

Ausschreibungsverfahren „Lüderitzstraße 75 und 81“

Die Landeshauptstadt Düsseldorf plant die Bestellung eines Erbbaurechtes - vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane - der im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksflächen zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens mit Kindertageseinrichtung.

Im Vorfeld werden mittels des nachfolgend beschriebenen Verfahrens Investor*innen ermittelt, die unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bedingungen mit Ihrem Ideenkonzept überzeugen.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Urdenbach	9	1252, 1253	ca. 2.277 m ²

A. Kurzbeschreibung

Objektbeschreibung

Das Erbbaurechtsgrundstück befindet sich im südlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf im Stadtbezirk 10 innerhalb der Gemarkung Urdenbach.

Neben dem guten ÖPNV-Angebot (Buslinien, S-Bahnhof Düsseldorf-Garath) sowie der guten Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 59), sind die sozialen Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig. Neben den im Baugebiet befindlichen ausgedehnten Grünflächen, laden auch die innerhalb weniger Minuten erreichbaren Naturschutz-, Erholungs- und Freizeitgebiete (Rhein, Urdenbacher Kämme) zu Freizeitaktivitäten ein.

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

Das im Erbbaurecht zu vergebende Flurstück 1253 ist im Bebauungsplan (B-Plan Nr. 6168/13) als Sonderbaugrundstück ausgewiesen. Zudem ist das Flurstück 1252 im Bebauungsplan Nr. 6168/026 als Parkplatzfläche ausgewiesen.

Befreiungen von diesen Festsetzungen werden im Antragsverfahren geprüft, die Zustimmung der zuständigen Bezirksvertretung ist abschließend

	<p>erforderlich. Allerdings wurde eine mögliche Bebauung bereits beispielhaft im Rahmen der Ausschussvorlage 70/23/2019 entwickelt (s. Anlage 5).</p> <p>Danach soll auf dem Grundstück eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und öffentlich geförderter Wohnungsbau im ersten Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss realisiert werden. Das Gebäude ist max. II-geschossig zzgl. einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zu errichten. Aufgrund der Größe der für die Kindertageseinrichtung erforderlichen Außenfläche (es werden ca. 300 m²/Gruppe benötigt) kann an diesem Standort eine 3-gruppige Kita mit der derzeit geplanten Gruppenstruktur T1, T2, T3 realisiert werden.</p> <p>Für das Wohnbauvorhaben, welches ausschließlich im öffentlich geförderten Wohnungsbau - gemäß Wohnraumförderbestimmungen (WFB) - zu realisieren ist, werden innovative Wohnkonzepte erwartet, die besonderen Gruppen von Nutzer*innen (z.B. Alleinerziehende, behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf/ambulant betreute Gruppen) zur Verfügung gestellt werden können.</p>
<p>B. Verfahrensbeschreibung/Verfahrensbedingungen</p>	
<p>Verfahrensbeschreibung</p>	<p>Die Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück soll unter der Voraussetzung an eine*n Investor*in erfolgen, dass die zur Ausführung vorgesehene Entwurfsarbeit und das vorgesehene Nutzungskonzept realisiert werden. Das Verfahren richtet sich an Investor*innen und Interessent*innen, die an der Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungen und einer Kita Interesse haben.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, ein mehrstufiges Verfahren durchzuführen. Ebenfalls behält sich die Landeshauptstadt Düsseldorf vor, Nachgebote zu fordern.</p> <p>Vorbehaltlich der Feststellung der Eignung der bietenden Person (s. dazu Punkt einzureichende Unterlagen) erfolgt die Auswahl anhand der nachfolgenden Wertungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erbbauzins - 30 Punkte (Gebot x 30 ./.. höchstes Gebot) 2. Städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Kriterien - 30 Punkte <ol style="list-style-type: none"> a) reagiert gestalterisch auf die Umgebung - 6 Punkte b) Bewertung des städtebaulichen Entwurfs (Umsetzbarkeit, Originalität) - 6 Punkte

- c) Verkehr (ausreichende PKW-Stellplätze, Anordnung der Stellplätze für Besucher*innen, Anordnung Hol- und Bringzone für Kita-Nutzung, Anordnung Tiefgarage, z.B. auch Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs, Fahrradstellplätze) - 6 Punkte
- d) Architektur (Fassadengestaltung, Farbe/ Materialität, Fassaden- sowie Dachbegrünung) - 7 Punkte
- e) Freiraumplanung (Schaffung eines nutzergruppenspezifischen privaten und insbesondere gemeinschaftlich nutzbaren Freiraumes; Berücksichtigung und Erhalt des Baumbestandes sowie Berücksichtigung der Aspekte der Stadtökologie) - 5 Punkte

3. Nutzungskonzept - 30 Punkte

- a) Nutzungskonzept für die öffentlich geförderten Wohnungen - 15 Punkte
 - Wohnungsmix und Nachhaltigkeit
 - Qualität sowie Zweckmäßigkeit insbesondere im Hinblick auf die Beachtung der gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen WFB (u.a. gemäß Anlage 1 der vorgenannten Bestimmungen)
- b) Nutzungskonzept für die Kindertageseinrichtung - 15 Punkte
 - Mietzins
 - Erfüllung des Raumprogramms (s. Anlage 6)
 - Einhaltung der städtischen Baustandards (Hochbau und Außengelände inkl. Barrierefreiheit)

4. Energetisches und ökologisches Konzept - 10 Punkte

- a) hoher angestrebter energetischer Standard, z.B. in Anlehnung an die KfW-Energieeffizienzhäuser - 4 Punkte
- b) gebäudebezogener Ansatz, besondere Anforderungen an Baustoffe - 4 Punkte
- c) Sonstiges (besondere Ansätze, die nicht unter a) und b) fallen) - 2 Punkte

In den einzureichenden Unterlagen (siehe Punkt *einzureichende Unterlagen zur vorgenannten Abgabefrist*) sind Erläuterungen zu den Punkten dieser Wertungsmatrix beizufügen.

	<p>Das obsiegende Konzept wird Bestandteil (Bauverpflichtung) des zu schließenden Erbbaurechtsvertrages.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestellung des Erbbaurechtes unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Landeshauptstadt Düsseldorf steht. Sobald der für die Bestellung des Erbbaurechtes erforderliche Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans vorliegt, kann der Erbbaurechtsvertrag zu den hier genannten Bedingungen beurkundet werden.</p> <p>Die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages soll spätestens 6 Monate nach Ratsbeschluss erfolgen.</p>
<p>Abgabefrist für die Konzeptbewerbung</p>	<p>Die Unterlagen/das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen im verschlossenem Umschlag</p> <p style="text-align: center;">bis zum 31.08.2021, 12.00 Uhr</p> <p style="text-align: center;">bei der Landeshauptstadt Düsseldorf, Liegenschaftsamt, Brinckmannstraße 4, Zimmer 0.09, 40225 Düsseldorf</p> <p>eingegangen sein. Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:</p> <p>„Nicht öffnen! Angebotsfrist 31.08.2021, 12:00 Uhr Ausschreibungsverfahren Lüderitzstraße 75 und 81“</p> <p>Der Umschlag ist mit dem Namen der bietenden Person zu versehen.</p> <p>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.</p> <p>Entscheidend ist der fristgerechte Eingang im o. g. Zimmer. Evtl. Verzögerungen bzw. Versäumnisse von mit dem Transport beauftragten Personen und Unternehmen sind Risiko der bietenden Person.</p> <p>Sofern die Landeshauptstadt Düsseldorf von der Option Gebrauch macht, eine zweite Bearbeitungsstufe durchzuführen, wird für die Einreichung der Unterlagen die weitere Abgabefrist im Verfahren bekannt gegeben.</p>
<p>Einzureichende Unterlagen/</p>	<p>Folgende Unterlagen sind in Papierform (2 Ausfertigungen) sowie in digitaler Form auf CD (jeweils 10-fach, keine Einzeldatei größer als 15 MB) einzureichen:</p>

**Konzeptbewerbung zur
vorgenannten
Abgabefrist**

Zu Punkt 1 der Bewertungsmatrix

Detaillierte Erbbauzinsvorstellung; es ist ein Bodenwert anzugeben, dieser ist informativ aufzuschlüsseln nach Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) bzw. BGF (Hinweis: zu Vergleichszwecken wird von einem Verhältnis Wohnfläche/BGF von 0,75 ausgegangen) - s.a. Formblatt.

Zu Punkt 2 der Bewertungsmatrix

- kurze Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes und des Nutzungskonzeptes
- Einbindung in die stadträumliche Umgebung im Maßstab 1:5.000 und 1:2.000
- städtebauliche/freiraumplanerische Ideen als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu dem Gebäudekörper und deren Dachbegrünung (inkl. Darstellung der Geschossigkeiten), Erschließung sowie Darstellung der Regelung der Erschließung innerhalb des Grundstücks (vor allem die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie möglicher Anlieferverkehre). Bei der Freiraumgestaltung sind der vorhandene Baumbestand mit Baumkronendurchmesser, der Außenbereich der Kita mit Angabe der Flächengröße und private und gemeinschaftliche Flächen mit dem jeweiligen angestrebten Nutzungskonzept darzustellen. Gemäß Düsseldorf Spielplatzsatzung (<https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/63/63-102.html>) sind für Kleinkinder in der Regel 5 m² Spielfläche je Wohneinheit einzuplanen. Unterbaute Flächen sind intensiv zu begrünen. Dabei sind geplante Tiefgaragen/unterbaute Flächen zu überdecken (mindestens 0,80 m + Drainschicht. Bei Baumstandorten auf Tiefgaragen/unterbauten Flächen beträgt die Überdeckung mindestens 1,30 m + Drainschicht und 50 m³ durchwurzelbares Substrat)
- aussagekräftige Perspektiven:
 - Blick von der Lüderitzstraße
 - Blick von der Koblenzer Straße
- zwei Schnitte (Ost-West & Nord-Süd im Maßstab 1:250 mit Höhenangaben zu allen Geschossen, Wand- und Gebäudehöhen - dabei soll der Nord-Süd-Schnitt die Bebauung nördlich der Lüderitzstraße mit darstellen)
- zwei Ansichten
- Grundrissgestaltung (auch zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix)
- Grundrissgestaltung (auch zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix)

- exemplarische Darstellung der Spielfläche für die Kita und Freiflächen (z.B. Gemeinschaftsfläche, barrierefreie Treffpunkte, Gemeinschaftsgarten)
- Prüfplan mit Darstellung der Abstandflächen, Lage und Anzahl der Stellplätze
- Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte (inkl. Grünflächenanteile) und Berechnung von GFZ und GRZ sowie Berechnung einer gesonderten GRZ unter Berücksichtigung der Grundstücksversiegelung mit Zufahrten und Wegen sowie Angaben zu den unterbauten Flächen entsprechend dem beiliegenden Formblatt
- Ausführungen zu Lärmschutz und Architektur, d.h. Gestaltungskatalog Materialien, Fassadengestaltung
- Ausführungen zur Freiraumgestaltung, Bepflanzungskonzept/Materialien der Flächenbefestigung/Fassaden- und Dachbegrünung
- Formblatt

Zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix (neben den unter 2. aufgeführten Unterlagen)

- Nutzungskonzept mit Angaben der Grundfläche, Geschossfläche sowie oberirdischer und unterirdischer BGF und WF (sind in das Formblatt einzutragen)
- das Konzept ist als Nutzungsisometrie darzustellen
- Nutzungskonzept für die Kindertageseinrichtung mit Angabe der Nutzflächen, Grundrissplanung, Ansichten, Schnitte, Flächenberechnung, Außenflächenplanung, Raumprogramm und Mietzins
- Nachweis Betreiber*in inklusive Bonitätsauskunft (z.B. Creditreform oder Schufa-Auskunft); auch die Stadt Düsseldorf ist als Betreiberin vorstellbar

Zu Punkt 4 der Bewertungsmatrix

- kurze Erläuterung des energetischen und ökologischen Konzepts

Folgende Unterlagen sind ausschließlich in Papierform einzureichen:

Zur Eignung der bietenden Person

Name und Rechtsform der bietenden Person (= zukünftige*r Vertragspartner*in), Darstellung der

	<p>fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die Bauverpflichtung), aktuelle Creditreformauskunft der bietenden Person, Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition.</p> <p>Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Präsentationsblätter DIN A0 farbig auf DIN A4-Größe gefaltet • Präsentationsblätter auf DIN A3 verkleinert • Prüfblätter farbig auf DIN A4-Größe gefaltet • ausgedruckter Erläuterungsbericht • Pläne als pdf (hohe Qualität, mind. 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität) • Erläuterungsbericht als Word-Dokument • Flächenberechnung im Formblatt einzufügen <p><u>Hinweis</u></p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen sowie fehlende Unterlagen an sich von der bietenden Person nachzufordern.</p>
<p>Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept</p>	<p>Bebaubarkeit und Zielrichtung</p> <p>Das im Erbbaurecht zu vergebende Flurstück 1253 ist im Bebauungsplan (B-Plan Nr. 6168/13) als Sonderbaugrundstück ausgewiesen. Zudem ist das Flurstück 1252 im Bebauungsplan Nr. 6168/026 als Parkplatzfläche ausgewiesen. Befreiungen von diesen Festsetzungen werden im Antragsverfahren geprüft, die Zustimmung der zuständigen Bezirksvertretung ist abschließend erforderlich.</p> <p>Besonderer Wert wird auf das Nutzungskonzept, den Lärmschutz und die Architektur gelegt.</p> <p>Bebauungskonzept</p> <p>Im Zuge des Projektes „Garath 2.0“ wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung verschiedene Bebauungsvarianten für u.a. dieses Grundstück diskutiert. Informationen zu diesem Verfahren finden Sie unter: https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadterneuerung/garath-20.html</p> <p>Auf dieser Grundlage wurde eine mögliche Bebauung des Grundstücks erarbeitet, welche als Anregung dienen soll (s. Anlage 5).</p>

Städtebauliche Einbindung

Das Grundstück ist im Norden städtebaulich durch Wohnbebauung in Form von Doppelhaushälften mit steilem Satteldach, im Westen durch gewerbliche Nutzungen in eingeschossigen Gebäuden mit flachem Satteldach und im Süden durch ein Technik-Gebäude für Telekommunikation eingebunden. Die Koblenzer Straße im Osten stellt aufgrund ihres Querschnitts und der Verkehrsbelastung eine städtebauliche Zäsur dar.

Die Erschließung des Gebäudes sollte von Norden und Osten erfolgen.

Architektur

Auf dem Grundstück ist ein II-geschossiger Baukörper zzgl. Staffelgeschoss im Winkelbau denkbar, der sich an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze orientiert. Dadurch entsteht im westlichen Grundstücksbereich eine vom Lärm abgeschirmte Hofsituation mit Aufenthaltsqualität. Der Baukörper stellt somit eine optische und akustische Raumkante zu den angrenzenden Straßen im Norden und Osten dar und fasst den Straßenraum. Das Gebäude könnte auf dem Baugrundstück leicht von der Straße zurückspringen, wobei dies im Osten stärker ausgebildet werden könnte als im Westen.

Als Dachform ist ein Flachdach vorstellbar. In diesem Fall ist eine Dachbegrünung (40 cm zzgl. Drainschicht einfach intensiv) vorzusehen. Das Staffelgeschoss sollte stark nach Süden und Westen zum Hof zurückspringen. Darüber hinaus sollte an der Lüderitzstraße das Staffelgeschoss ebenfalls nach Norden und Westen zum besseren städtebaulichen Einfügen leicht zurückspringen.

Lärm

Sportlärm

Neben der Bezirkssportanlage könnten auch benachbarte Betriebe Emittenten sein. Für eine immissionsschutzrechtliche Einschätzung, insbesondere Empfehlung zum Schallschutz ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Straßenverkehrslärm

Die Lärmbelastung an der Grundstücksgrenze zur Koblenzer Straße liegt bei bis zu 65 dB(A) am Tag und bis zu 57 dB(A) in der Nacht. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für Aufenthaltsräume sicherzustellen. Sollten aufgrund der Sportlärmemissionen Lärmschutzmaßnahmen an den neu geplanten Gebäuden umgesetzt werden, sind diese auch

aus Verkehrslärmsicht hilfreich. Ein Gutachten zum Verkehrslärm ist nicht notwendig.

Grundrisskonzept

Die Qualität der Wohnungsgrundrisse ist gemäß der Anlage 1 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) auszuführen. Insbesondere sollen die Grundrisse für wechselnde Gruppen von Nutzer*innen geeignet, von guter Wohnqualität und wohntechnisch zweckmäßig sein. Notwendige Nebenräume wie beispielsweise Keller-, Wasch- und Trockenräume sind zu berücksichtigen.

Im Grundrisskonzept sollten die Anordnung von Küchen, Sanitärräumen und Erschließungstrakten entlang der lärmzugewandten Seiten und die Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten erfolgen.

Gestaltung der Erschließung

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage muss direkt von der Lüderitzstraße aus erfolgen. Dieser Bereich muss für alle Beteiligten funktional und verkehrssicher hergestellt werden. Wünschenswert wäre, die Wendemöglichkeit auszubauen.

Es muss sichergestellt werden, dass der Hol- und Bringverkehr der Kita, auf dem Grundstück stattfinden kann. Dazu ist zusätzlich zu den nachzuweisenden Pkw-Stellplätzen der Kita, die aus dem regulären Stellplatznachweis hervorgehen, pro Kita-Gruppe ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Die gute ÖPNV-Erschließung des Gebietes kann zu einer Stellplatzreduzierung führen. Zusätzlich können Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs zu einer Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze führen. Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach § 48 Bauordnung NRW ist bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze zu beachten.

Folgende beispielhafte Maßnahmen sind sinnvoll für den Standort zu wählen oder zu ergänzen:

- Ausweisung von Car-Sharing Stellplätzen auf eigenem Baugrund
- gratis Car-Sharing-Mitgliedschaft für einen noch festzulegenden Zeitraum, ggf. inkl. Fahrguthaben (durch die Einrichtung eines Car-Sharing-Stellplatzes können ca. 5 Stellplätze eingespart werden)
- Nachweis Mieter*innen ÖPNV-Tickets

	<ul style="list-style-type: none"> • Fahrradpool, Fahrradverleihstation • attraktive, sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen über die Mindestanforderungen hinaus • Stromanschluss für E-Bikes • Vorhalten von Cargo-Bikes <p>Es ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Personenrettung gem. § 33 BauO NRW 2018 sichergestellt ist.</p> <p>Baumbestand</p> <p>Der wertvolle Baumbestand auf dem Grundstück ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die Freiflächenplanung zu integrieren (aufgemessene Baumstandorte und deren Bewertung s. Anlage 7).</p> <p>Über notwendige Fällungen und die Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.</p>
<p>Nutzungskonzept</p>	<p>Aufgrund der Größe der Außenfläche (es werden ca. 300 m²/Gruppe benötigt) kann an diesem Standort eine 3-gruppige Kita realisiert werden.</p> <p>Bei der Planung der Kita sind grundsätzlich die Erfüllung des Raumprogramms, die Einhaltung der städtischen Baustandards - Hochbau und Außengelände - inkl. Barrierefreiheit zu berücksichtigen (siehe Anlagen zur Veröffentlichung). Abweichungen dürfen nur in unbedeutendem Umfang vorliegen und können ggf. zu Punktabzug führen. Es ist ein möglichst niedriger Mietzins für die Kita anzustreben.</p> <p>Das Gebäude ist max. II-geschossig zzgl. einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zu errichten. Im ersten Obergeschoss und im Staffelgeschoss soll - unter Berücksichtigung der gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) - ausschließlich öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.</p> <p>Das Wohnungsgemeinde ist mit dem Wohnungsamt abzustimmen. Für die Förderung gelten die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB). Es ist der längstmögliche Förderzeitraum zu beantragen.</p> <p>Die Qualität der Wohnungsgrundrisse ist gemäß Anlage 1 der vorgenannten Bestimmungen auszuführen.</p> <p>Dies in Form von innovativen Wohnkonzepten, für Personen innerhalb der entsprechenden Einkommensgrenzen, welche Hausgemeinschaften mit</p>

	<p>sozialer Verantwortung und gegenseitiger Hilfe bilden möchten.</p> <p>Bestehend z.B. aus Kernwohnungen mit reduzierter Wohnfläche, die durch Angebote/Flächen wie Gemeinschaftsraum mit Küche für gemeinsame Mahlzeiten und Aktivitäten, Gästezimmer o. ä. ergänzt werden können.</p> <p>Darüber hinaus ist ein Anteil an Gruppenwohnungen vorzusehen. Gruppenwohnungen (gem. Wohnraumförderungsbestimmungen, WFB Zif. 3 ff) sind Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen mit individuellen Wohnbereichen und Gemeinschaftsflächen. Dabei ist der individuelle Wohnbereich als Apartment mit eigener Kochzeile und Bad auszugestalten. Die Wohnflächenobergrenze beträgt 50 m² pro Person einschließlich Gemeinschaftsfläche. Die Wohnungen sind so zu planen, dass sie von mindestens 2 rollstuhlnutzenden Personen, bei Wohnungen für weniger als neun Personen von einer rollstuhlnutzenden Person, bewohnt werden können.</p>
<p>C. Vertragliche Vereinbarungen</p>	
<p>Erbbauzins</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen und einer Kita geht die Stadt Düsseldorf von einem jährlichen Richterbbauzins von</p> <p style="text-align: center;">rund 38.150 €</p> <p>aus.</p> <p>Geringere Gebote sind nicht automatisch ausgeschlossen und können ggf. berücksichtigt werden, sofern diese nachvollziehbar begründet sind.</p> <p>Die sonst übliche Verzinsung von 4% für den freifinanzierten Wohnungsbau wurde aufgrund der Annahme, dass ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden, welche im Bestand gehalten werden, auf 2,2 % reduziert (45% Nachlass).</p> <p>Für die Kita wurde die übliche Verzinsung von 6% zugrunde gelegt. Es wird hierbei unterstellt, dass die Realisierung von ca. 1.870 m² Bruttogrundfläche (davon rd. 700 m² BGF Kita-Nutzung und rd. 1.170 m² BGF Wohnnutzung) möglich ist.</p> <p>Im Grundbuch wird ein dinglicher Erbbauzins in Höhe von 5% des Bodenwertes gesichert.</p> <p>Die Höhe des Erbbauzinses ist abhängig von der künftigen Nutzung. Die Stadt erwartet insofern ein Angebot der bietenden Person zur Höhe des Erbbauzinses auf der Basis der von ihr*ihm geplanten Nutzung.</p>

	<p>Das Angebot ist von der bietenden Person für die jeweilige Nutzung in EURO/m² BGF bzw. EURO/m² WF und EURO/m² NUF anzugeben. Die BGF und die NUF ermitteln sich gemäß DIN 277 (Ausgabe Januar 2016) und die WF gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). Bei der Ermittlung der BGF bleiben Untergeschosse und Technikräume unberücksichtigt. Die gewerblich genutzten Räume in den Untergeschossen (außer Lager- und Archivräume) und in den Dach- und Staffelgeschossen sind einschließlich ihrer Konstruktions- und Verkehrsflächen mit anzurechnen.</p> <p>Um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, sind diese auf der Basis des Verhältnisses Wohnfläche/BGF mit dem Faktor 0,75 umzurechnen.</p> <p>Auf das Recht der Landeshauptstadt Düsseldorf, das Verfahren für das Erbbaugrundstück aufzuheben, wenn kein angemessenes Erbbauzinsangebot eingereicht wird, wird hingewiesen.</p>
Zahlungsverpflichtung	<p>Der Erbbauzins ist in halbjährlichen Raten um 15.02. und 15.08. eines Jahres im Voraus fällig.</p> <p>Im Falle der Errichtung von Mehrflächen ist der Erbbauzins entsprechend anzupassen. Ein Ausgleich bei Minderflächen erfolgt nicht.</p>
Laufzeit des Erbbaurechtes	80 Jahre ab Eintragung des Erbbaurechts in das Erbbaugrundbuch nach § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WFNG NRW i.V.m. Ziffer 1.5.1 WBF.
Erbbauzinsanpassung	Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015 = 100).
Erschließungsbeitrag	Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist von der*dem Erbbauberechtigten zu tragen.
Besitzübergang	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt zum Monatsersten nach Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages.
Altlasten/ Sachmängelausschluss	Das Grundstück wird veräußert wie es steht und liegt. Jedwede Haftung für das Grundstück wird ausgeschlossen.
Belastungen	<p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und ggf. erforderlich werdenden Baulasten und Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei. Folgende Belastungen (u.a. Baulasten, Dienstbarkeiten oder dinglicher Inhalt des Erbbaurechtes) sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung Kita • Vorkaufsrecht • Reallast für Erbbauzins nebst Anpassungsklausel

	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss von Einrichtungen zur Befriedigung des Spiel- und Geschlechtstriebes • ggf. Baulasten aus planungs- und bauordnungsrechtlichen Gründen • Sicherung des Verteilerschranks (Eigentümer Stadtwerke Düsseldorf AG) • ggf. Sicherung weiterer Leitungsrechte • Vertragsstrafen <p>Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes z.B. zur Finanzierung ist nicht möglich.</p>
Besondere Bedingungen	<p>Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist das Stellen einer Bürgschaft zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtung (Bauverpflichtung, Erfüllung der Energieeffizienz) erforderlich.</p>
Bauverpflichtung	<p>Die*Der Erbbauberechtigte wird zur Umsetzung der eingereichten Planung innerhalb des Erbbaurechtsvertrages verpflichtet.</p> <p>Die Landeshauptstadt geht hierbei von folgender Abfolge aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ein genehmigungsfähiger - nach der BauPrüfVO NRW vollständiger und prüffähiger - Bauantrag ist innerhalb von 9 Monaten nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags beim Bauaufsichtsamt einzureichen. 2. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von 3 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen. 3. Das Grundstück ist innerhalb eines Zeitraums von 4 Jahren nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags entsprechend der mit der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmten Planung in endgültiger Bauweise schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen. <p>Mit der Stadt Düsseldorf ist insbesondere die Fassadengestaltung, die Freiflächengestaltung, die Bauausführung (Materialität etc.) und das Nutzungskonzept abzustimmen.</p> <p>Die*Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Grundstück Gebäude zu errichten, die die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz unterschreiten. Die Unterschreitung soll für das zu errichtende Gebäude</p> <ol style="list-style-type: none"> a) mindestens 7 % des Jahresprimärenergiebedarfs (Q_p) und b) mindestens 15% des Transmissionswärmeverlusts (H'_T) <p>des jeweils entsprechenden Wertes eines Referenzgebäudes betragen, welches gemäß den seit 01.</p>

	<p>Januar 2016 geltenden Anforderungen des Anhang 1, Tabelle 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV) berechnet wurde (Informationen zur Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau unter www.kfw.de).</p> <p>Die*Der Erbbauberechtigte hat der Landeshauptstadt Düsseldorf innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Gebäudenutzung durch eine*n Sachverständige*n nachzuweisen, dass die gesetzlich vorgegebenen Standards erreicht werden werden („Energieeffizienznachweis“). Der Energieeffizienznachweis ist durch Vorlage einer Kopie des für jeden Neubau von einer*einem Sachverständigen zu erstellenden EnEV-Nachweises in Verbindung mit einer Bestätigung der*des Sachverständigen über die planungsgemäße Bauausführung zu erbringen.</p>
Nutzungsverhältnisse	Das Erbbaugrundstück wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben.
Abbruch der aufstehenden Gebäude	Die Stadt Düsseldorf plant, die auf dem Grundstück vorhandenen Aufbauten vor Besitzübergang abzurechen.
Entschädigung bei Zeitablauf	Sofern das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, hat die Stadt Düsseldorf der*m Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Zeitablaufs. Von der*m Erbbauberechtigten aufgewendete Erschließungsbeiträge sind zu berücksichtigen.
Heimfall	<p>Die Stadt Düsseldorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder an eine*n von ihr zu bezeichnende*n Dritte*n auf Kosten der*des Erbbauberechtigten zu verlangen - Heimfall -, u.a. wenn die*der Erbbauberechtigte vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung zuwiderhandelt, insbesondere die Bauverpflichtung nicht erfüllt.</p> <p>Im Falle der Ausübung des Heimfalls beträgt die Entschädigung 1/2 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfalls.</p>
Veräußerung und Belastung	Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon bedarf die*der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der Stadt Düsseldorf. Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedarf die*der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der Stadt Düsseldorf. Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass die Stadt Düsseldorf unter bestimmten Bedingungen bereit ist, einer Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken oder Grundschulden (nicht

	<p>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 von der*dem 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*Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus dem zu schließenden Erbbaurechtsvertrag auf ein*e etwaige*r Rechtsnachfolger* zu übertragen und diesen in gleicher Weise weiter zu verpflichten.</p>
Vorkaufsrecht	Ein Vorkaufsrecht für die Stadtgemeinde Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechtes im Grundbuch eingetragen.
Vertragsstrafen	Erfüllt die*der Erbbauberechtigte ihre*seine vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig, so ist die Stadt 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 Patronatserklärung	Sofern eine Projektgesellschaft Erbbauberechtigte des Grundstücks werden soll, werden zur Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft oder eine Bürgschaft eines Kreditinstitutes gefordert.
Kosten	<p>Sämtliche mit der Bewerbung und dem Erbbaurechtsvertrag verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten für die erforderliche Genehmigung, des grundbuchlichen Vollzugs, Hauseinmessungs- und Vermarktungskosten, ferner die Grunderwerbsteuer trägt die*der Erbbauberechtigte, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechtes und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.</p> <p>Vor Beurkundung eines Erbbaurechtsvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.</p>
Ansprechpartner*in	<p>Frau Hurtz, Telefon +49 (0)211.89-94739 Herr Ehring, Telefon +49 (0)211.89-92365</p>

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 - abzubrechen 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.
8. Im Verfahren werden grundsätzlich 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 Stadt 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.