

Ausschreibungsverfahren Moskauer Straße - MK 7 – Wohnen, Pflegeheim, Auszubildendenwohnen

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

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

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Oberbilk	9	490	5.120 m ²

A. Kurzbeschreibung	
Objektbeschreibung	<p>Das Erbbaurechtsgrundstück befindet sich in der Nähe des Hauptbahnhofs.</p> <p>Neben dem guten ÖPNV-Angebot (Buslinien, S-Bahn, U-Bahn) sowie der guten Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 46), sind die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen) gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfes, Gastronomie erreichen Sie fußläufig. In direkter Nähe zum Baugebiet befindet sich eine ausgedehnte Grünfläche.</p> <p>Auf dem Grundstück ist eine mehrgliedrige Pflegeeinrichtung mit umfassendem Leistungsangebot, möglichst mit dem Ansatz <i>Gesamtversorgungsvertrag</i> zu errichten. Das Konzept <i>Gesamtversorgungsvertrag</i> sieht die Pflegeeinrichtung als Stützpunkt im Sozialraum mit stationären, teilstationären und ambulanten Pflegeangeboten.</p> <p>Zudem sind öffentlich geförderte Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte bestimmter Gruppen von Nutzer*innen sowie Auszubildendenwohnen vorzusehen.</p> <p>Innovative Wohn- und Pflegekonzepte werden ausdrücklich erwünscht.</p>
B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen	
Verfahrensbeschreibung	Die Bestellung des Erbbaurechtes soll an Investor*innen unter der Voraussetzung erfolgen, dass die zur Ausführung vorgesehenen Entwurfsarbeiten und das vorgesehene Nutzungskonzept realisiert werden.

Das Verfahren richtet sich an Investor*innen, die an der Realisierung von Wohnbauvorhaben Interesse haben.

Das Bauvorhaben soll auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes Nr. 5676/49 (s.a. <https://maps.duesseldorf.de>) umgesetzt werden. Da die beabsichtigten Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, ist nach § 3 Abs. 5 Nr. 1 Bezirkssatzung die Zustimmung der zuständigen Bezirksvertretung einzuholen.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, ein mehrstufiges Verfahren durchzuführen. Ebenfalls behält sich die Landeshauptstadt Düsseldorf vor, Nachgebote zu fordern.

Vorbehaltlich der Feststellung der Eignung der bietenden Person (s. dazu Punkt einzureichende Unterlagen) erfolgt die Auswahl anhand der nachfolgenden Wertungen:

1. Erbbauzins - **30 Punkte** (Gebot x 30 ./.
höchstes Gebot)
2. Städtebauliche und architektonische Kriterien - **25 Punkte**
 - a) Qualität des städtebaulichen Entwurfs (unter Einhaltung des Planungsrechts, Städtebauliche Einbindung in die Umgebung, Stadtbildverträglichkeit, Umsetzbarkeit, Originalität, Attraktivität) - 7 Punkte
 - b) Verkehr (PKW- und Fahrradstellplätze, Anordnung der Stellplätze für Besucher*innen in der Tiefgarage, Anordnung Tiefgarage, Mobilitätsstation und Ähnliches) - 3 Punkte
 - c) Umgang mit dem Verkehrslärm Moskauer Straße - 4 Punkte
 - d) Architektur (Materialien, bei der Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünung entweder als Flächenbegrünung oder zumindest Akzentbegrünung zu berücksichtigen) - 6 Punkte
 - e) Freiraumplanung (Begrünung, Bepflanzung, Kinderspielflächen, Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden) - 5 Punkte
3. Nutzungskonzept - **30 Punkte**
 - a) Berücksichtigung der geförderten Wohn-

	<p>formen und Aufteilung der Nutzungsarten (Vielfalt, Durchmischung) - 5 Punkte</p> <p>b) Qualitätvolles Auszubildendenwohnen - 5 Punkte</p> <p>c) Qualität und Angebot der mehrgliedrigen Pflegeeinrichtung mit umfassendem Leistungsangebot - 10 Punkte</p> <p>d) Qualität des Gesamtnutzungskonzeptes Wohnen und Pflegeeinrichtung (Synergieeffekte, Zusammenspiel aller Nutzungen, Qualität der Grundrisse, Bestandshalter) - 10 Punkte</p> <p>4. Energetisches und ökologisches Konzept - 15 Punkte</p> <p>a) Hoher angestrebter energetischer Standard, z.B. in Anlehnung an die KfW-Energieeffizienzhäuser - 6 Punkte</p> <p>b) Gebäudebezogener nachhaltiger Ansatz, besondere Anforderungen an Baustoffe (z.B. Cradle to Cradle) - 6 Punkte</p> <p>c) Sonstiges (besondere Ansätze, die nicht unter a) und b) fallen - 3 Punkte</p> <p>In den einzureichenden Unterlagen (siehe Punkt <i>einzureichende Unterlagen zur vorgenannten Abgabefrist</i>) sind Erläuterungen zu den Punkten dieser Wertungsmatrix beizufügen, siehe Punkt „Einzureichende Unterlagen“.</p> <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>Die Unterlagen/das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen im verschlossenem Umschlag</p> <p>bis zum 04.11.2021, 12.00 Uhr bei der</p>

	<p>Landeshauptstadt Düsseldorf, Liegenschaftsamt, Brinckmannstraße 4, Zimmer 0.13, 40225 Düsseldorf</p> <p>eingegangen sein.</p> <p>Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:</p> <p>„Nicht öffnen! Angebotsfrist 04.11.2021, 12:00 Uhr Ausschreibungsverfahren: Bestellung Erbbaurecht an dem Grundstück Moskauer Straße - MK 7“.</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 nicht 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/ Konzeptbewerbung zur vorgenannten Abgabefrist Veröffentlichungstermin + 5 Monate</p>	<p>Folgende Unterlagen sind in Papierform sowie in digitaler Form (hierzu erfolgt noch eine gesonderte Information) einzureichen:</p> <p><u>Zu Punkt 2 der Bewertungsmatrix:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kurze Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes • Einbindung in die stadträumliche Umgebung im Maßstab 1:5.000/ 1:2.000 • Städtebaulich/freiraumplanerische Idee als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu den Gebäudekörpern (inkl. Darstellung der Geschossigkeiten), Erschließung sowie Darstellung der Regelung der Erschließung innerhalb des Grundstücks (vor allem die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage sowie möglicher Anlieferverkehre) sowie Freiraumgestaltung mit Höhenangaben zu Wand- und Gebäudehöhen.

	<p>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)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Schnitt ist die Stärke der Tiefgaragenüberdeckung darzustellen • Aussagekräftige Perspektiven: <ul style="list-style-type: none"> ○ Blick aus der Kölner Straße ○ Blick gegenüber von Grand Central aus • Erläuternde Piktogramme • Zwei Schnitte (Ost-West & Nord-Süd im Maßstab 1:250 mit Höhenangaben zu allen Geschossen, Wand- und Gebäudehöhen) • Vier Ansichten • Exemplarische Grundrissgestaltung (<i>auch zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix</i>) Lage und Größe der Nebenräume • Exemplarische Darstellung der Freiflächen (z.B Gemeinschaftsfläche, barrierefreie Treffpunkte, Gemeinschaftsgarten) • Prüfplan mit Darstellung der Abstandflächen, Lage und Anzahl der Stellplätze • Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte 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 • Lärmschutzkonzept, z.B exemplarische Grundrisse, Maßnahmen • Architektur bzw. Gestaltung, d.h. Gestaltungskatalog Materialien, Fassadengestaltung • Ausführungen zur Freiraumnutzung und -gestaltung, Bepflanzungskonzept/Materialien der Flächenbefestigung/Fassaden- und Dachbegrünung • Nachweis der privaten Kinderspielflächen gemäß § 8 (2) BauO NRW und Spielplatzsatzung der LH Düsseldorf (5 m² je Wohneinheit) <p><u>Zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix (neben den unter 2. aufgeführten Unterlagen):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterung des Nutzungskonzeptes mit
--	--

Angaben der Grundfläche, Geschossfläche sowie oberirdischer und unterirdischer BGF und WF (sind in das Formblatt einzutragen)

Zu Punkt 4 der Bewertungsmatrix

- Kurze Erläuterung des energetischen und ökologischen Konzepts und Stellungnahmen zu Punkten 4. a)-c)

Folgende Unterlagen sind ausschließlich in Papierform einzureichen:

Zu Punkt 1 der Bewertungsmatrix:

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

Zur Eignung der bietenden Person/der Betreiberin*des Betreibers

Name und Rechtsform des der bietenden Person (= zukünftige*r Vertragspartner*in), Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die Bauverpflichtung), aktuelle Creditreformauskunft der bietenden Person, Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition. **Nach Gebotsabgabe ist keine Änderung von Name, Rechtsform etc. (z.B. Bildung von Projektgesellschaften) der bietenden Person möglich. Die Ausschreibung richtet sich ausschließlich an bietende Personen, die beabsichtigen, das Grundstück dauerhaft im Bestand halten. Hierzu sind Ausführungen in geeigneter Form beizufügen.**

Für den Fall, dass das Erbbaurecht an dem Grundstück und die Person der Betreiberin*des Betreibers der Pflegeeinrichtung auseinanderfallen, sind zur Eignung der Betreiberin*des Betreibers folgende Angaben erforderlich:

Name und Rechtsform der Betreiberin*des Betreibers, Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die Betreuung von Pflegeeinrichtungen, Angabe von Referenzobjekten, aktuelle Creditreformauskunft der Betreiberin*des Betreibers.

	<p>Die*der Betreiber*in muss die Gemeinnützigkeit im steuerlichen Sinne nachweisen.</p> <p>Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Präsentationsblätter DIN AO farbig auf DIN A4-Größe gefaltet • Präsentationsblätter auf DIN A3 verkleinert • Prüfblätter farbig auf DIN A4-Größe gefaltet • ausgedruckter Erläuterungsbericht • ausgedrucktes und ausgefülltes Formblatt • Pläne als pdf (hohe Qualität, mind. 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität) • Erläuterungsbericht als Word-Dokument • Flächenberechnung im Formblatt einfügen <p><u>Hinweis:</u> 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><u>Bebaubarkeit und Zielrichtung</u></p> <p>Die zu überplanenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5676/49.</p> <p>Die Details entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan sowie den textlichen Festsetzungen, abrufbar unter https://maps.duesseldorf.de. Bezüglich der Substratüberdeckung auf Tiefgaragendecken gelten die hier genannten Vorgaben.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig. Gefragt sind gute Grundrisslösungen, da technische Lärmschutzmaßnahmen hier nicht ausreichen werden.</p> <p>Hinweise bzgl. der wasserwirtschaftlichen Besonderheiten und den damit ggf. einhergehenden besonderen Anforderungen bei der Planung von Baumaßnahmen sind den weiteren Informationen des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz zu entnehmen.</p> <p>Die Stellplätze für Besucher*innen und Mitarbeiter*innen sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Auf § 48 BauO NRW wird hingewiesen.</p> <p>Die gute ÖPNV-Erschließung des Gebietes kann zu einer Stellplatzreduzierung führen. Zusätzlich können</p>

Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs zu einer Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze führen. Folgende beispielhafte Maßnahmen sind sinnvoll für den Standort zu wählen oder zu ergänzen:

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

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>

U.a. sind auch Behindertenparkplätze zu berücksichtigen.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Personenrettung über die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr oder über einen Selbstrettungsweg sichergestellt werden kann.

An der Ostseite befindet sich die Rampen- und Treppenanlage zur Erschließung des IHZ-Parks. Auf dieser Fassadenseite sind **keine** Eingänge, Umfahrung, Anleiterbarkeit, Terrassen, Balkone möglich. Wohn- und Schlafräume sollten hier möglichst nicht angeordnet werden, um Störungen zu vermeiden. Neben der Rampenanlage befindet sich eine Baumreihe aus Säuleneichen, die zu erhalten ist.

Gestaltung der Erschließung

Die Erschließung der Bebauung soll über die geplante Verlängerung der Moskauer Straße bis zur Kölner Straße erfolgen. Auf Grund der weiteren Baumaßnahmen in der Umgebung (insbesondere des Neubaugebietes „Grand Central“) wird die Fertigstellung der Straße erst nach Abschluss dieser Baumaßnahmen erfolgen. Zur Erschließung der

	<p>anliegenden Grundstücke soll aber eine Baustraße erstellt werden. Die Fertigstellung für diese Baustraße ist aktuell für Ende 2022 vorgesehen. Nähere Details sind im weiteren Verfahren mit den beteiligten Fachämtern abzustimmen.</p> <p>Ansprüche auf eine vorzeitige endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen können nicht gestellt werden.</p> <p>Die Moskauer Straße soll eine mehrreihige Baumallee erhalten. Der Straßenentwurf mit den geplanten Baumstandorten ist bei der Anordnung der Zufahrten etc. unter Berücksichtigung der Kronenentwicklung zu beachten. Vorgesehen sind großkronige Bäume 1. Ordnung. Dies gilt auch für die Anleiterstellen (2. Rettungsweg für die Feuerwehr).</p>
<p>Nutzungskonzept</p>	<p>Es ist eine mehrgliedrige Pflegeeinrichtung mit umfassendem Leistungsangebot, möglichst mit dem Ansatz <i>Gesamtversorgungsvertrag</i> zu errichten. Das Konzept <i>Gesamtversorgungsvertrag</i> sieht die Pflegeeinrichtung als Stützpunkt im Sozialraum mit stationären, teilstationären und ambulanten Pflegeangeboten.</p> <p>Die Kapazität einer solchen Einrichtung sollte auf 80 stationäre Pflegeplätze und 12 - 24 Tagespflegeplätze ausgerichtet sein. Eine Ausweitung der stationären Plätze um bis zu 20 ist möglich, sofern in gleicher Quantität Kurzzeitpflegeplätze geschaffen werden.</p> <p>Eine <u>exemplarische</u> Flächenanforderung formuliert die Studie des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS). Bei kompakter 4-geschossiger Kubatur mit 80 Plätzen werden für eine Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot die Bruttogeschossfläche (BGF) von 5.136,63 m², für eine Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen auf einer Ebene eine BGF von 322 m² genannt.</p> <p>Neben den Gebäudeflächen sind in der Planung auch Außenflächen/Grünflächen zur Nutzung für die Pflegeeinrichtungen in ausreichende Größe (max. 50 m² je Platz anrechenbar) zu schaffen. Eine Nutzung dieser Grünflächen in Kombination mit anderen Parteien ist möglich und sinnvoll.</p> <p>Orientiert an den exemplarischen Flächenanforderungen (80 + 15 Plätze) ergeben sich für das Konzept Gesamtversorgungsvertrag:</p>

EuLA (Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot)		
80 Plätze	~	5.137 m ² BGF
TaPf (Tagespflege) 15 Plätze		<u>322m² BGF</u>
	ca.	5.459m ² BGF

Zudem ist öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten für:

1-Personen-Haushalte, teilweise gebunden an die Pflegeeinrichtung, um den Lebens-/Ehepartner*innen, welche zur eigenständigen Haushaltsführung in der Lage sind, eine Wohnmöglichkeit in direkter räumlichen Nähe zur*m Partner*in in der Pflegeeinrichtung zu bieten und/oder Pflegekräfte.

2-Personen-Haushalte von denen 1 Person die Tagespflege nutzt, gerne in Verbindung mit rollstuhlgerechten Wohnungen, deren Bewohner*innen u.a. Bedarf an ähnlichen Angeboten haben und/oder Pflegekräfte.

WE für 1-Personen-Haushalte 2-ZimmerWE mit (ca. 50 m² WF)

ca. 2.560 m² BGF

WE für 2-Personen-Haushalte 2-ZimmerWE (ca. 62 m² WF)

ca. 1.000 m² BGF

ca. 5 WE Rollstuhlgerecht für 1-2-Personen-Haushalte

ca. 5 WE Rollstuhlgerecht für 3-5-Personen-Haushalte

ca. 1.000 m² BGF

Ergänzender Anteil „Baugemeinschaften/Wohngruppen“

ca. 1.280 m² BGF

Auszubildenden-Wohnheim (30 - 50 Wohnplätze und/oder Appartements von 24 m² bis max. 30 m² WF-teilweise rollstuhlgerecht)

ca. 1.500 m² BGF

Gesamtwohnfläche

ca. 7.340 m² BGF

Die Erschließungswege, Eingangsbereiche, Zugänge zur Tiefgarage und zum Innenhof sind rollstuhlgerecht herzustellen.

Die Wohnungen und Wohnheimplätze sollen **ausschließlich** öffentlich gefördert sein. Die

	<p>Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB) sind vollumfänglich anzuwenden vorzusehen. Die genannten Nutzungsarten im öffentlich-geförderten Wohnungsbau sind in etwa im genannten Verhältnis zu bauen.</p> <p>Ist es der*dem Bieter*in nicht möglich alle v.g. Wohnformen in seinem Gebot zu platzieren, ist das Gebot nicht automatisch ausgeschlossen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die*der Bieter*in nachvollziehbar begründen muss, warum ggf. nicht alle v.g. Wohnformen in seinem Gesamtkonzept umgesetzt werden können. Die Pflegeeinrichtung und das Auszubildenden-Wohnen müssen im Gebot enthalten sein.</p> <p>Das Objekt ist im Bestand zu halten. Die Bildung von Teileigentumserbbaurechten ist ausgeschlossen.</p>
C. Vertragliche Vereinbarungen	
Erbbauzins	<p>Unter Berücksichtigung eines sinnvollen Mischungsverhältnisses zwischen der Errichtung der Pflegeeinrichtung mit umfassenden Leistungsangebot und öffentlich geförderten Wohnungen geht die Landeshauptstadt Düsseldorf von einem Richterbbauzins in Höhe von rund</p> <p style="text-align: center;">215.042,85 EUR</p> <p>aus.</p> <p>Geringere Gebote sind nicht automatisch ausgeschlossen und können berücksichtigt werden, sofern diese nachvollziehbar begründet sind.</p> <p>Die sonst übliche Verzinsung von 4% für den freifinanzierten Wohnungsbau wurde aufgrund der Annahme, dass öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden, auf 2,2 % reduziert (45% Nachlass auf den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus). Für das Pflegeheim wurde eine Verzinsung in Höhe von 5 % angehalten. Es wird hierbei unterstellt, dass die Realisierung von ca. 12.800 m² Bruttogrundfläche möglich ist.</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>Im Grundbuch wird ein dinglicher Erbbauzins in Höhe von 6 % des Bodenwertes auf der Grundlage Eigentumswohnungen/Büronutzung gesichert.</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>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren für das Grundstück aufzuheben, wenn keine angemessenen Erbbauzinsangebote eingereicht werden.</p>
Zahlungsverpflichtung	<p>Der Erbbauzins ist in halbjährlichen Raten in Höhe von jeweils zum 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 Erbbaurechts	80 Jahre ab Eintragung des Erbbaurechts in das Erbbaugrundbuch.
Erbbauzinsanpassung	Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015=100).
Erschließungsbeitrag	Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB und der Kanalanschlussbeitrag sind 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 befindet sich auf einem Altstandort mit der Kataster-Nr.: 7584. Bei Untersuchungen des Untergrundes wurden 2010 Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen bis 9100 mg/kg und mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen bis 142 mg/kg PAK (Σ EPA) analysiert. Zudem befindet

	<p>sich das Grundstück im Bereich großflächiger Grundwasserverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen.</p> <p>Bei Nutzungsänderungen, Bau- oder Rückbaumaßnahmen sind weitere Untersuchungen durchzuführen um die Randbedingungen für eine Bebauung sowie die notwendigen Regelungen für diese zu überprüfen. Die Untersuchungen sollten in enger Absprache mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz geplant und durchgeführt werden.</p> <p>Auf dem Grundstück sind Messstellen zur Untersuchung des Grundwassers errichtet worden. Die Grundwassermessstellen sind weiterhin zur Überwachung notwendig. Diese sind gegen Beschädigung zu sichern und zu erhalten. Die weitere Zugänglichkeit ist sicherzustellen. Zerstörte und unzugängliche Grundwassermessstellen sind in Absprache mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz (Kontakt: Frau Podzun Email: lea.podzun@duesseldorf.de; Tel.: 0211/89-21062) von der*dem Antragsteller*in zu ihren*seinen Lasten zu ersetzen.</p> <p>Das Grundstück wird veräußert wie es steht und liegt. Jedwede Haftung für das Grundstück wird ausgeschlossen.</p>
<p>Belastungen</p>	<p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und ggf. erforderlich werdenden Baulasten und Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei.</p> <p>Folgende Belastungen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorkaufsrecht • Reallast für Erbbauzins nebst Anpassungsklausel • Sicherung der preisgünstigen Wohnungen • Ausschluss von Einrichtungen zur Befriedung des Geschlechtstriebes • Vertragsstrafen <p>Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes ins Grundbuch z. B. zur Finanzierung ist nicht möglich.</p> <p><u>Kampfmittelfreiheit</u></p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine konkrete Gefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis der</p>

	Kampfmittelfreiheit zu führen, ist die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig.
Besondere Bedingungen	Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist das Stellen einer Bürgschaft zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen (Bauverpflichtung, Erfüllung der Energieeffizienz) erforderlich.
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. Sollten sich Verzögerungen durch den Bau der Baustraße ergeben, kann die Frist entsprechend verlängert werden. <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. Januar 2016 geltenden Anforderungen des Anhang 1, Tabelle 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV)</p>

	<p>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 („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> <p>Das Gebäude ist auch dauerhaft für entsprechende Nutzungen gem. Ausschreibung zu verwenden. Das angebotene Nutzungskonzept ist mindestens für die Dauer von 30 Jahren einzuhalten.</p>
Nutzungsverhältnisse	Es bestehen keine Nutzungsverhältnisse.
Entschädigung bei Zeitablauf	Sofern das Erbbaugrundstück 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*dem Erbbauberechtigten aufgewendete Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge 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

	<p>Düsseldorf 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 von der*em Erbbauberechtigten, sondern von der Landeshauptstadt Düsseldorf oder einem sonstigen Dritten getragen werden.</p> <p>Eine Beleihung des städtischen Grundbesitzes vor Bestellung des Erbbaurechtes kommt nicht in Betracht.</p> <p>Die*Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus dem zu schließenden Erbbaurechtsvertrag auf eine*n etwaige*n Rechtsnachfolger*in zu übertragen und diesen in gleicher Weise weiter zu verpflichten.</p>
Vorkaufsrecht	Ein Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechtes im Grundbuch eingetragen.
Vertragsstrafe	Erfüllt die*der Erbbauberechtigte ihre*seine vertraglichen Verpflichtungen im Sinne der vorstehenden Ausführungen nicht, so ist die Landeshauptstadt Düsseldorf berechtigt, unbeschadet ihrer sonstigen Rechte, die Zahlung von Vertragsstrafen zu verlangen. Die nähere Ausgestaltung und Höhe der Vertragsstrafen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.
Bürgschaft und Patronatserklärung	Sofern eine Projektgesellschaft Erbbauberechtigte des Grundstücks werden soll, wird zur Erfüllung der Bauverpflichtung eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft oder eine Bürgschaft eines Kreditinstituts gefordert.
Kosten	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.

	Vor Beurkundung eines Erbbaurechtsvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.
Ansprechpartner*in	Frau Hachenberg, Telefon +49 (0)211.89-92385 Herr Ehring, Telefon +49 (0)211.89-92365

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 Erbbaurechts dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Bestellung des Erbbaurechts. 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 nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos 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.