

Öffentliche Ausschreibung 01/2026 Wohn- und Geschäftshausimmobilie in zentraler Ortslage, Hauptstraße 69/70 in 37355 Niederorschel

Lage

Adresse: Hauptstraße 69/70
37355 Niederorschel
Gemarkung: Niederorschel
Flur: 3 ; 5
Flurstücke: 135/6, 139/7, 139/8 ; 22/1, 22/2

Grundstück

Größe insgesamt: ca. 4.250 m²
Wohnfläche: ca. 1.862 m²
Nutzfläche : ca. 742 m²

Zum Verkauf steht ein Wohnhaus mit geringer Anzahl von Geschäftseinheiten in zentraler Ortslage mit guter Erreichbarkeit.

Auf den Flurstücken 22/1 und 22/2 befindet sich ein dreigeschossiges, teilunterkellertes Gebäude mit 26 genutzten Wohneinheiten, von denen aktuell 20 Einheiten vermietet sind. Dachgeschoss und Spitzboden sind ausgebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich 3 Gewerbeeinheiten. Die Geschäftsräume einer ehemaligen Bankfiliale stehen leer, die Räume einer ehemaligen Gaststätte mit Pensionszimmer sind bereits entkernt. Des Weiteren ist auf dieser Ebene ein Friseursalon vorhanden.

Das Gebäude wurde 1996 errichtet und im Laufe der Jahre geringfügig saniert.

Die Immobilie ist derzeit teilweise vermietet und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Investitionsinteresse.

Ergänzend zum Gebäude gehören 52 offene Stellplätze zum Objekt.

Mindestangebot

1.400.000,00 €



Der Verkauf des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung der Thüringer Kommunalordnung § 67 mindestens zum Verkehrswert. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der immobilienbezogenen Angaben wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Es handelt sich um eine öffentliche Ausschreibung.

Potentielle Interessenten sind aufgefordert, ihr schriftliches Angebot spätestens bis zum **10. September 2026** bei der Verwaltung der Gemeinde Niederorschel, Bergstraße 51, 37355 Niederorschel einzureichen.

Das Angebot ist in einem verschlossenen Umschlag mit dem deutlich sichtbaren Vermerk

Ausschreibung 01/2026 Immobilie Hauptstraße 69/70

abzugeben.

Angebote, die diesen Vermerk nicht tragen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Nebenangebote sind ausgeschlossen.

Die Gemeinde Niederorschel behält sich vor, das Ausschreibungsverfahren aufzuheben oder erneut auszuschreiben, ohne dass hieraus Ansprüche der Bieter hergeleitet werden können.

Mit dem Angebot sind des Weiteren zwingend ein Nutzungskonzept und ein Finanzierungsnachweis (z.B. Bankbestätigung) mit einzureichen.

Das Nutzungskonzept ist so zu konzipieren, dass alle derzeitigen Wohneinheiten auch zukünftig bestehen bleiben.

Unvollständige Angebote können vom Verfahren ausgeschlossen werden.

Die Bewertung der eingehenden Angebote erfolgt anhand einer transparenten Bewertungsmatrix. (sh. Anlage)

Ziel ist die Ermittlung des wirtschaftlich und konzeptionell besten Angebotes.

Die Zuschlagserteilung erfolgt auf Grundlage folgender Kriterien und Gewichtungen:

Kaufpreis (40%)

Nutzungskonzept (25%)

Ortsbild / städtebauliche Einbindung (10%)

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bieters (10%)

Erfahrung und Referenzen (5 %)

Zeitplan und Umsetzungsfähigkeit (5%)

Soziale Kriterien (5%)

Die maximale Punktzahl beträgt 100 Punkte.

Die Bewertung des Kaufpreises erfolgt relativ zum höchsten eingereichten Angebot. Das Höchstgebot erhält die volle Punktzahl. Niedrigere Angebote werden prozentual abgestuft bewertet. (sh. Anlage)

Die Bewertung des Konzeptes erfolgt anhand eines strukturierten Punkteverfahrens. (sh. Anlage)

Die im Angebot dargestellten wesentlichen Inhalte des Nutzungskonzeptes können Bestandteil des Kaufvertrags werden.

Bei Bedarf kann nach vorheriger Anmeldung ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Kontakt: Tel. 036076/55741; Email: gemeinde@niederorschel.de

Die Ausschreibung erfolgt zusätzlich im Amtsblatt der Gemeinde Niederorschel und unter www.immobilienscout24.de sowie unter www.gemeinde-niederorschel.de.

Anlage

Bewertungsmatrix

Lfd.Nr.	Wertungs-kriterium	Wichtigkei	Punkte-vergabe	Punkteermittlung					
1	Kaufpreis	40	Wichtung des Kaufpreises						
			40	Bieter mit höchstem Angebot					
			35	≥ 95 % des Höchstgebots					
			30	≥ 90 % des Höchstgebots					
			25	≥ 85 % des Höchstgebots					
			20	≥ 80 % des Höchstgebots					
			0-15	< 80% des Höchstgebotes					
2	Nutzungs-konzept	25	Wichtung des Nutzungskonzepts						
			25	sehr überzeugend (klar, nachhaltig, gemeinwohlorientiert)					
			20	gut (schlüssig)					
			10	durchschnittlich					
			0	schwach / unklar					
3	Städtebau-Ortsbild	10	städtebauliche Qualität						
			10	sehr hohe Qualität					
			5	gute Qualität					
			3	Standard					
			0	unzureichend					
4	Leistungs-fähigkeit	10	Darstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit						
			10	sehr überzeugend / vollständig					
			5	solide					
			3	teilweise nachgewiesen					
			0	unzureichend / fehlend					
5	Referenzen	5	Erfahrung / Referenzen						
			5	umfangreiche relevante Erfahrung					
			3	teilweise Erfahrung					
			0	kaum / keine Erfahrung					
6	Zeitplan	5	Zeitplan / Umsetzung						
			5	realistisch, zügig, verbindlich					
			3	plausibel					
			0	unklar, unrealistisch					
Auswertung		max 100	x...100	Zusammenfassung der Einzelergebnisse					