

# Gemeinde Rainau

## Exposé

für das Investorenauswahlverfahren  
der Projektentwicklung „Mühlberg II“



Abbildung: Foto der Projektliegenschaft aus nordwestlicher Richtung aufgenommen  
Quelle: STEG

## **Auftraggeber**

Gemeindeverwaltung Rainau  
Herrn Bürgermeister Konle  
Schloßberg 12  
73492 Rainau – Schwabsberg

## **Auftragnehmer**

die Steg Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
[www.steg.de](http://www.steg.de)

## **Bearbeitung:**

Götz Hofmann, Projektleiter  
Christoph Raz, Projektleiter

Stuttgart, 26. März 2025

### **Urheberrechtshinweise:**

Alle Inhalte dieser Projektbroschüre, insbesondere Texte, Fotos und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht anders gekennzeichnet beim Verfasser. Eine Vervielfältigung oder die Verwendung von Inhalten kann ausschließlich nach Rücksprache mit der STEG Stadtentwicklung GmbH erfolgen. Die vorliegende Projektbroschüre darf nicht in Teilen oder gesamt kopiert, verändert oder veröffentlicht werden.

### **Hinweis Gewährleistung:**

Diese Projektbroschüre wurde mit Sorgfalt erstellt, für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen werden.

# INHALT

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>- 1 -</b>
<b>2</b>	<b>Standortanalyse</b>	<b>- 2 -</b>
2.1	Regionale Lage	- 2 -
2.2	Bevölkerungsentwicklung- und Struktur	- 5 -
2.3	Wirtschaft	- 7 -
<b>3</b>	<b>Grundstücksanalyse</b>	<b>- 8 -</b>
3.1	Lage Projektentwicklungsgebiet	- 8 -
3.2	Machbarkeitsstudie	- 9 -
3.3	Stand Baurechtschaffung	- 12 -
3.4	Lasten im Grundbuch	- 13 -
3.5	Baulastenverzeichnis	- 15 -
3.6	Leitungspläne	- 16 -
3.7	Sanierungsgebiet	- 17 -
3.8	Gutachten	- 17 -
<b>3.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>- 18 -</b>
<b>4.</b>	<b>Anhang</b>	<b>- 18 -</b>

## 1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Rainau (ca. 3.500 EW) beabsichtigt, auf dem Flurstück Nr. 42/6 mit ca. 3.609m<sup>2</sup> im Ortszentrum von Schwabsberg mit einer Mehrfamilienhausbebauung zu entwickeln. Hierfür ist der Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde an einen Investor vorgesehen. Das Projektgrundstück liegt an der Straße „Mühlberg“, im Kernbereich des Teilortes Schwabsberg, in direkter Nachbarschaft zum Rathaus der Gemeinde.

Grundsätzliche Zielsetzung der Entwicklung ist die Umsetzung einer Mehrfamilienhausbebauung mit Wohnnutzung. Betreffend einer künftig möglichen Baukörperstellung am Grundstück liegt eine Machbarkeitsstudie vor, die in ähnlicher Form zur Umsetzung kommen soll.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart wurde von der Gemeinde Rainau mit der Erstellung der Vergabeunterlagen der Vermarktung für das ggstl. Projektgrundstück beauftragt. Inhalt der vorliegenden Unterlagen für das freiwillige Investorenauswahlverfahren sind die Ergebnisse der Standortanalyse, sowie die zu bestätigenden Kriterien für den Grundstückskauf durch einen Investor.

In der Standortanalyse werden die relevanten überregional bedeutsamen Faktoren, wie zum Beispiel die Lage und Funktion der Gemeinde Rainau beschrieben. Die Kombination verschiedener Einflussfaktoren und deren Ausprägungen, erlaubt eine qualifizierte Aussage über die gegebenen Rahmenbedingungen. In der Grundstücksanalyse werden die für eine Entwicklung relevanten Grundstücks- und Projektdaten zusammengefasst.

## 2 Standortanalyse

In der Standortanalyse werden relevante überregional bedeutsamen Faktoren wie zum Beispiel die Regionale, die Landes- und Regionalplanung zusammengefasst.

### 2.1 Regionale Lage

Die Gemeinde Rainau befindet sich im Albvorland an der Einmündung der Sechta in die jüngste Jagst, unmittelbar am Übergang vom Schwäbischen Jura zum Schwäbisch-Fränkischen Keuperbergland. Schwabsberg liegt auf einem Sporn über dem engen Jagst in beherrschender Lage in 470 m Höhe.<sup>1</sup>

Die Gemeinde befindet sich in der Region Ostwürttemberg und liegt, gemäß Regionalplan Ostwürttemberg 2035 aus dem Jahr 2024 an einer Landesentwicklungssachse ca. 9km südlich des Mittelzentrum Ellwangen an der Jagst sowie ca. 10km nördlich des Mittelzentrums Aalen.<sup>2</sup>

Die Projektliegenschaft befindet sich dem Ortsteil Schwabsberg, welcher ca. 1000 EinwohnerInnen zählt.

#### Allgemein

Region	Ostwürttemberg		
Landkreis	Ostalbkreis		
Raumkategorie	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum		
Zentralörtliche Einordnung	Siedlungsbereich entlang einer Entwicklungssachse		
Oberzentrum	Entfernung	ca. 90 km	Stuttgart
Mittelzentrum	Entfernung	ca.10 km	Aalen
		ca. 9 km	Ellwangen

#### Anmerkung:

Die angegebenen Distanzen beziehen sich auf die in Kilometern ausgedrückte Distanz auf öffentlichen Straßen

Die Raumnutzungskarte zeigt für den Teilort Schwabsberg hauptsächlich Siedlungsflächen für Wohnen sowie landwirtschaftliche Flächen bzw. in untergeordnetem Maße Industrie und Gewerbe. Die Gemeinde Rainau ist umgeben von hauptsächlich land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Homepage der Gemeinde Rainau: <https://www.rainau.de/rathaus-und-service/wissenswertes/chronik-der-gemeinde>

<sup>2</sup> Regionalplandarstellung Region Ostwürttemberg 2035 [Strukturkarte](#), lt. Satzungsbeschluss am 17. Juli 2024

<sup>3</sup> Regionalplandarstellung Region Ostwürttemberg 2035 [Raumnutzungskarte](#), lt. Satzungsbeschluss am 17. Juli

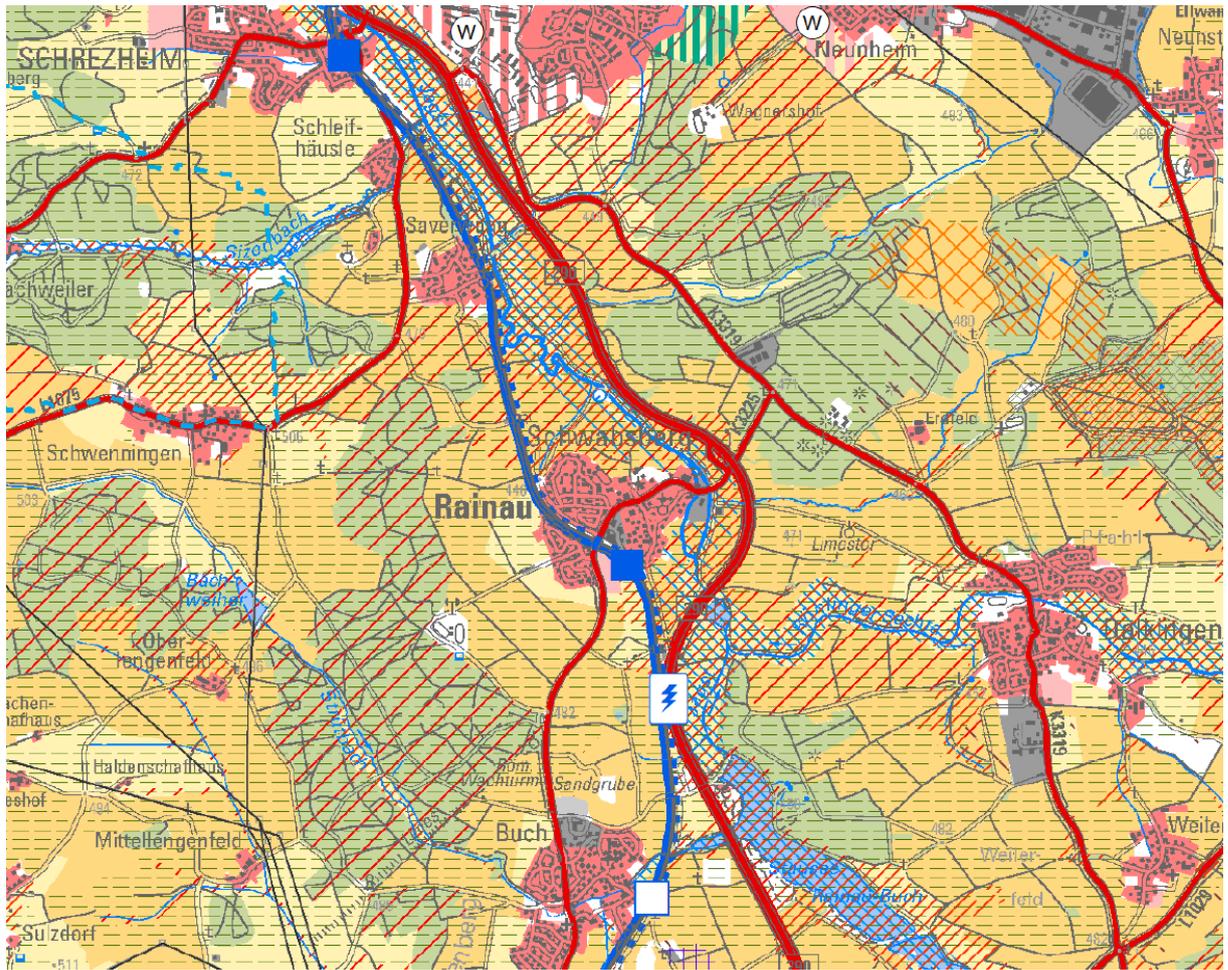


Abbildung: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan, Quelle: Regionalplan Regionalverband Ostwürttemberg 2024

Rainau liegt an der B290 (Tauberbischofsheim - Ellwangen) im direkten Anschlussbereich an die B29 „Dreieck Aalen/Westhausen“. Somit ist im direkten Erschließungsbereich eine hochrangige Anschlussituation an die B290 sowie B29 („Remsttalautobahn“) gegeben. Durch die Gemeinde führt ebenfalls die Bundesautobahn A7 (Streckenabschnitt Ulm-Würzburg). Der öffentliche Nahverkehr bietet verschiedene Busverbindungen in die beiden nahegelegenen Städte Aalen bzw. Ellwangen. In Schwabsberg befindet sich weiters ein Haltepunkt der Deutschen Bahn (DB Regio), von welchem aus der Regionalexpress mit den Linien Ulm – Aalen – Ellwangen – Crailsheim, sowie Aalen – Nördlingen im Stundentakt verkehrt.

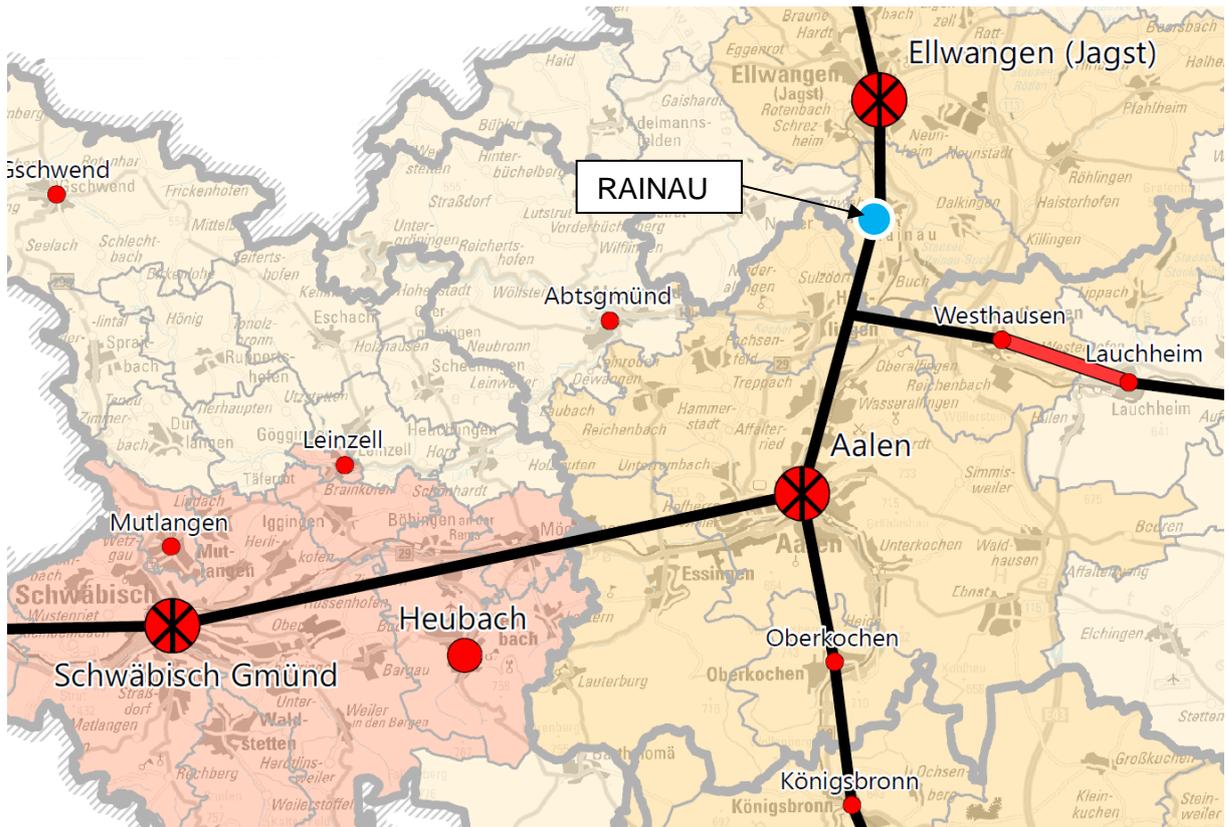


Abbildung: Auszug Strukturkarte Regionalplan mit eigener Kennzeichnung der Gemeinde Rainau, Quelle: Regionalplan Regionalverband Ostwürttemberg 2024 inkl. Standortergänzung durch die STEG

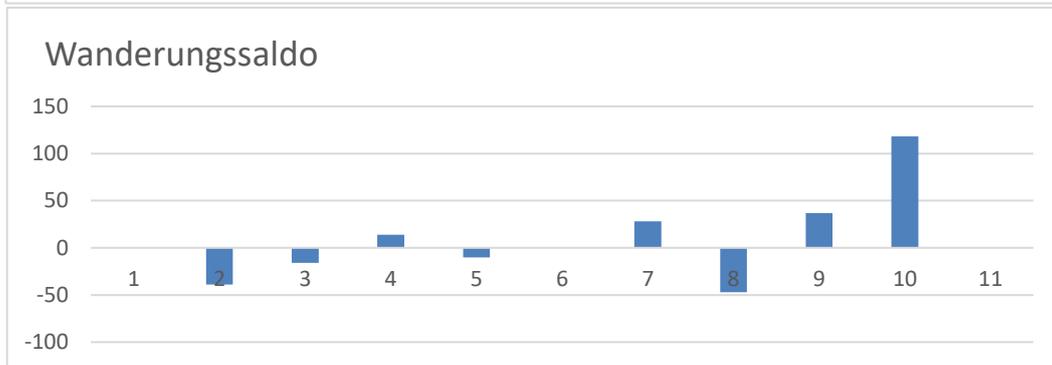
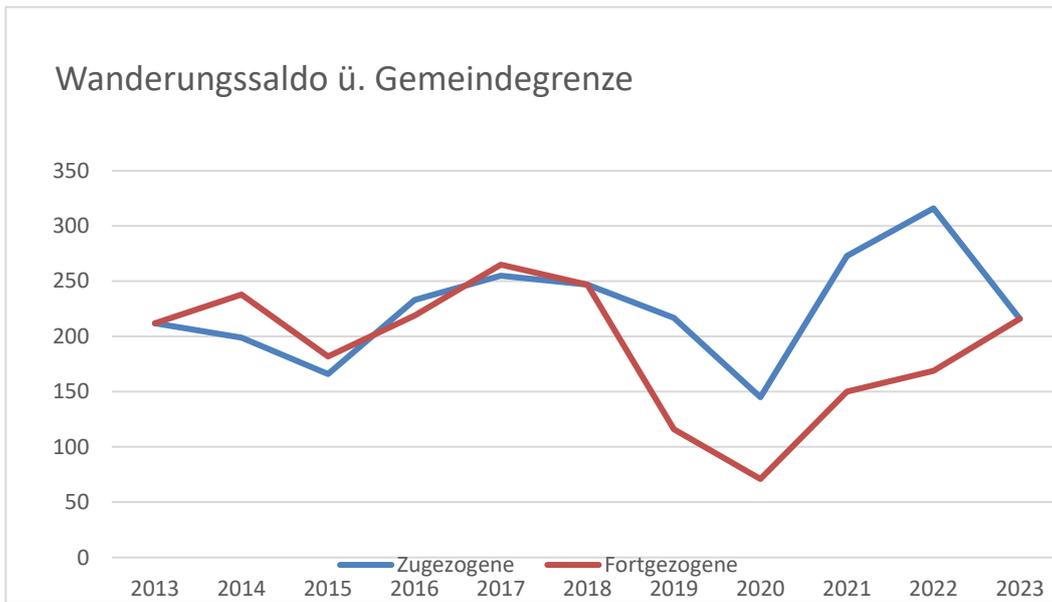
## 2.2 Bevölkerungsentwicklung- und Struktur

### Bevölkerungs- und Sozialstruktur

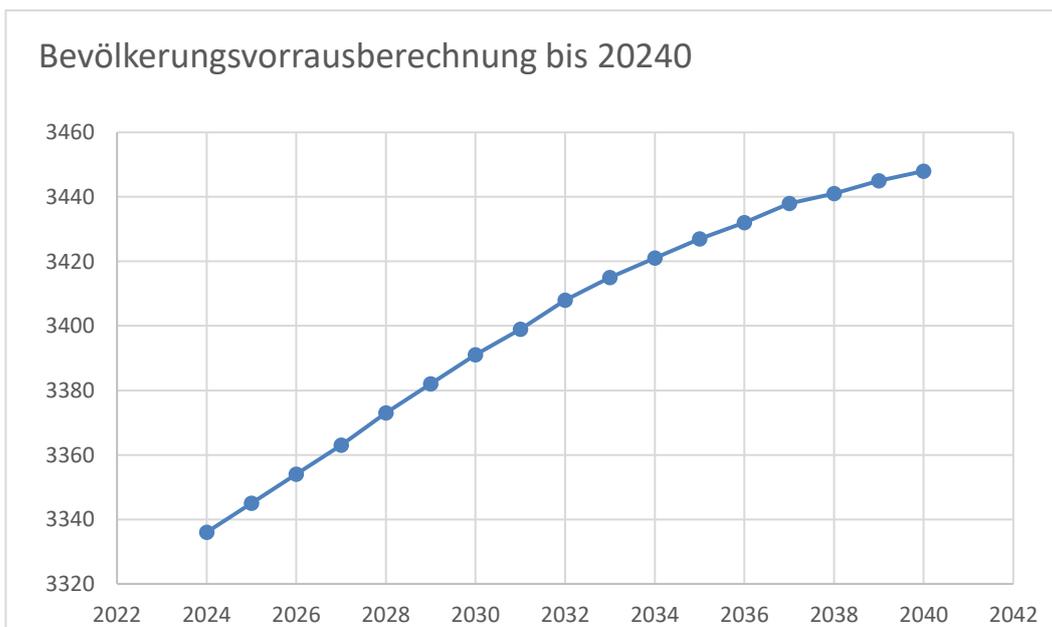
Einwohnerzahl	Bezugsjahr 2023	3.469	EW	
Bevölkerungsentwicklung	10 Jahre	+5,80	%	2014/ Q3 – 2024/ Q3
Bevölkerungsprognose StaLa (mit Wanderungen)	bis 2040	+2,60	%	2024 – 2040 Bezug: 2024
Wanderungssaldo	Durchschnitt/ Jahr	+8,5	Pers.	2013 - 2023
Geburtenüberschuss, bzw. -defizit	Durchschnitt/ Jahr	+10,7	Pers.	2013 - 2023
Durchschnittsalter	Bezugsjahr 2023	43,6	Jahre	BW: 43,8 Jahre
Anteil < 25-jährige Bevölkerung	Bezugsjahr 2023	25,30	%	
Anteil > 65-jährige Bevölkerung	Bezugsjahr 2023	19,90	%	
Arbeitslosenquote Landkreis	Bezugsjahr 2024	3,6	%	BW: 4,2 %
Arbeitslosenentwicklung LK	10 Jahre	+501	Pers.	2014 - 2024

Quelle: StaLa BaWü, abgefragt: Februar 2025

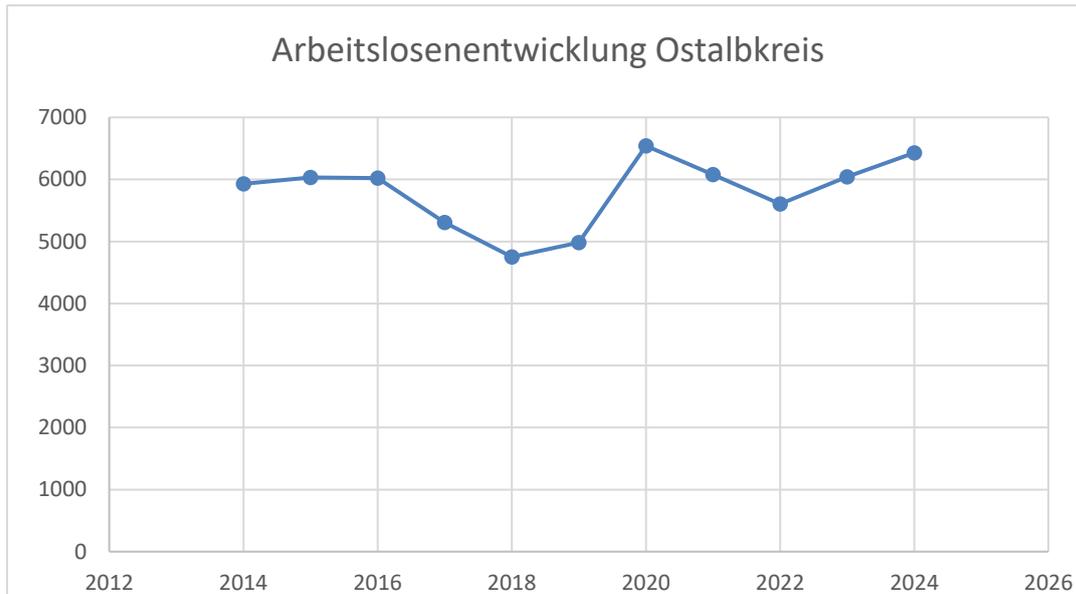
- Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zehn Jahre zeigt einen Bevölkerungszuwachs.
- Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg geht von einer weiterhin positiven Einwohnerentwicklung von + 2,60 % bis 2040 aus.
- Der durchschnittliche Wanderungssaldo für Rainau der letzten 10 Jahre (2013-23) ist mit 8,5 Personen positiv.
- Das Durchschnittsalter entspricht mit 43,6 Jahren in etwa dem Landesdurchschnittsalter von 43,8 Jahren.
- Die Arbeitslosenquote im Landkreis Ostalb ist mit 3,6% niedriger als der landesweite Schnitt von 4,2%



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung, abgerufen: Feb. 2025



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung, abgerufen: Feb. 2025



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung, abgerufen: Feb. 2025

## 2.3 Wirtschaft

### Allgemeine Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort	44,08 %	4.328 Beschäftigte BW: 41,5%
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	35,83 %	3.518 Beschäftigte BW: 40,26 %
Pendlersaldo	-812 Pers.	
Hebesatz Gewerbesteuer	340 %	
Hebesatz Grundsteuer B	350 %	

Quelle soweit nicht anders angegeben: StaLa BaWü , abgefragt: April 2021

- Die Gemeinde weist einen Auspendlerüberschuss auf.

### 3 Grundstücksanalyse

#### 3.1 Lage Projektentwicklungsgebiet

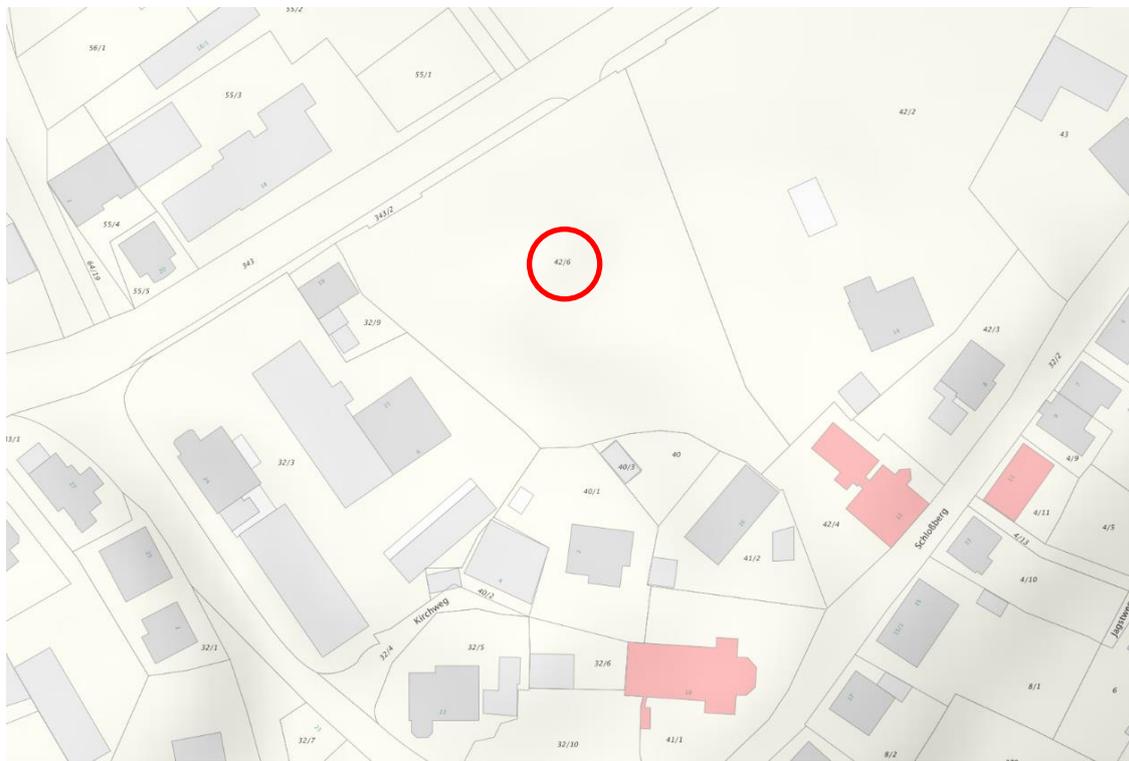


Abbildung: Katasterplan mit gekennz. Flurst. 42/6, Geoportal Baden Württemberg, abgerufen Feb. 2025 (maßstabslos)

Das rund 3.608m<sup>2</sup> große Projektgrundstück liegt inmitten des Ortszentrums des Teilortes Schwabsberg an der Straße „Mühlberg“. Das Projektgrundstück grenzt im Westen an bestehende Einfamilienhausbebauung, im Norden an den eben genannten Straßenzug, sowie im Osten an eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit dazwischenliegender Erschließungsstraße welche im Projektverlauf durch die Gemeinde erstellt werden soll. Im Süden des Projektgrundstücks befindet sich das Rathaus der Gemeinde Rainau.

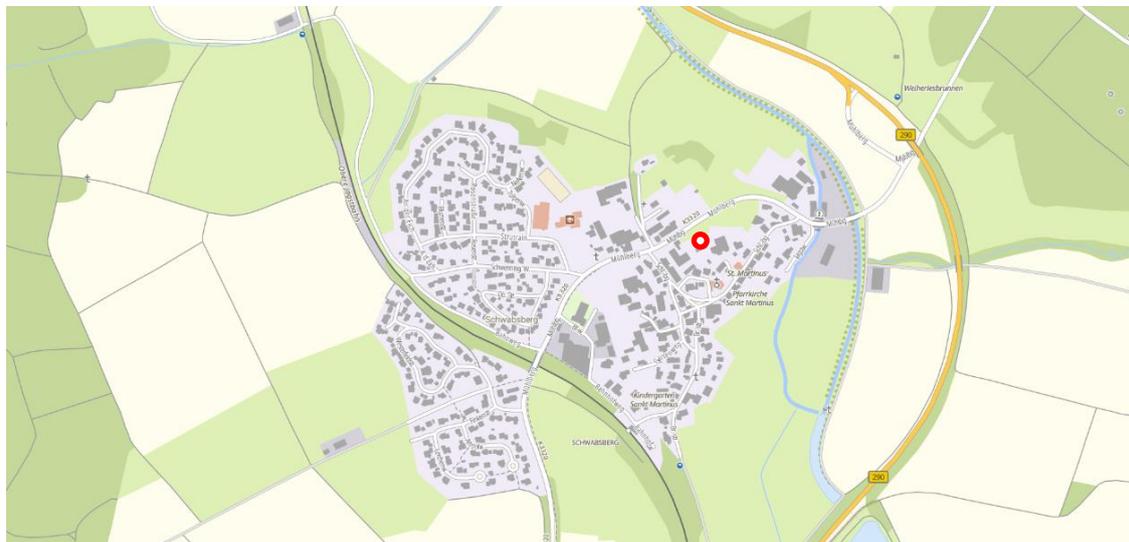


Abbildung 1: Lage des Projektgrundstücks mit gekennzeichnetem Standort (roter Punkt), Quelle: Geoportal BW (maßstabslos)

### 3.2 Machbarkeitsstudie



Abbildung: Perspektivdarstellung (Blickrichtung Süden), Stand: 13.12.23, Sonnentag Architektur GmbH

Für das Projekt liegt eine Machbarkeitsstudie durch das Büro Sonnentag Architektur (Schwäbisch Gmünd) vor. Die Inhalte dieser Machbarkeitsstudie werden an dieser Stelle zusammenfassend vorgestellt. Das Projekt soll auf Basis der Machbarkeitsstudie durch den Investor in Abstimmung mit der Gemeinde Rainau realisiert werden. Es gilt zu beachten, dass die nachfolgend dargestellten Perspektiven lediglich eine Variantendarstellung darstellt und keiner baurechtlichen Prüfung bspw. hinsichtlich Bebauungsdichte oder aber Bebauungshöhe, unterzogen wurde. Es wird lediglich ein möglicher, von der Gemeinde Rainau bevorzugter Bebauungscharakter, dargestellt.

Die Machbarkeitsstudie sieht die Realisierung von insgesamt vier Einzelbaukörpern in aufgeklärter Stellung auf der Projektliegenschaft vor. Die Projektstudie bietet mindestens 30 Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 60 – 90m<sup>2</sup> auf zwei oberirdischen Vollgeschossen, sowie einem Dachgeschoss Platz.

Die fustsläufige Erschließung des Grundstücks erfolgt in der Studie über die beiden angrenzenden Straßenzüge mit Namen „Mühlberg“ im Norden des Grundstücks, sowie über die im Osten angrenzende Erschließungsstrasse. Die genannte östlich gelegene Erschließungsstrasse befindet sich in Planung und ist aktuell noch nicht umgesetzt. Im Bereich beider angrenzender Straßenzüge sind ebenfalls oberirdische Stellplätze angeordnet. Diese sind in der

Machbarkeitsstudie, aufgrund eines älteren Bearbeitungsstandes, nicht dargestellt und dem Entwurf des Bebauungsplans zu entnehmen. Für die kommende Beplanung der Projektliegenschaft ist jedenfalls der aktuelle Stand des Bebauungsplans maßgeblich, welcher diesem Dokument bzw. dem Anhang entnommen werden kann (siehe Pkt. 3.3.). Dieser sieht im nördlichen Bereich insgesamt 12 Stellplätze, im südöstlichen Bereich insgesamt 3 Stellplätze vor. Die verzeichneten Stellplätze sind der Projektliegenschaft in Form privater Abstellflächen zugeordnet.



Abbildung: Grundriss Tiefgaragengeschoß, Sonnentag Architektur GmbH, Stand: 25.02.25, maßstabslos

Um den lt. örtlichen Bebauungsbestimmungen der Gemeinde Rainau erforderlichem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, sieht die Machbarkeitsstudie die Umsetzung einer Tiefgarage mit insgesamt 30 KFZ-Stellplätzen vor. Im Bereich des Tiefgaragengeschoßes finden ebenfalls Einlagerungs- und Technikräume ihren Platz.

Der oberste Abschluss der vier Baukörper wird durch eine dem örtlichen Bauwerkscharakter entsprechende Steildachdeckung in Form von Satteldächern mit untergeordneter Gaupenbildung vorgeschlagen.

Weitere sachdienliche Darstellungen der erarbeiteten Machbarkeitsstudie des Büros Sonnentag Architektur befindet sich im Anhang dieses Exposés. Das Büro Sonnentag steht zur weiteren Umsetzung für die potentiellen Investoren zur Verfügung.



Abbildung: Lageplan mit Einteilung Wohneinheiten, Sonnentag Architektur GmbH, Stand: 25.02.25, maßstablos



Abbildung: Lageplan, Sonnentag Architektur GmbH, Stand: 25.02.25, maßstablos

### 3.3 Stand Baurechtschaffung

Für das Projekt liegt ein Entwurf für einen Bebauungsplan vor, welcher die Anordnung einer im örtlichen Maßstab aufgelockerten Punkthausbebauung auf dem Grundstück vorsieht. Das künftige Projekt soll sich grundsätzlich an der örtlichen Maßstäblichkeit, wie auch einer Umsetzung mehrerer Einzelbaukörper am Grundstück orientieren und in Abstimmung mit der Gemeinde Rainau umgesetzt und realisiert werden. Der B-Plan soll gemeinsam mit dem Investor zum Satzungsbeschluss geführt werden. Im östlichen Bereich des Projektgrundstücks ist eine Erschließungsstrasse geplant. Die künftige verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft ist mit der Gemeinde Rainau abzustimmen. Im nördlichen Grundstücksbereich ist im Bereich der Projektliegenschaft eine Fläche für das Abstellen von 12 privaten KFZ, im süd-östlichen Bereich eine Fläche für das Abstellen von 3 KFZ verzeichnet (siehe Entwurf des B-Plans). Alle weiteren für die künftige Bebauung wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften sind in dem Entwurf des Bebauungsplans zu entnehmen, eine bebauungsplankonforme Planungsvariante lt. aktuellem Entwurf ist Grundvoraussetzung der Bewerbung.

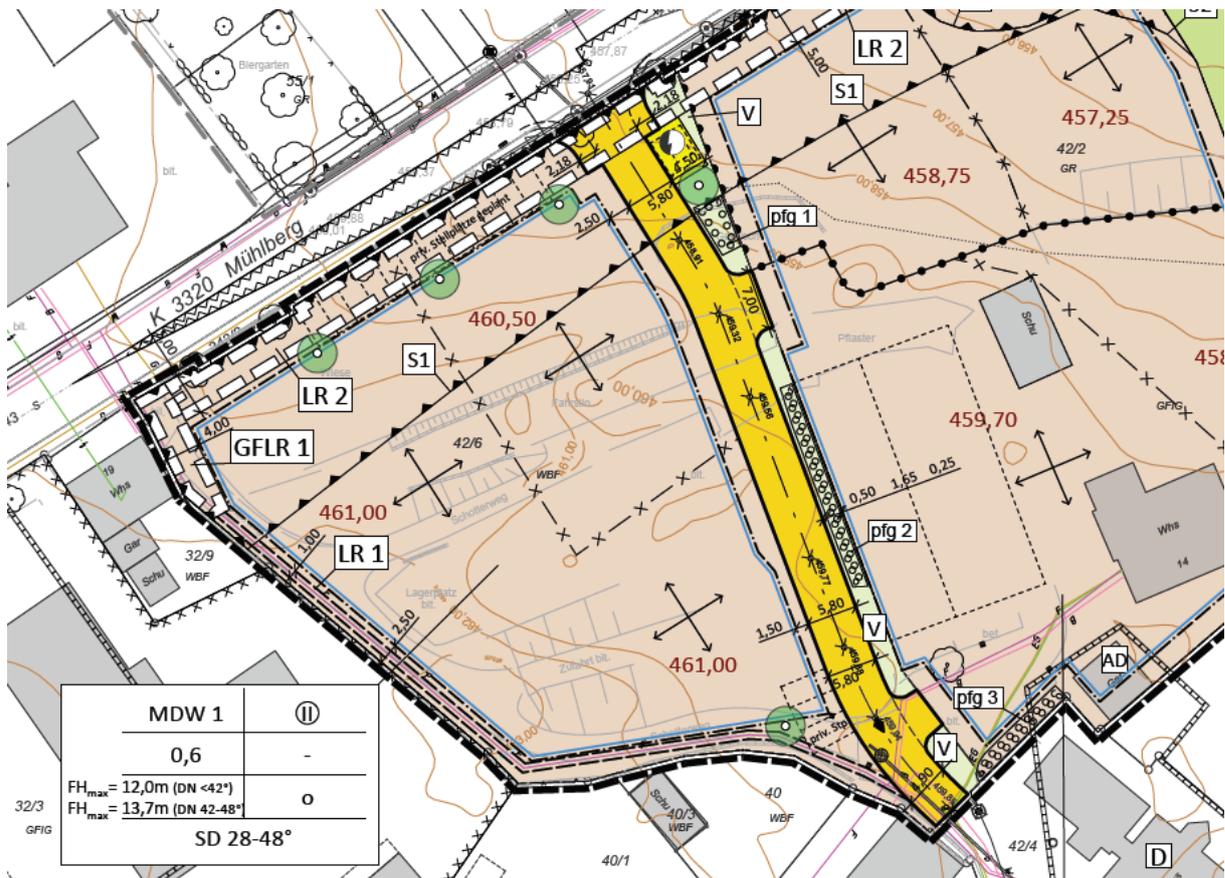


Abbildung: Darstellung d. Entwurf des Bebauungsplan (Stand 21.02.2024/ 13.03.2025), erarbeitet durch „stadtlandingenieure GmbH“ Eillwangen



Im Grundbuch sind in Abteilung 2 folgende Lasten verzeichnet:

**Amtsgericht** Schwäbisch Gmünd      **Gemeinde** Rainau      **Grundbuch von** Schwabsberg      **Nummer** 2118      **Zweite Abteilung** Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Auf Parz. Nr. 42/2 (75 a 07 m²):                      Hat 1 Fußweg. Die Umfriedung liegt der Witwe Sprösser ob mit Ausnahme der Seite gegen Anton Winter, Martin Mai und Anton Bayer, wo dieselbe je gemeinschaftlich unterhalten wird. Aus Blatt 1298 Abt. II Nr. 33 mitübertragen am 21. September 2000.</p> <p>Aus Grundbuch Schwabsberg (Rainau) Blatt Nr. 1744 Abt. II Nr. 4 hierher mitübertragen am 12.12.2024.</p> <p style="text-align: center;">Jäger</p>
2	1	<p>Auf Flst. 42/2 (1 ha 09 a 75 m²):  <b>Grunddienstbarkeit</b> für den jeweiligen Eigentümer von Geb. 19 Hauptstraße der Markung Schwabsberg, bestehend in einem Fahrrecht.                      Bezug: Bewilligung vom 12. März 1964.                      Eingetragen am 12. März 1964. Aus Blatt 1298 Abt. II Nr. 34 mitübertragen am 21. September 2000.</p> <p>Aus Grundbuch Schwabsberg (Rainau) Blatt Nr. 1744 Abt. II Nr. 5 hierher mitübertragen am 12.12.2024.</p> <p style="text-align: center;">Jäger</p>
3	1	<p>Ein <b>Sanierungsverfahren</b> wird durchgeführt (GA 1747 /8).                      Eingetragen am 06.11.2015.</p> <p>Aus Grundbuch Schwabsberg (Rainau) Blatt Nr. 1744 Abt. II Nr. 10 hierher mitübertragen am 12.12.2024.</p> <p style="text-align: center;">Jäger</p>
4	1	<p>Das <b>Sanierungsverfahren "Schwabsberg-Mitte"</b> ist eingeleitet.                      Eingetragen (SGM002/1311/2021) am 25.11.2021.</p> <p>Aus Grundbuch Schwabsberg (Rainau) Blatt Nr. 1744 Abt. II Nr. 12 hierher mitübertragen am 12.12.2024.</p> <p style="text-align: center;">Jäger</p>

05.03.2025 08:48:25 Seite 7 von 10

Abbildung: Auszug Grundbuch Schwabsberg Nr. 2118, letzte Eintragung vom 12.12.2024, Abgerufen am 05.03.2025

### **Auswertung Eintragungen:**

1. **Fußweg:** Das Recht kann aktuell nicht zugeordnet werden, aktuell wird von der Möglichkeit der Löschung dieses Eintrags ausgegangen.  
Seitens der Gemeinde Rainau werden notwendige Schritte zur Löschung dieses Rechtes angestrebt.
2. **Grunddienstbarkeit** für den jeweiligen Eigentümer von Geb. 19 Hauptstraße der Markung Schwabsberg, bestehend in einem Fahrrecht.
- 3.+ 4. **Sanierungsvermerk** der Durchführung bzw. Einleitung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens.

### **3.5. Baulastenverzeichnis**

Für das Flurstück 42/2 liegt eine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor:

***II. Eintragung auf Grund der Anordnung des Landratsamts Aalen vom 2. Juni 1964:***  
*„Die Eigentümerin des Grundstücks – Gebäude Nr. 19 hat am 21. Mai 1964 durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Bürgermeisteramt für sich und ihre Rechtsnachfolger bestätigt dass sie durch die Annahme der Baulast die Eigentümer des Nachbargrundstücks Parz. Nr. 42/2 am 22. Mai 1964 zugunsten des Baugrundstücks übernommen haben, verpflichtet sind, auch ihren Teil der Abstandsfläche dieser Baulast zugunsten des Nachbargrundstücks dauernd unüberbaut zu lassen.“*

(vgl. Bailage zum Baulastenbuch II, Bl. 39 der Gemeinde Rainau)

### **Anmerkung:**

Oben genanntes Recht bezieht sich auf die Projektliegenschaft Flst. 42/6, dies begründet sich durch die geografische Lage des Rechtes innerhalb des neu gebildeten Flurstück 42/6. Dieses Flst. 42/6 ist nach Grundstücksteilung aus dem Flst. 42/2 hervorgegangen.



### **3.7. Sanierungsgebiet**

Das Projektgrundstück liegt im Sanierungsgebiet „Schwabsberg“.

Im Zuge des Grunderwerbs sind vonseiten des Käufers zusätzlich sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge zu leisten. Zum Zwecke der ersten Einordnung dieser wurde im Jahr 2023 ein werterrechnendes Gutachten hierzu erstellt. Dieses weist für eine Teilfläche der Projektliegenschaft einen zu leistenden Ausgleichsbeitrag von ca. 5€/m<sup>2</sup> aus. Dieser Betrag bezieht sich auf einen geschätzten Flächenanteil von ca. 2000m<sup>2</sup> der Projektliegenschaft.

Eine Feststellung des auszugleichenden Betrages erfolgt im Zuge der weiteren Projektentwicklung.

### **3.8. Gutachten**

#### **3.8.1. Baugrund- und Altlastengutachten**

Für das Projektgrundstück liegen zwei Baugrundgutachten vor, diese befinden sich in der Anlage dieses Dokuments. Der Grundstückskaufpreis berücksichtigt bereits die Erkenntnisse dieser beider Gutachten.

#### **3.8.2. Hochwassergefahrenkarte**

Die Hochwassergefahrenkarte weist für das Projektgrundstück keine Überflutungsflächen aus

### 3. Quellenverzeichnis

- Kartengrundlagen: Geoportale BW, Sonntag Architektur GmbH
- Titelseite: Wappen der Gemeinde Rainau
- Statistiken: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Raumnutzungskarte: Regionalplan 2035 Regionalverband Ostwürttemberg 2024
- Strukturkarte: Regionalplan 2035 Regionalverband Ostwürttemberg 2024
- Machbarkeitsstudie: Sonntag Architektur GmbH
- Entwurf Erschließungsplan: stadtlandingenieure GmbH
- Grundbuchauszug: Grundbuch von Schwabsberg Nr. 2118, Gemeinde Rainau, Datum des Abrufs 05.03.2025
  
- Baugrunduntersuchungen: BFI Zeiser GmbH & Co. KG
  
- Baulastenblatt Nr. 39 für das Grundstück Parzelle Nr. 42/2 (aktueller Bezug auf Flst. 42/6) Gemeinde Rainau
- Hochwassergefahrenkarte BW Umwelt-Daten und -Karten (Udo), Online-Abruf 27.02.2025

### 4. Anhang

- Anhang 1: Entwurf Bebauungsplan Mühlberg II
- Anhang 2: Entwurf Textteil Bebauungsplan Mühlberg II
- Anhang 3: Stand Erschließungsplanung (stadtlandingenieure GmbH)
- Anhang 4: Machbarkeitsstudie (Sonntag Architektur GmbH)
  - Anhang 4.1\_Machbarkeit\_GRUNDRISS EG-OG1
  - Anhang 4.2\_Machbarkeit\_\_REGELSCHNITT
  - Anhang 4.3\_Machbarkeit\_\_PERSPEKTIVE 1
  - Anhang 4.4\_Machbarkeit\_\_PERSPEKTIVE 2
  - Anhang 4.5\_Machbarkeit\_\_PERSPEKTIVE 3
  - Anhang 4.6\_Machbarkeit\_\_GR\_TG
  - Anhang 4.7\_Machbarkeit\_\_LAGEPLAN M 1-200
  - Anhang 4.8\_Machbarkeit\_\_LAGEPLAN M 1-500
  
- Anhang 5.1.: Grundbuchauszug Flst. 42/6, 2118 Schwabsberg (Rainau)
- Anhang 5.2.: Baulast Nr. 39 – Flst. 42/2 – (aktueller Bezug auf Flst. 42/6)
- Anhang 6.1.: Baugrunduntersuchung vom 01.08.2024 („BFI Zeiser GmbH & Co. KG“)
- Anhang 6.2.: Baugrunduntersuchung vom 10.02.2025 („BFI Zeiser GmbH & Co. KG“)