Gemeinde Rosdorf
Fachbereich III – Bürgerservice, öffentliche Ordnung und Bauen

Leistungsbeschreibung

Generalplanerleistungen für die Erweiterung des Feuerwehrhauses der Stützpunktfeuerwehr Rosdorf, Kampweg 1, 37124 Rosdorf

1. Auftraggeber und Gegenstand des Auftrags

Auftraggeberin ist die Gemeinde Rosdorf, Lange Straße 12, 37124 Rosdorf. Das Vergabeverfahren wird durch die von der Gemeinde beauftragte Rechtsanwaltskanzlei begleitet; die verfahrensführende Stelle ergibt sich aus der Auftragsbekanntmachung.

Gegenstand des Auftrags sind Generalplanerleistungen für die bauliche Erweiterung des Feuerwehrhauses der Stützpunktfeuerwehr Rosdorf. Vorgesehen ist ein Erweiterungsbau nach Süden mit vier zusätzlichen Fahrzeugstellplätzen für Großfahrzeuge, einem westlich anschließenden Umkleide- und Sanitärtrakt sowie – soweit darstellbar – aufgesetzten Schulungs- und Büroflächen im Obergeschoss.

Die Beauftragung erfolgt in drei Stufen. Gegenstand der Erstbeauftragung sind die Grundlagenermittlung sowie die erforderlichen Voruntersuchungen und Fachgutachten; die weiteren Leistungsphasen werden als Optionen vereinbart (Einzelheiten unter Ziffer 7).

2. Anlass und Ausgangslage

Das Feuerwehrhaus am Kampweg 1 wurde 1995 errichtet und ist die zentrale Einrichtung der Stützpunktfeuerwehr Rosdorf. Es beherbergt zugleich mehrere gemeindeweite Einrichtungen der Feuerwehr Rosdorf: Kleiderkammer, Atemschutzwerkstatt und Schlauchlager werden für alle Ortsfeuerwehren der Gemeinde vorgehalten; seit 2016 befindet sich hier zusätzlich das Büro der Gemeindebrandmeisterin bzw. des Gemeindebrandmeisters.

Die vorhandenen Stellplatzkapazitäten reichen für den heutigen und den absehbaren Fahrzeugbestand nicht mehr aus. Zugleich bestehen funktionale Defizite, insbesondere ist eine konsequente Schwarz-Weiß-Trennung im Bestand nicht darstellbar, und die Umkleide- und Sozialbereiche sind beengt. Es wird eine Erweiterung nach Süden gegenüber einer L-förmigen Lösung bevorzugt, weil sie eine Umsetzung im laufenden Betrieb ermöglicht und künftige weitere Erweiterungen offenlässt.

2.1 Bestandssituation

- Baujahr 1995, zweigeschossig; fünf Stellplätze zzgl. großem und kleinem Carport
- Fahrzeugbestand: ELW 1, TLF 4000 (Sonderbeschaffung), HLF 20/16, GW, MTW
- Faktisch stehen nur vier Stellplätze zur Verfügung, da die Waschhalle derzeit dauerhaft als Stellplatz genutzt wird und ihrer bestimmungsgemäßen Funktion entzogen ist
- Erdgeschoss: Führungsstelle, Umkleiden, geschlechtergetrennte Sanitärbereiche, Gerätewerkstatt, Gerätelager, Schlauchlager, Elektro- und Atemschutzwerkstatt, Fahrzeughalle inkl. Waschhalle, Ladestationen zur Batterieerhaltung, Drucklufterhaltung, Abgasabsauganlage
- Obergeschoss: Jugendfeuerwehrraum, Büro Ortsbrandmeister/-in, Küche, Schulungsraum, Abstellraum, geschlechtergetrennte Toiletten, Kinderfeuerwehrraum
- Bauzustand: Das Gebäude ist auf setzungsempfindlichem Untergrund gegründet; es bestehen Setzungsrisse. Ein aktuelles Baugrundgutachten liegt nicht vor; die Beschaffung ist Bestandteil des Auftrags (vgl. Ziffer 9).

- Die Durchfahrtshöhen der vorhandenen Tore entsprechen nicht den Anforderungen an moderne Feuerwehrfahrzeuge

3. Planungsziele

Mit der Erweiterung verfolgt die Auftraggeberin folgende Ziele:

- Errichtung von vier zusätzlichen Stellplätzen für Großfahrzeuge in einem Erweiterungsbau nach Süden, bemessen nach DIN 14092-1 in der Stellplatzgröße, die auch künftig zu beschaffende Fahrzeuge aufnehmen kann
- Bauliche und technische Vorhaltung für eine spätere Erweiterung um eine weitere Hallenachse („Stellplatz 5“). Die Vorhaltung ist so auszubilden, dass die Fläche später wahlweise als weiterer Stellplatz, als Waschhalle oder als Carport ausgebaut werden kann. Vorzusehen sind insbesondere Gründung bzw. Fundamentanschluss, Tragwerksanschluss, ein nicht tragender bzw. rückbaubarer Abschluss der Giebelseite, Dach- und Entwässerungsanschluss sowie die Medienanschlüsse (Elektro inkl. Reserve in der Unterverteilung, Druckluft, Abgasabsaugung, Wasser und Abwasser einschließlich der für eine Waschhalle erforderlichen Entwässerung mit Abscheider)
- Anbau eines Umkleide- und Sanitärtrakts westlich des neuen Fahrzeughallentrakts mit vollständiger Schwarz-Weiß-Trennung, geschlechtergetrennten Umkleiden und Sanitärbereichen sowie kreuzungsfreier Alarmwegeführung
- Soweit statisch, funktional und wirtschaftlich darstellbar: Anordnung von Schulungsräumen und Büroflächen auf dem Fahrzeughallen- und/oder Umkleidetrakt. Die Darstellbarkeit ist im Rahmen der Vorplanung im Variantenvergleich nachzuweisen.
- Rückführung der vorhandenen Waschhalle in ihre bestimmungsgemäße Nutzung nach Fertigstellung der Erweiterung
- Erhalt und Sicherstellung der uneingeschränkten Einsatzbereitschaft während der gesamten Bauzeit
- Herstellung der Anschlussfähigkeit für die zeitlich nachgelagerte Sanierung des Bestandsgebäudes (vgl. Ziffer 4.3)

4. Rahmenbedingungen

4.1 Bauen im Bestand und im laufenden Betrieb

Die Maßnahme wird vollständig im laufenden Feuerwehrbetrieb umgesetzt. Die Einsatzbereitschaft der Ortsfeuerwehr Rosdorf sowie die Verfügbarkeit der gemeindeweiten Einrichtungen (Kleiderkammer, Atemschutzwerkstatt, Schlauchlager) sind während der gesamten Bauzeit sicherzustellen. Vom Auftragnehmer wird erwartet, im Rahmen der Vorplanung ein Bauablauf- und Interimskonzept zu entwickeln, das Bauphasen, Interimsunterbringungen, Zufahrten und Rettungswege sowie die Aufrechterhaltung der Alarmierung abbildet.

4.2 Ausführungsmodell

Die bauliche Umsetzung ist derzeit als Vergabe an einen Generalunternehmer auf Grundlage der Planung des Generalplaners vorgesehen. Ein Totalunternehmermodell wurde bewusst verworfen, da es sich nicht um einen Neubau auf unbebautem Grundstück, sondern um eine Erweiterung im Bestand unter Betriebsfortführung handelt. Die Auftraggeberin behält sich vor, das Ausführungsmodell im Verlauf der Planung anzupassen.

4.3 Abgrenzung zur Bestandssanierung

Die Sanierung des Bestandsgebäudes – insbesondere im Hinblick auf die Setzungsrisse sowie die energetische und funktionale Ertüchtigung – ist nicht Gegenstand dieses Auftrags. Sie ist als eigenständiger, zeitlich nachfolgender Bauabschnitt vorgesehen. Der Auftragnehmer hat die Er-

weiterung jedoch so zu planen, dass die spätere Sanierung ohne Rückbau der Neubauteile möglich bleibt; dies betrifft insbesondere Tragwerk, Gründung, Erschließung, Brandschutzkonzept und die technische Gebäudeausrüstung. Die Auftraggeberin behält sich vor, die Planungsleistungen für die Bestandssanierung zu einem späteren Zeitpunkt gesondert zu vergeben.

4.4 Gründung und Bestandsanschluss

Aufgrund des setzungsempfindlichen Baugrunds und der dokumentierten Rissbildungen im Bestand kommt der Gründung des Erweiterungsbaus und dem konstruktiven Anschluss an den Bestand besondere Bedeutung zu. Erwartet wird eine Lösung, die unterschiedliche Setzungsverhalten von Bestand und Neubau schadensfrei aufnimmt (z. B. über setzungsunempfindliche Gründung und konstruktive Trennung durch Setzungsfugen). Die Ergebnisse des vom Auftragnehmer zu veranlassenden Baugrundgutachtens (Ziffer 9) sind zwingend zugrunde zu legen.

5. Planungsgrundlagen und einzuhaltende Regelwerke

Zu beachten sind insbesondere – jeweils in der zum Zeitpunkt der Planung geltenden Fassung –:

- DIN 14092 (Feuerwehrhäuser), insbesondere Teil 1 (Planungsgrundlagen) und Teil 7 (Werkstätten)
- DGUV Information 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ sowie die einschlägigen DGUV-Vorschriften und -Regeln
- Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Rosdorf (1. Fortschreibung 2021)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und zugehöriges Regelwerk, Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG)
- Arbeitsstättenverordnung und Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR), insbesondere ASR A2.3
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie Regelwerke zum Schall- und Wärmeschutz (DIN 4108, DIN 4109); der Schallschutz gegenüber angrenzender Wohnbebauung ist gesondert nachzuweisen
- DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – öffentlich zugängliche Gebäude)
- Anforderungen an die Funktionsfähigkeit unter extremen Umweltbedingungen (Hochwasser, Sturm, Starkregen, Stromausfall) entsprechend der Einordnung von Feuerwehrhäusern als kritische Infrastruktur; die Vorhaltung einer Netzersatzanlage sowie Maßnahmen zur Eigenstromversorgung sind zu untersuchen
- Kommunale Vorgaben der Gemeinde Rosdorf zu Nachhaltigkeit, Energieversorgung und Photovoltaik

6. Bedarfsprogramm (Rahmenvorgaben)

Das verbindliche Raum- und Funktionsprogramm ist in Abstimmung mit der Auftraggeberin, der Ortsfeuerwehr Rosdorf und dem Gemeindebrandmeister zu entwickeln. Als Rahmen gelten folgende Vorgaben:

Bereich	Vorgabe
Fahrzeughalle (Neubau)	4 Stellplätze für Großfahrzeuge nach DIN 14092-1; Tormaße und Durchfahrtshöhen abgestimmt auf künftig zu beschaffende Fahrzeuge; Abgasabsaugung, Drucklufterhaltung, Ladeinfrastruktur zur Batterieerhaltung
Erweiterungsvorhaltung	Bauliche und technische Vorbereitung einer weiteren Achse (Stellplatz 5 / Waschhalle / Carport) gemäß Ziffer 3

Bereich	Vorgabe
Umkleide-/Sanitärtrakt	Geschlechtergetrennte Umkleiden und Sanitärbereiche mit vollständiger Schwarz-Weiß-Trennung; Bemessung nach Personalstärke der Einsatz-, Jugend- und Kinderfeuerwehr; Stiefelwasch- und Reinigungsbereich
Schulung / Verwaltung	Schulungsräume und Büroflächen, vorzugsweise als Aufbau auf den Neubauteilen; Nutzungsvarianten und Flächenbedarf sind zu untersuchen
Außenanlagen	Zufahrten, Rangier- und Alarmparkflächen, Stellplätze für Einsatzkräfte, Entwässerung und Versickerung, Beleuchtung

Die Anzahl der Stellplätze (vier) ist verbindlich. Sie ergibt sich aus der Entscheidung der Auftraggeberin, die ursprünglich erwogene Lösung mit drei Stellplätzen und späterer Erweiterung zugunsten einer vollständigen Realisierung im ersten Bauabschnitt aufzugeben.

7. Leistungsumfang und stufenweise Beauftragung

Der Auftragnehmer erbringt die nachfolgend genannten Leistungen als Generalplaner in eigener Verantwortung und mit einheitlicher Schnittstelle zur Auftraggeberin. Die Zusammenfassung der Fachplanungen in einem Auftrag ist erforderlich, weil beim Bauen im Bestand unter Betriebsfortführung eine durchgängige, koordinierte Planungsverantwortung maßgeblich für die Termin- und Kostensicherheit ist.

Die Leistungen umfassen folgende Leistungsbilder:

- Objektplanung Gebäude und Innenräume, § 34 HOAI, Anlage 10
- Tragwerksplanung, § 51 HOAI, Anlage 14
- Technische Ausrüstung, § 55 HOAI, Anlage 15, für die einschlägigen Anlagengruppen (Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektro-/Nachrichtentechnik, Gebäudeautomation) einschließlich der feuerwehrspezifischen Sonderanlagen (Abgasabsaugung, Drucklufterhaltung, Ladeinfrastruktur, Alarmierungstechnik)
- Freianlagenplanung, § 39 HOAI, Anlage 11, für Außenanlagen, Zufahrten sowie Rangier- und Stellflächen
- Bauphysik, § 53 HOAI, Anlage 13: Wärmeschutz und Energiebilanzierung nach GEG sowie Bauakustik/Schallschutz mit besonderem Augenmerk auf die angrenzende Wohnbebauung
- Fachplanung Brandschutz einschließlich Erstellung des Brandschutzkonzepts für Neubau und Bestand im Umfang der genehmigungsrelevanten Auswirkungen

7.1 Stufe 1 – Erstbeauftragung

Verbindlich beauftragt werden mit Zuschlagserteilung:

- Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) sämtlicher unter Ziffer 7 genannter Leistungsbilder, einschließlich Klärung der Aufgabenstellung, Ermittlung des Raum- und Funktionsprogramms in Abstimmung mit der Feuerwehr, Ermittlung des Kostenrahmens sowie Zusammenstellung der Planungsgrundlagen
- Beschaffung, Beauftragung und Koordination der Voruntersuchungen und Fachgutachten nach Ziffer 9
- Erarbeitung eines ersten Rahmenterminplans sowie einer Einschätzung zum Bauablauf im laufenden Betrieb

Mit Abschluss der Stufe 1 liegen der Auftraggeberin die planerischen und gutachterlichen Grundlagen vor, die für die Bereitstellung weiterer Haushaltsmittel und die Beschlussfassung über die Fortführung des Vorhabens erforderlich sind.

7.2 Stufe 2 – Option: Leistungsphasen 2 bis 4

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Leistungsphasen 2 bis 4 (Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung) der unter Ziffer 7 genannten Leistungsbilder abzurufen. Hierzu gehören insbesondere der Variantenvergleich einschließlich der Untersuchung der Aufstockungsmöglichkeit, das Bauablauf- und Interimskonzept, die Kostenschätzung und Kostenberechnung nach DIN 276 sowie die vollständige Erarbeitung und Einreichung der Bauvorlagen.

7.3 Stufe 3 – Option: Leistungsphasen 5 bis 9

Die Auftraggeberin behält sich ferner vor, die Leistungsphasen 5 bis 9 ganz oder in weiteren Teilstufen abzurufen. Hierzu zählen auch die Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe der Bauleistungen einschließlich der Erstellung der Vergabeunterlagen für die Beauftragung eines Generalunternehmers sowie die Objektüberwachung und Objektbetreuung.

7.4 Bedingungen des Optionsabrufs

Der Abruf der Stufen 2 und 3 steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel und der entsprechenden Beschlussfassung der zuständigen Gremien. Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf den Abruf besteht nicht. Im Fall des Abrufs gelten die im Angebot benannten Konditionen fort. Die Auftraggeberin weist darauf hin, dass die optionalen Leistungen bei der Schätzung des Auftragswerts berücksichtigt wurden.

7.5 Besondere Leistungen

- Bestandserfassung und -bewertung im für die Planung erforderlichen Umfang, einschließlich digitaler Bestandsaufnahme
- BIM-basierte Planung: Der Auftragnehmer erstellt die Planung modellbasiert und führt modellgestützte Kollisionsprüfungen durch, insbesondere an den Schnittstellen zum Altbestand. Die Anforderungen der Auftraggeberin an Detaillierungsgrad, Datenformate und Übergabezeitpunkte werden in Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA) konkretisiert; der Auftragnehmer erstellt hierzu einen BIM-Abwicklungsplan (BAP). Maßgeblich sind offene Datenformate (IFC).
- Untersuchung von Maßnahmen zur Energieversorgung und Ausfallsicherheit (Photovoltaik, Speicher, Netzersatzanlage)
- Mitwirkung bei der Beantragung von Fördermitteln, insbesondere Aufbereitung der planungsseitigen Unterlagen und Kostenangaben
- Teilnahme an Sitzungen der politischen Gremien der Gemeinde Rosdorf sowie an Abstimmungsterminen mit der Feuerwehr in angemessenem Umfang

8. Projektbeteiligte und Abstimmung

Die Planung ist eng mit der Ortsfeuerwehr Rosdorf, dem Gemeindebrandmeister sowie dem technischen Gebäudemanagement der Gemeinde abzustimmen. Die Auftraggeberin legt Wert auf einen partizipativen Planungsprozess unter Einbindung der späteren Nutzerinnen und Nutzer. Wesentliche Planungsstände sind den zuständigen Gremien der Gemeinde zur Beratung vorzulegen.

9. Voruntersuchungen und Fachgutachten

Die Auftraggeberin verfügt über keine eigenen Kapazitäten zur Steuerung von Voruntersuchungen. Die Beschaffung, Beauftragung und Koordination der nachfolgend genannten Fachgutachten und Voruntersuchungen ist daher Bestandteil des Auftrags und bereits mit Stufe 1 zu erbringen. Der Auftragnehmer beauftragt die erforderlichen Sachverständigen im eigenen Namen, steuert deren Leistungen, prüft die Ergebnisse auf Plausibilität und Vollständigkeit und führt sie in die Planung zurück.

- Vermessung: Aufmaß und Lageplan des Grundstücks sowie Bestandsaufmaß des Gebäudes im für die Planung erforderlichen Umfang

- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2, einschließlich Gründungsempfehlung für den Erweiterungsbau und Bewertung des Setzungsverhaltens im Anschlussbereich zum Bestand
- Orientierende Schadstoffuntersuchung des Bestands, soweit durch die Erweiterung Eingriffe in Bestandsbauteile erfolgen
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung sowie entwässerungstechnische Untersuchung (Versickerungsfähigkeit, Regenwasserbewirtschaftung), soweit erforderlich

Der Auftragnehmer ermittelt den erforderlichen Untersuchungsumfang und stimmt ihn mit der Auftraggeberin ab. Der Mindestumfang, der der Kalkulation zugrunde zu legen ist, ergibt sich aus den Vergabeunterlagen. Wird ein darüber hinausgehender Untersuchungsbedarf erkennbar, zeigt der Auftragnehmer dies unverzüglich an; die Beauftragung erfolgt in diesem Fall nach gesonderter Freigabe durch die Auftraggeberin.

Klarstellung: Die Übertragung der Beschaffung und Koordination der Voruntersuchungen führt nicht zu einer Übernahme des Baugrundrisikos durch den Auftragnehmer. Der Baugrund bleibt der Risikosphäre der Auftraggeberin zugeordnet. Der Auftragnehmer haftet für die sorgfältige Auswahl und Steuerung der Sachverständigen sowie für die ordnungsgemäße Umsetzung der Gutachtenergebnisse in der Planung.

10. Termine und Kostenrahmen

Der Beginn der Leistungen der Stufe 1 ist unmittelbar nach Zuschlagserteilung vorgesehen. Ein verbindlicher Rahmenterminplan wird im Rahmen der Grundlagenermittlung gemeinsam festgelegt. Die Auftraggeberin strebt an, die Ergebnisse der Stufe 1 zeitnah den zuständigen Gremien vorzulegen, um die Entscheidung über den Abruf der Stufe 2 herbeizuführen.

Die Auftraggeberin verfolgt einen wirtschaftlich angemessenen Ausbaustandard. Der im Rahmen der Grundlagenermittlung festzulegende Kostenrahmen ist als verbindliche Planungsvorgabe zu behandeln; wesentliche Abweichungen sind der Auftraggeberin unverzüglich anzuzeigen.

11. Unterlagen und Besichtigung

Der Auszug aus dem Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Rosdorf, vorhandene Bestandsunterlagen des Gebäudes sowie ein Lageplan des Grundstücks Kampweg 1 können bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden. Weitere Unterlagen werden über die Vergabeplattform bereitgestellt bzw. den zur Verhandlung aufgeforderten Bietern übermittelt.

Eine Besichtigung des Feuerwehrhauses wird empfohlen und kann nach vorheriger Terminabstimmung mit der Auftraggeberin wahrgenommen werden.