

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 880.61	TOP 4	Datum 28.01.2026	Nummer der Vorlage GR 18/2026
-------------------------------------	-------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 26.02.2026	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 23.01.2026	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 23.01.2026	nicht-öffentlich	Kenntnisnahme
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 des städtischen Grundstücks "Areal Badischer Hof",
 Bahnhofstraße 11 und 13 in Stetten**
**hier: Aufhebung des Vergabebeschlusses vom 27.11.2020 und Beschluss zur erneuten
 öffentlichen Ausschreibung**

Sachverständiger:	
Durch HH-Plan 1. NT 2025/2026 abgedeckt: 7.11330000.000	3.718.200 € (Einzahlungen)
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

Beschlussvorschlag:

- Der Vergabebeschluss des Gemeinderats vom 27.11.2020 wird aufgehoben.
- Die Verwaltung wird ermächtigt, den städtischen Bereich des Areals „Badischer Hof“ auf der Grundlage des Bebauungsplanes Badischer Hof vom 17.02.2023 öffentlich auszuschreiben.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP				
<input type="checkbox"/>	Einstimmig	<input type="checkbox"/>	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	Laut Beschluss- vorschlag	<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 durch private Investoren erfolgt. Bisher beabsichtigten zwei Investoren auf diesem Areal mit Mehrfamilienhäusern eine bauliche 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 die Ankaufsfrist für die WRV-Gruppe mit Ablauf des 31.12.2025 final.

Darüber hinaus wurde durch das Amtsgericht Ravensburg am 24.11.2025 über das Vermögen der WRV-Gruppe das Insolvenzverfahren eröffnet.

Da sowohl die Ankaufsfrist abgelaufen ist als auch das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, muss davon ausgegangen werden, dass eine bauliche Umsetzung des Vorhabens durch die WRV-Gruppe nicht mehr erfolgen wird. Dies wurde durch die örtliche Vertreterin auch so bestätigt.

Die bauliche Entwicklung des Areals Badischer Hof erfolgte darüber hinaus auch in Zusammenarbeit mit einem privaten Investor. Dieser begann - nach der Rechtskraft des unten beschriebenen Bebauungsplanes „Badischer Hof“ - die Umsetzung seines Vorhabens. In der Zwischenzeit liegt ihm die Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten mitsamt den erforderlichen Stellplätzen vor. Er beabsichtigt nun im Frühjahr 2026 mit der Bautätigkeit zu beginnen.

Um einen städtebaulich ansprechenden Grenzverlauf zwischen dem privaten und dem städtischen Grundstück zu entwickeln, wären abschließend jedoch noch geringfügige Grenzangepassungen notwendig. Diese sollen zu gegebener Zeit in Abstimmung mit den künftigen Erwerbern erarbeitet werden. Die Verwaltung beabsichtigt somit eine Fläche von rd. 1.370 m² zur Veräußerung anzubieten.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit den Architekten und Planern der WRV-Gruppe den Bebauungsplan mitsamt den örtlichen Bauvorschriften „Badischer Hof“ erarbeitet. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.02.2023 den Satzungsbeschluss zu diesem Verfahren gefasst und dieses somit abgeschlossen.

Weiteres Vorgehen

Es ist nun vorgesehen, die seit mehreren Jahren brach liegende innerörtliche Fläche zügig einer Bebauung zuzuführen. Die aktuelle Situation ist für alle äußerst unbefriedigend. Als Grundlage zur Zulässigkeit der Bebauung dient der geltende Bebauungsplan „Badischer Hof“. Daher ist jetzt beabsichtigt, das Areal im bedingungsfreien Bieterverfahren öffentlich auszusprechen und nach der Vergabe durch den Gemeinderat an den oder die Meistbietende/n zu veräußern. Eine Teilung des Grundstückes ist seitens der Stadt denkbar und wird entsprechend in der Ausschreibung erläutert. Als Grundlage für eine mögliche Aufteilung wird der Vorschlag des Vermessungsbüros Holderrieth vom 16.01.2026 in die Ausschreibungsunterlagen mit aufgenommen. Ebenso wird auch auf die innerhalb des Grundstücks verlaufende öffentliche Abwasserleitung mitsamt den daraus resultierenden Einschränkungen hingewiesen. Als Mindestgebot dient der durch den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen festgesetzte Bodenrichtwert in Höhe von 165 €/m².

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 28.01.2026

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

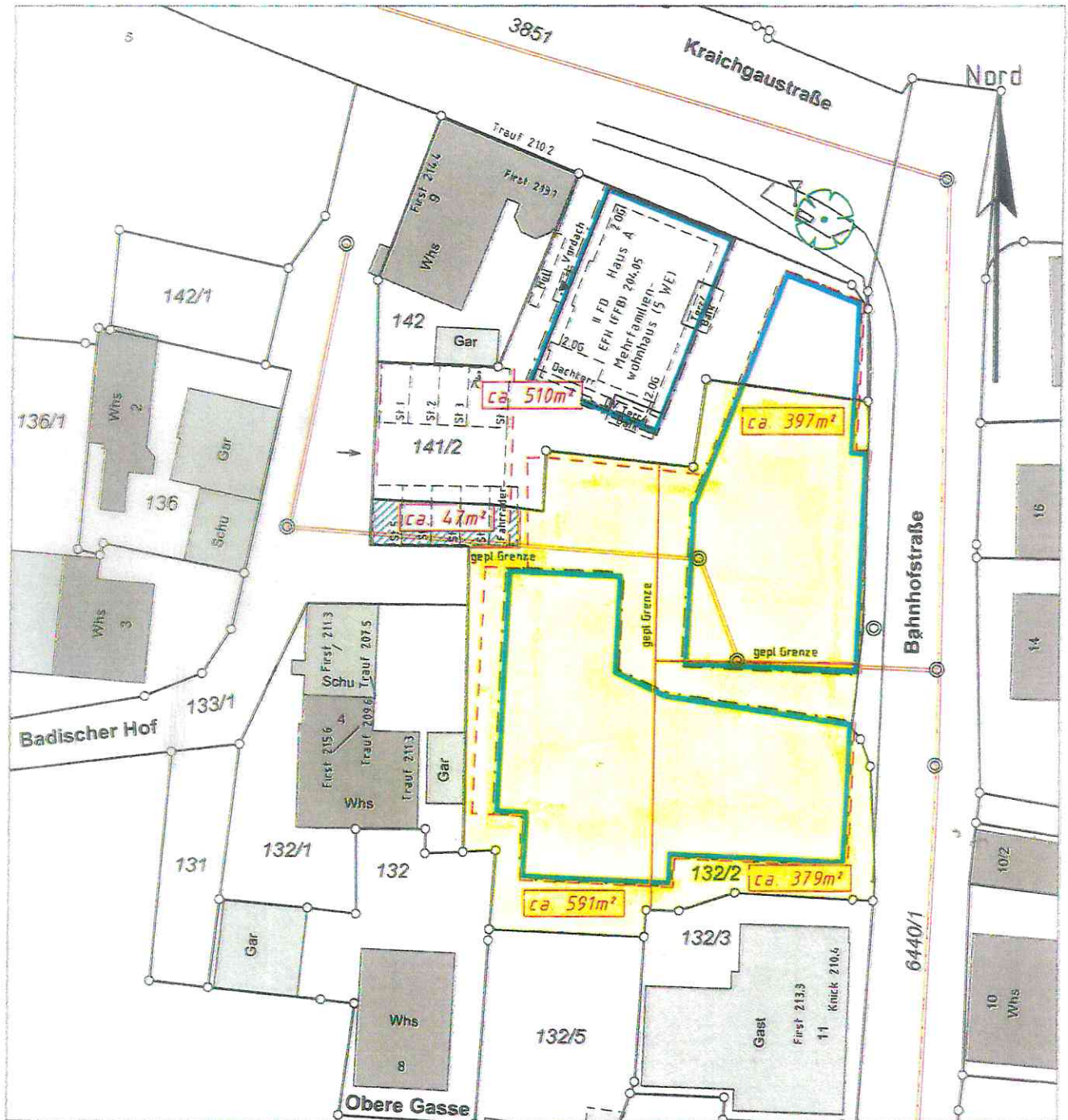
gez.
Bernhard Diehm
Kämmerer

Anlage 1: Lageplan Gesamtgrundstück
Anlage 2: Lageplan Aufteilungsvorschlag

Landkreis Heilbronn
Stadt Schwaigern
Gemarkung Stetten

Lageplan

zur Flurstücksteilung



Heilbronn, den 16. Januar 2026
Der Sachverständige

Vermessungsbüro HOLDERRIETH

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

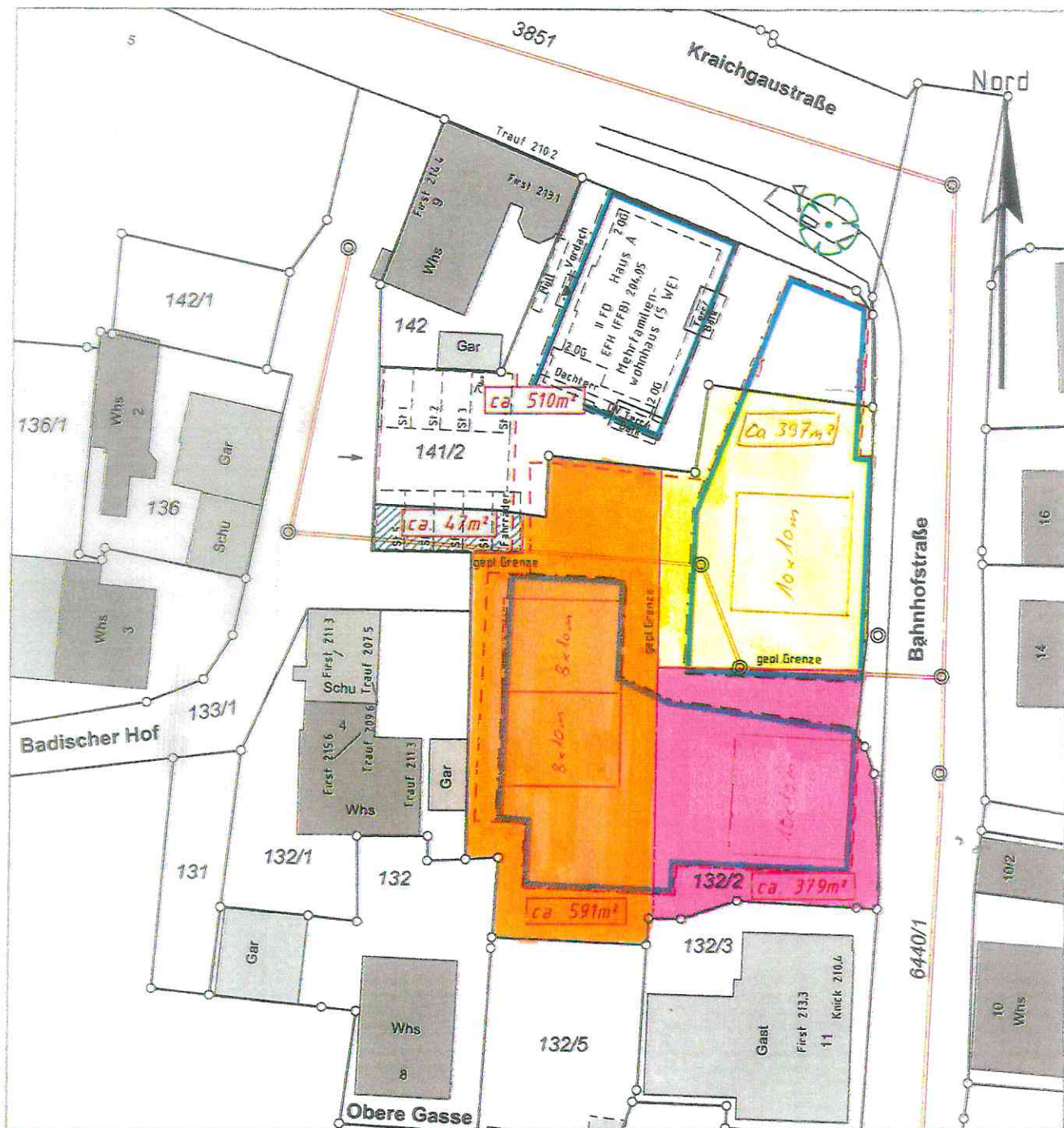
Steinmetzstraße 7
74193 Schwaigern
Tel. 07138/2998
Fax 07138/944100

Maßstab 1:500

Landkreis Heilbronn
Stadt Schwaigern
Gemarkung Stetten

Lageplan

zur Flurstücksteilung



Heilbronn, den 16. Januar 2026
Der Sachverständige

Vermessungsbüro HOLDERRIETH

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

Steinmetzstraße 7
74193 Schwaigern
Tel. 07138/2998
Fax 07138/944100

Maßstab 1:500