


Seite 1	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 16.06.2026 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 34 / 2026 zu TOP Nr. 3</p>	
---------	---	---

Neubau Feuerwehrhaus Zaberfeld – Beauftragung Bietergemeinschaft Lehmann Architekten, Offenburg und AO Landschaftsarchitekten.Stadtplaner.Ingenieure, Mainz

Antrag zur Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beauftragt die Bietergemeinschaft

Architektur: Lehmann Architekten, Offenburg

Landschaftsarchitekten: AO Landschaftsarchitekten.Stadtplaner.Ingenieure,
Mainz

mit der Erbringung der Architektenleistungen gemäß dem Ergebnis des VgV-Verhandlungsverfahren zum Neubau des Feuerwehrhauses Zaberfeld zur Brutto-Angebotssumme der Bietergemeinschaft von 744.672,23 € (Leistungsphasen 1-9)

Anlagen:

Präsentationspläne des Siegerentwurfs

Sachverhalt:

Mit dem geplanten Neubau des Feuerwehrhauses beschreitet die Gemeinde Zaberfeld zusammen mit Ihrer Freiwilligen Feuerwehr Zaberfeld einen zukunftsweisenden Weg. Aktuell bestehen zwei Einsatzabteilungen mit knapp 70 aktiven Angehörigen der Feuerwehr sowie einer sehr engagierten Kinder- und Jugendfeuerwehr mit rund 50–60 Kindern und Jugendlichen.


Die Altersabteilung zählt 12 Kameraden.

Die beiden Einsatzabteilungen (Abt. 1: Zaberfeld/Michelbach, Abt. 2: Leonbronn/Ochsenburg) befinden sich in einem aktiven Fusionsprozess, der von der Bürgermeisterin und dem Gemeinderat ausdrücklich unterstützt wird. Ziel ist es, gemeinsam als eine geschlossene, schlagkräftige Feuerwehr in ein zentrales, zukunftsfähiges Feuerwehrhaus einzuziehen.

Aus einsatztaktischer Sicht bringt ein gemeinsames Feuerwehrhaus erhebliche Vorteile. Besonders in Anbetracht der zunehmend schwieriger werdenden Tagesverfügbarkeit von Einsatzkräften erhöht ein zentraler Standort die Reaktionsfähigkeit deutlich und verbessert die Alarmierungs- und Ausrückzeiten nachhaltig. Die Zusammenführung beider Abteilungen stärkt den Zusammenhalt, reduziert organisatorische Reibungsverluste und schafft eine klar strukturierte und zukunftsfähige Führungsebene.

Bereits heute üben die Kinder- und Jugendfeuerwehr gemeinsam.

Durch den Wegfall der Trennung in zwei Abteilungen wird der bereits gelebte Gemeinschaftsgedanke weiter gestärkt und künftig konsequent im aktiven Dienst fortgeführt.

Seite 2	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 16.06.2026 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 34 / 2026 zu TOP Nr. 3</p>	
---------	---	---

Auch organisatorisch wird der Zusammenschluss erhebliche Synergieeffekte mit sich bringen. Die derzeitige Struktur mit mehreren Abteilungskommandanten, Kassen- und Schriftführern wird im Rahmen der Fusion deutlich verschlankt. Künftig besteht die Wehrführung aus einem Kommandanten und zwei (bis drei) Stellvertretern, ergänzt um einen gemeinsamen Feuerwehrausschuss, einen zentralen Kassier und einen Schriftführer. Die Struktur der Jugendfeuerwehr bleibt in bewährter Weise bestehen.

Der Neubau des Feuerwehrhauses stellt für die Gemeinde Zaberfeld ein herausragendes Projekt dar – sowohl in seiner baulichen und städtebaulichen Bedeutung als auch hinsichtlich der finanziellen Dimension. Es ist ein Bauvorhaben, das in dieser Größenordnung und Tragweite in der Geschichte der Gemeinde einzigartig ist – und es voraussichtlich auch in den kommenden Jahrzehnten bleiben wird.

Für die Feuerwehr bedeutet dieser Neubau nicht nur eine dringend benötigte infrastrukturelle Verbesserung, sondern auch ein starkes Signal der Wertschätzung und Unterstützung durch Politik und Verwaltung. Er bildet die Grundlage dafür, dass auch künftige Generationen unter optimalen Bedingungen ehrenamtlich für die Sicherheit der Bevölkerung sorgen können.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.07.2025 für die Vergabe der Architektenleistungen beschlossen, einen Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb auszuschreiben. Mit der Betreuung des Vergabeverfahrens wurde das Büro Architektur 109 aus Stuttgart beauftragt.

Nach einer europaweiten Ausschreibung gingen im Dezember 2025 insgesamt 203 Bewerbungen ein. Daraus haben sich 11 Architekturbüros zu den bereits geladenen 4 Büros zur Teilnahme am Wettbewerb qualifiziert.

Nach dreimonatiger Bearbeitungszeit wurden am 11. März 2026 insgesamt 13 Entwürfe entsprechend der Wettbewerbsregelung anonym eingereicht. Das Preisgericht, unter Vorsitz des Stuttgarter Architekten Thomas Kock, tagte am 1. April 2026 und hat die Siegerentwürfe und Anerkennungen ausgewählt.

Den ersten Preis erhielt hierbei die Bietergemeinschaft

Architektur: Lehmann Architekten Offenburg


Landschaftsarchitekten: AO Landschaftsarchitekten.Stadtplaner.Ingenieure, Mainz

Nach Einladung zur dritten Stufe des Verfahrens, der VgV-Verhandlung, am 9. April 2026 hat die Bietergemeinschaft ihr Teilnahme bestätigt und am 27. April 2026 fristgerecht ein Honorarangebot eingereicht. Dieses ist dieser Vorlage als nichtöffentliche Ergänzungsvorlage beigefügt.

Die Bietergemeinschaften des 2. und 3. Preises haben ihre Teilnahme am VgV-Verfahren abgesagt.

Am 7. Mai 2026 erfolgte die Verhandlung im Sitzungssaal des Rathauses Zaberfeld. Das Verhandlungsprotokoll ist ebenfalls nichtöffentlich beigefügt.

Im Ergebnis hat sich die mit dem 1. Preis gewürdigte Bietergemeinschaft Lehmann Architekten, Offenburg und AO Landschaftsarchitekten.Stadtplaner.Ingenieure, Mainz, mit dem Wettbewerbsergebnis, der Vorstellung im Verhandlungsgespräch und dem wirtschaftlichen Honorarangebot als geeignetste Bietergemeinschaft aus dem europaweit ausgetobten VgV-Verfahren hervorgerufen und wird zur Beauftragung empfohlen.

Seite 3	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 16.06.2026 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 34 / 2026 zu TOP Nr. 3</p>	
---------	---	---

Die indikativen Honorarangebote nach der HOAI 2021 sind in der Honorarzone richtig eingestuft und im Basissatz errechnet.

Herr Lehmann wird sich und die beiden Büros sowie den Entwurf des neuen Feuerwehrhauses in der Sitzung des Gemeinderates vorstellen.

Zum weiteren Verfahren:

Aktuell laufen die Ausschreibungen für die Fachplaner Tragwerk und Heizung-/Lüftung-/Sanitär sowie Elektro.

Parallel dazu wurde auch das Bebauungsplanverfahren wieder aufgegriffen.

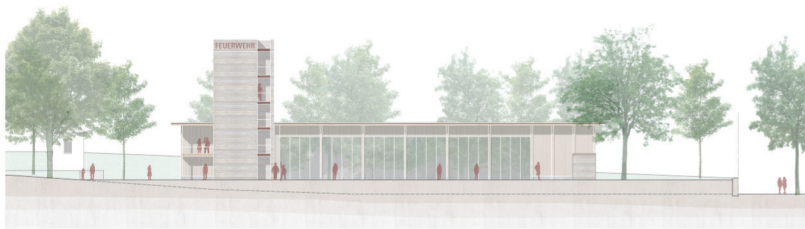
Nach einem intensiven Planungsprozess ist das Ziel, im Februar 2027 den Zfeu Antrag sowie den Antrag auf Fördermittel aus dem Ausgleichsstock zu stellen. Nach entsprechender Bewilligung werden die einzelnen Baumaßnahmen ausgeschrieben und vergeben.

Ausgehend von einer sich anschließenden 1,5 jährigen Bauzeit wird aktuell von einer Inbetriebnahme des Feuerwehrhauses Ende 2029 ausgegangen.

28.05.2026	Bürgermeisterin Diana Danner



Lageplan 1:500



Ansicht Süd 1:200



Grundriss Erdgeschoss 1:200

ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU UND FUNKTIONALITÄT

Die erarbeitete Konzeption resultiert aus den funktionalen Anforderungen an ein Feuerwehrgebäude und den Bedingungen vor Ort. Der gewählte Standort am Ortsrand von Zaberfeld bietet neben der verkehrstechnisch günstigen Lage die Chance, den Ortsrand durch ein markantes Gebäude aufzuwerten. Der vorgeschlagene Gebäudekomplex orientiert sich mit Fahrzeughalle, Schulungs- und öffentlichem Eingang zur Leontiner Straße und wird in Verbindung mit dem denkmalgeschützten Gartenhaus zur wichtigsten Adresse am Ort. Durch die Verankerung des Gebäudes im Gelände können alle verkehrstechnischen Anforderungen, wie Alarmlauf und Rückkehr sowie Annull-Einsatzmannschaft, etc. optimal erfüllt werden.

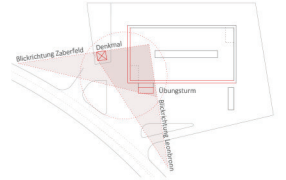
Die Gebäudekonzeption entwickelte sich aus den Bedingungen vor Ort und dem Bestreben, alle verkehrstechnischen Abläufe optimal vor und im Gebäude zu organisieren. Der Vorbereich der Fahrzeughalle ist direkt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen und ermöglicht auf dem Gelände das kreuzungsfreie Ausfahren der Einsatzfahrzeuge. Die geneigten Zufahrten der Einsatzfahrzeuge und die ebenerdige Alarmanlage über die Umladebereiche bis in die Fahrzeughalle ist in der gewählten Anordnung auf einer Ebene gewährleistet. Der öffentliche Hauptzugang mit kleinem Vorplatz ist kreuzungsfrei erreichbar. Das Besucher-Treppenhaus mit Aufzug verbindet horizontal und vertikal barrierefrei identische Funktionsbereiche miteinander und ermöglicht auf kurzem Weg, Schulungs- und Sitzungsraum im Obergeschoss zu erreichen.

FREIRAUM UND VERKEHRSKONZEPT

Das Grundstück befindet sich im ländlich geprägten Raum am Ortsrand. Das Freiraumkonzept greift den Charakter dieser Lage auf und verbindet die funktionalen Anforderungen der Nutzung mit einer ortsgemessenen Gestaltung sowie einer passenden Materialwahl. Ziel ist eine harmonische Einbindung des Neubaus in die vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur. Der Umgang mit der bestehenden Topografie erfolgt unter anderem durch den Einsatz von Gabionenwänden. Diese dienen einerseits zur Sicherung und Abgrenzung des bestehenden Geländes, andererseits fügen sie sich gestalterisch in den ländlichen Kontext ein. Darüber hinaus bieten die mit Neutronen gefüllten Gabionen potenziellen Lebensraum für Kleintiere, insbesondere für Erdbeeren, und leisten somit einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Außenraums.

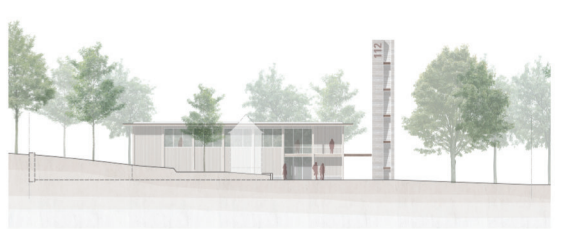
Der Hauptzugang wird durch einen Vorbereich aus Ortbeton akzentuiert, der als gestalterisches Element um den Neubau herumgeführt wird und den Eingangsbereich klar definiert. Für den Übergang, den Alarmlauf mit sechs Ausfahrten vor den Hallentoren so wie den Waschplatz ist aufgrund der zu erwartenden hohen Belastungen eine Asphaltbelagung (AC12 mit farblichen Bindemittel) mit Markierungen vorgesehen. Die Markierungen strukturieren nicht nur die unterschiedlichen Funktionsbereiche, sondern setzen zugleich einen gestalterischen Akzent im Freiraum.

STÄDTEBAULICHE SETZUNG

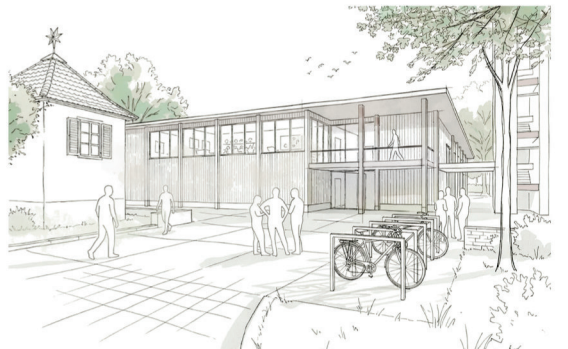


Das bestehende Gartenhaus bleibt erhalten und wird rötlich um eine zusätzliche Außenfläche ergänzt. Diese als „Landschaftsrampe“ ausgebildete Fläche mit wassergründiger Wegetechnik bietet Raum für Aufenthalt und ermöglicht gleichzeitig Ausblicke in die umgebende Landschaft. Ein Teil der vorhandenen Mauer wird in diesem Bereich bewahrt und nach Norden durch eine Gabionenmauer ergänzt, wodurch eine gestalterische und funktionale Verbindung zum übrigen Gelände entsteht. Die Stellplätze in den Randbereichen des Grundstücks werden als Rauminflächen ausgebildet. Dadurch wird der Versiegelungsgrad reduziert und gleichzeitig eine gestalterisch zurückhaltende Integration der Parkflächen in den landschaftlichen Kontext erreicht.

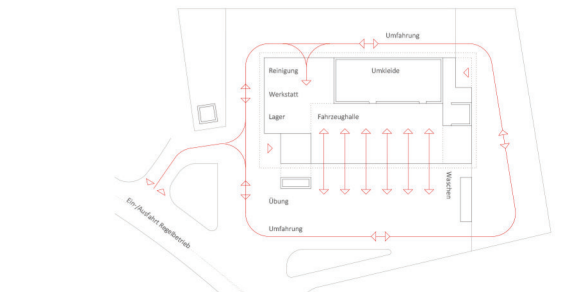
Die erforderlichen Zufahrten von der Leontiner Straße werden funktional gegliedert, um einen reibungslosen Ablauf sowohl im Regelbetrieb als auch im Alarmlauf sicherzustellen. Für das im Einsatzfall anrückende Personal wird eine separate Alarmanlage für die als Einsatzfahrzeuge aus Richtung des Supermarktes vorgehen. Diese ermöglicht eine störungsfreie und direkte Zuwegung zu den Alarmlaufstellen im örtlichen Grundstücksrand. Zusätzlich kann im Alarmlauf auch die allgemeine Zufahrt aus Richtung Leontiner genutzt werden. In weiteren Planungsetups wird eine vertikale Ausweisung der Leontiner Straße erforderlich sein, um ein Ausweichen der Einsatzfahrzeuge in beide Fahrrichtungen sicherzustellen. Die Stellplatzorganisation gliedert sich entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen. Am nördlichen Grundstücksrand werden 19 Besucherstellplätze vorgesehen, ergänzt durch weitere sechs Besucherstellplätze auf der Fläche des Übergangsbereichs, darunter ein barrierefreier Stellplatz. Am östlichen Grundstücksrand befinden sich insgesamt 18 Alarmlaufstellplätze sowie zwei zusätzliche Stellplätze für Führungspersonal. Diese sind räumlich dem Alarmlauf des Neubaus sowie dem Alarmlauf zugeordnet und gewährleisten kurze Wege im Einsatzfall.



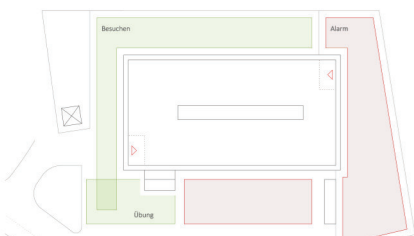
Ansicht West 1:200



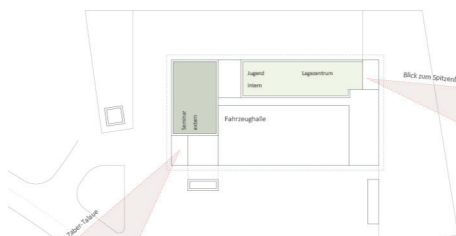
Skizze Eingangssituation



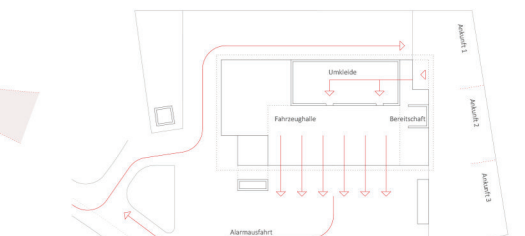
Feuerwehr | Regelbetrieb | Rückkehr | Wartung | Übung



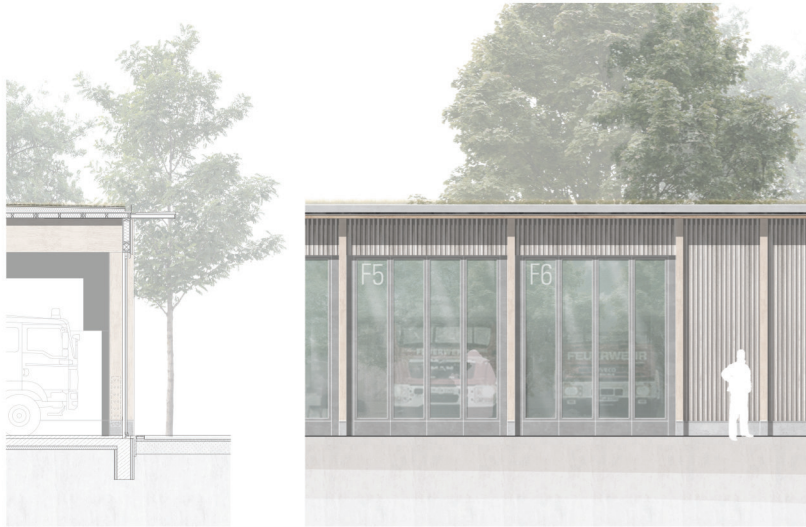
Freiflächenlayout | Erschließungskonzept



Feuerwehr | Regelbetrieb | Externe Saalnutzung



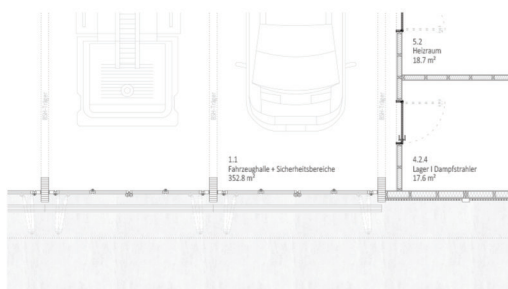
Feuerwehr | Alarmbetrieb



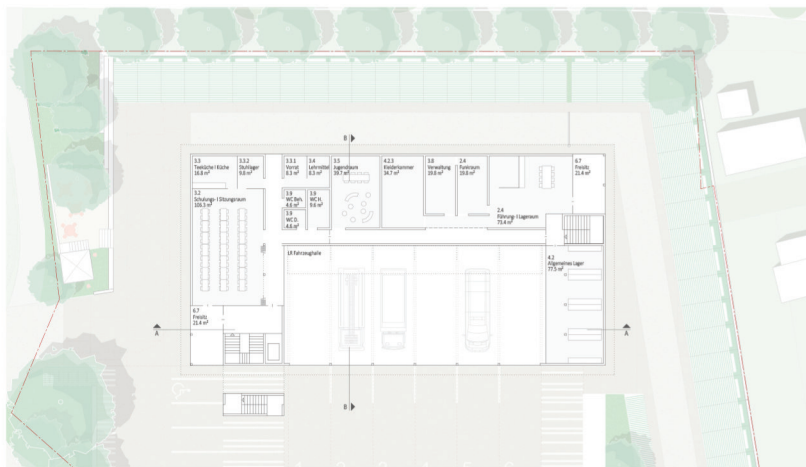
Fassadenansicht 1:50

- Dachstuhl
- Extensive Dachbegrünung
- Pflanzsubstrat
- Filtrvlies
- Drainageplatte
- Wurzelschutz
- Abdichtung EPDM
- Gefälleabdichtung Holzfaser
- Bereichsabschleimene
- Dampfsperre
- Installationsbohle
- Holz-Akustikdecke (Seminarraum)
- Zwischendecke
- Industrieputz
- Heizstrich
- Schulung - Trittschalldämmung
- Bereichsabschleimene
- Instalationsbohle (Sichtinstallation)
- Wandaufbau
- Holzfasade (Vergrauungslack)
- Konkretierung (Mineralfüllung)
- Fassadenbahn (Diffusionsbrems, winddicht)
- Holzständerkonstruktion
- Holzfasen-Einbaudämmung
- Dampfsperre
- Installationsbohle
- Innenverkleidung

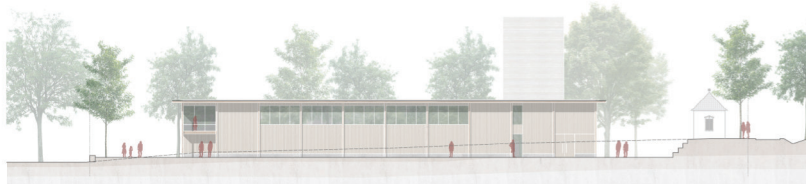
Fassadenschnitt 1:50



Grundrissdetail Fassade 1:50



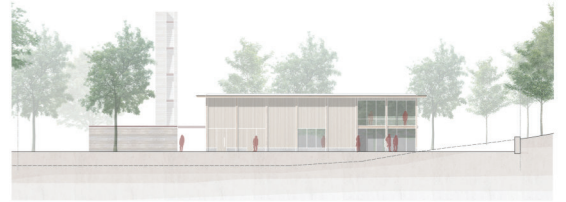
Grundriss Obergeschoss 1:200



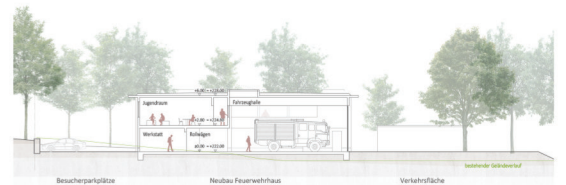
Ansicht Nord 1:200



Schnitt A-A 1:200



Ansicht Ost 1:200



Schnitt B-B 1:200

KONSTRUKTION, MATERIALITÄT, NACHHALTIGKEIT

Die Baukonstruktion wird in Holzstrahlbauweise im Sinne eines funktionalen Zweischbaus in zeitloser Eleganz und mit minimierter Instandhaltung vorgesehen. Dieser Anspruch in Verbindung mit einem ambitionierten Nachhaltigkeitskonzept definiert auch die Materialierung. In der natürlichen und widerweiblichen Aberration der Holzoberfläche wird die Integration des Feuerwehrgebäudes in das landschaftlich reizvolle Umfeld unterstrichen.

Die Holz-Alu-Fensteranordnung und die ebenerdigen Terrassen runden den Materialmix in Bezug auf Beständig- und Nachhaltigkeits ab. Die auf einem orthogonalen System entwickelte Planung bietet zusätzlich die Grundlage zur Umsetzung einer elementaren Bauweise mit hohem Vorkonstruktionsgrad und verkürzter Bauzeit.

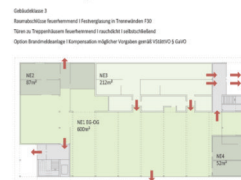
ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Die Grundstücksentwässerung wird in drei separate Entwässerungsbereiche gegliedert. Der Vorderebereich sowie die umlaufende Fahrbahn werden über eine flächenhafte Versickerung in den Randbereich entwässert. Zusätzlich werden im Bereich der Stellplätze Zisternen vorgeschlagen. Sie gewährleisten die erforderliche Rückhaltung bei Starkregenereignissen und schaffen die Möglichkeit einer Grauwasserentwässerung (Behälter, WC-Spülung, Pflanzenbewässerung) zur Reduzierung des Wasserverbrauchs. Für den Drogenhof ist aufgrund der zu erwartenden Schadstofffrachten, beispielsweise infolge von Lötlösungen, vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über Abflüsse in einen umrandeten Auffangbehälter abzulassen. Dieser ist regelmäßig bzw. bedarfsgerecht gesondert zu entleeren. Alternativ kann das Schmutzwasser über Vorbehandlungsanlagen (Sedimentations- und Abscheideanlagen) gereinigt in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. Für den Alarmpark sowie den Waschplatz wird vorgesehen, das anfallende Wasser über Abflüsse und entsprechende Abscheideanlagen vorzubehalten und anschließend gereinigt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

BRANDSCHUTZKONZEPT

Das Feuerwehrhaus wird brandschutztechnisch in Nutzungseinheiten unterteilt, gleichzeitig werden zwei voneinander unabhängige bauliche Fluchtmöglichkeiten, Treppenhäuser, eingeplant. Baukonstruktion und Abtrennung der einzelnen Nutzungseinheiten ergeben sich aus den Anforderungen an die Gebäudeklasse 3, einer feuerhemmenden Bauweise. Zur Absicherung einer flexiblen und großzügigen Nutzung des Veranstaltungsbereichs ist in Anlehnung an die Visziterie der Einbau einer Brandmeldeanlage als Ausweichmaßnahme mit dem Nutzer abzustimmen.

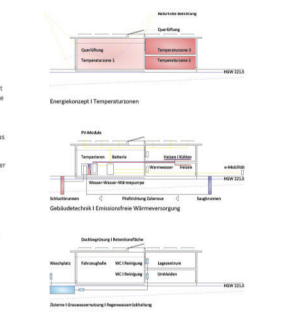
Brandschutzkonzept EG



Brandschutzkonzept OG



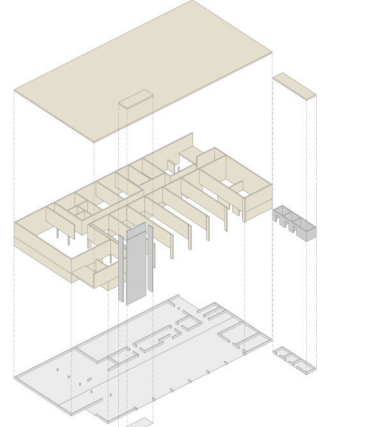
Brandschutzkonzept



ENERGIEKONZEPT

Das kompakte, flächen- und kubaturoptimierte Gebäude, die Anordnung der unterschiedlichen Funktionsbereiche, die hochgedämmte, klimasensiblen Ausführung sowie die natürliche Belichtung mit außenliegendem Sonnenschutz und Querlüftungsmöglichkeiten bilden die Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche Umsetzung und ein verbrauchsorientiertes Energiekonzept. Die klare Trennung von belichteten Räumen (Büro, Versammlungsraum) und niedertemperatur Räumen (Fahrzeughalle) und der Verzicht auf die Überbrückung der Fahrzeughalle reduziert Kosten und den Ressourcenverbrauch sowohl bei der Herstellung als auch beim Betrieb des Gebäudes. In Verbindung mit entsprechender PV-Nutzung der Dachflächen ist die Umsetzung eines Plus-Energiegebäudes bzw. eines COP-neutralen Betriebs möglich. Auf dieser Grundlage kann mit dem Bauherrn ein auf die speziellen Erfordernisse abgestimmtes Energiekonzept (z.B. Nutzung des oberflächennahen Grundwassers) entwickelt werden. Die geplante Struktur schafft die Voraussetzung, alle Ansprüche auf Ökonomie, Ökologie, Klimaschutz etc. zu erfüllen.

- Holzbau
- Stammbeton
- Stahlbetonbau



Pikto Tragwerk/Material