

# VgV-Verfahren „Umbau und Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Holte“ in Lähden



## A3 Projektbeschreibung inkl. Leistungsbild

### Inhaltsverzeichnis

1.	Vorhabenbeschreibung.....	2
1.1.	Ausgangslage.....	2
1.2.	Ziel des Vorhabens.....	2
1.3.	Beschreibung der Maßnahmen .....	2
1.3.1.	Anbau .....	2
1.3.2.	Bau einer zusätzlichen Fahrzeughalle .....	3
1.3.3.	Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes.....	3
1.4.	Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.....	3
1.5.	Bedeutung für den Bevölkerungsschutz.....	4
2.	Aufgabenstellung .....	4
3.	Leistungsbild.....	6
3.1.	Objektplanung für Gebäude und Innenräume gemäß § 33 ff HOAI .....	6
3.2.	Objektplanung für Freianlagen gemäß § 38 ff HOAI.....	6
3.3.	Fachplanung Tragwerksplanung gemäß § 49 ff HOAI .....	6
3.4.	Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß § 53 ff HOAI.....	6
3.5.	Beratungsleistung Bauphysik nach Anlage 1.2 HOAI.....	7
3.6.	Beratungsleistung Bauphysik nach Anlage 1.2 HOAI.....	7
3.7.	Fachplanung Brandschutz nach AHO-Heft Nr. 17.....	7
3.8.	Koordination nach BaustellIV (SiGeKo) nach AHO-Heft Nr. 15.....	7
3.9.	Übergeordnete Anforderungen an den Objektplaner.....	7

Dortmund, 07.05.2026  
10-26011  
798 Vergabeverfahrensbetreuung

assmann GmbH  
Baroper Straße 237  
44227 Dortmund  
Fon 0231.75445.0  
Fax 0231.756010  
info@assmanngruppe.com  
www.assmanngruppe.com  
AG Dortmund HRB 3836  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske  
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider  
Dipl.-Ing. Christian Cramer  
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann

assmann architekten GmbH  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Christian Cramer  
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske  
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider  
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann

assmann frankfurt GmbH  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Christian Cramer  
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider

assmann münster GmbH  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann  
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske  
Dipl.-Ing. Christian Cramer  
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider

## 1. Vorhabenbeschreibung

### 1.1. Ausgangslage

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus entspricht in seiner derzeitigen baulichen und funktionalen Ausgestaltung nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Feuerwehrbetrieb. Insbesondere fehlen ausreichende und normgerechte Umkleide- und Sanitärräume für die Einsatzkräfte. Zudem wird eine zusätzliche Fahrzeughalle benötigt.

Darüber hinaus weist das Bestandsgebäude einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf auf. Die Gebäudehülle und die haustechnischen Anlagen entsprechen nicht dem heutigen Stand der Technik, was zu erhöhten Energieverbräuchen und laufenden Betriebskosten führt.

### 1.2. Ziel des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist die nachhaltige Sicherstellung eines leistungsfähigen, bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Feuerwehrstandortes. Durch den Anbau zusätzlicher Funktionsflächen, insbesondere für Umkleiden, sowie den Neubau einer zusätzlichen Fahrzeughalle sollen die Einsatzbereitschaft, die Arbeitssicherheit und die Hygiene für die Feuerwehrangehörigen deutlich verbessert werden.

Gleichzeitig soll das Bestandsgebäude durch eine umfassende Sanierung zum einen an den aktuellen Bedarfsplan angepasst werden und zum anderen energetisch aufgewertet werden, sodass der Gebäudestandard an aktuelle gesetzliche und technische Anforderungen angepasst und ein Beitrag zum kommunalen Klimaschutz geleistet wird.

### 1.3. Beschreibung der Maßnahmen

#### 1.3.1. Anbau

Im Rahmen des Vorhabens ist die Errichtung eines Anbaus vorgesehen, der moderne und funktionsgerechte Umkleide- und Sanitärräume für die aktiven Feuerwehrangehörigen aufnimmt. Die Planung orientiert sich an den gültigen Unfallverhütungs- und Hygienerichtlinien sowie an den Empfehlungen für Feuerwehrhäuser. Vorgesehen sind unter anderem:

- Getrennte Umkleidebereiche für Einsatz- und Privatkleidung
- Sanitärräume mit Duschen und WC-Anlagen

- Ausreichende Verkehrs- und Funktionsflächen für einen störungs-freien Ablauf im Einsatzfall

Zusätzlich zu den Umkleidekabinen soll der Anbau einen multifunktio-nalen Schulungsraum erhalten.

#### 1.3.2. Bau einer zusätzlichen Fahrzeughalle

Zur Deckung des aktuellen und prognostizierten Fahrzeugbedarfs soll eine zusätzliche Fahrzeughalle errichtet werden. Diese soll auf die Ab-messungen moderner Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt werden und si-echere Ein- und Ausrückvorgänge ermöglichen. Die Halle soll funktional an das Bestandsgebäude angebunden und mit der erforderlichen tech-nischen Infrastruktur (z. B. Toranlagen, Beleuchtung, Abgasabsaugung) ausgestattet werden.

#### 1.3.3. Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes

Das Bestandsgebäude soll im Zuge des Gesamtvorhabens energetisch vollständig saniert werden. Die Maßnahmen sollen insbesondere um-fassen:

- Verbesserung der Wärmedämmung von Dach, Außenwänden und ggf. Bodenplatte
- Erneuerung oder Optimierung der Fenster- und Türanlagen
- Modernisierung der Heizungs- und Lüftungstechnik
- Umstellung auf energieeffiziente Beleuchtungssysteme

Ziel ist eine deutliche Reduzierung des Energiebedarfs sowie eine lang-fristige Senkung der Betriebskosten. Um dies zu erreichen, soll der Ge-neralplaner die optimalen Fördermittel erkunden und dem Auftragge-ber zur Antragstellung die notwendigen Planunterlagen zuarbeiten.

#### 1.4. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Das Vorhaben soll funktionale Erweiterungen mit einer nachhaltigen Modernisierung bestehender Bausubstanz verbinden. Durch die ener-getische Sanierung soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes langfristig re-duziert werden. Die Investition soll dauerhaft zur Wirtschaftlichkeit des Feuerwehrstandortes beitragen, da Unterhaltungs- und Energiekosten gesenkt und kostenintensive Provisorien vermieden werden.

### 1.5. Bedeutung für den Bevölkerungsschutz

Ein modernes und funktionsgerechtes Feuerwehrgerätehaus soll eine wesentliche Voraussetzung für den effektiven Brandschutz und die technische Hilfeleistung sein. Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen optimale Rahmenbedingungen für die ehrenamtlichen Einsatzkräfte geschaffen werden und die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr dauerhaft gesichert sein.

## 2. Aufgabenstellung

Der Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrhauses Holte erfolgen im Bestandsgebäude und werden nach den neuesten DIN-Normen sowie den Regeln und Vorschriften der Feuerwehr-Unfallkasse (FUK) und den Empfehlungen von ORGAKOM umgesetzt. Die Maßnahme umfasst eine umfassende bauliche und technische Modernisierung, bei der alle Arbeitsschritte eng miteinander abgestimmt werden müssen.

Die Planung des Feuerwehrgebäudes beinhaltet zudem die Prüfung der Förderkulisse, um mögliche Fördermittel durch die energetische Maßnahme mit abzugreifen.

Im Zuge der Dachsanierung wird die bestehende Dachkonstruktion vollständig erneuert, energetisch ertüchtigt und mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung sowie einer luft- und dampfdichten Gebäudehülle versehen. Gleichzeitig werden statische Anforderungen angepasst und die Möglichkeit zur Installation einer Photovoltaikanlage berücksichtigt, um künftig Eigenstrom erzeugen zu können. Auch der Fußboden in der Fahrzeughalle und in den Funktionsbereichen wird neu aufgebaut und energetisch verbessert, wobei die Tragfähigkeit an moderne Einsatzfahrzeuge und Arbeitsabläufe angepasst wird. Die Fassadenflächen des Gebäudes werden energetisch saniert und erneuert, ebenso die Fenster und Außentüren, die sowohl unter Sicherheits- und Barrierefreiheitsaspekten als auch hinsichtlich automatischer Öffnungssysteme für Einsatzabläufe ausgelegt werden. Neue Bauelemente werden nachhaltig geplant, wobei bereits erneuerte Fenster nach Möglichkeit weiter genutzt werden.

Die technische Gebäudeausrüstung wird vollständig modernisiert. Die bestehende Heizanlage wird durch eine energieeffiziente Wärmepumpenlösung ersetzt und ggfs. um eine neue Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung insbesondere für Umkleiden, Schwarz-/Weiß-Bereiche und die Fahrzeughalle ergänzt werden. Alle Rippenheizkörper werden durch moderne Niedertemperaturheizflächen ersetzt, die den

klimatischen Anforderungen des Gebäudes und der eingesetzten Technik gerecht werden. Auch die Sanitäreanlagen werden vollständig überarbeitet und modernisiert, wobei die Vorgaben zum Arbeitsschutz, zur Schwarz-/Weiß-Trennung und zur Barrierefreiheit streng berücksichtigt werden. Die gesamte elektrische Infrastruktur des Gebäudes wird erneuert, die Beleuchtung vollständig auf LED umgestellt und mit Präsenz- sowie Tageslichtsteuerung ausgestattet. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage geplant.

Besonders wichtig ist bei allen Maßnahmen die enge Abstimmung zwischen baulichen und technischen Gewerken, um ein funktionales, sicheres und effizientes Feuerwehrhaus zu schaffen, das die Anforderungen moderner Einsatzbedingungen erfüllt. Gleichzeitig verfolgt die Maßnahme klare Nachhaltigkeits- und Energieziele, darunter eine deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Generalplaner hat zudem einen detaillierten Zeitplan zu erstellen, der einen Baustart in der ersten Jahreshälfte 2027 und eine Bauzeit von maximal 18 Monaten vorsieht.

Die Projektkoordination erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Samtgemeinde Herzlake, der Ortsfeuerwehr Holte sowie weiteren beteiligten Stellen. Regelmäßige Berichte zum Fortschritt, zu Kosten und zur Einhaltung aller Anforderungen stellen sicher, dass das Projekt transparent umgesetzt und die Zielsetzungen der Samtgemeinde, insbesondere im Bereich des Klimaschutzes, voll erfüllt werden. Insgesamt umfasst die Aufgabenstellung die vollständige, interdisziplinäre Planung, Abstimmung und Überwachung aller baulichen und technischen Maßnahmen, um ein modernes, funktionales, energieeffizientes und langfristig leistungsfähiges Feuerwehrhaus zu schaffen, das den aktuellen und zukünftigen Anforderungen des Feuerwehrdienstes entspricht.

### 3. Leistungsbild

Nachfolgend sind die erforderlich werdenden Planungsleistungen aufgeführt. Im Rahmen dieses VgV-Verfahrens werden die folgenden Leistungen im Rahmen eines Pauschalhonorars vergeben:

#### 3.1. Objektplanung für Gebäude und Innenräume gemäß § 33 ff HOAI

- Grundleistungen der Leistungsphasen 1-9 (gem. §§ 33-37 HOAI 2021 i.V.m. Anlage 10)
- Besondere Leistungen:
  - Mitwirken bei der Fördermittelbeschaffung (LP 1-9)
  - Beratung zu Innenarchitektur, Möblierung, Ausstattung und eingebauten Sportgeräten (LP 1-9)

#### 3.2. Objektplanung für Freianlagen gemäß § 38 ff HOAI

- Grundleistungen der Leistungsphasen 1-9 (gem. §§ 38-40 HOAI 2021 i.V.m. Anlage 11)
- Besondere Leistungen:
  - keine

#### 3.3. Fachplanung Tragwerksplanung gemäß § 49 ff HOAI

- Grundleistungen der Leistungsphasen 1-6 (gem. §§ 49-52 HOAI 2021 i.V.m. Anlage 14)
- Besondere Leistungen:
  - keine

#### 3.4. Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß § 53 ff HOAI

- Grundleistungen der Leistungsphasen 1-9 (gem. §§ 53-56 HOAI 2021 i.V.m. Anlage 15) je ALG 1-5
- Besondere Leistungen je ALG 1-5:
  - Leistungsphase 5: Prüfen und Anerkennen von Schalplänen des Tragwerksplaners auf Übereinstimmung mit der Schlitz- und Durchbruchsplanung
  - Entwässerungsplanung, wasserrechtlicher Antrag

- 3.5. Beratungsleistung Bauphysik nach Anlage 1.2 HOAI
- Grundleistungen für Wärmeschutz und Energiebilanzierung der Leistungsphasen 1-7 (gem. Anlage 1 Pkt. 1.2.2-1.2.3 HOAI 2021)
  - Besondere Leistungen:
    - keine
- 3.6. Beratungsleistung Bauphysik nach Anlage 1.2 HOAI
- Grundleistungen für Schallschutz Bauakustik der Leistungsphasen 1-7 (gem. Anlage 1 Pkt. 1.2.2 und 1.2.4 HOAI 2021)
  - Besondere Leistungen:
    - keine
- 3.7. Fachplanung Brandschutz nach AHO-Heft Nr. 17
- Regelleistungen der Leistungsphasen 1-5 und 8 (gem. AHO Nr. 17 „Leistungen für Brandschutz“)
  - Besondere Leistungen:
    - keine
- 3.8. Koordination nach BaustellIV (SiGeKo) nach AHO-Heft Nr. 15
- Grundleistungen während der Planung der Ausführung (gem. AHO Nr. 15 „Leistungen nach der Baustellenverordnung“)
  - Grundleistungen während der Ausführung (gem. AHO Nr. 15 „Leistungen nach der Baustellenverordnung“)
  - Besondere Leistungen:
    - keine
- 3.9. Übergeordnete Anforderungen an den Objektplaner
- Es wird u.a. vorausgesetzt, dass der Objektplaner Gebäude („Architekt“) den gesamten Planungsprozess interdisziplinär koordiniert, und unter Beachtung der vereinbarten Termine und Fristen die Ergebnisse dokumentiert; ferner, dass er die Beiträge der an der Planung fachlich Beteiligten prüft und erforderliche Entscheidungen des Bauherrn herbeiführt.
- Es werden min. 2-wöchentlich, bei Bedarf wöchentlich, Projektbesprechungen durchgeführt. Die Organisation der Besprechungen und die

Moderation übernimmt der Planer. Die Teilnahme an Projektbesprechungen durch die Projektleitung des Planers ist verpflichtend.

Der Planer führt zudem mit den ausführenden Unternehmen Baubesprechungen (wöchentlich) durch.

Der Planer ist verpflichtet, über die o.g. Projekt- und Baubesprechungen eine Niederschrift zu fertigen und diese zeitnah, spätestens innerhalb von 3 Werktagen, zu verteilen.

Darüber hinaus ist grundsätzlich gewünscht, dass durch den Planer vierwöchentlich ein Bericht zur Termin- und Kostensituation, sowie Qualitäten, erstellt und dem verantwortlichen Vertreter des Auftraggebers als Bauherren vorgelegt und erläutert wird.