

Gemeinde Heigenbrücken

Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und einer Kita
in Heigenbrücken auf der „ehemaligen Bahnfläche“

Markterkundung

I. Anlass und Gegenstand der Markterkundung

Die Gemeinde Heigenbrücken möchte auf der freigewordenen Bahnbrache, siehe Anlage 1, die Vorstellungen des Rahmenplanes umsetzen lassen. Auf dem dargestellten Grundstück sollen ein Lebensmittel-Vollsortimenter und eine Kita entstehen. Hierzu sucht die Gemeinde einen Partner, der beide Gebäude oder Gebäudeteile erstellt, als Investor fungiert und den Kitateil an die Gemeinde vermietet. Die Gemeinde soll auch berechtigt sein, die Kita an einen Kitabetreiber unterzuvermieten. Beide Gebäude/ Gebäudeteile sind für die weitere Entwicklung des Ortes von essenzieller Bedeutung. Der Vollsortimenter muss die Nahversorgung des Ortes garantieren, die Kita die Erfüllung der Pflichtaufgaben der Gemeinde.

Heigenbrücken ist Grundzentrum im Regionalplan Bayerischer Untermain, Planungsregion (1) und damit auch für die Versorgung des Verflechtungsbereiches der umgebenden Orte vorgesehen.

Die Gemeinde erhofft sich durch die gemeinsame Erstellung der Gebäude Synergieeffekte wie z. B. gemeinsame Heizung, Baustelleneinrichtung. Sie möchte sowohl den Lebensmittel-Vollsortimenter als auch die Kita privatwirtschaftlich erstellen lassen und die Kita mindestens 25 Jahre lang anmieten.

Die Gemeinde Heigenbrücken beabsichtigt, zur Ermittlung eines Investors im Frühjahr 2026 eine Ausschreibung zu veröffentlichen. Mit dem Markterkundungsverfahren soll die Marktgängigkeit des Ausschreibungskonzepts überprüft werden, um ggfs. letzte Feinjustierungen vornehmen zu können.

Alle Unternehmen, die interessiert sind, als Investoren mit der Gemeinde Heigenbrücken zu kooperieren, werden hiermit aufgefordert, bei der unter VI. angegebenen Stelle ihr Interesse zu bekunden.

Sie werden zudem gebeten, die unter V. abgedruckten Fragen zu beantworten, und mitzuteilen, ob Sie an einem Sondierungsgespräch teilnehmen möchten. Die Sondierungsgespräche sollen voraussichtlich am 23./24./25. März 2026 stattfinden.

Die Informationen, die im Rahmen dieser vorgeschalteten Markterkundung eingehen, dienen nur der weiteren Verfahrensvorbereitung. Die Angaben in den Unterlagen und die Teilnahme sind unverbindlich.

Im Folgenden werden folgende Aspekte dargestellt:

- Bauliche Anforderungen
- Vertragliche Eckpunkte
- Verfahrenskonzept
- Zeitplanung

Am Ende des Dokuments finden sich ein

- Fragenkatalog und die
- Formalia für die Abgabe der Interessenbekundungen.

II. Bauliche Anforderungen

1. Anforderungen an den Lebensmittel-Vollsortimenter

→ Der Markt soll folgende Parameter erfüllen:

- Verkaufsfläche ca. 1.200m²
- Lager ca. ca. 600 m²
- In dem Markt integriert: Bäckereifiliale mit Café mit eigenem Zugang und Möglichkeit zur Außenbestuhlung
- Parklätze mind. 100 PKW-Stellplätze entsprechend den Vorgaben der Handelskette
- Der Markt muss über eine sogenannte Frischetheke (Metzger und Käse) verfügen. Nur abgepacktes Fleisch genügt den Anforderungen nicht. **Hinweis:** Ein Discounter erfüllt die Anforderungen nicht.

- Der Investor muss die Bestätigung einer deutschen Handelskette vorlegen, dass diese an dem in Anlage 1 festgelegten Standort einen Vollsortimenter betreiben wird bzw. einen Betreiber benennen kann. Mietvertragslaufzeit mind. 15 Jahre.
- Der Investor soll den Markt inkl. aller erforderlichen Baulichkeiten wie Anlieferungsrampe, Parkplätze, Mitarbeiter Stellplätze errichten und die erforderliche Erschließung des Grundstücks ab Grundstücksgrenze vornehmen.

2. Anforderungen an den Straßenbau für den Lebensmittel-Vollsortimenter

- Der Investor erstellt weiter die für die Erschließung des Marktes erforderliche Straße in Asphaltbauweise (Fahrbahnbreite 6,00m, Rundbord mit 1,50m breitem Gehweg, Betonpflaster) von der Werner-Wenzel-Straße bis zur Einfahrt Markt. Die Straße ist gem. RAST 06 eine Sammelstraße ohne ÖPNV und entsprechend RStO12 in die Bauklasse Bk 1,0 bis Bk 3,2 einzustufen. Die Aufbauten erfolgen entsprechend der örtlichen Verhältnisse. Hierzu zählen Kanal und Wasserleitungsbau, sowie das Verlegen von Strom- und Datenleitungen sowie die Straßenbeleuchtung. Evtl. anfallende Kosten für eine Trafostation gehen zu Lasten des Investors und des Marktes.
- Die Straße zur Erschließung des Marktes (einschließlich der Parkplätze und der Anlieferungsrampe) ist nicht Bestandteil der verkauften Grundstücksfläche.

3. Anforderungen an die Kita

- Die Kita muss mindestens das Summenraumprogramm der Regierung von Unterfranken erfüllen (Anlage 2). Zur Erstellung der Kita zählen alle erforderlichen Baulichkeiten Parkplätze, Mitarbeiter Stellplätze und erforderlicher Erschließung des Grundstücks ab Grundstücksgrenze. Der Investor übernimmt die Planung und Baudurchführung der Kita und versucht nach Kräften gemeinsam mit der Gemeinde eine wirtschaftliche Lösung zu erarbeiten.
- Die Planung der Kita erfolgt auf Rechnung des Investors und auf Vorschlag der Gemeinde durch ein erfahrenes Architekturbüro (einschließlich Fachingenieure), das über Referenzen im Kindergartenbau verfügt und mindestens die Leistungsphasen 1-4 der HOAI erbringt.
- Nicht Gegenstand der Beauftragung sind die Inneneinrichtung sowie die Spielgeräte im Außenbereich der Kita. Stellplätze und Zuwegung der Kita sind durch den Investor zu erbringen.

4. Anforderungen an den Straßenbau für die Kita

- Der Investor erstellt weiter die für die Erschließung der Kita erforderliche Straße in Asphaltbauweise (Fahrbahnbreite 6,00m, Rundbord mit 1,50m breitem Gehweg, Betonpflaster). Die Straße ist gem. RASSt 06 eine Sammelstraße ohne ÖPNV und entsprechend RStO12 in die Bauklasse Bk 1,0 bis Bk 3,2 einzustufen. Die Aufbauten erfolgen entsprechend der örtlichen Verhältnisse. Hierzu zählen Kanal und Wasserleitungsbau, sowie das Verlegen von Strom- und Datenleitungen sowie die Straßenbeleuchtung.

III. Vertragliche Eckpunkte

Zur Regelung der vorgenannten Gesichtspunkte wird eine notarielle Rahmenurkunde erstellt, die die Kooperation insgesamt regelt und die den Grundstückskaufvertrag und den Mietvertrag (ggfs. als Anlagen) umfasst. Eckpunkt sind dabei:

1. Grundstücksveräußerung, Planung und Bau

- Die Gemeinde veräußert die Grundstücksfläche von circa 10.077 m² an einen Investor zum Verkehrswert. Dieser wird derzeit durch einen unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Das Grundstück ist nicht erschlossen.
- Der Investor übernimmt die Erschließung des Grundstücks. Er plant und errichtet den Vollsortimenter sowie die Kita. Der Investor beauftragt alle hierfür erforderlichen Leistungen auf eigene Kosten. Er holt auch die notwendigen Genehmigungen auf eigene Kosten ein.
- Der Investor sorgt dafür, dass der Vollsortimenter für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren betrieben wird, indem er entweder die Betriebspflicht selbst übernimmt oder einen Mietvertrag mit entsprechender Laufzeit mit einem Marktbetreiber abschließt.
- Der Investor vermietet die KiTa an die Gemeinde. Die Erstlaufzeit des Mietvertrags beträgt mind. 25 Jahre. Verlängerungsoptionen für die Gemeinde sind erwünscht, wobei insoweit Regelungen zur Überprüfung des Mietpreises vereinbart werden.

2. Leistungen der Gemeinde: Baukostenzuschuss und Miete

- Die Gemeinde bezahlt dem Investor einen Baukostenzuschuss. Sie ist dabei ihrerseits auf Fördermittel des Landes angewiesen, die nach der Richtlinie über die Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich gewährt werden (Zuweisungsrichtlinie – **FAZR**) vom 16.01.2015. Die in der FAZR genannten Förderbedingungen sind zu gewährleisten. Insbesondere muss die zweckentsprechende Nutzung der KiTa für einen Zeitraum von mind. 25 Jahren dinglich gesichert werden.
- Die Gemeinde beabsichtigt, dem Investor einen Baukostenzuschuss maximal förderfähiger Höhe, d. h. in Höhe der förderfähigen Kosten (100%) zu bezahlen.
- Ausgehend von dem aktuellen Summenraumprogramm SRP von 552m² durch die Regierung von Unterfranken/ Freistaat Bayern anerkannte und förderfähige Fläche ergeben sich:
 - $552m^2 \times 7.161€/m^2$ (Stand 14.02.2025) = 3.952.872 € förderfähige Kosten.
 - Von diesen förderfähigen Kosten erhält die Gemeinde ca. 50% tatsächliche Förderung: 1.976.436,00€
- Sollte zum Zeitpunkt der Antragstellung der Förderung der Kostenrichtwert des Freistaates Bayern höher sein, erhöht sich der Baukostenzuschuss dementsprechend.
- Soweit die tatsächlichen Herstellungskosten die förderfähigen Kosten und damit den Baukostenzuschuss übersteigen, werden sie über die Miete refinanziert. Diese wird auf Grundlage der tatsächlich anfallenden Kosten gemäß einer abgestimmten und vertraglich vereinbarten Kalkulationssystematik mit fixierten Deckungsbeiträgen ermittelt.
- Der Investor hat die bei ihm anfallenden Kosten transparent offen zu legen („Open-Book-Prinzip“). Es werden Maßnahmen zur Sicherstellung der Transparenz (insb. transparente Rechnungslegung und Kostennachweise), der korrekten Kostenzuordnung und der Kosteneffizienz (insb. Einholung mehrerer Angebote) vereinbart.
- Die Zuordnung der Bau- und Betriebskosten erfolgt in Anlehnung an eine WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) nachvollziehbar durch die beauftragten Planer, die insoweit zwischen direkt zuordenbaren Kosten und gemeinsamen Kosten unterscheiden. Für gemeinsame Kosten werden angemessene Schlüsselungen angesetzt.
- Nebenkosten: Die anfallenden Nebenkosten für Heizung, Strom, Müllgebühren und anteiliger Grundsteuer der Kita werden durch die Gemeinde Heigenbrücken getragen.

3. Übernahmeoption

- Da die Nutzungsdauern der Kita die Laufzeit des Mietvertrags überschreiten, soll es am Ende des Mietvertrags eine Option der Gemeinde geben, wonach sie die Kita zu einem definierten kalkulatorischen Restwert übernehmen kann.
- Die Gemeinde erhält zudem ein Vorerwerbsrecht (zu dem definierten kalkulatorischen Restwert) für den Fall, dass das Grundstück / der Grundstücksteil mit der KiTa durch den Investor verkauft wird.

4. Ausstiegsklausel

- Die Gemeinde hat hinsichtlich der Höhe des Mietzinses ein finanzielles Limit, das nicht überschritten werden kann. Dieses Limit wird im Vertrag festgeschrieben.
- Für den Fall, dass das Limit voraussichtlich überschritten werden wird, kann die Gemeinde teilweise – was die Errichtung der Kita betrifft – vom Vertrag zurücktreten.
- Grundstücksflächen, welche aufgrund der Planung ausschließlich für die Kita erforderlich sind, werden erst an den Investor übereignet, wenn klar ist, dass das Rücktrittsrecht nicht ausgeübt wird.
- Da bzgl. des Rücktrittsrechts frühzeitig Klarheit bestehen muss, wird in der ersten Projektphase eine Kostenberechnung für den Gebäudeteil Kita erstellt. Dies geschieht noch vor der Einschaltung von Fachingenieuren. Hierbei müssen Qualitäten der späteren Ausführung wie Beschaffenheit der Außenwand und des Daches, Bodenbeläge, Sonnenschutz, Fenster etc. festgelegt werden. Der Investor holt auf dieser Grundlage mehrere Angebote für die Errichtung der Kita ein. Ausgehend davon wird der Mietzins berechnet.
- Sollte das Limit überschritten sein und sollte die Gemeinde vom Vertrag zurücktreten, so übernimmt die Gemeinde die bis dahin angefallenen Planungskosten des Gebäudeteils Kita. Weitergehende Forderungen gegen die Gemeinde sind ausgeschlossen.
- Der Investor ist weiterhin verpflichtet, den Gebäudeteil Lebensmittel-Vollsortimenter zu erstellen.

IV. Verfahrenskonzept und Zeitplanung

Die Gemeinde beabsichtigt, das Vergabeverfahren als Verhandlungsverfahren durchzuführen.

Ein wesentliches Zuschlagskriterium wird die Summe der Zahlungen (Baukostenzuschuss und Miete) sein, die die Gemeinde für die Nutzung der KiTa über die Erstlaufzeit des Mietvertrags an den Investor zu bezahlen hat. Um die Vergleichbarkeit sicherzustellen, werden Annahmen bezüglich der zu erwartenden Kosten getroffen. Es wird daher maßgeblich auf die Deckungsbeiträge ankommen, die die Bieter für Zwecke der Mietpreiskalkulation anzugeben haben.

Daneben wird die Gemeinde voraussichtlich konzeptionelle Überlegungen der Bieter dazu abfragen, wie die Kita kostengünstig errichtet werden kann (Wirtschaftlichkeitskonzept).

Schließlich werden Qualitätskriterien angesetzt, die insbesondere das Versorgungsangebot des Supermarkts, Konzepte zu Städtebau und Architektur und die Projektumsetzung betreffen werden.

Das Vergabeverfahren soll im Jahr 2026 abgeschlossen werden. Der Investor soll unmittelbar nach Erhalt des Zuschlags mit der Planung des Vorhabens beginnen. Baubeginn soll im Frühjahr 2028 sein. Der Supermarkt soll im Herbst 2029 in Betrieb genommen werden, die Kita ggfs. etwas später.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmet. Ein Antrag zur Aufhebung dieser Widmung ist gestellt. Die Gemeinde rechnet mit einer zeitnahen Aufhebung.

V. Fragenkatalog

Die Gemeinde Heigenbrücken bittet Unternehmen, die an der skizzierten Konzession interessiert sind, um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie attraktiv ist das Projekt ausgehend von der Beschreibung in Ihrem firmeninternen Projektwettbewerb (Skala 0 bis 10)?
2. Was würde die Attraktivität deutlich erhöhen? Was deutlich mindern?
3. Haben Sie Fragen / Anmerkungen zur Beschreibung?

4. Mit welcher Wahrscheinlichkeit (Skala 0 bis 100%) werden Sie sich voraussichtlich an einer Ausschreibung der Gemeinde beteiligen?
5. Was würde die Wahrscheinlichkeit ihrer Teilnahme deutlich erhöhen? Was deutlich mindern?
6. Haben Sie Fragen / Anmerkungen zum Ausschreibungskonzept, zum Umsetzungszeitplan, zur Systematik der Preisbestimmung oder zu sonstigen Punkten?
7. Haben Sie Interesse, an einem Sondierungsgespräch teilzunehmen?

VI. Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung

Interessierte Unternehmen und sonstige Personen werden gebeten, sich in Textform kurz vorzustellen und die oben genannten Fragestellungen – soweit möglich – zu beantworten.

Die Interessenbekundungen sind in elektronischer Form über das Kommunikationstool im Vergabeportal dtvp oder per E-Mail bei der verfahrensleitenden Stelle einzureichen:

Gemeindeverwaltung Heigenbrücken
vertreten durch W2K Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

E-Mail: vergabe@w2k.de

Abgabetermin ist der **20.03.2026**. Rückfragen – vorzugsweise über das Kommunikationstool dtvp – sind ausschließlich an die oben genannte Stelle zu richten.

VII. Abschließende Hinweise

Dieses Verfahren dient der Markterkundung. Es ist noch nicht darauf ausgerichtet, ein Unternehmen auszuwählen oder ein Angebot abzufragen. Die Antworten dienen der Vorbereitung des Vergabeverfahrens und sind unverbindlich.

Die Markterkundung wird im **Bundesanzeiger, im Vergabemarktplatz dtvp** und auf der **Homepage der Gemeinde Heigenbrücken** veröffentlicht. Dieses Dokument nebst Anlagen

sind als Download auf der Homepage der Gemeinde Heigenbrücken unter
www.heigenbruecken.de/markterkundung oder unter
<https://www.dtyp.de/Satellite/notice/CXP4YMEMC7Q/documents> abrufbar.

Heigenbrücken, den 02.03.2026

Jochen Drechsler

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage-1-Lageplan_Markterkundung_Bahngelaende-Heigenbruecken.pdf

Anlage-2-Summenraumprogramm-3Krippe-2Kiga.pdf