



Dezernat II und IV

Amt für Straßenwesen**Grünflächenamt****Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung**

Datum 16.12.2025

Gz. 66.11-66.11-2/2022-

7/2022-

450557/2025

Telefon 56-2147

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	20.01.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	29.01.2026	öffentlich

Anlagen

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Perspektive

Anlage 3 - Ansicht

Anlage 4 - Kostenberechnung

Betreff

Sanierung der Eichgasse**Genehmigung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung****I. Antrag**

1. Die Entwurfsplanung für die Sanierung der Eichgasse wird genehmigt.
2. Die Gesamtkosten für die Planung und Ausführung der Sanierung in Höhe von

Gesamtkosten netto (inkl. ca. 11% f. Unvorhergesehenes)	2.930.000 €
+ 19 % MwSt.	556.700 €
Gesamtkosten brutto (inkl. Rundung)	3.487.000 €

werden genehmigt.

3. Für die Gesamtkosten nach Antragspunkt 2 erfolgt eine Vorabgenehmigung eines Ermächtigungsrestes.
4. Das Erweiterungsmodul (Zeitstrahl als Blindenleitsystem) wird genehmigt. Die Gesamtkosten erhöhen sich damit um 215.870 € auf 3.702.870 €.
5. Die Verwaltung wird mit den weiteren Arbeiten gemäß Hauptsatzung beauftragt.
6. Die erforderlichen Finanzmittel zum Grünanlagenunterhalt in Höhe von zusätzlich rund 16.000 €/Jahr werden durch eine Erhöhung des EHH, THH 67 ab 2028 bereitgestellt.

II. Sachverhalt

Anlass und Ziel

Die Stadt Heilbronn führt eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme nach dem Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ durch. Im Rahmen dieses Programms erhält die Stadt Zuwendungen, welche voraussichtlich bis zum April 2029 abgerufen werden müssen.

Ein Teilprojekt dieser Maßnahme ist die Umgestaltung der Eichgasse. Am 05.11.2024 hat der Bau- und Umweltausschuss den Vorprojektbeschluss (DS 209/2024) für die Sanierung der Eichgasse gefasst.

Die Eichgasse befindet sich am Rand der Fußgängerzone westlich der Fleiner Straße. Nach Süden weitet sich die Eichgasse platzartig auf. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um einen Mix aus Geschäftshäusern, Läden (z. T. Rückseite), öffentlichen Gebäuden (Kulturzentrum Deutschhof mit Museum der Stadtgeschichte, Volkshochschule), Wohngebäuden und vereinzelt Ladenlokalen.

Im Bestand handelt es sich bei der Eichgasse um einen innerstädtischen verkehrsberuhigten Stadtraum, welcher hauptsächlich von Fußgängern genutzt wird. Zudem ist dieser Bereich erheblich von Anliefer- und Anliegerverkehr frequentiert. Die öffentlichen und privaten Flächen werden derzeit vermehrt als Parkplätze genutzt. Trotz der zentralen Lage liegt die Eichgasse nicht im Fokus der Stadtbesucher. Komplett versiegelt sowie ohne gestalterische Qualität und Aufenthaltsfunktion präsentiert sich die Eichgasse heute als Hinterhof mit überdimensionierten Mülleimerabstellflächen.

Ziel ist die Eichgasse wieder in den Fokus der Stadtgesellschaft rücken und entsprechend ihrer historischen wie auch städtebaulichen Bedeutung freiräumlich aufzuwerten. Im direkten Schnittpunkt historischer Ereignisse, ablesbar an den Gebäuden und dem städtebaulichen Umfeld, soll ein attraktiver urbaner Freiraum entstehen, der als hochwertiger multifunktionaler Aufenthaltsort der Erholung und Begegnung ein ansprechendes Angebot bietet.

Durch die enge Verknüpfung von Straßen- und Grünplanung wird durch den sogenannten blau-grünen Planungsansatz den Herausforderungen von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung wirkungsvoll begegnet. Gerade im verdichteten, stark versiegelten Innenstadtbereich kommt dem Thema Hitzeschutz eine wichtige Rolle zu.

Die Maßnahme soll im März 2026 ausgeschrieben werden. Die Bauzeit ist von Mai 2026 bis Frühjahr 2027 vorgesehen.

Gestaltung

Mit der Neugestaltung soll die Eichgasse zu einem grünen einladenden Stadtraum entwickelt werden, dessen Mittelpunkt ein kleiner schattenspendender Baumhain mit langer Sitzbank und einem Wasserfeld mit Nebeldüsen bildet.

Bepflanzte Hochbeete unter den Bäumen und vielfältige Sitzmöglichkeiten stärken die Aufenthaltsfunktion. Durch wasserspeichernde Baumsubstrate und ein unterirdisches Retentionssystem wird Regenwasser im unterirdischen „Schwamm“ gespeichert und den Pflanzen verfügbar gemacht.

Material

Als Belagsfläche wird Betonpflaster im wilden Verband vorgesehen, das in den Randbereichen durch auslaufende grüne Fugen ergänzt wird und so eine ökologische Aufwertung erzielt. Für den Baumhain ist eine wassergebundene Decke vorgesehen. Die Sitzbänke sind aus Holz mit pulverbeschichteten Stahlelementen, analog dazu sind die Hochbeete in Stahl mit Pulverbeschichtung vorgesehen. Für das Wasserfeld ist eine robuste Oberfläche aus Beton geplant.

Wasserfeld

Das Wasserfeld ist bodeneben im Bereich des Baumhaines platziert. Der Ort erhält ein charakteristisches, raumprägendes Element, das im zentralen Aufenthaltsbereich auch zur Kühlung beiträgt. Die Wasserbögen bilden spielerisch einen Raum aus, der als Herz der Anlage belebt und prägt. Durch unterschiedliche Programmierungen kann das Wasserfeld unterschiedlich intensiv geschaltet werden. Sobald das Wasserfeld ausgeschaltet ist, kann die Fläche auch für kleinere Veranstaltungen als Bühne dienen oder als begehbare Fläche genutzt werden.

Archäologie

In der Eichgasse werden im Februar 2026 Voruntersuchungen zu möglichen archäologischen Funden durchgeführt. Aufgrund der vielen Leitungsarbeiten im Bereich der Eichgasse ist das Risiko auf mögliche Entdeckungen als gering einzuschätzen.

Klima

Im Zuge der Umgestaltung werden Maßnahmen zur Klimaanpassung umgesetzt, die den Raum, insbesondere auch an heißen Tagen, zusätzlich attraktiv machen. Durch die Entsiegelung der Belagsflächen, das Anlegen von Pflanzflächen, Speicherung von Niederschlagswasser in Pflanzsubstraten sowie die Schaffung von Schatten- und Kühlbereichen durch Baumpflanzungen und Wasserfeld entsteht ein angenehmes Kleinklima, das im Sommer zum Verweilen einlädt.

Barrierefreiheit

Die Führung durch die Eichgasse erfolgt mit einem Leitstreifen. Der nach DIN geforderte Kontrast von den Blindenleitplatten zum geplanten Material für die Belagsflächen wird eingehalten.

Als optionaler Baustein kann das Blindenleitsystem in der Nord-Süd-Achse mit einem historischen Zeitstrahl angereichert werden (s.u. „Erweiterungsmodul“). Dieser Zeitstrahl stelle eine Verbindung zum Stadtmuseum her, trägt den Informationsgedanken des Museums in den öffentlichen Raum und verbindet damit Innen und Außen.

Entsorgung

An den Leerungstagen stehen Bereitstellungsflächen für die Abfallbehälter zur Verfügung.

Radverkehr

Es werden neue zusätzliche Fahrradabstellanlagen installiert.

Förderung

Das Land Baden-Württemberg hat für die städtebauliche Maßnahme im Rahmen des Bundesländer-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ eine grundsätzliche Förderung in Aussicht gestellt, wonach sich eine Refinanzierung der förderfähigen Kosten von bis zu 60% aus Fördermitteln ergeben könnte. Die förderfähigen Baukosten sind auf 250,00 € pro m²-Fläche gedeckelt. Finanzmittel werden jährlich nach Projektfortschritt beim Land beantragt und entsprechend der allgemeinen Antragslage und Verfügbarkeit ausgezahlt.

Erweiterungsmodule

Durch den hohen Qualitätsanspruch und vor dem Hintergrund der historischen Bedeutung des Ortes kommt folgender zusätzlich zu finanzierender Baustein in Frage:

Ziffer	Planungsmodul	Kosten [€, brutto]
A	Zeitstrahl in Bronze als Blindenleitelement	215.870
	Summe weiteres Modul (nicht in Gesamtkosten enthalten)	215.870

Stellungnahme Bauinvestitionscontrolling (BIC)

Die Kalkulation weist Baukosten von ca. 1.000 €/m² Fläche zzgl. Nebenkosten aus. Diese Kosten sind u. a. in der Bearbeitung einer beengten innerstädtischen Bestandsfläche (mit Leitungsverlegungen etc.), dem Ausbaustandard und der gewählten Ausstattung (z.B. Wasserfläche) begründet. Für Unvorhergesehenes ist eine Kostenreserve mit 11% berücksichtigt, wobei Annahmen für Bodenaustausch (Gründungsverbesserung), Kampfmittel (begleitende Sondierung) und Archäologie (Prospektion) als Grundansatz bereits in der Baukostenkalkulation separat enthalten sind. Von Bodenverunreinigungen wird aufgrund der vorliegenden Untersuchungen derzeit nicht ausgegangen und es ist kein Kostenansatz enthalten. Die Zeitplanung zur Fertigstellung bis Anfang 2027 schätzt BIC als ambitioniert, aber erreichbar ein.

III. Finanzwirtschaft

Die Neugestaltung der Eichgasse wird aktuell im Rahmen des Sanierungsgebiets Innenstadt abgewickelt und ist im Haushaltsplan 2025/2026 innerhalb des Auftrags I51105124620 (Innenstadt, Ordnungsmaßnahmen) veranschlagt.

Für die Planung und Ausführung der Sanierung der Eichgasse werden 3.487.000 € benötigt. Zur Realisierung der Maßnahme erfolgt die Vorabgenehmigung eines Ermächtigungsrestes.“

Die Drucksache stellt einen Vorgriff auf den nächsten Haushalt dar.

Wo sind die Mittel veranschlagt/gebucht?:

THH	Buchungsobjekt	Sachkonto	HHJ	Betrag
23	I51105124624 Eichgasse	9612000	Plan 2025	3.487.000
SUMME				3.487.000

Die Fördersumme für die Sanierung der Eichgasse beträgt voraussichtlich 360.000 €. Der Zuschuss wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Land auf dem I-Auftrag I51101124900 *Sanierungsbiet Innenstadt, Zuweisung/Zuschüsse* verbucht.

Folgekosten Grünunterhalt

Durch die Neugestaltung der Eichgasse entstehen zusätzliche 500 m² hochwertige innerstädtische Grünflächen. Für die erforderlichen Pflege- und Unterhaltsleistungen sind rund 16.000 € pro Jahr zusätzlich für die Grünflächenunterhaltung im Ergebnishaushalt des THH 67 ab 2028 bereitzustellen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Bisher hat eine Anliegerinformation im November 2024 stattgefunden.

Sobald detaillierte Planungen sowie Bauablaufpläne vorliegen, ist eine weitere Informationsveranstaltung für Anlieger und Eigentümer geplant.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Positive Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Es werden größere Flächen entsiegelt, neue Bäume gepflanzt, eine Brunnenanlage geschaffen und das Regenwasser zum Teil zur Bewässerung der Grünflächen im Untergrund vorgehalten.