

Beschreibung **Wohnbaugrundstück Flst. Nr. 72/3,** **Zabergäustraße 27 in Schwaigern-Niederhofen**

1. Lage in Niederhofen
2. Allgemeines und Beschreibung des Wohnbaugrundstücks
3. Erschließung und Versorgung
4. Mindestgebot und Vergabe im Meistbieterverfahren
5. Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht
6. Angebotsabgabe
7. Kosten und rechtliche Hinweise
8. Regionale Lage und Versorgung

1. Lage in Niederhofen

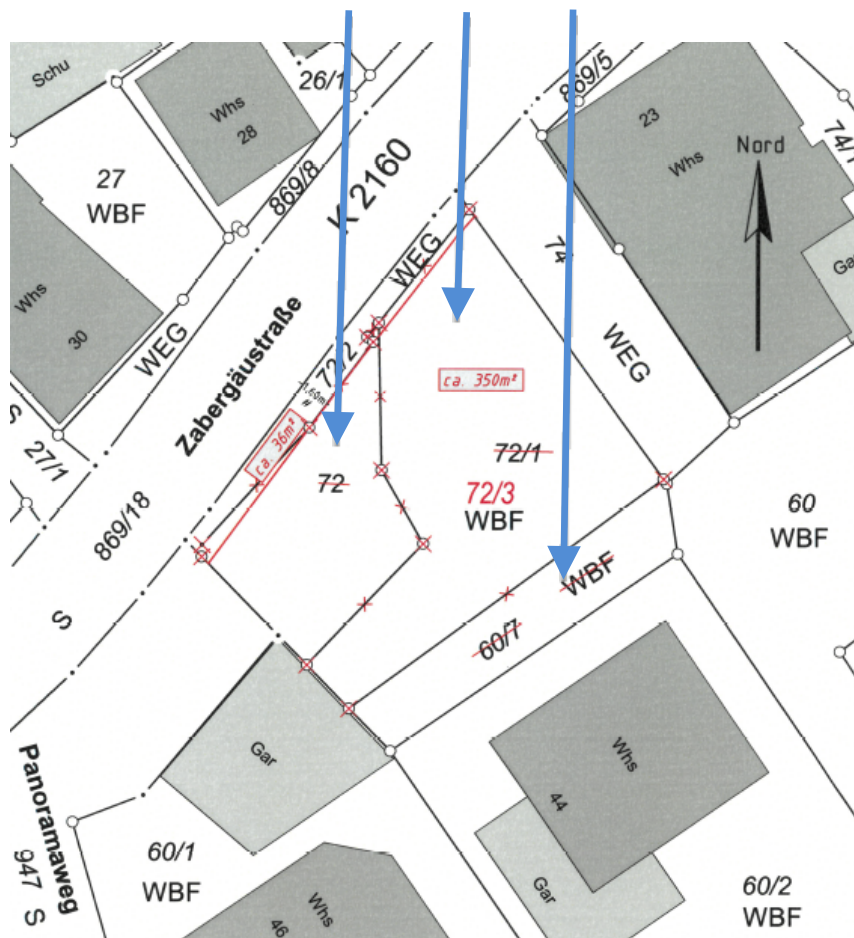
Der blaue Pfeil markiert das Flurstück Nr. 72/3 in der Zabergäustraße 27 in Schwaigern-Niederhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage des Stadtteils Niederhofen. Die Erschließung erfolgt über die Zabergäustraße.



2. Allgemeines und Beschreibung des Wohnbaugrundstücks

Die Stadt Schwaigern ist Eigentümerin des unbebauten Grundstücks Flurstück Nr. 72/3, Zabergäustraße 27, im Stadtteil Niederhofen.



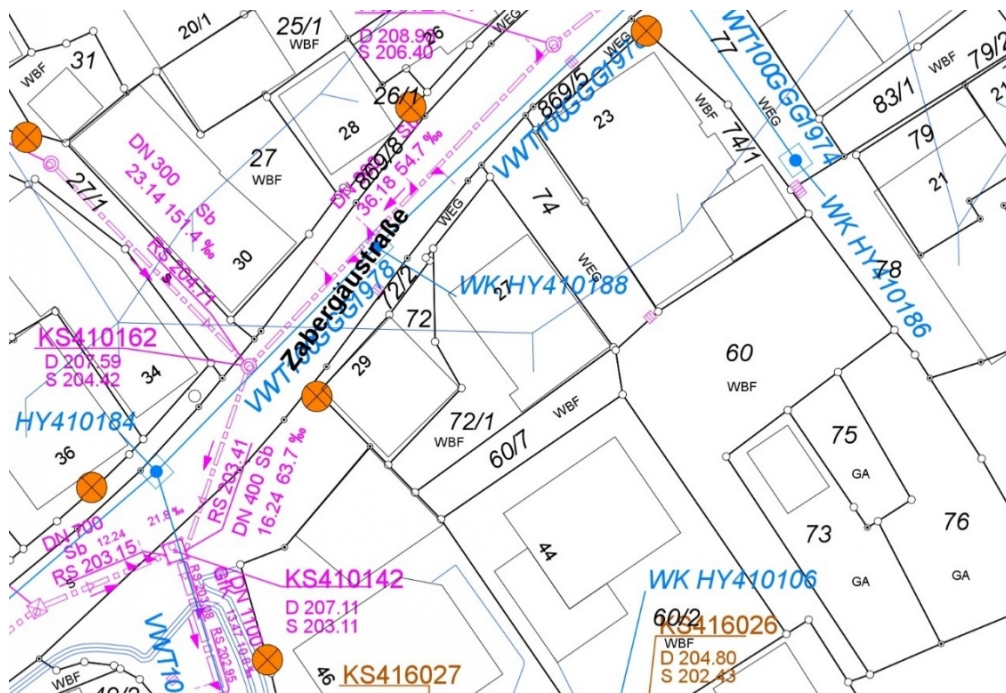
Das Grundstück hat nach der Fortführung des Liegenschaftskatasters eine Größe von 350 m².

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Bei dem Flurstück handelt es sich um ein bebaubares Grundstück. Die bisherige Bebauung wurde abgebrochen. Es besteht kein Denkmalschutz. Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen. Hinweise auf Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

Das Grundstück wird im Meistbieterverfahren veräußert. Maßgeblich ist grundsätzlich das höchste fristgerecht und vollständig eingegangene Gebot. Weitere Zuschlags- oder Bewertungskriterien werden nicht berücksichtigt (siehe hierzu Nr. 4).

3. Erschließung und Versorgung

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Strom, Wasser und Abwasser verlaufen in der Zabergäustraße. Über diese erfolgt auch die Zufahrt zum Grundstück. Die individuellen Hausanschlusskosten sowie sonstige Leitungs- und Installationskosten auf dem Grundstück trägt die Erwerberin bzw. der Erwerber.



Hinweis: Die dargestellten Gebäude sind zwischenzeitlich abgebrochen; veräußert wird das Grundstück unbebaut.

4. Mindestgebot und Vergabe im Meistbieterverfahren

Die Stadt Schwaigern darf gemäß § 92 Abs. 1 GemO Grundstücke grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Der Wert des Grundstücks richtet sich dabei nach dem durch den zuständigen gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen festgesetzten Bodenrichtwert. Dieser beträgt aktuell 165,00 EUR/m².

Demnach beträgt der **Mindestverkaufspreis 57.750,00 EUR** (165,00 EUR x 350 m²).

Der Betrag stellt keinen Festpreis, sondern das Mindestgebot im Meistbieterverfahren dar. Gebote unterhalb dieses Mindestgebots können im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

5. Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

In den notariellen Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung aufgenommen. Die Erwerberin bzw. der Erwerber verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab notarieller Beurkundung eine nach den planungsrechtlichen Vorgaben zulässige Bebauung bezugsfertig zu erstellen. Eine Verpflichtung zur Eigennutzung wird nicht vereinbart.

Für eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung des Grundstücks vor Erfüllung der Bauverpflichtung wird die Zustimmung der Stadt Schwaigern erforderlich sein. Zur Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen behält sich die Stadt Schwaigern insbesondere ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor, das grundbuchrechtlich gesichert wird.

6. Angebotsabgabe

Die Vergabe des Wohnbaugrundstücks erfolgt durch öffentliche Ausschreibung im Meistbieterverfahren. Zur Sicherung größtmöglicher Objektivität wird das Bewerbungsverfahren anonymisiert durchgeführt. Details sind dem Bewerbungsformular zu entnehmen, das auf der Homepage der Stadt Schwaigern unter www.schwaigern.de/rathausnachrichten/ zu finden ist.

Bewerbungen sind möglich vom 16.10.2026 bis einschließlich 27.11.2026.

Die Bewerbungen müssen

- vollständig mit allen erforderlichen Nachweisen,
- in deutscher Sprache,
- in Papierform in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift
„VERTRAULICH – Meistbieterverfahren Flst. 72/3, Zabergäustraße, Niederhofen“

bei der Stadt Schwaigern bis zum Ende der Bewerbungsfrist eingegangen sein.

Maßgeblich ist der rechtzeitige Eingang bei der Stadt Schwaigern.

Bewerbungsberechtigt sind volljährige natürliche Personen, juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften. Eine gemeinsame Bewerbung natürlicher Personen ist mit höchstens vier Personen zulässig.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die form- und fristgerecht eingegangenen Bewerbungen nach Maßgabe dieser Ausschreibung und des Bewerbungsformulars aus und erstellt eine Rangfolge. Die zur Veräußerung vorzuschlagende Bewerbung wird dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Ein Anspruch auf Zuteilung, Verkauf oder Abschluss eines Grundstückskaufvertrags besteht nicht.

7. Kosten und rechtliche Hinweise

Die Kosten für Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer sowie sämtliche Nebenkosten des Erwerbs trägt die Erwerberin bzw. der Erwerber. Eine Besichtigung des Grundstücks ist jederzeit möglich.

Die Ausschreibung erfolgt freibleibend und ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit aller Angaben. Maßgeblich sind ausschließlich die veröffentlichten Originalunterlagen, insbesondere diese Beschreibung, der Lageplan zur Flurstücksteilung sowie das Bewerbungsformular.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung, Veräußerung oder Abschluss eines Grundstückskaufvertrags. Über die Veräußerung entscheidet der Gemeinderat der Stadt Schwaigern.

8. Regionale Lage und Versorgung

Die Stadt Schwaigern liegt im Landkreis Heilbronn unmittelbar an der B 293 sowie an der (Stadt)Bahnlinie zwischen Heilbronn und Eppingen / Karlsruhe. Die Kernstadt Schwaigern befindet sich rund 14 km westlich der Stadt Heilbronn.

Die Gesamtstadt ist in die Kernstadt sowie in die Stadtteile Massenbach, Stetten und Niederhofen unterteilt. Die Kernstadt Schwaigern ist durch drei, der Stadtteil Stetten durch eine Haltestelle an die Bahnlinie angebunden.

Der Stadtteil Niederhofen liegt ca. 7 km südwestlich der Kernstadt Schwaigern und zeichnet sich durch seine naturnahe Lage, die lebendige Dorfgemeinschaft und ein reges Vereinsleben aus. Niederhofen hat rund 1.100 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Jahr 2025 feierte Niederhofen sein 700jähriges Bestehen.

Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt Schwaigern beläuft sich aktuell auf rund 12.000 Personen. Als Kleinzentrum erfüllt Schwaigern neben der eigenen Versorgungsfunktion auch die überörtliche Funktion für umliegende kleinere Gemeinden. Die nächstgelegenen Großstädte sind Heilbronn (ca. 14 km, rd. 120.000 EW) und Karlsruhe (ca. 60 km, rd. 300.000 EW).

Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Schwaigern ist für den Individualverkehr über die B293 nach Osten in Richtung Heilbronn bzw. nach Westen in Richtung Eppingen/Karlsruhe sehr gut angebunden.

Vom Stadtteil Niederhofen aus werden die Kernstadt Schwaigern sowie der Stadtteil Stetten über die K2160 in wenigen Minuten erreicht. Auch die Städte Güglingen, Brackenheim und Eppingen sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Die Autobahn A6 ist über die Anschlussstellen Sinsheim-Steinsfurt und Bad Rappenau mit dem Auto in jeweils circa 20 Minuten zu erreichen.

Mit öffentlichem Nahverkehr sind die Zentren der Städte Heilbronn, Eppingen und Karlsruhe durch die insgesamt vier Bahnhaltstellen in Schwaigern Kernstadt bzw. in Stetten direkt erreichbar.

Der Stadtteil Niederhofen ist über die Buslinie 672 in nordöstlicher Richtung mit Stetten bzw. der Kernstadt Schwaigern verbunden und in südwestlicher Richtung mit Kleingartach und Michelbach.

Kleingartach ist nur 2 km von Niederhofen entfernt und ist auch mit dem Rad in wenigen Minuten gut erreichbar; wegen dieser räumlichen Nähe nutzen viele Menschen aus Niederhofen die dortigen Einkaufsmöglichkeiten.

Bildungseinrichtungen

In der Kernstadt Schwaigern gibt es derzeit sieben Kindergärten. Hiervon ist einer in kirchlicher Trägerschaft und einer in der Trägerschaft des Vereins Waldorfpädagogik; ein städtischer Kindergarten wird als Naturkindergarten geführt. Darüber hinaus betreibt die Stadt Schwaigern in Massenbach einen weiteren Naturkindergarten und in Stetten einen Waldkindergarten.

Niederhofen verfügt mit der „Arche Noah“ über einen Kindergarten in Trägerschaft der evangelischen Kirche.

In Stetten gibt es eine Grundschule, die auch die Kinder aus Niederhofen besuchen; ein Schulbusverkehr ist eingerichtet. In der Kernstadt Schwaigern beinhaltet das schulische Angebot eine weitere Grundschule, ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ-L) sowie eine Realschule.

In Eppingen (ca. 13 km) und in Heilbronn (ca. 20 km) können Gymnasien besucht werden.

In der Kernstadt Schwaigern ergänzen darüber hinaus die Volkshochschule Unterland sowie die städtische Mediathek und die städtische Musikschule das umfangreiche Bildungsangebot der Stadt Schwaigern.

Medizinische Versorgung und Pflege

Die ärztliche / medizinische Versorgung in Schwaigern stellt sich wie folgt dar:

- 3 Praxen für Allgemeinmedizin, darunter 2 Gemeinschaftspraxen
- 2 Praxen für Kinder- und Jugendmedizin
- 1 Praxis für Augenheilkunde
- 1 Praxis für Frauenheilkunde
- 1 Hebamme
- 4 Praxen für Zahnmedizin
- 1 Praxis für Psychotherapie
- 2 Praxen für Ergotherapie
- 1 Praxis für Logopädie
- 6 Praxen für Physiotherapie/Krankengymnastik
- 3 ambulante Pflegedienste
- 2 Einrichtungen für stationäre Pflege
- 3 Praxen für Podologie
- 1 Praxis für Tiermedizin
- 2 Apotheken
- 2 Augenoptikgeschäfte
- 1 Hörgerätegeschäft
- Hospizdienst

Die nächsten stationären Behandlungsmöglichkeiten stehen in Heilbronn (SLK-Klinikum am Gesundbrunnen) und in Sinsheim (Kreiskrankenhaus) zur Verfügung.

Freizeit / Kultur, Naherholung und Sport

In Niederhofen besteht ein aktives und vielseitiges Freizeit- und Gemeinschaftsleben. Ansässig sind dort unter anderem der Bauernverband Ortsverein Niederhofen, die Chorgemeinschaft Niederhofen, die Dorfgemeinschaft Niederhofen, die EC Jugendarbeit Niederhofen, der LandFrauenverein Niederhofen sowie der TSV Niederhofen. Damit bestehen vor Ort Angebote insbesondere in den Bereichen Sport, Musik und Gesang, Kinder- und Jugendarbeit, Brauchtumpflege und dörfliches Gemeinschaftsleben.

Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das Freibad Schwaigern in der Kernstadt mit beheiztem Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken, Kinderbadeplatte und 85-m-Riesenrutsche.

Ansprechpartner

Für baurechtliche und technische Belange:

Bauamt der Stadt Schwaigern

Tel. 07138 / 21-61

E-Mail: bauamt@schwaigern.de

Für vertragsrechtliche Fragen:

Kämmereiamt der Stadt Schwaigern

Tel. 07138 / 21-49

E-Mail: stadtkasse@schwaigern.de

Schwaigern, den 01.10.2026

Ihre
Stadtverwaltung Schwaigern