

Gewerbefläche für zukunftsweisende Energie- und Digitalprojekte – mit Perspektive auf Erweiterung



Verfahrensbeschreibung

Die Stadt Wilhelmshaven bietet ein 4 Hektar umfassendes Gewerbegrundstück mit angrenzender Kompensationsfläche im Rahmen einer Konzeptvergabe an. Das Ziel ist die Ansiedlung innovativer Projekte aus der Energie- und Digitalwirtschaft, die Wilhelmshaven nachhaltig stärken.

Im Fokus der Stadt Wilhelmshaven stehen die Schaffung neuer (qualifizierter) Arbeitsplätze sowie die nachhaltige Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen durch eine langfristig tragfähige Neuansiedlung.

Gesucht werden insbesondere integrierte Konzepte, die die Rechenzentrumsnutzung mit Batteriegroßspeicher oder weiteren energiebezogenen Bausteinen (z.B. Photovoltaik, Elektrolyse, Abwärmenutzung) zu einem schlüssigen Kreislaufsystem verbinden.

Die nördlich angrenzenden Flächen (ca. 5 ha) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 191, 2. Änderung mit Nutzungen belegt und derzeit nicht überplanbar. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen kann ggf. im Rahmen der weiteren Planung geprüft werden, hieraus kann jedoch kein Anspruch abgeleitet werden.

Angrenzend bestehen weitere Eigentumsflächen der Stadt Wilhelmshaven. Für priorisierte Vorhaben kann perspektivisch eine Einbindung dieser Potenzialflächen geprüft werden. Hierfür wäre eine gesonderte Bauleitplanung notwendig.

Die Verfügbarkeit ausreichender Netzanschlusskapazitäten stellt einen zentralen Standortfaktor dar. Die Sicherung der erforderlichen Anschlussleistungen obliegt dem Investor. Die Stadt Wilhelmshaven unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Abstimmung mit den zuständigen Netzbetreibern.



Die Vergabe des Grundstücks erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe. Maßgeblich für die Auswahl ist die Qualität des eingereichten Nutzungskonzepts. Die Entscheidung erfolgt nach transparenten, vorab festgelegten Kriterien durch die zuständigen politischen Gremien.

Dies bedeutet, dass bei den eingehenden Geboten die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist (**Gewichtung 100 %**). Die Beachtung des Kaufpreises 45,- Euro pro m² (Bodenrichtwert) wird vorausgesetzt. Alternativ kann ein Angebot für ein Erbbaurecht abgegeben werden. Der Preis beträgt dann 2,76 €/m²/Jahr.

Für die Bewerbung ist ein Angebot inklusive Konzepts einzureichen, das Angaben zu den Bewertungskriterien ausweisen muss.

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

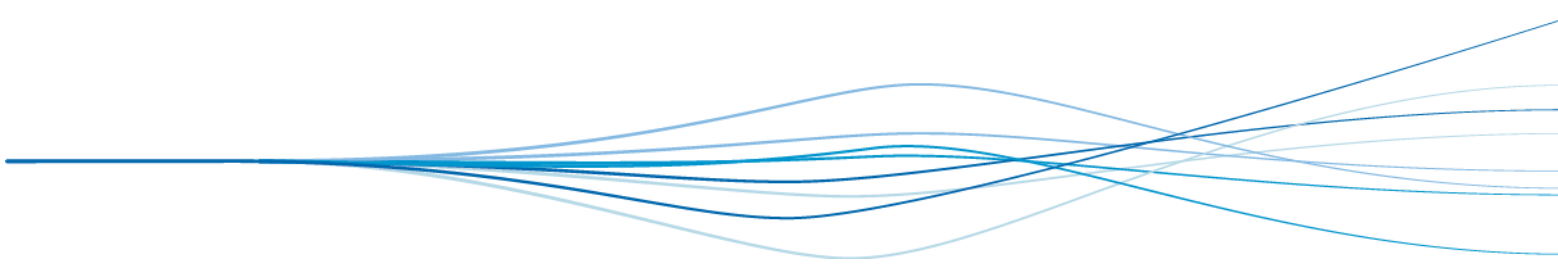
Arbeitsplatzwirkung (25 %)

- Anzahl geplanter Arbeitsplätze (direkt)
- Ausbildungs-/Weiterbildungsangebote

Gewerbesteuer- und Wertschöpfungspotenzial (25 %)

- Sitz der Betriebsstätte in Wilhelmshaven
- Langfristige Betriebsdauer
- Umsatz- und Ertragserwartung (plausibel)

Innovations- und Kreislaufkonzept (30 %)

- Kopplung Batteriegroßspeicher-Rechenzentrum
 - Nutzung von Abwärme, Integration erneuerbarer Energien (PV, ggf. Elektrolyse)
 - Beitrag zu Dekarbonisierung, Netzstabilität, Sektorkopplung
- 

Flächeneffizienz und städtebauliche Qualität (10 %)

- Kompakte, effiziente Flächennutzung
- Umgang mit Maßnahmenflächen
- Einbindung in Umgebung, Gestaltung, Immissionsschutz

Nachhaltigkeit & Umwelt (10 %)

- Energieeffizienz (z.B. PUE beim Rechenzentrum)
- Ressourcenschonung, Biodiversität, Regenwassermanagement

Die Vermarktung auf Basis dieses Verfahrens erfolgt auf Grundlage eines ämterübergreifenden Verwaltungsvorschlags sowie Beschluss des Rates der Stadt Wilhelmshaven.

Die Verfahrensdauer beträgt 4 Wochen. Die Angebote sind bis zum **xx.xx.xxxx** 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 einer Bewertungsmatrix ausgewertet. Der Rat entscheidet auf Vorschlag der Jury über den Zuschlag.

Jury für Angebotsbewertung:

- Judith Wilms, Abteilung Stadtplanung
 - Petra Burmeister, Kaufmännische Betriebsleitung GGS
 - Ralf Kohlwes, Fachbereichsleitung Umwelt- und Klimaschutz
 - Michaela Abken-Jürgens, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wilhelmshaven mbH
 - Anja Mandt, Vorsitzende Betriebsausschuss GGS
 - Detlef Schön, Vorsitzender Ausschuss für Planen und Bauen
- 

- Martin Burkhardt, Vorsitzender Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Häfen
- Olaf Fischer, Vorsitzender des Datenverarbeitungs- und Digitalausschuss

Die Immobilie

Baurechtliche Situation:

Die angebotene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 191, 2. Änderung. Dort sind Gewerbegebiete festgesetzt. Die Vorgaben des Bebauungsplans, die unter anderem auch Vorgaben zu Schalleistungspegeln machen, sind zu berücksichtigen.

Kurzinformation

- Grundstücksfläche: ca. 9 ha (inkl. Maßnahmenfläche)
- Flurstückbezeichnung:
 - Gemarkung: Sengwarden / Flur: 4 / Flurstück: 46/14
 - Gemarkung: Sengwarden / Flur: 4 / Flurstück: 41/17
 - Gemarkung: Sengwarden / Flur: 4 / Flurstück: 36/8
 - Gemarkung: Sengwarden / Flur: 3 / Flurstück: 203/7
- Baulasten: keine vorhanden
- Grundbuch: Abt. II = siehe Grundbuch
 Abt. III lastenfrei
- Versorgungsleitungen von GEW/TBW: Leitungsabfrage gestartet
- Kampfmittel und Altlasten: Abfrage gestartet
- Leitung Telekom: keine vorhanden

Kaufpreis bzw. Erbbauzins:

45,- € pro m² bzw. 2,76 €/m²/Jahr

Der Kaufpreis bzw. der Erbbauzins beinhaltet:

- den Wert des Grundstücks

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

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

Aufgabenstellung

Für die Bewertung der Bewerbung ist es erforderlich, ein Grobkonzept einzureichen.

Es werden nur Konzepte berücksichtigt, die den beschriebenen Mindestanforderungen entsprechen und innerhalb der Angebotsfrist von 4 Wochen 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

Städtebauliche Qualität

- Bauliches Struktur-/ Kubaturkonzept
- Erläuterung: Einbindung in die Umgebung, Gestaltung, Immissionsschutz

Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

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

Unternehmensprofil

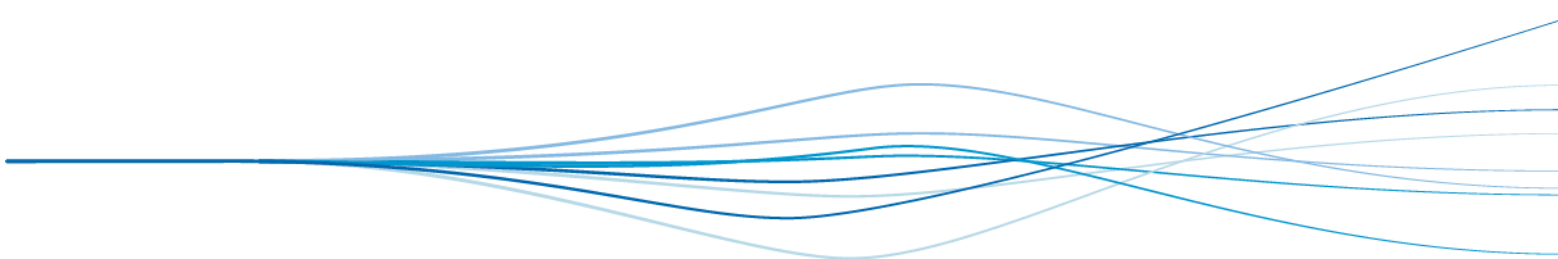
- Darstellung des Tätigkeitsfeldes
- Nachweis wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Erfahrung in den Bereichen Energie, Speichertechnologie, Rechenzentrum o.ä.
- Anzahl der geplanten Arbeitsplätze

Finanzierung

- Plausibles Finanzierungs- und Investitionskonzept

Zeitplan

- Realistischer Projektzeitplan (Planung, Genehmigung, Bau, Inbetriebnahme)



Es werden nur Konzepte berücksichtigt, die den beschriebenen Mindestanforderungen entsprechen und innerhalb der Angebotsfrist von 4 Wochen bei der zuständigen Stelle eingereicht wurden.

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

Verfahrensmodalitäten

Die Angebotsdokumente sind bis zum **xx.xx.xxxx** – **ausschließlich elektronisch unter folgendem Link** einzureichen:

xxx

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, 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 (GGs)

Rathausplatz 9

Technisches Rathaus, Zimmer 4.16

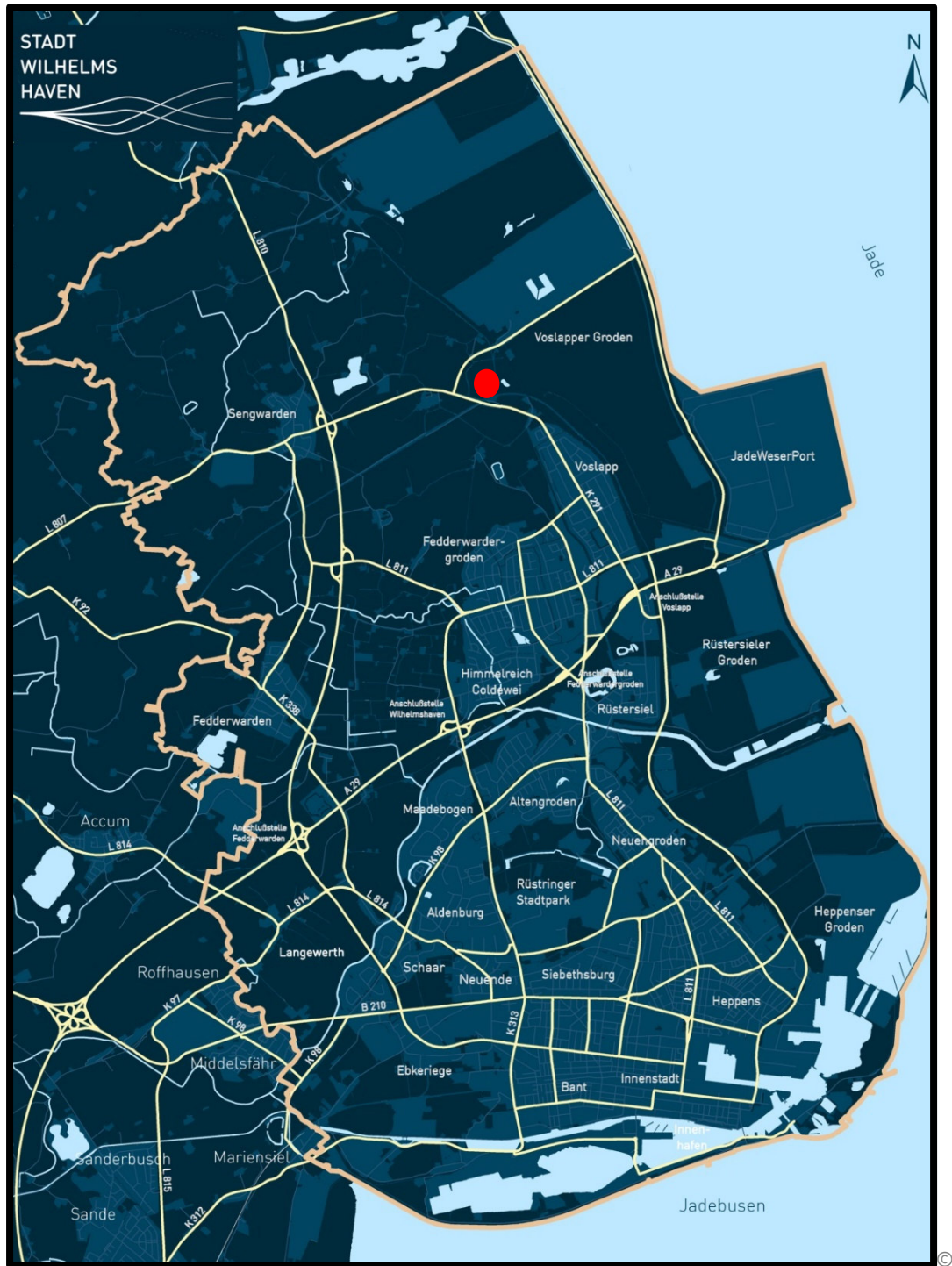
26382 Wilhelmshaven

Telefon: (0 44 21) 16 1775

Telefax: (0 44 21) 16 41 1775

E-Mail: slava.walker@wilhelmshaven.de

Stadtplan



Luftbild

