Stadt Schwaigern

B e s c h l u s s v o r l a g e

Amt/Geschäftszeichen	TOP 1.4	Datum	Nummer der Vorlage
AZ.: 632.61		01.10.2026	HA 42/2026

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 22.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Umbau/Sanierung Nutzungsänderung Wohn- und Geschäftshaus zu Mehrfamilienwohnhaus mit 6 WE, 5 Stellpl., Wärmepumpe, Dachgauben, Frizstraße 4, Flst. Nr. 121 auf der Gemarkung Schwaigern

Baugenehmigung ☒ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐
Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan:

Innenbereich Baulinienplan: Viereck Zeppelin-/Stettener-/Bahnhof-/Schloss-/Kirch-/Gemminger Straße von 30.03.1933

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze ~~2,0~~ / 1,5 x **6**	„SOLL“ **9**	„IST“ **5**	
Anzahl der Wohneinheiten	zul.	/ gepl. **6**	
Höhe über NN geprüft	zul.	/ gepl.	
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul.	/ gepl.	
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul.	/ gepl.	
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl.	
Zufahrt gesichert	ja ☒	nein ☐	
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒	
Sanierungsgebiet	ja ☒	nein ☐	

Beschlussvorschlag:

1.Das städtische Einvernehmen zum Umbau/Sanierung Nutzungsänderung Wohn- und Geschäftshaus zu Mehrfamilienwohnhaus mit 6 WE, 5 Stellpl., Wärmepumpe, Dachgauben, Frizstraße 4, Flst. Nr. 121 auf der Gemarkung Schwaigern wird nach §§36, 34 BauGB erteilt.

2.Die Zustimmung zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmen-mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschluss-vorschlag	☐ Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:
Die Frizstraße 4, Flst. Nr. 121 auf der Gemarkung Schwaigern ist derzeit mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und liegt im Bereich des Baulinienplans Viereck Zeppelin-/Stettener-/Bahnhof-/Schloss-/Kirch-/Gemminger Straße vom 30.03.1933.

Der Bauherr plant den Umbau/Sanierung des bestehenden Gebäudes in ein reines Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten. In diesem Zuge sollen auf der Südseite eine große Dachgaube (Länge ca. 13,30 m) und auf der Nordseite zwei Dachgauben (Länge ca. jeweils 5,50 m) errichtet werden. Die Gesamthöhe des Gebäudes von 10,25 m bleibt durch die Umbaumaßnahmen unverändert. Das Bestandsdach erhält eine Aufsparrendämmung und neue Ziegeldeckung. Eine Photovoltaikanlage ist in den vorliegenden Planunterlagen derzeit nicht dargestellt; der Bauherr ist insoweit auf die gesetzliche PV-Pflicht bei Dachrenovierungen hinzuweisen.

In den Planunterlagen wurden fünf Stellplätze ausgewiesen, das Landratsamt als untere Baurechtsbehörde wird gebeten die Gesamtanzahl zu prüfen.

Das Vorhaben liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schwaigern Mitte“. Aus diesem Grund ist die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 1 BauGB erforderlich. Diese darf nur versagt werden, wenn das beabsichtigte Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Schwaigern und damit der Zugang zu entsprechenden Fördermitteln wird angestrebt und dem Gemeinderat dann zum Beschluss vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist auch bereits eine sanierungsrechtliche Fachberatung durch die Kommunalentwicklung GmbH erfolgt.

Die Verwaltung begrüßt die Schaffung von zusätzlichem innerörtlichem Wohnraum. Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 07.10.2026

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Christoph Hamberger
Bauamtsleiter

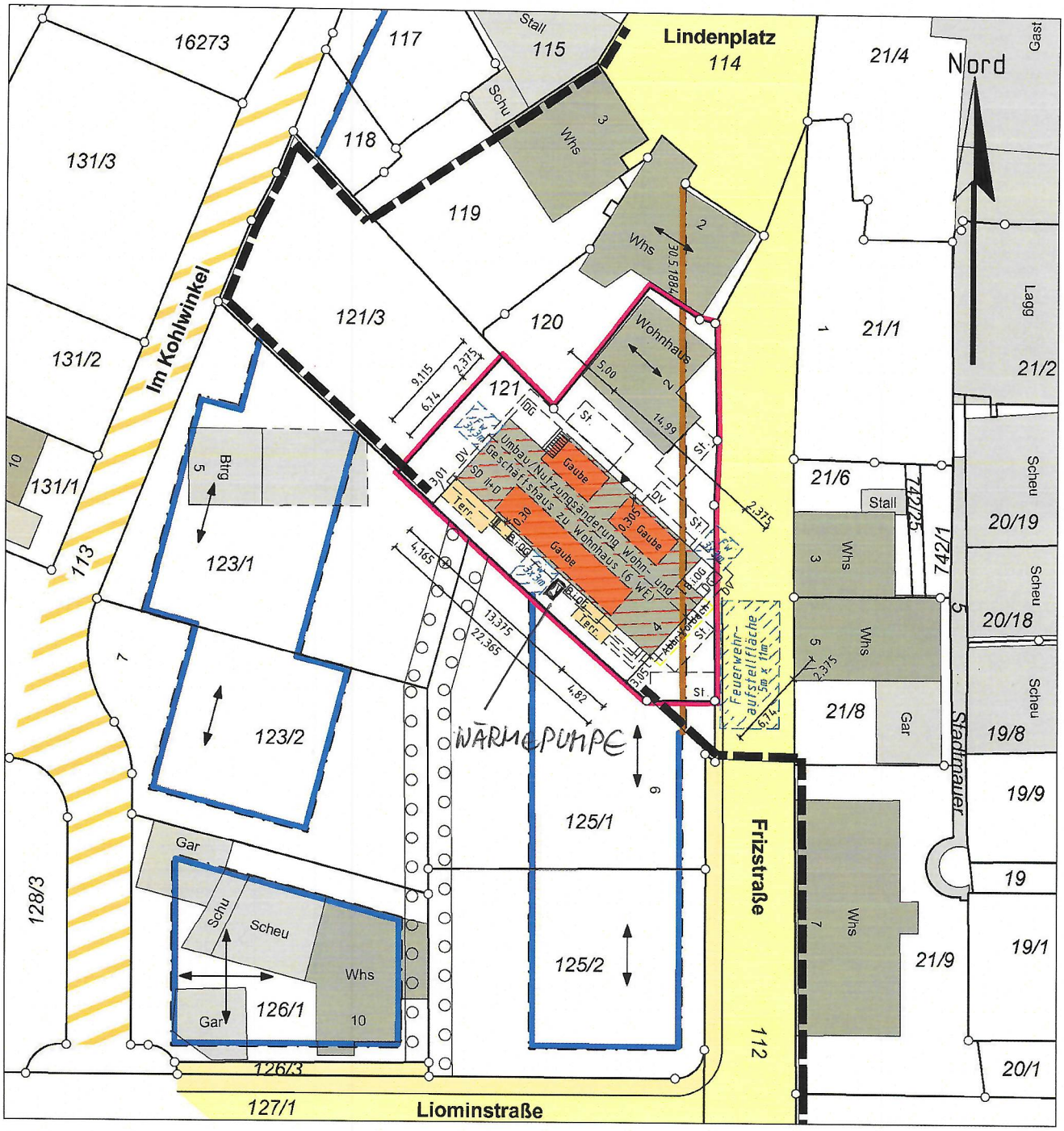
Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Schnitt
Anlage 3: Norden
Anlage 4: Osten
Anlage 5; Süden
Anlage 6: Westen

Anlage 1

Landkreis Heilbronn
Stadt Schwaigern
Gemarkung Schwaigern

Lageplan

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)



Datenquelle: LGL,
www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Heilbronn, den 24. September 2026
Der Sachverständige

Vermessungsbüro HOLDERRIETH

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

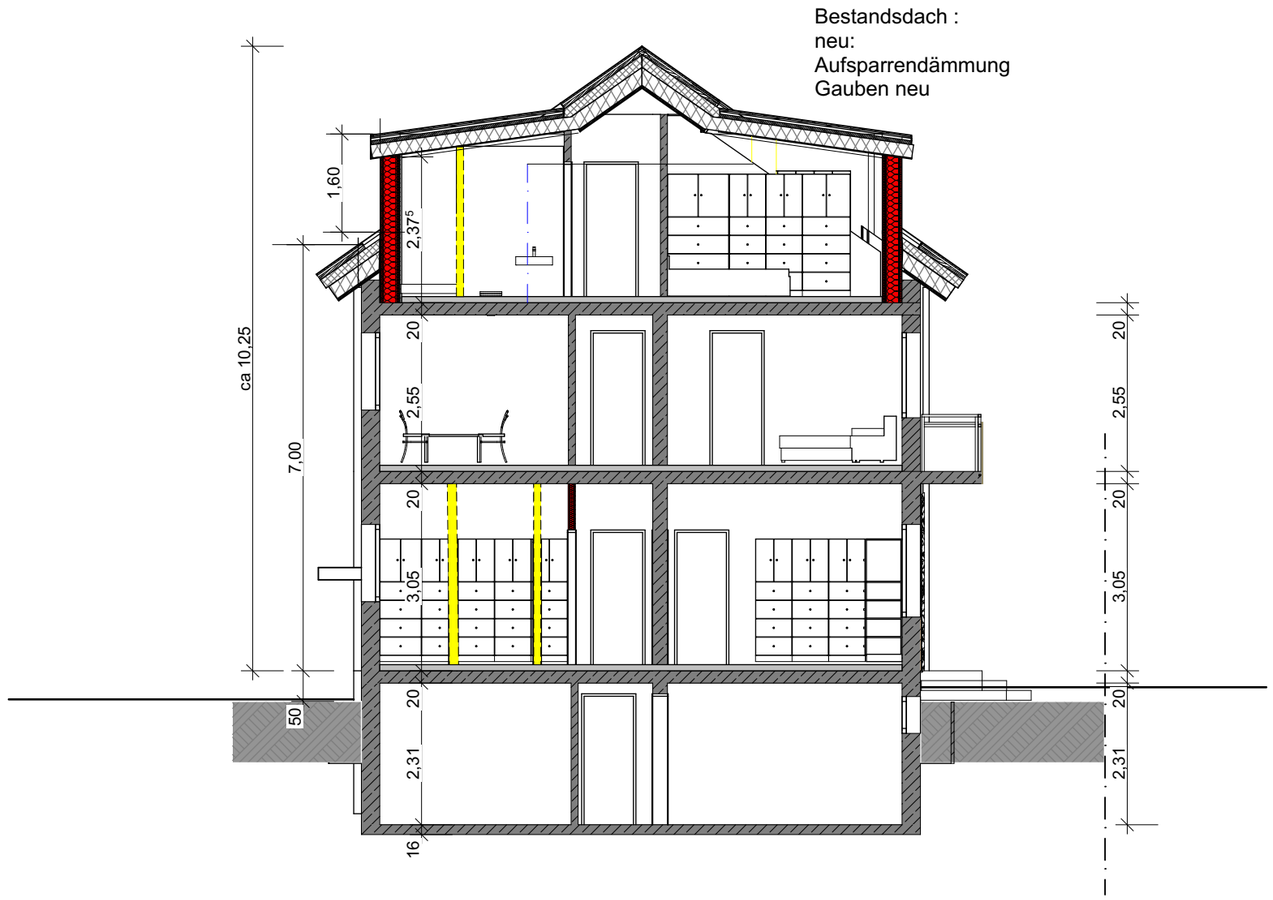
Steinmetzstraße 7
74193 Schwaigern
Tel. 07138/2998
Fax 07138/944100

ULRICH HOLDERRIETH

kontakt@vermessung-holderrieth.de
2026.09.24 08:20:54
+02'00'

Maßstab 1:500

Wärmepumpenstandort ergänzt. 25.9.2026
A. Haußermann-Fischer



Bauvorhaben :

1)Umbau und Modernisierung eines bestehenden Wohn-und Geschäftshauses : im Zuge dessen:

2)Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbeeinheit und Garage im EG zu einer neuen
Wohneinheit Nr.1 und 2

4) Erweiterung der bestehenden Wohnräume im Dachgeschoss zu jeweils einer Wohneinheit durch Einbau von Gauben

Frizstraße 4, Flst 121
74193 Schwaigern

Schnitt M 1:100

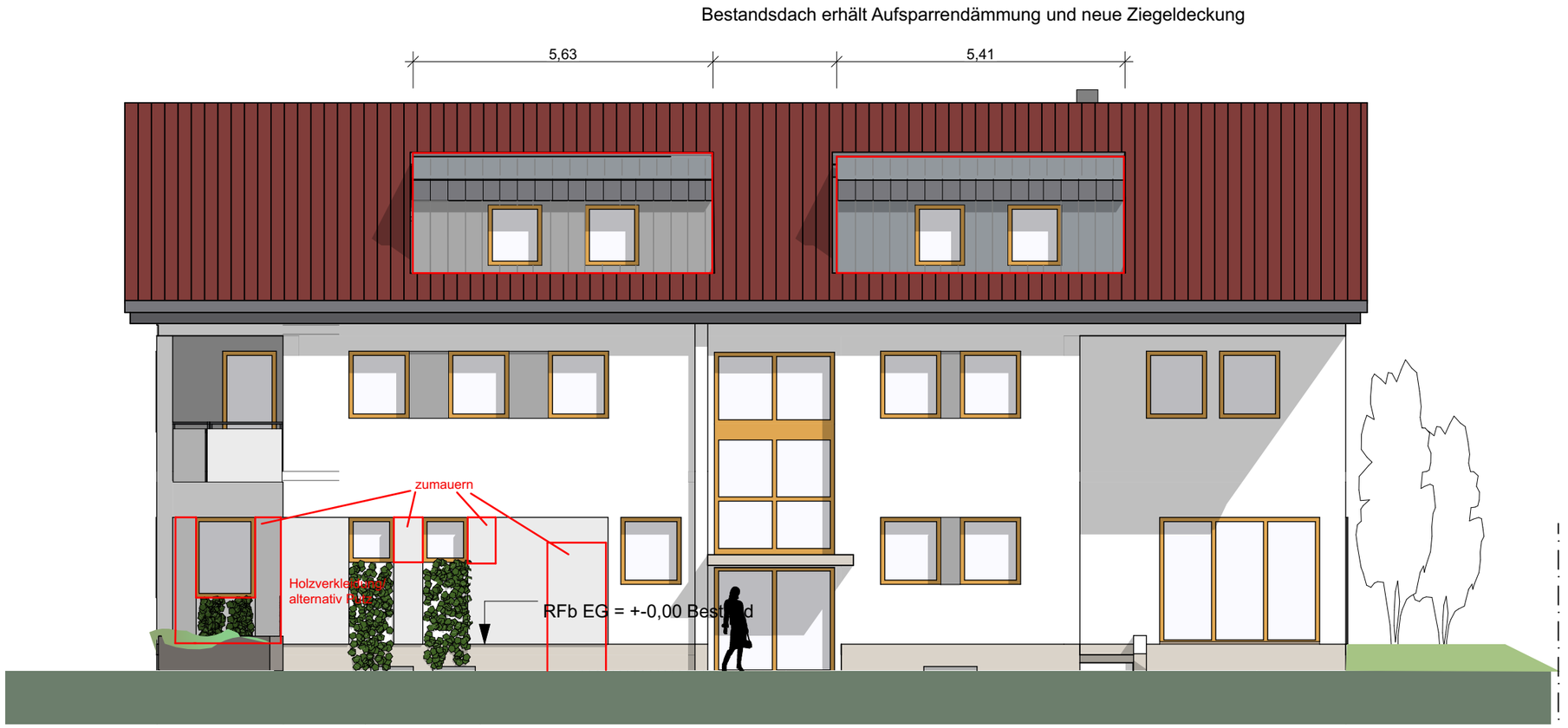
Bauherr:

Planverfasser:

gefertigt, Leingarten , den 24.8.2026

Dipl. Ing (FH) - Architektin
A. Häußermann-Fischer
Eppinger Straße 83/1
74211 Leingarten

tel:07131/401434 -0172 6273943
mail: info@ahf-architektur.de



Bauvorhaben :

1)Umbau und Modernisierung eines bestehenden Wohn-und Geschäftshauses : im Zuge dessen:

2)Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbeeinheit und Garage im EG zu einer neuen
Wohneinheit Nr.1 und 2

4) Erweiterung der bestehenden Wohnräume im Dachgeschoss zu jeweils einer Wohneinheit durch Einbau von Gauben

Frizstraße 4, Flst 121
74193 Schwaigern

Norden M 1:100

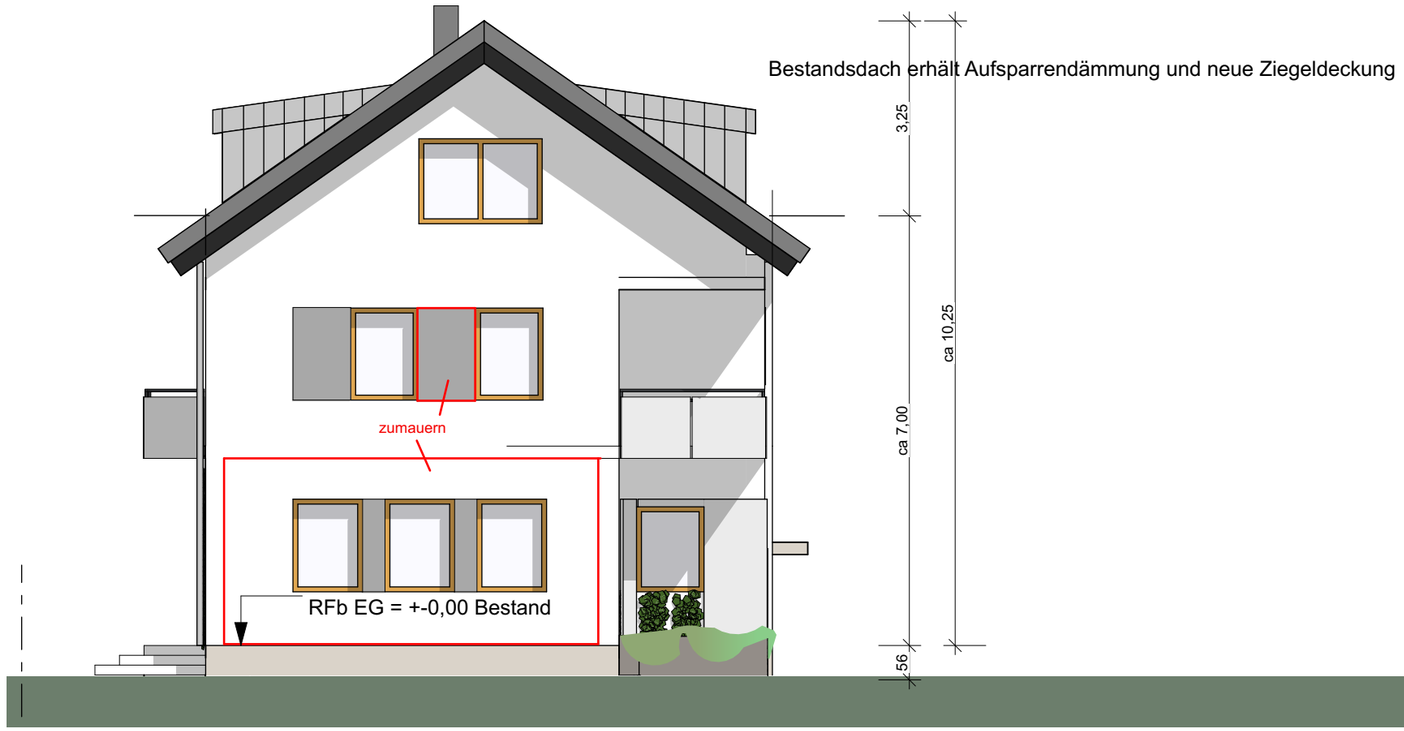
Bauherr:

Planverfasser:

gefertigt, Leingarten , den 24.8.2026

Dipl. Ing (FH) - Architektin
A. Häußermann-Fischer
Eppinger Straße 83/1
74211 Leingarten

tel:07131/401434 -0172 6273943
mail: info@ahf-architektur.de



Bauvorhaben :

1)Umbau und Modernisierung eines bestehenden Wohn-und Geschäftshauses : im Zuge dessen:

2)Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbeeinheit und Garage im EG zu einer neuen
Wohneinheit Nr.1 und 2

4) Erweiterung der bestehenden Wohnräume im Dachgeschoss zu jeweils einer Wohneinheit durch Einbau von Gauben

Frizstraße 4, Flst 121
74193 Schwaigern

Osten M 1:100

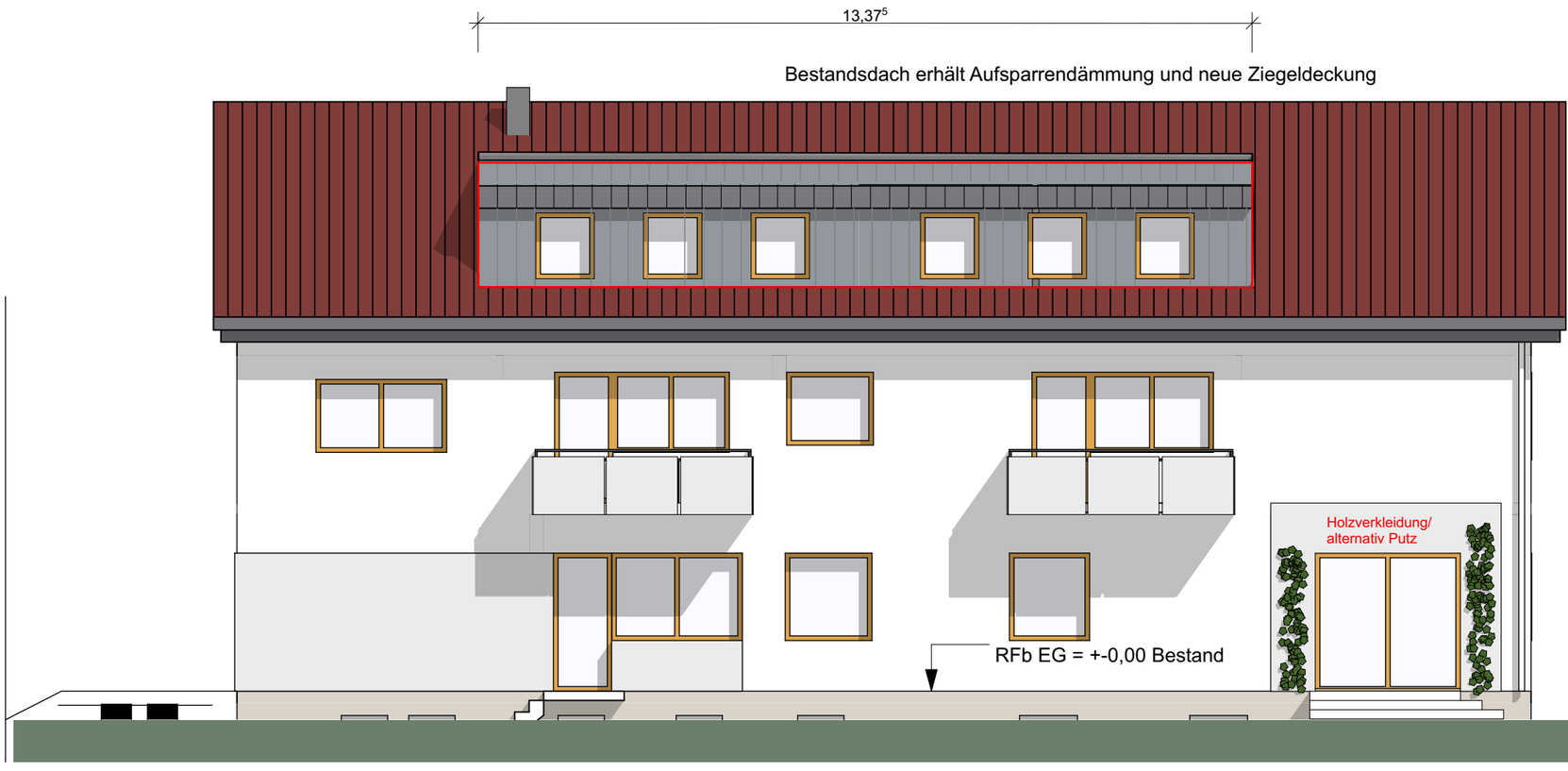
Bauherr:

Planverfasser:

gefertigt, Leingarten , den 24.8.2026

Dipl. Ing (FH) - Architektin
A. Häußermann-Fischer
Eppinger Straße 83/1
74211 Leingarten

tel:07131/401434 -0172 6273943
mail: info@ahf-architektur.de



Bauvorhaben :

1)Umbau und Modernisierung eines bestehenden Wohn-und Geschäftshauses : im Zuge dessen:

2)Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbeeinheit und Garage im EG zu einer neuen
Wohneinheit Nr.1 und 2

4) Erweiterung der bestehenden Wohnräume im Dachgeschoss zu jeweils einer Wohneinheit durch Einbau von Gauben

Frizstraße 4, Flst 121
74193 Schwaigern

Süden M 1:100

Bauherr:

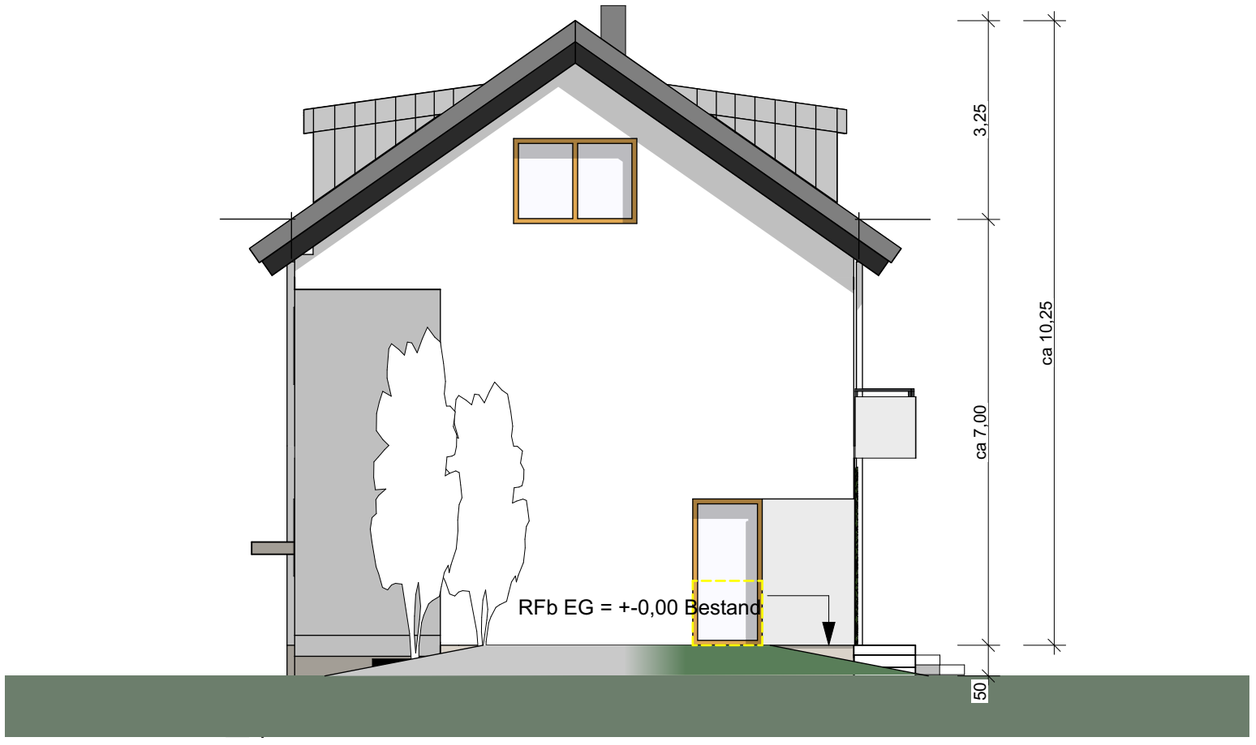
Planverfasser:

gefertigt, Leingarten , den 24.8.2026

Dipl. Ing (FH) - Architektin
A. Häußermann-Fischer
Eppinger Straße 83/1
74211 Leingarten

tel:07131/401434 -0172 6273943
mail: info@ahf-architektur.de

Bestandsdach erhält Aufsparrendämmung und neue Ziegeldeckung



Bauvorhaben :

1)Umbau und Modernisierung eines bestehenden Wohn-und Geschäftshauses : im Zuge dessen:

2)Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbeeinheit und Garage im EG zu einer neuen
Wohneinheit Nr.1 und 2

4) Erweiterung der bestehenden Wohnräume im Dachgeschoss zu jeweils einer Wohneinheit durch Einbau von Gauben

Frizstraße 4, Flst 121
74193 Schwaigern

Westen M 1:100

Bauherr:

Planverfasser:

gefertigt, Leingarten , den 24.8.2026

Dipl. Ing (FH) - Architektin
A. Häußermann-Fischer
Eppinger Straße 83/1
74211 Leingarten

tel:07131/401434 -0172 6273943
mail: info@ahf-architektur.de