

**Neubau Rettungszentrum
Waldsee**

**Verbandsgemeinde
Rheinauen**

©Geoportal RLP 2025

**Verhandlungsverfahren mit vorherigem öffentlichen
Teilnahmewettbewerb zur Vergabe von Leistungen der
Generalplanung**

- Anlage 802 – Funktionale Leistungsbeschreibung –

Stand 01.10.2026



Verbandsgemeinde
Rheinauen

Inhaltsverzeichnis

1.	Zielsetzung / Aufgabenstellung	3
1.1	Einführung in die Aufgabenstellung.....	3
1.2	Lage und Abgrenzung Plangebiet.....	5
1.3	Projektbeschreibung	6
2.	Leistungen des Auftragnehmers	6

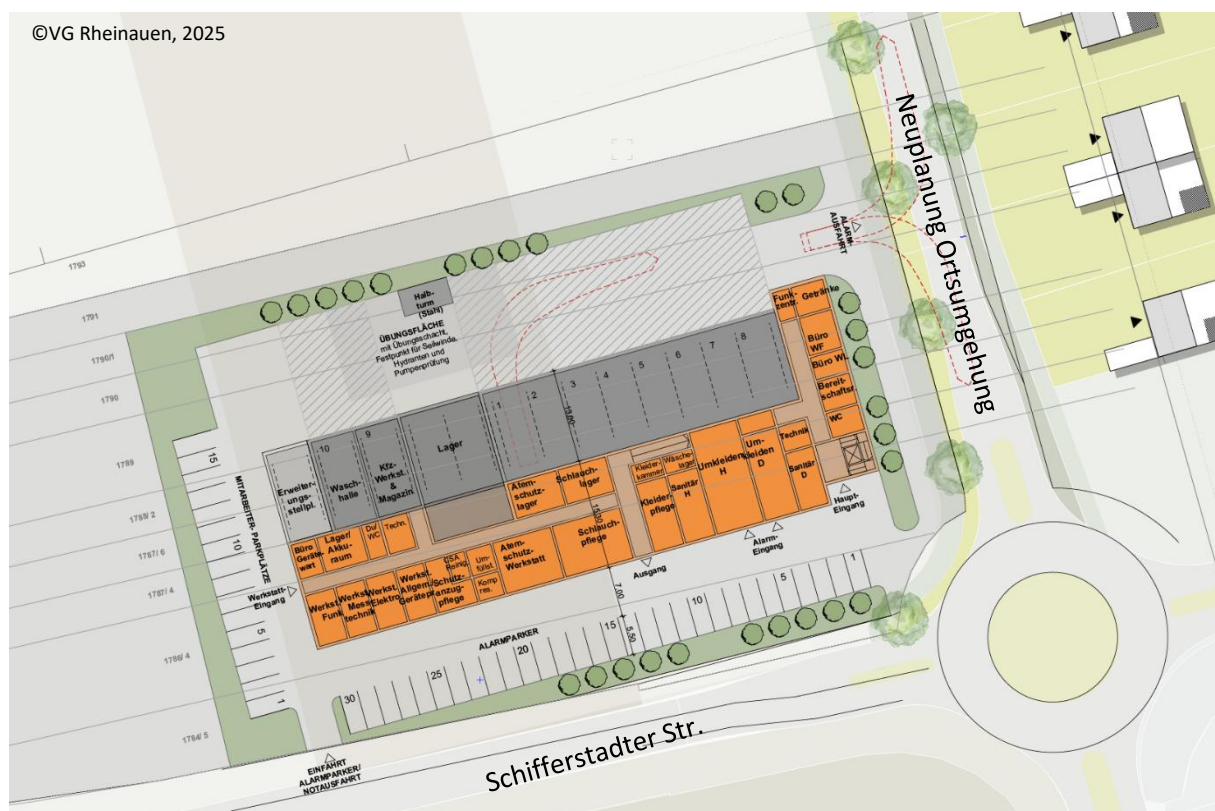
1. Zielsetzung / Aufgabenstellung

1.1 Einführung in die Aufgabenstellung

Das bestehende Feuerwehrhaus der Ortsgemeinde Waldsee befindet sich derzeit in der Ludwigstraße im innerörtlichen Bereich und entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein modernes Feuerwehrgerätehaus. Sowohl die räumlichen Kapazitäten als auch die technische Ausstattung sind begrenzt. Die Fahrzeughallen bieten nicht ausreichend Platz für den aktuellen Fahrzeugbestand, und die Sozial-, Schulungs- und Lagerbereiche sind räumlich beengt. Darüber hinaus entspricht die verkehrliche Erschließung am jetzigen Standort nicht mehr den sicherheitstechnischen Anforderungen eines schnellen und sicheren Ausrückens der Einsatzkräfte. Außerdem benötigt der Rettungsdienst des Rhein-Pfalz-Kreises neue Räumlichkeiten, die gemeinsam mit dem Feuerwehrhaus in einem Neubau zu einem zentralen Rettungszentrum kombiniert werden müssen.

~~Außerdem benötigt der Rettungsdienst des Rhein-Pfalz-Kreises ebenso neue Räumlichkeiten, die gegebenenfalls gemeinsam mit dem Feuerwehrgerätehaus in einem Neubau zu einem zentralen Rettungszentrum kombiniert werden sollen.~~

Im Zuge der Planung für die neue Ortsumgehung am westlichen Ortsrand wurden Standortalternativen im Bereich der neuen Straße für einen möglichen Neubau geprüft und eine Machbarkeitsstudie zur Objektplanung erarbeitet.



Auf Grundlage dieser Vorarbeiten soll nun ein Neubau am westlichen Ortseingang der Gemeinde Waldsee mit folgenden wesentlichen räumlichen Anforderungen geplant werden:

- Einsatz- und Funktionsbereiche (inkl. Übungsturm)
- Sozial- und Aufenthaltsbereiche
- Verwaltungs- und Führungsbereiche

- Technik- und Nebenräume
- Außenanlagen und Verkehrsflächen
- Optionale entwurfs-/ standortabhängige Bereiche
- Räumlichkeiten Rettungsdienst des Rhein-Pfalz-Kreises (~~noch zu prüfen~~)
- Schutzräume (noch zu prüfen)

Im Zuge der Vorplanung wurde festgestellt, dass mehrere technische Systeme des Rettungszentrums in einem unmittelbaren und wechselseitigen funktionalen Abhängigkeitsverhältnis zueinander stehen. Diese Systeme können nicht isoliert voneinander geplant werden, ohne dass wesentliche Planungskonflikte entstehen, die entweder die Funktionsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen oder kostspielige Planungsänderungen in späteren Leistungsphasen erforderlich machen.

Im Einzelnen bestehen folgende systemische Abhängigkeiten zwischen den Planungsleistungen (Objektplanung Gebäude, Technische Ausrüstung, Tragwerksplanung, Freianlagen):

a) Abgasabsauganlagen in der Fahrzeughalle:

Die Abgasabsauganlagen sind direkt an den Stellplätzen der Einsatzfahrzeuge installiert und erfordern eine exakte planerische Abstimmung zwischen der Grundrissplanung (Aufstellmaße der Fahrzeuge, Ausfahrtswege), den haustechnischen Installationen (Lüftungstechnik, Leitungsführung), der Tragwerksplanung (Abhängepunkte, Deckendurchbrüche) sowie der Gebäudehülle (Abluftöffnungen, Fassadendetails). Änderungen in der Fahrzeugaufstellung oder der Gebäudegeometrie ziehen unmittelbar Anpassungen in der TGA-Planung nach sich.

b) Druckluft- und Ladeinfrastruktur für Einsatzfahrzeuge

Die Infrastruktur zur Versorgung der Einsatzfahrzeuge mit Druckluft und elektrischer Ladeenergie (insbesondere für Hybrid- und Elektrofahrzeuge) erfordert eine koordinierte Planung von Stellplatzbelegung, Elektroplanung (Leitungsquerschnitte, Schutzeinrichtungen), Druckluftversorgung und Tragwerksplanung (Bodenbeschaffenheit, Lastannahmen). Die Positionierung der Zapfsäulen und Ladepunkte ist unmittelbar von der Fahrzeughallenkonfiguration abhängig.

c) Notstromversorgung und Redundanzsysteme

Rettungszentren müssen im Katastrophen- oder Stromausfall-Szenario vollständig autark betriebsfähig bleiben. Die Planung der Notstromversorgung (Netzersatzanlagen, USV-Systeme) betrifft alle Gewerke: die räumliche Integration des Aggregats in das Gebäudekonzept (Objektplanung), die Lüftung des Aggregatraums (TGA), die Fundamentierung und Schallschutzmaßnahmen (Tragwerk), die Leitungsführung zu allen versorgungsrelevanten Verbrauchern sowie die Einbindung in die Brandmelde- und Sicherheitstechnik. Eine losweise Vergabe dieser Planungsanteile birgt das erhebliche Risiko von Schnittstellenfehlern mit direkten Auswirkungen auf die Betriebssicherheit.

d) Brandmelde-, Alarmierungs- und Sicherheitssysteme

Diese Systeme bilden das sicherheitstechnische Rückgrat des Rettungszentrums. Sie müssen mit der Gebäudestruktur (Flucht- und Rettungswege, Brandabschnitte), der technischen Gebäudeausrüstung (automatische Entrauchung, Schließanlagen, Zutrittskontrolle), der Alarmierungsanlage und den baulichen Fluchtwegkonzepten integral abgestimmt werden.

Planungsänderungen in einem dieser Bereiche – etwa eine Anpassung der Brandabschnittsgrenzen oder eine Änderung der Grundrissstruktur – wirken sich regelmäßig auf alle anderen Teilsysteme aus.

e) Schwarz-/Weiß-Trennung in Umkleide- und Sozialbereichen

Das Konzept der Schwarz-/Weiß-Trennung (Trennung von kontaminiertem „Schwarz“-Bereich und hygienischem „Weiß“-Bereich) ist ein zentrales funktionales Anforderungselement und stellt strenge Anforderungen an die Grundrissorganisation, die Ausstattung der Sanitäranlagen (TGA), die Lüftungsführung (keine Überströmung von Schwarz nach Weiß), die Bodenbeläge und die Oberflächenbeschaffenheit (Objektplanung) sowie die Zutrittskontrollsysteme (Sicherheitstechnik). Die korrekte Umsetzung dieses Konzepts setzt eine disziplinübergreifende, durchgängige Planung voraus.

f) Kurze und sichere Alarm- und Einsatzwege Die Anforderung an minimale Ausrückzeiten bedingt, dass die gesamte Gebäudeorganisation – von der Schlaf- und Aufenthaltszone über die Umkleidebereiche bis zur Fahrzeughalle und Ausfahrt – funktional optimiert wird. Dies betrifft die Grundrissplanung, die Wegeführung auf dem Außengelände (Freianlagenplanung), die Beleuchtungsplanung, die Alarmierungsanlage sowie Türsteuerungsanlagen. Sämtliche Planungsdisziplinen müssen dieses Leitprinzip konsistent verfolgen.

Aus fördertechnischen sowie haushaltsbedingten Gründen dürfen maximale Baukosten von EUR 10.000.000 brutto incl. 19 % MwSt. nicht überschritten werden. Der vorliegende Grobkostenrahmen, der über diese Summe hinausgeht, bzw. die daraus resultierenden anrechenbaren Kosten als Grundlage dieses Verfahrens wurden bereits entsprechend reduziert.

Der Auftragnehmer hat die von ihm zu erbringenden Leistungen mithin so umzusetzen und zu planen, dass das ihm zustehende Honorar und das Honorar des Totalunternehmers in Summe einen Betrag in Höhe von 12,5 Mio. Euro (brutto) nicht überschreiten.

1.2 Lage und Abgrenzung Plangebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Schifferstadter Straße und Albert-Einstein-Allee und ist somit über die vorhandene Straßenstruktur bereits gut erreichbar. Eine Anbindung zur Hauptverkehrsachse der Gemeinde ist gegeben, sodass Einsatzkräfte und Fahrzeuge zügig ausrücken können. Durch die neu geplante Ortsumgehung, die nördlich an den Kreisverkehr anschließen wird, erhält das Grundstück eine zusätzliche Ein- bzw. Ausfahrtmöglichkeit.



1.3 Projektbeschreibung

Der Auftraggeber beabsichtigt, den Neubau im Wege einer Totalunternehmervergabe zu realisieren. Hierzu soll der Totalunternehmer neben der schlüsselfertigen Errichtung des Bauwerks die hierfür erforderlichen Planungsleistungen ab der Leistungsphase 5, insbesondere 5, 8 und teilweise 9 (Ordnen und Übergeben der bereits in den Leistungsphasen 1–8 entstandenen Dokumente) im Sinne der HOAI übernehmen.

2. Leistungen des Auftragnehmers

Die gegenständliche funktionale Leistungsbeschreibung beschreibt die vom Auftragnehmer zu erbringenden Generalplanungsleistungen. Diese sind insbesondere die Leistungsphasen 1, 2, 3, 4, und 9 (mit Ausnahme der Dokumentation der Leistungsphase 9), sowie die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung für die Beschaffung der Totalunternehmerleistungen, sowie die Kontrolle der Arbeiten der Leistungsphase 5 und 8 des Totalunternehmers.

Der Auftragnehmer hat insbesondere die Aufgabe,

- die vorhandenen Voruntersuchungen und Planungsgrundlagen fachlich zu prüfen, zu bewerten und zu plausibilisieren;
- die Planungsgrundlagen bis zum für die Vergabe erforderlichen Stand fortzuentwickeln;
- die funktionale Leistungsbeschreibung einschließlich sämtlicher Vergabeunterlagen für die Totalunternehmervergabe zu erstellen;
- den voraussichtlichen Auftragswert der Totalunternehmerleistungen belastbar zu ermitteln;
- den Auftraggeber bei der Durchführung des Vergabeverfahrens für die Totalunternehmerleistungen fachlich und technisch zu begleiten; sowie
- die Ausführung der Bauleistungen durch eine unabhängige Kontrolle der Objektüberwachung zu begleiten, um die Bauherreninteressen gegenüber dem Totalunternehmer sicherzustellen.
- Mängelfeststellung: Fachliche Beratung und Begehung des Objekts zur Feststellung von Mängeln vor Ablauf der Verjährungsfristen. Mängelbeseitigung: Mitwirken bei der Überwachung der Beseitigung von fristgerecht gerügten Mängeln. Sicherheitsleistungen: Mitwirken bei der Freigabe von Einbehalten oder Bürgschaften nach Ablauf der Gewährleistung.
- Ziel der Beauftragung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine wirtschaftliche, technisch hochwertige und terminsichere Realisierung eines funktional und gestalterisch überzeugenden Neubaus unter Wahrung der Interessen des Auftraggebers.
- Der Leistungsgegenstand umfasst insbesondere:
- Objektplanungsleistungen (Gebäude und Innenräume sowie Freianlagen) nach den Leistungsphasen 1 sowie den für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung erforderlichen Teilen der Leistungsphase 2 HOAI;
- Fachplanungsleistungen der Tragwerksplanung sowie der Technischen Aus-rüstung, soweit diese für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung und der Vergabeunterlagen erforderlich sind;
- die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung einschließlich der Vergabeunterlagen für die Totalunternehmervergabe;
- die Ermittlung des Auftragswertes der Totalunternehmerleistungen;
- die fachliche Begleitung des Vergabeverfahrens einschließlich der Angebots-wertung und der technischen Prüfung der Angebote; sowie
- die unabhängige Kontrolle der Objektüberwachung während der Bauausführung.
- Teile der Leistungsphase 9 (und zwar: Mängelfeststellung: Fachliche Beratung und Begehung des Objekts zur Feststellung von Mängeln vor Ablauf der Verjährungsfristen. Mängelbeseitigung: Mitwirken bei der Überwachung der Beseitigung von fristgerecht gerügten Mängeln. Sicherheitsleistungen: Mitwirken bei der Freigabe von Einbehalten oder Bürgschaften nach Ablauf der Gewährleistung.

Die Leistungen werden stufenweise vergeben.

* * *