



STADT SCHWAIGERN

**INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN
BEREICH MOZARTSTRASSE BZW. EHEM. „RÜBENVERLADE-
GELÄNDE“**

Ausschreibung

Investorenauswahlverfahren Rübenverladegelände

Im Auftrag der
Stadt Schwaigern
Marktstraße 2
74193 Schwaigern

|||| ■ ■ == **Reschl**
|||| ■ ■ == Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung Kommunalberatung

Projektbearbeitung:
Roland Köhler, Dipl.-Ing. Architekt
Susanna Mancke, M. Sc. Architektur und Stadtplanung

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Rotebühlstraße 87
70178 Stuttgart

Tel. 0711 769771-0

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

Stand 17.07.2026

Ausschreibung Teil A	4
1 Vergabeverfahren	5
1.1 Verkäuferin und Verfahrensbetreuung.....	5
1.2 Anlass, Gegenstand und Zweck.....	7
1.3 Vergabeart und Ablauf	7
1.4 Teilnahmberechtigung und Zulassungskriterien.....	8
1.5 Ausschreibungsunterlagen und Ausgabe	8
1.6 Besichtigungen, schriftliche Rückfragen	9
1.7 Angebotsbestandteile	9
1.8 Kennzeichnung und Abgabe der Angebote	11
1.9 Zulassung.....	11
1.10 Vorprüfung und Auswahlgremium.....	11
1.11 Bewertung.....	12
1.12 Rangfolge und weiteres Verfahren	13
1.13 Terminübersicht	14
1.14 Eigentum und Nutzungsrecht	14
1.15 Haftungsausschuss, Vertraulichkeit	14
1.16 Umsetzungsbedingungen und -Vorbehalt.....	14
Ausschreibung Teil B.....	16
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	17
2.1 Lage und Rahmenbedingungen.....	17
2.2 Ausgangslage und Grundstück.....	18
3 Aufgabenstellung	20
3.1 Architektonische und Städtebauliche Zielsetzung	20
3.2 Verkehr	20
3.3 Nutzungen	21
Ausschreibung Teil C	22
4 Weitere Planungen.....	23
5 Erläuterungsplan.....	23

Ausschreibung Teil A



1 VERGABEVERFAHREN

1.1 VERKÄUFERIN UND VERFAHRENSBETREUUNG

Verkäuferin ist die Stadt Schwaigern:

Stadt Schwaigern
Vertreten durch Bürgermeisterin Sabine Rotermond
Marktstraße 2
74193 Schwaigern

Ansprechpartner der Auftraggeberin:

Stadtverwaltung Schwaigern
Amtsleiter Bauamt
Christoph Hamberger
Tel.: 07138 2178
Email: Christoph.Hamberger@schwaigern.de

Die **Betreuung des Vergabeverfahrens** erfolgt durch:

Reschl Stadtentwicklung GmbH und Co. KG
Rotebühlstraße 87
70178 Stuttgart

Ansprechpartner der Verfahrensbetreuung:

Susanna Manzke
Tel.: 0711 769771-52
Email: susanna.manzke@reschl-stadtentwicklung.de



Abbildung 1: Ehem. Rübenverladegelänge mit Blick Richtung Bahnhof

1.2 ANLASS, GEGENSTAND UND ZWECK

Die Stadt Schwaigern beabsichtigt als eines der Ziele des Stadtentwicklungskonzepts „Schwaigern 2030 plus“ das brachgefallene Rübenverladegelände (frühere Nutzung für die Abfuhr der Zuckerrüben) einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit dem Auszug der Feuerwehrabteilung Schwaigern und DRK-Ortsverein in den Weilerweg 112 und dem erfolgten Abbruch des ehemaligen Gerätehauses Mozartstr. 11 schreitet die Entwicklung weiter voran.

Das durch Mozartstraße, Heilbronner Straße, denkmalgeschützten Güterschuppen und den Bahngleisen im Süden begrenzte Areal soll vollständig neu bebaut werden. Auf Grund der Lage und dem entsprechenden Marktumfeld bietet sich als Nutzung Einzelhandel in Form eines Drogeriemarkts an. Ergänzend können weitere, sich ergänzende Nutzungen auf dem Areal angeordnet werden.

Das Areal ist vollständig im Eigentum der Stadt Schwaigern. Die Neubebauung soll in die Hand eines Projektträgers gelegt werden, der die notwendigen Flächen erwirbt und die Planung und Umsetzung übernimmt.

Das Vorhaben grenzt an den Bahnhof an und bildet damit einen Stadteingang aus. Aufgrund dieser räumlich bedeutenden Lage strebt die Stadt Schwaigern eine Bebauung mit hohem gestalterischem und funktionalem Anspruch an.

Die Zielesetzungen werden in Teil B der Ausschreibung näher ausgeführt.

1.3 VERGABEART UND ABLAUF

Das Verfahren wird als Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Vergeben wird ein kommunales Grundstück nach den Vorgaben der § 92 GemO BW. Ein Verkauf unter dem vollen Wert ist ausgeschlossen. Der Preis ist eines von mehreren Wertungskriterien und nicht allein ausschlaggebend. Damit handelt es sich nicht um eine Vergabe zum Höchstpreis.

Das Verfahren wird zweistufig durchgeführt.

Stufe 1: Angebotsphase

Die Bieter legen die geforderten Eignungsnachweise sowie ein Angebot aus Leistungs- und Konzeptteil vor. Die Unterlagen sollen Aufschluss über die Eignung, Qualifikation und Befähigung zur Projektdurchführung des Bewerbers geben. Sie sollen außerdem ermöglichen, die funktionale und gestalterische Qualität des geplanten Projekts einzuschätzen.

Stufe 2: Verhandlungsphase

Auf Basis der in Stufe 1 vorgelegten Unterlagen erfolgt die Prüfung der Angebote. Alle Bieter, die ein wertbares Angebot vorgelegt haben, werden zu einem Verhandlungstermin eingeladen. Die Verhandlungsphase dient der Klärung und Nachschärfung der Angebote. Abschließend ist ein finales Angebot abzugeben, dass zu dem in Stufe 1 eingereichten Angebot inhaltsgleich sein kann. Die verbindliche Annahme von Angeboten durch die Verkäuferin ist auf die finalen Angebote beschränkt. Die Verhandlungsphase wird durch ein Auswahlgremium der Verkäuferin durchgeführt.

Im Anschluss an das Verfahren soll mit dem erfolgreichen Bieter ein Kaufvertrag und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Teil des Kaufvertrags sowie des städtebaulichen Vertrages ist eine zu vereinbarende Bauverpflichtung. Kaufvertrag und Bauverpflichtung können nicht auf die spätere Gewinnung von Mietinteressenten konditioniert werden und sind diesbezüglich bedingungslos.

Die tatsächliche Vergabeentscheidung trifft der Gemeinderat unter Berücksichtigung der Wertungen des Bewertungsgremiums.

1.4 TEILNAHMEBERECHTIGUNG UND ZULASSUNGSKRITERIEN

Teilnahmeberechtigt sind Unternehmen, die als Projektträger in der Lage sind, das Projekt vollständig und eigenverantwortlich abzuwickeln. Die Bieter müssen somit geeignet bzw. in der Lage sein, Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb des Gesamtprojektes zu übernehmen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Bewerbungen, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, LBO BW, BNatSchG, BImSchG usw.) und baurechtlich eingeführte Normen sind in den Planungen zu berücksichtigen.

Um die Eignung im Sinne der Leistungsfähigkeit und Fachkundigkeit der Bieter beurteilen und überprüfen zu können, werden im Folgenden transparente und nicht-diskriminierende Eignungskriterien vorgegeben. Diese sind mit der Abgabe des Angebots nachzuweisen.

Eignungskriterien:

- Unternehmerische Eigendarstellung des Bieters mit Angabe von Rechtsform, Vorlage eines Handelsregisterauszuges und Darstellung der Unternehmensstruktur,
- juristische Person, die Teilnahme von Bietergemeinschaften ist ausgeschlossen,
- Nennung des/der bevollmächtigten Vertreter(s) bzw. Vertreterin,

Diese Unterlagen müssen vollständig vorgelegt werden.

1.5 AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN UND AUSGABE

Die Bieter bekommen zur Bearbeitung der Planungsaufgabe als Anlagen zu dieser Ausschreibung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Erläuterungsplan mit Abgrenzung des Areals, Umfeld und Eigentumssituation,
- CAD-Grundlagen mit Ver- und Entsorgungsleitungen (unverbindlich) und denkmalgeschützten Gebäuden (als georeferenzierte CAD-Datei),
- Berechnungsformblatt,

Hinweise:

- Bodenrichtwerte können www.gutachterausschuesse-bw.de entnommen werden (aktuell 360 €/ m²).
- Es existiert keine Gestaltungssatzung. Vorrangig gelten die Vorgaben dieser Ausschreibung, das bestehende Planungsrecht kann ggfs. geändert werden.

- Grünordnungskonzept, Grünordnungsplan, Baumschutzsatzung, Artenschutzgutachten und dgl. liegen nicht vor.
- Für den Stellplatznachweis ist die LBO maßgeblich, da das Grundstück außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der kommunalen Stellplatzsatzung liegt.
- Bei dem abgebrochenen Feuerwehrhaus liegt ein sog. B-Fall vor; weitere Altlasten und Kampfmittel sind nicht bekannt, hierzu liegen keine Unterlagen vor.
- Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen und sonstige geologische Untersuchungen liegen nicht vor.
- Innerhalb des Areals verläuft eine öffentliche Gasleitung. Diese Leitung ist bei der Planung, Bebauung und Nutzung des Grundstücks zwingend zu berücksichtigen. Aus der Leitung können sich Einschränkungen ergeben, insbesondere hinsichtlich Überbauung (siehe 2.2), Gründung, Geländemodellierung, Bepflanzung, Zugänglichkeit, Unterhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und etwaiger Verlegung. Die Rechte an der öffentlichen Gasleitung sind bei Bedarf dauerhaft dinglich zu sichern. Die konkrete rechtliche Ausgestaltung bleibt dem notariellen Kaufvertrag bzw. der notariellen Dienstbarkeitsbestellung vorbehalten
- Auf den Liegenschaften bestehen eingetragene Dienstbarkeiten in Form von insbesondere:
 - Immissions- und Funkenflugduldungen aus dem Eisenbahnbetrieb ohne Entschädigung, der Unterlassung von Einwendungen gegen Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst. Nr. 11601 sowie der Unterlassung von Grundstückseinfriedungen bezüglich des Flst. Nr. 11601 (Betrifft Flst. Nr. 11601/1 Mozartstraße 11);
 - der Unterlassung von Grundstückseinfriedungen bezüglich des Flst. Nr. 11601/1, Kabel- und Leitungsrechte, Belassung von Beleuchtungsmasten sowie Benutzungsbeschränkungen, Reallast zur Unterhaltung und Instandsetzung eines Zauns, Duldung von Immissionen, Einlage/Betrieb/Unterhaltung eines Kabelschutzrohrs mit Benutzungsbeschränkung, teilweises Übergangs- und Überfahrtsrecht bezüglich Flst. Nr. 11601/7 (Betrifft Flst. Nr. 11601/3)

<https://next.stadt-entwickeln.de/index.php/s/TjaCYpGeF26tH4y>

Kennwort: 3VGVwtMo

1.6 BESICHTIGUNGEN, SCHRIFTLICHE RÜCKFRAGEN

Das Plangebiet kann jederzeit besichtigt werden.

Schriftliche Rückfragen zur Ausschreibung können bis zum unter A 1.13 genannten Termin über die Verfahrensbetreuung gestellt werden. Die schriftliche Beantwortung der Rückfragen erfolgt bis zum unter A 1.13 genannten Termin. Die Rückfragen und deren Beantwortung wird allen Bietern inhaltsgleich für alle eingegangenen Rückfragen mitgeteilt.

1.7 ANGEBOTSBESTANDTEILE

Die Bieter werden aufgefordert, ein Erstante mit den folgenden Leistungsbestandteilen im **Leistungsteil** abzugeben:

- Kaufpreisangebot zum Erwerb der für die Umsetzung vorgesehenen Liegenschaften im Eigentum der Stadt Schwaigern, Flurstücke Nr. 898/3 (Teilfläche), 11601/3 (Teilfläche), 11601/1 (Teilfläche), 11554, 11553, 11552, 11551 (siehe Lageplan). Die Flurstücke werden geräumt übergeben. Es wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaften bei Übergabe frei von größeren Altlasten sind. Die Stadt Schwaigern haftet nicht für Altlasten oder sonstige Sachmängel, die bis zum Abschluss der Abbrucharbeiten nicht bekannt sind oder nicht bekannt sein konnten. Hiervon nicht berührt sind Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.
- Verbindlicher Zeitplan für die Umsetzung.
- Beauftragung der notwendigen Ingenieur- und Gutachterleistungen zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Beauftragung eines Dritten mit der Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a bis 4a BauGB. Die Beauftragung erfolgt nach Vorschlag entsprechender Dienstleister und im Einvernehmen mit der Stadt Schwaigern. Soweit erforderlich wird die Stadt Schwaigern einen notwendigen städtebaulichen Vertrag erarbeiten.

Zusätzlicher Angebotsbestandteil ist der **Konzeptteil**, bestehend aus Planungs- und Nutzungskonzept. Dieser Teil ist möglichst anschaulich und nachvollziehbar darzustellen, um die Umsetzungsintention des Bieters beurteilen zu können.

Das Planungskonzept für das Areal ist auf maximal drei Plänen maximal DIN A0 darzustellen. Es ist durch eine entsprechend qualifizierte Person zu erstellen (Architektin/Architekt). Folgende Inhalte werden empfohlen (Anschaulichkeit):

- Städtebauliches Konzept im Maßstab 1:500. Schwarzplan der Umgebung mit schematischer Darstellung der Einbindung in die vorhandene Bau- und Erschließungsstruktur. Für das Areal abstrahierte Darstellung der Grundrissorganisation (Erschließungsebene) mit Erschließungskernen, Zufahrten und Gebäudezugängen. Darstellung von Begrünung und Parkierung, sowie weiterer eventuell auf dem Areal vorgesehener Maßnahmen/Eingriffe.
- Architektonisches Konzept im Maßstab 1:200. Darzustellen sind:
 - Grundrisse aller Ebenen inkl. eventueller Untergeschosse oder Dachgeschosse, mit Darstellung von Nutzungseinheiten und Nutzungen,
 - im Grundriss der Erschließungsebene Darstellung von Zugängen, Vorzonen, Fahrradabstellflächen, Entsorgungsflächen,
 - Dachaufsicht mit Darstellung von Dachformen und Geschosshöhe,
 - Ansicht von der Mozartstraße,
 - Darstellung aller Stellplätze (z. B. in den Grundrissen oder als separater Plan) in fortlaufender Nummerierung,
 - Längsschnitt.
- Optional wichtige Details, z. B. geplante Fassade, Sichtschutz/Lärmschutz zum Bahnkörper usw. in geeignetem Maßstab.
- Optional atmosphärische Darstellungen, z. B. als Ansichten, Perspektiven oder Materialkonzept.

Ergänzend zum Planungskonzept ist einzureichen:

- Erläuterungsbericht von max. fünf DIN-A4-Seiten mit folgenden Inhalten:
 - Erläuterung der Entwurfsidee und des städtebaulich/architektonischen Anspruchs.

- Ausführliche Darlegung des Nutzungskonzepts, Angaben zum geplanten Betrieb,
- Erläuterungen, welche Nutzungseinheiten gehalten werden sollen (Vermietung) und welche Einheiten zum Verkauf bestimmt sind,
- Aussagen zur Parkraumbewirtschaftung,
- Aussagen zum energetischen Konzept.
- Berechnungen der städtebaulichen Kennzahlen auf Grundlage des beigefügten Berechnungsformblatts.
- Optional Referenzen vergleichbarer Projekte zur Verdeutlichung der Firmenphilosophie und des Qualitätsanspruchs,
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

Alle Unterlagen sind digital im Format PDF einzureichen.

1.8 KENNZEICHNUNG UND ABGABE DER ANGEBOTE

Die Angebote, inklusive aller erforderlicheren Unterlagen, sind bis zum unter A 1.13 genannten Submissionstermin einzureichen. Es gilt der Zeitpunkt des Eingangs beim Verfahrensbetreuer Reschl Stadtentwicklung.

Die Angebote sind per Mail in digitaler Form abzugeben. Der Postversand von digitalem Datenträger ist zulässig.:

Susanna.manzke@reschl-stadtentwicklung.de

Reschl Stadtentwicklung
Susanna Manzke
Rotebühlstraße 87
70178 Stuttgart

1.9 ZULASSUNG

Zur Wertung werden alle Angebote zugelassen, die

- deren Bieter die Eignung gem. A 1.4 zusammen mit dem Angebot nachweist,
- fristgerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen dieser Ausschreibung entsprechen.

1.10 VORPRÜFUNG UND AUSWAHLGREGMIUMGREGMIUM

Die eingegangenen Angebote werden im Rahmen der Vorprüfung durch die Verfahrensbetreuung gesichtet und geprüft. Ein Vorprüfbericht gibt wertungsfrei die Inhalte und Kenndaten der eingegangenen Angebote vergleichend wieder.

Die Vorprüfung wird durch die Verfahrensbetreuung in Zusammenarbeit mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung Schwaigern durchgeführt:

- Roland Köhler, Reschl Stadtentwicklung,
- Susanna Manzke, Reschl Stadtentwicklung,
- N. N., Stadt Schwaigern

Die Stadt Schwaigern benennt zur Beurteilung der Angebote ein Auswahlgremium aus Vertretern der Verwaltung und des Gemeinderats, welche die eingegangenen Angebote bewerten. Die Entscheidung des Auswahlgremiums ist endgültig und unterliegt nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

Das Auswahlgremium setzt sich wie folgt zusammen.

- Bürgermeisterin Sabine Rotermund,
 - ein Vertreter der SPD-Gemeinderatsfraktion,
 - ein Vertreter der LGU-Gemeinderatsfraktion,
 - jeweils zwei Vertreter der FWV/BuW-Gemeinderatsfraktion,
 - jeweils zwei Vertreter der CDU-Gemeinderatsfraktion.
-
- Lisa Müller, Stadt Schwaigern,
 - Christoph Hamberger, Bauamtsleiter Stadt Schwaigern.

1.11 BEWERTUNG

Das Bewertungsgremium wird sein Urteil auf Grundlage der Qualität der Arbeiten bilden und hierbei nachfolgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen. Maximal können 100 Punkte erreicht werden.

1.11.1 NUTZUNGSKONZEPT

Die Konzeptplanung für die Bebauung des Projektträgers wird mit 60 Punkten bewertet. Maßgebliche Kriterien sind hier das Nutzungsangebot (Drogeriemarkt plus passende weitere Einzelhandelsnutzung), die Organisation dieser Nutzungen, deren Passung innerhalb des Umfeldes und die Schlüssigkeit der Nutzungen als Ergänzung des innerstädtischen Versorgungsbereichs. Bereits in Schwaigern vorhandene Sortimente werden nicht gewertet.

- **Nutzungsangebot und Organisation (30 Punkte)**
Bewertet werden die Qualität des Nutzungskonzepts, die Schlüssigkeit der Nutzung, die Bedeutung der Nutzung für den innerstädtischen Bereich und die langfristige Ausrichtung des Angebots.
- **Passung in städtischen Kontext (30 Punkte)**
Bewertet wird die Integration der Nutzung in den Kontext der Umgebung, Belebung und Ergänzung des örtlichen Angebots.

1.11.2 WEITERES NUTZUNGSANGEBOT

Ein Konzept für ein weiteres Nutzungsangebot neben den Einzelhandelsangeboten wird mit 5 Punkten bewertet. Die Unterbringung weiterer Nutzungen ist nicht verpflichtend.

- Das Vorhandensein weiterer Nutzungen neben den zwei Einzelhandelsnutzungen wird mit 5 Punkten bewertet. Das nicht Vorhandensein mit 0 Punkten.

1.11.3 STÄDTEBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

Der städtebaulich-architektonische Themenkomplex wird mit 30 Punkten bewertet. Betrachtet werden hier die städtebauliche Einfügung sowie die Ausgestaltung des Stadteingangs. Die schlüssige architektonische Gestaltung wird als bedeutend für die angestrebte Einfügung wie auch die Verbesserung der Qualität rund um den Bahnhof angesehen.

- **Architektonische und städtebauliche Qualität (10 Punkte)**
Bewertet wird die architektonische Qualität anhand des Gesamtkonzepts, der gestalterischen Qualität, der Fassadengestaltung. Die städtebauliche Qualität wird anhand der gestalterischen und typologischen Integration in die umgebende Bebauung bewertet.
- **Grundrissgestaltung (5 Punkte)**
Bewertet wird eine funktionale Grundrissgestaltung mit dem Fokus auf eine barrierefreie Erreichbarkeit.
- **Energie und Bauweise (5 Punkte)**
Bewertet wird ein sinnvolles Energiekonzept.
- **Konzeption eines sinnvollen Erschließungs- und Parkierungskonzept (5 Punkte)**
- **Freiraumgestaltung/Begrünung (5 Punkte)**
Bewertet wird die Gestaltung der Außenflächen und die Begrünung von Freiflächen sowie die Behandlung des anfallenden Regenwassers.

1.11.4 PREIS

Der angebotene Kaufpreis wird im Verfahren mit 5 Punkten bewertet. Auf die Angaben unter 1.3 wird verwiesen (Ausschluss Verkauf unter vollem Wert).

Die Wertung wird wie folgt vorgenommen:

- Bewertet wird die Höhe des angebotenen Preises. Das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis erhält die höchste Punktzahl. Die Preise der übrigen Angebote werden im Verhältnis zu der Punktzahl des höchsten Angebots linear prozentual schlechter bewertet. Angebote, deren angebotener Preis halb so viel ist wie das höchste Angebot, erhalten null Punkte.

1.12 RANGFOLGE UND WEITERES VERFAHREN

In der Sitzung des Bewertungsgremiums wird eine Bewertung der eingegangenen Angebote durchgeführt, hieraus ergibt sich eine Rangfolge entsprechend der Qualität der Angebote in Bezug auf die festgelegten Beurteilungskriterien. Über das Ergebnis werden die Bieter zeitnah informiert.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, den bestplatzierten Bieter zu beauftragen bzw. mit dieser weiterzuverhandeln. Der Auftraggeber behält sich vor, mit mehreren bestplatzierten Bietern zu verhandeln und diese zur Überarbeitung der Erstangebote aufzufordern, um auf dieser Grundlage die Verhandlungsphase weiterzuverfolgen.

1.13 TERMINÜBERSICHT

Veröffentlichung des Verfahrens / Ausgabe der Unterlagen	20.07.2026
Rückfragen bis	14.08.2026
Beantwortung Rückfragen an alle Bieter bis	21.08.2026
Abgabe der Angebote	25.09.2026 13:00 Uhr
Verhandlungstermin	15./16.10.2026
Abgabe finales Angebot	30.10.2026 13:00Uhr
Vergabeentscheidung Gemeinderat	Wird noch bekannt gegeben

1.14 EIGENTUM UND NUTZUNGSRECHT

Die eingereichten Unterlagen der Konzeptplanung werden Eigentum der Ausloberin.

Die Konzeptplanung darf von der Ausloberin veröffentlicht bzw. zur Veröffentlichung in Print- und digitalen Medien freigegeben werden. Hiervon ausgenommen sind Betriebsgeheimnisse des Bieters, soweit diese ausdrücklich darauf hinweist (z. B. Vorschläge zu Einzelhandelsnutzungen).

1.15 HAFTUNGSAUSSCHUSS, VERTRAULICHKEIT

Die bereitgestellten Informationen in der Ausschreibung und den zugehörigen Anlagen wurden durch die Ausloberin und Verfahrensbetreuung sorgfältig geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Ausschreibung noch die verfahrensspezifischen Unterlagen und Anlagen dürfen ganz oder auszugsweise ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin außerhalb des Verfahrens genutzt oder an Dritte verteilt oder übermittelt oder diesen auf anderem Wege zugänglich gemacht werden.

Die Angaben des Leistungsteils werden von der Stadt Schwaigern vertraulich behandelt. Sie müssen aufgrund des Kommunalrechts jedoch in nicht öffentlicher Sitzung im Gemeinderat der Stadt Schwaigern behandelt werden und somit den Mitgliedern des Gremiums zur Kenntnis gebracht werden. Im Falle einer Zuschlagserteilung werden diese Angaben auch in öffentlicher Sitzung behandelt.

1.16 UMSETZUNGSBEDINGUNGEN UND -VORBEHALT

Die Stadt Schwaigern behält sich vor, das Verfahren zu ändern oder zu beenden, wenn dies aus wichtigen Gründen notwendig ist.

Der Bau-/Kaufvertrag soll unverzüglich, spätestens jedoch acht Monate nach dem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss, geschlossen werden. Zur Absicherung der Ziele des Auf-

traggebers wird im Bau-/Kaufvertrag eine Bauverpflichtung des Projektträgers aufgenommen. Der Projektträger hat sich im Vertrag auf die Umsetzung innerhalb des vorgelegten und in der Verhandlungsphase zu konkretisierenden Terminplans zu verpflichten. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag über die Erschließungsbeiträge sowie das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Eine Weiterveräußerung des Projekts oder die Übergabe an ein anderes Unternehmen vor erstmaliger Baufertigstellung sind ohne die Zustimmung der Stadt Schwaigern nicht zulässig.

Der Verkauf ist als Umsatz, der unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt, gemäß § 4 Nr. 9a UstG umsatzsteuerfrei.

Ausschreibung Teil B



2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 LAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Schwaigern liegt mit etwa 12.000 Einwohner im Landkreis Heilbronn. Sie liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahn A 6 und wird durch die S4 Richtung Heilbronn und Karlsruhe an den Schienennahverkehr angebunden.

In Bezug auf die Einwohnerzahl der Stadt Schwaigern sind die Angebotsstrukturen im Bereich Nahrungsmittel als ausreichend einzustufen. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der breiten Öffentlichkeitsbeteiligung bereits eine Abfrage welche Schwerpunkte seitens Verwaltung und Gemeinderat künftig gesetzt werden sollen.

Im Rahmen der Bürgerbefragung 2025 bemängeln 22,5 % der Befragten zu wenige Einkaufsmöglichkeiten in Schwaigern und 3,9 % konkret das Fehlen eines Drogeriemarkts und sehen dies als deutlichen Nachteil gegenüber umliegenden Städten. Zudem wird diese Versorgungslücke zunehmend gravierender, da in naher Zukunft langjährige inhabergeführte Betriebe aus verschiedenen unternehmensinternen Gründen den Geschäftsbetrieb einstellen oder bereits eingestellt haben. Basierend auf diesen Ergebnissen ist vorrangiges Ziel die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche unter 800 m².



Abbildung 2: Areal aktuell, Blick Richtung Osten

2.2 AUSGANGSLAGE UND GRUNDSTÜCK

Das ehemalige Rübenverladegelände liegt östlich des Bahnhofs Schwaigern. Die Entwicklung des Geländes ist ein Baustein der gesamten Aufwertung der Flächen um den Bahnhof.

Das Grundstück ist im Süden durch die Bahnlinie, im Westen durch den Busbahnhof und im Norden und Osten durch Straßen begrenzt. Die unmittelbare Nähe zur Bahnlinie bietet einerseits einen guten Zugang zum ÖPNV, aber auch entsprechende Herausforderungen was beispielsweise den Umgang mit Lärmemissionen anbelangt. Die Erschließung des Grundstücks soll über die Mozartstraße erfolgen. Das Grundstück selbst bietet eine Fläche von rund 6.000 m² bei jedoch ca. 240 m Länge und nur ca. 25 m mittlerer Grundstückstiefe.

Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück derzeit als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung ist im FNP als Mischgebiet eingestuft. Im Anschluss an die Grundstückverhandlungen wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück angestrebt.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Schwaigern-Mitte“. Der Bewilligungszeitraum endet am 30.04.2027.

Im östlichen Teil des Grundstücks verläuft eine Gasmitteldruckleitung (siehe Lageplan). Diese darf nicht überbaut werden. Auch Bepflanzungen sind an dieser Stelle nicht möglich. Stellplätze können auf dieser Fläche jedoch geplant werden. Darüber hinaus gibt es eine weitere Gasleitung im östlichen Teil des Grundstücks, die im Prozess umverlegt werden kann.

Es liegt aktuell keine Baugrunduntersuchung vor. Es kann in Abstimmung mit der Stadt Schwaigern eine Untersuchung des Baugrunds durch den Bieter vorgenommen werden.

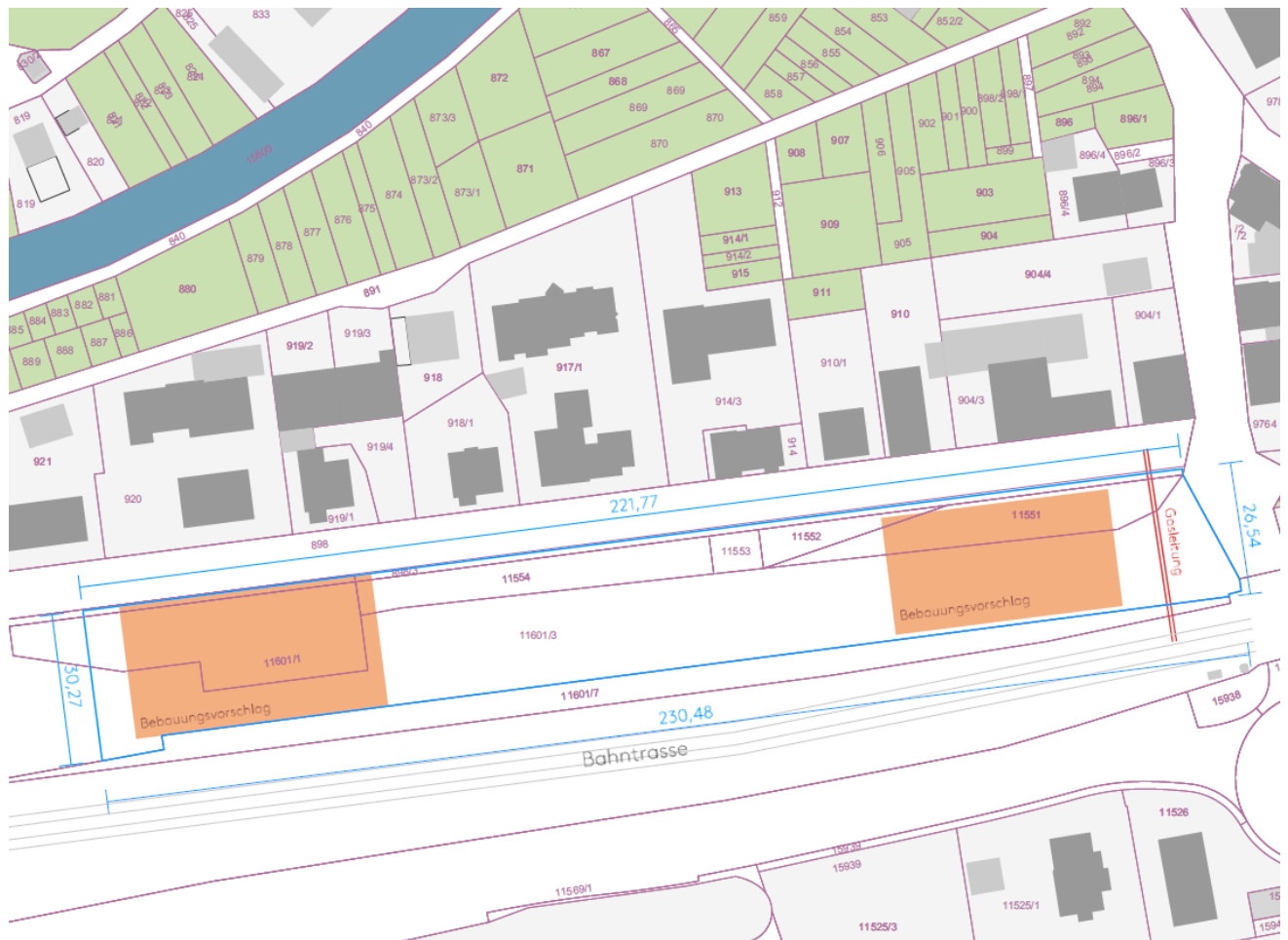


Abbildung 3: Lageplan

Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Schwaigern.

3 AUFGABENSTELLUNG

Das zu erwerbende Grundstück ist gemäß Lageplan abgegrenzt (ca. 0,6 ha). Das Grundstück prägt den Stadteingang zur Innenstadt auch aus Sicht der Bahnverbindung. Die Stadt erwartet unter Wahrung der vorhandenen Rahmenbedingungen ein städtebauliches Einfügen sowie eine architektonische Qualität.

3.1 ARCHITEKTONISCHE UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Eine dem Ort und der Umgebungsbebauung angemessene städtebauliche Planung wird als entscheidend für die Umsetzbarkeit des Projekts angesehen. Daraus ergeben sich die nachfolgenden Anforderungen:

- Es soll eine städtebauliche Eingangssituation zusammen mit der Umgestaltung des Bahnhofareals erfolgen.
- Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse.
- Ziel ist eine durchgrünte Freiraumplanung, um eine natürliche Verschattung im Sommer zu gewährleisten.
- Die Freiraumplanung soll den angrenzenden, denkmalgeschützten Güterschuppen berücksichtigen.
- Grundsätzlich ist die Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück mitzudenken. Der Drosselabschluss ist zu begrenzen auf 0,2 L/s je 100m² versiegelter Fläche. Bis 200 m² Dachfläche sind 6m³ Rückhaltung mit einem Drosselabfluss von 0,03 L/s zu schaffen.
- Die Gebäudelänge sollte sich an etwa 60 m Gesamtlänge pro Gebäudekante orientieren.
- Das architektonische Konzept soll eine attraktive Fassadengestaltung auf allen Gebäudeseiten vorsehen.

3.2 VERKEHR

Grundsätzlich ist auf dem Gelände auf ein gutes Zusammenspiel zwischen den unterschiedlichen Verkehrsarten zu achten. Dabei liegt der Fokus auf eine sichere Wegeführung für Fahrradfahrer, Fußgänger und eine gute Erreichbarkeit für Autofahrer.

Der ruhende Verkehr soll ebenfalls schlüssig angeordnet sein. Für den Kundenverkehr ist mindestens die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nach LBO vorzusehen. Außerdem sind ausreichend Fahrradabstellanlagen einzuplanen. Ladesäulen für E-Mobilität sind erwünscht.

Die Stadt Schwaigern wünscht sich, dass ab 18:00 Uhr Kundenparkplätze für städtische Veranstaltungen in der nahegelegenen Frizhalle zur Verfügung gestellt werden also keine Parkraumbewirtschaftung in den Randzeiten des Marktbetriebs.

Die Anlieferung kann nur über die Mozartstraße erfolgen und soll schlüssig geplant sein. Mozartstraße und Bahnhofsumfeld werden im Zuge der Gesamtmaßnahme mit umgestaltet.

3.3 NUTZUNGEN

Die Verantwortung für ein stimmiges Nutzungskonzept des Projektträgers liegt in dessen Händen. Das Nutzungskonzept ist in diesem Verfahren darzulegen.

Verbindliches für die Angebotsabgabe erforderliches Kriterium ist die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit unter 800 m² Verkaufsfläche. Der Fokus liegt hierbei auf der Versorgung der örtlichen Bevölkerung im kurzfristigen Bedarf. Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Textteil Regionalplan Heilbronn-Franken konsolidierte Fassung Stand 15.08.2025: S. 68) sind als Randsortimente zugelassen.

Das Grundstück bietet Platz für weitere Nutzungen neben einem Drogeriemarkt. Zur Belebung und Ergänzung des örtl. Einzelhandelsangebots ist die Ansiedlung von mindestens eines weiteren Einzelhändlers gewünscht. Diese sind frei wählbar, soweit sie sich in das Umfeld einpassen und keine Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandelsangebot bilden. Zentrenrelevante Einzelhandelsangebote sind unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente (sind als Randsortimente zugelassen. Bereits in Schwaigern vorhandene Angebote Sortimente werden nicht gewertet.

Dazu können weitere, ergänzende Nutzungen auf dem Areal vorgesehen werden mit dem Ziel der Belebung des Quartiers. Beispielsweise wären Dienstleistungsangebote, Wohnnutzungen, Büroflächen oder Gastronomie möglich. Diese Liste ist nicht abschließend und kann dem Konzept des Projektträgers entsprechend angepasst werden. Die Unterbringung von weiteren Nutzungen ist jedoch nicht verpflichtend vorgegeben. Das Grundstück soll insgesamt wirtschaftlich ausgenutzt werden.

Nicht erwünscht sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Bäckereien, Getränkemärkte sowie Systemgastronomien.

Die Ausschreibung erfolgt freibleibend und ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit aller Angaben. Maßgeblich sind ausschließlich die veröffentlichten Originalunterlagen.

Ausschreibung Teil C



4 WEITERE PLANUNGEN

Anlage 1: Weiterentwicklung Bahnhofsumfeld

Anlage 2: Textfassung Regionalplan

5 ERLÄUTERUNGSPLAN

Anlage 7: Erläuterungsplan