

---

Verkauf nach Konzept (Bestgebotsverfahren)

---

## Hofstelle Fegefeuer Antonslust 15

---





Maschinenunterstand



Siloplatz und Ersatzteillager



Backhaus (Vorderseite)



Backhaus (seitlich)



Jungviehstall



Jungviehstall (seitlich)



Wohnhaus (seitlich)



Wohnhaus (seitlich)



Wohnhaus (Vorderseite)



Wohnhaus



Stall



Werkstatt



---

## Verfahrensbeschreibung

---

Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt, die Hofstelle Fegefeuer (Antonslust 15) an die Investor\*in mit dem überzeugendsten Konzept zu veräußern (Bestgebotsverfahren). Durch die Wahl des Bestgebotsverfahrens soll der städtischen sowie regionalen Bedeutung des Objekts und seiner landwirtschaftlichen geprägten Lage in der Siedlung Antonslust am Rande der Fedderwarder Landstraße Rechnung getragen werden.

Dies bedeutet, dass bei den eingehenden Geboten die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist (Gewichtung mind. 75 %), der Preis jedoch eine untergeordnete Berücksichtigung findet (Gewichtung max. 25 %), die Beachtung des Mindestgebots wird vorausgesetzt.

Potenzielle Interessent\*innen sind aufgefordert, Ihre Angebote samt Konzepten einzureichen.

In Bezug auf die eingereichten Konzepte findet der folgende Kriterienkatalog mit der angegebenen Gewichtung Anwendung:

- **25 % Nutzung** (Nutzungsqualität, Umgang und Erhalt Bestandsobjekt, Bewahrung Hofcharakter, Beachtung § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
  - **25 % Städtebauliche Qualität/Architektur** (Umgang mit angrenzenden Bestandsgebäuden, Einfügen in das städtebauliche und landwirtschaftliche Umfeld)
  - **25 % Ökologie/Energie** (Energieversorgung/-effizienz, ökologisches Bauen/Baustoffrecycling, umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise/Sanierung, Umgang mit Regenwasser, Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen/Solaranlagen, besondere Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes)
- 

Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann im weiteren Verfahren ggf. weiter ausdifferenziert werden. Die Vermarktung auf Basis eines Bestgebotsverfahrens erfolgt auf Grundlage eines ämterübergreifenden Verwaltungsvorschlags sowie Beschluss des Stadtrates.

Als **Mindestgebot für den Kaufpreis** ist der aktuell ermittelte Verkehrswert zwingend abzugeben. Darüber hinaus gehende Preisangebote gehen mit **maximal 25 %** in die Bewertung ein. Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl und alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Bestgebot.

Die Verfahrensdauer beträgt 3 Monate. Die Angebote sind bis zum **17.05.2024** einzureichen. Später eingereichte Angebote werden nicht berücksichtigt. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingereichten und den Anforderungen entsprechenden Angebote durch ein qualifiziertes Bewertungsgremium (Jury) auf Grundlage der Bewertungsmatrix ausgewertet. Der Rat entscheidet auf Vorschlag der Jury über den Zuschlag.

#### **Jury für Angebotsbewertung:**

- Britta Dirks, Stadtplanerin, Abteilung Stadtplanung
  - Petra Burmeister, Kaufmännische Betriebsleitung GGS
  - Ralf Kohlwes, Fachbereichsleitung Umwelt- und Klimaschutz
  - Stefan Becker, Ratsvorsitzender
  - Anja Mandt, Vorsitzende Betriebsausschuss GGS
  - Detlef Schön, Vorsitzender Ausschuss für Planen und Bauen
  - Antje Kloster, Vorsitzende Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Brandschutz
- 

---

## Die Immobilie

---

Die landwirtschaftliche Hofstelle in der kleinen Siedlung Antonslust am Rande der Fedderwarder Landstraße bietet ideale Voraussetzungen für das Wohnen auf dem Land. Alle wichtigen Dinge des täglichen Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind nur ca. 3 km entfernt. Zusätzlich befindet sich die Anbindung zur Autobahn A29 in unmittelbarer Nähe.

Derzeit besteht ein Pachtverhältnis, welches bei Kauf mitübernommen werden muss.

Die zum Verkauf stehende Hofstelle ist in einem renovierungsbedürftigen, teils sanierungsbedürftigen Zustand. Auf dem 8.060 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich neben dem Wohnhaus mit anliegendem Stallgebäude ein Backhaus, ein Maschinenunterstand, eine Werkstatt, ein Güllebehälter, ein Jungviehstall und Garagen.

### **Baurechtliche Situation:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 Logistikpark Langwerth. Im Bereich der Hofstelle ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt, welches vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient.

### **(Auszug § 6 BauNVO - Mischgebiete)**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

**(Auszug der textlichen Festsetzungen zum BP-174)**

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebs als Nebenanlage zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- und Gewerbebetrieb steht sowie der Betriebsfläche räumlich angegliedert und untergeordnet ist. Bei zentrumsrelevanten Sortimenten gem. Liste der Wilhelmshavener Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (CIMA, 2007) darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m<sup>2</sup> betragen.

Zentrumsrelevante Sortimente: Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Computer, Telekommunikation, Hausrat, Glas-Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Uhren-Schmuck, Musikinstrumente, Heimtextilien-Kurzwaren, Unterhaltungselektronik, Beleuchtung, Schreibwaren, Sanitärwaren und Fahrräder.



(2) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 + 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. BauNVO)

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Wurten auf dem Gelände unter Denkmalschutz stehen.

Das Baufenster dient der Sicherung des Bestandshauptgebäudes. Die übrigen baulichen Hauptanlagen stehen unter Bestandsschutz.

---

### Kurzinformation

---

- Grundstücksfläche der Hofstelle: 8.060 m<sup>2</sup>
- Gebäudebestand: Wohnhaus, Backhaus, Lager, Werkstatt, Maschinenunterstand, Jungviehstall, Garage, Güllebehälter
- Anzahl der Zimmer: 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Keller
- Baujahr: nicht bekannt
- Stallerweiterung in 1979
- Bau Güllebehälter in 1990
- Zustand: renovierungs- bis sanierungsbedürftig
- Flurstückbezeichnung: 53/2, Flur: 17, Gemarkung: Rüstringen
- Energieausweis: wurde beauftragt, wird derzeit erstellt
- Teilfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet WHV 46 „Deichzug Langewerth“
- Baulasten: keine Eintragungen
- Grundbuch: Abt. II und III lastenfrei
- Versorgungsleitungen von GEW/TBW: keine vorhanden
- Leitung Telekom: vorhanden

weitere Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden:

[www.subreport-elvis.de/E86998693](http://www.subreport-elvis.de/E86998693)



Die Besichtigung des Objekts ist nach Terminvergabe möglich.

**Mindestgebot:**

**251.015,00 €**

**Der Kaufpreis beinhaltet:**

- den Wert des Grundstücks einschließlich der Gebäude

**Nicht im Kaufpreis enthalten sind:**

- Vertrags- und Umschreibungskosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten
- die privaten Erschließungskosten,
- Kosten für Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telefon, etc.),
- für die Bebauung notwendige Bauplanungskosten und Genehmigungen, evtl. notwendiger Naturersatz/Kompensation

---

**Aufgabenstellung**

---

Die Interessent\*innen werden darum gebeten, ein Grobkonzept für Ihre Pläne mit dem Objekt einzureichen (inkl. Nutzung der vorhandenen Gebäude, bauliche Skizzen, ggfs. Umbau-/Neubauskizzen).

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (B-Plan Nr. 174, Festsetzung: Mischgebiet).

Es werden nur Konzepte berücksichtigt, die den beschriebenen Anforderungen entsprechen und innerhalb der Angebotsfrist von 3 Monaten bei der zuständigen Stelle eingereicht wurden.



Die Konzepte müssen die folgenden Informationen enthalten:

- **Nutzungskonzept**

- Lageplan mit Freiflächen und Abständen (möglichst maßstabsgetreu)
- Nutzungsplan (Flächenaufteilung inkl. Erfassung der Nachbarschaftsgrundstücke)
- Erläuterung: Nutzungsqualität, Umgang und Erhalt Bestandsobjekt, Bewahrung Hofcharakter, Beachtung § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

- **Städtebauliche Qualität/Architektur**

- Erläuterung: Umgang mit angrenzenden Bestandsgebäuden
- Erläuterung: Einfügen in das städtebauliche und landwirtschaftliche Umfeld

- **Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen**

- Erläuterung: Beschreibung Energiestandards/Energiekonzept, ökologisches Bauen/Baustoffrecycling, umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise/Sanierung, Umgang mit Regenwasser, Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen, besondere Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes)

Den Interessenten wird empfohlen, bereits vor Abgabe eines Konzepts die Zulässigkeit und Machbarkeit von Nutzungen und Bauvorhaben mit den entsprechenden Fachämtern der Stadt Wilhelmshaven abzuklären.

Des Weiteren ist eine **Finanzierungsbestätigung** über den Ankaufspreis mit einzureichen.



---

## Verfahrensmodalitäten

---

Interessent\*innen können Ihre Angebotsdokumente bis zum **17.05.2024** – **ausschließlich elektronisch unter folgendem Link** einreichen:

[www.subreport-elvis.de/E86998693](http://www.subreport-elvis.de/E86998693)

Die Angebotsunterlagen sind in anonymisierter Form einzureichen, damit eine objektive Bewertung erfolgen kann. Sollte die Abgabe des Angebots nicht im eigenen Namen erfolgen, so ist dies kenntlich zu machen und dem Angebot eine Vollmacht beizufügen.

Es werden nur Angebote berücksichtigt, die **form- und fristgerecht** bei der o.g. Stelle eingehen.

Der Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven (GGs) behält sich vor, von den Interessent\*innen weitere Informationen anzufordern.

Es handelt sich um ein freies Verfahren, für das die Grundsätze des Vergaberechts ausdrücklich nicht gelten.

Es bestehen keine Ansprüche auf den Erwerb des Grundstücks, die Umsetzung einer bestimmten Idee oder eine finanzielle Entschädigung für die Einreichung eines Konzepts.

Alle Ausschreibungsunterlagen werden Bestandteil des späteren Kaufvertrags.

Die Veröffentlichung der Objektunterlage (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven (GGs) erlaubt.



---

## Auskunft und Kontakt

---

### **Slava Walker**

Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude  
der Stadt Wilhelmshaven (GGG)

Rathausplatz 9

Technisches Rathaus, Zimmer 4.17

26382 Wilhelmshaven

Telefon: (0 44 21) 16 1795

Telefax: (0 44 21) 16 41 1795

E-Mail: [slava.walker@wilhelmshaven.de](mailto:slava.walker@wilhelmshaven.de)

### **Patricia Schlotmann**

Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude  
der Stadt Wilhelmshaven (GGG)

Rathausplatz 9

Technisches Rathaus, Zimmer 4.16

26382 Wilhelmshaven

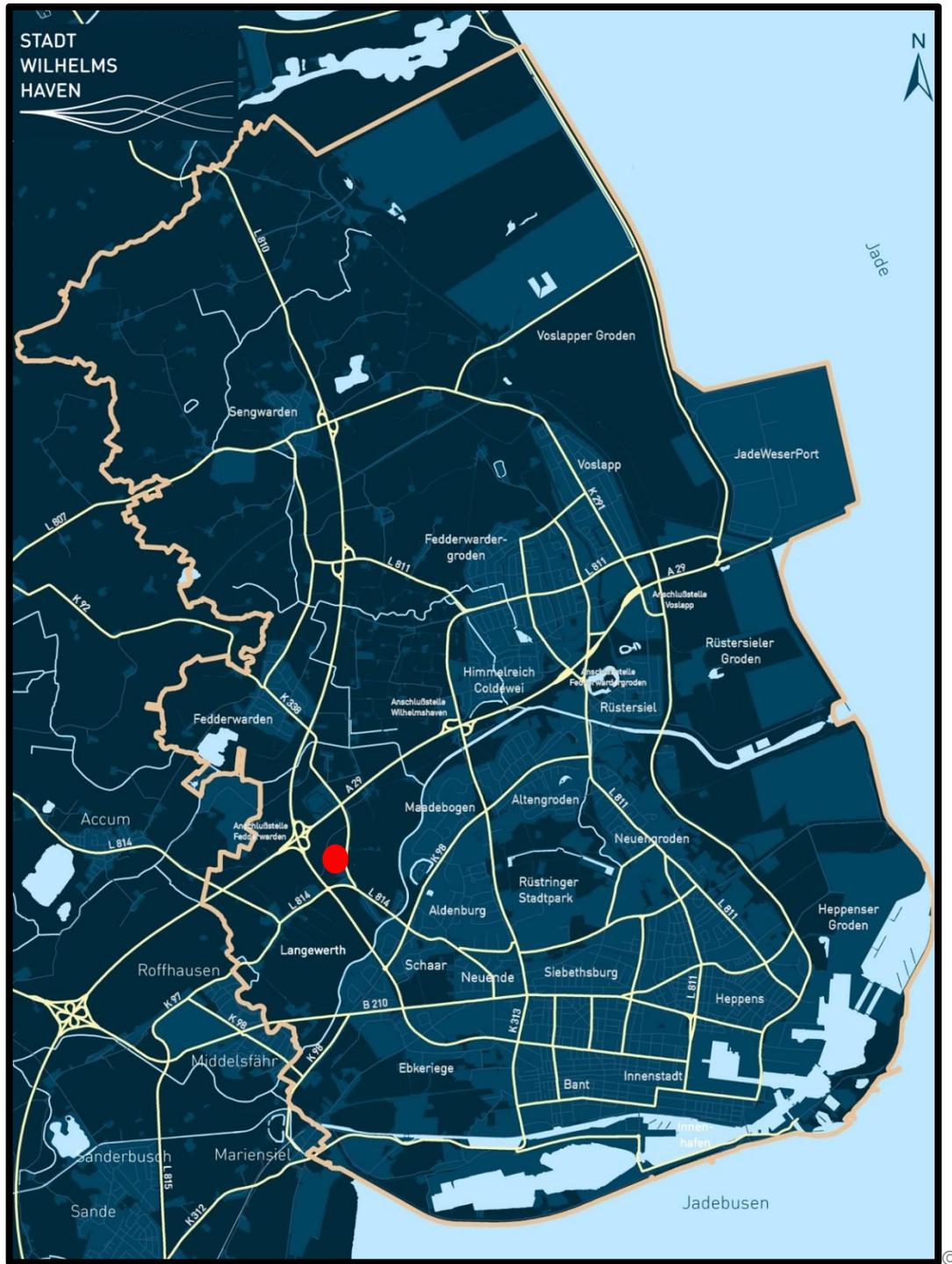
Telefon: (0 44 21) 16 1775

Telefax: (0 44 21) 16 41 1775

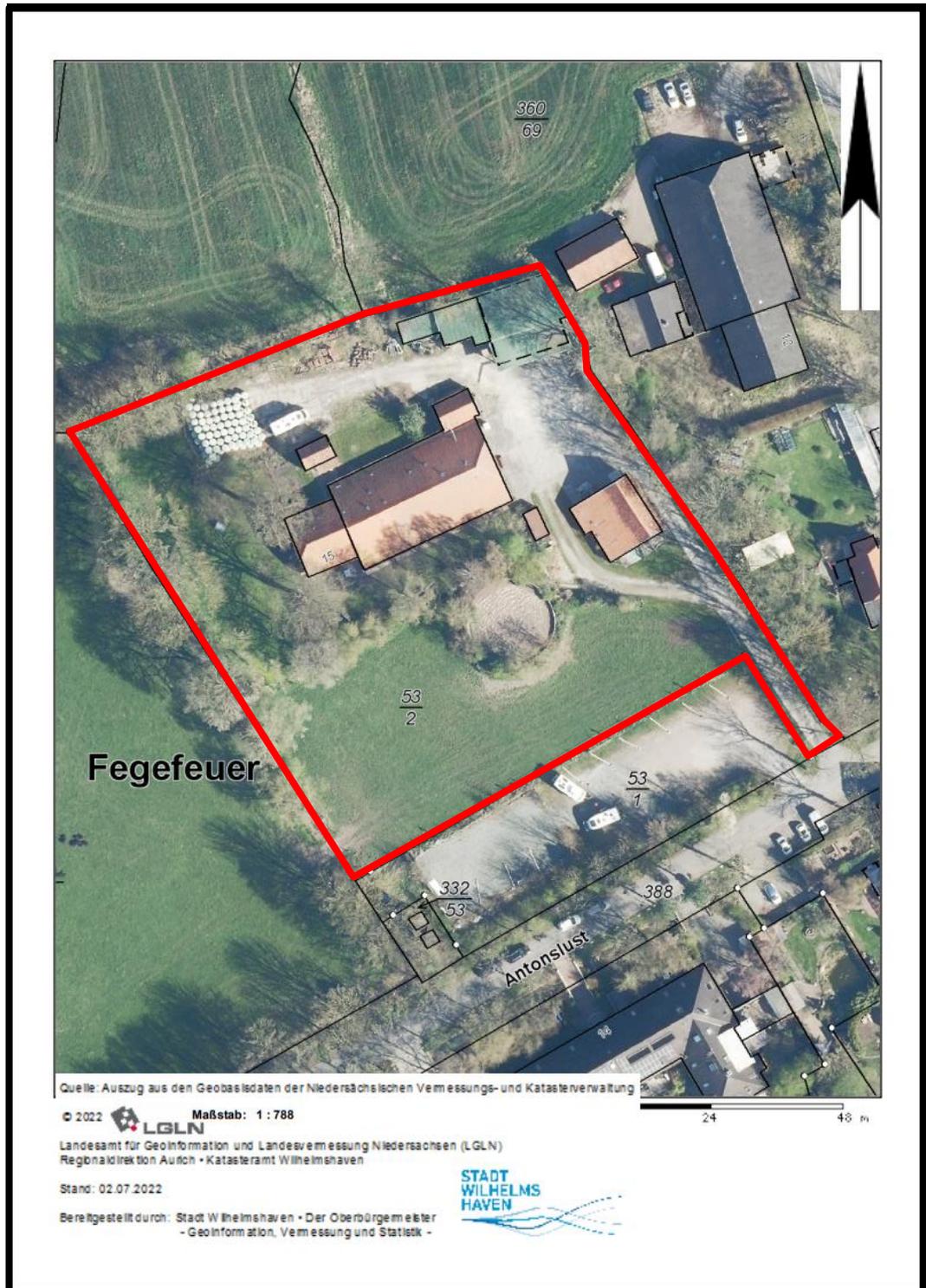
E-Mail: [patricia.schlotmann@wilhelmshaven.de](mailto:patricia.schlotmann@wilhelmshaven.de)



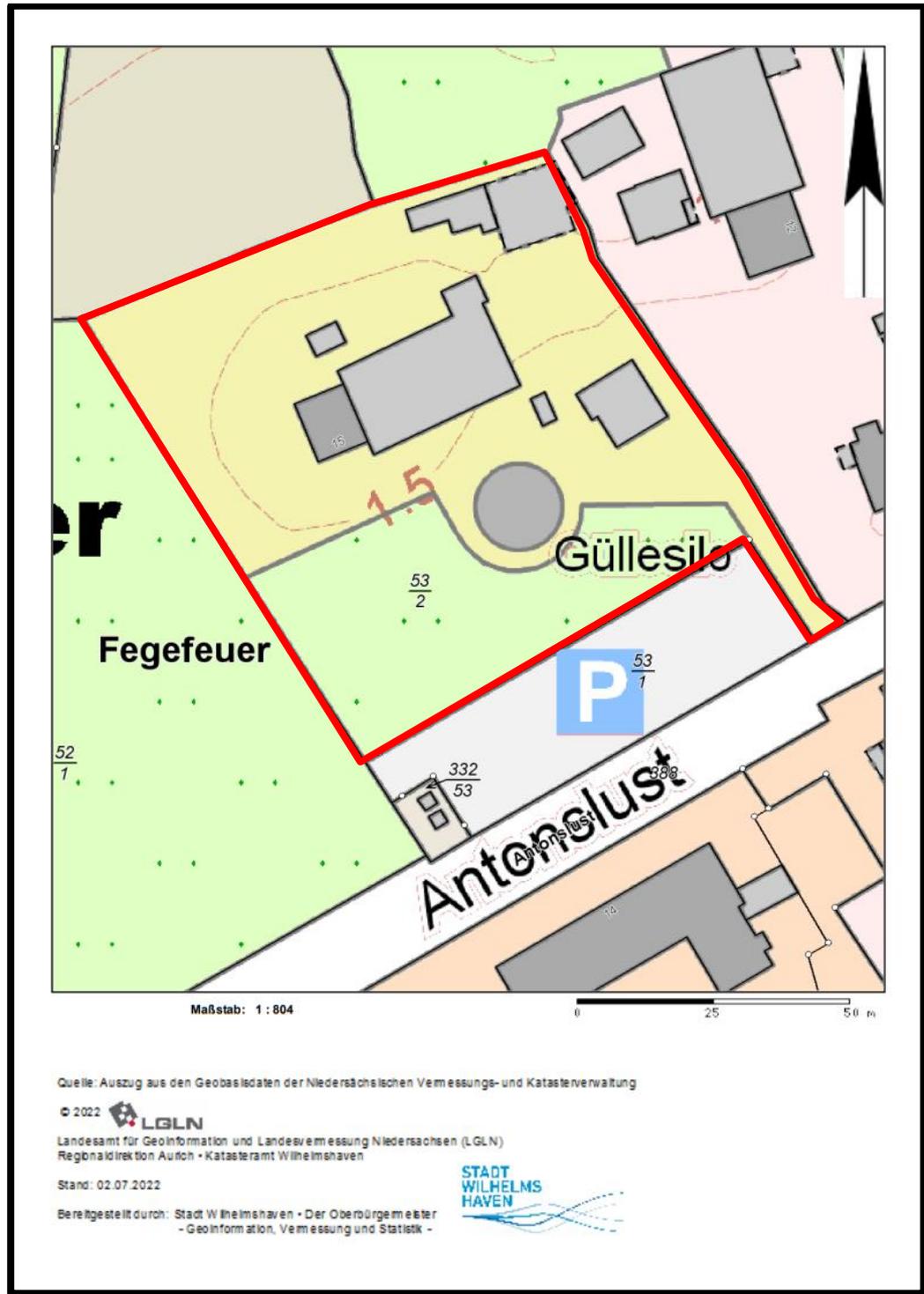
## Stadtplan



Luftbild



## Lageplan



### Auszug Sammelverordnung Landschaftsschutzgebiet

