

Ausschreibungsverfahren - Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Torfbruchstraße 171/173 - Wohnen und Ateliers für Künstler*innen

Die Landeshauptstadt Düsseldorf plant die Bestellung eines Erbbaurechtes - vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane - des im Lageplan gekennzeichneten Grundstücks zur Realisierung eines Projektes für Künstler*innen

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
Gerresheim	20	552	1.527m ²

A. Kurzbeschreibung	
Objektbeschreibung	<p>Das Erbbaurechtsgrundstück befindet sich im östlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf im Stadtbezirk 7 sowie der Gemarkung Gerresheim.</p> <p>Neben dem guten ÖPNV-Angebot (Buslinien, S-Bahnhof D´Dorf Gerresheim,) sowie der guten Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 46), sind die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen) gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfes erreichen Sie fußläufig. Neben den im Baugebiet befindlichen ausgedehnten Grünflächen, laden auch die innerhalb weniger Minuten erreichbaren Naturschutz-, Erholungs- und Freizeitgebiete (Stadtwald Düsseldorf, Unterbacher See) zu Freizeitaktivitäten ein.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt Lärmpegelbereich VI bzw. V fest. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15.1 sind an den Fassaden im Mischgebiet (MI) zwischen den im B-Plan genannten Lärmquellen (Bereiche mit Schrägschraffur) Fenster und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen nicht zulässig. (Hinweis: Aufenthaltsräume in Wohnungen sind z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen, Gemeinschaftsräume, Gästezimmer etc., nicht als Aufenthaltsräume gewertet werden z. B. Treppen, Bäder, Abstellkammern, reine kleine „Kochküchen“). Demzufolge ist eine Wohnbebauung auf dem Eckgrundstück nur schwer realisierbar [Ausschluss von Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen (vorgelagerte Loggien mit offenbaren Fenstern gelten als Öffnung)].</p>

	<p>Erwünscht sind unter Berücksichtigung dieser Vorgaben zum Lärmschutz Konzepte für Künstler*innen, die in dem Projekt leben und arbeiten können. Ergänzt werden kann das Konzept durch kleinere Gewerbeeinheiten und Büros (zur Straße Co-Working-Arbeitsräume, zum Hof Co-Living). Innovative Wohnkonzepte kombiniert mit Arbeitsräumen und Ateliers entlang der lärmbelasteten Fassadenbereiche sind ausdrücklich erwünscht. Die Wohnungen sollten preisgünstig sein. Sofern möglich sollten die Wohnungen öffentlich gefördert werden.</p> <p>Kleine barrierefreie / -arme sogenannte Kernwohnungen mit reduzierter Wohnfläche, die durch Angebote für Künstler*innen ergänzt werden können. Ggf. auch ein Ausstellungsraum mit Künstlercafé als Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und kreative Aktivitäten.</p> <p>Sofern möglich, ist eine Großtagespflege zu berücksichtigen.</p>
B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen	
Verfahrensbeschreibung	<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.</p> <p>Das Verfahren richtet sich an Investor*innen und Interessent*innen, die an der Realisierung eines Projektes für Künstler*innen mit dem Schwerpunkt - Wohnen und Arbeiten - interessiert sind.</p> <p>Das Bauvorhaben soll auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes Nr. 5977/049 „Am Quellenbusch“ aus dem Jahre 2005 umgesetzt werden (s.a. http://maps.duesseldorf.de). Die Festsetzungen sind einzuhalten.</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 - 25 Punkte

- a) reagiert gestalterisch auf die Umgebung - 6 Punkte
- b) Bewertung des städtebaulichen Entwurfs (Umsetzbarkeit, Originalität, Einfügen) - 6 Punkte
- c) Verkehr (ausreichende PKW-Stellplätze, Anordnung Besucherstellplätze, Anordnung Tiefgarage, z.B. auch Carsharing, Fahrradstellplätze) - 4 Punkte
- d) Architektur (Fassadengestaltung Farbe/ Materialität; Fassadenbegrünung) - 5 Punkte
- e) Freiraumplanung (Schaffung eines nutzergruppenspezifischen privaten und insbesondere gemeinschaftlich nutzbaren Freiraumes und Berücksichtigung des Gehrechtes für die Allgemeinheit als wichtige Wegebeziehung zur Naherholung. Aspekte der Stadtökologie, u.a. Erhalt des Baumbestandes und Gebäudebegrünung sollen berücksichtigt werden) - 4 Punkte

3. Nutzungskonzept - **30 Punkte**

- a) Berücksichtigung preisgünstiger Wohnungen und Ateliers sowie zugeordneter Freiräume (das Gebot mit dem höchsten Anteil im Segment preisgünstig bekommt hierbei die volle Punktzahl) - 20 Punkte
- b) Nachhaltigkeit, Aufteilung der Nutzungsarten (z.B. Vielfalt der Durchmischung, flexible und qualitätvolle Grundrisse, die zur Wohnraum- und Atelierversorgung geeignet sind) - 10 Punkte

4. Energetisches und ökologisches Konzept - **15 Punkte**

- a) hoher angestrebter energetischer Standard, z.B. in Anlehnung an die KFW-Energieeffizienzhäuser - 6 Punkte
- b) Gebäudebezogener Ansatz, besondere Anforderungen an nachhaltige Baustoffe - 6 Punkte
- c) Sonstiges (besondere Ansätze, die nicht unter a) und b) fallen) - 3 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 22.02.2022</p> <p style="text-align: center;">Landeshauptstadt Düsseldorf, Liegenschaften, Brinckmannstraße 4, Zimmer 0.13, 40225 Düsseldorf</p> <p>eingegangen sein. Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:</p> <p>„Nicht öffnen! Angebotsfrist Uhr Ausschreibungsverfahren: Torfbruchstraße 171/173“</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 des Bieters.</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 22.02.22</p>	<p>Folgende Unterlagen sind in Papierform (2 Ausfertigungen) 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 und des Nutzungskonzeptes

- Einbindung in die stadträumliche Umgebung im Maßstab 1:5.000/1:2.000
- Städtebauliche/freiraumplanerische Idee 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 private und gemeinschaftliche Flächen mit dem jeweiligen angestrebten Nutzungskonzept darzustellen. Flachdächer sind mit mindestens 0,40 m + Drainschicht und unterbaute Flächen sowie geplante Tiefgaragen mit mindestens 0,80 m + Drainschicht zu begrünen. Die Dachbegrünung der baulichen Anlagen sind vollflächig auszuführen und gärtnerisch zu gestalten. Bei Baumstandorten auf Tiefgaragen beträgt die Überdeckung mindestens 1,30 m + Drainschicht). Aussagekräftige Perspektiven als Skizze:
 - Blick von der Torbruchstraße
 - Blick von der Dreherstraße
- Zwei Ansichten als Skizzen inkl. Höhenangaben und Darstellung der bestehenden Nachbarbebauung
- Grundrissgestaltung (*auch zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix*), Lage und Größe der Nebenräume
- Prüfplan mit Darstellung der Abstandflächen, Lage und Anzahl der Stellplätze sowie Festsetzungen des B-Planes (in erster Linie die Baugrenzen und Baulinien, die 14 m Gebäudetiefe, das Gehrecht, der Durchgang, die Durchfahrt etc.)
- 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

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

- Nutzungskonzept mit Angaben der Grundfläche, Geschossfläche sowie oberirdischer und unterirdischer BGF (sofern nicht nur Wohnen geplant wird, je Nutzungsart im Formblatt einzutragen)

Zu Punkt 4 der Bewertungsmatrix

- Kurze Erläuterung des energetischen und ökologischen Konzepts

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 (nach Wohnflächenverordnung) bzw. BGF (Hinweis: zu Vergleichszwecken wird von einem Verhältnis Wohnfläche/ BGF von 0,75 ausgegangen) - s.a. Formblatt.

Zur Eignung der bietenden Person

Name und Rechtsform 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 zu halten. Hierzu sind Ausführungen in geeigneter Form beizufügen.

Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen:

- Skizzen DIN A3
- ausgedruckter Erläuterungsbericht
- ausgedrucktes und ausgefülltes Formblatt
- Skizzen als pdf (hohe Qualität, mind. 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität)
- Erläuterungsbericht als Word-Dokument
- Flächenberechnung im Formblatt einzufügen

Hinweis

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen vom Bewerber zu fordern.

**Rahmenbedingungen
für das Entwurfskonzept**

Bebaubarkeit und Zielrichtung

Das zu überplanende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen (im Sinne des § 30 Abs. 1 Bau GB qualifizierten) Bebauungsplans Nr. 5977/049 „Am Quellenbusch“ aus dem Jahre 2005.

Die Details entnehmen Sie bitte, dem Bebauungsplan sowie den textlichen Festsetzungen. Abrufbar unter <http://maps.duesseldorf.de>

Besonderer Wert wird auf die Architektur, den Lärmschutz und das Nutzungskonzept gelegt.

Teilweise ist altes Baurecht anzuwenden, die BauO2000 hinsichtlich der Definition der Geschossigkeit sowie die BaunutzungsVO 1990 hinsichtlich der Berechnung der GFZ und GRZ.

Eine über die baurechtlichen Vorgaben hinausgehende barrierefreie, insbesondere rollstuhlgerechte Planung ist wünschenswert.

Lärm

Die Beurteilungspegel im Eckbereich des bestehenden Gebäudes 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht. Eine Gesundheitsgefährdung kann für eine Wohnnutzung bei Werten von > 70 dB(A) am Tag bzw. > 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt Lärmpegelbereich VI bzw. V fest. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15.1 sind an den Fassaden im Mischgebiet (MI) zwischen den im B-Plan genannten Lärmpunkten Fenster und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Dieser Vorgabe ist im einzureichenden Konzept Rechnung zu tragen.

Wasserwirtschaftliche Besonderheiten

Hinweise bzgl. der wasserwirtschaftlichen Besonderheiten und den damit ggf. einhergehenden besonderen Anforderungen bei der Planung von Baumaßnahmen entnehmen Sie bitte den weiteren Informationen des Umweltamtes. Die höchsten Grundwasserstände im Bereich liegen bei ca. 40 - 41 m.ü.NN, sodass der Flurabstand teilweise bei nur 1 - 2 m liegt.

Hochwasserschutzbelange sind nicht betroffen. Erschwerend kommt aus wasserwirtschaftlicher Sicht bei dem Grundstück die Lage im unmittelbaren Umfeld der Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen „Gerresheim Süd“ dazu. Die CKW Gehalte im Grundwasser liegen am Grundstück schon in einer Grö-

	<p>Benordnung von 50 - 100 µg/l, im Bereich der Dreherstraße von 100 - 500 µg/l. Eine Ableitung von verunreinigtem Grundwasser aus einer Bauwasserhaltung in den Kanal oder den Pillebach ist ohne kostenaufwendige Reinigung nicht möglich. Es ist also von erheblichen Kosten für die Prüfung (modelltechnische Berechnung), die Durchführung einer Bauwasserhaltung (geschlossenes System / Spundung) und der Reinigung des geförderten Grundwassers auszugehen.</p> <p>Verhältnismäßig ist somit maximal ein einziges Untergeschoss ohne Eingriff in das Grundwasser umsetzbar.</p> <p><u>Gestaltung der Erschließung</u></p> <p>Die Dreherstraße bzw. Torfbruchstraße werden in diesem Bereich noch ausgebaut. Ansprüche auf endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen können nicht gestellt werden.</p> <p>Die Rampe / die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage muss direkt neben das Objekt Dreherstraße 151 gelegt werden. Da nach dem B-Plan an dieser Stelle ein Gehrecht (G1) festgesetzt ist, muss ein sicherer = abgetrennter (Fußgänger-) Durchgang in seiner festgesetzten Breite in den Innenhofbereich vorgesehen werden, d. h. die Lage der Gehrecht-Fläche kann entsprechend verschoben werden. Dieser Bereich muss für alle Beteiligten funktional und verkehrssicher hergestellt werden.</p> <p>Die guten örtlichen Verkehrsbedingungen können zu einer Stellplatzreduzierung führen. Folgende beispielhafte Maßnahmen sind sinnvoll für den Standort zu wählen oder zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ausweisung von Carsharing Stellplätze auf eigenem Baugrund• Mitgliedschaft Carsharing gratis für einen noch festzulegenden Zeitraum, ggf. inkl. Fahrguthaben (Hinweis: durch die Einrichtung eines Carsharing-Stellplatzes können ca. 5 Stellplätze eingespart werden)• Nachweis Mieter*innen ÖPNV-Tickets• Fahrradpool, Fahrradverleihstation• Attraktive, sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen über die Mindestanforderungen hinaus• Stromanschluss für E-Bikes• Vorhalten von Cargo-Bikes
--	--

	<p>Die aktuellen Regelungen entnehmen Sie bitte</p> <p>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</p> <p>Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Personenrettung über die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr oder über einen Selbstrettungsweg sichergestellt werden kann.</p> <p><u>Baumbestand</u></p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich satzungsgeschützter Baumbestand. Soweit möglich ist der Baumbestand zu erhalten und in die Freiflächenplanung zu integrieren.</p> <p>Über notwendige Fällungen und die Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.</p>
<p>Nutzungskonzept</p>	<p>Aufgrund der Lärmthematik ist eine Wohnbebauung auf dem Eckgrundstück nur schwer realisierbar [Ausschluss von Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen (vorgelagerte Loggien mit offenen Fenstern gelten als Öffnung)]. Es wird geraten eine unsensible Nutzung, insbesondere für den am stärksten belasteten Gebäudeeckbereich Dreher-/Torbruchstraße, vorzusehen. Hier bietet sich für stark verlärmte Gebäude-Eckbereiche an, den Erschließungskern des Gebäudes (Treppenhaus etc.) oder eine weniger sensible Nutzung (z.B. Künstlerateliers, Ausstellungsraum, Café, kleinteilige Büros) vorzusehen. Am Quellenbusch wurden z.B. für die zur Torbruchstraße ausgerichtete Seite einer Wohnnutzung (langgestreckte riegelförmige Bebauung) Treppenträume, Bäder, kleine Kochküchen und Abstellräume vorgesehen, während die Aufenthaltsräume zur abgewandten, ruhigen Seite orientiert sind. Große „durchgesteckte“ Wohnräume können eine Festverglasung zur Straße und offene Fenster zum Hof haben. Gewünscht sind Konzepte für Künstler*innen, die in dem Projekt leben und arbeiten können. Ergänzt werden kann das Konzept durch kleinere Gewerbeeinheiten und Büros (zur Straße Co-Working-Arbeitsräume, zum Hof Co-Living). Innovative Wohnkonzepte kombiniert mit Arbeitsräumen und Ateliers entlang der lärmbelasteten Fassadenbereiche sind ausdrücklich erwünscht. Die Wohnungen und Ateliers sollen preisgünstig sein. Sofern</p>

	<p>möglich sollten die Wohnungen öffentlich gefördert werden.</p> <p>Eine Großtagespflege wäre, sofern in das Konzept integrier- und umsetzbar, wünschenswert.</p> <p>Kleine barrierefreie / -arme sogenannte Kernwohnungen mit reduzierter Wohnfläche, die durch Angebote für Künstler*innen ergänzt werden können. Ggf. auch ein Ausstellungsraum und ein Künstlercafé als Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und kreative Aktivitäten.</p> <p>Können die Wohnungen öffentlich gefördert hergestellt werden, ist das Wohnungsgemeinde mit dem Wohnungsamt abzustimmen. Für die Förderung gelten die Wohnraumbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB).</p> <p>Das Konzept bedarf zudem der Zustimmung des Kulturamtes.</p> <p>Das Objekt ist im Bestand zu halten. Die Bildung von Teileigentumserbbaurechten ist ausgeschlossen.</p>
<p>C. Vertragliche Vereinbarungen</p>	
<p>Erbbauzins</p>	<p>Unter Berücksichtigung eines sinnvollen Mischungsverhältnisses zwischen der Errichtung von preisgünstigen Wohnungen und Ateliers geht die Stadt Düsseldorf von einem jährlichen Mindesterbbauzins von</p> <p style="text-align: center;">3.054,00 €</p> <p style="text-align: center;">(1.527 m² Grundstücksfläche x 2,00 €/m²)</p> <p>aus.</p> <p>Im Erbbauzinsgebot ist gesondert darzustellen, wie sich der Bodenanteil für den Anteil im preisgünstigen Wohnungsbau und für den Anteil der zu errichtenden Ateliers, ggf. kleinteilige Büros / Gewerbeflächen jeweils zusammensetzt. Um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, sind diese auf der Basis des Verhältnisses Wohnfläche / BGF mit dem Faktor 0,75 umzurechnen.</p> <p>Die BGF ermittelt sich gemäß DIN 277 (Ausgabe Januar 2016) und die WF gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV).</p> <p>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>Im Grundbuch wird ein dinglicher Erbbauzins in Höhe von 6 % des Bodenwertwertes auf der Grundlage freifinanzierter Wohnungen gesichert. Dies dient lediglich der Absicherung des im Erbbaurechtsvertrags festzuschreibenden Vertragszwecks.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren für das Erbbaugrundstück aufzuheben, wenn kein angemessenes Erbbauzinsangebot eingereicht wird.</p>
Zahlungsverpflichtung	<p>Der Erbbauzins ist in einem Betrag jährlich zum 15.02. 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 Grundbuch.
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 mit dem Tag nach Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages.
Altlasten/ Sachmängelausschluss	<p>Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich einer Altablagerung oder eines Altstandortes, jedoch im Bereich einer kartierten Grundwasserunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW).</p> <p>Weitere Informationen zur wasserwirtschaftlichen Situation, zum Hochwasserschutz und Verkehrslärm entnehmen Sie der beigegeführten Auskunft des Umweltamtes. Das Grundstück wird veräußert wie es steht und liegt. Jedwede Haftung für das Grundstück wird ausgeschlossen.</p>
Belastungen	<p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und ggf. erforderlich werdenden Baulasten und Belastungen, schulden- und lastenfrei.</p> <p>Folgende Belastungen (u.a. Baulasten und Dienstbarkeiten) sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gehrecht (G1) – ein Durchgang • Sicherung der preisgünstigen Wohnungen und Ateliers • Vorkaufsrecht • Reallast für Erbbauzins nebst Anpassungsklausel

	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss von Einrichtungen zur Befriedigung des Spiel- und Geschlechtstriebes • 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 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens aber 5 Jahre 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.</p> <p>a) 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 Ge-</p>

	<p>bäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 (zu § 15 Absatz 1, GEG) entspricht, nicht überschreitet.</p> <p>b) Die*der Erbbauberechtigte ist 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).</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.</p>
Nutzungsverhältnisse	Das Erbbaugrundstück wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben.
Abbruch der aufstehenden Gebäude	Die ehemals auf dem Grundstück vorhandenen Aufbauten wurden von der Stadt Düsseldorf abgebrochen. Entlang der Straße und zum benachbarten Grundstück befinden sich noch Fundamente im Boden. Der Abbruch der Fundamente ist von der*dem Erbbauberechtigten auf dessen Kosten durchzuführen.
Entschädigung bei Zeitablauf	Sofern das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, hat die Stadt Düsseldorf der*dem 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	Die Stadt Düsseldorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich

	<p>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 1/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfalls.</p>
Veräußerung und Belastung	<p>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 als Grundstückseigentümerin 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 2008) mit Ausnahme der Kostengruppen 100 (Grundstück), 600 (Ausstattung und Kunstwerke) und von der Kostengruppe 500 werden nur die baulichen Außenanlagen in Ansatz gebracht. Zudem sind die Kosten ausgenommen, die nicht von der*m 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	<p>Ein Vorkaufsrecht für die Stadt Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechtes im Grundbuch eingetragen.</p>
Vertragsstrafen	<p>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.</p>

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	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 Erbbaurechts 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 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 veröffentlichen 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.

Bedingungslos

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

Vorbehaltlos

Das Angebot der bietenden Person darf keine Einschränkungen beinhalten.

Formblatt

Das Formblatt ist vollständig auszufüllen und von der bietenden Person zu unterschreiben. Wird das Formblatt nicht vollständig ausgefüllt und von der bietenden Person nicht unterschrieben, gilt das Angebot als nicht abgegeben.

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