

## Vergabeverfahren – Verlosungsaktion mit anschließendem Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken im Areal Pastor-Dörr-Ring

Für die Grundstücksbereiche im Areal Pastor-Dörr-Ring führt die Landeshauptstadt Düsseldorf eine Verlosungsaktion für den Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken durch.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf veräußert die nachfolgenden Grundstücksflächen im Rahmen des nachfolgend näher beschriebenen Verfahrens und den nachfolgend genannten Bedingungen an die im Losverfahren zu ermittelndem Erwerber.

### Areal Pastor-Dörr-Ring (hieraus fünf Grundstücke)

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	Kaufpreis
Itter-Holthauen	8	516	Grundstück <b>E</b> ca. 417 m <sup>2</sup>	437.850,00 €
		517	Grundstück <b>F</b> ca. 412 m <sup>2</sup>	432.600,00 €
		586	Grundstück <b>G</b> ca. 238 m <sup>2</sup>	249.900,00 €
		585	Grundstück <b>H</b> ca. 237 m <sup>2</sup>	248.850,00 €
		583, 591	Grundstück <b>I</b> ca. 278 m <sup>2</sup>	291.900,00 €

### A. Kurzbeschreibung

<b>Objektbeschreibung</b>	<p>Die Grundstücke im Areal Pastor-Dörr-Ring befinden sich im südlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf im Stadtbezirk 9 sowie der Gemarkung Itter-Holthausen.</p> <p>Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 46). Soziale Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen) sind gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in der Nähe. Neben den im Baugebiet befindlichen ausgedehnten Grünflächen, laden auch die innerhalb weniger Minuten erreichbaren Naturschutz-, Erholungs- und Freizeitgebiete (Schloss Mickeln, Rheinblick Himmelgeist, Schloss Elbroich, Rhein) zu Freizeitaktivitäten ein.</p>
---------------------------	---

## B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen

### Verfahrensbeschreibung

Die Vergabe/Verlosung der Grundstücke erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

In der 1. Stufe werden folgende Bewerber/innen vorrangig berücksichtigt:

- Düsseldorfer Familien (= zum Zeitpunkt der Bewerbung in Düsseldorf mit Hauptwohnsitz gemeldete volljährige natürliche Person/Personen (Privatperson(en)) mit mindestens zwei minderjährigen Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 3 EStG, die im Haushalt der Privatperson(en) leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind)
- Überschreitung der jeweils nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW maßgebenden Einkommensgrenzen um maximal bis zu 80 %
- kein Eigentum an anderweitigem Grundbesitz im In- und Ausland (u.a. auch Teileigentum)
- Bau eines selbstgenutzten Eigenheims auf dem zu vergebenden Grundstück (Bindefrist für die Selbstnutzung von 30 Jahre ab Baufertigstellung)

Bewerber können sich auch folgende Bewerber/innen, die aber nachrangig in einer 2. Stufe ggf. zum Zuge kommen werden:

- Familien (= volljährige natürliche Person/Personen (Privatperson(en)) mit mindestens zwei minderjährigen Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 3 EStG, die im Haushalt der Privatperson(en) leben und dort mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet sind)
- kein Eigentum an anderweitigem Grundbesitz im In- und Ausland (u.a. auch Teileigentum)
- Bau eines selbstgenutzten Eigenheims auf dem zu vergebenden Grundstück (Bindefrist für die Selbstnutzung von 10 Jahren ab Baufertigstellung)

Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes Nr. 5670/00 (Areal Pastor-Dörr-Ring) umzusetzen (s.a. [maps.duesseldorf.de](http://maps.duesseldorf.de)).

Sollten sich mehrere Bewerber/innen auf ein Grundstück bewerben, wird im Losverfahren über die Vergabe des Grundstücks entschieden.

	<p>Hierbei wird es einen Los-Topf für die Grundstücke im Areal Pastor-Dörr-Ring geben.</p> <p><b>Die Beurkundung der Kaufverträge soll spätestens 3 Monate nach Abschluss der Losverfahren erfolgen.</b></p>
<p><b>Abgabefrist für die Bewerbung</b></p>	<p>Die Bewerbung für die Teilnahme am Verfahren, inklusive dem ausgefüllten und unterzeichneten Bewerbungsformularblatt sowie den von den Bewerbern/innen einzureichenden Unterlagen müssen</p> <p style="text-align: center;"><b>bis zum 31.08.2026, 12:00 Uhr</b></p> <p>auf der Cloud hochgeladen sein oder im verschlossenen Umschlag bei der</p> <p style="text-align: center;">Landeshauptstadt Düsseldorf, Liegenschaften, Brinckmannstr. 4, Zimmer 1.12, 40225 Düsseldorf</p> <p>eingegangen sein. Der verschlossene Umschlag ist wie folgt zu beschriften:</p> <p style="text-align: center;">„Nicht öffnen! Vergabeverfahren Einfamilienhäuser Pastor-Dörr-Weg.“</p> <p>Sofern die Bewerbung per Post zugesandt wird, ist auf rechtzeitige Zusendung zu achten, da der interne Postverteilungslauf bis zu 3 Tagen Zeit in Anspruch nehmen kann.</p> <p>Entscheidend ist der fristgerechte Eingang im o. g. Zimmer. Evtl. Verzögerungen bzw. Versäumnisse von etwa mit dem Transport beauftragten Personen und Unternehmen sind Risiko des/der Bewerbers/in.</p> <p>Die Zugangsdaten für die Cloud können bei Herrn Becker per E-Mail angefordert werden.</p> <p>Nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehende Bewerbungen sowie mündliche, per E-Mail oder Fax eingehende Bewerbungen werden <u>nicht</u> berücksichtigt.</p>

**Einzureichende  
Unterlagen / Bewerbung**

Folgende Unterlagen sind in der Cloud hochzuladen oder in Papierform einzureichen:

- vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Bewerbungsformblatt;
- Bankauskunft, dass die Finanzierung des Bauvorhabens in Aussicht gestellt werden kann und die Vertragsbedingungen keinen Bedenken der finanzierenden Bank begegnen;
- Meldebestätigung für jeden Bewerber, dass er in Düsseldorf mit Hauptwohnsitz gemeldet ist (sofern zutreffend);
- Nachweis, dass es sich bei den minderjährigen Kindern um Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 3 EStG handelt;
- Meldebestätigung, dass minderjährige Kinder mit Hauptwohnsitz bei mindestens einem Bewerber gemeldet sind und Bestätigung des/der Bewerber(s), dass minderjährige Kinder im Haushalt des/der Bewerber(s) wohnen;
- Nachweis der Überschreitung der nach § 13 Abs. 1 WFNG NRW maßgebenden Einkommensgrenzen um maximal bis zu 80 % durch Wohnberechtigungsschein oder Steuerberater (sofern zutreffend);
- verbindliche Eigenerklärung, dass die erwerbende(n) Privatperson(en) über kein anderweitiges Eigentum an Grundbesitz im In- oder Ausland verfügen (u.a. Teileigentum);
- Bestätigung der Angebotskonditionen durch die Bewerber/innen;
- Nachweis über die Einzahlung von 1.000,00 € als Sicherheitsleistung zum Bewerbungsende.  
**Hierzu ist im Vorfeld, beim Liegenschaftsamt (Herr Becker) der Verwendungszweck per E-Mail zu erfragen.**
- Angabe, ob Bewerbung auf ein konkretes Grundstück oder auf alle Grundstücke.

Hinweis

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten Unterlagen sowie fehlende oder unvollständige Unterlagen von dem/der Bewerber/in (nach) zu fordern. Ein Anspruch hierauf besteht nicht, so dass die Unvollständigkeit der Bewerbungsunterlagen auch zu einem Ausschluss vom Verfahren führen kann.

## Rahmenbedingungen

### **Bebaubarkeit und Zielrichtung**

Die Grundstücke im Areal Pastor-Dörr-Rings liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5670/00 und sind mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften zu bebauen.

### **Erschließung**

Im Bereich des Pastor-Dörr-Rings befindet sich derzeit eine Baustraße. Der endgültige Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt erst, nachdem sämtliche Bauvorhaben in diesem Grundstücksbereich endgültig hergestellt sind.

Ansprüche auf die endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche können durch den Käufer nicht gestellt werden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude und Wohnwegen anfallende Regenwasser wird über Versickerungsmulden außerhalb der Verkaufsgrundstücke versickert. Die Versickerungsmulden werden durch den Stadtentwässerungsbetrieb als öffentliche Entwässerungseinrichtung betrieben. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die angrenzenden Versickerungsmulden erfolgt über private Zulaufrienen.

Die weiteren Details zur möglichen Bebauung der einzelnen Grundstücke entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan sowie den textlichen Festsetzungen, abrufbar unter [maps.duesseldorf.de](https://maps.duesseldorf.de).

### **Energiestandards**

Die\*Der Bewerber/in ist verpflichtet, bei der Errichtung des Bauwerks die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gesetzlich geforderten energetischen Vorgaben einzuhalten. Es sind Photovoltaikanlagen zu errichten.

### **Öffentliche Förderung**

Je nach Einkommen kommen die Fördermöglichkeiten des Landes in Frage.

**Umfassende Informationen zu Fördermöglichkeiten und Einkommensgrenzen finden Sie unter dem folgenden Link**

<https://service.duesseldorf.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/582/show>

### **Sicherheitsleistung**

Die Sicherheitsleistung von 1.000,00 € ist auf das Konto der Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtparkasse Düsseldorf

IBAN DE61 3005 0110 0010 0004 95

	<p>BIC DUSSEDDXXX unter Angabe des „<b>Verwendungszwecks</b>“ im Verwendungstext (siehe einzureichende Unterlagen/Bewerbung) bis zum Bewerbungsende einzuzahlen.</p> <p>Erhält der/die Bewerber/in den Zuschlag für ein Grundstück, wird die Sicherheitsleistung mit dem zu zahlenden Kaufpreis verrechnet.</p> <p>Geht der/die Bewerber/in leer aus, wird der Betrag nach Verfahrensende unverzinst an den/die Bewerber/in erstattet.</p>
<b>C. Vertragliche Vereinbarungen für den Abschluss der Kaufverträge</b>	
<b>Kaufpreise</b>	s.o.
<b>Zahlungsverpflichtung</b>	Der Kaufpreis ist fällig bis zum Ablauf von 20 Kalendertagen nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages. Bei den noch nicht vermessenen Teilflächen werden die Flächendifferenzen auf Basis des jeweiligen Quadratmeterpreises ausgeglichen.
<b>Erschließungsbeitrag</b>	<p>Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB und der Kanalanschlussbeitrag sind im Kaufpreis enthalten.</p> <p>Ansprüche auf die endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche können durch den Käufer nicht gestellt werden.</p>
<b>Kampfmittel</b>	<p>Die Freimachung und Sondierung der Baugrundstücke ist durch die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie die Bezirksregierung bereits erfolgt. Das Ergebnis der Flächendetektion liegt vor.</p> <p>Auf den Flächen 583, 585, 586 und 591 können Erdeingriffe, vorbehaltlich der Entscheidung der Bauaufsicht, ohne weitere Maßnahmen erfolgen. Auf den Flächen 516 und 517 sind im rot schraffierten und weißen Bereichen der Räumkarte aufgrund von Störkörpern nicht auswertbar. Sollte in den betroffenen Bereichen mit Erdeingriffen zu rechnen sein, ist eine baubegleitende Kampfmittelräumung durch ein entsprechend zertifiziertes Fachunternehmen zu beauftragen. Sind in diesen Bereichen Spezialtiefbaumaßnahmen (z.B. Bohrpfähle, Rüttelstopfsäulen, usw.) geplant, ist eine Bohrlochdetektion, durch ein entsprechendes Fachunternehmen durchzuführen.</p>

<b>Besitzübergang</b>	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt am Tage nach vollständiger Zahlung des vorläufigen Kaufpreises.
<b>Sachmängelausschluss/ Altlasten</b>	<p><b>Sachmängel:</b> Haftungsausschluss für die Landeshauptstadt Düsseldorf</p> <p><b>Altlasten:</b> Die Grundstücke im Bereich des Pastor-Dörr-Rings befinden sich nicht im Bereich einer Altablagerung oder eines Altstandortes. Zudem liegen die Flächen nicht im Bereich einer Wasserschutzzone oder im Bereich einer kartierten Grundwasserverunreinigung.</p> <p>Weitere Informationen zur Wasserwirtschaftlichen Situation und zum Hochwasserschutz entnehmen Sie der beigefügten Auskunft des Umweltamtes.</p> <p>Mehrkosten für die Entsorgung belasteten Abbruch- und Aushubmaterials, das nicht mehr auf einer Deponie der Deponieklasse I – Deponieverordnung – entsorgt werden kann, werden von der Landeshauptstadt Düsseldorf bis zur Höhe von 10 % des vereinbarten Kaufpreises getragen.</p>
<b>Belastungen</b>	Die Übertragung des jeweiligen Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und erforderlich werdenden Baulasten und Dienstbarkeiten (siehe nachfolgend) sowie der Sicherung eines Wiederkaufsrechtes schulden- und lastenfrei.
<b>Belastungen und Besonderheiten</b>	<p>Auf den Flurstücken Nr. 516 und 517 (Grundstücke mit E/F bezeichnet) befinden sich Schutzstreifen für Entwässerungsanlagen des Stadtentwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Düsseldorf, die durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern sind.</p> <p>Zudem ist zu Lasten des Flurstücks 517 eine Baulast (Abstandsflächensicherung) eingetragen, die vom Käufer zu übernehmen ist.</p> <p>Das Flurstück 591 wird u.a. auch für die Erschließung des Flurstücks 582 benötigt und ist daher mit einer Grunddienstbarkeit bzw. Baulast zur Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Flurstücks 582 zu belasten.</p> <p>Die Belastung des Flurstücks 591 mit einer Grunddienstbarkeit bzw. Baulast wird wertmäßig im</p>

	<p>Zuge der Verrechnung der Erschließungskosten berücksichtigt.</p> <p>Der Käufer der Flurstücke 583 und 591 trägt in diesem Rahmen 50% der Erschließungskosten.</p> <p>Die öffentliche Verkehrsfläche ist nach Fertigstellung aller Bauvorhaben in diesem Grundstücksbereich noch auszubauen. Ansprüche auf die endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche können von den Käufern nicht gestellt werden.</p>
<p><b>Selbstnutzung und Kaufpreinsnachlass</b></p>	<p><b>Selbstnutzung</b>  Vertraglich wird für die Dauer von 10 Jahren ohne Förderung und maximal 30 Jahren mit Förderung ab Baufertigstellung vereinbart, dass das Objekt als selbstgenutztes Wohnungseigentum von dem/der Bewerber/in bewohnt werden muss.</p> <p>Zur Sicherung dieser Verpflichtung ist eine befristete Dienstbarkeit zu bestellen.</p> <p><b>Kaufpreinsnachlass</b>  Wird das von dem/der Bewerber/in zu errichtende Bauvorhaben und selbstgenutzte Wohnungseigentum durch Landesmittel staatlich gefördert, ist die Landeshauptstadt Düsseldorf bereit, einen Kaufpreinsnachlass auf den Grundstückskaufpreis zu gewähren. Der entsprechende Kaufpreinsnachlass wird jeweils im Kaufvertrag festgehalten.</p> <p>Der Kaufpreinsnachlass beträgt bei der Förderung durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesmittel Einkommensgruppe A 55 %</li> <li>- Landesmittel Einkommensgruppe B 45 %</li> <li>- Kommunalmittel oder Überschreitung der maßgebenden Einkommensgrenze bis zu 80 % - 40 %</li> </ul> <p>des Kaufpreises.</p> <p>Umfassende Informationen zu Förderungsmöglichkeiten und Einkommensgrenzen finden Sie unter dem folgenden Link:</p> <p><a href="https://service.duesseldorf.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/582/show">https://service.duesseldorf.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/582/show</a></p>

<p><b>Bauverpflichtung</b></p>	<p>Der/die Bewerber/in wird zur Bebauung des Kaufgegenstandes innerhalb des Kaufvertrages verpflichtet.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf geht hierbei von folgender Abfolge aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein genehmigungsfähiger - nach der BauPrüfVO-NRW vollständiger und prüffähiger - Bauantrag ist innerhalb von 12 Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrags beim Bauaufsichtsamt einzureichen. Erfolgt dies nicht ist die Landeshauptstadt Düsseldorf zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.</li> <li>2. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.</li> <li>3. Das Grundstück ist innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung in endgültiger Bauweise schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen.</li> </ol> <p>Der/die Bewerber/in ist verpflichtet, bei der Errichtung des Bauwerks die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gesetzlich geforderten energetischen Vorgaben einzuhalten. Photovoltaikanlagen sind zu errichten.</p> <p>Der/die Bewerber/in hat der Landeshauptstadt Düsseldorf innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Gebäudenutzung durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass die gesetzlich vorgegebenen Standards erreicht werden („<b>Energieeffizienznachweis</b>“). Der Energieeffizienznachweis ist durch Vorlage einer Kopie des für jeden Neubau von einer* einem Sachverständigen zu erstellenden Nachweises gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erbringen.</p>
<p><b>Miet- und Pachtverhältnisse</b></p>	<p>Das Kaufgrundstück wird frei von jeglichen Miet- und Pachtverhältnissen übergeben.</p>
<p><b>Wiederkaufsrecht</b></p>	<p>Besteht u.a. bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung, Verletzung der Selbstnutzungspflicht. Eine das Wiederkaufsrecht absichernde Rückauflassungsvormerkung wird mit Eigentumsumschreibung auf den/die Bewerber/in im Grundbuch eingetragen. Das Wiederkaufsrecht endet im Falle der Förderung mit dem Ablauf von maximal 30 Jahre nach Baufertigstellung.</p>

<b>Beleihung</b>	<p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist bereit, einem Vorrang vor der zu ihren Gunsten einzutragenden Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes für Hypotheken oder Grundschulden zugunsten eines Kreditinstituts bis zu einer Höhe von insgesamt maximal 80% der nachgewiesenen Baukosten für Aufbauten und Außenanlagen nach DIN 276 (Ausgabe Dezember 2018) zuzustimmen.</p> <p>Eine Beleihung des Kaufgrundstücks ist erst nach Eigentumsumschreibung möglich.</p>
<b>Kosten</b>	<p>Sämtliche mit der Bewerbung und dem Kaufvertrag verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten für die erforderliche Genehmigung, des grundbuchlichen Vollzugs, Vermessungs-, Hauseinmessungs- und Vermarktungskosten, ferner die Grunderwerbsteuer trägt die/der Bewerber/in.</p> <p>Vor Beurkundung eines Kaufvertrages und im Rahmen der Bewerbung getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.</p>
<b>Ansprechpartner</b>	<p>Herr Becker, Telefon +49 (0)211.89-92362 Herr Ehring, Telefon +49 (0)211.89-92365</p>

## Hinweise

1. Aktivitäten von Makler\*innen und Bauträgern sind nicht erwünscht!
2. Einer Belastung des Grundbuches des Kaufgegenstandes vor Eigentumsumschreibung auf den/die Bewerber/in- etwa im Rahmen von Finanzierungsvollmachten - wird die Landeshauptstadt Düsseldorf nicht zustimmen.
3. Kosten für die Erstellung der Bewerbung werden von Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht erstattet. Diese erfolgen auf eigenes Risiko.
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 Grundstücke dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Verkauf. Die Interessenten\*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 seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf 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 veröffentlichen Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zu den genannten Ansprechpartnern auf.

**Bewerbungsformblatt**

**Das Bewerbungsformblatt ist vollständig auszufüllen und vom Bieter zu unterzeichnen.**

Die Stadt behält sich vor, weitere Unterlagen oder Angaben nachzufordern.