

Anhandgabeverfahren „Behringweg - Wohnbebauung durch eine Baugemeinschaft“

Die Landeshauptstadt Düsseldorf plant - vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane - die Vergabe der im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke im Rahmen eines Erbbaurechts für die Dauer von 80 Jahren zur Realisierung eines Bauvorhabens durch eine Baugemeinschaft.

Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Privatpersonen, die ein Wohnbauprojekt für den eigenen Bedarf realisieren und langfristig nutzen. Auf eine*n Bauträger*in wird verzichtet, die Baugemeinschaft erhält ein Grundstück übertragen und beauftragt u. a. Architekt*in, Projektsteuerung sowie ausführende Firmen. Die Baugemeinschaft umfasst mindestens drei, zumeist aber mehr Haushalte und errichtet neben den selbstgenutzten Wohnungen einen zusätzlichen Gemeinschaftsraum, der allen Parteien zur Verfügung steht. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte.

Mittels des nachfolgend beschriebenen zweistufigen Verfahrens wird im Vorfeld die Baugemeinschaft ermittelt, welche aufgrund ihres Konzepts überzeugt und die Grundstücke zur weiteren Konkretisierung der Bebauung anhand gegeben erhält.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wersten	3	1258, 1259	1.615 m ²

A. Kurzbeschreibung	
Objektbeschreibung	Die im Erbbaurecht zu vergebenden Grundstücke befinden sich im südlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf und liegen im Stadtbezirk 9, innerhalb des Stadtteils sowie der Gemarkung Wersten. Die Flächen liegen in einer verkehrsberuhigten Zone innerhalb eines ruhigen Wohngebiets und dennoch nahe des Stadtteilzentrums <i>Kölner Landstraße</i> sowie wenige Kilometer von der Düsseldorfer City entfernt. Soziale Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig. In unmittelbarer Nähe finden Sie die Heinrich-Heine-Universität und die Universitätskliniken. Die nur wenige Minuten entfernten Naturschutz- und Freizeitgebiete (Himmelgeister Rheinbogen, Botanischer Garten, Südpark) bieten einen Ausgleich zu dem durch Industrie und Gewerbe geprägten naheliegenden Stadtteil Reisholz.

	Neben dem sehr guten ÖPNV-Angebot (U-Bahn und Buslinien) ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A46, A59) gegeben. Bei den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen handelt es sich um zuvor wohnwirtschaftlich/ziergärtnerisch genutzte Flächen. Die Nutzungen wurden aufgegeben und die aufstehenden Gebäude abgebrochen.
B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen	
Verfahrensbeschreibung	Das Anhandgabeverfahren richtet sich an Baugemeinschaften, d.h. einen Zusammenschluss von Privatpersonen, die ein Bauprojekt für den <u>eigenen</u> Bedarf realisieren möchten. Die angestrebte Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht soll unter der Voraussetzung erfolgen, dass die eingereichte Konzeption weiter konkretisiert wird und zur Ausführung kommt. Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt, im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens eine Auswahl unter den Bewerbenden zu treffen. 1. <u>Verfahrensschritt - Konzeptbewerbung</u> Die Bewerber*innen werden aufgefordert, zunächst nur eine Konzeptbewerbung einreichen. Eine detaillierte Planung einer Architektin*ines Architekten ist in diesem Schritt noch nicht erforderlich (siehe Spalte „einzureichende Unterlagen/Konzeptbewerbung“). Aus sämtlichen Bewerbungen werden dann zunächst drei Baugemeinschaften ausgewählt, deren Gemeinschaftliches/Gemeinwohlorientiertes Nutzungskonzept überzeugt. 2. <u>Verfahrensschritt - Konkretisierung der Konzeptbewerbung</u> Diese drei Baugemeinschaften werden eingeladen, ein vertiefendes Konzept mit entsprechenden Planunterlagen innerhalb eines angemessenen Zeitraumes (8 Wochen) einzureichen. Hierfür ist in der Regel eine Unterstützung (Architektur, Stadtplanung o.ä.) erforderlich. 3. <u>Weiteres Verfahren</u> Nach Ablauf der Abgabefrist dieser erweiterten Konzeptbewerbung werden Vertreter*innen aus der Verwaltung, der Politik und ggf. weiterer Fachkundiger

	auf Basis der eingereichten Unterlagen und nach Durchführung eines Anhandgabegesprächs, zwei Bewerbungen (erstplatzierte, obsiegende Baugemeinschaft und zweitplatzierte, ggf. nachrückende Baugemeinschaft) ermitteln, die den politischen Gremien der Stadt Düsseldorf zur Beschlussfassung empfohlen werden. Entscheidungskriterien sind hierbei u.a. ▪ das gemeinschaftliche Nutzungskonzept ▪ das städtebauliche Konzept/Architektur ▪ das energetische und ökologische Konzept Parallel bzw. vorab wird das Angebot eines Erbbaurechtsvertrags, welches sämtliche Konditionen eines Erbbaurechtsvertrags enthält, für das zu bebauende Grundstück durch das Liegenschaftsamt zur Verfügung gestellt. Mit Beschlussfassung ist die den Zuschlag erhaltende erstplatzierte Baugemeinschaft verpflichtet, das Projekt innerhalb des Anhandgabezeitraums von 18 Monaten (ab Datum der Beschlussfassung) und unter Einbindung der Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen, so weit zu konkretisieren, sodass der Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrags mit kurzfristig anschließendem Baubeginn möglich wird. Die nachfolgenden Fristen (ab Datum der Beschlussfassung) sind zu beachten: 1. Zahlung eines Anhandgabeentgelts in Höhe von 1% des Bodenwertes bis zum Ablauf von 20 Tagen. 2. Nachweis der verbindlichen Beauftragung einer Projektbetreuerin* eines Projektbetreuers und einer Architektin* eines Architekten innerhalb max. 4 Wochen. 3. Nachweis des Einreichens eines vollständigen und prüffähigen Bauantrags innerhalb von max. 5 Monaten Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrags innerhalb von 18 Monaten. Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags sind die schriftliche Annahme des entsprechenden Angebotes sowie die entsprechende Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane notwendig. Sofern ein Erbbaurechtsvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt <u>keine</u> Rückzahlung des Anhandgabeentgelts.
Abgabefrist für die Konzeptbewerbung	Die Unterlagen/das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen im verschlossenem Umschlag bis zum 1.6.2022, 12.00 Uhr bei der

	Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen Brinckmannstraße 5, Zimmer 2.167, 40225 Düsseldorf eingegangen sein. Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften: „Nicht öffnen! Angebotsfrist 1.6.2022, 12.00 Uhr Anhandgabeverfahren Behringweg“. Der Umschlag ist mit dem Namen der Baugemeinschaft zu versehen. Nach Ablauf dieser Frist eingehende Angebote sowie mündliche oder unvollständige Angebote und Angebote per E-Mail oder Fax werden <u>nicht</u> berücksichtigt. Sofern die Unterlagen per Post (über die Zentrale Poststelle der Stadtverwaltung) zugesandt werden, ist auf rechtzeitige Zusendung zu achten, da der interne Postverteilungslauf bis zu 3 Tagen Zeit in Anspruch nehmen kann. Entscheidend ist der fristgerechte Eingang im o. g. Zimmer. Evtl. Verzögerungen bzw. Versäumnisse von mit dem Transport beauftragten Personen und Unternehmen sind Risiko der Baugemeinschaft. Für eine persönliche Abgabe der Unterlagen ist eine vorherige Terminvereinbarung notwendig.
Einzureichende Unterlagen/Konzept- bewerbung zur vorgenannten Abgabefrist	Schriftliches (erstes) Konzept mit den nachfolgend genannten Unterpunkten (Kennwerte): <u>Gruppe</u> • Angaben zur aktuellen Organisationsform der Privatpersonen/späteren Nutzer*innen (lose Gruppe, Initiative, Verein, o.ä.) und der zukünftigen Rechtsform der Baugemeinschaft (GbR, Genossenschaft o.ä.) • Angaben zur Ausrichtung bzw. gemeinsamem Leitbild, gemeinsamer Wohnidee, Nutzungskonzept • Auflistung der vorhandenen Gruppenmitglieder/Privatpersonen und Nennung der Gruppenvertreter*innen (es sollte eine Gruppenstärke von min. 50 % der Gesamtgröße bereits erreicht sein) <u>Gebäude (Vorhabenumfang)</u> • Ideen eines baulichen Konzepts (max. „Stehgreif-Entwurf“/Skizzenform - <u>keine</u> ausführlichen Planunterlagen) mit • Schriftlichen Angaben zu bedarfsgerechter Architektur- und Bauqualität, Gemeinschaftsflächen, energetischen Zielen, nachhaltigen Besonderheiten, ggf. weiteres • Schriftlichen Angaben zu Zielgrößen der Wohneinheiten für die jeweiligen x-Personen-

	Haushalte sowie Gemeinschaftsflächen innerhalb und außerhalb des Gebäudes <u>Finanzierung</u> • Angaben zu geschätzten Gesamtkosten • Nachweis des Eigenkapitals • Angaben zum Finanzierungsbedarf und Finanzierungsumsetzung/geplante Finanzierung (ggf. Angaben zu geplanten Förderungen für soziale und/oder energetischen Zielen) Die zuvor genannten Unterlagen sind in Papierform, 2-fach (Planformat max. DIN A3) sowie als pdf-Dateien einzureichen. Im darauffolgenden Verfahrensschritt - Konkretisierung der Konzeptbewerbung - werden von den drei ausgewählten Baugemeinschaften, die nachfolgend genannten Unterlagen erwartet: • Skizzen (Wohn-/Nutzungskonzept, Lageplan M 1:100 oder 200 mit Darstellung des Baurechts, des geplanten Gebäudes sowie Erschließung und Parken, exemplarischer Grundriss und Schnitt bzw. Ansicht mit Höhenangaben maßstäblich). Die Planunterlagen reichen Sie bitte in anonymisierter Form - ohne Hinweis auf Verfasser oder Baugemeinschaft - ein. • Aufstellung der Kennwerte (Maß der baulichen Nutzung / GRZ / GFZ, Angabe zu Wohn- und Gemeinschaftsflächen) (sind in das Bewerbungsformular einzutragen) • Energetisches und ökologisches Konzept • Das Bewerbungsformular ist vollständig auszufüllen Auch diese Unterlagen sind in Papierform, 2-fach (Planformat max. DIN A3) sowie als pdf-Dateien einzureichen. <u>Hinweis:</u> Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen sowie fehlende Unterlagen an sich der Baugemeinschaft nachzufordern.
Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept	Bebaubarkeit Die in Rede stehende Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5772/029 aus dem Jahre 1965. Dieser setzt für die in Rede stehenden Flurstücke ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest, in dem eine Bebauung mit Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig ist. Zudem sind eine

straßenseitige Baulinie, eine Straßenbegrenzungslinie sowie ein Schutzstreifen einer Hochspannungsfreileitung festgesetzt. Dieser Schutzstreifen setzt, ausgehend von der Hochspannungsfreileitung, beidseitig einen Abstandskorridor von 15m fest. Ferner sind eine gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche (Vorgartenzone) in einer Tiefe von 3 bzw. 5 m und eine Fläche für Garagen (G) festgesetzt.

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen keine Spielflächen für Kinder oder sonstige Aufenthaltsflächen entstehen. Zudem sollte eine ggf. zukünftige Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens nur mit einer kleinwüchsigen Vegetation erfolgen. Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind zudem mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Gemäß des Vorbescheides vom 05.10.2021 (Registrier-Nr. 24-BV-0133/20) kann teilweise Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bauantragsverfahren zugestimmt werden.

Hinweis:

Der komplette Vorbescheid ist im Downloadbereich verfügbar.

Zur Errichtung des Wohnbaukörpers sind die nachfolgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Inhalt des Bauvorbescheides zu beachten:

II - Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 18 BauNVO 1962*)

≤0,2 - GRZ, Grundflächenzahl (§19 BauNVO 1962)

≤0,3 - GFZ, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO 1962)
Satteldach, Dachneigung 25°*)

Hier ist die Landesbauordnung 1962 für die Berechnung der Vollgeschosse anzuwenden:

§ 2 Abs. 5 BauO NRW 1962

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.

Auf die Zahl der Vollgeschosse sind anzurechnen:

1. Geschosse mit einer lichten Höhe von mehr als 1,80 m unterhalb der Traufenoberkante,
2. Kellergeschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m und
3. Garagengeschosse, die im Mittel mehr als 2,00 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen.

Die Details entnehmen Sie bitte dem Vorbescheid (abrufbar im Downloadbereich) und dem Bebauungsplan sowie den textlichen Festsetzungen ([abrufbar unter https://maps.duesseldorf.de](https://maps.duesseldorf.de)).

Gestaltung der Freiflächen, Begrünung baulicher Anlagen

1. Siehe auch Vorbescheid (abrufbar im Downloadbereich).
2. Als mögliche alternative Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Befreiung wegen Überschreitung der Baulinie und Reduzierung der Vorgartenzone erfolgt eine intensive Fassadenbegrünung von mindestens 30 % der fensterlosen Fassadenfläche des Wohngebäudes und der Garagen. Die Maßnahme ist im Detail (Ansichten, Art der Rankhilfen, Angabe zur Bepflanzung) zu erläutern.
3. In Anlehnung an die benachbarten B-Plan-Gebiete 5672/20 + /21 sind folgende Maßnahmen zur Bepflanzung nachzuweisen:
 - 3.1 Die nicht überbauten oder zulässig versiegelten Grundstücksflächen bzw. Flächen außerhalb des Schutzstreifens (Hochspannungsfreileitung) sind flächendeckend strukturreich mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Wiese und Stauden zu bepflanzen.
 - 3.2 Auf je 200 qm dieser zu begrünenden Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit mittelgroßem Kronenvolumen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Obstbaum) mit Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 3.3 Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in mind. 12 cm Stärke auszuführen.

Verkehrstechnischen Erschließung

Siehe auch Vorbescheid (abrufbar im Downloadbereich).

Die Straße *Behringweg* ist als verkehrsberuhigter Bereich mit dem Verkehrszeichen VZ 325 ausgewiesen. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche darf nur in den durch eine andere Pflasterung o.ä. Kennlichmachung ausgewiesenen Bereichen geparkt werden.

Die Anordnung der Grundstückszufahrt muss eine deutliche Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche ermöglichen. Eine Einfriedung des Grundstücks ist erforderlich, um die Ausweitung der Grundstückszufahrt zu vermeiden und die Verkehrssicherheit, insbesondere für spielende Kinder, zu gewährleisten. Die Lage der Grundstückszufahrt ist so zu wählen, dass keine öffentlichen Stellplätze entfallen.

Die örtlichen Verkehrsverhältnisse können bei der Umsetzung einer Bebauung insbesondere bei der Stellplatzthematik Berücksichtigung finden. Die aktuellen

Regelungen entnehmen Sie bitte
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 bzw.
<http://maps.duesseldorf.de/stellplatzrichtlinie/>

Starkregen

Die Berechnungsergebnisse der aktuellen Starkregengefahrenkarte ([einzusehen auch unter https://maps.duesseldorf.de/starkregen](https://maps.duesseldorf.de/starkregen)) zeigen für die umliegenden Straßen und Grundstücke hohe Überflutungsgefährdungen auf. Somit ist für das Bauvorhaben eine wassersensible und klimaangepasste Erschließung zu erstellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für diese besonders gefährdeten Bereiche frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden sollen. Hierzu sind die Gebäude (Höhe Fertigfußboden) deutlich höher als die Straßen (Rückstauordinate) und die Freiflächen anzuordnen.

Bei der Oberflächengestaltung ist darauf zu achten, dass Gebäude sowie barrierefreie Zugänge, Keller- und Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc. im Falle eines Starkregens nicht überflutungsgefährdet sind.

Auch im Rahmen der Freiraumgestaltung sollten unterstützende Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z.B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial, in denen Niederschlagswasser schadlos zwischengespeichert werden kann) eingeplant werden.

Abwassertechnische Erschließung

Die Grundstücke sind durch die vorhandene öffentliche Kanalisation im *Behringweg* abwassertechnisch erschlossen.

Die Vorgaben aus der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke in der Landeshauptstadt Düsseldorf in der zurzeit gültigen Fassung und die Genehmigungen zum Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind zu beachten.

Im Rahmen der Benutzungspflicht ist sämtliches Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) des Grundstückes nach Maßgabe dieser Satzung der öffentlichen Abwasseranlage zuzuleiten.

Der Anschlussnehmer bei der Stadt für die Herstellung, Veränderung, Außerbetriebnahme oder Beseitigung eines Anschlusskanals eine Genehmigung einzuholen. Der

Antrag ist bei Grundstücken > 800 m² abflusswirksamer Fläche zusätzlich mit dem Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 beim Stadtentwässerungsbetrieb, Abt. Grundstücks-entwässerung, Amt 67/5.5, Tel. 0211-89 93896 Fax 0211-89 29214 einzureichen.

Sollte nicht auszuschließen sein, dass die Grundstücksflächen später real geteilt werden, so ist sicherzustellen, dass jedes neu entstehende Grundstück separat und unmittelbar an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden kann.

Hinweis:

Infolge der Klimaveränderung kann es häufiger zu extremen Starkregenereignissen kommen, die wild abfließendes Wasser an der Oberfläche verursachen. Unter Umständen kann dieses abfließende Wasser auf das Grundstück laufen (siehe auch unter Verkehrstechnische Erschließung).

Für diesen Fall müssen die zukünftigen Erbbauberechtigten dafür Sorge tragen, dass das Niederschlagswasser schadlos ablaufen kann und sensible Bereiche entsprechend geschützt werden (Straßenausbau beachten).

Grundwasserstände

Siehe auch Vorbescheid (abrufbar im Downloadbereich).

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld des Grundstücks bei 33,50 m ü.NHN (HGW 1988). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei ca. 35,0 m ü.NHN. Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Umfeld der Baumaßnahme bei einer Geländehöhe von ca. 37,06 m ü.NHN einen minimalen Grundwasserflurabstand von 3-5 m. Die höchsten Grundwasserstände des nächstliegenden städtischen Pegels 01825 (Ickerswarder Straße) lagen bei 33,1 m ü.NHN.

Eine bauzeitliche Grundwasserhaltung (Bauwasserhaltung - Absenkung des Grundwasserspiegels zur Trockenhaltung der Baugrube) während des Baus ist unwahrscheinlich. Im Fall einer Errichtung eines Untergeschosses (Kellergeschoss/ Tiefgarage) ist jedoch eine sog. „Weiße Wanne“ oder ähnlicher technischen Standard dringend anzuraten, um Verschmutzungen oder nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch das Einleiten oder Versickern von Schadstoffen und das Fluten der Tiefgeschosse bei hohen Grundwasserständen zu verhindern.

Klimaanpassung

Das Baugrundstück weist gemäß den Planungshinweiskarten zur Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (2020) aktuell eine mittlere bioklimatische Belastungssituation auf. Modellierungen des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Düsseldorf (2017) zeigen, dass auch ohne eine Bebauung der Fläche zukünftig mit einer Zunahme der Hitzebelastung im Sommer gerechnet werden muss. Durch die geplante Bebauung der Fläche kann sich diese Belastung noch weiter erhöhen.

Im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenplanung sollte daher die Chance zur Wahrung der relativ günstigen bioklimatischen Situation durch die Berücksichtigung stadtklimatisch positiver Elemente genutzt werden:

Verbesserung der Durchlüftung

- Erhöhung der Luftdurchlässigkeit der Bebauungsstruktur (thermisches Wohlbefinden im Außenraum)
- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch einen möglichst hohen Grünanteil der Freiflächen (insbes. Baumpflanzungen) sowie der Dachflächen; Fassadenbegrünung
- Erhöhung der Verschattungsmöglichkeiten im Bereich der Freiflächen (Installation von bautechnischen Verschattungselementen wie Sonnensegel, Markisen, offener Pavillons)
- Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen (z.B. Beschattung versiegelter Flächen oder Fassadenflächen, Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten, klimasensible Auswahl der Oberflächenmaterialien und -farben)

Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum

- Einsatz passiver Systeme zur Reduktion von Wärmelasten durch Sonneneinstrahlung (z.B. außenliegende Sonnenschutzelemente wie Jalousien oder Markisen, reflektierendes Sonnenschutzglas bzw. -folie)
- Verminderung des Energiebedarfs und des Wärmeeintrags durch eine ressourcenschonende Gebäudetechnik (z.B. Nachtlüftungskonzepte, klimagerechte Gebäudeklimatisierung)
- Verringerung des direkten Wärmeeintrags (z.B. Beschattung von Gebäuden durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen)

	<u>Regenwassermanagement</u> Berücksichtigung eines nachhaltigen RW-Managements (z.B. Anlage von Retentionsräumen wie Retentionsdächern oder Zisternen zur ortsnahen Bewässerung)
C. Vertragliche Vereinbarungen	
Erbbaurecht	Es soll zunächst nur ein Erbbaurecht vergeben werden. Im Folgenden ist daher der Begriff <i>die Baugemeinschaft</i> mit dem Begriff <i>der Erbbauberechtigten</i> gleichzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, dass die den Zuschlag erhaltende, erstplatzierte Baugemeinschaft eine entsprechende Rechtsform bildet, z. B. eine Genossenschaft oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die Baugemeinschaft sollte in der gewählten Rechtsform während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechtes bestehen bleiben. Eine spätere Aufteilung des Erbbaurechts in Miteigentumsanteile (Teilerbbaurechte) ist grundsätzlich möglich, frühestens jedoch nach Erfüllung der Bauverpflichtung.
Erbbauzins	<u>Dinglicher Erbbauzins:</u> Der vorläufige Erbbauzins beläuft sich auf 23.982,75 € jährlich = jeweils 3% des Bodenwertes i.H.v. 799.425,00 € inkl. Anpassungsklausel (orientiert am Verbraucherpreisindex). Anhebung des dinglichen Erbbauzinses auf 4% des Bodenwertes, sofern die Baugemeinschaft aufgehoben wird. <u>Schuldrechtlicher Erbbauzins:</u> Für die ersten 10 Jahre des Erbbaurechtes ist nur ein ermäßigter Erbbauzins von 2,5% des Bodenwertes i.H.v. vorläufig 19.925,60 € inkl. Anpassungsklausel zu zahlen. Im Grundbuch wird ein dinglicher Erbbauzins in Höhe von 4% des Bodenwertes gesichert. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde eine oberirdische Bruttogrundfläche (BGF oi) von insgesamt 440 m² unterstellt. Die BGF oi ist in Anlehnung an die DIN 277 und der Sachwertrichtlinie ermittelt. Eine Mehrauslastung/Überschreitung der vorgenannten Fläche führt zu einer Erhöhung des zu zahlenden Erbbauzinses. Der endgültige (dingliche) Erbbauzins wird im Grundbuch zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen.
Zahlungsverpflichtung	Der vorläufige Erbbauzins wird aufgrund der vorgeschalteten Anhandgabe aufgeteilt und stellt sich wie folgt dar:

	- Anhandgabeentgelt in Höhe von 7.994,25 € (= 1% des Bodenwertes) und - Verrechnung des v.g. Anhandgabeentgeltes, mit dem zu zahlenden Erbbauzins im ersten Jahr des Erbbaurechtes Das Anhandgabeentgelt ist fällig bis zum Ablauf von 20 Tagen nach Datum der Beschlussfassung zur Anhandgabe durch den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf. Bei Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrages ist der jährliche Erbbauzins von in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils zum 15.02. und 15.08. eines jeden Jahres im Voraus fällig. Sofern ein Erbbaurechtsvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt <u>keine</u> Rückzahlung des Anhandgabeentgeltes.
Laufzeit des Erbbaurechtes	Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 80 Jahren bestellt, beginnend vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch.
Erbbauzinsanpassung	Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015 = 100).
Lastentragung	Die Baugemeinschaft hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die die Grundstücks- oder Gebäudeeigentümerin als solche treffen, einschließlich der Grundsteuer, der Erschließungsbeiträge und Ausgleichsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, alle sonstigen mit der Erschließung des Erbbaugrundstücks verbunden Kosten sowie die Kosten der Dichtheitsprüfung für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen.
Besitzübergang	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt am Tag nach Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages (Eingang aller erforderlichen Nachgenehmigungen des Erbbaurechtsvertrages durch die Grundstückseigentümerin beim Notar).
Altlasten/ Sachmängelausschluss	Siehe auch Vorbescheid (abrufbar im Downloadbereich). Altstandort Die Flurstücke 1259 und 1258 (teilweise) befinden sich am Rand eines Altstandortes (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit der Kataster-Nr. 4.507. Die Registrierung des gesamten Altstandortes beruht auf der nachfolgenden gewerblichen Nutzung:

	• seit 1982 - Autoreparaturen • seit 1968 - bis 1982 Kohlen, Heizöle • bis 1984 - Schrottplatz Weiterhin sind zwei Ziegeleien auf dem Altstandort dokumentiert. Inwiefern diese gewerblichen Nutzungen auf den Flurstücken 1259 und 1258 betrieben wurden, ist nicht bekannt. Die konkreten Untersuchungen zu dem Altstandort liegen der Unteren-Umweltschutzbehörde ebenfalls nicht vor. Durch möglichen unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind Verunreinigungen des Bodens nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen müssen in Abhängigkeit von den Planungen ggf. Untersuchungen durchgeführt werden. Altablagerung Das o. g. Vorhaben befindet sich auf der Altablagerung/en mit der Kataster-Nr. 79. Die angefragte Fläche befindet sich im Bereich einer etwa 7.300 m² großen Fläche, welche im Jahr 2004 saniert wurde. Die Sanierung wurde wie folgt ausgeführt: Durch die Aufbringung einer 1 m mächtigen Deckschicht aus sauberem Bodenmaterial wurde eine Kontaktgefährdung (Wirkungspfad Boden - Mensch) unterbunden. Auf einer Teilfläche (ca. 40 m²) des Flurstücks 1259 konnte ein Bodenaustausch baubedingt nicht realisiert werden. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit dem Wirkungspfad Boden - Mensch ist in einem zukünftigen Bauantragsverfahren in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz verbindlich zu regeln (bodenschutzrechtliche Untersuchungen und ggf. ein entsprechender Bodenaustausch von 1 m auf dieser Teilfläche). Die im Rahmen der Sanierung aufgebrachte Deckschicht ist in den Außenbereichen grundsätzlich zu erhalten. Bei Bodeneingriffen, die tiefer als 1m unter die GOK reichen, ist das Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz vorab zu informieren. Eine Beteiligung an Mehrkosten für Altlastenbeseitigung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert.
Hochwasser, Überschwemmung, Wasserschutz	Siehe auch Vorbescheid (abrufbar im Downloadbereich). Hochwasserrisikogebiet Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten würde das Grundstück bei einem extremen Hochwasserereignis am Rhein (HQextrem) ganz oder teilweise überflutet werden. Damit liegt das Grundstück in einem

Hochwasserrisikogebiet. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Hochwasser/Überschwemmung

Das Plangebiet liegt in keinem nach WHG §76 festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bauvorhabens ist grundsätzlich gegen ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ100, tritt statistisch gesehen einmal in hundert Jahren auf) geschützt. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen treten im gesamten Plangebiet jedoch Überschwemmungen auf. Es ist mit Wasserständen von 1 bis 2 m zu rechnen.

Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem, tritt statistisch gesehen einmal in tausend Jahren auf) wird das Plangebiet überschwemmt. Hierbei ist mit Wasserständen von 2 bis 4 m zu rechnen. Dies zeigen die Hochwassergefahrenkarten des Landes NRW.

Empfohlen wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise (weiße Wanne, etc.). Zudem sind empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter, etc. so anzuordnen, dass sie gegen Hochwasser geschützt sind.

Hinweis:

Die Neuerrichtung einer Heizölverbraucheranlage in einem Hochwasserrisikogebiet ist grundsätzlich verboten.

Wasserschutz

Das Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Flehe. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Grundstücksentwässerungsleitungen zur Schmutz- und Mischwasserbeseitigung dürfen bei unterkellerten Gebäuden nicht unter der Sohle verlegt werden. Sie sind kontrollierbar innerhalb des Gebäudes zu verlegen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden sind die Grundstücksentwässerungsleitungen zur Schmutz- und Mischwasserbeseitigung soweit wie möglich zugänglich, kontrollierbar innerhalb des Gebäudes zu verlegen. Ist dies nicht möglich, sind diese auf dem kürzesten Weg aus dem Gebäude zu führen.

Die im Erdreich verlegten Grundstücksentwässerungsleitungen zur Schmutz- und Mischwasserbeseitigung bis zum Übergabeschacht sowie

	die von dort ausgehende Anschlussleitung zur öffentlichen Kanalisation, sind als Zwei-Barrieren-System (Doppelrohrtechnik, Ummantelung eines Einzelrohrkanals mit einem bentonitvergüteten Mineralgemisch - Mischung aus gemischtkörnigen Materialien und hochquellfähigem Bentonit, Feinstkornanteil (< 0,06 mm) im Gemisch mind. 20 Gew.-% - oder in einer vom Sicherheitsstandard vergleichbaren Technik) auszuführen. Die Fahrflächen und Stellplätze sind entweder so zu befestigen, dass darauf anfallendes Wasser gefasst und in die öffentliche Kanalisation eingeleitet oder diffus, ohne Sammlung, über Versickerungssysteme mit belebter Bodenzone, z. B. Flächenversickerung mit Rasenkammersteinen (Mutterboden 10 – 20 cm) entwässert wird. Die Verwendung von Schotter- und anderen Drainmaterialien als Oberflächenbefestigung für befahrbare Flächen ist unzulässig.
Belastungen	Die Übertragung der Grundstücksflächen erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden (Hochspannungsfreileitung inkl. Schutzstreifen) und ggf. erforderlich werdenden Baulasten und Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei. Folgende weitere Belastungen (u.a. Baulasten, Dienstbarkeiten oder dinglicher Inhalt des Erbbaurechtes) sind vorgesehen: • Vorkaufsrecht • Reallast für Erbbauzins nebst Anpassungsklausel • Vereinigungsbaulast der Flurstücke 1258 und 1259 zur Heilung bauordnungsrechtlicher Verstöße • ggf. weitere Baulasten aus planungs- und bauordnungsrechtlichen Gründen • Evtl. Dienstbarkeit für Gemeinschaftseinrichtungen Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes z.B. zur Finanzierung ist nicht möglich.
Bauverpflichtung	Das Grundstück ist bei Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrages innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung (Besitzübergang) des Erbbaurechtsvertrags entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Planungen auf eigene Kosten bezugsfertig zu errichten und zu belassen. Die gesetzlichen Vorgaben für den Gesamtenergiebedarf zu errichtender Wohngebäude ergeben sich aus § 15 Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das Gebäude ist demnach so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung das 0,75 fache des auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie,

	Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das zu errichtende Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 (zu § 15 Absatz 1, GEG) entspricht, nicht überschreitet. Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück Gebäude zu errichten, das diese Anforderungen unterschreitet. Sie sind so zu errichten, dass der um weitere 7% reduzierte Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nicht überschritten wird. Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts (Ht') das 0,85 fache des entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes nach § 15 Absatz 1 GEG nicht überschreitet. (Informationen zur Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau unter www.kfw.de oder das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle www.bafa.de). Werden die vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere Bauverpflichtung und Energieeffizienz, nicht erfüllt, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 5% der Gesamtkosten (Baukosten etc.) vorgesehen.
Nutzungsverhältnisse	Das Erbbaugrundstück wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben.
Entschädigung bei Zeitablauf	Sofern das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, hat die Stadt Düsseldorf den Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Zeitablaufs. Von den Erbbauberechtigten aufgewendete Erschließungsbeiträge sind zu berücksichtigen.
Heimfall	Die Stadt Düsseldorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder an einen von ihr zu bezeichnenden Dritten auf Kosten der Erbbauberechtigten zu verlangen - Heimfall -, u.a. wenn die Baugemeinschaft vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung zuwiderhandelt, insbesondere die Bauverpflichtung nicht erfüllt.
Veräußerung, Vermietung und Belastung	Die Belastung des Erbbaurechts mit öffentlich-rechtlichen Baulasten, Dienstbarkeiten und Nießbrauch bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt Düsseldorf. Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon sowie zur Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der besitzhaltenden Gesellschaft bedürfen die Erbbauberechtigten der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Düsseldorf. Gleiches gilt für die

	Vermietung, Verpachtung oder sonstige Überlassung des Erbbaugrundstücks, der Gebäude oder Teilen davon. Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass der Grundstückseigentümer unter bestimmten Bedingungen bereit ist, einer Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken oder Grundschulden (nicht jedoch Eigentümergrundschulden) zugunsten eines Kreditinstituts im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht zuzustimmen bei Neubauten: bis zu einer Höhe von insgesamt maximal 70% der nachgewiesenen Baukosten für Aufbauten und Außenanlagen nach DIN 276 (Ausgabe Dezember 2018) mit Ausnahme der Kostengruppen 100 (Grundstück), 560 bis 599 (Außenanlagen), 600 (Ausstattung und Kunstwerke), 750 (Künstlerische Leistungen) und 769. Zudem sind die Kosten ausgenommen, die nicht vom Erbbauberechtigten, sondern von der Landeshauptstadt Düsseldorf oder einem sonstigen Dritten getragen werden. Eine Beleihung des städtischen Grundbesitzes vor Bestellung des Erbbaurechtes kommt nicht in Betracht. Die Baugemeinschaft verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus dem zu schließenden Erbbaurechtsvertrag auf eine*n etwaige*n Rechtsnachfolger*in zu übertragen und diese*n in gleicher Weise weiter zu verpflichten.
Vorkaufsrecht	Ein Vorkaufsrecht für die Stadtgemeinde Düsseldorf wird für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaurechtes oder eines Teiles für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechtes im Grundbuch eingetragen.
Kosten	Sämtliche mit der Bewerbung im Anhandgabeverfahren, sowie ggf. anschließendem Bauantragsverfahren und dem Erbbaurechtsvertrag verbundenen Kosten, ferner die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Baugemeinschaft bzw. Erbbauberechtigten. Vor Beurkundung eines Erbbaurechtsvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.
Ansprechpartnerin	Frau Naujoks, Telefon +49 (0)211.89-92048

Hinweise

1. Aktivitäten von Makler*innen sind nicht erwünscht!
2. Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes 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 zur Bestellung eines Erbbaurechtes dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück. 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 veröffentlichen Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zu den genannten Ansprechpartnern auf.
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.

Bewerbungsformular

Das Bewerbungsformular ist vollständig auszufüllen. Wird das Bewerbungsformular nicht vollständig ausgefüllt, gilt das Angebot als nicht abgegeben.

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