

Ausschreibungsverfahren Dreiecksfläche Niederrheinstraße

Die Landeshauptstadt Düsseldorf plant die Bestellung eines Erbbaurechtes – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane – der im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Dreiecksfläche Niederrheinstraße).

Im Vorfeld werden mittels des nachfolgend beschriebenen Verfahrens Betreiber/Nutzer ermittelt, die unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bedingungen mit ihrem Betriebskonzept/Nutzungskonzept überzeugen.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Kaiserswerth	10	477	zirka 4.500 m ²

A. Kurzbeschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Kaiserswerth. Es zeichnet sich durch die nahe Lage zum Ortskern aus. Das unbebaute Grundstück wird derzeit als kostenfreier Parkplatz genutzt. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5184/025 vom 15.03.1986. Es befindet sich der Bebauungsplan Nummer 05/005 Dreiecksparkplatz in Aufstellung. Die 205. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich im Parallelverfahren durchgeführt. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, im südöstlichen Bereich innerhalb der (Fluglärm-) Schutzzone 2 und gem. Landesentwicklungsplan 4 in der (Flug-) Lärmschutzzone B und C.

Nordöstlich liegt ein kleiner Teil des Plangebietes im Bereich der Wasserschutzzone 3 A der Wasserwerke Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth et cetera. Die das Plangebiet begrenzende Niederrheinstraße ist als Bundesstraße (B 8) klassifiziert.

Es besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz (B8) sowie das ÖPNV Netz Stadtbahnlinie 079; Buslinie 749.

Die direkte Umgebung ist vielfältig, die südliche Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen	
Verfahrensbeschreibung	<p>Das Grundstück soll in der nachfolgenden näher beschriebenen Konzeptausschreibung im Erbbaurecht vergeben werden.</p> <p>Die Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück soll unter der Voraussetzung an einen Investor oder Investorin erfolgen, dass die zur Ausführung vorgesehene Entwurfsarbeit und das vorgesehene Nutzungskonzept realisiert werden.</p> <p>Ziel ist es, einen Lebensmittelvollsortimenter in Kaiserswerth anzusiedeln. Das hier in Rede stehende Grundstück wurde zu diesem Zweck ausgewählt.</p> <p>Das Verfahren richtet sich an Investoren und Interessenten, die an der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters Interesse haben und den Betrieb eines solchen sicherstellen.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, ein mehrstufiges Verfahren durchzuführen. Ebenfalls behält sich die Landeshauptstadt Düsseldorf vor, Nachgebote zu fordern.</p>
Zwingende Voraussetzungen	<p>Die folgenden Punkte sind zwingend von allen Teilnehmenden in ihre Konzepte aufzunehmen und einzuhalten. Konzepte, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittelvollsortimenter (kein Discounter) mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter zuzüglich einer Vorkassenzone und Eingangsbereich von maximal 200 m² Verkaufsfläche. - Sicherung des öffentlichen Parkplatzes (dieser ist nicht Teil der im Erbbaurecht zu vergebenden Fläche) im Untergeschoss Herstellung des Untergeschosses ohne Schließung der Seitenwände (keine Tiefgarage). Das Untergeschoss ist betriebsbereit und verkehrssicher vom Erbbauberechtigten auf seine Kosten in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf herzustellen und an diese unentgeltlich zu übertragen. Eine Widmung des Parkplatzes erfolgt dann durch die

	<p>Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Instandhaltung (ohne Technik) der Parkplatzfläche wird von der Landeshauptstadt Düsseldorf übernommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufständerung des Marktes und Erschließung des Marktes auf nahezu Straßenniveau, Oberkante Bodenplatte Markt maximal 0,66 Meter oberhalb der Niederrheinstraße. - Beschränkung der technischen Aufbauten auf dem geplanten Markt auf maximal 1,50 Meter. - Für den Linksabbieger aus Richtung Norden ist eine Fachplanung zu erstellen und abzustimmen. Darauf aufbauend sind die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen. Es wird das Ziel eines größtmöglichen Erhalts der Alleebäume verfolgt. Die gesetzlich geschützte Allee ist aufgrund der Bestimmungen des § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW dauerhaft zu erhalten. Nur bei absoluter Notwendigkeit kann unter dem Vorbehalt einer gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung und Zustimmung der anerkannten Naturschutzverbände und des Naturschutzbeirates der Stadt Düsseldorf von der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Regelungen des Alleenschutzes nach § 41 Landesnaturschutzgesetz erteilt werden. Um die Anzahl der zu fällenden Bäume möglichst gering zu halten und gleichzeitig Gefahrensituationen für den Fuß- und Radverkehr auszuschließen, ist vom Investor eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben. Diese soll neben der Linkabbiegerspur auch die Aufweitung der Niederrheinstraße für eine Querungshilfe sowie die Planung des Lieferbereichs berücksichtigen (siehe unten), da diese ebenfalls Auswirkungen auf den Erhalt der Allee haben. - Aufweitung der Niederrheinstraße für eine Querungshilfe - Kein zweites Geschoss oberhalb des Marktes - Es ist nicht gewünscht, dass die Fläche vor dem Eingang des Lebensmittelvollsortimenters an Drittanbieter verpachtet wird.
--	---

	<p>Bei der Planung sollte ein Geh-/Radweg (Radleitroute 1) berücksichtigt werden, der nach Fertigstellung als öffentliche Verkehrsfläche durch die Landeshauptstadt Düsseldorf gewidmet wird. Ein Bau eines Radweges sollte technisch so ausgeführt werden, dass die gesetzlich geschützte Allee dauerhaft erhalten bleibt. Sollte die Fällung einzelner Bäume nicht vermeidbar sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle vorzunehmen. Über die sich hieraus ergebenden Herausforderungen im Hinblick auf den vorrangig gewünschten Erhalt der Alleebäume ist sich die Landeshauptstadt Düsseldorf bewusst. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Herstellung von Flächen im öffentlichen Raum entstehen, sind durch den Investor zu tragen. Das beste Konzept wird entsprechend der unten aufgeführten Matrix bepunktet.</p> <p>Auf der Fläche ist ein Lieferbereich für die Anlieferung der Waren und für den Abtransport von Abfällen vorzusehen. Der öffentliche Verkehrsraum steht dafür nicht zur Verfügung.</p>
	<p>Vorbehaltlich der Feststellung der Eignung der bietenden Person (siehe dazu Punkt einzureichende Unterlagen) erfolgt die Auswahl anhand der nachfolgenden Wertungen:</p> <p>1. <u>Erbbauzins – 30 Punkte</u></p> <p>(Gebot x 30 ./.. höchstes Gebot)</p> <p>2. <u>Städtebauliche und architektonische Kriterien - 25 Punkte</u></p> <p>a) Qualität des städtebaulichen Entwurfs und architektonischer Gestaltung (Umsetzbarkeit, Schutz der Umgebung vor Lärm, attraktive architektonische Gestaltung – 6 Punkte</p> <p>b) Freiraumplanung (Umgang mit dem Baumbestand und weiteren Begrünungsmaßnahmen; weitestgehender Erhalt der geschützten Alleebäume), Aspekte der Stadtökologie und der Klimaanpassung sind zu integrieren, wie die Beschränkung des Versiegelungs- und Befestigungsgrads auf das technisch notwendige</p>

	<p>Maß, möglichst hoher Grünanteil auf den unbefestigten Flächen, Installation von Verschattungselementen, nachhaltige Regenwassernutzung – 7 Punkte</p> <p>c) Klimaangepasste Architektur - qualitätsvolle Gesamtstruktur und Fassadengestaltung (klimasensible Baumaterialien und Farbgestaltung, bei der Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünung entweder als Flächenbegrünung oder zumindest Akzentbegrünung zu berücksichtigen, Dachbegrünung). – 5 Punkte</p> <p>d) Verkehr - Verlauf eines Radweges, Linksabbieger aus Richtung Norden, Verortung der Anlieferung und der Zufahrt (Zur Vermeidung von Lärmemissionen abseits des öffentlichen Raums bei nächtlichen Parkvorgängen ist die Einfahrt entsprechend zu planen.), Durchführung der Anlieferung; Abstellmöglichkeiten für Leih-E-Scooter und Leih-E-Bikes, Herstellung von mehr als 110 öffentlichen Parkplätzen unterhalb des Marktes und nach Stellplatzsatzung erforderliche Stellplätze vor den Fahrradstellplätzen (Sicherstellung der guten Übersichtlichkeit und Überwachung, so dass kein Angstrraum entsteht) - 7 Punkte</p> <p>3. Betreiber-/Nutzungskonzept - 30 Punkte</p> <p>a) Erfahrung des Erbpachtnehmers – 7 Punkte</p> <p>b) Kundenparkplätze, die außerhalb der Öffnungszeiten zusätzlich zur Verfügung gestellt werden, können in die Bewertung mit einem stundenmäßigen Anteil miteinfließen, hierfür ist die Zugänglichkeit der Parkflächen auch außerhalb der Öffnungszeiten sicherzustellen) - 2 Punkte</p> <p>c) Einbindung lokaler Produzenten – (Anlieferung unter 15 km), insbesondere mit ökologischer und/oder sozialer Ausrichtung in das Warenangebot aufzunehmen. Eine schriftliche Zusage eines entsprechenden Partners ist beizufügen. - 10 Punkte</p> <p>d) Nachweis der Beauftragung eines die Bauleitplanung begleitenden Planungs- und Gutachterbüros, Start der Tätigkeit innerhalb von zwei Monaten / 8 Punkte</p>
--	--

	<p>e) realistischer Rahmenterminplan mit ambitionierter Zeitschiene – 3 Punkte</p> <p><u>4. Energetische Standards und ökologisches Konzept - 15 Punkte</u></p> <p>a) hohe angestrebte energetische Standards, zum Beispiel in Anlehnung an die KfW-Energie-Effizienzhäuser - 8 Punkte</p> <p>b) gebäudebezogener nachhaltiger Ansatz, besondere Anforderungen an Baustoffe (zum Beispiel Cradle to Cradle) - 7 Punkte</p> <p>In den einzureichenden Unterlagen (siehe Punkt <i>einzureichende Unterlagen zur vorgenannten Abgabefrist</i>) sind Erläuterungen zu den Punkten dieser Wertungsmatrix sowie den zwingenden Voraussetzungen beizufügen.</p> <p>Das obsiegende Konzept wird Grundlage des vom Bieter einzureichenden Bauantrages. Weiter wird das Konzept 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 Bewerbung</p>	<p>Die Unterlagen / das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen auf der Cloud</p> <p>bis zum 22.04.2025 um 12.00 Uhr</p> <p>hochgeladen sein.</p>

	<p>Die Zugangsdaten können bei Frau Steininger per E-Mail angefordert werden.</p> <p>Nach Ablauf dieser Frist eingehende Angebote sowie mündliche oder unvollständige Angebote und Angebote per E-Mail, Fax oder in Papierform werden nicht berücksichtigt.</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/Bewerbung zur vorgenannten Abgabefrist</p>	<p>Folgende Unterlagen sind in der Cloud hochzuladen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaillierte Erbbauzinsvorstellung • Kurze Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes • Einbindung in die stadträumliche Umgebung im Maßstab 1:5.000/1:2.000 • Städtebauliche / freiraumplanerische Idee als Lageplan mit im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu dem Gebäudekörper und deren Dachbegrünung/Photovoltaik, geplanten Grundstücksgrenzen, Erschließung sowie Darstellung der Regelung der Erschließung innerhalb des Grundstücks insbesondere die Zu- und Ausfahrt der im Untergeschoss liegenden Parkflächen sowie möglicher Anlieferverkehre, Anordnung der Pkw- und Fahrradstellplätze, Geh- und/Radwege, Mobilitätsstationen, Berücksichtigung Linksabbieger aus Richtung Norden • Perspektiven aus Richtung Norden und Süden (aus der Fußgängerperspektive) sowie eine Vogelperspektive auf den Markt, zwei Schnitte (Ost-West & Nord-Süd im Maßstab 1:250 mit Höhenangaben zu, Wand- und Gebäudehöhen, Berücksichtigung der Oberkante Bodenplatte Markt 0,66 Meter oberhalb der Niederrheinstraße • Plan technischer Aufbauten auf dem geplanten Markt (maximal 1,50 Meter) • Grundrissgestaltung des Marktes und des Untergeschosses, Lage und Größe eventueller Nebengebäude • Prüfplan mit Darstellung der Abstandsflächen, Lage und Anzahl der Stellplätze, Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte (inklusive. Grünflächenanteile)

	<p>und Berechnung GRZ sowie Berechnung einer gesonderten GRZ unter Berücksichtigung der Grundstücksversiegelung mit Zufahrten und Wegen entsprechend dem beiliegenden Formblatt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausführungen zu Lärmschutz hinsichtlich Lärminderung der Wohnbebauung nach Süden und Osten • Materialien, Fassadengestaltung • Ausführungen zur Freiraumgestaltung, Bepflanzungskonzept /Materialien der Flächenbefestigungen /Fassaden- und Dachbegrünung, Gestaltung der Flächen vor dem Lebensmittelvollsortimenter • Betreiber-/Nutzungskonzept mit Angaben der Grundfläche, Geschossfläche, Energie und Gebäudetechnik sowie oberirdischer und unterirdischer, NUF (sind in das Formblatt einzutragen, positiver Beitrag zur städtebaulichen Situation, fußgänger- und fahrradfahrerfreundliche Eingangssituation, auf die Umgebung abgestimmte Werbeanlagen, konzeptionell integrierte Anlagen für Einkaufswagen • Parkplatzkonzept für öffentliche unentgeltliche Parkplätze (mindestens 110) sowie geforderte Stellplätze für Lebensmittelvollsortimenter gemäß Stellplatzsatzung • Konzept zur Einbindung lokaler Produzenten, insbesondere ökologischer und/oder sozialer Ausrichtung mit Angabe zur Prozentzahl der geplanten Einbindung • Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist an einem zügigen Abschluss der bereits begonnenen Bauleitplanverfahren sehr interessiert. Der Bieter soll darlegen, welche Planungs- und Gutachterbüros er beauftragen möchte, ob diese bereits freie Kapazitäten schriftlich bestätigt haben und welcher Zeitraum ab Beauftragung zugesagt werden kann. Kurze Erläuterung des energetischen und ökologischen Konzepts und Stellungnahme zu den Punkten 4 a) – b) (ist im Formblatt einzufügen). <p><u>Zur Eignung der bietenden Person</u> Name und Rechtsform der bietenden Person (= zukünftige*r Vertragspartner*in, siehe auch Formblatt), Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die Bauverpflichtung</p>
--	---

	<p>und der Betreiberform (Lebensmittelvollsortimenter)). Sofern die Bieterin nicht in Personalunion auch Betreiberin des Marktes wird, ist ein entsprechender Nachweis über Betrieb bzw. Betreiber erforderlich (zum Beispiel langfristiger Mietvertrag). Für die Bewerbung reicht eine aussagekräftige und schlüssige Darlegung der beabsichtigten Konstellation; für den Erbbaurechtsvertrag wird ein verbindlicher Nachweis erforderlich. Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die Bauverpflichtung), aktuelle Creditreformauskunft <u>der bietenden Person</u>, Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition sind der Bewerbung beizufügen.</p> <p>Nach Gebotsabgabe ist keine Änderung von Name, Rechtsform et cetera (zum Beispiel Bildung von Projektgesellschaften) der bietenden Person möglich. Die Ausschreibung richtet sich in erster Linie an bietende Personen, die beabsichtigen, das Erbbaurecht im Rahmen des eingereichten Konzeptes dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind Ausführungen in geeigneter Form beizufügen.</p> <p>Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pläne als pdf (hohe Qualität, mindestens 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität)• Präsentationsblätter als pdf (hohe Qualität, mindestens 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität)• Erläuterungsberichte als pdf-Dokument• vollständig ausgefülltes Formblatt als pdf-Dokument <p>Hinweis: 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>Desweiteren wird bei einer groben Abweichung von dem hier eingereichten Zeitplan – sei es durch den Investor oder dem vom ihm beauftragte</p>
--	---

	Planungsbüro und den Gutachtern – das Verfahren mit dem Nächstplatzierten weitergeführt.
Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept	<p><u>Planungsrecht und Bebaubarkeit:</u></p> <p>Der Bebauungsplan 5184/25 von 1986 weist den Änderungsbereich als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz mit Ein- und Ausfahrt sowie Fläche zur Bepflanzung aus.</p> <p>Die angestrebte Bauleitplanung für den Dreiecksparkplatz sieht zwei unterschiedliche gestapelte Nutzungen vor. Für die Ebene Null, die sich etwa auf der Höhe der Niederrheinstraße befindet, wird ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich der baurechtlichen erforderlichen Stellplätze) vorgesehen. In der Ebene Minus Eins soll der bestehende öffentliche Parkplatz mit der Festsetzung „Verkehrsfläche – besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche“ planungsrechtlich gesichert und wiederhergestellt werden.</p> <p>Es ist beabsichtigt, den obsiegenden Entwurf in die Bauleitplanung zu integrieren. Das Verfahren ist bereits weit vorangeschritten. Vor diesem Hintergrund muss sich der Entwurf an den hier beschriebenen Rahmenbedingungen orientieren. Es gilt außerdem eine Verpflichtung zur Bearbeitung der im Bebauungsplanverfahren relevanten Fachthemen (Artenschutz, Entwässerung, Bodenschutz, Eingriff-Ausgleich et cetera).</p> <p>Für eine positiv zu bewertende Planung sollten insbesondere die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigt werden:</p> <p><u>Begrünung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, den nicht überbauten Stellplatzflächen sowie Dachflächen sind vielfältige Begrünungsmaßnahmen umzusetzen. - Hochwertige Gestaltung der Fassaden <p><u>Ökologisches Konzept:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird eine zukunftsfähige Planung unter den Nachhaltigkeitsaspekten Klima- und

Ressourcenschonung, hohe baubiologische Qualität und faire Beschaffung erwartet. Das Cradle-to-Cradle-Konzept beinhaltet diese Prinzipien und könnte als Grundlage der Planung dienen. Es ist anzugeben, ob eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung nach Cradle-to-Cradle oder nach einem anderen System wie LEED oder DGNB beabsichtigt wird. Der angestrebte Standard ist ebenfalls zu benennen.

- Die*Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Photovoltaikanlagen und Begrünung auf den Dachflächen zu errichten.

Verkehr:

- Es ist eine verkehrlich und städtebaulich überzeugend funktionierende Zufahrt und Anlieferung zu planen. Dabei ist darauf zu achten, dass die zu Fußgehenden und Radfahrenden bei der Anlieferung nicht gefährdet werden. Daher ist ein Rückwärtsfahren von Anlieferfahrzeugen zum Wenden im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen nicht möglich.
- Barrierefreie Anbindung des Vorhabens für zu Fußgehende und Radfahrende insbesondere aus Richtung des zentralen Versorgungsbereiches.
- Der heute bereits bestehende öffentlich zugängliche Parkplatz ist nach den für den Markt erforderlichen Baumaßnahmen wiederherzustellen (hierfür sind Abgrabungen im Süden für eine ebene Parkfläche möglich). Wie bereits oben geschildert, ist dieser nicht Teil der im Erbbaurecht zu vergebenden Fläche und soll weiterhin öffentlich zugänglich sein. Alle baulichen Maßnahmen, die mit der Erstellung des Lebensmittelvollsortimenters und der Flächen im öffentlichen Raum (inklusive Minus-Ebene) erforderlich werden, sind ausschließlich durch den Erbbaurechtsnehmenden zu finanzieren und umzusetzen.

	<p><u>Wasser:</u></p> <p>Berücksichtigung der hohen Grundwasserstände und des drückenden Grundwassers</p> <p><u>Einzelhandel:</u></p> <p>Der Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf ist bei der Planung zu beachten. Der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss einem Verkaufsflächenanteil von mindestens 90 Prozent entsprechen.</p> <p><u>Baumbestand</u></p> <p>Der Baumbestand auf der Parkplatzfläche ist in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück oder Wertersatzzahlungen auszugleichen. Sollte der Eingriff in die geschützte Allee erforderlich sein, sind auch hier Ersatzpflanzungen bzw. Wertersatzzahlungen erforderlich. Die Belange des Artenschutzes sind mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt bzw. der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>
<p>Rahmenbedingungen des Nutzungskonzeptes</p>	<p>Auf dem Grundstück soll gemäß den baurechtlichen Vorgaben ein Lebensmittelvoll-sortimenter für mittel- und langfristige Nutzungen entstehen.</p> <p>Das Konzept des neuen Lebensmittelvollsortimenters hat eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² und 200 m² Vorkassenzone und Eingangsbereich vorzusehen.</p> <p><u>Anforderungen an den Lebensmittelvollsortimenter umfassen unter anderem:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum nachhaltigen Betrieb des Einzelhandelsmarktes sind lokale Produzenten (Anlieferung < 15 Kilometer), insbesondere mit ökologischer und/oder sozialer Ausrichtung, in das Warenangebot aufzunehmen. Eine schriftliche Zusage eines entsprechenden Partners ist beizufügen. • Die Landeshauptstadt ist an einem zügigen Abschluss des bereits begonnenen Bauleitplanverfahrens sehr interessiert. Der

	<p>Bieter soll darlegen, welche Gutachterbüros er beauftragen möchte, ob diese bereits freie Kapazitäten schriftlich bestätigt haben und welchen Zeitraum ab Beauftragung für die Erstellung des Gutachtens zugesagt werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Zeitplan nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens für die Einreichung der Baugenehmigung und die Realisierung nach Erteilung der Baugenehmigung wird erwartet.
C. Vertragliche Vereinbarungen	
Aufschiebende Bedingung	<p>Der Erbbaurechtsvertrag soll zeitnah, spätestens innerhalb von 6 Monaten, nach Ratsbeschluss unter der aufschiebenden Bedingung, dass der erforderliche Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde, beurkundet werden. Hiermit erlangt der Erbbauberechtigte die notwendige Sicherheit, gemeinsam mit der Stadt das Bebauungsplanverfahren weiter voranzutreiben. Anpassungen (nach Angebotsabgabe), die im Rahmen des B-Planes- beziehungsweise Baugenehmigungsverfahren erfolgen, werden/sind auch Bestandteil dieses Erbbaurechtsvertrages.</p>
Erbbauzins	<p>Unter Berücksichtigung einer möglichen Ausnutzung von zirka 1.700 m² (Verkaufsfläche /Vorkassenbereich) und einer Gesamtfläche von 4.500 m² geht die Landeshauptstadt Düsseldorf im Rahmen der Wertbetrachtung von einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 6 % des Bodenwertes (530,00 Euro/m²) aus.</p> <p>Hieraus ergäbe sich eine jährliche Zahlung von 143.100,00 Euro.</p> <p>Je nach Planung und Berücksichtigung von Höhenunterschieden kann gegebenenfalls eine größere Fläche als 4.500 m² vergeben werden.</p> <p>Mit Einreichung des Gebotes ist eine Flächenberechnung nach BGF einzureichen und ein Bodenwert pro Quadratmeter BGF anzugeben.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, nach Baufertigstellung die tatsächliche Erbbaurechtsfläche und die erreichten BGF zu Grunde</p>

	<p>zu legen und daraufhin eine Endabrechnung zu erstellen.</p> <p>Geringere Gebote sind nicht automatisch ausgeschlossen und können berücksichtigt werden, sofern diese nachvollziehbar begründet sind.</p> <p>Die Höhe des Erbbauzinses ist abhängig von der künftigen Nutzung bzw. des Betreibermodells. Die Landeshauptstadt Düsseldorf erwartet insofern ein Angebot der bietenden Person zur Höhe des Erbbauzinses auf der Basis der von ihr*ihm unterbreiteten Konzeptes.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren für die Bestellung eines Erbbaurechtes aufzuheben, wenn keine angemessenen Erbbauzinsangebote eingereicht werden.</p>
Zahlungsverpflichtung	Der Erbbauzins ist in vierteljährlichen Raten jeweils zum 15.02., 15.05., 15.08 und 15.11. eines Jahres im Voraus fällig.
Laufzeit des Erbbaurechts	50 Jahre ab Eintragung des Erbbaurechts in das Erbbaugrundbuch.
Erbbauzinsanpassung	Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020=100) beispielsweise bei genehmigter Umnutzung bisher nicht Erbbauzinsrelevanter Flächen.
Städtebaulicher Vertrag	<p>Nach derzeitigem Stand wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt, Stadtplanungsamt, Abt. Städtebauliche Verträge, Erschließungssicherung und Juristische Sonderaufgaben und dem Erbbaurechtsnehmer erforderlich, der voraussichtlich folgende Regelungen beinhalten wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verpflichtung zur Beauftragung einer Ausführungsplanung für den notwendigen Umbau der im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen inklusive bepreistem Leistungsverzeichnis durch und auf Kosten des Erbbaurechtsnehmers.

	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Maßnahmen, die für die öffentliche Nutzung erforderlich sind, sind im Auftrag und auf Kosten des Erbbaurechtsnehmers umzusetzen. • Verpflichtung des Erbbaurechtsnehmers, die Gestaltung des geplanten Bauwerks vor Stellung einer Bauvoranfrage/eines Bauantrages mit dem Stadtplanungsamt, Abt. Städtebauliche Planung, Stadtbezirke 5-10, verbindlich abzustimmen, gegebenenfalls unter vorheriger Erstellung eines Gestaltungshandbuchs, das Anlage zum Städtebaulichen Vertrag wird. <p>Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Weitere Vertragsinhalte können sich aus den Stellungnahmen ergeben, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange abgegeben werden.</p>
Erschließungsbeitrag	Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 fortfolgende Baugesetzbuch und der Kanalanschlussbeitrag sind von der*dem Erbbauberechtigten zu tragen.
Besitzübergang	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt mit Beginn des auf die Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrags folgenden Kalendertages.
Altlasten/Sachmängelausschluss	<p>Das Grundstück befindet sich nicht auf einem Altstandort, jedoch im südlichen Bereich auf einer Altablagerung mit der Kataster-Nummer.: 140. Zudem liegt es im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung mit per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS). Eine erlaubnisfreie Grundwasserförderung und -nutzung ist untersagt (weitere Informationen unter http://www.duesseldorf.de/Umweltamt/pft).</p> <p>Altablagerung 140 Es wurden bis zu einer 3,50 Meter mächtigen Auffüllung aus sandigem Erdaushub mit Bauschutzresten, Ziegelei, Faulschwamm, Asche und grauer Schlacke (fauliger Geruch) erfasst. Im Rahmen der Untersuchungen aus dem Bodenluftmessprogramm im Jahre 1992 wurden keine Auffälligkeiten in der Bodenluft festgestellt.</p>

	<p>Im Jahr 2018 wurden für das Grundstück das Gutachten „Bodenuntersuchungen zur Abfallklassifizierung...“ erstellt. Allerdings ist am 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung und die geänderte Bodenbodenschutz- und Altlastenverordnung in Kraft getreten. Daher wird zur Beurteilung der Entsorgungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Kosten eine altlastenorientierte Baugrunderkundung inklusive Abfallklassifizierung empfohlen. Eine</p> <p>Zur Beurteilung des Baugrund- und der Bodenverhältnisse kann das Gutachten „Bodenuntersuchungen zur Abfallklassifizierung...“, vom 27.03.2018, des Institutes für Erd- und Grundbau, zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Kampfmittelfreiheit: Eine Luftbildauswertung ergab, dass keine Hinweise auf Kampfmittel für diesen Bereich vorliegen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber nicht gewährt werden.</p> <p>Weitere Informationen entnehmen Sie der beigefügten Auskunft Kampfmittel sowie dem Merkblatt für Baugründeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf, siehe hierzu https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2019-12/merkblatt_fuer_baugrundeingriffe.pdf</p> <p>Das Grundstück wird übergeben wie es steht und liegt. Jedwede Haftung für das Grundstück wird ausgeschlossen.</p>
<p>Belastungen</p>	<p><u>Eintragungen im Grundbuch in Abteilung 2 / Baulasten:</u> Zurzeit sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen.</p> <p>Auf dem Flurstück liegen derzeit stillgelegte und nicht mehr benötigte Druckrohrleitungen, aus Asbest, des SEBDs, die in den Besitz des Erbbauberechtigten übergehen. Vor Bautätigkeiten, die zu einer Beschädigung des Kanals führen können (auch Bohrpfähle), müsste der jeweilige Kanalschnitt ordnungsgemäß ausgebaut und beseitigt werden. Die Landeshauptstadt Düsseldorf kommt nicht für die</p>

	<p>Kosten einer Beseitigung dieser Anlagen oder weitere damit in Zusammenhang stehende Arbeiten auf dem Grundstück auf.</p> <p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt mit Ausnahme eventuell erforderlich werdender Dienstbarkeiten (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte etc.) und Baulasten, schulden- und lastenfrei sowie frei von sonstigen Nutzungsverhältnissen.</p> <p>Folgende weitere dingliche Belastungen zugunsten des Grundstückseigentümers sind für das Erbbaurecht vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reallast für Erbbauzins nebst Anpassungsklausel • Vorkaufsrecht • Vormerkung zur Sicherung des Heimfalls
<p>Besondere Bedingungen</p>	<p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages das Stellen einer Bürgschaft zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtung (Bauverpflichtung, Erfüllung der Energieeffizienz, Betrieb des Vollsortimenters) und der Vertragsstrafen zu fordern.</p>
<p>Bauverpflichtung</p>	<p>Der*Die 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 3 Monaten nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens 05/005 Dreiecksparkplatz beim Bauaufsichtsamt einzureichen. 2. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von 3 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen. 3. Der Lebensmittelvollsortimenter ist innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens 05/005 Dreiecksparkplatz entsprechend der mit

	der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmten Planung zu eröffnen.
Nutzungsverhältnisse	Das Erbbaugrundstück wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben. Die Freimachung des Grundstücks (Entfernen des Grüns et cetera) geht zu Lasten des Erbbauberechtigten.
Entschädigung bei Zeitablauf	Sofern das Erbbaugrundstück durch Zeitablauf erlischt, hat die Landeshauptstadt Düsseldorf der*dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes des Bauwerks bei Zeitablauf. Bei der Bewertung des Bauwerks sind die von dem Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten zu berücksichtigen. Der Anspruch des Erbbauberechtigten auf Entschädigung entfällt, wenn der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten nachweist, dass er das Bauwerk nicht für eigene Zwecke nutzen oder einer Drittnutzung zuführen kann.
Heimfall	Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder an eine*n von ihm zu bezeichnende*n Dritte*n auf Kosten der*des Erbbauberechtigten zu verlangen - Heimfall -, unter anderem, wenn die*der Erbbauberechtigte vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung zuwiderhandelt, insbesondere die Bauverpflichtung nicht erfüllt. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so gewährt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 1/2 des Bauwerks zum Zeitpunkt des Heimfalls.
Veräußerung und Belastung	Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon bedarf die*der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der Landeshauptstadt Düsseldorf. Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedarf die*der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der Landeshauptstadt Düsseldorf.

	<p>Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass die Landeshauptstadt 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 80 Prozent der nachgewiesenen Baukosten für Aufbauten und Außenanlagen nach DIN 276 (Ausgabe Dezember 2018) mit Ausnahme der Kostengruppen 100 (Grundstück), 560 bis 599, 600 (Ausstattung und Kunstwerke), 750 (künstlerische Leistungen) und 769.</p> <p>Zudem sind die Kosten ausgenommen, die nicht von der*em Erbbauberechtigten, sondern von der Landeshauptstadt Düsseldorf oder einer*inem 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 diese*diesen in gleicher Weise 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	<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 eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.</p>
Ansprechpartner*in	<p>Frau Steininger, Telefon +49 (0)211.89-97209 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 Erbbaurechts dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück. Interessent*innen können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtungen der Landeshauptstadt Düsseldorf herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Düsseldorf geltend machen.
6. Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren jederzeit - aus welchen Gründen auch immer - abubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen findet nicht statt. Die Unterlagen werden nicht zurückgesendet.
7. Während des Zeitraums der Veröffentlichung bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen zur Abgabefrist kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ergänzungen, Hinweise oder Änderungen hierzu vorgenommen werden. Diese werden dann hier auf dieser Seite ersichtlich sein. Bitte sehen Sie daher für den Zeitraum der Veröffentlichung in regelmäßigen Zeitabständen die hier veröffentlichten Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zum genannten Ansprechpartner auf.
8. Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltfrei innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.

Vollständigkeit: Das Angebot der bietenden Person muss vollständig sein, d.h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen beinhalten.

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

Vorbehaltfrei: Das Angebot der bietenden Person darf keine Einschränkungen beinhalten.

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

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Unterlagen oder Angaben nachzufordern.

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