

Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-089/1

Datum: 07.05.2026

Beschlussvorlage

Neubau eines Jugendzentrums in der Güterbahnhofstraße
hier: Vorstellung und Freigabe der Entwurfsplanung

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	21.05.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Die Entwurfsplanung der Hochbauabteilung für den Neubau des Jugendzentrums in der Güterbahnhofstraße wird anerkannt und die Verwaltung wird mit der weiteren Planung beauftragt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bauantrag für die Baumaßnahme einzureichen.
3. Das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau des Jugendzentrums auf dem Flurstück 882/2 nach §36 BauGB wird erteilt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Förderantrag beim Förderprogramm LEADER einzureichen, sobald ein Förderaufruf veröffentlicht wird.
5. Der Neubau des Jugendzentrums soll vorbehaltlich der Genehmigung der vorliegenden Planung, der Einhaltung des genannten Kostenrahmens und der Förderung von ca. 60% der Netto-Kosten des Bauvorhabens umgesetzt werden.

Klimarelevanz:

Das neue Jugendzentrum soll in vorbildhafter Weise möglichst klimaschonend mit nachhaltigen und nachwachsenden Baustoffen erstellt werden und auf klimaschonende Weise betrieben werden.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Zum 01.04.2005 wurde das „Jugendhaus“ in der Güterbahnhofstraße 14 für die Jugendlichen geschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen neuen Standort mit geeigneten Räumlichkeiten in Zusammenarbeit mit dem Verein Postillion e.V. zu suchen. Als Übergangslösung hatten die Jugendlichen die Kellerräume im Gebäude der Dr. Weiss-Grundschule bezogen.
- b) Der Wunsch nach neuen Räumlichkeiten wuchs auf Grund der Hochwasserproblematik bei den Jugendlichen stetig an. Wenn auch mit zwischenzeitlichen Unterbrechungen, war dies auch immer wieder Bestandteil der politischen Beratungen in den Gremien.
- c) Im Jugendzentrum in der Dr. Weiss-Schule wurden zuletzt in der Regel 30 Jugendliche betreut. Nach dem letzten Hochwasser war trotz Einbau von Einzelraumlüftungen ein feuchttypischer Geruch wahrnehmbar, sodass die Räume durch die Jugendlichen eher gemieden statt genutzt wurden. Daher wurde im Herbst 2025 in Abstimmung zwischen Verwaltung und Verein Postillion e.V. entschieden, dass auf eine Nutzung der Kellerräume in der Dr. Weiss-Grundschule verzichtet wird um sich vorübergehend auf Streetwork-Arbeit zu konzentrieren. Für Einzel- und Gruppengespräche werden momentan Räume der „Freiräume“ genutzt.
- d) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26.02.26 den Grundsatzbeschluss getroffen, die Verwaltung mit den Planungen für den Neubau zu beauftragen.

2. Planung

Als Platz für einen Neubau eines Jugendzentrums wurde eine Fläche mit den Maßen 15 x 15 Meter im Anschluss an das Kulturzentrum „Depot 15/7“ vorgesehen. Da die Räumlichkeiten im Untergeschoss der Dr. Weiss-Grundschule auf Grund ihres Zustandes und der Lage im Hochwasserbereich des Neckars nicht mehr sinnvoll für die Jugendarbeit genutzt werden können, ist hier der Platz zwischen Kulturzentrum und Skaterpark von der Verwaltung als sinnvoller Standort erachtet worden. Synergieeffekte zwischen den Jugendlichen sowie dem Verein „Depot 15/7“ sind zu erwarten, da sich hier eine größere Schnittmenge an Interessenfelder ergeben.

Vorgesehen ist die Planung für ca. 30 gleichzeitig anwesende Jugendliche. Das Raumprogramm wurde in Absprache mit dem momentan beauftragten Verein Postillion e.V. aufgestellt und umfasst einen größeren, aber teilbaren Gruppenraum, einen separaten Raum, der als Besprechungsraum oder als Rückzugsort genutzt wird, eine mit dem Gruppenraum verbundenen Küche, geschlechtergetrennte WCs, einen Putz- und einen Lagerraum. Ein WC ist barrierefrei auszuführen und soll auch von außen für die Skatecommunity zugänglich sein.

Der Planungsstand wurde in einer öffentlichen Jugendbeteiligung am 01.04.26 im Depot 15/7 vorgestellt. Die Rückmeldungen der Jugendlichen wurden gesammelt und in Rücksprache mit dem Träger Postillion e.V. in den Entwurf eingearbeitet.

Die Entwurfsplanung sieht einen großzügigen Eingangsbereich als Ankommens-Ort im Jugendzentrum vor. Von hier aus sind die WCs und der Putzraum erschlossen, eine Tür führt direkt in die Küche und ein Flur führt zu den beiden Türen in den großen Gruppenraum, die auch bei dessen Teilung einen unabhängigen Zugang ermöglichen. Über ein Fenster gibt

es eine Sichtverbindung in die Küche als Adresse für die/den Ankommenden und umgekehrt zum Überblick für die Betreuenden. Die Küche ist Dreh- und Angelpunkt des Gebäudes und ist neben dem Flur über eine größere Öffnung mit dem großen Gruppenraum verbunden.

Der „Bar-Tresen“ ermöglicht den Überblick in den Raum und dient als natürlicher Treff- und Anlaufpunkt für neu Ankommende. Gleichzeitig ist in der Küche natürlich ein gemeinsames Kochen und andere Gruppenaktivitäten möglich. Im Sommer ist über die Fenster zum Vorplatz hin auch ein Bespielen/Bedienen des Außengeländes möglich.

Neben der Küche liegt der Lagerraum, der ebenfalls beide Bereiche bedient. Gebraucht wird er voraussichtlich ebenso als Stuhl- und Möbellager, wenn für größere Veranstaltungen der Gruppenraum leergeräumt werden soll, wie als Lager für Außenmobiliar wie Bänke, Grill und Sonnenschirme, die im Sommer nach draußen geräumt werden.

Der Gruppenraum selbst ist unterteilbar in einen „vorderen“ Bereich, der mit der Küche und dem Lager verbunden ist und einen „hinteren“ Bereich, der zur Güterbahnhofstraße ausgerichtet ist. Angeschlossen an dem hinteren Bereich ist das separate Besprechungszimmer, das nun weiter vom Eingang entfernt gelegen ist und durch den Abstand zum Durchgangsverkehr mehr Ruhe und Rückzug ermöglicht.

Das Haus ist als Holzbau konzipiert und ist in großen Teilen vorgefertigt ausführbar. Das Fundament ist als Bodenplatte aus Beton vorgesehen. Darauf werden feuchtigkeitsgeschützt die Holzmodule aufgestellt. Den Abschluss bildet ein Flachdach, das mit einer PV-Anlage versehen werden soll. Zum Depot 15/7 wird die Wand als Brandwand ausgebildet, in den freien Wandbereichen wird das Dach überstehend ausgebildet, sodass vor allem im Eingangsbereich ein Sonnen- und Witterungsschutz ausgebildet wird.

Der derzeit geplante bauliche Wärmeschutz entspricht dem Stand eines Effizienzgebäudes 40. Für die Effizienzstufe des Gesamtgebäudes ist zusätzlich die Anlagentechnik entscheidend. Hierfür ist geplant, das Gebäude über eine Luft-Wärmepumpe und eine Fußbodenheizung zu beheizen und, nach Möglichkeit, im Sommer zu kühlen. Die Anbindung an die bestehende Heizung des Depot 15/7 ist vor dem Hintergrund einer zu prüfenden Förderfähigkeit mit dem Effizienzhaus 40-Stand sowie den entstehenden Betriebskosten nicht wirtschaftlich.

3. Baukosten

Die voraussichtlichen Baukosten betragen nach Stand der vorläufigen Kostenberechnung ca. 548.000 € inkl. MwSt., die externen Planungskosten werden mit ca. 60.000 € veranschlagt. Für die Erstausrüstung werden ca. 27.000 € für Küche, Tische und Stühle angenommen. Die voraussichtlichen Gesamtkosten liegen somit bei etwa 635.000 €.

Zur Förderung des Projektes soll ein Antrag auf Leader-Förderung gestellt werden. Der mögliche Zuschuss liegt hier bei 60 % der zuwendungsfähigen Nettokosten, das entspräche bei den Baukosten 328.000 €. Bei der Stadt Eberbach verbliebe demnach ein Eigenanteil von ca. 315.000 €.

4. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I36200000060 „Hochbaumaßnahme Jugendzentrum“. Hier sind für das Jahr 2026 Mittel in Höhe von 500.000 € eingestellt, die voraussichtlich nicht in diesem Umfang abgerufen werden können. Für das Jahr 2027 sind ausreichende Mittel für die Baumaßnahme einzuplanen, aktuell sind 150.000 € für 2027 veranschlagt.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Jugendzentrum soll im Anschluss an den Bereich des Grundstücks mit der Flurstücknummer 882/2, welcher bereits zu kulturellen Zwecken für das Depot 15/7 genutzt wird, erbaut werden. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in das entlang der Güterbahnhofstraße liegende städtebaulich gewachsene Umfeld verträglich ein.

6. Weiteres Vorgehen

Für die Finanzierung des Bauvorhabens ist aus Sicht der Verwaltung die Beantragung von weitreichenden Zuschüssen unverzichtbar. Geplant ist in erster Linie eine Antragstellung beim EU-Förderprogramm LEADER. Aktuell ist noch kein Förderaufruf veröffentlicht, dies kann nach der Erfahrung der vergangenen Jahre jedoch schnell geschehen.

Für die Antragstellung ist regelmäßig das Vorliegen der Entwurfsplanung und einer Kostenberechnung erforderlich. Voraussetzung für den Zuwendungsbescheid aus dem LEADER-Programm ist dann das Vorliegen der Baugenehmigung, die zum Förderantrag nachgereicht werden kann.

Mit der frühzeitigen Beschlussfassung im Gemeinderat und Bauantragstellung sollen die Voraussetzungen für die Förderfähigkeiten geschaffen werden.

Eine weitere Fördermöglichkeit über eine KFW-Förderung und deren Kombinierbarkeit mit der LEADER-Förderung werden momentan durch die Kämmerei geprüft.

Im weiteren Planungsverlauf ist eine vertiefte Ausarbeitung durch die Hochbauabteilung vorgesehen. Sobald eine Baugenehmigung und eine Antwort der Förderstelle vorliegen, wird der Gemeinderat über den erreichten Stand informiert und beschließt über das weitere Vorgehen.

Wenn das Projekt zur Umsetzung beschlossen wird, ist projektbegleitend eine intensive Beteiligung der Jugendlichen über Führungen und Informationsveranstaltungen sowie Workshops zur genauen Ausgestaltung der Oberflächen und der Möblierung geplant.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

