

Fachamt: Fachbereich
Technik

Vorlage-Nr.: 2026-086/1

Datum: 14.07.2026

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Dorfgemeinschaftshaus Brombach
hier: Neugestaltung der Freianlage

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	30.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Die vorliegende Vorentwurfsplanung zur Freianlage für das Dorfgemeinschaftshaus Brombach durch das Büro IFK – Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB aus Mosbach wird anerkannt und zur weiteren Planung freigegeben.
2. Das Planungsbüro wird für die weitere Planung bis und mit Leistungsphase 6 zu Kosten von vsl. 23.000 € inkl. MwSt. und Nebenkosten beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Projekt einen Förderantrag beim Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) vorzubereiten und fristgerecht einzureichen.
4. Der Gemeinderat stimmt der Umbuchung der Haushaltsmittel in Höhe von 23.000 € von dem Investitionsauftrag I42412000060 Sporthalle Steigeschule auf I11240000160 Dorfgemeinschaftshaus Brombach zu.

Klimarelevanz:

Die geplante Freianlage leistet einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz, insbesondere durch den Einsatz versickerungsfähiger Beläge sowie die Pflanzung von Grünstrukturen, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität beitragen.

Sachverhalt / Begründung:

Ausgangslage

Der Eberbacher Gemeinderat hat im Februar 2022 den Umbau und die Sanierung des Alten Schulhauses in der Hainbrunner Straße 9 und dessen Umbau zum Brombacher Dorfgemeinschaftshaus beschlossen.

Die Bauarbeiten wurden im Herbst 2025 abgeschlossen, die offizielle Übergabe und Einweihung ist am 22.05.2026 erfolgt.

Die Außenanlage wurde aufgrund der enormen Kostensteigerung in der damaligen Planung zurückgestellt und ist noch auf dem bisherigen Stand, womit sie der neuen Funktion des historischen Baus funktional und gestalterisch noch nicht entspricht.

In einem abschließenden Bauabschnitt soll daher auch noch die vorgelagerte Freianlage für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft passend und zeitgemäß überplant werden.

Planung

Mit der neuen Freianlage soll für die Brombacher Dorfgemeinschaft ein generationenübergreifender Ort geschaffen werden, der die Nutzung der Alten Schule als Dorfgemeinschaftshaus funktional ergänzt, aber auch optisch abrundet. Die derzeitige Fläche vor dem Gebäude einschließlich alter Beläge wie Betonplatten, Rasengittersteinen und Betonpflaster sowie Bitumenflächen ist nicht erhaltenswert und soll daher im Überplanungsbereich komplett neugestaltet werden.

Platzgestaltung

Damit mehr Fläche gewonnen wird, soll die eine der beiden Garagen abgerissen werden. Die verbleibende Garage wird in Eigenleistung überarbeitet und dabei Wände und Flachdach saniert. Insgesamt wird die Garagentechnik erneuert. Die Garage kann danach als Lager für die Dorfgemeinschaft sinnvoll genutzt werden. Eine Begrünung der Garagen-Fassade ist möglich.

Vor dem Gebäude und in der Zufahrt soll ein einheitliches Pflaster verlegt werden, das mit der attraktiven Jugendstil-Fassade des Altbaus harmoniert. Ein gepflastertes Band fasst die neubefestigte Platzfläche umlaufend ein.

Die alten Florwallsteine und alte Betonsockelmauern werden abgebaut und durch Steinquaderreihen ersetzt, die den Höhenunterschied in der Anlage abfangen. Von der Platzfläche, die auf der oberen Ebene vor dem Gebäude-Haupteingang entsteht, wird straßenseitig knapp die Hälfte genutzt, um eine ebene Rasenfläche anzulegen, die der Dorfgemeinschaft in Zukunft weitere Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Als Absturzsicherung verläuft zukünftig auf der teils vorhandenen Mauerkrone ein neuer Stabgitterzaun. Im Randbereich der kleinen Platzsituation werden schlichte Quaderbänke mit Sitzbankauflage positioniert, um Aufenthaltsqualität zu bieten. Ein Sonnensegel wird diesen Bereich neben einem Großbaum, der zentral neu gepflanzt wird, in Zukunft beschatten.

Am rückwärtigen Hang soll eine neue Sandsteinstufentreppe den Abgang vom hinteren Rettungsweg ermöglichen. Die vorgesehene Fluchtwegstrecke von der vorhandenen Stahltreppe am Gebäude bis zu den Stufen wird als Pflasterweg einschließlich Pflasterrinne angelegt und damit ordentlich nutzbar befestigt.

Im Randbereich der Anlage soll niedriges Blühgehölz, wie Spieren, Lavendel und Fingerstrauch einen grünen Abschluss bilden. Der Efeubewuchs an der vorhandenen Mauer wird zurückgeschnitten, bleibt aber ansonsten erhalten.

Die Anlage wird über Kastenrinnen und Einläufe entwässert, die an das vorhandene Entwässerungssystem des Grundstücks angeschlossen werden.

Stellplätze und Erschließung

Vor dem Gebäudegiebel an der Straßenseite können durch Flächenneuordnung drei PKW-Stellplätze in Schrägaufstellung untergerbacht werden, davon ist einer mit Breite von 3,50m barrierefrei geplant. Somit erhalten unter anderem Senioren die Möglichkeit, direkt am Dorfgemeinschaftshaus, das sich in Hanglage befindet, bequem vorzufahren. Die Stellplätze sollen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden, um eine erhöhte Oberflächenwasserversickerung zu erhalten.

Die Fassade wird hier mit Drainageleitung und Kiesstreifen geschützt, es entsteht ein Pflanzbeet vor der Gebäudeecke. Zusammen mit dem vorgelagerten, historischen Trogbrunnen mit Sitzbank wird die neue Freianlage das Ortsbild zukünftig aufwerten und den Bereich um das aufwendig modernisierte Gebäudedenkmal durch nutzbare Inhalte deutlich beleben.

Vorliegende Planung und nächste Schritte

Die Planung liegt im Stand der Vorentwurfsplanung vor und soll bei Zustimmung des Gemeinderats noch weiter vertieft werden. Gleichzeitig soll bis September 2026 ein Förderantrag für das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum vorbereitet und fristgerecht eingereicht werden.

Sobald die Planung abgeschlossen ist und der Verwaltung ein Zuwendungsbescheid des Fördergebers vorliegt, wird dem Gemeinderat die Planung wieder zum Beschluss vorgelegt. Die Umsetzung ist, vorbehaltlich der Einstellung ausreichender Finanzmittel in den Haushalt, für das Jahr 2027 geplant.

Kosten

Die geschätzten Baukosten für die Maßnahme betragen zum jetzigen Stand etwa 214.000 € brutto, zuzüglich Baunebenkosten von ca. 49.000 € brutto.

Der Regelzuschuss der Förderung im Programm ELR beträgt 40% der Nettokosten, wodurch bei einem positiven Zuwendungsbescheid mit bis zu 89.000 € Förderzuschuss zu rechnen sind.

Finanzierung

Die Fertigstellung der Planung bis Leistungsphase 6 -Vorbereitung der Vergabe- ist bei anrechenbaren Kosten von 179.190 € zu 23.000 € inkl. MwSt. angeboten.

Auf dem Investitionsauftrag I11240000110 Dorfgemeinschaftshaus Brombach wurden für 2026 keine Mittel eingeplant. Die Finanzierung der Planungsmittel erfolgt als außerplanmäßige Ausgabe. Zur Deckung schlägt die Verwaltung Mittel aus dem Investitionsauftrag I42412000060 Sporthalle Steigeschule vor. Hier stehen für 2026 Planungsmittel in Höhe von 50.000€ zur Verfügung, die durch die vorwiegende Abwicklung der Planung in Eigenleistung durch das Stadtbauamt, zur Verfügung stehen. Die Finanzierung ist damit gesichert.

Im Haushalt 2027 wären entsprechende Mittel für die Umsetzung der Maßnahme einzuplanen

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Gestaltungskonzept Außenanlage DGH Brombach vom 15.07.2026