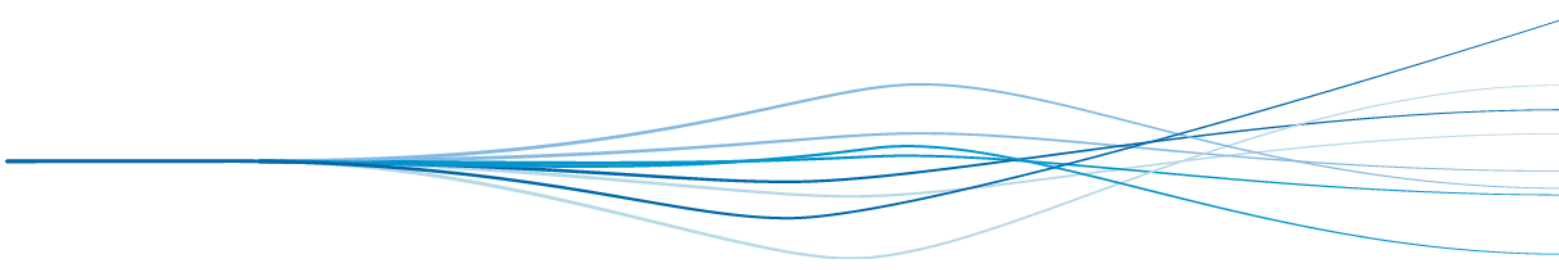


Objektunterlage:
Jadezentrum und PiZ

Verkauf nach Konzept
(Bestgebotsverfahren)



- Verfahrensbeschreibung
- Die Immobilie
- Mindestgebot
- Aufgabenstellung
- Verfahrensmodalitäten
- Auskunft und Kontakt
- Anlagen

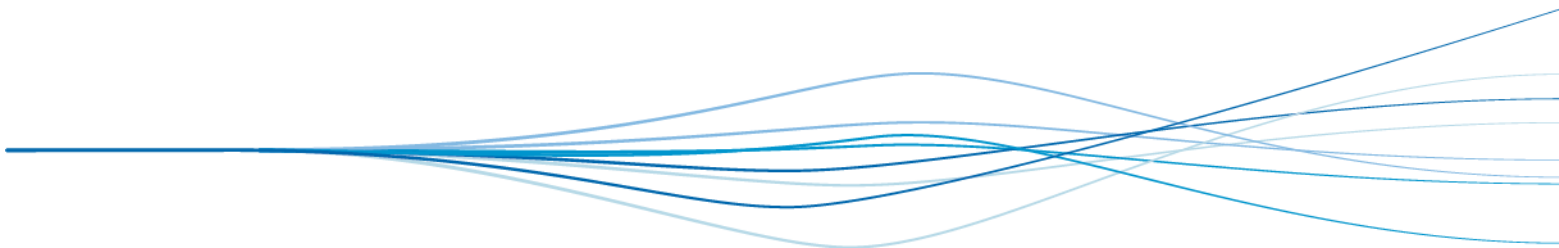


Verfahrensbeschreibung

Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt, das Jadezentrum gemeinsam oder getrennt mit dem angrenzenden Parkhaus (Parken im Zentrum, „PiZ“) – an die Investor*in mit dem überzeugendsten Konzept zu veräußern (Bestgebotsverfahren). Durch die Wahl des Bestgebotsverfahrens soll der großen städtischen sowie regionalen Bedeutung des Objekts und seiner präsenten Lage an der Grenzstraße Rechnung getragen werden.

Dies bedeutet, dass bei den eingehenden Geboten die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist (Gewichtung mind. 70 %), der Preis jedoch eine untergeordnete Berücksichtigung findet (Gewichtung max. 30 %), die Beachtung des Mindestgebots 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, Abstellflächen (außen), Außenwirkung, Identifikationspotenzial, Innovation, Sogwirkung, Umgang mit dem Bestandsobjekt: Abriss/Sanierung/Teilsanierung)
 - 20 %: Städtebauliche Qualität/Architektur (Umgang mit angrenzenden Bestandsgebäuden, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Anordnung/Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung, Integration in das Quartier, Fassadengestaltung)
 - 15 % Ökologie/Energie/Verkehr (Energieversorgung/-effizienz, ökologisches Bauen/Baustoffrecycling, Mobilitätskonzept, umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise/Sanierung, Klimaanpassungsmaßnahmen, attraktive Fahrradstellanlagen, Umgang mit Regenwasser, Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen/Solaranlagen, Innovationsgrad)
 - 10 %: Sozialer Wohnungsbau (Miethöhe und Länge der Bindung, integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle)
- 

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 30 % in die Bewertung ein. Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl und alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Bestgebot.

Sofern ein Konzept mit dem Schwerpunkt „soziales Wohnen“ eingereicht wird, müssen 1/3 Sozialwohnungen sein. Diese Anzahl soll weder über- noch unterschritten werden.

Die Verfahrensdauer beträgt 6 Monate. Die Angebote sind bis zum 30.04.2024 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:

- Nikša Marušić, Stadtbaurat
- Frank Amerkamp, Fachbereichsleitung Stadtplanung
- Britta Dirks, Stadtplanerin, Abteilung Stadtplanung
- Birgit Wohler, Architektin, Abteilung Stadterneuerung
- Tim Menke, Technische Betriebsleitung GGS
- Petra Burmeister, Kaufmännische Betriebsleitung GGS
- Irina Harms-Winter, Abteilungsleitung Projektbüro GGS
- Stefan Becker, Ratsvorsitzender
- Anja Mandt, Vorsitzende Betriebsausschuss GGS
- Detlef Schön, Vorsitzender Ausschuss für Planen und Bauen
- Carsten Meier, Architekt und Stadtplaner (extern)

Die Immobilie

Beschreibung:

Das Jadezentrum samt Stadthalle und das Parkhaus „Parken im Zentrum“ (PiZ) sind baulich sowie teilweise inhaltlich miteinander verbunden.

Das Jadezentrum an der Peterstraße/Grenzstraße wurde ab 1979 als Gewerbe- und Handelsimmobilie sowie Veranstaltungsstätte für Konzerte, Messen und andere Events genutzt.

Die Stadthalle bot Platz für bis zu 3.000 Besucher*innen und galt als größtes Veranstaltungshaus in Wilhelmshaven. Zuletzt öffnete sie im Jahr an etwa 60 Veranstaltungstagen ihre Türen für rund 45.000 Besucher*innen. Die Säle sind mit mobilen Trennwänden ausgestattet, so dass die Raumgrößen flexibel angepasst und Räume miteinander kombiniert werden können. In der unterhalb des Jadezentrums befindlichen Tiefgarage sowie dem angrenzenden und mit dem Bau über einen Zugang verbundenen PiZ gibt es umfangreiche Parkmöglichkeiten. Außerdem befinden sich im PiZ die Räumlichkeiten einer ehemaligen Diskothek und eines Bowlingcenters.

Die bisherige Sanierung hat im Rahmen der konventionellen Bauunterhaltung stattgefunden (z. B. Einbau von 2 neuen Heizkesseln ca. 2012). Eine grundlegende Sanierung i.S.e. Erneuerung größerer Bauabschnitte hat nicht stattgefunden. Bei Umnutzungen wurden die entsprechenden Teilbereiche auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Aufgrund baulicher und technischer Mängel ist die Nutzung der Stadthalle seit 2021 untersagt.

Lage:

Das Jadezentrum befindet sich in zentraler Lage in Wilhelmshaven. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften. Die Nordseepassage, der Bahnhof und das Rathaus sind fußläufig erreichbar.

Das Jadezentrum ist über den öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen.



Objektdaten:

Jadezentrum inkl. Stadthalle/Grenzstr. 24:

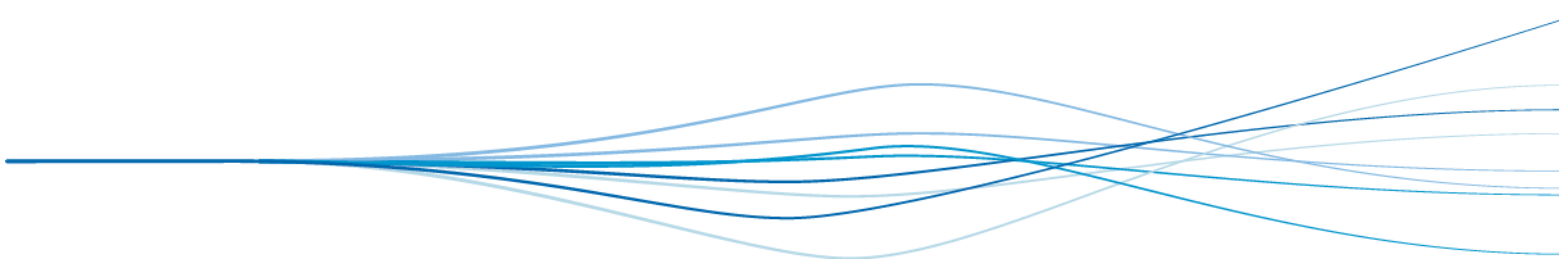
- Gemarkung Rüstringen, Flur 6, Flst. 108/9, 3574/107
- Baujahr: 1979
- Lage im Bebauungsplan Nr. 43 B „Jadezentrum“ (RK 27.10.1978),
Festsetzungen: Kerngebiet MK (gem. § 7 BauNVO), IV Vollgeschosse,
GRZ 1,0, geschlossene Bauweise
- Einzelhandelskonzept WHV 2019: Das Grundstück liegt außerhalb der
definierten „Zentralen Versorgungsbereiche“
- Grundstücksgröße: ca. 9.300 qm
- Bodenrichtwert 160 €/qm
- Nutzfläche: ca. 31.100 qm (gesamtes Jadezentrum)
 - KG: ca.10.388 qm
 - EG: ca.10.777qm
 - 1. OG: ca. 8.072 qm
 - 2. OG: ca. 2.573 qm

Der Teil des Gebäudekomplexes, der das Stadtarchiv und die Sporthalle sowie die darunter befindlichen Parkplätze beheimatet (ca. 6.000 qm), soll im städtischen Eigentum verbleiben und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die endgültige Quadratmeterzahl bei der Nutzfläche kann daher abweichen.

- Ausstattung:
 - Keller: Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen
 - EG: Verkaufs-, Ausstellungs- oder Lagerflächen, Anlieferung, Kühlräume sowie Büros
 - 1. OG: ehem. Stadthalle, Gastronomieflächen, Büros
 - 2. OG: Büros, Hausmeisterwohnung, Schulungsräumen
 - Sonstiges: Behindertengerechter Zugang, Aufzug, gute Akustik

Die Immobilie ist derzeit noch teilweise vermietet an mehrere gewerbliche sowie eine private Mieter*in. Die monatliche Kaltmiete (netto) beträgt:

- 17.218,32 € (Gewerbe)
- 281,14 € (Wohnung)



PiZ (Parken im Zentrum):

- Lage im Bebauungsplan Nr. 19 A, Festsetzung: MK
- Gemarkung Rüstringen, Flur 6, Flst. 69/13
- Baujahr 1979
- Grundstücksgröße: ca. 3.049 qm
- 196 Parkplätze
- Bodenrichtwert: 250,00 €/qm

Gutachten und weitere Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden:

www.subreport-elvis.de/E21841871

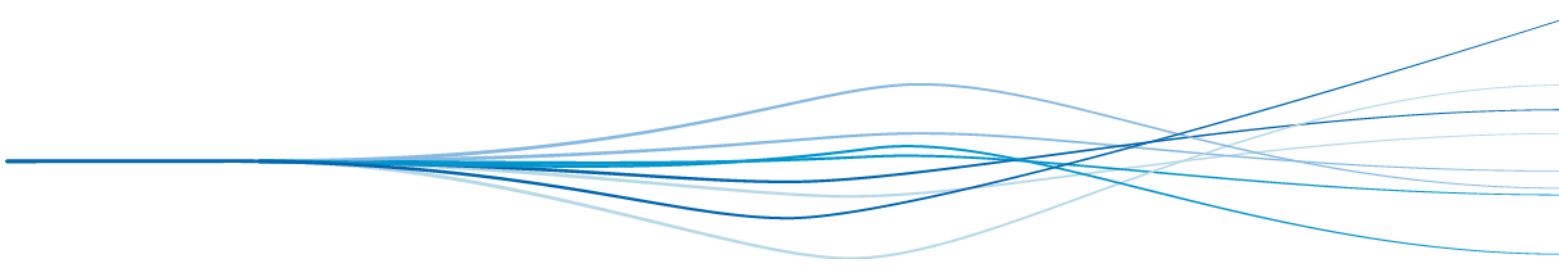
Die Besichtigung des Objekts ist nach Terminvergabe möglich.

Baulasten:

Auf den Flurstücken 108/9, 3574/107 und 69/13 sind Baulasten eingetragen. Es handelt sich dabei um eine Vereinigungs-, drei Überwegungs- und 18 Stellplatzbaulasten.

Für die von der Baulast betroffenen Stellplätze wird kein Entgelt bezahlt. Bei Abbruch oder Neubepanung müssen diese Stellplätze entweder neu geschaffen oder die Baulasten abgelöst werden. Der Ablösebetrag beträgt pro Stellplatz ca. 3.300 €.

Die Kosten einer etwaigen Löschung/Ablösung der Baulasten sind durch die Investor*in zu tragen.



Schadstoffe/Altlasten:

Es besteht gem. Altlastenauskunft vom 30.05.2012 kein Altlastenverdacht (Boden- und Grundwasserkontaminationen) für die Flurstücke 108/8 und 108/9.

Es wurde in einer Untersuchung der IFB Bauforschung (Nr. 39202, 10/09) vom 11.09.2009 Formaldehyd in Höhe von 0,049 mg/qm = 0,04 (0,039) ppm in der Raumluft festgestellt.

In einer Schadstoffuntersuchung von Wessling vom 23.07.2012 ist Spritzputz als Brandschutz festgestellt worden, in dem künstliche Mineralfasern (KFM) enthalten waren (Gefahrenstoffkategorie K2).

Asbest konnte im Rahmen der erfolgten Untersuchungen inkl. Beprobung des Akustik-Deckenputzes nicht nachgewiesen werden.

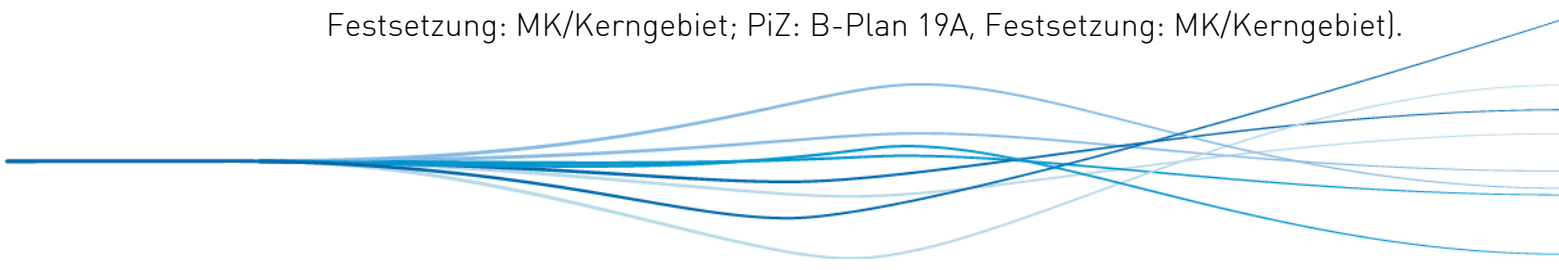
Mindestgebot

2.900.000,00 Euro
gem. Verkehrswertgutachten vom 29.06.2023

Aufgabenstellung

Die Interessent*innen werden darum gebeten, ein möglichst genaues Konzept für Ihre Pläne mit dem Objekt einzureichen. Mögliche Szenarien sind die Sanierung, der komplette oder teilweise Abriss des Objekts, um eine sinnvolle zukünftige Nutzung der Fläche zu ermöglichen. Dabei sollen neben der gestalterischen und städtebaulichen Einbindung auch die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Vordergrund stehen.

Es liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor (Jadezentrum: B-Plan Nr. 43 B, Festsetzung: MK/Kerngebiet; PiZ: B-Plan 19A, Festsetzung: MK/Kerngebiet).



Im Falle eines überzeugenden Konzepts sind Änderungen nicht ausgeschlossen.

Es werden nur Konzepte berücksichtigt, die den beschriebenen Anforderungen entsprechen und innerhalb der Angebotsfrist von 6 Monaten bei der zuständigen Stelle eingereicht wurden.

Die Konzepte müssen die folgenden Informationen enthalten:

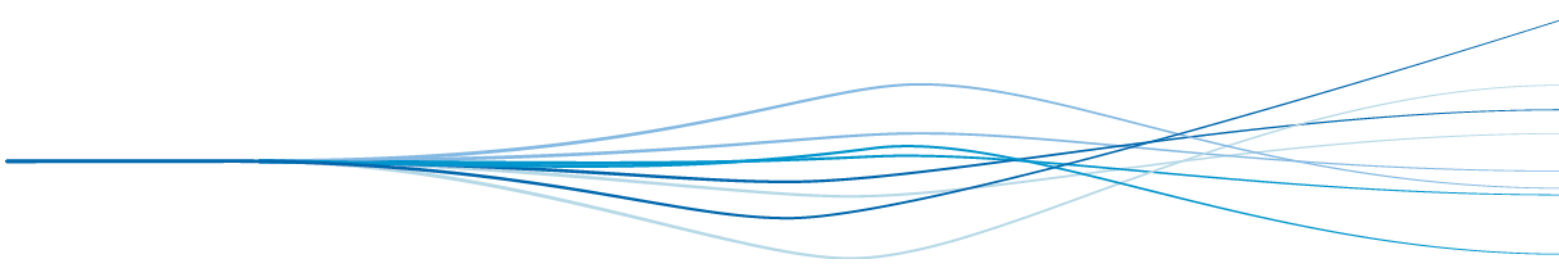
- Nutzungskonzept, ggf. inkl. städtebaulichem Konzept
 - o Lageplan mit Freiflächen und Abständen (Maßstab 1:500)
 - o Nutzungsplan (Flächenaufteilung inkl. Erfassung der Nachbarschaftsgrundstücke)
 - o Luftbilder (farbig)
 - o Erläuterung der Nutzungsqualität, Abstellflächen (außen), Außenwirkung, Identifikationspotenzial, Innovation, Sogwirkung, Alleinstellungsmerkmal, Umgang mit dem Bestandsobjekt: Abriss/Sanierung/Teilsanierung)

- Städtebauliche Qualität/Architektur
 - o 2 Außenansichten sowie ein Funktionsplan
 - o Ein digitales Kubus-Modell (Dateiformat DWG oder Dxf)
 - o Erläuterung: Umgang mit angrenzenden Bestandsgebäuden (z. B. Stadtarchiv), Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze und Fahrradständer, Qualität der Freiraumplanung, Integration in das Quartier, Fassadengestaltung

- Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
 - o Erläuterung: Beschreibung Energiestandards/Energiekonzept, ökologisches Bauen/Baustoffrecycling, Mobilitätskonzept, umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise/Sanierung, Klimaanpassungsmaßnahmen, Umgang mit Regenwasser, Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen, Innovationsgrad)

Darüber hinaus sollen die Realisierungsmöglichkeiten des Konzepts inkl. Zeitplan und Investitionsvolumen dargestellt werden. 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 11.05.2024 – ausschließlich elektronisch unter folgendem Link einreichen:

www.subreport-elvis.de/E21841871

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.

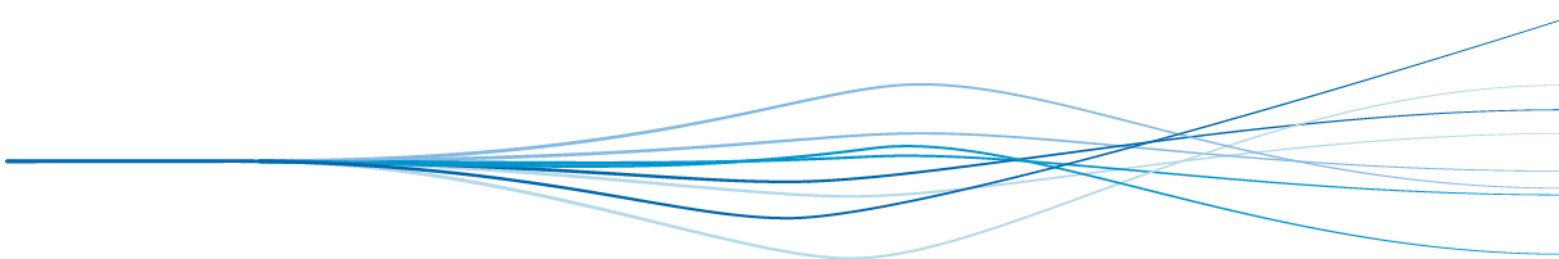
Der Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven (GGG) behält sich vor, von den Interessent*innen weitere Informationen anzufordern.

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.

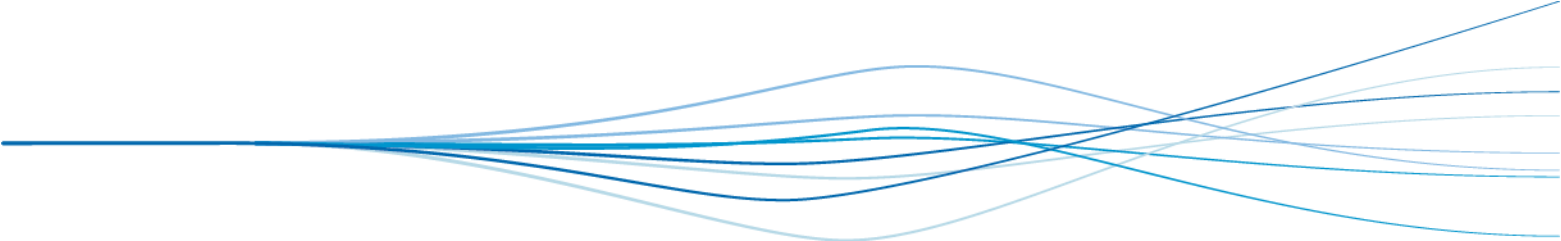
Die Veröffentlichung der Objektunterlage (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven (GGG) erlaubt.



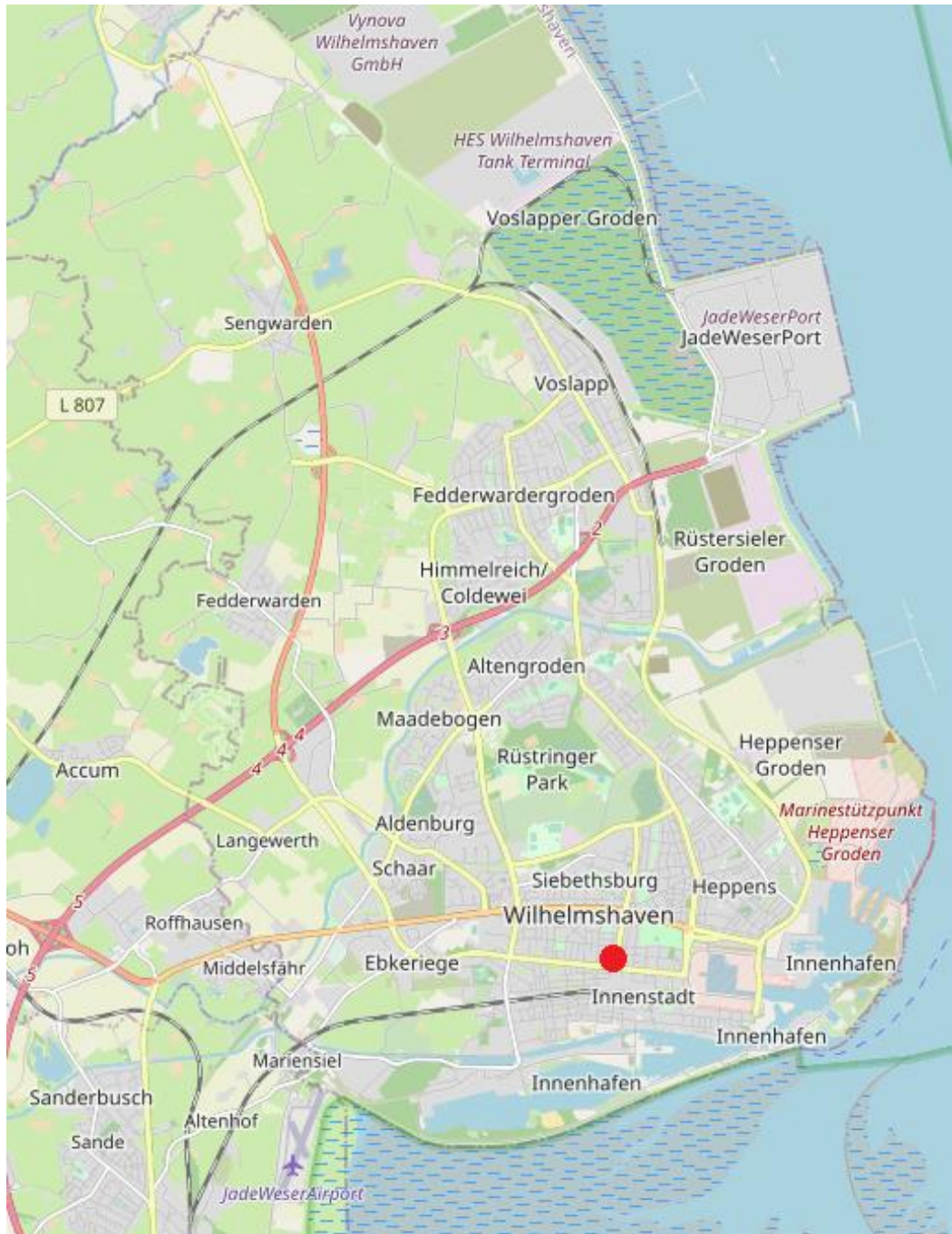
Auskunft und Kontakt

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

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



Stadtplan



Luftbild (Jadezentrum und Brücke)



Maßstab: 1 : 1266

0 39 78 m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN

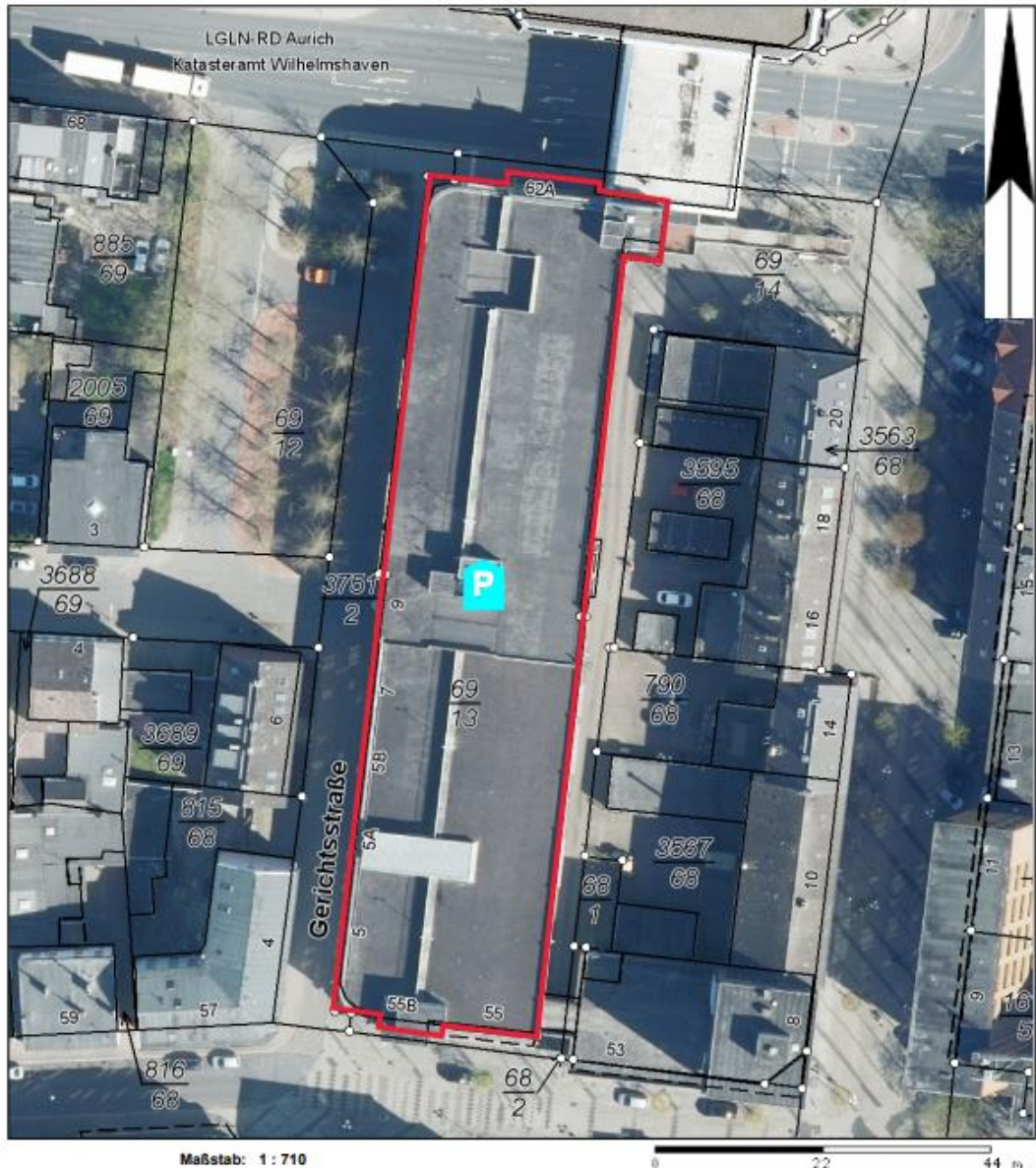
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich • Katasteramt Wilhelmshaven

Stand: 08.04.2023

Bereitgestellt durch: Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -



Luftbild (PiZ)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich • Katasteramt Wilhelmshaven

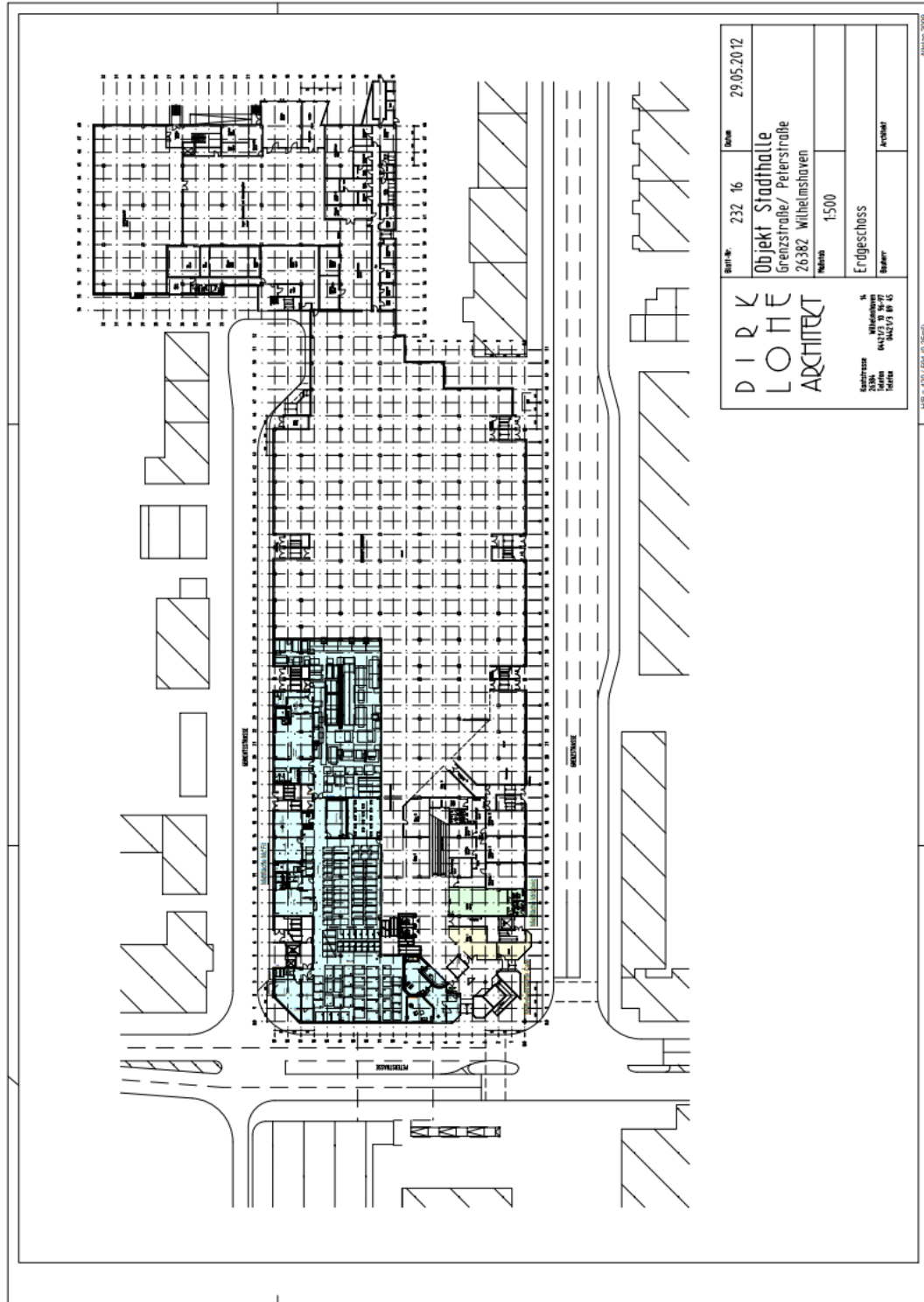
Stand: 08.04.2023

Bereitgestellt durch: Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -

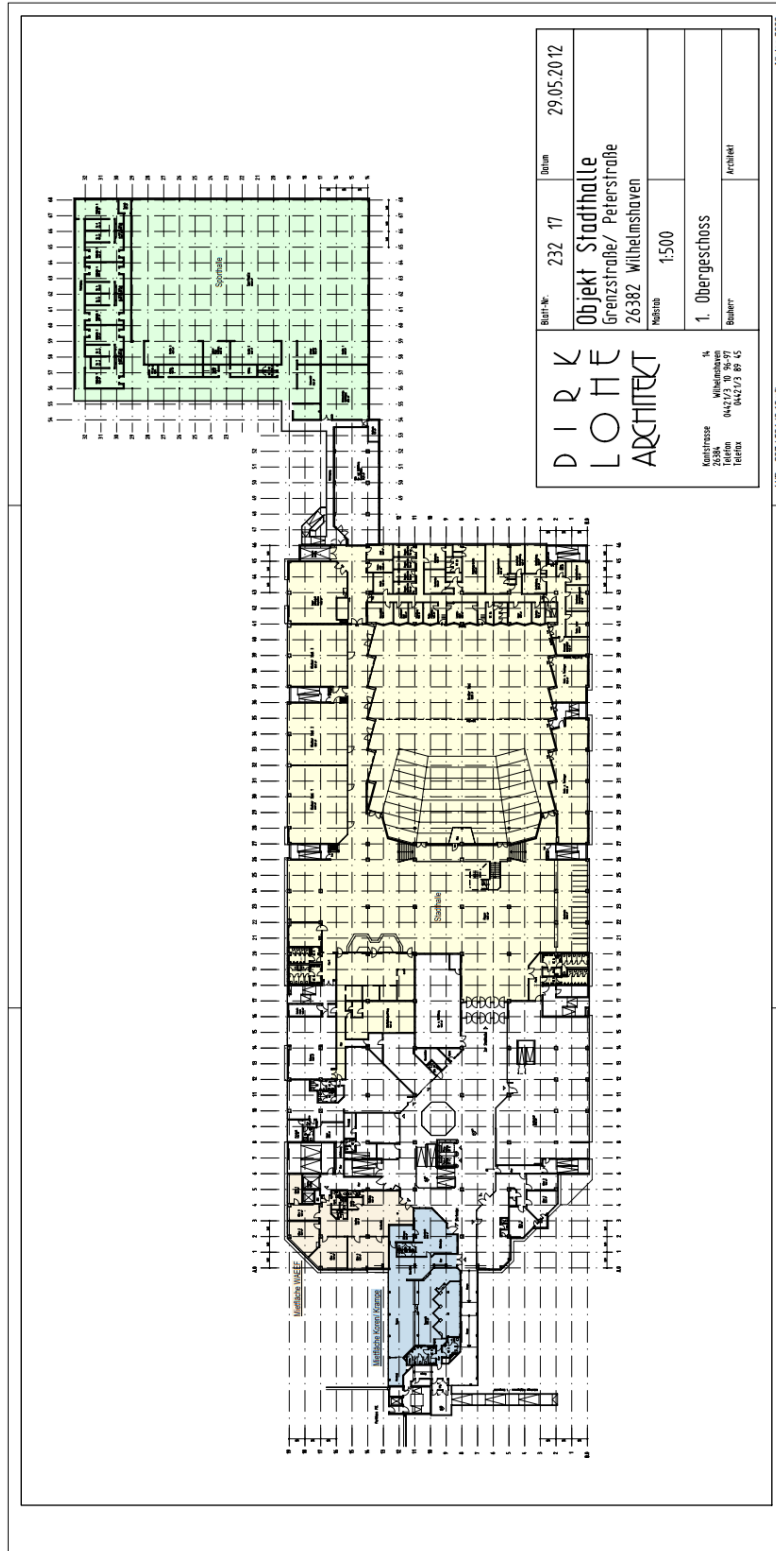


Grundrisse

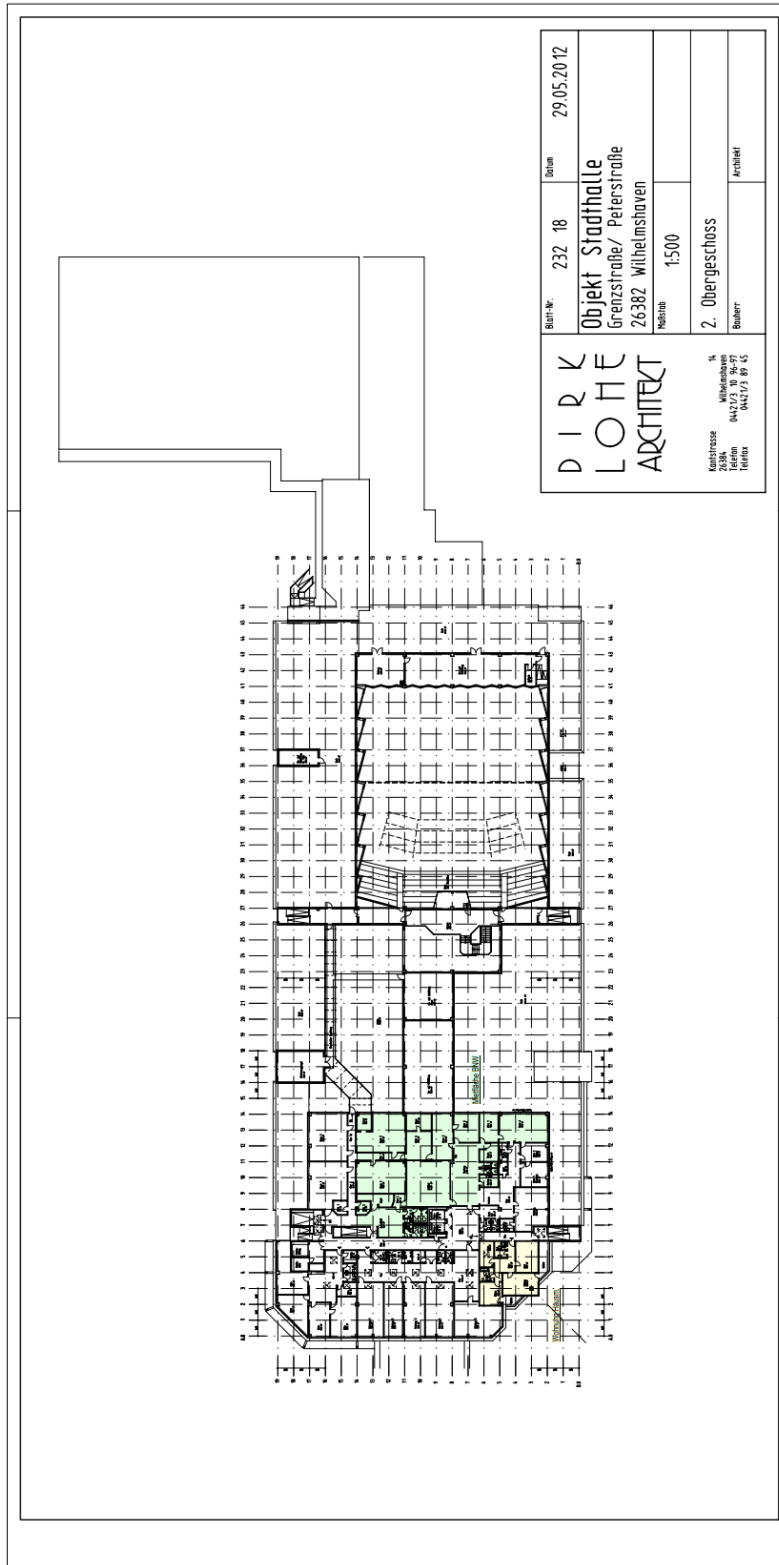
Jadezentrum EG



Jadezentrum 1. OG:



Jadezentrum 2. OG:



Jadezentrum -1. KG:

