

Goldschlägerhof GmbH, Limbacher Str. 26, 91126 Schwabach

Stadt Schwabach  
Stadtplanungsamt  
z. Hd. Hr. Schwartzkopff  
Albrecht-Achilles-Str. 6-8  
91126 Schwabach

Schwabach, den 26.02.2026

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof“  
Hier: Antrag auf Nutzungsänderung für Teilflächen im 1.OG und 2.OG der Bauteile BT1 und BT3

Sehr geehrter Herr Schwartzkopff,

hiermit beantragen wir, im Namen und im Auftrag des Bauherrn, der Goldschlägerhof GmbH, die

**Nutzungsänderung für Teilflächen im 1.OG und 2.OG der Bauteile BT1 und BT3.**

Die in der bisherigen Planung als Büroflächen vorgesehenen Nutzflächen sollen nunmehr als Wohnflächen für „Betreutes Wohnen“ realisiert werden.

**Begründung:**

Die Nachfrage zur Anmietung von Büroflächen ist in Schwabach den letzten beiden Jahren, wohl aufgrund der allgemein schwierigen Rahmenbedingungen, sehr stark zurückgegangen bzw. eingebrochen.

Im gleichen Zeitraum ist die Nachfrage nach Wohnraum im Bereich des „Betreuten Wohnen“ sehr stark angestiegen. Studien gehen davon aus, dass in Bayern bis 2040 über 60.600 zusätzliche betreute Wohnungen fehlen werden.

Der Bauherr hat sich deshalb entschieden, einen Großteil der bisher als Büroflächen vorgesehenen Nutzflächen zu Wohnflächen für „Betreutes Wohnen“ zu ändern.

Im Hinblick auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen und den geforderten Immissionsschutz ergeben sich lt. Stellungnahmen der Fachplanungsbüros hieraus keine erheblichen Änderungen.

Als Ergebnis unseres Entwurfs für die aktualisierte Stellplatzberechnung, auf Grundlage der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach, ergäbe sich die Möglichkeit, zu den bereits nachgewiesenen 48 öffentlich gewidmeten Stellplätzen in der Tiefgarage, zusätzlich 12 Stellplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Kurzbeschreibung „Betreutes Wohnen“:

Betreutes Wohnen bietet Senioren oder Menschen mit Unterstützungsbedarf ein selbstständiges Leben in einer barrierefreien Wohnung, kombiniert mit Serviceleistungen wie Notruf, Beratung und Wahlleistungen (Pflegedienst, Reinigung, Verpflegung, Fahrdienst, usw.).

Es ermöglicht ein hohes Maß an Autonomie, verbunden mit Sicherheit und Hilfsangeboten bei Bedarf. Die Bewohner sind Mieter und können bei Bedarf diese hauswirtschaftlichen und pflegerischen Dienste in Anspruch nehmen

Ein weiterer Aspekt ist im vorliegenden Fall, dass durch die unmittelbare, räumliche Nähe zur 5-gruppigen Kita im gleichen Gebäudekomplex, sowie dem Umstand, dass es sich bei beiden Einrichtungen um den gleichen Betreiber handelt, die Möglichkeit der Kombination von Jung und Alt.

Die Kombination von Jung und Alt (Intergenerationalität) bietet großes Potenzial für gegenseitiges Lernen, Bereicherung und soziale Stabilität. Über 80 Prozent der Menschen schätzen den Austausch zwischen den Generationen als wertvoll ein, da er hilft, Vorurteile abzubauen und Probleme durch unterschiedliche Perspektiven zu lösen.

Der Bauherr bitte um Zustimmung zur beantragten Nutzungsänderung und würde sich freuen das vorbeschriebene Konzept umsetzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Goldschlägerhof GmbH  
i.A. Georg Klemm