

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Maßnahme

Veräußerung eines Grundstücks mit Bauverpflichtung sowie über die Verpflichtung des Erwerbers zur Planung, Errichtung und zum anschließenden Betrieb einer Einrichtung zur Pflege und Unterbringung pflegebedürftiger Menschen

1. Auftraggeber

Markt Höchberg

Hauptstraße 58

97204 Höchberg

Telefon: 0931 497070

E-Mail: vergabe@hoechberg.de

Website: www.hoechberg.de

2. Leistungsgegenstand

Der Markt Höchberg hat das Areal des **ehemaligen Derag-Ladenzentrums** im Ortsteil Hexenbruch im Jahr 2025 erworben und beabsichtigt, dieses Grundstück und umliegende Nebenflächen einer zukunftsorientierten, nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen.

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist:

(a) Veräußerung des Grundstücks mit Bauverpflichtung

Veräußerung der Grundstücke Fl.-Nr. 677/50 und 677/28 (Teilfläche), Albert-Schweitzer-Straße 51, 97204 Höchberg, Ortsteil Hexenbruch, Gesamtfläche ca. **5.200 m²**, zu dem vom Bieter im Angebot zu benennenden Kaufpreis.

(b) Verpflichtung des Erwerbers zur Planung, Errichtung und zum anschließenden Betrieb einer Einrichtung zur Pflege und Unterbringung pflegebedürftiger Menschen

Der Erwerber übernimmt die verbindliche Verpflichtung, auf dem erworbenen Areal innerhalb der zu vereinbarenden Fristen das im Angebot dargelegte **städtebauliche Ausführungskonzept** zu realisieren. Dies schließt je nach Konzeption den Abriss der vorhandenen Bebauung und den Neubau eines Quartiers oder alternativ die Sanierung und Umnutzung des Bestandsgebäudes samt Umgriffsfläche ein.

3. Lage und Beschreibung des Grundstücks

Merkmal

Angabe

Lage im Raum

Der Markt Höchberg liegt in Bayern im Regierungsbezirk Unterfranken. Die Gemeinde befindet sich westlich von Würzburg und hat ca. 10.000 Einwohner. Die Lage verspricht eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohn- und Arbeitsumgebung. Über gut ausgebaute Straßen ist das Stadtzentrum von Würzburg sowie

Merkmal	Angabe
	wichtige regionale Zentren schnell zu erreichen und der öffentliche Nahverkehr sowie Fahrrad- und Wanderwege ermöglichen eine attraktive Erreichbarkeit ohne langen Parkplatzstress. Hinzu kommt eine unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Versorgungseinrichtungen in Höchberg selbst, sodass der infrastrukturelle Alltag angenehm unkompliziert bleibt.
Lage	Albert-Schweitzer-Straße 51, 97204 Höchberg, Ortsteil Hexenbruch
Flurstücksnummern	677/50 und 677/28 (Teilfläche)
Grundstücksgröße	Ca. 5.200 m²
Bisherige Nutzung	Ehemaliges Derag-Ladenzentrum (gewerbliche Nutzung)
Lagebeschreibung	Das Grundstück samt Umgriffsfläche befindet sich im Herzen des Ortsteils Hexenbruch und verfügt damit über eine zentrale, gut erschlossene und fußläufig erreichbare Lage innerhalb der Marktgemeinde Höchberg. Die infrastrukturelle Einbindung in das bestehende Quartier prädestiniert das Areal für die geplante soziale und wohnungswirtschaftliche Nutzung.
Besitzverhältnis	Eigentum des Marktes Höchberg
Aktueller Status	Derzeit noch teilweise vermietet
Bebauungsplan / Bauliche Nutzung:	Bebauungsplan „Forstäcker“ https://geoinfo.landkreis-wuerzburg.de/Hoechberg/Forstaecker.pdf Sonderbaufläche „Laden, Café“ II Vollgeschoss Geschossflächenzahl 1,2 Baumassenzahl 0,6 ► von der Erfordernis einer Bebauungsplanänderung wird ausgegangen
Erschließung:	Die Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom) ist über die „Albert-Schweitzer-Straße“ gesichert.
Altlasten:	Eine Kampfmittelvorerkundung wurde im Mai und Juni 2026 durchgeführt. Diese ergab, dass für das gesamte Auswertungsgebiet ein grundsätzlicher Kampfmittelverdacht besteht. Eine Kampfmittelerkundung ist grundsätzlich für alle Abbruchmaßnahmen mit Erdeingriffen sowie für sämtliche Tiefbaumaßnahmen erforderlich. Eine generelle Kampfmittelfreigabe konnte nicht erteilt werden.
	Eine orientierende abfallrechtliche Untersuchung wurde April 2026 durchgeführt. Es wurden keine signifikanten Schadstoffbelastungen im Boden festgestellt, die einer Wohnbebauung entgegenstehen.
	Für das Gebäude selbst wurde zudem eine orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung im April 2026 durchgeführt. Diese ergab, dass Umbau- oder Rückbauarbeiten unter Beachtung der TRGS und der allgemein gültigen Angaben (u. a. BG Bau Bausteine Schrift C 301, C 303) u. a. zum Arbeitsschutz durchzuführen sind.

Merkmal

Angabe

Staubbildung ist zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Das Tragen von Schutzmasken bei staubenden Arbeiten wird dringend empfohlen. Die Arbeiten zur Sanierung/Rückbau der asbesthaltigen und KMF-haltigen Materialien sind grundsätzlich nur durch einen zugelassenen Fachbetrieb gemäß TRGS 519 und TRGS 521 auszuführen und fristgerecht bei der zuständigen Gewerbeaufsicht und BG anzumelden.

Werden im Rahmen der Sanierung potenziell schadstoffhaltige Stoffe freigelegt, die im Rahmen der Begehung visuell nicht erfasst werden konnten, ist eine Beprobung und Bewertung durchzuführen.

Die Bewertungen sind grundsätzlicher Art und dienen einer groben Einschätzung.

Luftbildauszug mit Kennzeichnung Verkaufsfläche



Hinweis zur Bestandsbebauung: Derzeit befinden sich noch Mietparteien im Objekt. Die letzten bestehenden Mietverträge laufen zum **30. April 2028** aus. Ein Baubeginn ist daher **frühestens ab dem 1. Mai 2028** möglich. Bieter haben dies bei der Planung ihres Realisierungskonzepts und der Angebotsgestaltung zwingend zu berücksichtigen.

4. Anforderungen an Nutzung und Raumprogramm

Der Markt Höchberg definiert für die Neuentwicklung des Areals folgende **inhaltliche Schwerpunkte**, die im auftragsbezogenen städtebaulichen Ausführungskonzept und im auftragsbezogenen Pflege- und Betriebskonzept aufzugreifen und zu konkretisieren sind:

4.1 Hauptnutzung: Pflege und Unterbringung pflegebedürftiger Menschen

Im Mittelpunkt der Quartiersentwicklung steht die **Errichtung und der Betrieb einer Einrichtung zur Pflege und Unterbringung pflegebedürftiger Menschen.**

Mindestanforderung an das auftragsbezogene Pflege- und Betriebskonzept:

Das vom Bieter vorzulegende auftragsbezogene Pflege- und Betriebskonzept muss zwingend ein Angebot für Pflegeplätze der Kategorie

a) vollstationäre Dauerpflegeplätze

und/oder

b) Pflegeplätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften

enthalten.

Es handelt sich hierbei um eine **nicht verhandelbare Mindestanforderung an die Leistungserbringung**. Das Pflege- und Betriebskonzept muss daher mindestens Pflegeplätze der Kategorie a) und/oder b) vorsehen.

Eine Abweichung von dieser Mindestanforderung an die Leistungserbringung führt zum Ausschluss des Erstangebots bzw. des endgültigen Angebots.

Pflegeplätze der Kategorien

c) pflegenahes Wohnen

und/oder

d) betreutes Wohnen

können ergänzend angeboten werden. Sie erfüllen die vorstehende Mindestanforderung jedoch nicht allein.

Ein Angebot, das ausschließlich Pflegeplätze der Kategorien c) und/oder d) vorsieht, entspricht nicht den Mindestanforderungen der Leistungsbeschreibung.

Kombinationen mehrerer Angebotsformen innerhalb eines Quartierskonzepts sind möglich.

In Summe müssen in den Kategorien a) und b) mindestens 24 Pflegeplätze angeboten werden. Maßgeblich ist die Gesamtzahl der angebotenen Pflegeplätze aus den Kategorien a) und b). Die Mindestanforderung ist daher erfüllt, wenn mindestens 24 Pflegeplätze entweder ausschließlich in Kategorie a), ausschließlich in Kategorie b) oder kombiniert in den Kategorien a) und b) angeboten werden.

Es handelt sich hierbei um eine nicht verhandelbare Mindestanforderung an die Leistungserbringung. Ein Angebot, das keine Pflegeplätze der Kategorien a) und/oder b)

oder in Summe weniger als 24 Pflegeplätze in diesen Kategorien vorsieht, entspricht nicht den Mindestanforderungen an die Leistungserbringung.

Die vorgenannten Kategorien von Pflegeplätzen a), b), c) und d) werden wie folgt definiert:

- a) vollstationäre Dauerpflegeplätze sind:

Vollstationäre Dauerpflegeplätze in stationärer Einrichtung im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (PfleWoqG) [Anlage 911]. Umfasst sind die dauerhafte Unterbringung, Verpflegung und umfassende pflegerische Versorgung in einer Pflegeeinrichtung. Die Bewohner leben vollständig in der Institution. Die Finanzierung der reinen Pflegeleistungen erfolgt durch die Pflegekasse, die Kosten für Unterkunft und Verpflegung trägt der Bewohner.

- b) Pflegeplätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften

Pflegeplätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften im Sinne des PfleWoqG als private Wohnform, in der mehrere pflegebedürftige Personen in einer Wohnung leben und einen gemeinsamen Pflegedienst beauftragen. Es besteht eine strikte rechtliche Trennung von Miet- und Pflegevertrag; die Versorgung gilt als ambulant.

- c) pflegenahes Wohnen

Barrierearme Wohnungen in unmittelbarer räumlicher Nähe zu einer stationären Pflegeeinrichtung. Bewohner leben eigenständig, können aber bei Bedarf flexibel Dienstleistungen (z. B. Mittagstisch, Notruf) des benachbarten Heims in Anspruch nehmen.

- d) betreutes Wohnen

Wohnform, bei der das Mieten oder Kaufen einer barrierearmen Wohnung mit einem Betreuungsvertrag gekoppelt ist. Dieser sichert Grundleistungen wie Notruf und Ansprechpartner. Pflege- und Wahlleistungen sind separat buchbar.

4.2 Ergänzende Wohnnutzung

Zur Stärkung des Quartiersgedankens können darüber hinaus **Wohnangebote** für folgende Zielgruppen vorgesehen werden:

- Mitarbeitende der auf dem Areal angesiedelten Pflegeeinrichtung
- Weitere Wohnungsnachfragende auf dem freien Wohnungsmarkt

4.3 Quartiersdienliche Nebengewerbeflächen

Ergänzend zur Haupt- und Wohnnutzung sind Flächen für **der Hauptnutzung dienende Nebengewerbe** vorgesehen, um die Alltagsversorgung im Quartier und in dessen unmittelbarem Umfeld nachhaltig zu verbessern. In Betracht kommen insbesondere:

- Arztpraxen und medizinische Versorgungsangebote

- Dienstleistungsbetriebe (z. B. *Friseur*)
- Gastronomische Angebote (z. B. *Café*)
- Sonstige quartiers- und bewohnerdienliche Dienstleistungen

Hinweis: Art und Umfang der Nebengewerbe sind nicht abschließend vorgegeben. Die Bieter sind eingeladen, auf Basis des Standorts und des Gesamtkonzepts eigene, überzeugende Vorschläge zu unterbreiten.

5. Leistungsumfang und Bieterpflichten

Vom erfolgreichen Bieter werden folgende **verbindliche Leistungen und Verpflichtungen** erwartet:

Pflicht 1 – Grundstückserwerb mit Bauverpflichtung

Erwerb des Grundstücks (Fl.-Nr. 677/50 und 677/28, Teilflächen) zu dem im Angebot benannten Kaufpreis.

Pflicht 2 – Verpflichtung des Erwerbers zur Planung und Errichtung einer Einrichtung zur Pflege und Unterbringung pflegebedürftiger Menschen

Umsetzung des im Angebot beschriebenen städtebaulichen Ausführungskonzepts innerhalb der vertraglich zu vereinbarenden Fristen. Je nach Konzeption umfasst dies:

- vollständigen oder teilweisen **Abriss** der Bestandsgebäude und **Neubau** des Quartiers, oder
- **Sanierung und Umnutzung** der vorhandenen Bebauung samt Außen- und Umgriffsflächen.

Pflicht 3 – Verpflichtung zum Betrieb der geplanten und errichteten Einrichtung zur Pflege und Unterbringung pflegebedürftiger Menschen

Betrieb der Pflegeeinrichtung für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren durch einen **geeigneten Betreiber**, der das eingereichte Pflegekonzept realisiert.

6. Zeitrahmen

Meilenstein

Datum / Zeitraum

Ablauf letzter Mietvertrag im Bestandsobjekt 30. April 2028

Frühestmöglicher Baubeginn

1. Mai 2028
