

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 880.61	TOP 7	Datum 07.01.2026	Nummer der Vorlage GR 10/2026
-------------------------------------	-------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 23.01.2026	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 27.11.2020	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 24.07.2020	nicht-öffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	am 14.12.2018	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 16.11.2018	nicht-öffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	am 22.06.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Städtebauliche Entwicklung Areal "Badischer Hof" in Stetten
hier: Veräußerung Teilfläche

Sachverständiger:	
Durch 1. NT-Plan 2025/2026 abgedeckt: 7.11330000.0000	3.718.200 €
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schwaigern veräußert eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 47 m² des Grundstücks Flst. Nr. 132/2 in Stetten zum aktuell gültigen Bodenrichtwert (165,00 €/m²).

Die Verwaltung wird ermächtigt, den notariellen Kaufvertrag abzuschließen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Allgemeines

Die Stadt Schwaigern ist bereits seit 2018 bestrebt, das Areal „Badischer Hof“ in Stetten einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen. Leider war dieses Bestreben bisher nicht von Erfolg gekrönt. Lediglich die Abbrüche der ursprünglich vorhandenen Bebauung (Wohnhaus und Scheune) sind erfolgt. Es beabsichtigten bisher zwei Investoren auf diesem Areal mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern eine Neubestimmung der Fläche zu verwirklichen.

Zuletzt wurde am 30.04.2021 der WRV-Gruppe ein Optionsrecht zur Bebauung des Areals ermöglicht und durch notariellen Vertrag gesichert. Aufgrund anschließender Probleme bei der Vermarktung der Wohnungen wurden die im Optionsvertrag bisher gesetzten Fristen durch Gemeinderatsbeschluss vom 21.07.2023 verlängert. Demnach endete nun die Ankaufsfrist für die WRV-Gruppe mit Ablauf des 31.12.2025 final.

Darüber hinaus wurde durch das Amtsgericht Ravensburg am 24.11.2024 über das Vermögen der WRV-Gruppe das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die bauliche Entwicklung des Areals Badischer Hof erfolgte auch in Zusammenarbeit mit einem weiteren privaten Investor. Dieser begann nach der Rechtskraft des unten beschriebenen Bebauungsplanes die Umsetzung seines Vorhabens. In der Zwischenzeit liegt ihm die Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten sowie den erforderlichen Stellplätzen vor. Er beabsichtigt nun im Frühjahr 2026 mit der Bautätigkeit zu beginnen. Dieses Bauvorhaben sieht u. a. auf einer Teilfläche am westlichen Rand der städtischen Fläche Flst. Nr. 132/2 die für das Projekt des privaten Investors erforderlichen Stellplätze vor.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.02.2023 den Bebauungsplan mitsamt den örtlichen Bauvorschriften „Badischer Hof“ als Satzung beschlossen. Die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte in Zusammenarbeit mit den Architekten und Planern der WRV-Gruppe sowie dem oben beschriebenen privaten Investor, dessen Grundstück sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

Um das private Vorhaben entsprechend der Genehmigung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzen zu können, ist seitens der Stadt Schwaigern die Veräußerung einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 132/2 erforderlich.

Nach Ansicht der Verwaltung handelt es sich bei der genehmigten Planung um eine städtebaulich sinnvolle Nutzung der Teilfläche, sodass einer Veräußerung zum Bodenrichtwert (derzeit 165 €/m²), vorbehaltlich des Beschlusses des Gemeinderats, nichts entgegenstehen würde. Grundsätzlich, allein wertmäßig, läge diese Veräußerung im Zuständigkeitsbereich der Bürgermeisterin. Aufgrund der Gesamtbedeutung des Areals „Badischer Hof“ ist die Verwaltung jedoch der Ansicht, dass die Veräußerung der Teilfläche entsprechend dem Gesamtwert des städtischen Areals vom Gemeinderat betrachtet werden sollte.

Finanzwirtschaft

Im 1. Nachtragshaushaltsplan 2025/2026 wurden unter der Investitionsmaßnahme 7.11330000.000 „Veräußerung von allgemeinen Grundstücken“ (siehe Seite 272) insgesamt 3.718.200 € veranschlagt. Diese Summe beinhaltet mit einem Teilbetrag in Höhe von 156.000 € auch die Veräußerung des Areals „Badischer Hof“.

Schwaigern, den 07.01.2026

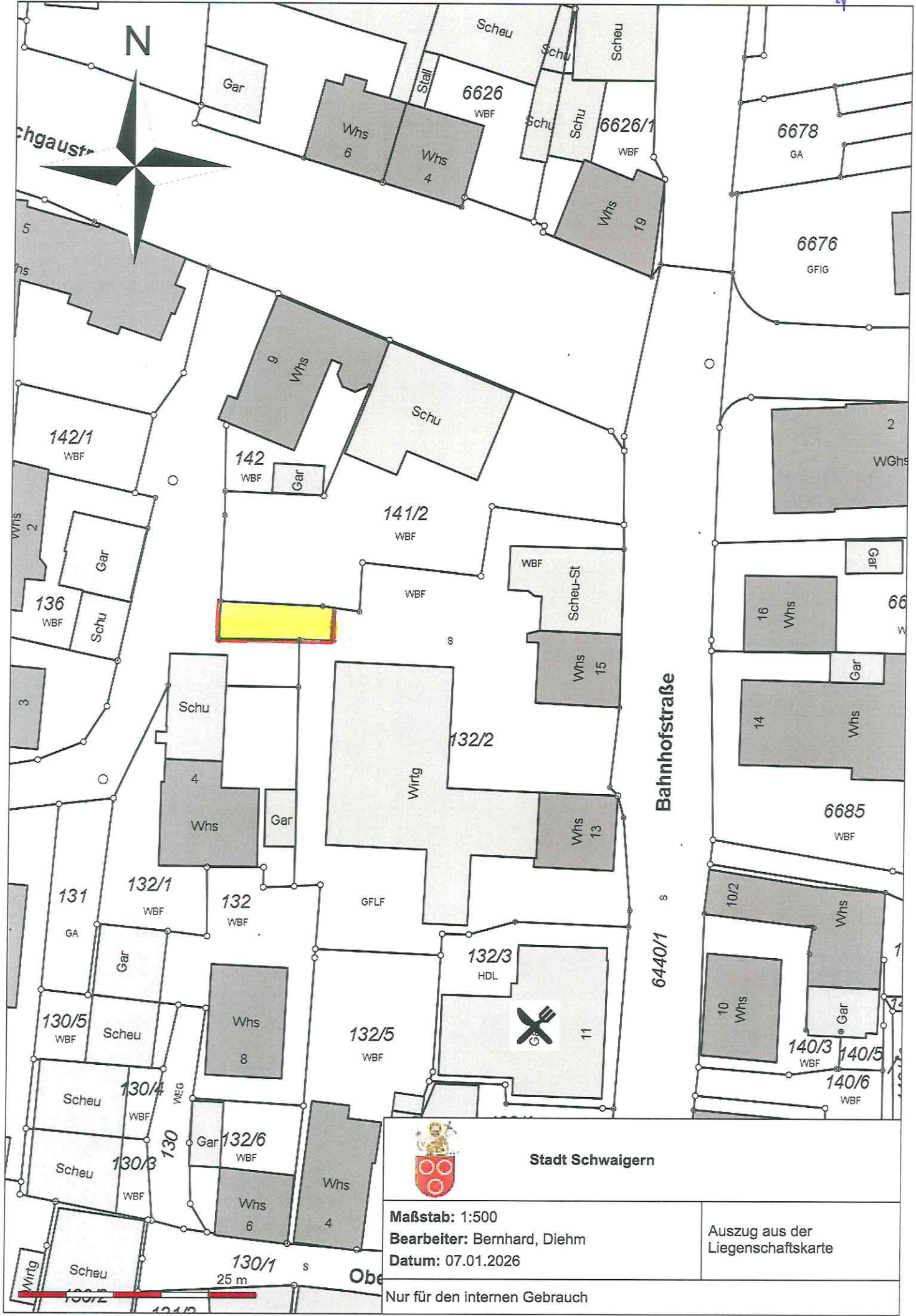
gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Bernhard Diehm
Kämmerer

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Lageplan aus dem Bauantrag

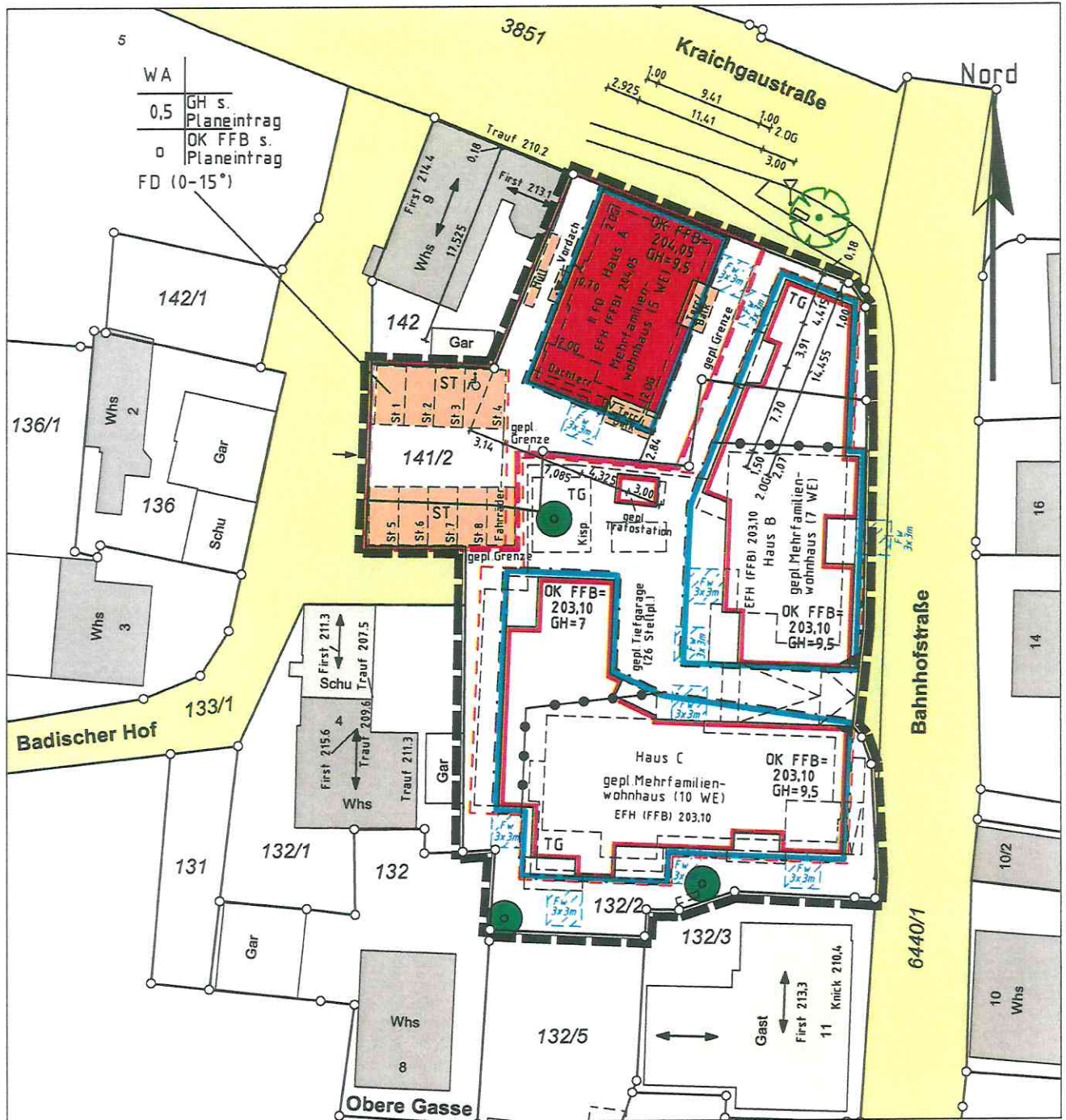


 Stadt Schwaigern	
Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Bernhard, Diehm Datum: 07.01.2026	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nur für den internen Gebrauch	

Landkreis Heilbronn
 Stadt Schwaigern
 Gemarkung Stetten

Lageplan

zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)



Einzeichnungen nach
 § 4 LBO VVO

Maßstab 1:500

Dipl.-Ing. (FH)
ULRICH HOLDERRIETH
 Sachverständiger nach
 § 5 Abs. 2 LBO VVO B-W
 Gellertstraße 77
 74074 HEILBRONN
 Tel. 07131/251719 Fax 255568
 E-Mail: kontakt@vermessung-holderrieth.de
 Ingenieur für
 Vermessung BDB

Heilbronn, den 15. Dezember 2023
 Der Sachverständige

Vermessungsbüro HOLDERRIETH
 Gellertstraße 77
 74074 Heilbronn
 Tel. 07131/251719
 Fax 07131/255563

Steinmetzstraße 7
 74193 Schwaigern
 Tel. 07138/29998
 Fax 07138/944100