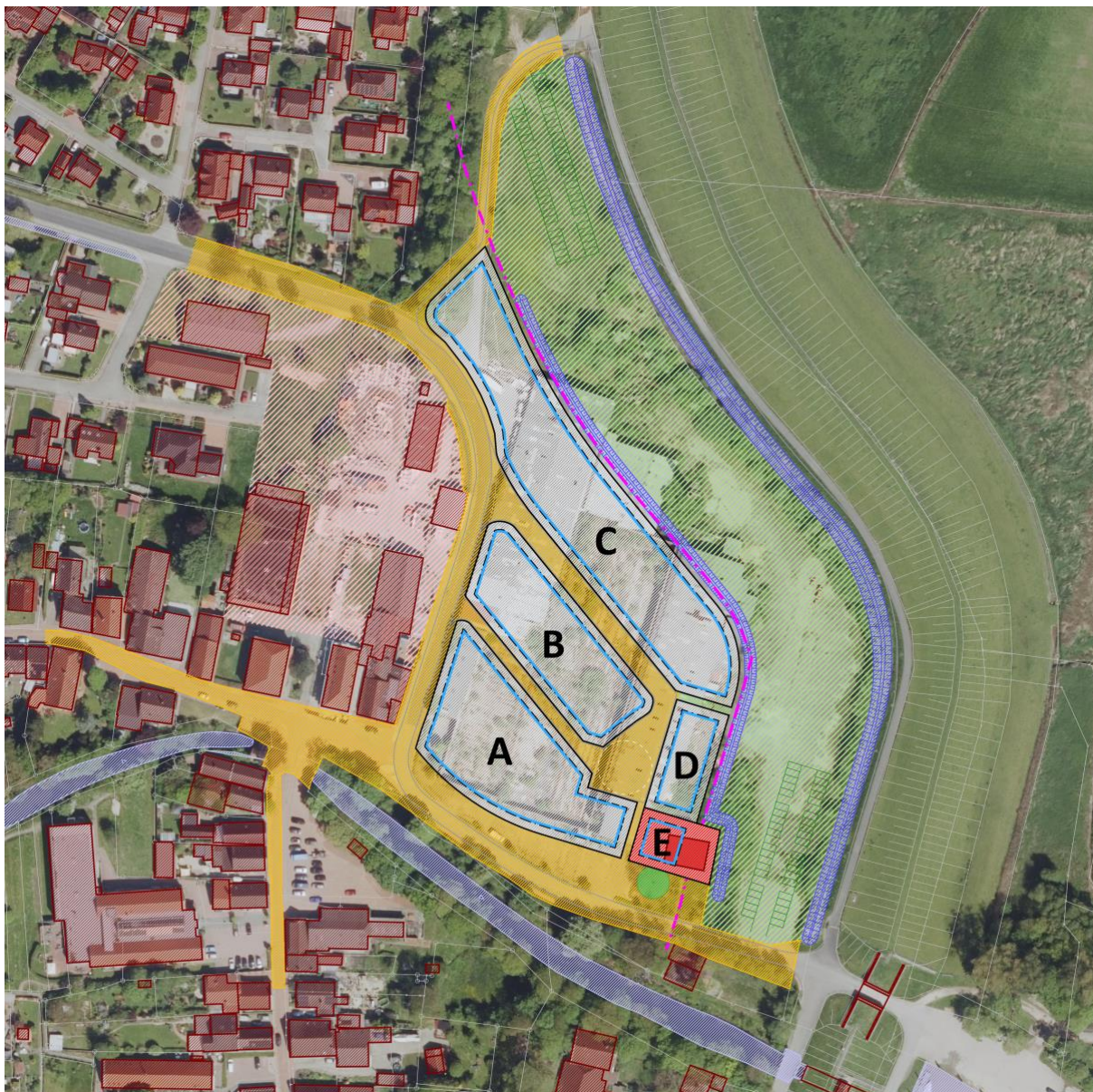


Baufeldsteckbrief

Baufeld E – „Helgenhaus“

Ziegelstadt Jemgum – Konzeptvergabe zur Veräußerung von Grundstücken auf dem ehemaligen Ziegeleigelände Reins



Baufeldvorgaben

| Gegenstand der Veräußerung | |
|--------------------------------------|--|
| Grundstücksgröße (m ²) | |
| Mindestkaufpreis (€/m ²) | |

| Art und Maß der baulichen Nutzung: | |
|---|--|
| Baugebietstyp | Keine Vorgaben / konzeptabhängig |
| Anregungen zur Nutzung | Tourist-Information, Verwaltung der Fischerhäuser, Gastronomie/Café, Ferienwohnungen, Dauerwohnen. |
| Grundflächenzahl GRZ | 0,4 |
| Geschossflächenzahl GFZ | 0,8 |
| Anzahl der Vollgeschosse | Abzustimmen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. |
| Nebenanlagen | maximal eingeschossig |
| Stellplätze | Parken in Richtung Platzbereich/Jemgumer Sieltief ist nicht zulässig. |

| Gestaltungsvorgaben | |
|--|--|
| Hauptgebäude | |
| Denkmalgerechte Umbauten und Anbauten sind grundsätzlich möglich, müssen jedoch mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden. | |
| Nebenanlagen | |
| Baukörper | Keine verbindlichen Vorgaben; Allgemeine Gestaltungshinweise gemäß Auslobungstext berücksichtigen. |
| Materialität | |

Bestandsgebäude

Denkmalschutz

Das historische Bestandsgebäude auf dem Baufeld E, bekannt als „Helgenhaus“, ist im niedersächsischen Denkmalatlas unter dem Titel „ehem. Werftgebäude“ als Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) gelistet. (Vgl. <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/417ea893-c561-4ddf-9c64-05351f85466f/1/-/>).

Der nördliche Anbau des Gebäudes ist stark abgängig. Er unterliegt nicht dem Denkmalschutz und ist durch den Erwerber des Baufeldes zurückzubauen.

Gutachten

Das Bestandsgebäude ist in einem Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2022 erfasst. Die nachstehenden Angaben, Zeichnungen sowie die meisten Fotos stammen auf diesem Gutachten. Sie wurden bislang weder überprüft noch aktualisiert und dienen daher zunächst ausschließlich der Orientierung.

Im Gutachten heißt es: „Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.“

| Gebäudeart | |
|--------------------|--|
| Gebäudetyp | Wohnhaus mit Flachdachanbau |
| Geschosse | Haupthaus: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss Anbau: Erdgeschoss |
| Unterkellerung | Haupthaus überwiegend unterkellert |
| Dachgeschossausbau | tlw. ausgebaut, tlw. alter Ausbau zurückgebaut |

| Baujahre | |
|------------------|--|
| | Haupthaus: ca. 1871 (Angabe des Auftraggebers) Anbau: ca. Anfang der 1970er Jahre (gemäß Luftbildnachweis), hier wurde ein Ursprungsbau tlw. erneuert |
| Baugenehmigungen | lassen sich aufgrund des Alters nicht mehr feststellen |

| Größe | |
|-------------------|--|
| Bruttogrundfläche | 487 m ² , davon 433 m ² Helgenhaus und 54 m ² Anbau |
| Wohnfläche | 274 m ² , davon rd. 43 m ² im Anbau |
| Nutzfläche | 89 m ² (im Kellergeschoss, ohne Reduzierung wegen geringer Höhe: ca. 1,95m) |

| Raumaufteilung | |
|---------------------------|---|
| im Keller | vier Kellerräume, Heizungsraum, Flur |
| im Erdgeschoss (EG) | Haupthaus: fünf Zimmer, Küche, Diele, Flur; Anbau: Zimmer, Herren-WC, WC-Raum, Duschaum mit Toilettenanlage, Flur |
| im Dachgeschoss (DG) | zwei Zimmer, WC-Raum, ehern. Bad, Bodenraum mit vier ehem. Zimmern, die tlw. zurückgebaut wurden |
| Einstufung/Besonderheiten | Durch den jahrelangen Leerstand sind die Räume in einen unbewohnbaren Zustand verfallen. Es gibt tlw. Feuchteschäden. |

| Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität | |
|--|---|
| Außenwände | Verblendsteinmauerwerk, Haupthaus ohne zusätzliche Wärmedämmung, Anbau unbekannt |
| Dach | Haupthaus: Satteldach, Betondachsteine, ungedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Anstrich Anbau: Flachdach: Schalung mit Bitumenabdichtung, |
| Außentüren | zweiflügelige Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Einfachverglasung |
| Fenster | Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung |
| Innenwände | im EG überwiegend massiv, im DG überwiegend Leichtbau (Holzständerwerk mit Rohrputz) tlw. verfliesete Sanitärräume im Anbau, Fliesenspiegel in der Küche, überwiegend mittlere Qualität im veralteten Design |
| Innentüren | überwiegend Holzfüllungstüren mit Anstrich in Holzarge, ohne Dichtung |
| Geschossdecken | Stahlbetondecke (Hourdisdecke) über dem Kellergeschoss, sonst Holzbalkendecken, Deckenverkleidung: Rohrputz mit Anstrich, tlw. Tapete mit Anstrich, tlw. Holzvertäfelung |
| Geschosstreppen | geschlossene Holztreppe zum Dachgeschoss, offene Holztreppe zum Kellergeschoss, Anstellleiter zum Spitzboden, Kelleraußentreppe |
| Fußboden, Fußbodenbelag | Holzfußböden im Haupthaus, Estrich im Anbau, tlw. Kunststoffbelag, tlw. Teppichboden, tlw. Fliesen im Anbau, im DG überwiegend ohne Belag |
| Sanitäreinrichtungen | ehem. Bad im DG ohne Keramik, WC-Raum im DG: defektes WC Sanitäreinrichtung im Anbau: Herren-WC mit zwei Urinalen und Handwaschbecken, WC-Raum: Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken, Duschraum mit Duschwanne, zwei Kabinen mit Stand-WC Alle Sanitärreinrichtungen veraltet und abgängig |
| Heizung | ehem. Gaszentralheizung im Kellergeschoss |
| Technische Ausstattung | überwiegend baujahrestypische einfache Ausstattung |
| Einbaumöbel | alter Einbauschränk im Dachgeschoss |
| Besondere Bauteile | Kelleraußentreppe, dritter Giebel |

| Zustand und Qualitätseinstufung | |
|--|---|
| Baumängel/Bauschäden | tlw. erhebliche Baumängel und Bauschäden durch Leerstand: z.B. eindringendes Wasser durch Leckagen im Dach, aufsteigendes Wasser im Kellergeschoss, tlw. Schimmel- und Algenbildung, tlw. Schadhafes Mauerwerk, tlw. erhebliche Mängel an der Boden-, Decken- und Wandverkleidung, tlw. fehlende Fenster, vorhandene Fenster überwiegend abgängig, Dachentwässerung defekt. |
| Einstufung des Zustandes | sanierungsbedürftiger Rohbauzustand (nach erforderlicher Entkernung) |

Außenaufnahmen (aufgenommen am 05.02.2026)



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen

Innenaufnahmen (aufgenommen am 21.06.2022)



Ansicht Küche



Ansicht Wohnküche



Ansicht Wohnzimmer



Ansicht Diele



Ansicht Bodenraum



Ansicht ehem. Bad (DG)



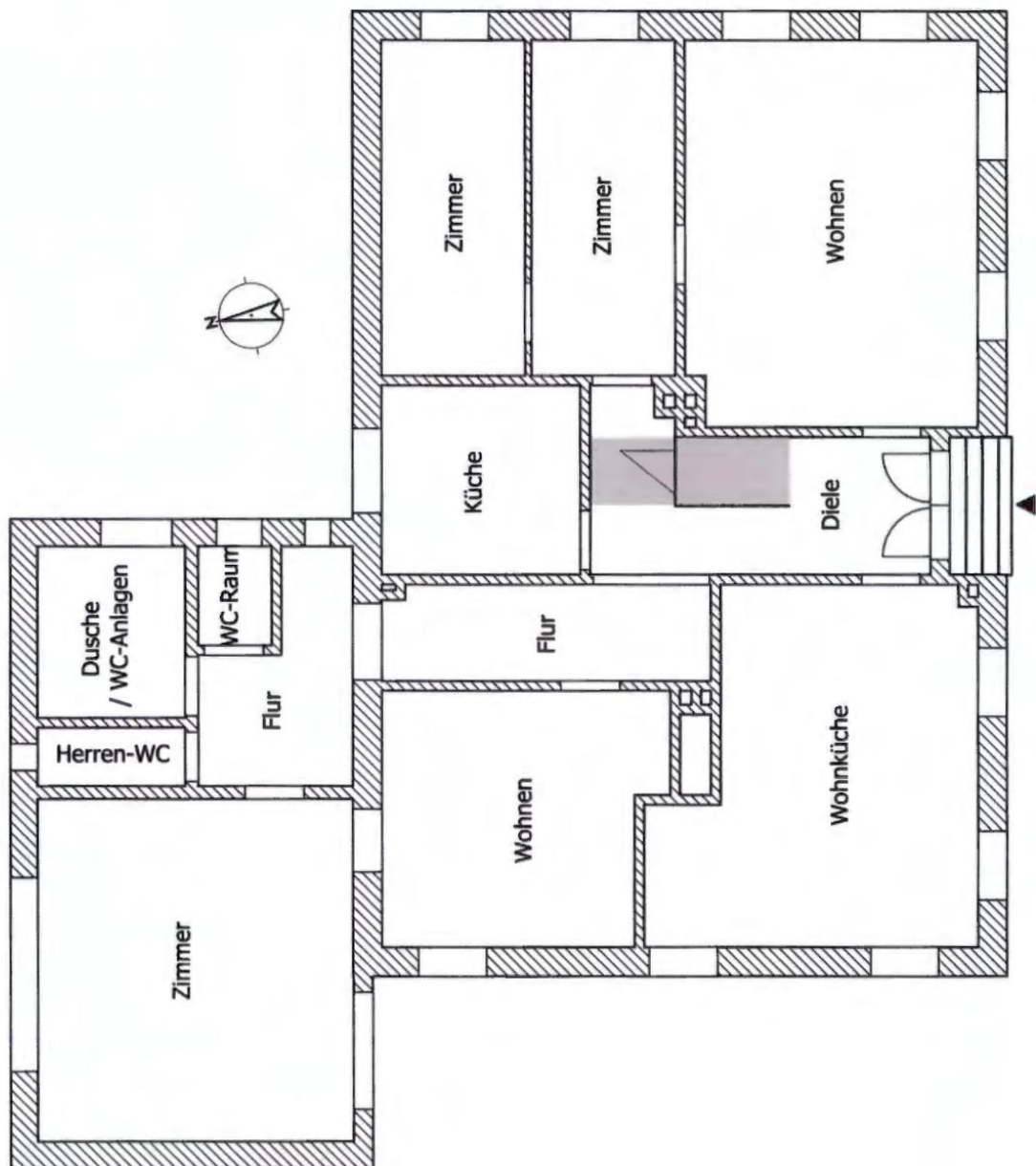
Ansicht Zimmer (DG)



Ansicht ehem. Zimmer (DG)

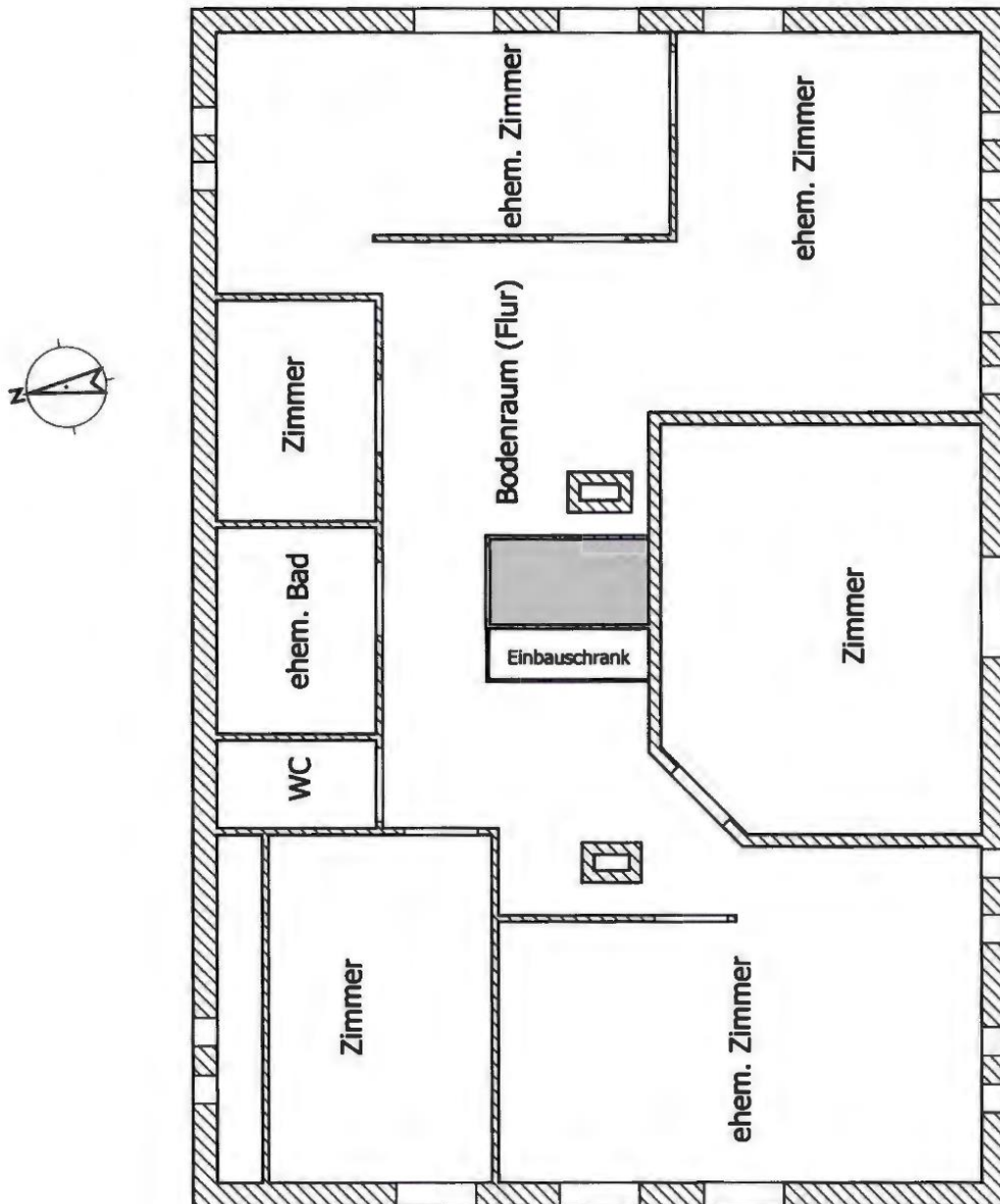
Erdgeschossgrundriss

Quelle: örtliches Aufmaß gemäß Verkehrsgutachten von 2022
ohne Maßstab



Dachgeschoss

Quelle: örtliches Aufmaß gemäß Verkehrsgutachten von 2022
ohne Maßstab



Kellergeschoss

Quelle: örtliches Aufmaß gemäß Verkehrsgutachten von 2022
ohne Maßstab

