

Rahmenvereinbarung über Generalplanungsleistungen für eine standortübergreifende Modulplanung für max. 6 neue Wachenstandorte zur „Umsetzung der Wachenstandortstrategie“

Stand 12.08.2026

**Rahmenvereinbarung
über Generalplanungsleistungen für eine standortübergreifende Modulplanung für
max. 6 neue Wachenstandorte zur „Umsetzung der Wachenstandortstrategie
- Vergabenummer: 25-31-311863800-255**

**Verfahrensbeschreibung inkl.
funktionaler Leistungsbeschreibung**

Inhalt

1.0	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Abschluss Rahmenvereinbarung mit mehreren Rahmenvertragspartnern / Abruf Planungsleistungen („Mini“-Wettbewerb)	5
1.3	Terminschiene	6
1.4	Aufgabenstellung	7
1.4.1	Standort 1, Neckarstadt	7
1.4.2	Standort 2, Seckenheim (BSZ)	8
1.4.3	Standort 3, Seckenheim	9
1.4.4	Modulplanung, Grundzüge der Modulplanung an den verbleibenden Standorten (Rheinau, Sandhofen, Feudenheim)	11
2.0	Aufgaben und Ziele	12
2.1	Grundlagenermittlung	12
2.2	Vorplanung	13
2.3	Entwurfsplanung	13
2.4	Objekt- und Fachplanungen	14
2.5	Standardisierte, standortübergreifende Modulplanung	14
2.6	Funktionale Leistungsbeschreibung	14
2.7	BIM-Anforderungen	15
2.8	Vergabebegleitung	15
2.9	Interaktiver Planungsprozess bei mehreren Projekten	16

1.0 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

In den Jahren 2021 bis 2023 wurde der bis dahin bestehende Brandschutzbedarfsplan aus dem Jahr 2013 fortgeschrieben und überarbeitet.

Dadurch ergab sich ein umfassender Anpassungsbedarf für die Struktur der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes der Stadt Mannheim, da die Erreichung eines normkonformen Schutzziels mit der derzeitigen Wachenstandortkonzeption nicht möglich ist.

Mit Beschluss des Gemeinderates (V621/2025) vom 03.02.2026 (Anlage U2.1) wurde eine neue, angepasste Standortkonzeption zur Wachenstandortstrategie weiterentwickelt, welche die Ausrichtung der Feuerwehr Mannheim an den aktuellen Stand der Technik und an die steigenden Einsatzzahlen sowie Gefährdungspotentiale der vergangenen Jahre anpasst und dabei diese, auch unter wirtschaftlichen Aspekten, zukunftssicher aufstellt.

Die neue Standortkonzeption sieht vor, Einsatzstellen mit Hilfe kleinerer modularer Basiseinheiten, welche schneller und flexibler innerhalb des Stadtgebietes agieren können, zu erreichen.

Die hierfür erforderlichen Idealstandorte inkl. der individuellen Nutzungsbereiche (Raumbedarfe, Sondernutzungen, freiwillige Feuerwehr, Rettungsdienst, etc.) wurden ermittelt und festgelegt. Zur optimalen Verteilung der Basiseinheiten über das gesamte Stadtgebiet wurde ein Modell entwickelt (siehe Abbildung 1). Aus diesem Modell geht hervor, dass zur Abdeckung des gesamten Stadtgebietes künftig 6 Standorte notwendig sind. Davon sind 4 Standorte für Feuerwachen der Berufsfeuerwehr, davon 3 kombiniert mit freiwilliger Feuerwehr (Feuerwehrhaus), ein Bevölkerungsschutzzentrums und ein weiterer, separater Standort für ein Feuerwehrhaus vorgesehen. Diese bilden die Basis für die insgesamt 6 Standorte, so dass künftig die gültigen Vorgaben für den Bereich der Gefahrenabwehr normkonform und nachhaltig abgebildet werden können.

Um eine möglichst wirtschaftliche, zeiteffiziente und technisch anspruchsvolle Umsetzung zur Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe zu ermöglichen, wurden alle Standorte im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Anlage U2.2) auf eine mögliche Umsetzung in Modulbauweise geprüft. Ziel dieser Machbarkeitsstudie war, das bestehende Standortnetz mithilfe modularer Planungs- und Baukörperkonzepte zukunftsfähig zu ergänzen und dabei sowohl städtebauliche

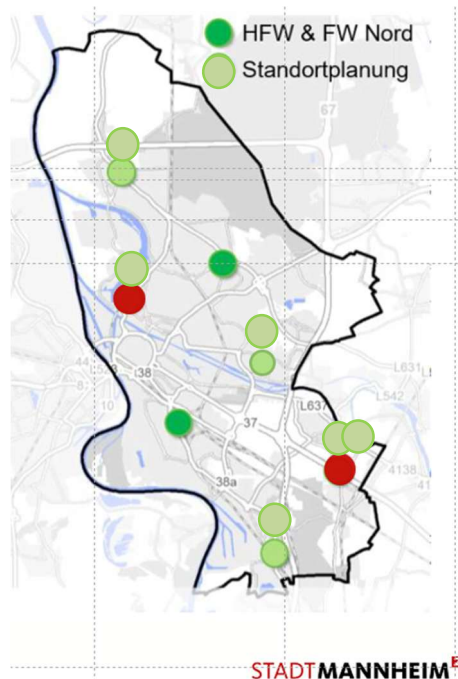


Abb.1. Modell – Optimale Verteilung Basiseinheiten - Stadtgebiet

als auch betriebliche Anforderungen in Einklang zu bringen. Die einzelnen Gebäude sollten die Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllen sowie innovative Lösungen bieten. Dabei sind die geltenden baurechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben und Richtlinien zu berücksichtigen.

Die Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass eine möglichst schnelle und kosteneffiziente Umsetzung zur Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe in Modulbauweise (umfasst serielles und modulares Bauen) auf allen potentiellen Standorten möglich und zielführend ist.

Seriell und modulares Bauen bietet eine Vielzahl von Vorteilen, darunter erhebliche Zeit- und Kosteneinsparungen sowie verbesserte Qualität und Nachhaltigkeit. Durch die Vorfertigung von Bauteilen in Fabriken können Bauprojekte deutlich schneller abgewickelt werden, was zu einer Reduzierung der Bauzeit und damit auch der Kosten von bis zu 20 % im Vergleich zum konventionellen Bauen führt.

1.2 Abschluss Rahmenvereinbarung mit mehreren Rahmenvertragspartnern / Abruf Planungsleistungen („Mini“-Wettbewerb)

Es wird eine Rahmenvereinbarung mit mehreren Unternehmen abgeschlossen. Die Höchstzahl der zu der Rahmenvereinbarung zuzulassenden Unternehmen beträgt dabei: 8 Unternehmen. Die Mindestzahl für den Abschluss der Rahmenvereinbarung beträgt 3 Unternehmen. Sollte die Mindestzahl nicht erreicht werden, behält sich der Auftraggeber vor, das Vergabeverfahren gem. § 63 Abs. 1 Nr. 4 VgV aufzuheben.

Für den Abschluss der Rahmenvereinbarung erhalten die Bieter nach den definierten Bedingungen und entsprechenden Auswahlkriterien den Zuschlag. Die Auswahlkriterien können dem Dokument „U4_Eignungs- und Zuschlagskriterien – inkl. Wertungsmatrix“ bzw. dem Dokument „U5_Eigenerklärung zur Eignung - EzE“ entnommen werden. Für den Abruf der einzelnen standortbezogenen Generalplanungsleistungen wird innerhalb der in der ersten Stufe abgeschlossenen Rahmenvereinbarung ein Auswahlverfahren („Mini“-Wettbewerb) unter den an der Rahmenvereinbarung beteiligten Unternehmen (Rahmenvertragspartner) durchgeführt. Der „Mini“-Wettbewerb wird als Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb ausgestaltet. Die einzelnen Rahmenvertragspartner werden zu Beginn des „Mini“-Wettbewerbs zur Abgabe eines Angebots innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert werden. Den Rahmenvertragspartnern werden im Rahmen der Angebotsaufforderung unter anderem präzisierte standortbezogene Unterlagen, ein Honorarangebotsblatt sowie standortbezogene Zuschlagskriterien, deren Inhalt den bekannt gemachten Zuschlagskriterien gleicht, zur Verfügung gestellt. Der Auftraggeber behält sich lediglich vor, standortbezogen die prozentuale Wertung der Zuschlagskriterien zu variieren, als auch die Anzahl der bekannt gemachten Zuschlagskriterien zu verringern. Nach Einreichung von Angeboten wird mit den Rahmenvertragspartnern über die Angebote verhandelt. Nach Abschluss der jeweiligen Verhandlungen werden die Rahmenvertragspartner zur Abgabe eines letztmaligen Angebots aufgefordert. Der Rahmenvertragspartner mit dem wirtschaftlich günstigsten Angebot erhält den standortbezogenen Zuschlag.

Der mit dem Zuschlag innerhalb des „Mini“-Wettbewerbs beauftragten Generalplaner obliegt die Aufgabe der Entwurfsplanung, die die Grundlage der durch den Generalplaner zu erstellenden „funktionalen Leistungsbeschreibung“ gemäß Ziffer 2.6 für die bauliche Umsetzung der Maßnahme über einen Generalunternehmer bildet.

Die funktionale Leistungsbeschreibung ist das Bindeglied zwischen Planungs- und Realisierungsphase. Der in der Planung erarbeitete Entwurf, unter Angabe von Qualitäten und Standards, in Form einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (§ 7c VOB/A-EU) - die auch „funktionale Leistungsbeschreibung“ genannt wird -, dient als Kalkulations- und Angebotsgrundlage des bauausführenden Modulanbieters. Diese beschreibt nicht nur die Eigenschaften, sondern auch die erwarteten Ergebnisse der Leistung. Wie dieses Ziel erreicht werden soll, obliegt dem Auftragnehmer (Modulanbieter). Entwurf, Funktion, Zweck und weitere technische Rahmenbedingungen des Vorhabens werden vom Auftraggeber durch den Generalplaner benannt. Dabei soll in modularer Bauweise über alle 6 Standorte hinweg iterativ und systemoffen hinsichtlich der Konstruktion geplant werden. So soll erreicht werden, dass die Auftragnehmer - in diesem Fall die Modulanbieter - bei der Ermittlung der technisch, wirtschaftlich und gestalterisch besten und funktionsgerechtesten Lösung mitwirken und dabei unterschiedliche Modul-Systeme in Konkurrenz treten können.

Grundlage für die Entwurfsausarbeitung ist die Entwicklung eines definierten Rasters, welches sich auf alle weiteren Gebäude der zu beplanenden Standorte übertragen lässt und logistische Rahmenbedingungen berücksichtigt. Das Raster soll mit der Planungsleistung zum Standort 1 entwickelt werden.

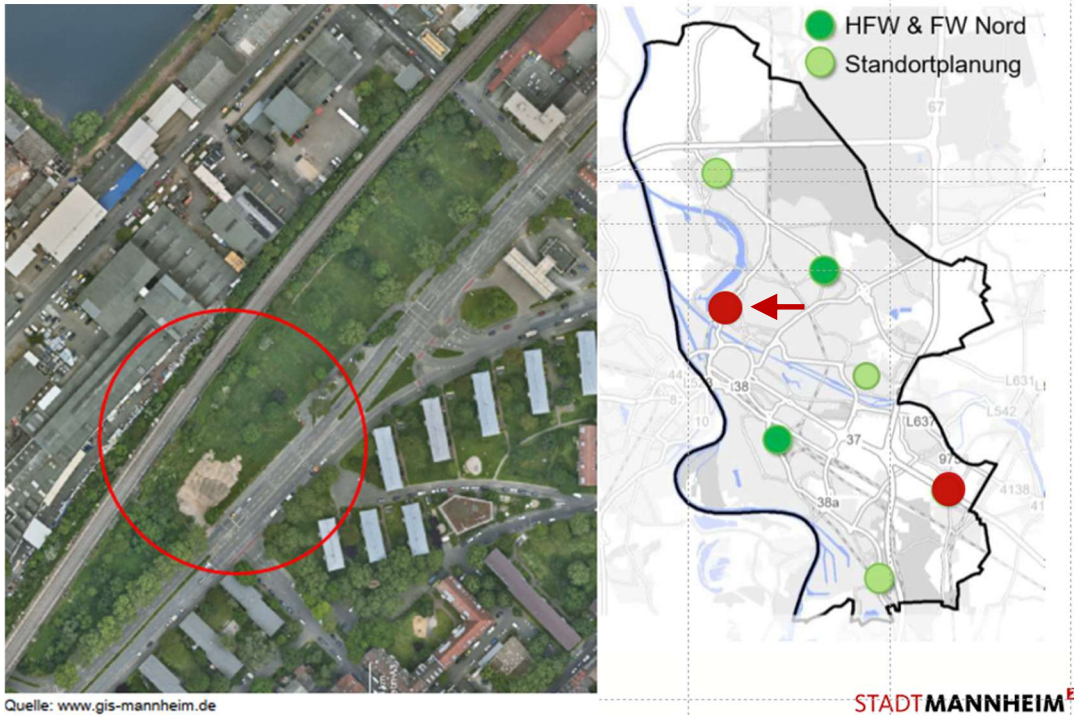
Ziel ist es, durch das Raster eine standortübergreifende Modulplanung an jedem Standort, gleiche Raumanordnungen und identische Abläufe innerhalb der Gebäude zu ermöglichen. Geplant werden soll ein hochgradig standardisiertes, aber dennoch ortsspezifisch angepasstes Gebäudeensemble (Raster), das sowohl wirtschaftlichen, als auch betrieblichen Anforderungen gerecht wird und den Nutzern einen hohen Wiedererkennungsgrad gibt.

1.3 Terminalschiene

Voraussichtlicher Abschluss der Rahmenvereinbarung:	4. Quartal 2026
Voraussichtlicher Abruf der Planungsleistung für Standort 1:	1. Quartal 2027
Voraussichtlicher Abschluss Planungsleistung für Standort 1:	4. Quartal 2027

1.4 Aufgabenstellung

1.4.1 Standort 1, Neckarstadt



Bei diesem Standort, Ludwig-Jolly-Straße Mannheim, handelt es sich um eine ehemals mit Wohngebäuden bebaute Fläche, die derzeit brach liegt. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 4.000 m² liegt im Mannheimer Stadtteil Neckarstadt West. Das Grundstück liegt an einer Bundesstraße und ist lediglich von einer Seite über die Bundesstraße her verkehrlich anzubinden.

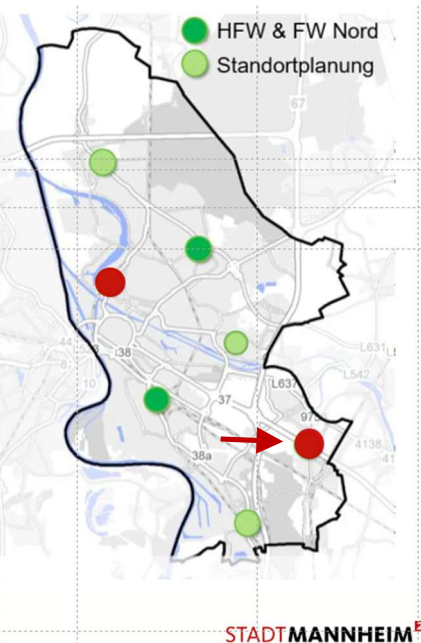
Für diesen Standort ist die Errichtung einer Feuerwache mit integriertem Rettungsdienst vorgesehen. Die Feuerwache soll mit einem Verwaltungsbereich und Sozialbereichen, einer Hauswerkstatt sowie einem Bereich für den Einsatzbetrieb mit einer Fahrzeughalle mit 6 Stellplätzen und einer Waschhalle ausgestattet werden. Für den Gebäudebetrieb sind Flächen für die Energieversorgung und die Haustechnikzentrale vorzusehen. Weitere Sonderflächen wie u. a. ein Ordonanzraum und ein Kompressorraum sind vorzusehen. In der Feuerwache ist eine weitere Hauswerkstatt mit geeigneten Bereichen zur Holzbearbeitung zu integrieren. In den Außenanlagen sind entsprechende Parkierungsflächen sowie Übungsflächen mit Übungsturm und eine Tankstelle vorzusehen. Die Alarmausfahrt soll direkt auf die Bundesstraße führen. Der Rettungsdienst soll über Verwaltungsräume, Sozialbereiche und eine Fahrzeughalle mit einem Stellplatz mit Lagerbereichen verfügen.

Der Primärenergiebedarf des Wachgebäudes der Feuer- und Rettungswache soll möglichst vollständig aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Eine der Hauptenergiequellen soll die Nutzung von Sonnenenergie in Verbindung mit Wärmepumpentechnologie oder Fernwärme sein.

1.4.2 Standort 2, Seckenheim (BSZ)

Bei der Fläche handelt sich um eine durch die Stadt Mannheim angekaufte, ehemalige US-Militärliegenschaft, auf dem Stem-Areal. Die Liegenschaft liegt am südlichen Rand des Stadtteils Seckenheim und wird in zwei Grundstücke aufgeteilt. Der Bereich für das Bevölkerungsschutzzentrum mit einem Flächengehalt von ca. 11.350 m² stellt den westlichen Teil des Grundstücks dar.

Erschlossen wird das Grundstück über den Holzweg und die Suebenstraße und liegt an der Autobahn A656.



Das Bevölkerungsschutzzentrum soll aus einem Schulungsgebäude mit angegliederter Fahrzeughalle bestehen. Das Schulungsgebäude soll einen Verwaltungsbereich, diverse Lehrräume und Sportbereiche sowie einen Bereich für die Jugendfeuerwehr und Sozialbereiche umfassen. Ein wesentlicher Nutzungsbereich soll der Atemschutzübungsbereich darstellen. Dieser soll aus einer Orientierungsstrecke mit verschiedenen Steuerungs-, und Übungsräumen sowie Lager- und Reinigungsräumen bestehen. Für den Gebäudebetrieb sind Flächen für die Ener-

gieversorgung und die Haustechnikzentrale vorzusehen. Die Fahrzeughalle soll über Stellplätze für 6 Fahrzeuge und einer Waschhalle, Sozial- und Lagerbereiche verfügen. Des Weiteren soll eine Realbrandhalle mit entsprechenden technischen Funktionen und eine Übungshalle errichtet werden. Die Übungshalle soll mit Übungsgebäuden unterschiedlicher Bauart und Gebäudehöhe (bspw. Wohn- und Geschäftsgebäude, Lagergebäude) mit Aufzug und Treppenräumen, verschiedenen Hausfassadentypen und einer gasbefeuelten Simulationsanlage in unterschiedlichen Räumen sowie Nebelgeneratoren ausgestattet werden. In den Außenanlagen sind entsprechende Parkierungsflächen sowie ein Übungsgelände mit unterschiedlichen Übungsobjekten für Sonderausbildungen und Nutzungsmöglichkeit für bis zu 5 Staffeln parallel vorzusehen.

Der Primärenergiebedarf des Bevölkerungsschutzzentrums soll möglichst vollständig aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Eine der Hauptenergiequellen soll die Nutzung von Sonnenenergie in Verbindung mit Wärmepumpentechnologie sein. Das Schulungsgebäude des Ausbildungszentrums unterliegt ähnlichen Anforderungen wie das Wachgebäude der Feuerwehr und kann somit in das beschriebene Gesamtsystem der Feuerwache, ggf. mit Anbindung an die benachbarte Feuerwache, integriert werden.

Die Übungs-, Realbrand- und Fahrzeughallen des Ausbildungszentrums sollen nur auf einen frostfreien Betrieb ausgelegt werden, um hier eine der Nutzung angepasste Temperierung zu gewährleisten.

Die Entwurfsausarbeitung soll auf Grundlage des bereits ausgearbeiteten und definierten Rasters zu Standort 1 angepasst und modifiziert werden. Ziel ist ein hochgradig standardisiertes, aber dennoch ortsspezifisch angepasstes Gebäudeensemble, das sowohl wirtschaftlichen als auch betrieblichen Anforderungen gerecht wird.

1.4.3 Standort 3, Seckenheim

Die Feuerwache auf dem Stem-Areal ist auf dem östlichen Grundstücksteil angesiedelt. Eine Besonderheit ist hier der südlich vorgelagerte ehemalige Exerzierplatz, der von zwei Gebäuden aus der Gründerzeit der Kaserne flankiert wird und mit diesen einen Status als denkmalgeschütztes Ensemble innehat. Dadurch liegt die zu bebauende Fläche im hinteren Grundstücksbereich und wird über die Suebenstraße erschlossen.



Der östliche Grundstücksteil weist eine Fläche von ca. 15.000 m² auf. Abzüglich der denkmalgeschützten Fläche verbleibt für die Feuerwachennutzung eine Fläche von ca. 9.000 m². Durch die Lage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks liegt die Feuerwache in direkter Nachbarschaft zu einem reinen Wohngebiet. Dieser bauordnungsrechtliche Umstand ist im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

Neben der Feuerwache ist an diesem Standort ein Gebäudeteil für die Freiwillige Feuerwehr Seckenheim vorzusehen. Weiterhin soll ein Rettungsdienst sowie eine zentrale Werkstatt für die Schlauchpflege angegliedert werden.

Die Feuerwache ist mit einem Verwaltungsbereich und Sozialbereichen, einer Hauswerkstatt sowie einem Bereich für den Einsatzbetrieb mit einer Fahrzeughalle mit 10 Stellplätzen und einer Waschhalle auszustatten. Für den Gebäudebetrieb sind Flächen für die Energieversorgung und die Haustechnikzentrale vorzusehen. Weitere Sonderflächen wie u. a. ein Ordonanzraum und ein Kompressorraum sind vorzusehen. In der Feuerwache ist eine weitere Hauswerkstatt mit geeigneten Bereichen zur Holzbearbeitung zu integrieren. In den Außenanlagen sind entsprechende Parkierungsflächen sowie Übungsflächen mit Übungsturm und eine Tankstelle vorzusehen. Die Alarmausfahrt erfolgt über den denkmalgeschützten Exerzierplatz über die Autobahnausfahrt auf die A656 Richtung Mannheim.

Die Freiwillige Feuerwehr soll über einen Verwaltungs-, Ausbildungs- und Aufenthaltsbereich sowie einer Fahrzeughalle mit Alarmumkleide verfügen. Entsprechende Funktionsflächen sind im Außenbereich vorzusehen.

Der Rettungsdienst soll über Verwaltungsräume, Sozialbereiche und eine Fahrzeughalle mit einem Stellplatz mit Lagerbereichen verfügen.

Der Primärenergiebedarf des Wachgebäudes der Feuer- und Rettungswache mit dem Feuerwehrhaus soll möglichst vollständig aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Eine der Hauptenergiequellen soll die Nutzung von Sonnenenergie in Verbindung mit Wärmepumpentechnologie sein. Synergieeffekte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen sowie dem benachbarten Bevölkerungsschutzzentrum sind erwünscht.

Die Entwurfsausarbeitung soll auf Grundlage des bereits ausgearbeiteten und definierten Rasters zu Standort 1 ausgebaut werden.

1.4.4 Modulplanung, Grundzüge der Modulplanung an den verbleibenden Standorten (Rheinau, Sandhofen, Feudenheim)

Es sind an drei weiteren Standorten Feuerwachen bzw. ein Feuerwehrhaus vorgesehen:

- Stadtteil Rheinau

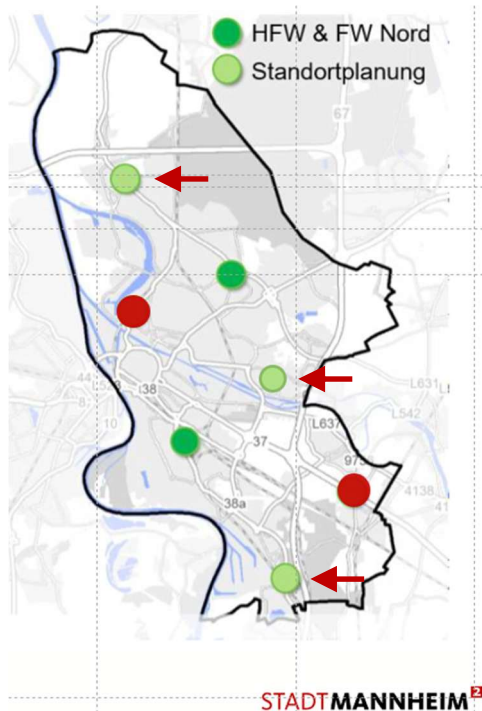
Hier soll eine Feuerwache, ein Feuerwehrhaus, ein Rettungsdienststandort, Werkstätten für Messtechnik und Gefahrgut, ein PSA-Zentrum sowie ein Sonderbereich für die Analytische Task Force entstehen.

- Stadtteil Sandhofen

Hier soll eine Feuerwache, ein Rettungsdienststandort, eine Sanitätslagerwerksatt sowie ein Katastrophenschutzlager entstehen.

- Stadtteil Feudenheim

An diesem Standort ist ein größeres Feuerwehrhaus geplant.



Die in der Modulentwicklung an den bereits beplanten Standorten definierten System- und Funktionsbausteine sollen in den Planungskonzepten der Standorte Rheinau und Sandhofen und Feudenheim konsequent fortgeschrieben werden. Dabei sollen die Grundprinzipien eines durch die bereits erstellten Planungen vordefinierten Rasters und Modultypen (z. B. Kopf-, Durchgangs- und Funktionsmodule) erhalten bleiben. Jeder genannte Standort soll vorkonfektionierte Modultypen nutzen, um damit an den jeweiligen Grundstücksrandbedingungen und Betriebsabläufen optimal anzuknüpfen.

2.0 Aufgaben und Ziele

Der zukünftige einzelne Planungsvertrag benennt einzelne Leistungspflichten des Auftragnehmers bei Beauftragung innerhalb der Rahmenvereinbarung.

Die nachfolgend aufgezählten Aufgaben und Ziele gelten grundsätzlich. Diese können je nach Standort im Rahmen des jeweiligen Planungsvertrages modifiziert werden. Durch den iterativen Planungsprozess entfallen zudem je nach Fortschritt einzelne Aufgaben, die sich wiederholen würden.

Wesentliches Ziel der Planungsaufgaben ist die Erstellung einer standortbezogenen, funktionalen Leistungsbeschreibung für die weitere Beauftragung eines Generalunternehmers, der die Planung auf Grundlage seines Systems fortschreibt und ausführt.

2.1 Grundlagenermittlung

Hierzu gehören insbesondere:

- Analyse vorhandener Planungsunterlagen,
- Abstimmung der Projektziele mit dem Auftraggeber,
- Durchführung von Nutzergesprächen,
- Prüfung des Raum- und Funktionsprogramms,

- Analyse der Grundstücke,
- Untersuchung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen,
- Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (Entwicklung Genehmigungsstrategie),
- Analyse der Erschließung,
- Entwicklung von Optimierungsvorschlägen,
- Erstellung einer belastbaren Kosten- und Terminplanung.

2.2 Vorplanung

Die Vorplanung umfasst insbesondere:

- Entwicklung mehrerer funktionaler Planungskonzepte unter Einbezug der Stadtplanung,
- Variantenuntersuchungen,
- Optimierung auf die betrieblichen Abläufe,
- Alarmwege,
- Schwarz-Weiß-Trennung,
- Fahrzeuglogistik,
- Verwaltungs- und Sozialbereiche,
- Erweiterbarkeit,
- Wirtschaftlichkeitsvergleich der Varianten (Kosten, Termine, Qualitäten).

Die Varianten sind systemoffen hinsichtlich der Konstruktion zu betrachten.

2.3 Entwurfsplanung

Soweit zur Erstellung der funktionalen Ausschreibung erforderlich, sind ausgewählte Leistungen der Entwurfsplanung zu erbringen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Konkretisierung des Vorentwurfs (inkl. Kosten, Termine, Qualitäten, Genehmigungsfähigkeit)
- Erstellung eines Entwurfes als Grundlage für die Leistungsbeschreibung
- funktionales Gebäudekonzept (z.B. Raumtypenprogramm, Flächenprogramm, Funktionsdiagramme, Funktionspläne, Lagepläne, etc.),
- technisches Gebäudekonzept,
- Definition technischer Anforderungen und Ausrüstung (TGA),
- Abstimmung sämtlicher Objekt- und Fachplanungen,
- Vorbereitung der Vergabeunterlagen,
- Vertiefte Kostenermittlung,
- Rahmenterminplan.

Eine konstruktive Ausführungsplanung ist ausdrücklich nicht Bestandteil des Auftrags.

2.4 Objekt- und Fachplanungen

Der Generalplaner koordiniert sämtliche erforderlichen Objekt- und Fachplanungen und stellt deren vollständige Bearbeitung sicher.

Hierzu gehören insbesondere:

- Objektplanung Gebäude und Innenräume,
- Objektplanung Ingenieurbauwerke, Gruppen 1, 2, 4, 6, 7 (die Anzahl der Gruppen kann standortbezogen variieren)
- Objektplanung Verkehrsanlagen,
- Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung (Anlagengruppen 1 - 8),
- Fachplanung Tragwerksplanung,
- Fachplanung Brandschutz,
- Fachplanung Bauphysik mit Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bau- und Raumakustik, Schallschutz,
- sonstige standortbezogene Fachplanungen für spezielle Nutzungen (wie beispielsweise Atemschutzübungsstrecke, Realbrandhalle), die spezielle Nachweise erfordern.

2.5 Standardisierte, standortübergreifende Modulplanung

Parallel zur Bearbeitung der Einzelprojekte entwickelt der jeweilige Generalplaner ein auf weitere Standorte übertragbares Standardkonzept, dass über die weiteren Standorte hinweg in einem iterativen Prozess weiterentwickelt wird.

Hierzu gehören insbesondere:

- Identifikation von Standardisierungspotenzialen,
- Entwicklung modularer Planungslösungen,
- Definition wiederkehrender Schnittstellen,
- Dokumentation übertragbarer Lösungen,
- kontinuierliche Fortschreibung der Standards.

2.6 Funktionale Leistungsbeschreibung

Die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung für die Generalunternehmerleistungen bildet den Schwerpunkt des standortbezogenen Auftrages.

Sie ist vollständig, eindeutig, produktneutral und systemoffen zu erstellen.

Sie beschreibt sämtliche funktionalen Anforderungen, die der spätere Generalunternehmer für Planung und Realisierung benötigt.

Hierzu gehören insbesondere:

- Standortspezifische Projektziele,

- Raum- und Funktionsprogramm,
- Raumtypenbuch,
- Planunterlagen
- Anforderungen an Gebäude und Innenräume,
- Anforderungen an die Konstruktion,
- Anforderungen an die Technische Gebäudeausrüstung,
- Anforderungen an die Verkehrsanlagen,
- Nachhaltigkeitsanforderungen (Klimaschutz-Aktionsplan 2030 – Anlage U2.3),
- Qualitätsanforderungen,
- Anforderungen an Erweiterbarkeit,
- Lebenszyklusanforderungen,
- Wartungs- und Betriebsanforderungen,
- Arbeitssicherheit.

2.7 BIM-Anforderungen

Der Generalplaner erstellt die Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA) für die spätere Generalunternehmervergabe.

Hierzu gehören insbesondere:

- Modellstruktur,
- Attributvorgaben,
- Datenformate,
- IFC-Schnittstellen,
- Kollisionsprüfung,
- Informationsliefertermine,
- Modellqualitäten,
- digitale Dokumentation.

2.8 Vergabebegleitung

Im Vorfeld und während der Durchführung des Vergabeverfahrens zur Beauftragung eines Generalunternehmers unterstützt der Generalplaner den Auftraggeber bei

- der Erstellung einer Bewertungsmatrix,
- der Erstellung von fachliche Zuschlagskriterien,
- der Zusammenstellung von Anlagen und sämtlichen erforderlichen Planunterlagen für das Vergabeverfahren (siehe 2.6),
- der Beantwortung fachlicher Bieterfragen,
- der Prüfung der Angebote,
- den Bietergesprächen,
- bei der fachlichen Angebotsbewertung,

und berät im Rahmen der Vergabeempfehlung.

Die Zuschlagsentscheidung verbleibt ausschließlich beim Auftraggeber.

2.9 Iterativer Planungsprozess bei mehreren Projekten

Da mehrere Feuerwachen mit Feuerwehrrhäusern und Rettungswachen sowie einzelne Feuerwehrrhäuser in zeitlicher Folge errichtet werden sollen, ist das Planungskonzept kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Der jeweilige Generalplaner dokumentiert sämtliche Erkenntnisse und entwickelt hieraus einen fortschreibungsfähigen Standard für zukünftige Bauvorhaben innerhalb der Gesamtmaßnahme „Umsetzung Wachenstandortstrategie“.