



EXPOSÉ

Angebotsunterlagen
Ehemalige JVA Göttingen

Obere-Masch-Straße 9, 37073 Göttingen

ABSTRACT

Objektanschrift:	Obere-Masch-Straße 9 37073 Göttingen
Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Bauten / Baujahre / Nutzfläche:	die ehem. JVA wurde 1836 erbaut. Die Nutzfläche im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss beträgt zusammen ca. 1.274 m ² .
Instandhaltungszustand:	mangelhaft, dringend renovierungsbedürftig
Heizung / WW:	Neueinbau notwendig. Fernwärmeanschluss möglich.
Derzeitige Nutzung:	Leerstand
Planungsrecht:	Bebauungsplan Göttingen Nr. 165 „Maschstraßenviertel“, Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Göttinger Innenstadt
Festsetzung:	Fläche für den Gemeinbedarf Justiz
Denkmalschutz:	Einzeldenkmal
Außenanlagen / Stellplätze:	Drei Innenhöfe, keine Stellplätze
Mind. Kaufpreisgebot:	140.000 €
Einzureichende Unterlagen:	Nutzungskonzept, Finanzierungskonzept und Kaufpreis

INHALT

Vorbemerkungen	4	V. RAHMENBEDINGUNGEN	13
I. RAHMENDATEN	5	1. Erhalt/An- und Ausbau und Erwerb des Objektes	13
1. Makrostandort	6	2. Denkmalschutzrechtliche Anforderungen	13
2. Mikrostandort	7	3. Brand-, Schallschutz- und sonstige Anforderungen	13
II. BESCHREIBUNG DES KAUFGEGENSTANDES	8	4. Energetische und gestalterische Anforderungen	14
1. Grundstücksbeschaffenheit	8	5. Zuschlagserteilung	14
2. Belastungen	9	6. Kaufvertrag/Erbbaurecht	14
2.1 Belastungen im Grundbuch	9	6.1 Kaufpreisfälligkeit	14
2.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis	9	6.2 Gewährleistungsausschluss	14
2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	9	6.3 Wiederkaufsrecht/Vorkaufsrecht	14
2.4 Erschließung	9	6.4 Erbbaurecht	15
III. BAUTEN	10	6.5 Grunderwerbsnebenkosten	15
1. Gebäude	10	VI. VERFAHREN	16
2. Heizung, Wasser- und Stromversorgung	11	1. Beurteilungskriterien	16
3. Instandhaltungszustand	11	2. Angebotsunterlagen	16
4. Außenanlagen/Stellplatzsituation		3. Zuschlag	16
IV. BAURECHTLICHE BESCHAFFENHEIT	12	VII. TERMINE UND FRISTEN	17
1. Denkmalschutz	12	1. Besichtigungen	17
2. Planungsrecht	12	2. Rückfragen	17
3. Sanierungsverfahren	12	3. Angebotsabgabetermin	17
		ALLGEMEINE INFORMATIONEN	18
		ANLAGEN	

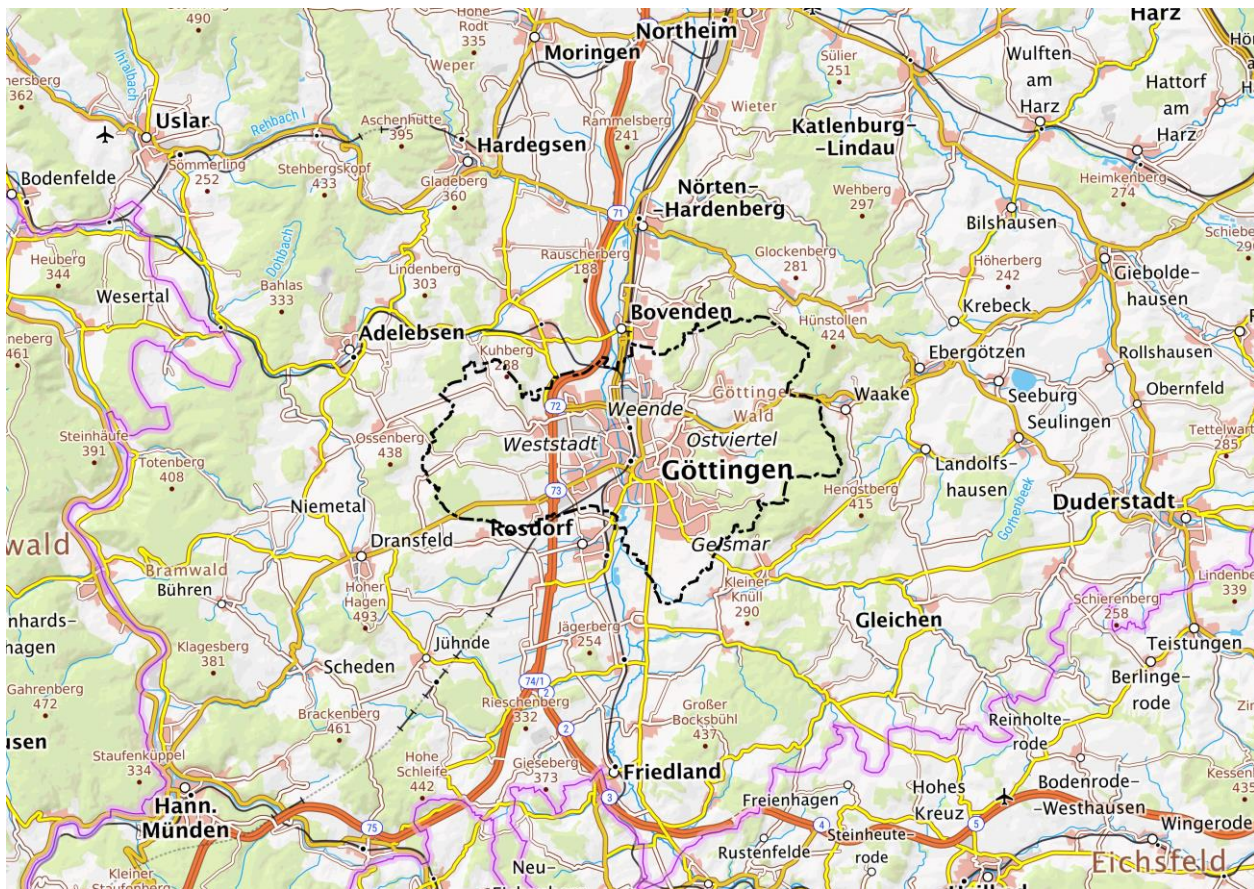
Die Stadt Göttingen ist Eigentümerin der Immobilie Obere-Masch-Straße 9, 37073 Göttingen. Das historische und denkmalgeschützte Gebäude wurde 1836 erbaut und als Justizvollzugsanstalt genutzt. Nach dem Neubau der Justizvollzugsanstalt im nahegelegenen Rosdorf war die ehemalige Justizvollzugsanstalt bedeutungslos geworden und wurde von der Stadt Göttingen vom Land Niedersachsen erworben. Das Gebäude ist in jüngerer Vergangenheit als Lagergebäude genutzt wurden und steht seit einiger Zeit leer. Die Stadt Göttingen bietet diese Immobilien an einem attraktiven Standort zum Verkauf an. Alternativ ist auch die Begründung eines Erbbaurechtes denkbar. Die nun folgenden textlichen

Inhalte beschreiben zunächst die Rahmendaten der Immobilie (Makro- und Mikrostandort) und gehen dann auf den Kaufgegenstand (Grundstück & Belastungen) ein. Die darauffolgenden Darstellungen fassen ferner wichtige Informationen zu geltendem Baurecht und Denkmalschutz sowie zu den Rahmenbedingungen des Verfahrens und eines möglichen Verkaufs, zusammen. Das Procedere der Angebotsabgabe wird in Abschnitt VI. beschrieben, hier wird ebenfalls über rechtliche Begebenheiten informiert. Der Anhang des Exposés enthält diverse nicht maßstabgetreue Grundrisse der einzelnen Gebäudeteile.

I. Rahmendaten



Göttingen, Groner Tor



Göttingen, DTK250, BKG

I. RAHMENDATEN

1. Makrostandort

Mit rd. 135.000 Einwohner*innen liegt die Universitätsstadt Göttingen in Südniedersachsen und in der Metropolregion (EMR) Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Die Stadt ist attraktives Oberzentrum und genießt mit der Georg-August-Universität (rd. 30.000 Studierende) und anderen Wissenschaftsstandorten weltweiten Ruf in Forschung und Wissenschaft. Zahlreiche Nobelpreise und weitere Auszeichnungen unterstreichen die herausragenden wissenschaftlichen Leistungen der Universität Göttingen. Eine Vielzahl verschiedenster Forschungsinstitute, u.a. vier Max-Planck-Institute, das Deutsche Primatenzentrum, das Fraunhofer Institut sowie Privat- und Fachhochschulen sind vor Ort ansässig. Die Wirtschaft am Makrostandort wird

überwiegend durch die Wachstumsbereiche Life Science, Mess- und Regeltechnik und durch die Biotechnologie dominiert. Hiesige Weltmarktführer wie Sartorius oder Mahr sind nahezu Oligopole ihrer Disziplin und steigern mit einer Vielzahl hochqualifizierter Fachkräfte die Attraktivität Göttingens als Wirtschaftsstandort in der Region. Dieses Merkmal wird mit der zentralen Verkehrslage an den Schienenmagistralen Hamburg-Hannover-Göttingen-Würzburg-München und Berlin-Braunschweig-Göttingen-Frankfurt-Mannheim-Stuttgart (ICE-Linien) sowie mit dem direkten Anschluss an die BAB 7 (Flensburg-Füssen) und an die BAB 38 (Göttingen-Leipzig) unterstrichen.



Historische Aula der Universität (o. li.), Altes Rathaus mit Marktplatz (u. li.), Göttinger Wahrzeichen: Das Gänselesel (re.)

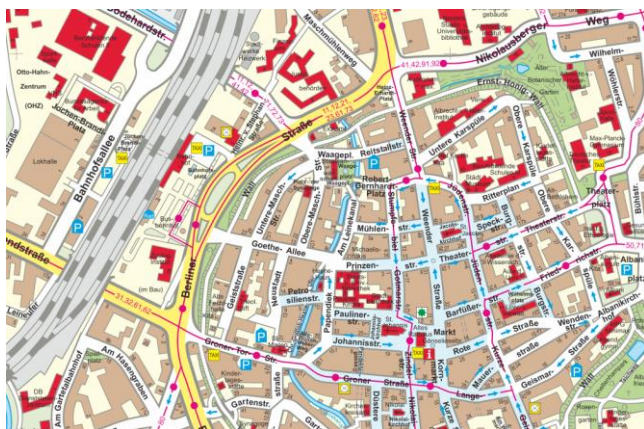
2. Mikrostandort

Das Objekt selbst befindet sich direkt am nordwestlichen Rand der Innenstadt, 200 m westlich von der zentralen Fußgängerzone und in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Carré am Leinekanal. Der ICE-Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Im Norden und Osten grenzen der Waageplatz mit der Staatsanwaltschaft sowie die

historischen Wallanlagen an. Die Umgebung ist von gewerblicher und Wohnnutzung geprägt. Sämtliche Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs sind wegen der zentrumsnahen Lage fußläufig zu erreichen. Auch die Anbindung an den örtlichen ÖPNV ist problemlos gewährleistet.



Lage des Kaufgrundstücks, Straßenbefahrung Cyclomedia Juni 2023



Auszug aus dem Stadtplan; ©FD Geoservice und Grundstücke



Auszug aus dem Luftbild 2022; ©FD Geoservice und Grundstücke

II. BESCHREIBUNG DES KAUFGEGENSTANDES

Angeboten wird eine denkmalgeschützte Immobilie mit Charme und Potenzial in exzellenter Innenstadtlage

1. Grundstücksbeschaffenheit

Das überwiegend rechteckig geschnittene Kaufgrundstück umfasst eine Gesamtgröße von 1.000 m². Das Gebäude besitzt drei Geschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Bestandsverzeichnis Gemarkung Göttingen

Lfd. Nr. : Flur 21

1 Flurstück 65, Größe 1000 m²



Vorderansicht

II. BESCHREIBUNG DES KAUFGEGENSTANDES

2. Belastungen

2.1 Grundbuch

Im Grundbuch bestehen keine Belastungen für das Grundstück.

2.2 Baulastenverzeichnis

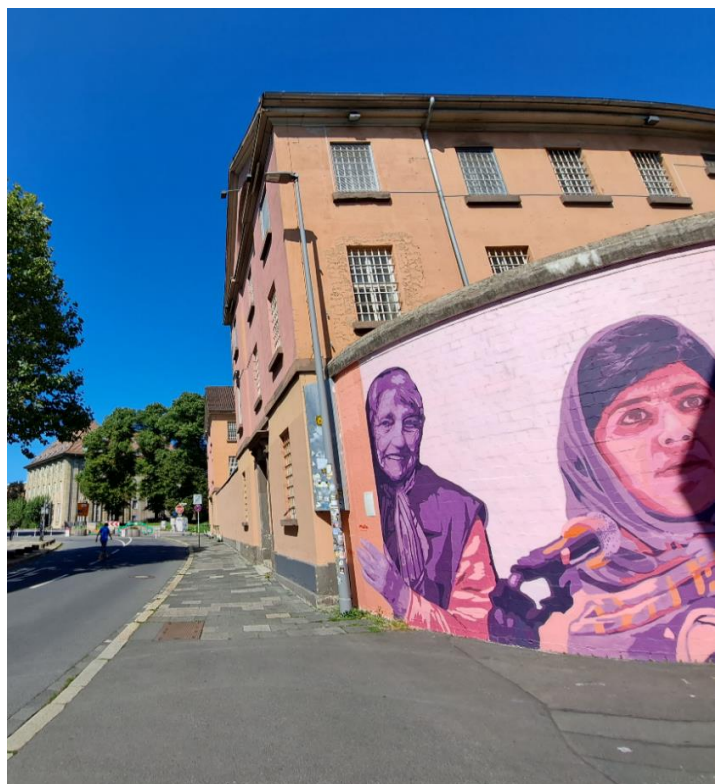
Im Baulastenverzeichnis sind keine Belastungen für das Grundstück nachgewiesen.

2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungs-, Abwasser- und Kostenerstattungsbeiträge sind derzeit nicht rückständig. Die Verkäuferin weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass aufgrund des Sanierungsverfahrens „Göttingen nördliche Innenstadt“ die Erhebung von sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträgen nicht auszuschließen ist.

2.4 Erschließung

Das Kaufgrundstück im Süden ist über eine Zufahrt zu einem kleinen überdachten Innenhof für Fahrzeuge zugänglich und verfügt von der Straße Obere-Masch-Straße her über zwei Personenzugänge. Der gemeinsam mit der östlichen Nachbarin nutzbare größere Innenhof ist ebenfalls über zwei Türen zugänglich. Der kleinere Innenhof im Westen (ehemaliger Ausgang für die Gefangenen) wird über eine Tür vom unteren Zellentrakt erreicht.



Ansicht von Südwesten

III. BAUTEN

1. Gebäude (ehem. JVA Göttingen)

(derzeitig ungenutzt)

Die Nutzfläche beträgt
im Erdgeschoss ca. 397 qm,
im 1. Obergeschoss ca. 430 qm und
im 2. Obergeschoss ca. 445 qm.

Aufteilung:

Kellerraum:	Abstellräume
Erdgeschoss:	Eingangsbereich, Verwaltungsräume, Aufenthaltsräume, Wachräume, Wirtschaftsräume, Sanitäranlagen, Zellen, Hof
1. Obergeschoss:	Zellen, Verwaltungsräume, Sanitäranlagen, Versorgung
2. Obergeschoss:	Zellen, Gemeinschaftsräume, Verwaltungsräume, Sanitäranlagen
Dachgeschoss:	Abstellraum



Nördliches Treppenhaus, 1. OG

Ausstattung:

Wände:	außen / innen massiv mit Putz / Anstrich
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach mit Hohlpfannen
Fußböden:	Zementestrich, Kunststoffbelag, Fliesen
Fenster:	überwiegend Holzfenster, Einfach-, tlw. mit Isolierver- glasung, tlw. Kunststoffenster vergittert
Türen:	Holz- und Metalltüren
Treppen:	massiv mit Eisengeländer, tlw. Stahltreppe
Heizung:	Es besteht der Bedarf einer komplett zu erneuernden Heizungsanlage
Wasser:	Wasser wurde abgestellt, Wasseruhr nicht mehr vor- handen.
Abwasser:	Abwasseranschluss nicht mehr vorhanden

2. Heizung, Wasser- und Stromversorgung

Die Wasserversorgung wurde beim Ankauf 2008 eingestellt und somit gibt es keine Sanitäre Versorgung. Die Heizungsversorgung erfolgte vor dem Verkauf über das Nachbargebäude, diese Leitungen wurden dann jedoch gekappt. Somit müsste ein neues Heizungssystem eingebaut werden. Die Stromversorgung im Gebäude bedarf einer Instandsetzung.

3. Instandhaltungszustand

Der lange Leerstand und die schon zur Zeit des Betriebes als JVA unterlassene Instandhaltung tragen zu einem eher negativen Erscheinungsbild des Objektes bei.

Es wird empfohlen, das Objekt von einem Bausachverständigen begutachten zu lassen.

4. Außenanlagen und Stellplatzsituation

Außer den beiden begehbaren Innenhöfen und dem überdachten südlichen Innenhof stehen zwar keine weiteren Außenanlagen zu Verfügung. Jedoch werden die öffentlichen Spielanlagen auf dem benachbarten Waageplatz gerade neu gestaltet. Stellplätze für PKW sind nicht vorhanden



Nordflügel

IV. BAURECHTLICHE BESCHAFFENHEIT

1. Denkmalschutz

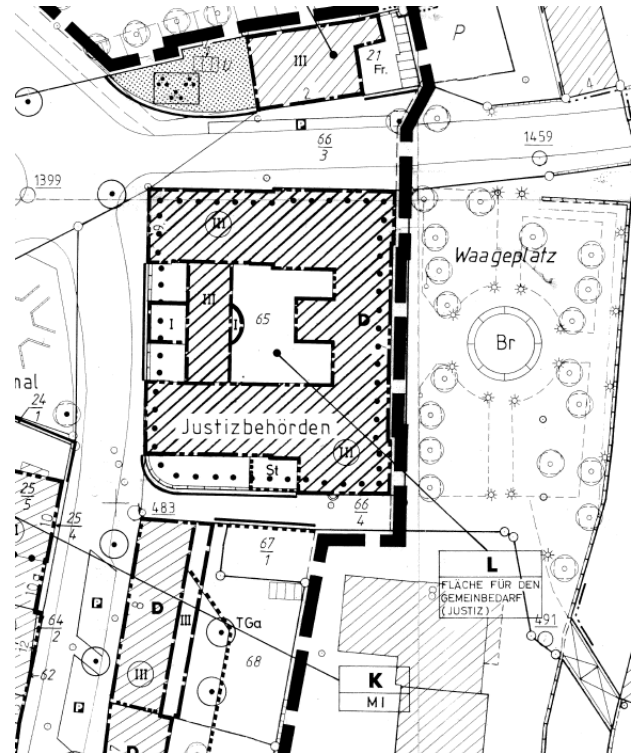
Bei der ehem. Justizvollzugsanstalt Göttingen handelt es sich seit 01.08.1982 um ein Einzeldenkmal.

2. Planungsrecht

Der zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 165 „Maschstraßenviertel“ setzt für das vorliegende Objekt eine „Gemeinbedarfsfläche Justiz“ fest. Zudem gilt die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für die Göttinger Innenstadt (ÖBV).

Grundsätzlich sind bei einer Nutzungsänderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die herausragende Charakteristik der Gebäude, sowie die möglichen Nutzungsszenarien, eröffnen die Möglichkeit, dass der Rat der Stadt Göttingen einer Änderung des Bauplanungsrechtes zustimmt.

Auszüge aus dem aktuellen Bebauungsplan entnehmen Sie bitte der digitalen Bebauungsplanauskunft der Stadt Göttingen unter (<https://geoportal.goettingen.de/MapSolution/apps/app/client/planauskunft>).



Auszug aus den Bebauungsplan Nr. 165, Maschstraßenviertel

2. Sanierungsverfahren

Das Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ werden hier verschiedene Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung und Stärkung sozialer Strukturen im Quartier durchgeführt (weitergehende Informationen: www.goe.de/noerdliche-innenstadt). Die festgelegten Sanierungsziele sind bei der Entwicklung der Immobilie zu berücksichtigen. Zugleich bieten sich durch das Sanierungsverfahren und im Rahmen des Sanierungsverfahren jedoch auch verschiedenen Fördermöglichkeiten an.

V. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Erhalt-/An- und Ausbau und Erwerb des Objektes

Das Objekt ist nur im Ganzen zu erwerben, ein Teilerwerb der einzelnen Gebäude und eine damit verbundene Teilung des Grundstücks sind nicht möglich. Im Falle eines Erwerbs sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und das zugehörige Grundstück, insbesondere im Hinblick auf die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, zu erhalten.

2. Denkmalschutzrechtliche Anforderungen

Im Falle eines Erwerbs sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und die zugehörigen Hofflächen, insbesondere im Hinblick auf die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, zu erhalten.

Gemäß Nr. IV.1 dieses Exposés handelt es sich bei dem klassizistischen Gefängnisgebäude mit den beiden von Mauern eingefassten Höfen um ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Es ist zusätzlich Teil des Baukulturensembles Innenstadt von Göttingen.

Zum Schutzzumfang und der denkmalfachlichen Ausweisung des Baudenkmals gehören insbesondere die historischen Grundrissstrukturen des ehemaligen Gefängnisses. Im Besonderen gilt dies für die Zellenstrukturen im Südtrakt und im Verbindungstrakt, hier mit den starken Trennmauern, den hochgesetzten und vergitterten Fenstern. Insgesamt sollten die Fenstervergitterungen als ein hervorstechendes Merkmal und als Zeugnis der ursprünglichen Gebäudefunktion und -nutzung erhalten bleiben. Ebenfalls bedeutsam sind die Hofmauern, welche den Spazierhof und den etwas später hinzugefügten Hof an der Südecke einfassen. Die für die Bauzeit typischen halbrunden Giebelfenster sind zu erhalten. Von

größeren Eingriffen in die weitgehend ungestört erhaltene Dachkonstruktion ist abzusehen.

Im Falle einer Zuschlagserteilung verpflichtet sich die kaufende Partei von Gesetzes wegen die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten und bei der künftigen Nutzung zu wahren. Insofern sind sämtliche Baumaßnahmen detailliert mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedürfen gem. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) einer schriftlichen Genehmigung. Im Vorfeld der Planung ist eine sorgfältige bauhistorische Voruntersuchung vorzunehmen.

Für einen reibungslosen Ablauf und insbesondere aufgrund des hochwertigen Denkmals wird im Vorfeld darauf hingewiesen, dass die kaufende Partei einen entsprechenden und bestenfalls ausgewiesenen denkmalpflegerischen Sachverständigen über alle Planungs- und Bauphase hinzuziehen sollte.

3. Brand-, Schallschutz- und sonstige Anforderungen

Im Rahmen des Bauantrages für die Nutzungsänderung ist durch den Fachdienst Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie der Stadt Göttingen zu prüfen, ob das Vorhaben die Vorschriften des Planungsrechts, der Niedersächsischen Bauordnung und des Denkmalschutzrechtes erfüllt. Dazu gehört u. a. die Bearbeitung von Detailfragen im Bereich des Schall- und Brandschutzes. In beiden Fachgebieten empfiehlt sich eine Prüfung unter einer etwaigen Beteiligung der zuständigen Fachbereiche Umwelt und Feuerwehr, der Stadt Göttingen. Hinsichtlich der brandschutztechnischen Anforderungen empfiehlt sich ferner die Hinzuziehung eines Brandschutzgutachters.

4. Energetische und gestalterische Anforderungen

Das Nutzungskonzept der Immobilie hat sich in das Innenstadtensemble harmonisch einzufügen. Gerade die Mischung aus urbanem Leben und der herausragenden Charakteristik des Stadtteils sind unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen der Immobilie in einem ökonomisch wertvollen Nutzungskonzept zu vereinen.

Ferner sind aktuelle energetische Richtlinien und Gesetze, insbesondere die §§ 1 - 12 der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV) bei der Neuausrichtung der Nutzung zu berücksichtigen. In diesem Zuge ist zu beachten, dass die erforderlichen Werte zum Klimaschutz i. S. einschlägiger Verordnungen bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden möglicherweise nicht vollständig erreicht werden können. Denkmalverträgliche Wärmedämmmaßnahmen sind in diesem Zuge mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld einvernehmlich abzustimmen und bedürfen gemäß § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Bei der Umsetzung energetisch effizienter Ansätze ist der Fachdienst Klimaschutz und Energie der Stadt Göttingen zu beteiligen. Darüber hinaus sollte bei allen Baumaßnahmen besonderes Augenmerk auf die Auswahl der Baustoffe hinsichtlich des Energieeinsatzes bei der Herstellung, der Verarbeitung und beim Recycling gelegt werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass bei der Auswahl der Baumaterialien Aspekte wie Umwelt-, Ressourcen- oder Gesundheitsschutz einen besonders hohen Stellenwert haben.

5. Zuschlagserteilung

Nach Zuschlagserteilung ist der Abschluss einer befristeten Reservierungsvereinbarung geplant. Während dieser Reservierungszeit sollen die investorentseitigen Planungen und ein Finanzierungskonzept ausgearbeitet werden, die Grundlage für einen Kaufvertrag (bzw. Erbbaurechtsvertrag) bilden sollen. Ist das

Bauplanungsrecht anzupassen, so erstreckt sich die Reservierungszeit auch über den Zeitraum des öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanänderungsprozesses. Eine Garantie für die Realisierung gewünschter Planungsrechtsänderungen kann wegen der unabhängigen Satzungsgebungszuständigkeit des Rates der Stadt Göttingen nicht gegeben werden. Kosten für die Bebauungsplanänderung sind investorentseitig zu tragen.

6. Kaufvertrag/Erbbaurecht

Bei dem Zustandekommen eines Grundstücks-Kaufvertrages sind folgende Rahmenbedingungen grundsätzlich zu beachten:

6.1 Kaufpreisfälligkeit

Die Zahlung des Gesamtkaufpreises wird Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung fällig.

6.2 Gewährleistungsausschluss

Die Käufer*in ist der Kaufgegenstand vor Abschluss eines Kaufvertrages bekannt. Der Verkauf des Kaufgegenstandes erfolgt in dem gegenwärtigen Zustand, in dem er sich zurzeit befindet. Eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit wird von der Verkäuferin nicht gewährleistet. Die Rechte der Käufer*in wegen eines Sach- und Rechtsmangels des Kaufgegenstandes, insbesondere wegen der Boden- und Gebäudebeschaffenheit, werden ausgeschlossen.

6.3 Wiederkaufsrecht/Vorkaufsrecht

Ein wesentliches Kriterium für den Entschluss der Stadt, das Ensemble zu veräußern, ist unter anderem der Erhalt der teils denkmalgeschützten Objekte sowie die Realisierung einer wirtschaftlich sinnvollen Nachnutzung der Immobilie. Ab dem Tage der Beurkundung darf das erworbene Anwesen nur der konzeptgetreuen und genehmigten Nutzung dienen. Zu diesem Zweck wird das eingereichte Nutzungskonzept Vertragsbestandteil. Die Erwerber*in räumt der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht für den Fall ein, dass die maßgebliche Umnutzung des Ensembles

nicht spätestens sechs Monate nach Erteilung der Genehmigung für die Nutzungsänderung umgesetzt wird. Der Bauantrag zur Realisierung des vorgelegten Konzepts bzw. einer etwaigen Nutzungsänderung soll dabei spätestens ein Jahr nach Beurkundung des Kaufvertrages bei der zuständigen Stelle der Stadt Göttingen vorgelegt werden. Im gleichen Zuge verpflichtet sich die Erwerber*in das Vertragsobjekt während der Umnutzungsphase und mindestens 10 Jahre nach Erteilung der Genehmigung nicht an Dritte zu veräußern. Als Dritte gilt nicht der jeweilige Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner bzw. Abkömmling, sofern diese die mit dem Kaufvertrag eingegangenen Pflichten übernimmt und die Stadt Göttingen der Veräußerung schriftlich zugestimmt hat. Als Veräußerung gilt hierbei jedes Rechtsgeschäft, das Dritten die Verwertung oder Nutzung des Ensembles auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Bestellung eines Erbbaurechts, Einräumung schuldrechtlicher Nutzungsrechte, Nießbrauchrechte etc., sowie die Einräumung mehrheitlicher Beteiligungen an Eigentümer-gesellschaften. Verstößt die Erwerber*in gegen die vorgenannten Pflichten, auch nur für Teile des Ensembles, oder wird die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das Vertragsobjekt angeordnet - es sei denn diese wird binnen 2 Monaten ab Anordnung wieder aufgehoben - oder wird das Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet bzw. mangels Masse nicht eröffnet oder gibt sie die eidesstattliche Erklärung i. S. d. §§ 807, 883 ZPO ab, ist die Verkäuferin zum Wiederkauf berechtigt.

Die Erwerber*in wird verpflichtet diese Auflagen auch an Rechtsnachfolger weiterzugeben. Das Wiederkaufsrecht wird über die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Göttingen gesichert. Für den Zeitraum nach Ablauf der zehnjährigen Selbst-nutzungsdauer räumt die Erwerber*in der Verkäuferin ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Hier behält sich die Verkäuferin ebenfalls die grundbuchrechtliche Sicherung vor. Zur Sicherung der Nutzungsbeschränkung wird eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

6.4 Erbbaurecht

Im Falle des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrages, werden die oben genannten Sicherungsinstrumente zur Realisation entsprechend im Erbbaurechtsvertrag umgesetzt.

6.5 Verkaufsnebenkosten

Sämtliche Verkaufsnebenkosten (Notarkosten und Grunderwerbsteuer u.ä.) sind im Kaufpreis nicht enthalten und von der Käufer*in zu tragen



Blick vom Nordflügel auf den kleineren Innenhof

VI. VERFAHREN

1. Beurteilungskriterien für den Verkauf

Zur Erzielung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes, das die herausragende Charakteristik der Immobilie mit den Anforderungen des Denkmalschutzes vereint, werden die eingereichten Konzepte anhand der nachfolgenden Kriterien beurteilt:

1. Qualität des Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes 40%

- Das Nutzungskonzept sollte aus dem Innenstadtleitbild abgeleitet werden und zum innerstädtischen Umfeld der Immobilie passen.
- Vorstellbar wären beispielsweise Nutzungsformen mit Fokus auf nachhaltiger Gastronomie, Gründungsförderung, unternehmerisch oder sozial ausgerichteter Beratung, Gesundheit und/oder allgemeiner Verwaltungstätigkeit.

2. Höhe des Kauf- und Erbbaurechtsangebotes 30%

3. Realisierungszeitraum 15%

4. Berücksichtigung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekten 10%

5. Erfahrung des Interessenten mit der Entwicklung vergleichbarer Immobilien 5%

2. Angebotsunterlagen

Folgende Unterlagen werden zur sachgerechten Beurteilung eines Angebotes erbeten:

- schriftliches eindeutig beziffertes Kaufpreisangebot (volle Eurobeträge) oder Angebot eines Erbbaurechtes (Erbbauzins, Laufzeit).
- Nutzungskonzept nach den Anforderungen der Abs. IV und V dieses Exposés (schriftliche Ausarbeitung des Konzepts inkl. Pläne und Skizzen)
- Finanzierungskonzept

Sollten Unterlagen fehlen, behält sich die Stadt Göttingen vor, diese mit angemessener Nachfrist nachzufordern und das Angebot ggfls. deswegen abzulehnen.

3. Zuschlag

Über den Zuschlag entscheidet das zuständige Beschlussgremium (Verwaltungsausschuss) der Stadt Göttingen.

VII. TERMINE UND FRISTEN

1. Besichtigung

Die Möglichkeit einer Besichtigung wird für Interessierte mit ernst gemeinten Erwerbsabsichten voraussichtlich im Rahmen mehrerer Sammeltermine geboten. Sofern Sie an einer Besichtigung teilnehmen möchten, senden Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse) sowie der kurz beschriebener Konzeptidee an grundstuecke@goettingen.de.

2. Rückfragen

Rückfragen können an folgende E-Mail-Adresse grundstuecke@goettingen.de gerichtet werden. Die eingehenden Fragen werden dann an die zuständigen Fachdienste weitergeleitet und zeitnah beantwortet.

3. Angebotsabgabetermin

Die kompletten Bewerbungsunterlagen und Kaufpreisgebote müssen bis spätestens 01.06.2024, 10.00 Uhr, bei der Stadt Göttingen vorliegen:

STADT GÖTTINGEN
-Zentrale Vergabestelle-
HIROSHIMAPLATZ 1-4
37083 GÖTTINGEN

Die schriftlichen Konzeptunterlagen können während der Öffnungszeiten durch die Bediensteten in Zimmer 102 des Neuen Rathauses angenommen werden:

Montag - Freitag	8:30 Uhr - 12:00 Uhr
Donnerstags	14:00 Uhr - 17:00 Uhr

Darüber hinaus können Konzeptunterlagen zu den Öffnungszeiten des Neuen Rathauses in einem verschlossenen Umschlag in den Briefkasten, der sich neben der Eingangstür des Zimmers 102 im Neuen Rathaus befindet, eingeworfen werden:

Montag - Mittwoch	7:00 Uhr - 17:00 Uhr
Donnerstag	7:00 Uhr - 18:30 Uhr
Freitag	7:00 Uhr - 14:00 Uhr

Der Eingang bei der Zentralen Poststelle der Stadt Göttingen oder der Einwurf in einen außerhalb des Neuen Rathauses angebrachten Hausbriefkastens genügen für einen Zugang bei der Zentralen Vergabestelle nicht.

Das vorliegende Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der Angaben zu der rechtlichen und tatsächlichen Beschaffenheit des Kaufgegenstandes sowie für die Richtigkeit aller sonstigen Daten kann keine Gewähr übernommen werden. Sämtliche Angaben sind unverbindlich, dienen ausschließlich der Information des Empfängers und begründen keinen Rechtsanspruch. Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit bzw. an den Zustand des Verkaufsgegenstands können hieraus nicht erhoben werden. Die Haftung der Stadt Göttingen für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Exposé. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor. Dies bezieht sich auch auf die dem Exposé beiliegenden Lagepläne, Karten und Grundrisse. Die Empfänger*in hat ferner keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Daten. Die Entscheidung ob, an wen und unter welchen Bedingungen ein Verkauf der Liegenschaft erfolgt, obliegt dem Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen, nach Vorberatung durch den Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke. Ferner übernimmt die Verkäuferin keine Garantie für die Genehmigung der anzustrebenden Nutzungsänderung. Dies liegt einzig im Verantwortungsbereich der Käufer*in. Während des

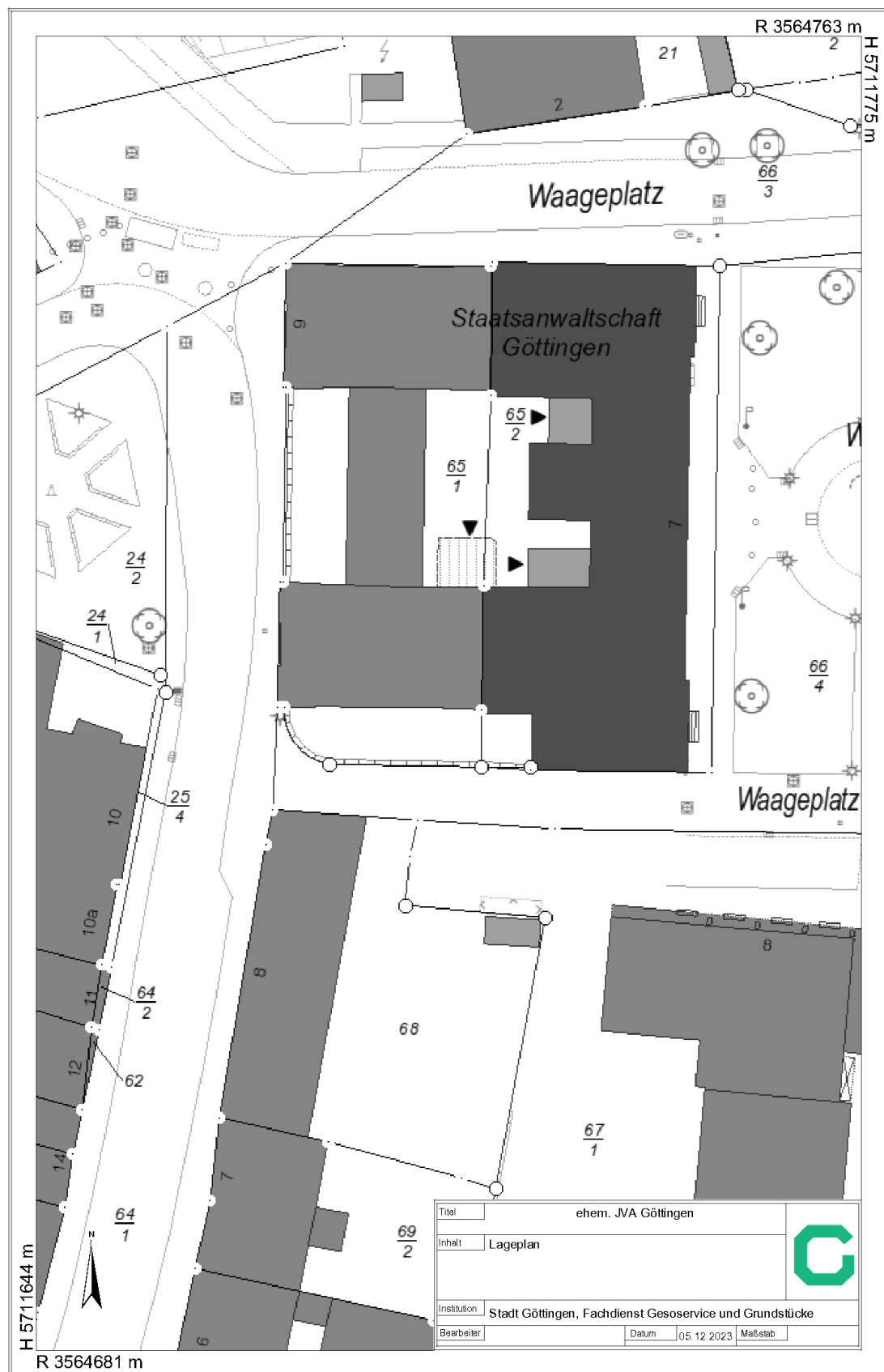
gesamten Verkaufsprozesses werden die im Exposé angegebenen Zuschlagskriterien berücksichtigt. Bei der zugrundeliegenden Verkaufsbekanntgabe handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots, die auf eigenes Risiko erfolgt. Sämtliche mit Angebotsabgabe verbundenen Kosten etwaiger Vorleistungen gehen, auch im Falle dessen, dass der Zuschlag nicht erteilt wird, zu Lasten der Bieter*in. Eine Kostenerstattung durch die Stadt Göttingen ist nicht vorgesehen. Ihre mit Angebotsabgabe verbundenen persönlichen Daten werden ausschließlich für und während des Verkaufsprozesses der Liegenschaft verwendet. Die Verkaufsbekanntgabe der Immobilie ist nicht vergleichbar mit den Verfahren nach Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL). Mit der Abgabe eines Angebots entsteht weder die Verpflichtung zum Kauf noch der Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Mit der Veröffentlichung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Göttingen nicht honoriert. Die in diesem Objekt dargestellten Texte, Karten, Grundrisse und Bilder unterliegen dem Datenschutz. Eine Vervielfachung ist nicht gestattet und wird rechtlich verfolgt.

Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

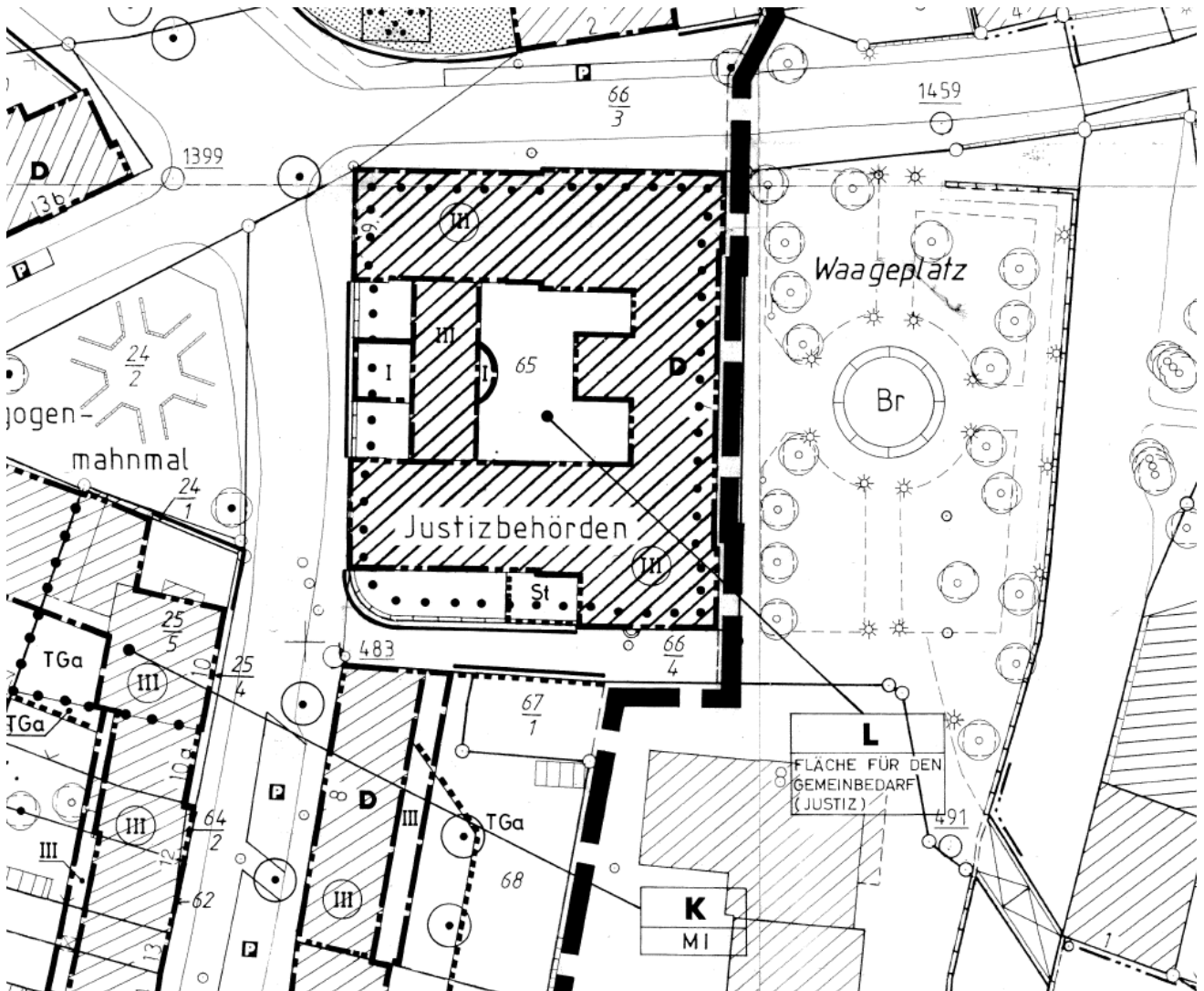
Hinweis:

Sofern nicht gesondert ausgewiesen, liegt das Urheberrecht grundsätzlich bei der Stadt Göttingen. Teile des Exposés sind aus einem Verkaufsexposé aus dem Jahre 2017 entnommen, welches die P.O.S. KRESIN DESIGN GmbH für die Stadt Göttingen gestaltet hatte.

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan (nicht maßstabsgetreu)
- Anlage 3: Textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan
- Anlage 4: Erdgeschoss-Grundriss
- Anlage 5: 1. Obergeschoss-Grundriss
- Anlage 6: 2. Obergeschoss-Grundriss
- Anlage 7: Querschnitt



Anlage 1



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEBIET	BAUGEBIET	OBERHALB DES ... SIND NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG	GEMÄSS BauNVO	ANZAHL DER ZUL. GASTSTÄTTEN
A	WA	KELLERGESESSES	§ 1 (7)	0
B	MI	—	—	0
C	MI	—	—	2
D	WB	ERDGESSESSES	§ 4a (4)	2
E	MI	1. OBERGESSESSES	§ 1 (7)	2
F	WA	KELLERGESESSES	§ 1 (7)	0
G	WA	ERDGESSESSES	§ 1 (7)	0
H	WA	KELLERGESESSES	§ 1 (7)	0
I	WB	1. OBERGESSESSES	§ 4a (4)	1
K	MI	—	—	1
L	GEM.- BED.	—	—	0
				8

2.) DIE FESTLEGUNG DER WOHNUNGSNUTZUNG (TABELLE UNTER PUNKT 1) SCHLIESST AUCH RÄUME FÜR FREIE BERUFE IN DIESEN GESSESSEN AUS GEM. § 1 ABS. 7 BauNVO.

3.) AUF DEN GRUNDSTÜCKEN UNTERE MASCH STRASSE 21 UND OBERE MASCH STRASSE 6 SIND ENTGEGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG NR.1 IM ERDGESSES NICHST STOREN DE HANDWERKSBEREIBE ZULÄSSIG GEM. § 1 (8) BauNVO.

4.) SOWEIT NICHST WOHNUNGSNUTZUNG ZWINGEND FESTGESETZT IST, SIND SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN GRUNDSÄTZLICH NUR IM VORDERGEBAUDE AN DER STRASSE ZULÄSSIG. SIE SIND SO ZU ORGANISIEREN, DASS VON IHNEN KEINE LÄRMBELÄSTIGUNGEN FÜR DIE WOHNBEVÖLKERUNG AUSGEHEN. DIE BRUTTO-GESSESFLÄCHE DER EINZELNEN GASTSTÄTTEN DARF EINSCHLIESSLICH ALLER NEBENRÄUME 120 QM NICHST ÜBERSCHREITEN GEM. § 1 (9) + § 1 (5) BauNVO. (SIEHE AUCH NR.1) AUF FREIFLÄCHEN SIND SIE AUSGESCHLOSSEN, AN DEN MIT FR BEZEICHNETEN STELLEN KÖNNEN SIE AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN.

IM BAUGEBIET	WERDEN DIE AUSNAHMEN DES §	NICHST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES GEM §
WA	4 (3) BauNVO	1 (6) BauNVO
WB	4a (3) BauNVO	
MI	6 (3) BauNVO	

5.) NEBENANLAGEN GEM. § 14 ABS. 1 BauNVO SIND AUSGESCHLOSSEN, AUSGENOMMEN WARENAUTOMATEN UND WERBEANLAGEN GEM. ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG FÜR DIE INNENSTADT SOWIE SPIELPLÄTZE UND SICHTSCHUTZMAUERN (ÜBERDACHTE) FAHRRADSTÄNDER SIND AUF DEN NICHST ÜBERBAUBAREN GRUND = STÜCKSFLÄCHE AUSNAHMSWEISE DANN ZULÄSSIG, WENN INNERHALB DER GEBÄUDE KEINE ABSTELLMÖGLICHKEITEN GESCHAFFEN WERDEN KÖNNEN.

7.) GARAGEN BZW. STELLPLÄTZE SIND AUF DEN NICHST ÜBERBAUBAREN GRUND = STÜCKSFLÄCHEN NUR AUF DEN MIT G_a UND S_t GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ZULÄSSIG GEM. § 9 (1) 4 BaUGB, TIEFGARAGEN NUR BEI DER BEZEICHNUNG Tg_a.

8.) DIE NICHST ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND AUSSCHLIESSLICH NOTWEN = DIGER WEGE GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU ERHALTEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BaUGB.

9.) SPIELHALLEN UND ÄHNLICHE UNTERNEHMEN UND BETRIEBE MIT SEXDARBIETUNG (GEWERBEORDNUNG §§ 33i UND 33a) SOWIE DISCOTHEKEN UND DISCOTHEKEN = ÄHNLICHE BETRIEBE SIND NICHST ZULÄSSIG GEM. § 1 ABS. 9 BauNVO, AUSGENOMMEN IM BEREICH 1.

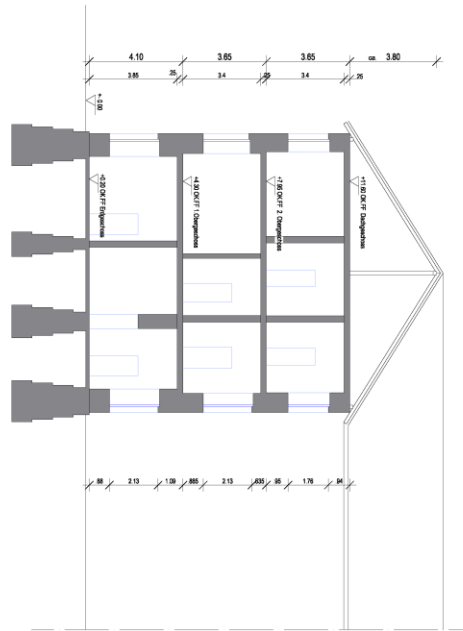
10.) IN DEN HAUPTGEBÄUDEN ENTLANG DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN KANN AUSNAHMSWEISE IM DACHRAUM EIN ZUSÄTZLICHES VOLLGESSES ZUGELASSEN WERDEN, WENN WEGEN DER DACHNEIGUNG ZWANGSLÄUFIG MEHR ALS EIN GESSES IM DACH ENTSTEHT (NDS. BAUORDNUNG § 2 ABS. 6).

ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN IST INNERHALB DER BAU = GRENZEN BIS ZU EINER TIEFE VON 15,0m HINTER DER BAULINIE DIE GESCHLOSSENE BAUWEISE FESTGESETZT GEM. § 22 (3) BauNVO.

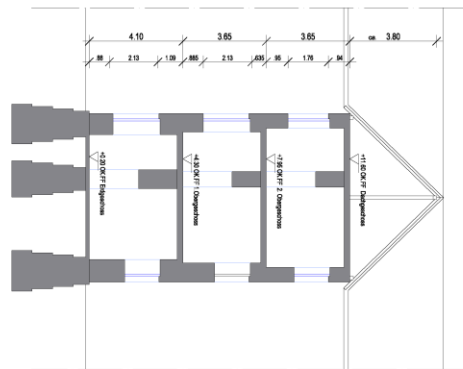




Schnitt A - A



Schnitt B - B



Ehem. JVA Göttingen	Bestand	Schnitte	M. 1 : 100	Blatt
Stadt Göttingen	- FD Hochbau -	26.02.09	Malsch / Henkel	3.4