

Fachamt: Fachbereich
Technik

Vorlage-Nr.: 2025-140/1

Datum: 15.07.2025

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Neckarlauer - Umgestaltung
hier: Beschluss der Vorentwurfsplanung und Weiterbeauftragung

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	31.07.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

- 1) Die Vorentwurfsplanung des Planungsbüros GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur partg mbB aus 69120 Heidelberg zur Umgestaltung des Neckarlauers wird wie in der Beschlussvorlage dargestellt beschlossen.
- 2) Die weitere Beauftragung des Planungsbüros mit der Planung der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung für die Umgestaltung des Neckarlauers wird beschlossen. Für diese Planungsschritte beläuft sich das Honorar auf vsl. 42.805,46€ netto.
- 3) Die Finanzierung der Leistungen erfolgt über den Investitionsauftrag I5730 000 0360, Neckarlauer. Hier sind für 2025 Mittel in Höhe von 150.000 € eingestellt, die Finanzierung ist damit sichergestellt.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, in Absprache mit den zuständigen Behörden zu prüfen, wie der Status des Neckarlauers als „Betrieb gewerblicher Art“ erhalten werden kann, und Maßnahmen dafür einzuplanen.

Klimarelevanz: Die Planungsmaßnahme umfasst die Entsiegelung von Teilflächen des Neckarlauers. Somit sind positive Klimaeffekte zu erwarten.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Mit Beschlussvorlage Nr. 2018-022 hat der Gemeinderat in der Sitzung am 22. März 2018 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Umgestaltung des Neckarlauer auf Grundlage des Vorschlags des Arbeitskreises „Neckarlauer“ anzugehen und zu prüfen. Das Konzept sieht vor, die **westliche Hälfte des Neckarlauers** im Bereich der Fahrzeugrampe bis zum Aufgang auf die Hauptstraße (1. Realisierungsteil) frei

von Parkplätzen zu gestalten und **als Ruhezone und „Stadtstrand“ mit gastronomischem Angebot** einzurichten.

Die östliche Hälfte soll weiterhin zum Abstellen von PKW und Wohnmobilen genutzt werden, wobei die Parkzone auf den Bereich östlich der Neckarbrücke ausgeweitet werden soll. Der Voraussetzung für die Umgestaltung des östlichen Bereichs ist die Sanierung der Ufermauer zwischen Neckarbrücke und östlicher Bootsrampe, siehe auch Beschlussvorlage 2018-022/1.

- b) Das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept, beschlossen am 25.11.2021, benennt die Steigerung der Aufenthaltsqualität am Neckarlauer als klares Ziel. Die Maßnahme dient laut Konzept nicht nur den Bürger*innen Eberbachs, sondern kommt auch dem Tourismus zu gute. Städtebaulich entsteht mit der Maßnahme eine Verbindung des hochwertigen Innenstadtbereichs zum prägenden Fluss Neckar. Auch das Mobilitätskonzept, beschlossen am 22.05.2025, führt die Aufwertung des Neckarlauers als Maßnahme zur Stärkung des Fußgängerverkehrs auf.
- c) Mit Beschlussvorlage Nr. 2020-190 wurden Ingenieurleistungen zur Sanierung der bestehenden Kaimauer beauftragt. Die Vorentwurfsplanung ist inzwischen abgeschlossen, die Ergebnisse liegen der Verwaltung vor und werden mit der Beschlussvorlage Nr. 2025-111 vorgelegt.
- d) Mit Verwaltungsentscheidung Nr. 2022-241 wurden Planungsleistungen zur Umgestaltung des Neckarlauers an das Planungsbüro GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur partg mbb aus 69120 Heidelberg übertragen. Aufgabe war, eine **Planung für den ersten Realisierungsteil und Ideenskizzen für den restlichen Teil** zu entwickeln. Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bau- und Umweltausschuss in der nicht-öffentlichen Sitzung vom 04.05.2023 vorgestellt.
- e) Aufgrund der inzwischen bekannten Untersuchungsergebnisse der Ufermauer und der baldigen anstehenden Sanierung soll die Umgestaltung des Neckarlauers nun weiter vorangetrieben werden. Schnittstellen der beiden Maßnahmen und Vorteile bei einer zusammenhängenden Ausführung von Mauersanierung und Umgestaltung sollen geprüft werden. Besondere Beachtung gilt dem zeitlichen Rahmen im Hinblick auf die Nutzung des Neckarlauers im Jahr des Stadtjubiläums 2027.

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Das Büro GDLA hat insbesondere die westliche Hälfte des Neckarlauers und die geplante Umgestaltung zu einer Ruhe- und Aufenthaltszone genauer betrachtet und hat hierfür vier Untervarianten entwickelt, die sich in Teilbereichen unterscheiden.

Allen Varianten gemeinsam ist die Ausbildung eines barrierefreien Hauptwegs entlang des Ufers. Entlang des Wegs werden Teilflächen entsiegelt und bepflanzt, Teilflächen werden mit dem bestehenden, historischen Pflaster belassen bzw. neu belegt. Teil aller Varianten war der Umbau der westlichen Bootsrampe zu einer Sitzstufenanlage in verschiedenen Ausführungen und die Herstellung einer Standfläche für temporäre gastronomische Angebote.

Da das gesamte Planungsgebiet im Überschwemmungsgebiet liegt, kommen feste bauliche Anlagen nur unter Auflagen in Betracht. Mobile Lösungen sind vorzuziehen.

Vor allem unterscheiden sich die Varianten darin, ob ein Teil der Ufermauer abgebrochen und das Gelände dahinter abgetragen werden soll, um eine weitere Sitzstufenanlage in

der Ufermauer zu schaffen. Alternativ wird an der Stelle der Bau einer Gastronomie-Terrasse mit Pflasterbelag oder mit Sandauffüllung vorgeschlagen.

Nach Beratung im Bau- und Umweltausschuss wurde eine kombinierte Variante wie in Anlage 1 dargestellt zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Diese umfasst die wesentliche Erhaltung der Ufermauer und den Umbau der westlichen Bootsrampe zur parallel zum Neckar verlaufenden Sitzstufenanlage.

Auf Grundlage der Vorplanung und der gewählten Variante wird das Planungsbüro mit der Erarbeitung der Entwurfsplanung gemäß Leistungsbild Freianlagen der HOAI beauftragt.

3. Kostenschätzung

Im Rahmen der Vorplanung wurden Kosten geschätzt und nun für die ausgewählte Variante aktualisiert:

Variante	Kostenschätzung 2025	Baunebenkosten 20%	Gesamt netto
Neckarlauer Umgestaltung	1.556.699 €	311.340 €	1.868.039 €

4. Ingenieurleistungen

Die Stadtverwaltung hat mit dem Büro GDLA einen Stufenvertrag nach §39 HOAI 2021 zur Planung des Bauabschnitts 1 am Neckarlauer zwischen Fahrzeugrampe im Westen und Aufgang zur Hauptstraße im Osten abgeschlossen. Für die angrenzenden Flächen wurde zur Ideenfindung eine Pauschale in Höhe von 3.500 € netto vereinbart. Die zu planenden Freianlagen wurden entsprechend ihrer Inhalte und Anforderungen in die Honorarzone IV, Mittelsatz, eingestuft.

Das voraussichtliche Planungshonorar beträgt für die Gesamtmaßnahme auf Basis der Kostenschätzung für die günstigste Planungsvariante 1.2 voraussichtlich 228.166 € netto. Nebenkosten sind mit 4% vereinbart und ein Gesamtnachlass von 5 % eingeräumt. Die Grundlage der Honorierung der Leistungsphasen bildet die freigegebene Kostenberechnung nach der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung.

Beauftragt wurden bisher

- Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1)
- Vorplanung (Leistungsphase 2)

Für diese Leistungen wurden 33.733,58 € abgerechnet.

Es soll nun folgende weitere Leistung beauftragt werden:

- Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)

Mit diesen Leistungen wird eine genehmigungsfähige und mit allen Behörden abgestimmte Planung erarbeitet, die Voraussetzung für die Einreichung bei vielen Förderprogrammen ist,

Das Honorar für diese Planungsschritte wird auf **42.805 €** geschätzt.

Das Planungsbüro ist der Verwaltung als leistungsfähig und zuverlässig bekannt. Für die Aufgabe erscheint das Büro darüber hinaus auch wegen der Auszeichnung mit dem Landschaftsarchitekturpreis Baden-Württemberg 2022 für die Umgestaltung des Neckarlauers der Stadt Heidelberg als geeignet.

5. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 5730 0000 360 Neckarlauer Baumaßnahmen. Hier sind Mittel in Höhe von 150.000 € für den Haushalt 2025 angemeldet, die Finanzierung ist damit gesichert.

Im aktuellen Haushaltsplan stehen in den Jahren 2025 - 2027 für Baumaßnahmen am Neckarlauer lediglich 950.000 € zur Verfügung. **Für die Umsetzung der Umgestaltungsmaßnahmen an der Verkehrsfläche sind zusätzliche Mittel einzuplanen und alle erzielbaren Fördermittel in Anspruch zu nehmen.**

Aktuell wird der gesamte Neckarlauer als Betrieb gewerblicher Art behandelt, wodurch die Stadt bei der Maßnahme vorsteuerabzugsberechtigt ist. Nach der jüngsten Betriebsprüfung des Finanzamts wird diese Regelung zukünftig nur möglich sein, wenn weiterhin Einnahmen erzielt werden, z.B. über Parkgebühren. Hierbei ist dann wichtig, dass die Anzahl der Parkplätze im aktuellen Umfang erhalten bleibt. Die Verwaltung wird daher einen Vorschlag bezüglich der Gebührengestaltung erarbeiten, um für die anstehenden Baumaßnahmen den Vorsteuerabzug zu erhalten.

Mit den aktuellen Planungen werden die bestehenden Parkplätze in den östlichen Bereich des Lauer verlegt, sodass nur 10 Stellplätze entfallen.

6. Förderung

Seitens der Verwaltung wurden Fördermöglichkeiten geprüft. In Abstimmung mit der Stabstelle Wirtschaftsförderung des Rhein-Neckar-Kreises sowie dem zuständigen Regierungspräsidium in Karlsruhe wäre die Maßnahme ggf. im Rahmen des ELR Förderschwerpunktes Wohnumfeld-Maßnahme förderfähig. Aufgrund der Trennung des Neckarlauers durch die Bundesstraße 37 zur Wohnbebauung der Altstadt wäre der Antrag jedoch gut zu begründen. Eine abschließende Beurteilung und Aussage zum Projekt kann erst nach Vorlage weiterer konkreter Unterlagen erfolgen.

Wenn die Stadt Eberbach im Jahr 2026 in das Förderprogramm ELR „MOdellGEmeinde NACHhaltige Strukturentwicklung“ (MOGENA) aufgenommen werden sollte, könnte für dieses kommunale Projekt ggf. ein höherer Fördersatz in Anspruch genommen werden.

7. Zeitlicher Rahmen

Die Stadt Eberbach feiert 2027 ihr 800-jähriges Stadtjubiläum. Zu diesem Anlass sollen die Flächen am Neckarlauer spätestens zur Veranstaltung „Lebendiger Neckar“ im Juni zur Verfügung stehen.

Die Sanierung der Ufermauer ist voraussichtlich im Herbst 2026 abgeschlossen, sodass unter derzeitigen Voraussetzungen bei einer angenommenen Bauzeit von 8-9 Monaten eine Fertigstellung der Maßnahme noch zum Jubiläum realisierbar wäre.

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro GDLA sind die dazu nötigen Planungsschritte innerhalb dieses Zeitrahmens leistbar, wenn die entsprechenden Beauftragungen rechtzeitig erfolgen.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, die Leistungsphas 3 zu beauftragen, um im Herbst 2025 die fertiggestellte Entwurfsplanung rechtzeitig zur Antragsfrist für das Förderprogramm ELR einreichen zu können.

Nach Bestätigung der Planung durch den Gemeinderat und weiterer Beauftragung der Leistungsphase 4 und 5 könnte eine ausführungsfähige Planung im Frühjahr 2026 vorliegen.

Zu diesem Zeitpunkt sollte abschätzbar sein, ob eine Fertigstellung bis zum Stadtjubiläum möglich ist, und beraten werden, ob die Umsetzung der Maßnahme beschlossen wird.

8. Weitere Vorgehensweise

- Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung wird für das Projekt bei möglichen Förderprogrammen durch die Verwaltung Förderung beantragt.
- Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung wird das Projekt dem Gemeinderat vorgestellt und beraten werden, ob die Beauftragung weiterer Planungsleistungen beschlossen wird.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung, Stand 15.07.2025