
Ausschreibungsverfahren Bastionstraße 24 –, kleinteiliger Einzelhandel, Kultureinrichtungen, Dienstleistungen, Büros, evtl. Wohnnutzung

Die Landeshauptstadt Düsseldorf veräußert das Grundstück Bastionstraße 24 inklusive des aufstehenden Schulgebäudes (Luisen-Gymnasium) im Rahmen des nachfolgend näher beschriebenen Verfahrens.

Die von den Bewerbern bezifferte Kaufpreisvorstellung sowie die von ihnen einzureichenden Entwurfskonzepte für das zu veräußernde Gebäude inklusive Grundstück unterliegen dabei dem Wettbewerb.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Grundstücksfläche
Altstadt	7	123	3.566 m ²

A. Kurzbeschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück liegt im Stadtteil Carlstadt und ist größtenteils mit dem Schulgebäude Luisen-Gymnasium inklusive Schulhof bebaut. Es handelt sich um ein Grundstück mit einem monumentalen Schulkomplex an der Kreuzung der Bastionstraße mit der Kasernenstraße. In der Bastionstraße befindet sich der Stahlhof (Sitz des Verwaltungsgerichts Düsseldorf) unmittelbar gegenüber.

Das Schulgebäude wurde in zwei Bauabschnitten in den Jahren 1904-1907 und 1911-1913 nach Plänen von Johannes Radke errichtet. An der Stelle des Direktorenwohnhauses an der Kasernenstraße wurde zwischen den Altbauten ein moderner Bau nach dem Zweiten Weltkrieg eingefügt.

Der viergeschossige Baukörper mit bossiertem Erdgeschoss wird durch mächtige, geschweifte Giebel akzentuiert, die Risalite unterschiedlicher Breite abschließen. An Giebeln und Pilastern treten Jugendstilornamente auf. Der niedrigere Bauteil zur Bastionstraße wird durch eine Balustrade bekrönt. Darüber erhebt sich ein ziegelgedecktes Mansarddach. Durch Kriegseinwirkung gingen das Dach und die Giebel zur Kasernenstraße z.T. verloren. Der zweite, ebenfalls viergeschossige Bauabschnitt ist in neun Achsen gegliedert und hat ein Mittelportal. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss zeigen einen Fugenschnitt, die folgenden Etagen werden durch Lisenen zusammengefasst. Die äußeren Fenster am zweiten Obergeschoss sind übergiebelt; hier befinden sich kleine Balkone. Die Fenster des Erdgeschosses, das als Hochparterre ausgebildet ist, haben eine Rundbogenform. Im Inneren ist insbesondere die restaurierte Aula mit reichem Dekor im ersten Bauabschnitt hervorzuheben.

	Im inneren Bereich des Grundstücks liegt der Schulhof. Dieser ist durch eine Toreinfahrt erreichbar, hier befinden sich zwei mehr als 120 Jahre alte Platanen. Diese sind durch die Baumschutzsatzung geschützt. Die Bäume sind als Restriktion bei der Brandschutzplanung, der Erschließungsplanung und der Planung der Baustellenlogistik zu berücksichtigen. Eine gärtnerische Nutzung des Hofes zur Verbesserung der Baum-Standortbedingungen sowie allgemeinen stadtökologischen Verbesserung wird erwartet. Das Schulgebäude wird derzeit noch durch das Luisen-Gymnasium genutzt. Aktuell wird jedoch ein neues Schulgebäude als Ersatz errichtet, der Umzug und damit Leerzug des bestehenden Gebäudes ist für das Schuljahr 2026/2027 geplant. Die Umgebung wird im Wesentlichen durch Verwaltungsbauten bestimmt. Neben der unmittelbaren Nähe zur Königsallee (drei Minuten zu Fuß) und der Altstadt (fünf Minuten zu Fuß) ist das gute ÖPNV-Angebot (U78 und U79, Haltestelle Steinstraße/Königsallee 500m entfernt) hervorzuheben. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Banken, Bäckerei, Markt auf dem Carlsplatz, Apotheken) sowie Gastronomie erreichen Sie fußläufig. In geringer Entfernung liegt zudem die Rheinuferpromenade (zehn Minuten zu Fuß) mit Kultur- und Gastronomieangeboten. Das Schulgebäude steht in seiner Gesamtheit, ohne die modernen Bauteile, unter Denkmalschutz. Diese Schutzwürdigkeit bezieht sich neben dem historischen Baukörper außerdem auch auf Teile des Innenbereichs wie u.a. Türen, Böden, Decken oder historisches Inventar. Jede bauliche oder gestalterische Veränderung am Außenbau oder im Inneren bedarf einer schriftlichen Genehmigung nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW). Die Möglichkeit eines Abbruchs/Rückbaus beschränkt sich nur auf den nicht denkmalwerten Gebäudeteil. Dieser kann rückgebaut und durch ein neues Bauteil, das in der Gestaltung mit dem Baudenkmal harmonieren sollte, ersetzt werden. Hierbei wird eine besondere und dem Standort angemessene Architekturqualität erwartet. Am Standort Bastionstraße 24 kommt insbesondere ein Umbau bzw. eine Umnutzung der Räumlichkeiten für kleinteiligen Einzelhandel im Erdgeschoss (ggf. Gastronomie, kleine Geschäfte), Kulturflächen sowie Dienstleistungen und Büros in den Obergeschossen in Frage. Auch ein Hotel und /oder ein Boardinghaus sind denkbar. Grob überschlägig wird von einer Bruttogeschossfläche von 11.400 m² ausgegangen.
--	---

B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen	
Verfahrensbeschreibung	Das Veräußerungsverfahren richtet sich an Investor*innen, die an der Realisierung eines innovativen Umnutzungskonzepts in der Kombination kleinteiliger Einzelhandel, Kultur, Dienstleistungen, Büro und ggf. auch Wohnnutzung Interesse haben. Auch ein Hotel und /oder ein Boardinghaus sind denkbar. Sollte eine Beurkundung nicht zwei Monate nach Zuschlag erfolgen, erhöht sich die Kaufpreissumme um 5 % p.a. Das einzureichende Nutzungskonzept soll auch die Darstellung der geplanten baulichen Änderungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes beinhalten. Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, ein mehrstufiges Verfahren durchzuführen. Ebenfalls behält sich die Landeshauptstadt Düsseldorf vor, Nachgebote zu fordern. Das Konzept soll Grundlage der von der bietenden Person einzureichenden Bauvoranfrage sowie Bestandteil (Bauverpflichtung) des zu schließenden Kaufvertrags. Es wird darauf hingewiesen, dass die Veräußerung des Grundstücks und des Gebäudekomplexes unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Landeshauptstadt Düsseldorf steht. Sobald der für den Verkauf erforderliche Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans vorliegt, kann der Kaufvertrag zu den hier genannten Bedingungen beurkundet werden. Vorbehaltlich der Feststellung der Eignung der bietenden Person erfolgt die Auswahl anhand der nachfolgenden Wertungen: 1. Kaufpreis – 70 Punkte (Höchstgebot) 2. Nutzungskonzept – 30 Punkte (Innovationsgrad, Umgang mit dem Denkmal, Nachhaltigkeit) Die Beurkundung des Kaufvertrags hat spätestens acht Monate nach Ratsbeschluss zu erfolgen.
Abgabefrist	Das Angebot sowie das einzureichende Nutzungskonzept für die Teilnahme am Verfahren müssen in der Cloud bis zum 13.01.2027, 12.00 Uhr hochgeladen sein.

	Die Zugangsdaten können bei dem zuständigen Sachbearbeiter des Liegenschaftsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf, Herr Krüger per E-Mail angefordert werden (jonas.krueger@duesseldorf.de). Nach Ablauf dieser Frist eingehende Angebote sowie mündliche oder unvollständige Angebote und Angebote per E-Mail oder Fax werden <u>nicht</u> berücksichtigt.
Einzureichende Unterlagen/ Konzeptbewerbung zur vorgenannten Abgabefrist	• Kaufpreisangebot • Freiraumplanerische Idee als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:500 mit Aussagen zur Freiraumnutzung, zur Gebäudebegrünung und zu versiegelten und unversiegelten Flächen sowie leitenden Grünstrukturen. Nachweis des Erhalts der zwei großen 120 Jahre alten Platanen im Innenhof. • Planunterlagen im Maßstab 1:500 mit Darstellung des Bestands und der geplanten baulichen Eingriffe (Gelb für Abbruch, Rot für Neubau), damit der Umgang mit dem Baudenkmal beurteilt werden kann. • Aussagekräftige Perspektiven (aus der Fußgängerperspektive) (siehe Karte Blickrichtung für Anlage): ◦ Blick von der Bastionstraße aus ◦ Blick von der Kasernenstraße aus • Erläuternde Piktogramme • Perspektiven oder Abwicklungen mit Höhenentwicklung des Gebäudes einschließlich der Höhen der umliegenden Gebäude • Lageplan mit Darstellung der Nachbargebäude • Einfügnachweis nach § 34 BauGB • Zwei Schnitte (Ost-West & Nord-Süd im Maßstab 1:200 mit Höhenangaben zu allen Geschossen, Wand- und Gebäudehöhen) • Vier Ansichten von Nord, Ost, Süd und West M 1:200 • Grundrissgestaltung pro Geschoss mit Angabe der jeweiligen Nutzungen, im Maßstab 1:200 • Darstellung der Gebäude und Freiflächen (z.B. Gemeinschaftsfläche, barrierefreie Treffpunkte, Gemeinschaftsgarten, Begrünungskonzept) im Maßstab 1:200 • Prüfplan mit Lage und Anzahl der Stellplätze (PKW und Fahrrad) sowie Standorte für Wertstoffsammelbehälter. Darstellung der Konzeption der Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen • Architektur bzw. Gestaltung, d.h. Gestaltungskatalog Materialien, Fassadengestaltung insbesondere für den nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteil

	• Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte und Berechnung von GFZ und GRZ I und II sowie Angaben zu den unterbauten Flächen entsprechend dem beiliegenden Formblatt • Erläuterung des Nutzungskonzeptes mit Angaben zu Grundfläche, Geschossfläche und ggf. Wohnfläche (sind in das Formblatt einzutragen) Sofern Wohnungen geplant werden sind auch 5m²/Wohnfläche private Spielfläche auf dem Grundstück nachzuweisen.
Eignung der bietenden Person	Beim Auswahlverfahren können ausschließlich Gebote von bietenden Personen berücksichtigt werden, die folgende Voraussetzungen erfüllen: 1) Die bietende Person muss beim Zuschlag der Vertragspartner (Erwerber) im notariellen Kaufvertrag sein. 2) Die bietende Person und an ihr beteiligte Personen dürfen nicht gegen die freiheitlich demokratische Grundordnung verstoßen oder auf einer Wirtschafts-, Handels-, Finanzsanktions- oder Embargoliste der Europäischen Union oder der Bundesrepublik Deutschland aufgeführt sein. 3) Die bietende Person muss finanziell in der Lage sein, die vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Kaufpreiszahlung, zu erfüllen. <u>Mit dem Angebot sind demnach einzureichen:</u> • Name und Rechtsform der bietenden Person (= zukünftige Vertragspartei), • aktuelle Kreditreformauskunft der bietenden Person, • , Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition, • Nachweise zu der vorstehenden Ziffer (2) Nach Gebotsabgabe ist keine Änderung von Name, Rechtsform etc. (z.B. Bildung von Projektgesellschaften) der bietenden Person möglich. <u>Hinweis:</u> Die LHD behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen sowie fehlende Unterlagen von der bietenden Person ggf. auch in Papierform nachzufordern.
Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept	<u>Bebaubarkeit/Umbaumöglichkeit und Zielrichtung</u> Eine baurechtliche Ausweisung in Form eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt nicht vor. Eine Bebauung bzw. ein Umbau sind nach § 34 Baugesetzbuch

(BauGB) zu beurteilen. Das Grundstück grenzt an planungsrechtlich festgesetzte Kerngebiete/Mischgebiete. Das geplante Maß und die Art der Nutzung müssen sich an die Umgebung anpassen.

Das Hauptgebäude hat vier Geschosse zuzüglich eines nicht ausgebauten Dachgeschosses sowie einer großen Dachterrasse auf dem vorhandenen Flachdach. Inwieweit das Dachgeschoss ausgebaut werden kann und dies aus denkmalrechtlichen Aspekten möglich ist, ist durch eine Bauvoranfrage zu klären.

Das Objekt befindet sich im Bereich der „Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39h Bundesbaugesetz für verschiedene Bereiche in den Stadtbezirken 1, 2, 3, 4, 6, 7 und 9 der Landeshauptstadt Düsseldorf“ vom 19. November 1981.

Denkmalschutz

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex besteht aus drei Teilbereichen. Das Hauptgebäude wurde ca. 1904 – 1907 errichtet. Der Erweiterungsbau folgte gemäß Bauunterlagen 1914 und der letzte Anbau 1953. Im Zweiten Weltkrieg wurde insbesondere der Bauteil an der Kasernenstraße teilweise zerstört und wiederaufgebaut. Dieser Zwischenbau (Breite ca. 10 m) ist nicht vom Denkmalschutz betroffen. Das Objekt wurde (ohne die modernen Bauteile) in die Denkmalliste eingetragen, weil es im Zusammenhang mit dem stilistisch verwandten Stahlhof für das Stadtbild und den Grundriss von Bedeutung ist.

Details entnehmen Sie der beigefügten **Stellungnahme sowie der Kartierung zum Denkmalumfang des Instituts für Denkmalschutz und Denkmalpflege beim Bauaufsichtsamt.**

Für das Baudenkmal Bastionstraße 24 gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) in der aktuell geltenden Fassung.

Ergänzend dazu:

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D 017 - Stadtbefestigung. In der Überlagerung des Areals mit Plänen aus dem 18. und 19. Jahrhundert ist erkennbar, dass sich hier die „Große Caserne“ und ab 1840 die Infanteriekaserne befand. Die Militärbauten wurden um 1890 aufgelassen.

Bei Erdarbeiten im gegenüberliegenden Stahlhof sind Mauerreste der Kasernenbebauung zutage getreten, weshalb auch hier im Rahmen von Erdeingriffen das Antreffen von archäologischer Substanz nicht ausgeschlossen werden kann.

Jegliche Bodeneingriffe müssen daher vorab mit dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege abgestimmt werden und sind gem. § 15 und § 27 DSchG NRW

erlaubnispflichtig. Mit der Auflage der archäologischen Begleitung von Erdarbeiten ist zu rechnen.

Demnach sind sämtliche Planungen und Ideen für eine Umnutzung des Gebäudekomplexes, insbesondere auch eine mögliche Erweiterung der Geschossfläche (z.B. Dachgeschossausbau) mit dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege frühzeitig abzusprechen. Vor Beauftragung und Ausführung bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DschG NRW.

Im Hinblick auf den Denkmalschutz der Liegenschaft wird – sofern eine weitere Bebauung geplant ist (z.B. als Ersatz für den nicht denkmalgeschützten Anbau) – eine besondere und dem Standort angemessene Architekturqualität erwartet.

Für Baudenkmäler sind unter Umständen erhöhte steuerliche Abschreibungen von Aufwendungen für die Erhaltung oder sinnvolle Nutzung des Baudenkmals gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz möglich. Zudem können für Instandhaltungs- und Restaurierungsarbeiten an einem Denkmal Fördermittel beantragt werden.

Alle Um- und Neubaumaßnahmen sowie Instandsetzung und -haltung des Ensembles sind in Abstimmung mit der Bauaufsicht sowie der Denkmalbehörde durchzuführen. Der/die Käufer*in trägt alle Kosten für die im Zuge der Sanierungs-, Um- und Neubaumaßnahmen erforderlichen Arbeiten.

Stellplatznachweis

Die Stellplätze für Nutzende, Mietende, Besuchende und Mitarbeitende sind in geeigneter Form nachzuweisen. Auf § 48 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird hingewiesen. Zur Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die „Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach § 48 Bauordnung NRW (Stellplatzsatzung)“ maßgeblich. Die aktuellen Regelungen entnehmen Sie bitte folgendem Link:

<https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/60-1/60104-satzung-der-landeshauptstadt-duesseldorf-ueber-die-herstellung-von-stellplaetzen-und-garagen-sowie-von-abstellplaetzen-fuer-fahrraeder-nach-48-bauordnung-nrw-stellplatzsatzung/?L=0>

Zugunsten des Schulgebäudes und zulasten des Nachbargrundstücks Flurstück 71 besteht im Grundbuch des Nachbargrundstücks eine beschränkte persönliche

Dienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht). Es handelt sich hierbei um Stellplätze für das Schulgebäude.

Auf dem Schulgrundstück befinden sich laut Hausakte 26 nachgewiesene Stellplätze. Bei einer wesentlichen Änderung und/oder Nutzungsänderung des Gebäudes wie in vorliegendem Fall sind die Stellplätze neu nachzuweisen und entsprechende Baulasten zu einzutragen bzw. zu ändern. Dienstbarkeiten stellen keine öffentlich-rechtliche Sicherung dar und sind für den Nachweis von erforderlichen Stellplätzen im Rahmen von Genehmigungsverfahren nicht heranzuziehen. Eine nachträgliche Unterkellerung (z.B. für eine Tiefgarage) ist kaum realisierbar, da sich unterhalb des Gebäudes alte Stadtmauern befinden sollen.

Die gute ÖPNV-Erschließung des Gebiets kann zu einer Stellplatzreduzierung führen. Zusätzlich können Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs zu einer Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze führen. Folgende beispielhafte Maßnahmen sind sinnvoll für den Standort zu wählen oder zu ergänzen:

- Ausweisung von Car-Sharing-Stellplätzen auf eigenem Baugrund
- Mitgliedschaft Car-Sharing gratis für einen noch festzulegenden Zeitraum, ggf. inklusive Fahrguthaben (Hinweis: durch die Einrichtung eines Car-Sharing-Stellplatzes können ca. 5 Stellplätze eingespart werden)
- Nachweis Mieter*innen ÖV-Tickets
- Fahrradpool, Fahrradverleihstation
- Attraktive, sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen über die Mindestanforderungen hinaus
- Stromanschluss für E-Bikes
- Vorhalten von Cargo-Bikes

U.a. sind auch Behindertenparkplätze zu berücksichtigen.

Erschließung

Die Ein- und Ausfahrt vor bzw. zum Grundstück erfolgt ausschließlich von der Bastionstraße durch eine Toreinfahrt. Die Bastionstraße ist eine Einbahnstraße, die Einfahrt zum Gebäude erfolgt aus nördlicher Richtung ausschließlich über die Königsallee in die Bastionsstraße, die Ausfahrt führt in die Kasernenstraße ausschließlich in nördlicher Richtung. Eine Zufahrtmöglichkeit aus Richtung Süden ist nicht möglich. Nähere Details sind im weiteren Verfahren mit den beteiligten Fachämtern abzustimmen.

Details entnehmen Sie dem beigefügten **Lageplan Erschließung**.

	<u>Freiraum</u> <u>Erhalt Platanen</u> Aus stadtökologischen und stadtbildgestalterischen Gründen ist der Erhalt der zwei Platanen im jetzigen Schulhofbereich zwingend vorgegeben. <u>Spielflächen</u> Sollte das Nutzungskonzept Wohnungen vorsehen, sind private Spielflächen (5m² pro Wohneinheit) in ausreichendem Abstand zu dauerhaft genutzten Wohnbereichen nachzuweisen. Die Flächen dürfen sich nicht mit Bewegungsflächen der Feuerwehr überschneiden.
C. Vertragliche Vereinbarungen	
Kaufpreis	Das Mindestgebot beträgt 27.500.000,00 EUR Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren für das Grundstück aufzuheben, wenn keine angemessenen Kaufpreisangebote eingereicht werden.
Zahlungsverpflichtung	Die Zahlung des gesamten vorläufigen Kaufpreises ist fällig bis zum Ablauf von 20 Tagen nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags.
Erschließungsbeitrag	Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Erstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie Anschlusskosten aller Art, für die ein Bescheid ab dem Tag der notariellen Beurkundung zugestellt wird, hat der Käufer zu tragen. Alle vor dem Tag der notariellen Beurkundung zugestellten Bescheide hat die Stadt zu tragen.
Besitzübergang	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt am Tag nach Zahlung des vorläufigen Kaufpreises.
Altlasten/ Sachmängelausschluss	Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Altstandortes oder einer Altablagerung. Es befindet sich nicht im Bereich einer Wasserschutzzone oder im Bereich einer kartierten Grundwasserverunreinigung. Es liegt nicht im Einzugsbereich eines Störfallbetriebs. Im Jahr 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Gesamtsanierung des Schulgebäudes angefertigt. Hiernach sind Gebäudeschadstoffe wie schwachgebundene und festgebundene Asbestprodukte sowie teerhaltige Parkettkleber gefunden worden. Sonstige Schadstoffe sind nicht bekannt.

	Im nordwestlichen Randbereich des Grundstücks ist eine Messstelle zur Untersuchung des Grundwassers errichtet worden. Diese ist weiterhin zur Überwachung notwendig. Sie ist gegen Beschädigung zu sichern und zu erhalten. Die weitere Zugänglichkeit ist sicherzustellen. Zerstörte und unzugängliche Grundwassermessstellen sind in Absprache mit der Unteren Umweltschutzbehörde vom Antragsteller zu seinen Lasten zu ersetzen.. Details entnehmen Sie bitte der beigefügten Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Verbraucherschutz. Die Liegenschaft (Grundstück inklusive Aufbauten) wird veräußert wie sie steht und liegt. Jedwede Haftung für das Grundstück und die Gebäude werden ausgeschlossen.
Hochwasser, Überschwemmung, Wasserschutz	Hochwasserrisikogebiet Das Grundstück liegt weder in einem nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀). Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) des Rheins (tritt statistisch einmal in tausend Jahren auf) wird das Plangebiet überschwemmt. Es ist mit Wasserständen bis zu 0,5 m zu rechnen. Im nördlichen Bereich können auch Wasserstände von 0,5 bis 1 m Tiefe auftreten. Dies zeigen die Hochwassergefahrenkarten des Landes NRW. Das Bauvorhaben befindet sich nach § 78b WHG in einem Hochwasser-Risikogebiet. In Risikogebieten ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78c WHG verboten. Nach § 5 WHG besteht eine allgemeine Sorgfaltspflicht, die jede Person, die durch ein Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Empfohlen wird eine hochwasserangepasste Bauweise. Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter, etc. sind so anzuordnen, dass sie gegen Hochwasser geschützt sind. Weiterführende Informationen und Hinweise hierzu finden sich zum Beispiel in der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/ Starkregenvorsorge Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (https://maps.duesseldorf.de/starkregen) bietet Informationen zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Geländetiefpunkten). Bei der Oberflächengestaltung ist darauf zu achten, dass Gebäude sowie sensible Infrastrukturanlagen, wie z.B. barrierefreie Zugänge, Keller- und Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.

	im Falle eines Starkregens nicht überflutungsgefährdet sind. Auch im Rahmen der Freiraumgestaltung und Ausbildung der Dachaufbauten bzw. der Dachbegrünung sollten ausreichend Retentionsräume eingeplant werden, in denen Niederschlagswasser zur Führung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos zwischengespeichert werden kann.
Belastungen	Zulasten des Grundstücks Bastionstraße 24 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragungen. Im Baulastenverzeichnis sind eine Baulast für einen Flucht- und Rettungsweg für das Gebäude „Breite Straße 27“ sowie eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des Grundstücks „Breite Straße 29/31“ eingetragen. Beide Baulasten sind zu übernehmen. Details entnehmen Sie der beigefügten Baulastauskunft nebst Lageplänen. Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und ggf. erforderlich werden den Baulasten und Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei. Folgende Belastungen sind u.a. vorgesehen: • Wiederkaufsrecht • Dienstbarkeiten • Vertragsstrafen
Besondere Bedingungen	Die Übertragung des Grundstücks und der Aufbauten erfolgt im jetzigen Zustand, wie sie stehen und liegen. Der /die Käufer*in verpflichtet sich, die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten. Eine schriftliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW ist vor Beauftragung und Ausführung von Arbeiten am Baudenkmal einzuholen. Generell sind die Planungen eng mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauaufsichtsamt sowie dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege abzustimmen. Der /die Käufer*in verpflichtet sich, es zu unterlassen, auf dem Grundstück Geschäfte und/oder Einrichtungen zu realisieren und/oder zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen, die auf ihren auf Dauer ausgerichteten Zweck der Anregung und/oder Befriedigung des Geschlechts-/Spieltriebes dienen. Im Grundbuch wird eine entsprechende Nutzungsbeschränkung eingetragen. Baumschutz: Auf dem innen gelegenen Schulhof befinden sich zwei mehr als 120 Jahre alte Platanen. Diese sind durch die Baumschutzsatzung geschützt und zu erhalten. Die

	Bäume sind als Restriktion bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen (Im Bereich der Baumkronen ist ein Mindestabstand von 4,5 Meter zur Baumkrone bei Eingriffen in das Erdreich einzuhalten). Bei der Brandschutzplanung (Anleiterbarkeit), der Erschließungsplanung (inklusive Stellplätze), und der Planung der Baustellenlogistik (Baukrane, Lagerflächen, Baustraßen, Baugerüste) sind die Baumkrone und der zentrale Wurzelbereich (Mindestabstand von 1,5 Meter zur Baumkrone einzuhalten. Während der Bauphase ist außerhalb der Baumkrone mit 1,5 Meter Abstand zur Baumkrone ein fester Baumschutzzaun zu errichten. Eine gärtnerische Nutzung des Hofes zur Verbesserung der Baum-Standortbedingungen sowie allgemeinen stadtökologischen Verbesserung wird erwartet. Der Erhalt (inklusive fachgerechte Pflege und Unterhaltung) beider Platanen wird vertraglich geregelt. Anlagen der Stadtwerke Düsseldorf In einem Kellerraum des Schulgebäudes (im nordwestlichen Bereich Ecke Kasernenstraße/Bastionstraße) befindet sich eine Netz- und Kellerstation (Netzumspannstelle), die im Gebäude verbleiben muss. Im Zuge des Verkaufs ist diese Station inklusive der dazugehörigen Stromleitungen grundbuchlich über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu sichern.
Bauverpflichtung	Die*Der Käufer*in wird zur Umsetzung der eingereichten Planung innerhalb des Kaufvertrags verpflichtet. Die Landeshauptstadt geht hierbei von folgender Abfolge aus: 1. Ein genehmigungsfähiger - nach der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) NRW vollständiger und prüffähiger - Bauantrag ist innerhalb von 18 Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrags beim Bauaufsichtsamt einzureichen. 2. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen. Das Grundstück bzw. das Gebäude ist innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrags entsprechend der mit der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmten Planung und in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde und dem Bauaufsichtsamt zu sanieren und schlüssel- und bezugsfertig bzw. nutzungsfertig zu bebauen bzw. umzubauen. Die Umsetzung des im Verfahren eingereichten Nutzungskonzepts wird vorausgesetzt. Sollten sich Verzögerungen durch besondere Erschwernisse (z.B. Denkmalschutz)

	ergeben, kann die Frist entsprechend verlängert werden. Die*Der Käufer*in ist verpflichtet, bei dem Umbau des Gebäudes die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gesetzlich geforderten energetischen Vorgaben einzuhalten. Photovoltaikanlagen sind in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde zu errichten. Die*Der Käufer*in hat der Landeshauptstadt Düsseldorf innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Gebäudenutzung durch Vorlage des neu zu erstellenden Energieausweises nachzuweisen, dass die gesetzlich vorgegebenen Standards erreicht werden. Im Falle der Nichterreichung der gesetzlichen Vorgaben hat die*der Käufer*in gutachterlich nachzuweisen, dass die Erfüllung der Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Teile des Kaufobjektes beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand geführt hätten, siehe § 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG).
Rücktrittsrecht	Die Stadt ist zum Rücktritt des Kaufvertrags berechtigt, wenn der Kaufende den Bauantrag nicht innerhalb der vereinbarten Frist gestellt hat sowie die Bürgschaft nicht innerhalb der vereinbarten Frist ausgehändigt hat. Ein Rücktrittsrecht besteht auch, wenn der Kaufende in die anfallende Grunderwerbssteuer nicht gezahlt hat. Alle mit dem Rücktritt verbundenen Kosten trägt der Kaufende.
Nutzungsverhältnisse	Zurzeit findet im Gebäude noch der normale Schulbetrieb statt. Nutzer ist das Luisen-Gymnasium. Ein Umzug in ein Ersatzgebäude ist für das Schuljahr 2026/2027 geplant. Außer den vorgenannten weiteren Nutzungen (Trafo der Stadtwerke Düsseldorf AG im Keller, Flucht- und Rettungsweg über den Schulhof etc.) bestehen keine weiteren Nutzungsverhältnisse.
Wiederkaufsrecht	Ein Wiederkaufsrecht zugunsten LHD wird im Rahmen des Kaufvertrages zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen gleichzeitig mit Eigentumsumschreibung vereinbart und im Grundbuch in Form einer Rückauflassungsvormerkung eingetragen. Die LHD ist bereit, Hypotheken und Grundschulden zugunsten eines Kreditinstituts den Vorrang vor der zu ihren Gunsten eingetragenen Rückauflassungsvormerkung einzuräumen und zwar bis zu einer Höhe von insgesamt 80% der Gesamtkosten nach DIN 276 (Ausgabe Dezember 2018) mit Ausnahme der Kostengruppen 560 bis 599, 600, 750 und 800 und mit Ausnahme von Kosten, die nicht vom Käufer, sondern von der LHD oder Konzernunternehmen der LHD getragen werden, etwa

	in Form von Zuschüssen o.Ä., sofern die Valuta ausschließlich zur Finanzierung des Bauprojektes verwendet und eine Einmalvalutierungserklärung des Kreditgebers vorgelegt wird. Die Löschung des Wiederkaufsrechtes erfolgt nach der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen (insb. Bau- und Nutzungsverpflichtung) auf Antrag des Eigentümers.
Veräußerung und Belastung	Der/die Käufer*in verpflichtet sich, den Kaufgegenstand oder einen Teil davon nicht an Dritte weiter zu veräußern, es sei denn, die Stadt erteilt hierzu ihre vorherige schriftliche Zustimmung. Eine Belastung/Beleihung des städtischen Grundbesitzes vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch, zum Beispiel zur Finanzierung des Kaufpreises, kommt nicht in Betracht.
Rechtsnachfolge	Die*Der Käufer*in verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus dem zu schließenden Kaufvertrag auf eine*n etwaige*n Rechtsnachfolger*in zu übertragen und diesen in gleicher Weise weiter zu verpflichten.
Vertragsstrafe	Erfüllt die*der Käufer*in ihre*seine vertraglichen Verpflichtungen im Sinne der vorstehenden Ausführungen nicht, so ist die Landeshauptstadt Düsseldorf berechtigt, unbeschadet ihrer sonstigen Rechte, die Zahlung von Vertragsstrafen zu verlangen. Die nähere Ausgestaltung und Höhe der Vertragsstrafen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.
Bürgschaft und Patronats- erklärung	<u>Bürgschaft / Patronatserklärung:</u> Mit dem Abschluss des Kaufvertrags ist das Stellen einer Bürgschaft bzw. einer Patronatserklärung zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen (unter anderem Bauverpflichtung, Vertragsstrafen, Erfüllung der Energieeffizienz) erforderlich.
Kosten	Sämtliche mit der Bewerbung und dem Kaufvertrag verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten für die erforderliche Genehmigung, des grundbuchlichen Vollzugs, ggf. erforderlicher Grundstücksvermessungskosten, Hauseinmessungs- und Vermarktungskosten, ferner die Grunderwerbsteuer trägt die*der Käufer*in. Vor Beurkundung eines Kaufvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.
Ansprechpartner*in	Herr Krüger, Telefon +49 (0)211.89-28433

Hinweise:

1. Aktivitäten von Makelnden sind nicht erwünscht!
2. Eine Belastung des Grundbuches vor Eigentumsumschreibung ist nicht möglich.
3. Kosten für die Erstellung der Angebote werden von Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht erstattet.
4. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die zur Verfügung gestellten Pläne ein. Änderungen bleiben vorbehalten. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
5. Diese Angaben stellen kein rechtsgeschäftliches Angebot der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Verkauf der Liegenschaft dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Verkauf der Liegenschaft. Interessent*innen können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtungen der Landeshauptstadt Düsseldorf herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Düsseldorf geltend machen.
6. Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren jederzeit - aus welchen Gründen auch immer - abubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen findet nicht statt. Die Unterlagen werden nicht zurückgesendet.
7. Während des Zeitraums der Veröffentlichung bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen zur Abgabefrist kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ergänzungen, Hinweise oder Änderungen hierzu vorgenommen werden. Diese werden dann hier auf dieser Seite ersichtlich sein. Bitte sehen Sie daher für den Zeitraum der Veröffentlichung in regelmäßigen Zeitabständen die hier veröffentlichten Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zu den genannten Ansprechpartnern auf. Rückfragen zur Ausschreibung werden können nur bis 48 Stunden vor Ende des Ausschreibungszeitraumes beantwortet werden.
8. Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltfrei innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.

Vollständigkeit

Das Angebot der bietenden Person muss vollständig sein, d. h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen beinhalten.

Bedingungsfrei

Das Angebot der bietenden Person darf an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft sein, die nicht Bestandteil der Verfahrensbeschreibung sind.

Vorbehaltfrei

Das Angebot der bietenden Person darf keine Einschränkungen beinhalten.

Formblatt

Das Formblatt ist vollständig auszufüllen und von der bietenden Person zu unterzeichnen. Wird das Formblatt nicht vollständig ausgefüllt (soweit für das Projekt möglich) und von der bietenden Person nicht unterschrieben, gilt das Angebot als nicht abgegeben.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Unterlagen oder Angaben nachzufordern.

9. Die Stadt Düsseldorf wird mit der Auswertung der eingereichten Bewerbungen ggf. ein privates Unternehmen betrauen.

10. Besichtigungstermine können mit den o.g. Ansprechpartnern vereinbart werden.

Anlagen:

Nr.	Anlage
1	Lageplan
2	Fiskalischer Plan
3	Luftbild
4	Stellungnahme Denkmalschutz