

Fachamt: Fachbereich
Technik

Vorlage-Nr.: 2026-135/1

Datum: 03.07.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Neckarlauer - Umgestaltung
hier: Beschluss der Entwurfsplanung

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

- 1) Die Entwurfsplanung des Planungsbüros GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur partg mbb aus 69120 Heidelberg zur Umgestaltung des Neckarlauers wird wie in der Beschlussvorlage dargestellt beschlossen.
- 2) Der Neckarlauer soll im Bereich Höhe Friedrichstraße bis Höhe Hauptstraße ganzjährig der Erholung dienen und nicht mehr beparkt werden.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, für die gesamte Baumaßnahme ohne Trennung in Bauabschnitte einen Förderantrag beim Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum – ELR zu stellen.
- 4) Das Planungsbüro GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur partg mbb wird mit der weiteren Planung der Baumaßnahme von Leistungsphase 5 und 6 beauftragt. Für diese Planungsschritte beläuft sich das Honorar inkl. Nebenkosten auf 64.515 € brutto.
- 5) Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat die vorbereiteten Ausschreibungsunterlagen zum Beschluss vorzulegen.

Klimarelevanz:

Die Planungsmaßnahme umfasst die Entsiegelung von rund 30% der Fläche des Neckarlauers, wodurch der Grün-Anteil vor Ort steigt und über die Verdunstungskühle Gegen Aufheizung wirkt, der Boden mehr Feuchtigkeit speichert und die Artenvielfalt vor Ort gefördert wird.

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.

- b) Die Voraussetzung für die Umgestaltung des östlichen Bereichs ist die Sanierung der Ufermauer zwischen Neckarbrücke und östlicher Bootsrampe, siehe auch Beschlussvorlage 2018-022/1. Die Ingenieurleistungen zur Sanierung der bestehenden Kaimauer sind auf der Ebene der Entwurfsplanung abgeschlossen und wurden in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.11.2025 bestätigt. Die Planung soll umgesetzt werden, sobald die beantragte Förderung positiv beschieden ist.
- c) 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 Bürgerinnen und Bürgern 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.
- d) Dementsprechend wurde die Maßnahme auch in den Antrag der Stadt Eberbach zur Aufnahme als „MOdellGEmeinde Nachhaltige Strukturentwicklung - MOGENA“ im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum – ELR vom 04.05.2026 aufgenommen. Als Treffpunkt für alle Generationen ist unser „Vorgarten“ der Altstadt und Gesicht der Stadt zum Fluss ein Herzstück des kommunalen Maßnahmenkatalogs im Handlungsfeld B: Umgang mit demografischer Entwicklung. Das formulierte Ziel ist die Aufwertung als naturnaher Erlebnisort für alle Generationen und ein besserer Anschluss an das Fußwegenetz der Altstadt.
- e) 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 in der Gemeinderatssitzung vom 31.07.2025 bestätigt und das Büro GDLA mit der Entwurfsplanung beauftragt. Diese liegt nun vor.

2. Planung

Die Vorentwurfsplanung wurde entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses mit dem wesentlichen Erhalt der Ufermauer und einem Umbau der westlichen Bootsrampe zu einer Sitzstufenanlage weiterentwickelt.

Gesamtkonzept

Grundsätzlich wird die gesamte Oberfläche im Bearbeitungsraum aufgenommen und neu verlegt. Das alte Pflaster wird dabei nicht entsorgt, sondern zum Wiederaufbau seitlich gelagert, bestehende Bäume bleiben erhalten und werden nach Regeln der Technik geschützt.

Hauptelement der Neugestaltung ist der barrierefreie Hauptweg, der von der westlichen Zufahrtsrampe und der Unterführung beim Pulverturm parallel zum Neckar bis zum Treppenaufgang zur Hauptstraße hin angelegt wird. Der Weg soll mit rot eingefärbtem Betonpflaster belegt werden und ist damit nicht nur sinnbildlich der „rote Faden“ des Konzepts. Links und rechts dieses Hauptwegs schließen sich Aufweitungen für besondere Funktionen an. So soll von der Unterführung kommend gleich am Anfang, auf Höhe des Spielplatzes, ein Gastronomie-Bereich für einen Foodtruck oder ein Kaffeemobil und einen Toilettencontainer zur Straßenseite hin entstehen. Gegenüber zum Neckar weitet sich die Fläche und bietet über die barrierefreie Pflasterung die Möglichkeit zur Bestuhlung durch den Betreiber der Gastronomie.

Herzstück der Anlage ist der Umbau der westlichen, schlecht zu nutzenden Bootsrampe in eine Sitzstufenanlage. Diese ist parallel zum Neckar angelegt und bietet so möglichst viel Sitzfläche und Ausblickmöglichkeiten auf den Neckar, das Neckartal und das gegenüberliegende Neckarwimmersbach. Die Sitzstufen laufen zum Osten hin nach wie vor in eine nun schmalere Rampe aus, die weiterhin von Kanuten und anderen Freizeitsportlern genutzt werden kann.

Im rückwärtigen Bereich der Sitzstufenanlage weitet sich der Weg ebenfalls zu einem kleinen Platz aus, der hier den unterhaltsarmen und gut räumbaren Untergrund für die Anlage eines geschützten Sandstrandbereichs bildet. Dieser bietet abgerückt vom Neckar auch Familien mit kleineren Kindern Möglichkeit zum entspannten Aufenthalt.

In der sogenannten „Schachtel“, der Einbuchtung des Neckarlauers zwischen den beiden Bootsrampen sollen landseitig die Voraussetzungen für das weitere Anlegen von Sportbooten und kleinen Schiffen geschaffen werden. Dazu wird hinter der Ufermauer ein Gehweg angelegt, der mit dem Hauptweg verbunden ist.

Zwischen den neu angelegten Funktionsbereichen wird zur Flussseite hin das historische Pflaster neu eingebaut und bildet mit dem neuen Belag einen Platz direkt am Fluss. Die rückwärtigen Bereiche zwischen der Stützwand der B37 und dem neuen Hauptweg sowie Teilflächen am Rand des Platzes werden nicht neu gepflastert, sondern als Grünfläche angelegt und mit einer Blühwiesenmischung eingesät. Der vorhandene Baumbestand wird durch einige Neupflanzungen ergänzt. Im exponierten Bereich zum Fluss hin sollen mobile Kleinbäume, Sträucher und Pflanzen platziert werden, die ebenso wie das vorgesehene Stadtmobiliar und der Sandstrand im Hochwasserfall entfernt werden müssen, da sie ansonsten durch das mitgeführte Treibgut beschädigt werden würden.

Bauabschnitte

Die Maßnahme ist in Bauabschnitten umsetzbar, wodurch der Ort nach und nach umgestaltet werden kann. Bereits im Vorfeld wird die Nutzung als Sandstrand durch die Abteilung Märkte, Tourismus, Stadtinformation (MTS) in Zusammenarbeit mit den Heidelberger Neckarorten auf der bestehenden Oberfläche getestet und bei Erfolg auch etabliert. Dieses sogenannte Placemaking setzt bereits ein Zeichen des Aufbruchs und der Veränderung und lässt anklingen, welches Potential in dem Ort steckt.

Als erster baulicher Abschnitt ist das Mittelstück mit der Sitzstufenanlage geplant. An dieser Stelle gibt es die umfangreichsten Eingriffe in den Untergrund und die bestehende Struktur, weswegen dieser Teil vorgezogen werden soll. Gleichzeitig ist der Umbau an dieser Stelle das deutlichste Zeichen für eine Veränderung dieses Orts von einer Industriebrache zu

einem Aufenthalts- und Erholungsort. Im hinteren Bereich soll der schon genannte Sandstrand verstetigt und damit der erste Teil des roten „Fadens“ umgesetzt werden. Als nächstes wird dann der Lückenschluss zwischen Rampe bzw. Unterführung und der schon hergestellten Sitzstufenanlage hergestellt und damit der Hauptteil des Platzes und die barrierefreie Grundfläche für den Gastronomiebereich umgesetzt. Als letzter Teil dieser Baumaßnahme folgt der Hauptweg vom Sandbereich bis zum Treppenaufgang zur Hauptstraße mit dem vorgelagerten Sportbootanleger.

3. Weitere Nutzung der Fläche und Erhalt des Betriebs gewerblicher Art

Aktuell wird der gesamte Neckarlauer als gewerbliche Einrichtung mit Ausweisung der Umsatzsteuer behandelt, wodurch die Stadt bei der Maßnahme zu 96 % vorsteuerabzugsberechtigt ist. Nach der jüngsten Betriebsprüfung des Finanzamts wird diese Regelung zukünftig nur möglich sein, wenn weiterhin in größerem Umfang Einnahmen erzielt werden, z.B. über Parkgebühren. Hierbei ist dann wichtig, dass die Anzahl der Parkplätze im aktuellen Umfang erhalten bleibt. Mit den aktuellen Planungen werden die bestehenden Parkplätze in den östlichen Bereich des Lauers verlegt, sodass nur 10 Stellplätze entfallen.

Die Flächen im umgestalteten Bereich wurden ebenfalls so geplant, dass die Regelabstände für Stellplätze eingehalten sind und die Fläche nach Entfernen der Durchgangssperre an der östlichen Grenze wie heute gewohnt befahr- und beparkbar ist. Der Hauptweg wäre für die den Begegnungsverkehr von Fahrzeugen breiter zu gestalten, was Mehrkosten von etwa 28.300 € zur Folge hätte. Denkbar wäre ein Nutzungskonzept mit einer touristischen/gastronomischen Nutzung zum Beispiel von Mitte April bis Ende September, danach bzw. davor kann die Fläche für die Parknutzung freigegeben werden. Nach Beschlusslage und Ergebnis der Vorberatung soll die Nutzung als Parkfläche nicht angestrebt werden und die Fläche ganzjährig dem Aufenthalt und der Erholung dienen. Eine gewerbliche Nutzung durch Gastronomie auf den befestigten Flächen ist geplant.

Nach dem verbindlichen Beschluss über das spätere Nutzungskonzept wird die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit einer Steuerberatungsgesellschaft, eine verbindliche Auskunft zur zukünftigen umsatzsteuerlichen Behandlung des Neckarlauers einholen.

Diese verbindliche Auskunft ist kostenpflichtig und kann nicht mehrfach mit eventuell möglichen Varianten gestellt werden. Der gebührenpflichtige Parkbereich des Neckarlauers ist daher eindeutig zu definieren. Derzeit kann keine Aussage seitens der Verwaltung getroffen werden, wie das Finanzamt den Teilbereich des Neckarlauers, welcher nur in den Wintermonaten als kostenpflichtige Parkfläche genutzt werden soll, umsatzsteuerlich einstufen wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich bei einem Wegfall von Parkplätzen die Vorsteuerabzugsquote von derzeit nahezu 100% deutlich reduzieren wird.

Aufgrund des zuvor genannten Sachverhaltes wurden in der Beschlussvorlage die Bruttokosten für die geplante Umgestaltung des Neckarlauers angegeben.

4. Finanzierung

Nach vorliegender Kostenberechnung liegen die Gesamtbaukosten der Umgestaltung bei 1.038.000 € brutto.

Das Gesamthonorar bei diesen Kosten liegt bei 199.500 € brutto, wovon noch Leistungen im Wert von 135.100 € für die Leistungsphasen 5 bis 9 zu beauftragen wären. Für den nächsten Beauftragungsschritt bis zur Vorlage der Ausschreibungsunterlagen im Gemeinderat beläuft sich das Honorar auf etwa 64.500 €.

Für die Gesamtumsetzung ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von 1.237.500 €. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 5730 0000 360 Neckarlauer

Baumaßnahmen. Hier sind im Haushalt Mittel in Höhe von 1.200.000€ für das Jahr 2026 eingestellt sowie 1.300.000 € in der Finanzplanung für 2027 und 1.000.000 € für 2028 eingeplant.

Über den gleichen Investitionsauftrag wird die Sanierung der Ufermauer finanziert, hier ist in den Jahren 2026/2027 inklusive der Baunebenkosten mit Kosten von 2.472.000 € brutto zu rechnen.

Für die Finanzierung beider Maßnahmen sind Haushaltsmittel von insgesamt 3,7 Mio. € bereitzustellen und in den Folgejahren somit weitere Mittel in Höhe von 609.500 € einzuplanen.

Die Verwaltung rechnet für die gesamte Sanierungsmaßnahme mit Fördermitteln aus dem ELR-Programm, dem Ausgleichstock und der Verwaltungsvorschrift Denkmalförderung in Höhe von 1,2 Mio. €. Die Höhe der ELR-Förderung und die Chancen auf Bewilligung sind auch abhängig von einer Aufnahme ins Förderprogramm als MOGENA-Kommune. Zusätzlich werden weitere Fördermöglichkeiten geprüft.

5. Schnittstellen zu anderen Planungen und weitere Schritte

Unabhängig von der weiteren Planung zur Oberflächengestaltung ist die Sanierung der Ufermauer geplant. Die Erneuerung der Stützmauer der B37 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie in Folge die Erneuerung der Beleuchtung entlang der B37 durch die Stadtwerke Eberbach sind in Arbeit.

Eine Betonsanierung der Mauerkrone der Ufermauer soll noch geprüft werden.

Im Mai wurde, wie anfangs beschrieben, der Antrag auf Aufnahme als MOGENA-Kommune in das ELR-Programm eingereicht. Unabhängig davon ist im gesamten Stadtgebiet die Einreichung von Projekten beim Förderprogramm zum 30.09. eines jeden Jahres für die Ausführung im darauffolgenden Jahr möglich. Die Voraussetzungen für die Antragsstellung liegen vor, sodass die Stadtverwaltung die Beantragung der Maßnahme plant.

In der Zwischenzeit sollen die weiteren Planungen des Landschaftsarchitekturbüros in den Leistungsphasen 5 und 6 beauftragt werden, sodass für die Oberflächengestaltung die Baureife vorliegt. Bei Förderzusage kann dann die Umsetzung der Maßnahme noch im Jubiläumsjahr der Stadt Eberbach ab Herbst 2027 erfolgen.

Angedacht ist, die Baumaßnahme bereits während der Baustelle als Vorbild für die Transformation der Stadt Eberbach und als Wohnumfeldaufwertung der Eberbacher Altstadt kommunikativ zu begleiten und darzustellen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- 01 – Lageplan
- 02 – Lageplan mit Verbreiterung Fahrgasse
- 03 – Lageplan mögliche Bauabschnitte
- Visualisierung Neckarlauer Eberbach