



Exposé

Durchführung eines offenen Bieterverfahrens zur Veräußerung des Objektes ,Vachaer Straße 7‘ in Philippsthal (Werra)

Allgemeines und Hinweise

Die Marktgemeinde Philippsthal beabsichtigt den Verkauf einer kommunalen Liegenschaft im Ortsteil Philippsthal. Dabei handelt es sich um das ehemalige Feuerwehrgerätehaus einschl. aller Nebenanlagen am Standort ,Vachaer Straße 7‘.

Das Objekt besteht aus einem Hauptgebäude (Funktionsgebäude Feuerwehrgerätehaus mit Kellergeschoss [Heizungskeller, diverse Keller- und Lagerräume], Erdgeschoss [Fahrzeughalle, Flur, Abstellraum], Obergeschoss [Schulungsraum, Büro, Aufenthaltsräume, Sanitärräume] und Dachgeschoss [zwei Wohnungen]), einem Zwischenbau (Funktionsgebäude für Feuerwehr mit Erdgeschoss [Umkleiden, Vorraum, Sanitärräume, Werkstatt]), einem Garagengebäude mit Nebenraum (Garagengebäude mit Erdgeschoss [Garage für Einsatzfahrzeuge des DRK, Abstellraum]) sowie zwei angegliederten Fertiggaragen.

Das Hauptgebäude wurde in der 1950er Jahren errichtet, der Zwischenbau wurde 1997 angebaut, während das Garagengebäude in 2011 errichtet wurde. Die Fertiggaragen wurden in 2006 erbaut.

Das Objekt wird im weiteren Exposé näher beschrieben.

Es besteht zudem die Möglichkeit, das Objekt zu besichtigen. *)

Folgende Zeitfenster stehen dafür zur Verfügung:

Donnerstag	17.09.2026	10.00 Uhr bis 11.00 Uhr 15.30 Uhr bis 16.30 Uhr
Donnerstag	08.10.2026	10.00 Uhr bis 11.00 Uhr 15.30 Uhr bis 16.30 Uhr

Für die Besichtigung ist zwingend eine Anmeldung erforderlich!

*) Eine der beiden Wohnungen im Dachgeschoss des Hauptgebäudes ist aktuell vermietet, so dass hier keine Besichtigung möglich ist. Ebenso sind die beiden Fertiggaragen vermietet, so dass diese nicht begangen werden können.



Ansprechperson für Interessenten ist Frau Steffens.

Kontakt:

Frau Nicole Steffens

Fachbereich II - Bauen und Immobilienmanagement

Zimmer 224

Telefon: (06620) 9210-23

Mail: nicole.steffens@philippsthal.de

Bieter werden gebeten, ein schriftliches Angebot einzureichen, das zwingend aus zwei Teilen besteht.

1. Nutzungskonzept (Gewichtung 50 %)

Gewünscht wird eine detaillierte Beschreibung der Projektidee bzw. der geplanten Nutzung.

Sofern sich aus der geplanten Nutzung Vorteile für die Allgemeinheit ergeben, können diese selbstverständlich mit dargestellt werden. Auch Skizzen für etwaige Umbaumaßnahmen oder andere Ideen können im Rahmen des Nutzungskonzeptes eingereicht werden. In jedem Falle sollte das Nutzungskonzept auch einen Zeitplan in Verbindung mit dem Nachweis der Machbarkeit enthalten.

2. Finanzgebot (Gewichtung 50 %)

Gewünscht wird ein konkretes Kaufpreisangebot in Euro. Sofern vorhanden, ist die Bestätigung einer Bank oder ein Eigenkapitalnachweis für den Kauf und ggf. Umbaumaßnahmen beizufügen.

Die Angebotsunterlagen (Nutzungskonzept und Finanzgebot) sind bis zum **30.10.2026, 12.00 Uhr**, entweder digital oder postalisch, einzureichen.

Einreichung an: Gemeindevorstand der Marktgemeinde Philippsthal
Schloss I, 36269 Philippsthal (Werra)
info@philippsthal.de



Die gemeindlichen Gremien werden die eingegangenen Angebote gleichgewichtet (zwischen Nutzungskonzept und Finanzgebot) bewerten.

Die vielversprechendsten Bieter werden zu einer persönlichen Präsentation eingeladen.

Die Marktgemeinde Philippsthal behält sich das Recht vor, das Nutzungskonzept oder Teile davon im Falle eines Verkaufs grundbuchrechtlich mit der ausdrücklichen Möglichkeit der Ausübung eines Rückkaufrechtes zu sichern, um so die inhaltliche als auch zeitliche Umsetzung sicherzustellen.

Grundsätzlich behält sich die Marktgemeinde Philippsthal das Recht vor, nach eigenem Ermessen das zur Veräußerung stehende Objekt zurückzuziehen oder kein Angebot anzunehmen.

Für das Objekt liegt ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert nach § 194 BauGB (Stichtag der Wertermittlung: 10.11.2022) vor, welches digital zur Verfügung gestellt wird.

Ebenso liegen zwei Energieausweise für den a) Wohngebäudeteil und b) Nichtwohngebäudeteil vom 16.10.2023 vor, die zudem zur Verfügung gestellt werden.



Weitere allgemeine Informationen zum Objekt

Gemeinde	Philippsthal (Werra)
Gemarkung	Philippsthal
Flur	6
Flurstücke	18/115, 18/117 und 18/119
Lagebezeichnung	Vachaer Straße 7
Grundbuchblatt	900
Größe	1.363 m ² (126 m ² + 1.234 m ² + 3 m ²)

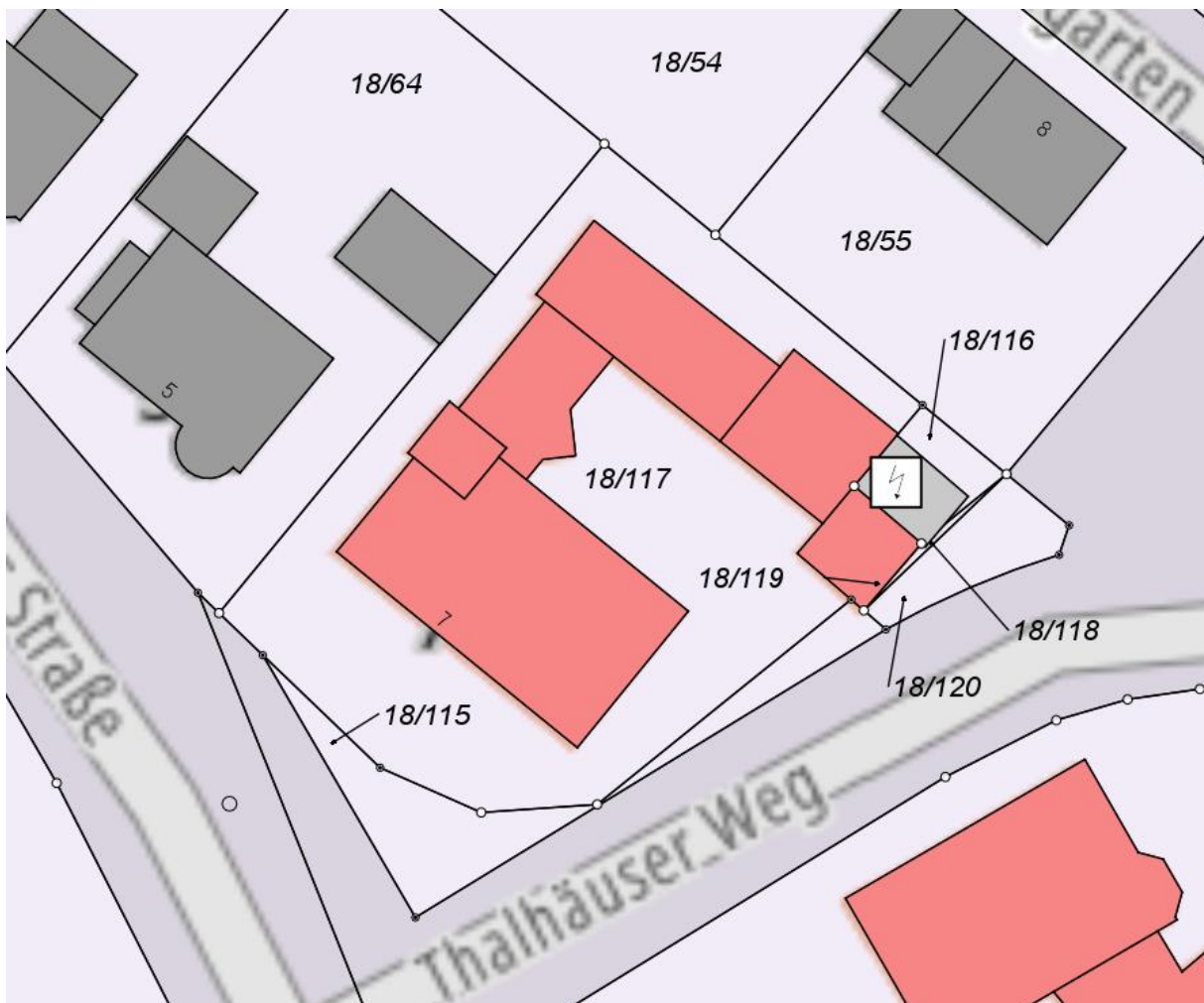


Abbildung: Grafischer Auszug aus dem Geoinformationssystem der Gemeinde



Da das o.a. Verkehrswertgutachten Bestandteil des Exposés ist, wird zur Vermeidung von Doppelungen der Informationen an dieser Stelle ausdrücklich auf die Inhalte des Exposés verwiesen.

Dort können insbesondere alle weiteren Informationen zu den Themenfeldern

- Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden, Grundstücksmerkmale) und
- Wertermittlung

entnommen werden.

Hinweis: Das Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2022 wurde zu einem Zeitpunkt erstellt, zu dem die Neuvermessung der Grundstücksflächen noch nicht abgeschlossen war.

Insofern sind im Gutachten Flurstücksbezeichnungen und Größenangaben enthalten, die nicht dem aktuellen Stand entsprechen.

Maßgeblich sind die hier unter „Weitere allgemeine Informationen zum Objekt“ aufgeführten Flurstücke 18/115, 18/117 und 18/119 mit einer Gesamtfläche von 1.363 m².

Bestehende Mietverhältnisse

Im Hauptgebäude ist eine der beiden Wohnungen im Dachgeschoss vermietet.

Ebenso sind beide Fertiggaragen zur Nutzung vermietet.

Außerdem besteht ein Mietvertrag mit dem DRK über die Nutzung des eigens dafür in 2011 errichteten Garagengebäudes mit Nebenraum.

Anlagen: Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert nach § 194 BauGB (Stichtag der Wertermittlung: 10.11.2022)
Energieausweise für Wohngebäudeteil und Nichtwohngebäudeteil
vom 16.10.2023