

Entwicklung Innenstadt 2030 - Investorenauswahlverfahren

Revitalisierung des Standortes „Alter Messplatz / Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“

Einführung

Die Schwetzingener Wohnbaugesellschaft mbH & Co. KG (SWG) beabsichtigt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Schwetzingen im Rahmen des gemeinsamen Projekts „Entwicklung Innenstadt 2030“ die Reaktivierung zweier zentral gelegener innerstädtischer Grundstücke. Ziel der Entwicklung ist insbesondere die Schaffung eines hochwertigen, seniorengerechten Wohnangebotes. Hierzu wird ein nichtförmliches Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um qualifizierte Konzeptvorschläge für eine nachhaltige, barrierefreie und zukunftsorientierte Bebauung mit dem Schwerpunkt auf seniorengerechtes Wohnen zu gewinnen.



Städtebauliche Lage und Bedeutung

Die zum Verkauf stehenden Grundstücke Flst.Nr. 184 und Flst.Nr. 185 befinden sich in zentraler Lage mitten in der Schwetzingener Innenstadt und nehmen innerhalb des Stadtgefüges eine herausgehobene städtebauliche Bedeutung ein.

Die Flächen liegen unmittelbar im Bereich der zentralen Versorgungs- und Aufenthaltszonen der Stadt, in fußläufiger Nähe zu den Kleinen Planken, dem Alten Messplatz, der Fußgängerzone Mannheimer Straße mit Ihrem Einzelhandel, Gastronomie- und Dienstleistungen. Durch diese exponierte Lage Schwetzingens kommt der Entwicklung der Grundstücke eine besondere Bedeutung sowohl im Hinblick auf die urbane Aufenthaltsqualität, die Angebotsstruktur für unterschiedliche Nutzergruppen als auch für das Stadtbild insgesamt zu.

Im Rahmen der Entwicklung wird die Integration kleinerer gewerblicher Nutzungen, wie etwa ein Café oder quartiersbezogene Dienstleistungen, grundsätzlich als positive Ergänzung des Nutzungskonzepts gesehen, sofern diese das seniorengerechte Gesamtkonzept sinnvoll ergänzen und die Aufenthaltsqualität im Quartier weiter stärken.

Erwartet wird ein Entwicklungskonzept, dass sowohl die Planung und Realisierung als auch den späteren dauerhaften Betrieb der seniorengerechten Wohnnutzung in einer einheitlichen Verantwortung vorsieht. Ergänzend kann auch die Schaffung von preiswertem, gefördertem Wohnraum einbezogen werden. Vorausgesetzt werden entsprechende Erfahrungen in der ganzheitlichen Umsetzung sowie im Betrieb barrierefreier und seniorengerechter Wohnprojekte.



Stadt
Schwetzingen

Amt für Stadtentwicklung –
Stadtplanung - Hebelstr. 7
68723 Schwetzingen



Schwetzingener
Wohnbaugesellschaft

Schwetzingener Wohnungsbaugesellschaft
Scheffelstr. 16
68723 Schwetzingen



investoren@swg-schwetzingen.de



www.swg-schwetzingen.de

Entwicklung Innenstadt 2030 - Investorenauswahlverfahren

„Revitalisierung des Standortes „Alter Messplatz / Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“

Rahmenbedingungen

Die städtebaulichen, planerischen, gestalterischen Rahmenbedingungen, sowie die Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgeanpassungen, die Berücksichtigung der Verkehrs- und Erschließungsanforderungen sind nachstehend zusammengefasst.

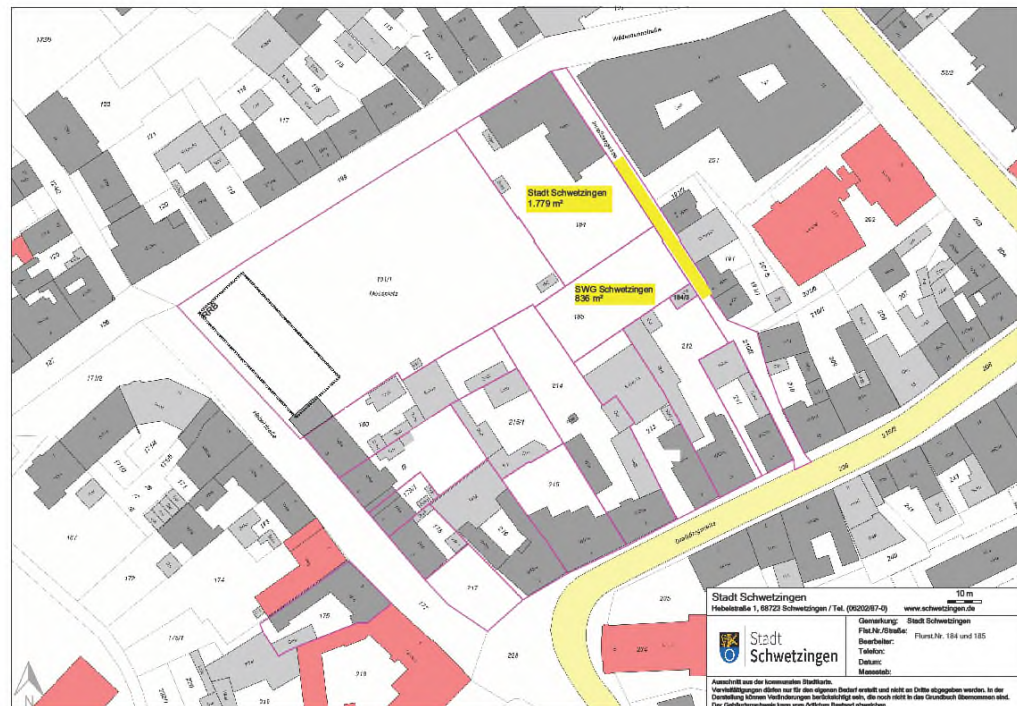
Die allgemeinen Rahmenbedingungen des Investorenauswahlverfahrens sind als weitere Anlage beigefügt.

1. Baurechtlicher Rahmen

- Bauplanungsrechtlich einzuordnen nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich)
- Kfz- Stellplatzschlüssel mind. 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- Barrierefreiheit aller Geschossflächen
- Es gilt die Gestaltungssatzung Innenstadt Schwetzingen mit dem Teilbereich B „Historische Innenstadt“
- Maximal zulässige Geschossigkeit: TH max. 8,20 m
- 2 Reihen Fassadenöffnungen Mansarddach mit einem Vollgeschoss im DG möglich
- Flachdächer sind ausgeschlossen
- Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,6 – für TG 1,0

2. Städtebauliche Leitbilder:

- Künftige Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Investor möglich.
- Es gilt der Rahmenplan Innenstadt
- Konzept „Stadt der kurzen Wege und Plätze“
- Starke funktionale Verbindung Alter Messplatz – Kleine Planken
- Breiter begrünter Durchgang zur bestehenden Verbindung Invalidengasse – Sparkasse zum Alten Messplatz
- Invalidengasse (älteste Gasse Schwetzingen)
- Herstellung Übergangszone als ansprechende Aufenthaltszone zum Alten Messplatz



Flst.Nr. 184 (Stadt) 1779 m² und
Flst.Nr. 185 (SWG) 836 m²

3. Gestalterische Anforderungen

- Berücksichtigung der historischen Bedeutung
- Hochwertige architektonische und freiraumplanerische Gestaltung
- Fassadengliederung mit differenzierten Strukturen zur Wahrung der Maßstäblichkeit

4. Einzureichende Unterlagen

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Nutzungskonzept mit Flächenangaben und Eckdaten
- Gestaltungsleitbild (ggf. Skizzen, Visualisierungen)
- Aussagen zur Freiraum- und Klimaanpassungsgestaltung
- Erste Wirtschaftlichkeitsabschätzung
- Referenzen seniorengerechtem Bauen sowie Betrieb etwaiger Einrichtungen

Wir freuen uns auf Ihre Interessenbekundung und Ihre konzeptionellen Ideen im Rahmen des Verfahren, die Grundlage für eine anschließende umfassende Projektentwicklung bilden wird.



Stadt
Schwetzingen



Schwetzingen
Wohnbaugesellschaft

Amt für Stadtentwicklung –
Stadtplanung - Hebelstr. 7
68723 Schwetzingen

Schwetzingen Wohnungsbaugesellschaft
Scheffelstr. 16
68723 Schwetzingen



investoren@swg-schwetzingen.de



www.swg-schwetzingen.de

Entwicklung Innenstadt 2030 -Investorenauswahlverfahren

„Revitalisierung des Standortes „Alter Messplatz / Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“

Daten / Fakten

Stadt Schwetzingen

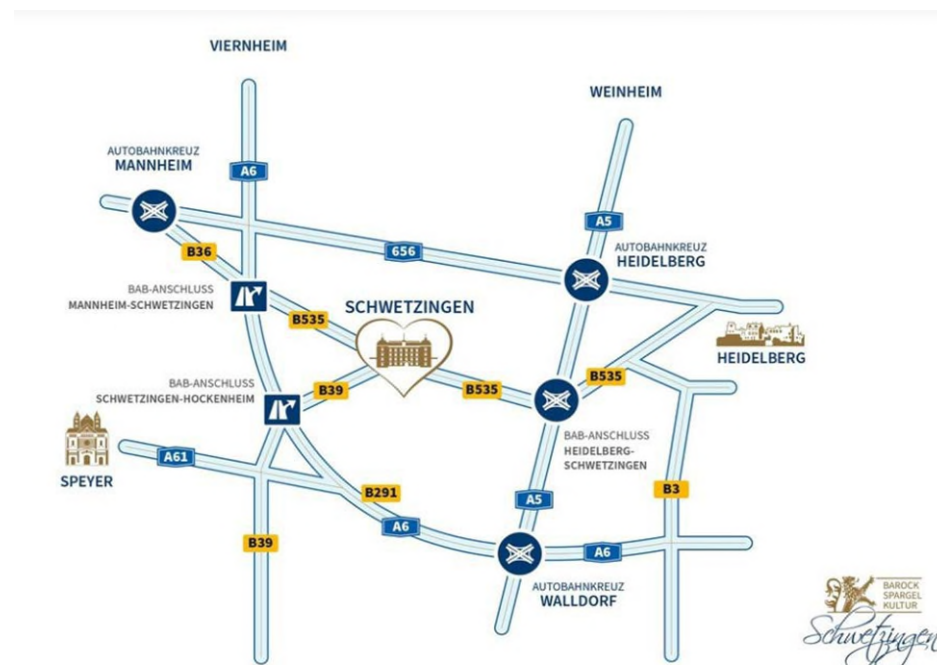
Fläche:	21,8 km ²
Einwohnerzahl:	21.435 (Stand: Dez. 2023)
Übernachtungen:	128.075 (Stand: Dez. 2023)

Entfernungen

Hauptbahnhof	rd.	1km	(ca. 5 min. Pkw-Fahrtzeit)
Heidelberg	rd.	10km	(ca. 15 min. Pkw-Fahrtzeit)
Mannheim	rd.	15km	(ca. 25 min. Pkw-Fahrtzeit)
Frankfurt	rd.	90km	(ca. 70 min. Pkw-Fahrtzeit)

Grundstück

Flst. Nr. 184 ca. 1779 m²(Stadt)
Flst. Nr. 185 ca. 836 m² (SWG)



Entwicklung Innenstadt 2030 - Investorenauswahlverfahren

„Revitalisierung des Standortes „Alter Messplatz / Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“

Verfahren:

Das Investorenauswahlverfahren „Entwicklung Innenstadt 2030“ ist ein nichtförmliches, transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren, das zur Vorbereitung des Verkaufs von zwei direkt an den Alten Messplatz angrenzenden Grundstücke mit der Flst.Nr. 184 und Flst.Nr. 185 dienen soll.

Die eingereichten Unterlagen dienen der Schwetzingen Wohnungsbaugesellschaft mbH & Co. KG (SWG) und der Stadt Schwetzingen als Grundlage für die weitere Planung und Entwicklung dieser Flächen.

Mit der Einreichung ihres Angebots erklären sich die Teilnehmer mit dieser Nutzung einverstanden. Die SWG und die Stadt Schwetzingen weisen darauf hin, dass alle im Rahmen des Investorenauswahlverfahren „Entwicklung Innenstadt 2030“ eingereichten Unterlagen und bereitgestellten Informationen vertraulich behandelt werden.

Eine Weitergabe an Dritte ist ausgeschlossen, außer an die die SWG/Stadt Schwetzingen und deren beratenden Dienstleister, die ebenfalls zur Verschwiegenheit verpflichtet sind. Die Vertraulichkeit wird auch nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens gewährt werden.

Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens wird eine aussagekräftige Kurzbeschreibung / ein Konzept der vorgeschlagenen Entwicklung, ggf. mit Ideenskizze und Darstellung der flächenbezogenen Größenordnung, erwartet. Dies dient als Grundlage für die Entscheidung der SWG / Stadt Schwetzingen und des Gemeinderats über die weitere Nutzung der Flächen.

Die SWG / Stadt Schwetzingen führen dieses Investorenauswahlverfahren durch, um mögliche Entwicklungskonzepte für die Flächen zu sammeln. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf die Umsetzung eines bestimmten Vorschlags oder auf eine Veräußerung der Flächen.

Die Teilnehmer tragen die Kosten ihrer Teilnahme am Investorenauswahlverfahren „Innenstadtentwicklung 2030“ selbst.

Pflichten vor und bei Vertragsschluss im Zuge einer späteren Projektentwicklung

Im Falle einer weiteren Projektentwicklung ist mit dem Angebot ein Nachweis zu erbringen, dass der Investor über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verfügt, um das Projekt umzusetzen.

Es ist vorgesehen und üblich, dass Entwicklungskonzepte- und Bedingungen durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden, der die städtebaulichen Ziele sichert und die Kostentragung regelt.

Der Kaufpreis wird in einem gesonderten Vertrag festgelegt, der die Beschlüsse des Gemeinderats zur Grundlage hat.

Termine

Veröffentlichung Bekanntmachung: 22.10.2025

Informationstermin: Auf Anfrage bei der SWG

Frist zur Abgabe der Interessenbekundung: 15.02.2026

Entwicklung Innenstadt 2030 - Investorenauswahlverfahren „Revitalisierung des Standortes „Alter Messplatz / Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“

Einreichung der Bewerbungsunterlagen und Rückfragen

Interessenten sind eingeladen, ihre Bewerbungsunterlagen im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens einzureichen.

Bitte richten Sie Ihre Rückmeldungen, Fragen und Anregungen an:

- Website: www.swg-schwetzingen.de
- E-Mail: investoren@swg-schwetzingen.de
- Telefon: 06202 60507-18 oder 06202 /7663141

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Konzeptvorschläge und danken Ihnen für Ihr Interesse an der gemeinsamen Weiterentwicklung der Schwetzingen Innenstadt.



Stadt
Schwetzingen

Amt für Stadtentwicklung –
Stadtplanung - Hebelstr. 7
68723 Schwetzingen



Schwetzingen
Wohnbaugesellschaft

Schwetzingen Wohnungsbaugesellschaft
Scheffelstr. 16
68723 Schwetzingen



investoren@swg-schwetzingen.de



www.swg-schwetzingen.de