

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Anlage 802 – Version 1.0 – Stand 15.07.2026

Maßnahme

Veräußerung eines Grundstücks mit Bauverpflichtung sowie Verpflichtung des Erwerbers zum anschließenden Betrieb eines betreuungsnahen Wohnens, ambulant betreuter Wohngemeinschaften und einer Kindertagesstätte in der Nordgauerstraße 2, 96215 Lichtenfels

1. Auftraggeber

Stadt Lichtenfels

vertreten durch den Ersten Bürgermeister Andreas Hügerich

Marktplatz 1 + 5

96215 Lichtenfels

Telefon: +49 9571 795-0

Fax: +49 9571 795-200

E-Mail: vergabe@lichtenfels.de

Website: <https://www.lichtenfels.de/>

2. Leistungsgegenstand

Die Stadt Lichtenfels ist Eigentümerin eines am südlichen Stadtrand gelegenen Grundstücks mit der Fläche von ca. 8.880 m² (Nordgauerstraße 2, 96215 Lichtenfels), das mit einem ehemaligen Altenheim und einem Blockheizkraftwerk (BHKW) bebaut ist. Der Grundstücksteil mit dem BHKW ist nicht Gegenstand der Grundstücksübertragung.

Das ehemalige Altenheim steht überwiegend leer. Das Erdgeschoss und der Garten werden als provisorische Kindertagesstätte mit drei (3) Gruppen (zwei (2) Kindergartengruppen und eine (1) Krippengruppe) genutzt.

Die Stadt Lichtenfels veräußert eine Teilfläche dieses Grundstücks an einen Auftragnehmer.

Gegenstand der Veräußerung ist ein Grundstück mit Bauverpflichtung sowie der Verpflichtung des Erwerbers zum anschließenden Betrieb eines betreuungsnahen Wohnens, von ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie einer Kindertagesstätte in der Nordgauerstraße 2, 96215 Lichtenfels (Gesamtvorhaben).

Der Auftragnehmer hat das von ihm angebotene Gesamtkonzept umzusetzen. Das Gesamtkonzept besteht aus dem auftragsbezogenen städtebaulichen Ausführungskonzept sowie dem Betriebs-, Betreuungs- und Pflegekonzept.

Das Gesamtkonzept hat eine Nutzung des Grundstücks und der Gebäude primär für ältere Menschen sowie für die Kindertagesstätte vorzusehen. Im Mittelpunkt stehen Wohnen, Betreuung, Pflege und gemeinschaftliches Leben.

Das Gesamtkonzept hat insbesondere betreuungsnahe Wohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften sowie eine Kindertagesstätte vorzusehen. Das Gesamtkonzept hat den Erhalt und die Sanierung mit anschließender Umnutzung des Bestandsgebäudes oder dessen vollständigen oder teilweisen Rückbau mit anschließender Neubebauung darzustellen.

Der Anschluss des zu sanierenden bzw. des neu zu errichtenden Gebäudes an das auf dem Grundstück befindliche BHKW der Stadtwerke Lichtenfels ist als Rahmenvorgabe in dem Gesamtkonzept zu berücksichtigen.

Mit dem Erwerb des Grundstücks übernimmt der Auftragnehmer als Totalprojektträger die verbindliche Verpflichtung, das von ihm angebotene Gesamtkonzept innerhalb der vertraglich festgelegten Fristen umzusetzen.

Der Auftragnehmer hat hierfür sämtliche zur Projektrealisierung erforderlichen Leistungen zu verantworten. Dies umfasst insbesondere die weitere Planung, die Herbeiführung der erforderlichen Genehmigungen, die bauliche Umsetzung sowie die Sicherstellung des späteren Betriebs des betreuungsnahe Wohnens, der ambulant betreuten Wohngemeinschaften und der Kindertagesstätte.

Der Auftragnehmer hat geeignete Betreiber für das betreuungsnahe Wohnen, die ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie die Kindertagesstätte zu benennen und deren Einbindung vertraglich sicherzustellen.

Die Bieter können hierzu Kontakt aufnehmen zu dem derzeitigen Betreiber, das Bayerische Rote Kreuz. Die Betreiber haben nach Inbetriebnahme die im bezuschlagten Gesamtkonzept vorgesehenen Leistungen zu erbringen.

Die Verantwortung des Auftragnehmers für die ordnungsgemäße Realisierung des Gesamtprojekts einschließlich der Sicherstellung des Betriebs des betreuungsnahe Wohnens, der ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie der Kindertagesstätte bleibt hiervon unberührt.

3. Kurzvorstellung des dem Bauvorhaben zu Grunde liegendem „Lichtenfelser Modell Plus“

Die Stadt Lichtenfels möchte das betreffende Grundstück und das Gebäude primär für die ältere Bevölkerung nutzen.

Es soll Wohnraum geschaffen werden für seniorengerechtes Wohnen. Dabei stehen Wohnen, Betreuung und gemeinschaftliches Leben im Fokus.

Darüber hinaus sollen in diesem Gebäude aber auch Wohnungen für ältere Menschen mit geringem Betreuungsbedarf untergebracht werden und die derzeit provisorische

Kinderbetreuungseinrichtung der Stadt Lichtenfels durch eine dauerhaft betriebene Kindertagesstätte ersetzt werden. Zum Bauprogramm wurden im Stadtrat die Funktionen und Nutzungen des Gebäudes unter dem Begriff „Lichtenfelser Modell Plus“ dargelegt.

Das „Lichtenfelser Modell Plus“ stellt die künftige Nutzung des Grundstücks in der Nordgauerstraße 2 dar und erläutert die zugrundeliegenden städtebaulichen und sozialen Gründe für das Vorhaben.

In diesem Modell ist die aktuell bereits bestehende Nutzung eines Teils des Erdgeschosses durch die zu betreibende Kindertagesstätte vorgesehen. Der andere Teil des Erdgeschosses soll dann beispielsweise durch eine Tagespflegeeinrichtung, ein Senioren-Café oder beispielsweise weitere Kindergartengruppen für Kinder ab 3 Jahren belegt werden. In den Obergeschossen sind Wohnungen für Personen mit geringem Betreuungsbedarf, die ggf. auch von Personen ohne Betreuungsbedarf genutzt werden können, vorgesehen. Hier sollen optional Betreuungsleistungen durch einen Dienstleister zugebucht werden können. Die Zuschnitte der Wohneinheiten sind dabei zunächst so gewählt, dass vorwiegend kleinere Appartements entstehen. Das Kellergeschoss soll teilweise den Bewohnern zu Lagerzwecken zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist es denkbar und im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Objekts wünschenswert, dass im ausreichend belichteten Teil des Kellers weitere Fremdanbieter (zum Beispiel Gesundheitsdienstleister, Friseur, Nahversorger, o.Ä.) untergebracht werden.

4. Kurzvorstellung der Umsetzungsvarianten

Die Stadt Lichtenfels hat zu der Umsetzung des „Lichtenfelser Modells Plus“ eine Machbarkeitsstudie mit möglichen Alternativen durchgeführt, die die Nutzbarkeit des Grundstücks und des Gebäudes für die vorgesehenen Zwecke nachweist.

Es bestehen zwei (2) städtebauliche Realisierungsvarianten bei der künftigen Umgestaltung des Gebäudes, welches auf dem Grundstück Nordgauerstraße 2 gelegen ist.

4.1. Variante „Neubau“:

Die Variante „Neubau“ enthält folgende Planungs- und Ausführungsschritte:

- Rückbau Bestandsgebäude;
- Neubau Haus A;
- Neubau Haus B;
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

4.2. Variante „Bestand“:

Die Variante „Bestand“ enthält insbesondere folgende Planungs- und Ausführungsschritte:

- Den Rückbau der Balkone / Eingang / Außentreppe Süd;
- den Neubau der Balkone;
- den Neubau Treppenhäuser;
- den Neubau Aufzug als Innenaufzug;
- die Dachaufstockung;
- die Fassadensanierung;
- den Austausch der Fensterelemente; und
- den Umbau innerhalb des Gebäudes.

Erforderlich sind:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

5. Lage und Beschreibung des Grundstücks

Merkmal	Angabe
Lage im Raum	Die Stadt Lichtenfels ist die Kreisstadt des Landkreises Lichtenfels mit Lage im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken. Sie ist der Metropolregion Nürnberg zugehörig und hat ca. 20.000 Einwohner. Die sich am Stadtrand befindliche Lage des gegenständlichen Grundstücks verspricht eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohn- und Arbeitsumgebung. Über gut ausgebaute Straßen sind die Städte Bamberg, Bayreuth sowie Nürnberg in unter einer Stunde zu erreichen.
Lage	Nordgauerstraße 2, 96215 Lichtenfels.
Grundstücksgröße	Gesamtfläche: ca. 8.880 m ² ; zu veräußernde Teilfläche ca. 6.860 m ² (siehe Lageplan (Anlage 810_03_Lageplan NO 2_06_07_2026; Anlage 810_01_Lutfbild NO 2_06_07_2026)).
Bisherige Nutzung	Ehemaliges Altenheim, Nutzung des Erdgeschosses und des Gartens als provisorische Kindertagesstätte mit drei (3) Gruppen (zwei (2) Kindergartengruppen und eine (1) Krippengruppe; zudem Betrieb eines Blockheizkraftwerks (BHKW) auf dem Grundstück durch die Stadtwerke Lichtenfels.
Lagebeschreibung	Das Grundstück samt Umgriffsfläche befindet sich am Stadtrand der Stadt Lichtenfels.

Merkmal	Angabe
Besitzverhältnis	Eigentum der Stadt Lichtenfels.
Aktueller Status	Derzeit noch teilweise vermietet an das Bayerische Rote Kreuz für den Betrieb einer provisorischen Kindertagesstätte.
Bebauungsplan / Bauliche Nutzung:	Die Bieter können im Rahmen ihres Gesamtkonzepts zwischen einer Bestands- und einer Neubauvariante wählen. Derzeit geht der Auftraggeber davon aus, dass unabhängig von der gewählten Variante (Bestand / Neubau) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erforderlich ist.
Merkmale des Bestandsgebäudes	Einzelheiten zu den Merkmalen des Bestandsgebäudes ergeben sich aus den nachfolgenden Unterlagen: • Anlage 810_45_Nordg 2-2STW • Anlage 810_21_Plan Modernisierung 2.OG • Anlage 810_22_Plan OG • Anlage 810_23_Plan UG • Anlage 810_24_Schnitt AA • Anlage 810_25_Schnitte AA BB CC • Anlage 810_26_Schnitte • Anlage 810_27_UG • Anlage 810_16_Baubeschreibung 1971 • Anlage 810_17_Modernisierung EG 2. OG • Anlage 810_18_NG 2 Erdgeschoss-Neuplanung – Kinderhort • Anlage 810_19_Plan Dachaufbauten.
Altgenehmigungen:	Baugenehmigung „Altenheim Maiacher Stiftung“ nach § 34 BauGB: Genehmigung ist nach Nutzungsaufgabe innerhalb der 7 Jahresfrist erloschen; Nutzungsänderung Kinderbetreuungseinrichtung 2021 nach § 34 BauGB.
Erschließung:	Die Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom) des Grundstücks ist gesichert. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgenden Unterlagen verwiesen: • Anlage 810_04_GasWasser Bestandsplan Nordgauer Str. 2 • Anlage 810_05_Index

Merkmal	Angabe
	• Anlage 810_06_Kanalplan_Nordgauer2 • Anlage 810_07_Legende • Anlage 810_08_Merkblatt_zum_Schutz_der_Verteilungsanlagen • Anlage 810_09_Stromleitungen_ALKIS • Anlage 810_10_Zusammenfassung.

Altlasten: Einzelheiten ergeben sich aus dem **Vertrag (Anlage 906)**.

6. Zu beachtende Vorgaben bei der Planung

Vorgaben	Angabe
Bodenbeschaffenheit, Gebäudebestand	• Bodengutachten und Altlastenuntersuchung müssen ggf. vom Erwerber nachgeholt werden.
Bauplanungsrecht	• Es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen.
Wärmeversorgung und Umweltschutz	• Wärmeabnahmevertrag mit den Stadtwerken Lichtenfels; • Hausanschluss an der Ostseite; • Schutzabstand der Heizzentrale zur Wohnbebauung darf durch Stellplätze /Nebenanlagen unterschritten werden; • Keine Festsetzung / Verordnung zum Baumschutz.
Stellplatzsatzung Stadt Lichtenfels	• Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) für Wohnnutzung beträgt 1; • bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze je Wohneinheit; • bei Mehrfamilienhäusern (z.B. Zweifamilienhäuser, etc.) 1 Stellplatz je angefangene 60m² Wohnfläche, jedoch insgesamt maximal 2 Stellplätze je Wohneinheit; • für bauliche Anlagen mit anderen Nutzungen (z.B. Büros, Arztpraxen, Gewerbe, Gastronomie, etc.) ist der Stellplatzbedarf nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweiligen Fassung zu ermitteln; • Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich;

Vorgaben

Angabe

- Weitere gestalterische Auflagen finden sich gemäß § 6 der GaStellV.

7. Anforderungen an Nutzung und Raumprogramm

Mit dem „Lichtenfelser Modell Plus“ verfolgt die Stadt Lichtenfels das Ziel, auf dem Grundstück Nordgauerstraße 2 ein generationenübergreifendes Gesamtkonzept für Wohnen, Betreuung, Pflege und Kinderbetreuung zu realisieren.

Das vom Bieter vorzulegende Gesamtkonzept besteht aus dem auftragsbezogenen städtebaulichen Ausführungskonzept sowie dem Betriebs-, Betreuungs- und Pflegekonzept. Es hat die nachfolgenden Anforderungen an Nutzung und Raumprogramm zu berücksichtigen.

7.1 Hauptnutzung: Kindertagesstätte

Das Gesamtkonzept hat die dauerhafte Unterbringung einer Kindertagesstätte vorzusehen.

Die Kindertagesstätte ist für **insgesamt 62 Betreuungsplätze** auszulegen. Hiervon entfallen zwölf (12) Betreuungsplätze auf Kinder unter drei Jahren (Kinderkrippe) und fünfzig (50) Betreuungsplätze auf Kinder ab Vollendung des dritten Lebensjahres bis zum Schuleintritt (Kindergarten).

Die Kindertagesstätte ist entsprechend dem jeweils aktuellen Summenraumprogramm für Kindertageseinrichtungen nach der Richtlinie über die Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (Zuweisungsrichtlinie – FAZR, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 16. April 2026, BayMBI. Nr. 178, in der jeweils geltenden Fassung) zu planen und zu dimensionieren. Die dort festgelegten Anforderungen an die förderfähigen Flächen und Raumgrößen sind einzuhalten.

Die Leistung umfasst ferner sämtliche Maßnahmen, die erforderlich sind, um den durchgehenden Betrieb der Kindertagesstätte während der gesamten Bauphase sicherzustellen.

Sofern für die Dauer der Bauphase eine Interimslösung erforderlich wird, stellt der Auftraggeber hierfür eine geeignete Freifläche zur Aufstellung einer Interimskindertagesstätte (beispielsweise durch Container) zur Verfügung; siehe **Lageplan Ausweichfläche Kita**.

Für die Nutzung dieser Freifläche als Interimskindertagesstätte fällt keine Miete oder sonstige Nutzungsvergütung an. Die Kosten für die Planung, Errichtung, Vorhaltung, den Betrieb und den Rückbau der Interimskindertagesstätte sowie für sämtliche hierfür erforderlichen Anschlüsse und Genehmigungen sind von dem Bieter im Rahmen seiner Angebotskalkulation zu berücksichtigen.

7.2 Hauptnutzung: Betreuungsnahes Wohnen und ambulant betreute Wohngemeinschaften

Das Gesamtkonzept hat betreuungsnahe Wohnen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften vorzusehen.

a) Betreuungsnahes Wohnen

Betreuungsnahe Wohnen umfasst barrierearme Wohnungen in räumlicher Nähe zu einer stationären Pflegeeinrichtung. Die Bewohner leben eigenständig und haben die Möglichkeit, bei Bedarf flexibel Dienstleistungen eines Pflegedienstleisters oder ggf. der benachbarten Pflegeeinrichtung (zum Beispiel Mittagstisch oder Hausnotruf) in Anspruch zu nehmen.

Für das betreuungsnahe Wohnen ist eine bedarfsgerechte Größendurchmischung der Wohneinheiten vorzusehen.

Gemeinschaftsfördernde Begegnungsflächen sind ausdrücklich erwünscht. Besonders wünschenswert ist die Vorsehung einer Begegnungsfläche auf jedem Geschoss zur Förderung sozialer Kontakte und gemeinschaftlicher Aktivitäten.

Das Wohnkonzept soll darüber hinaus die Möglichkeit berücksichtigen, zusätzliche Unterstützungs- und Versorgungsangebote entsprechend den sich wandelnden Bedürfnissen der Bewohner anzubieten. Hierzu können insbesondere Mahlzeitenangebote, Betreuungsangebote oder sonstige wohnortnahe Dienstleistungen vorgesehen werden.

b) Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (PfleWoqG) private Wohnformen, in denen mehrere pflegebedürftige Personen gemeinsam in einer Wohnung leben und einen gemeinsamen Pflegedienst beauftragen.

Das Gesamtkonzept darf höchstens zwei (2) ambulant betreute Wohngemeinschaften vorsehen. Jede ambulant betreute Wohngemeinschaft darf höchstens zwölf (12) Pflegeplätze umfassen. Insgesamt dürfen höchstens vierundzwanzig (24) Pflegeplätze vorgesehen werden.

7.3 Quartiersdienliche Nebengewerbeflächen

Ergänzend zu den Hauptnutzungen können Flächen für quartiersdienliche Nutzungen vorgesehen werden, soweit diese der Versorgung der Bewohner sowie der Stärkung des Quartiers dienen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Tagespflegeeinrichtungen;
- Gesundheitsdienstleistungen;
- Dienstleistungsbetriebe (zum Beispiel Friseur oder Nahversorgung);

- gastronomische Angebote (zum Beispiel Café);
- sonstige quartiers- und bewohnerdienliche Dienstleistungen.

Art und Umfang der Nebennutzungen sind nicht abschließend vorgegeben. Die Bieter sind eingeladen, auf Grundlage ihres Gesamtkonzepts geeignete Vorschläge zu unterbreiten.

8. Leistungsumfang und Bieterpflichten

Von dem erfolgreichen Bieter werden folgende **verbindliche Leistungen und Verpflichtungen** erwartet:

Pflicht 1 – Grundstückserwerb mit Bauverpflichtung

Erwerb des Grundstücks (Fl.-Nrn. 1061, Teilfläche des Grundstücks Nordgauerstraße 2, 96215 Lichtenfels) zu dem im Angebot benannten Kaufpreis.

Umsetzung des im Angebot beschriebenen Gesamtkonzepts innerhalb der vertraglich zu vereinbarenden Fristen. Das Gesamtkonzept besteht aus dem auftragsbezogenen städtebaulichen Ausführungskonzept sowie dem auftragsbezogenen Betriebs-, Betreuungs- und Pflegekonzept.

Das Gesamtkonzept hat insbesondere vorzusehen:

- **Wohnungen für ältere Menschen im Sinne eines betreuungsnahen Wohnens.** Hierunter sind barrierearme Wohnungen in räumlicher Nähe zu einer stationären Pflegeeinrichtung zu verstehen, deren Bewohner eigenständig leben und bei Bedarf flexibel Dienstleistungen eines Pflegedienstleisters oder ggf. der benachbarten Pflegeeinrichtung (zum Beispiel Mittagstisch oder Notruf) in Anspruch nehmen können.

Im Interesse der Förderung sozialer Kontakte und gemeinschaftlicher Aktivitäten sollen Begegnungsflächen vorgesehen werden. Eine Begegnungsfläche auf jedem Geschoss ist besonders wünschenswert;

- **Pflegeplätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften** im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (PfleWoqG) als private Wohnform, in der mehrere pflegebedürftige Personen in einer Wohnung leben und einen gemeinsamen Pflegedienst beauftragen.

Es dürfen höchstens zwei (2) ambulant betreute Wohngemeinschaften vorgesehen werden. Jede ambulant betreute Wohngemeinschaft darf höchstens zwölf (12) Pflegeplätze umfassen. Insgesamt dürfen über sämtliche ambulant betreuten Wohngemeinschaften hinweg höchstens vierundzwanzig (24) Pflegeplätze vorgesehen werden;

sowie

- die dauerhafte **Unterbringung einer Kindertagesstätte**. Die Kindertagesstätte ist für insgesamt 62 Betreuungsplätze auszulegen, bestehend aus zwölf (12) Kinderkrippenplätzen für Kinder unter drei (3) Jahren sowie 50 Kindergartenplätzen für Kinder ab Vollendung des dritten Lebensjahres bis zum Schuleintritt.

Der Auftragnehmer kann im Rahmen seines Gesamtkonzepts

- entweder den Erhalt und die Sanierung mit anschließender Umnutzung des Bestandsgebäudes; oder
- dessen vollständigen oder teilweisen Rückbau mit anschließender Neubebauung vorsehen.

Hierzu übernimmt der Auftragnehmer als Totalprojektträger insbesondere die Verantwortung für die weitere Planung, die Herbeiführung sämtlicher erforderlicher Genehmigungen, die bauliche Umsetzung sowie die Koordinierung aller zur Realisierung des Gesamtkonzepts erforderlichen Leistungen.

Pflicht 2 – Verpflichtung zum Betrieb der geplanten und errichteten Einrichtung für betreuungsnahe Wohnen, der ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie der Kindertagesstätte

Betrieb der Einrichtung für betreuungsnahe Wohnen und der Kindertagesstätte sowie ggf. der ambulant betreuten Wohngemeinschaft(en) für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren durch geeignete Betreiber, die das eingereichte auftragsbezogene Gesamtkonzept umsetzen.

Der Auftragnehmer hat geeignete Betreiber für die Einrichtung für betreuungsnahe Wohnen, die ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie die Kindertagesstätte zu benennen und deren Einbindung vertraglich sicherzustellen.

Die Verantwortung des Auftragnehmers für die ordnungsgemäße Realisierung des Gesamtprojekts einschließlich der Sicherstellung des Betriebs der Einrichtung für betreuungsnahe Wohnen, der ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie der Kindertagesstätte bleibt hiervon unberührt.
