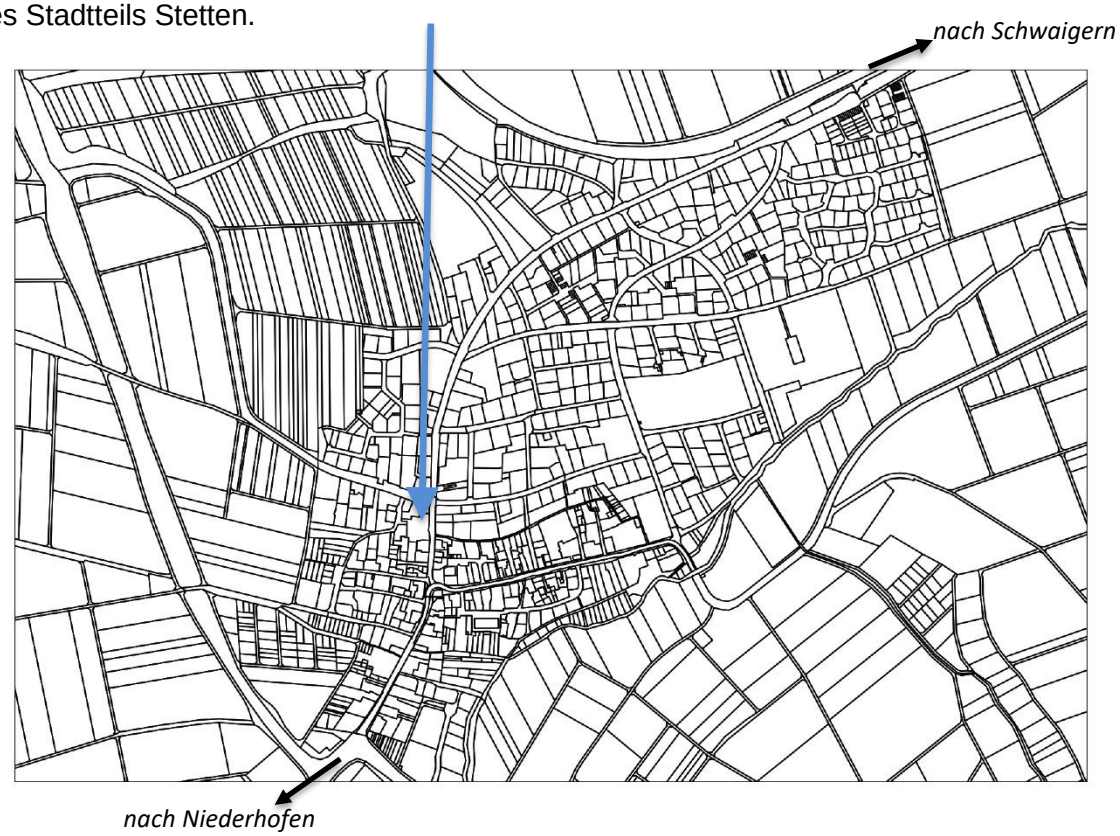
Beschreibung
Städtisches Areal „Badischer Hof“
Flst. Nr. 132/2, Bahnhofstraße 13 und 15
in Schwaigern-Stetten

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

1. Lage in Stetten

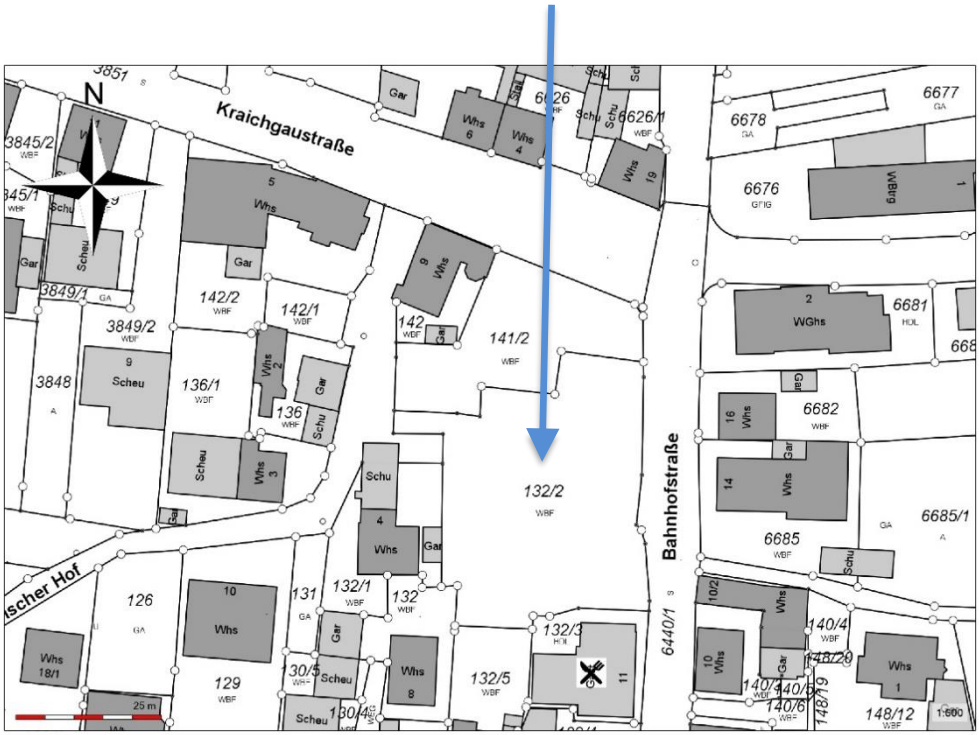
Das zur Ausschreibung vorgesehene städtische Grundstück „**Areal Badischer Hof**“ liegt im Stadtteil Stetten innerhalb der Ortslage im Bereich der Bahnhofstraße 13 und 15.

Es handelt sich um eine innerörtliche Entwicklungsfläche in einem gewachsenen Siedlungsbereich. Das Areal befindet sich im Bereich zwischen der Bahnhofstraße, der Straße Badischer Hof und der Kraichgaustraße. In der näheren Umgebung befinden sich bestehende Wohngebäude, Nebenanlagen sowie weitere innerörtliche Grundstücke. Die Fläche unterscheidet sich damit von einem klassischen Neubaugebiet am Ortsrand. Gegenstand der Ausschreibung ist eine städtebauliche Innenentwicklungsfläche im bestehenden Ortsgefüge des Stadtteils Stetten.



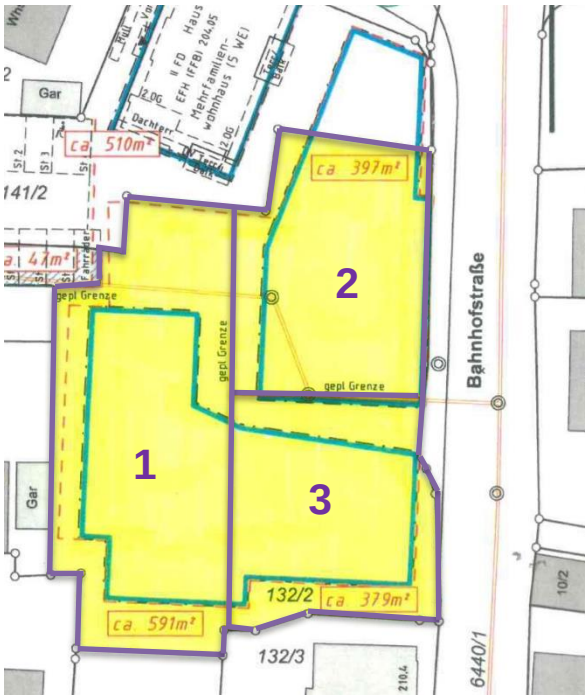
2. Allgemeines und Beschreibung des Areals

Die Stadt Schwaigern ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 132/2, Bahnhofstraße 13 und 15, im Stadtteil Stetten.



Das Flurstück Nr. 132/2 weist nach dem Liegenschaftskataster eine Fläche von 1.425 m² auf. Zur Veräußerung vorgesehen ist nach der aktuellen Beschlusslage jedoch nicht zwingend die gesamte katastermäßige Fläche. Die Stadt Schwaigern beabsichtigt, unter Berücksichtigung noch vorzunehmender bzw. noch umzusetzender Grenzanpassungen eine Fläche von rund 1.370 m² zur Veräußerung anzubieten.

Die endgültige Grundstücksfläche ergibt sich aus der Vermessung, der katasterrechtlichen Fortführung sowie dem notariellen Kaufvertrag. Flächenangaben in dieser Ausschreibung sind daher, soweit sie nicht ausdrücklich als endgültig bezeichnet werden, als vorläufige Angaben zu verstehen.



Eine Teilung des Grundstücks ist seitens der Stadt Schwaigern grundsätzlich denkbar. Als Grundlage für eine mögliche Aufteilung wird der Aufteilungsvorschlag des Vermessungsbüros Holderrieth vom 16.01.2026 den Ausschreibungsunterlagen beigefügt (Anlage 03_Aufeilungsvorschlag Plan Badischer Hof).

Kaufangebote können nach Maßgabe dieser Ausschreibung und des Bewerbungsformulars für das zur Veräußerung vorgesehene Gesamtareal, für einzelne Teilflächen oder für mehrere Teilflächen abgegeben werden. Über die Veräußerung des Areals insgesamt oder in Teilflächen entscheidet der Gemeinderat der Stadt Schwaigern nach Auswertung der eingegangenen wertbaren Angebote.

Der Aufteilungsvorschlag stellt keine verbindliche Zusage einer späteren Grundstücksteilung dar. Die Stadt Schwaigern behält sich vor, das Areal insgesamt oder in Teilflächen zu veräußern. Die Einzelheiten zur Angebotsabgabe und zur Auswertung der Angebote ergeben sich aus Ziffer 4 dieser Ausschreibung sowie aus dem Bewerbungsformular.

Grundlage für die bauliche Nutzung des Areals ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Badischer Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften (siehe Anlage 06 & 07). Der Bebauungsplan setzt für den Bereich insbesondere ein Allgemeines Wohngebiet fest. Bei dem Flurstück handelt es sich um ein bebaubares Grundstück. Die bisherigen Bebauungen wurden abgebrochen. Es besteht kein Denkmalschutz. Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen und auch das Grundbuch ist derzeit lastenfrei. Die mögliche dingliche Sicherung des auf dem Areal verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanals zugunsten der Stadt Schwaigern bleibt vorbehalten; Art und Umfang der Sicherung richten sich nach dem konkreten Bebauungs- bzw. Nutzungsvorhaben und werden im Rahmen des notariellen Kaufvertrags bzw. einer gesonderten notariellen Dienstbarkeitsbestellung festgelegt. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3 wird verwiesen. Hinweise auf Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

Für dieses Areal liegt auf der Grundlage mit einer früheren Projektplanung eine Baugenehmigung vom Juli 2024 vor. Die hierzu zugrunde liegende Planung umfasst drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Diese frühere Planung ist nicht Gegenstand dieser Ausschreibung und wird von der Stadt Schwaigern nicht mitveräußert. Interessierte Bewerbende können eigenverantwortlich prüfen, ob und in welchem Umfang eine Nutzung, Übernahme, Verlängerung oder Anpassung der vorhandenen Genehmigungs- bzw. Planunterlagen möglich ist. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen mit früheren Vorhabenträgern, Planverfassern, Rechteinhabern, der Baurechtsbehörde oder sonstigen Beteiligten erfolgen durch die Bewerbenden bzw. späteren Erwerberinnen und Erwerber.
Die Stadt Schwaigern kann auf Anfrage den Kontakt zum bisherigen Vorhabensträger herstellen. Eine Gewähr für die Nutzbarkeit, Übertragbarkeit, Fortgeltung oder Verlängerungsfähigkeit der vorhandenen Genehmigungs- bzw. Planunterlagen übernimmt die Stadt Schwaigern nicht.

Die Stadt Schwaigern beabsichtigt, das städtische Areal „Badischer Hof“ im Wege einer öffentlichen Ausschreibung im bedingungsfreien Bieterverfahren zu veräußern. Die Angebotsabgabe, die Auswertung der Angebote sowie die Entscheidung über eine Veräußerung des Areals insgesamt oder in Teilflächen richten sich nach Ziffer 4 dieser Ausschreibung sowie nach dem Bewerbungsformular und der separaten Angebotsabgabe.

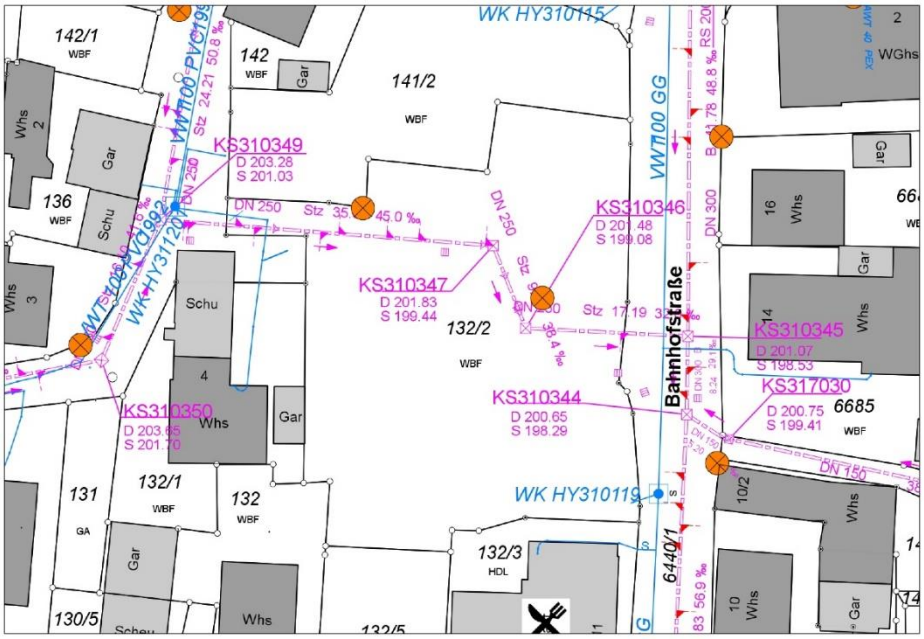
3. Erschließung und Versorgung

Das Areal liegt innerhalb der Ortslage von Stetten und ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Bahnhofstraße, Kraichgaustraße und Badischer Hof an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und wird somit voll erschlossen veräußert. Im Kaufpreis enthalten sind die auf das jeweilige Grundstück entfallenden öffentlichen Erschließungs- und Anschlussbeiträge. Nicht umfasst sind die individuellen Hausanschlusskosten sowie sonstige Leitungs- und Installationskosten innerhalb des Grundstücks; diese sind von der Erwerberin bzw. vom Erwerber zu tragen.

Innerhalb des Areals verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal. Dieser ist bei der Planung, Bebauung und Nutzung des Grundstücks zwingend zu berücksichtigen. Die Lage des Kanals ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen.

Eine Überbauung des öffentlichen Mischwasserkanals soll grundsätzlich vermieden werden. Soweit eine Überbauung im Einzelfall aufgrund des konkreten Bebauungsvorhabens vorgesehen oder nicht vermeidbar ist, bedarf dies einer vorherigen technischen Prüfung und Abstimmung mit der Stadt Schwaigern. Hierbei können insbesondere Anforderungen an die Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik, z.B. geeignete Hochlastrohrsysteme, statische Nachweise, Revisionsschächte bei Richtungswechseln oder Höhenversätzen sowie die dauerhafte Zugänglichkeit für Inspektionen, Reinigungen, Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten erforderlich werden. Die Funktionsfähigkeit der Abwasserleitung muss auch künftig dauerhaft gesichert sein.

Die Rechte der Stadt Schwaigern an dem öffentlichen Mischwasserkanal sind bei Bedarf dauerhaft dinglich zu sichern. Art und Umfang der dinglichen Sicherung werden in Abhängigkeit vom konkreten Bebauungs- bzw. Nutzungsvorhaben festgelegt. Die konkrete rechtliche Ausgestaltung bleibt dem notariellen Kaufvertrag bzw. einer gesonderten notariellen Dienstbarkeitsbestellung vorbehalten.



4. Mindestgebot und Vergabe im Meistbieterverfahren

Die Veräußerung des städtischen Areals erfolgt im Wege einer öffentlichen Ausschreibung im bedingungsfreien Bieterverfahren. Maßgeblich ist grundsätzlich das höchste form- und fristgerecht eingegangene, wertbare Kaufangebot, sofern dieses den Ausschreibungsbedingungen entspricht.

Als **Mindestgebot** dient der durch den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen festgesetzte Bodenrichtwert in Höhe von **165,00 EUR/m²**. Dieser Betrag stellt keinen Festpreis dar. Gebote unterhalb des Mindestgebots werden nicht berücksichtigt.

Kaufangebote können nach Maßgabe des Bewerbungsformulars und der separaten Angebotsabgabe für das Gesamtareal oder für eine oder mehrere Teilflächen abgegeben werden. Auch Paketangebote für mehrere Teilflächen sind nach Maßgabe der separaten Angebotsabgabe möglich. Eine Bewerbung auf sämtliche im Aufteilungsvorschlag dargestellten Teilflächen ist nicht als Teilflächenbewerbung zulässig. Bewerbende, die sämtliche Teilflächen bzw. das gesamte zur Veräußerung vorgesehene Areal erwerben möchten, haben ein Kaufangebot für das Gesamtareal abzugeben.

Entscheidet sich der Gemeinderat für eine Veräußerung des Gesamtareals, ist bei mehreren wertbaren Gesamtarealangeboten grundsätzlich das höchste Kaufangebot für das Gesamtareal maßgeblich. Entscheidet sich der Gemeinderat für eine Veräußerung in Teilflächen, erfolgt die Zuteilung der Teilflächen nach dem Höchstpreisprinzip. Maßgeblich ist diejenige verwertbare Kombination von Teilflächenangeboten, die unter Berücksichtigung der Ausschreibungsbedingungen das wirtschaftlich höchste Gesamtergebnis für die Stadt Schwaigern ergibt. Paketangebote werden nur in der jeweils angegebenen Kombination berücksichtigt.

Bei vollständig gleichem wirtschaftlichem Ergebnis entscheidet das Los. Dies gilt sowohl bei mehreren wertbaren Gesamtarealangeboten als auch bei wirtschaftlich gleichwertigen verwertbaren Kombinationen von Teilflächenangeboten. Die Losziehung erfolgt bei Bedarf durch die Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderats unter der Leitung der Bürgermeisterin.

Über die Veräußerung entscheidet der Gemeinderat der Stadt Schwaigern in öffentlicher Sitzung. Ein Anspruch auf Zuschlag, Zuteilung, Verkauf oder Abschluss eines Kaufvertrags besteht nicht.

Die Einzelheiten zur Abgabe und Wertung von Angeboten ergeben sich aus dem Bewerbungsformular und der separaten Angebotsabgabe (02_Bewerbungsformular Badischer Hof).

5. Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

In den notariellen Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung aufgenommen. Die Erwerberin bzw. der Erwerber verpflichtet sich, das erworbene Grundstück bzw. die erworbene Teilfläche innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab notarieller Beurkundung mit einer zulässigen Bebauung bezugsfertig zu bebauen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung behält sich die Stadt Schwaigern ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor, das im Grundbuch bei Bedarf gesichert wird. Die konkrete Ausgestaltung der Bauverpflichtung, des Wiederkaufsrechts sowie weiterer Sicherungsrechte bleibt dem notariellen Kaufvertrag vorbehalten. Eine Eigennutzungsverpflichtung ist nicht vorgesehen.

Eine ganze oder teilweise Weiterveräußerung vor Erfüllung der Bauverpflichtung bedarf der Zustimmung der Stadt Schwaigern. Die Zustimmung kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass die erwerbende Person oder Gesellschaft die maßgeblichen Verpflichtungen, insbesondere die Bauverpflichtung, gegenüber der Stadt Schwaigern notariell übernimmt.

6. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen für das Areal „Badischer Hof“ sind nur möglich über das hierfür vorgesehene Bewerbungsformular (Anlage 02_Bewerbungsformular Badischer Hof).

Bewerbungen sind möglich vom 13.11.2026 bis einschließlich 31.12.2026.
Die Bewerbungen müssen

- vollständig mit allen erforderlichen Nachweisen,
- in deutscher Sprache,
- in Papierform in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift
  „VERTRAULICH – Meistbieterverfahren Badischer Hof Stetten“

bei der Stadt Schwaigern bis zum Ende der Bewerbungsfrist eingegangen sein.
Maßgeblich ist der rechtzeitige Eingang bei der Stadt Schwaigern.

Zur Sicherung größtmöglicher Objektivität wird das Bewerbungsverfahren anonymisiert durchgeführt. Das Bewerbungsformular besteht daher aus einem Deckblatt mit den Angaben zur bewerbenden Person, juristischen Person oder rechtsfähigen Personengesellschaft sowie aus der eigentlichen Angebotsabgabe. Das Angebotsblatt darf keine Angaben enthalten, die Rückschlüsse auf die Identität der bewerbenden Person oder Gesellschaft zulassen. Deckblatt und Angebotsabgabe sind auf separaten Blättern einzureichen.

Bewerbungsberechtigt sind volljährige natürliche Personen, juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die form- und fristgerecht eingegangenen Bewerbungen nach Maßgabe dieser Ausschreibung und des Bewerbungsformulars aus. Die zur Zuteilung vorzuschlagende Bewerbung bzw. die zur Zuteilung vorzuschlagenden Bewerbungen werden dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Über die Veräußerung des Areals insgesamt oder in Teilflächen entscheidet der Gemeinderat der Stadt Schwaigern in öffentlicher Sitzung. 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. Etwaige Kosten der Vermessung zur Grundstücksteilung und katasterrechtlichen Fortführung trägt die Stadt Schwaigern.

Die Ausschreibung erfolgt freibleibend und ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit aller Angaben. Maßgeblich sind ausschließlich die veröffentlichten Originalunterlagen, insbesondere der Lageplan, der Bebauungsplan, die Ausschreibungsbedingungen, das Bewerbungsformular, die separate Angebotsabgabe sowie die hierzu veröffentlichten Anlagen.

8. Regionale Lage und Versorgung

Die Stadt Schwaigern liegt im Landkreis Heilbronn unmittelbar an der B 293 sowie an der Stadtbahnlinie 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 Stetten liegt ca. 5 km südwestlich der Kernstadt Schwaigern und zeichnet sich durch seine naturnahe Lage, die lebendige Dorfgemeinschaft und ein reges Vereinsleben aus. Für die Versorgung des täglichen Bedarfs bestehen im Stadtteil Stetten örtliche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Lebensmittelmarkt und Bäckereien. Ergänzt wird das Versorgungsangebot durch die Kernstadt Schwaigern mit weiteren Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten, unter anderem in den Bereichen Lebensmittel, Back- und Metzgereiwaren, Buchhandel, Apotheken, Optik, Hörakustik, Drogerie- und Reformwaren sowie Bankdienstleistungen. Hinzu kommen in der Kernstadt die Mediathek, die städtische Musikschule und die VHS Unterland, Außenstelle Schwaigern.

Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt Schwaigern beläuft sich aktuell auf rund 12.000 Personen, davon ca. 2.200 Einwohnerinnen und Einwohner im Stadtteil Stetten. 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. 130.000 EW) und Karlsruhe (ca. 60 km, rd. 300.000 EW).

Verkehrsinfrastruktur

Der Stadtteil Stetten ist über den Haltepunkt Stetten am Heuchelberg an die Stadtbahnlinie S4 angebunden. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Schwaigern, Heilbronn, Eppingen und Karlsruhe. Ergänzend bestehen Busverbindungen, darunter die Linie 672 Güglingen – Kleingartach – Niederhofen – Stetten – Schwaigern.

Zudem ist die Stadt Schwaigern für den Individualverkehr über die B293 nach Osten in Richtung Heilbronn bzw. nach Westen in Richtung Eppingen/Karlsruhe sehr gut angebunden. Vom Stadtteil Stetten aus wird die Kernstadt Schwaigern über die K2160 in wenigen Minuten erreicht. Auch die Städte 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.

Auch mit dem Fahrrad ist Stetten gut angebunden. Zwischen Stetten und Schwaigern bestehen alltagstaugliche Radverbindungen; zudem führen in der Umgebung attraktive Strecken entlang des Leinbachs und durch das Leintal.

Bildungseinrichtungen

In Schwaigern und den Stadtteilen bestehen verschiedene Kindertageseinrichtungen. Im Stadtteil Stetten befinden sich unter anderem der Städtische Kindergarten „Am Miniwald“, der Städtische Waldkindergarten „Mühlwaldkinder“ sowie der Evangelische Kindergarten „Unter dem Regenbogen“. Zudem verfügt Stetten über eine Grundschule. In der Kernstadt Schwaigern beinhaltet das schulische Angebot eine weitere Grundschule, ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ-L) sowie eine Realschule. In Eppingen (ca. 11 km) und in Heilbronn (ca. 18 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 Stetten besteht ein aktives und vielseitiges Freizeit- und Gemeinschaftsleben. Ansässig sind dort unter anderem Vereine und Organisationen aus den Bereichen Sport, Musik und Gesang, Kinder- und Jugendarbeit, Brauchtum, Kultur und dörfliches Gemeinschaftsleben, darunter der TSV Stetten, der Tennisclub Stetten am Heuchelberg, der Gesangverein Edelweiß Stetten 1880, der LandFrauenverein Stetten, der Förderverein Alte Kelter Stetten, der Förderverein der Grundschule Stetten sowie CHRIS Christliche Kinder- und Jugendarbeit Stetten.

Ergänzt wird das Freizeitangebot in Stetten und dem näheren Umfeld durch weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter zum Beispiel eine Golfanlage im Ort. Zudem steht in der Kernstadt das städtische Freibad Schwaigern mit beheiztem Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken, 85-m-Riesenrutsche, Kinderbadeplatte und großzügiger Liegewiese zur Verfügung.

Ansprechpartner

Für baurechtliche und technische Belange:
Bauamt der Stadt Schwaigern
Tel. 07138 / 21-61
E-Mail: bauamt@schwaigern.de

Für vertragsrechtliche Fragen:
Kämmerei der Stadt Schwaigern
Tel. 07138 / 21-49
E-Mail: stadtkasse@schwaigern.de

Schwaigern, den 13.11.2026

Ihre
Stadtverwaltung Schwaigern