- die Abstimmung mit Umbau-, Rückbau- und Erweiterungsmaßnahmen,
- die Planung temporärer Sicherungs- und Abbruchzustände,
- die Koordination konstruktiver Schnittstellen,
- sowie die Abstimmung mit den übrigen Objekt- und Fachplanungen.

Die Tragwerksplanung hat insbesondere:

- bestehende Gebäudestrukturen,
- unterschiedliche Baualtersklassen,
- technische und konstruktive Bestandsschnittstellen,
- Bauabschnitte und Interimssituationen,
- sowie die Anforderungen des laufenden Feuerwehrbetriebes

angemessen zu berücksichtigen.

Erforderliche Untersuchungen, Bewertungen und Nachweise bestehender Tragstrukturen sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Des Weiteren sind erforderliche statische Nachweise für Rückbau-, Abbruch-, Umbau- und Interimzustände im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Die Tragwerksplanung ist integrativ mit:

- der Objektplanung,

- der Technischen Ausrüstung,
 - der Tiefbau- und Ingenieurbauplanung,
 - sowie den Anforderungen der Bauablauf- und Bestandskoordination
- abzustimmen.

Die Leistungen sind entsprechend den Anforderungen des Projektes vollständig, abgestimmt und nachvollziehbar zu erbringen.

2.7 Weitere Fachplanungen

Der Auftragnehmer schuldet als Generalplaner sämtliche zur vollständigen Planung, Genehmigung, Vorbereitung, Ausschreibung, Ausführung und Inbetriebnahme des Vorhabens erforderlichen Fachplanungen, Fachbeiträge, Nachweise, Gutachten und Beratungsleistungen.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sämtliche für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Fachplanungen und Fachbeiträge rechtzeitig eingebunden, fachübergreifend koordiniert und vollständig in die Gesamtplanung integriert werden. Dies gilt unabhängig davon, ob die jeweiligen Leistungen durch eigene Mitarbeiter, Nachunternehmer oder Mitglieder einer Bergwerksgemeinschaft erbracht werden.

Hierzu zählen insbesondere:

- Bauphysik (Wärmeschutz, Energiebilanzierung, Schallschutz und Raumakustik),
- Vermessungsleistungen,
- Geotechnische Fachbeiträge und Baugrunduntersuchungen,
- Schadstofferkundung sowie Rückbau- und Abbruchplanung,
- Leistungen der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo),
- Energie- und Fördermittelberatung,
- Prüfsachverständigen- und Prüfstatikerleistungen,
- erforderliche Fachgutachten, Nachweise und Untersuchungen,
- Mitwirkung bei Genehmigungs-, Prüf- und Nachweisverfahren,
- sowie weitere projektbezogen erforderliche Fachplanungen und Beratungsleistungen.

Die Fachplanungen sind unter besonderer Berücksichtigung:

- des laufenden Feuerwehreibetriebes,
- der Bestands- und Umbauanforderungen,
- der technischen und organisatorischen Schnittstellen,
- der Bauabschnitte und Interimslösungen,
- sowie der funktionalen und betrieblichen Anforderungen des Standortes

zu erbringen.

Die Anforderungen der Baustellenverordnung sowie die besonderen Anforderungen des laufenden Feuerwehreibetriebes sind hierbei angemessen zu berücksichtigen.

Die Leistungen sind integrativ mit sämtlichen Objekt- und Fachplanungen zusammenzuführen.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sämtliche zur vollständigen Planung und Realisierung des Vorhabens erforderlichen Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten und Nachweise rechtzeitig vorliegen und in die Gesamtplanung integriert werden.

2.8 Besondere Leistungen

Aufgrund der funktionalen, technischen und organisatorischen Anforderungen des Vorhabens können über die Grundleistungen hinaus Besondere Leistungen erforderlich werden.

Diese ergeben sich insbesondere aus

- dem laufenden Feuerwehreibetrieb,
- der abschnittswisen Umsetzung des Vorhabens,
- den Bestands- und Bestandsschnittstellen,
- den Anforderungen an Interimslösungen,
- der technischen und organisatorischen Komplexität des Vorhabens,
- den erhöhten Anforderungen an Koordination, Kostensteuerung und Projektorganisation,
- sowie den besonderen Anforderungen an die Aufrechterhaltung der Einsatz- und Betriebsfähigkeit während der Planung und Ausführung.

Besondere Leistungen können insbesondere umfassen:

- Bestandserkundungen sowie weitergehende Untersuchungen,
- Bauphasen-, Interims- und Betriebsplanungen,
- Nutzer- und Betriebsprozessanalysen,
- Leistungen zur Barrierefreiheit und Inklusion,
- Brandschutzfachplanung und Brandschutzkoordination,
- Leistungen zu Nachhaltigkeit, Energie und Fördermitteln,
- Digitale Planungsunterstützung und digitale Koordination,
- Wirtschaftlichkeits-, Varianten- und Machbarkeitsuntersuchungen,
- Erweiterte Kostensteuerung einschließlich vertiefter Kostenberechnung nach DIN 276, gewerkeweiser Kostenberechnung, Kostenfortschreibung, Kostenkontrolle und Kostenprognosen,
- Digitale Projektorganisation und Dokumentation,
- Inbetriebnahme- und Übergangsmanagement,
- Rückbau-, Abbruch- und Sicherungskonzepte einschließlich erforderlicher Abbruchstatiken, statischer Untersuchungen und Standsicherheitsnachweise.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend.

Der Auftraggeber behält sich vor, Besondere Leistungen im weiteren Verlauf des Verfahrens sowie während der Projektbearbeitung zu konkretisieren, anzupassen, zu ergänzen oder entfallen zu lassen, soweit dies aufgrund der Projektentwicklung oder der Anforderungen des Vorhabens erforderlich wird.

Besondere Leistungen sind – soweit beauftragt – integrativ mit sämtlichen Objekt- und Fachplanungen abzustimmen und vollständig in die Gesamtplanung einzubinden.