

„Regerstraße“ Wohnbebauung durch **Baugemeinschaften**

Zweistufige Konzeptbewerbung

Die Landeshauptstadt Düsseldorf bietet eine Grundstücksfläche „Regerstraße“ zur Realisierung eines Bauvorhabens durch eine Baugemeinschaft an.

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

Die Landeshauptstadt Düsseldorf plant – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane – die Vergabe des im Lageplan gekennzeichneten Grundstücks im Rahmen eines Erbbaurechts für die Dauer von 80 Jahren zur Realisierung eines Bauvorhabens durch eine Baugemeinschaft entsprechend dem nachfolgend näher beschriebenen Verfahren.

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

Alle weiteren Informationen und Bedingungen zum Grundstück und zum Verfahren entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Text.

Regerstraße			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Benrath	26	TF aus 583	Ca. 853 m ²

Objektbeschreibung	<p>Das Grundstück befindet sich im südlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf und liegt im Stadtbezirk 9, innerhalb des Stadtteils sowie der Gemarkung Benrath.</p> <p>Es liegt an der zukünftig neu ausgebauten Regerstraße und an einer neuen reinen Anliegerstraße des geplanten aus Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern bestehenden Quartiers Regerstraße.</p> <p>Neben dem sehr guten ÖPNV-Angebot (S-Bahnhof Benrath, Buslinien) sowie Verkehrsanbindung ans überregionale Verkehrsnetz (A 59) und an die Innenstadt (Münchener Straße), sind die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Grund- sowie weiterführende Schulen, Neubau des Albrecht-Dürer-Berufskollegs) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs im Benrather Zentrum fußläufig erreichbar.</p> <p>Auch bieten die nur wenige Minuten entfernten Naturschutz-, Erholungs- und Freizeitgebiete (Schlosspark Benrath, Urdenbacher Kämpe,</p>
--------------------	--

	<p>Forst Benrath) sowie das neue Badehaus Benrath einen Ausgleich zu dem durch Industrie und Gewerbe geprägten Bereich entlang der Münchener Straße.</p> <p>Die örtlichen Verkehrsverhältnisse können bei der Umsetzung einer Bebauung insbesondere bei der Stellplatzthematik (notwendige auf dem Grundstück unterzubringende Nachweisstellplätze) Berücksichtigung finden. Die aktuellen Regelungen entnehmen Sie bitte 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/</p> <p>beziehungsweise http://maps.duesseldorf.de/stellplatzrichtlinie/</p>
Verfahrensbeschreibung	<p>Das Anhandgabeverfahren richtet sich an Baugemeinschaften, einen Zusammenschluss von Privatpersonen, die ein Bauprojekt für den <u>eigenen</u> Bedarf realisieren möchten.</p> <p>Die angestrebte Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht soll unter der Voraussetzung erfolgen, dass die eingereichte Konzeption weiter konkretisiert wird und zur Ausführung kommt.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt, im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens eine Auswahl unter den Bewerbern zu treffen.</p> <p><u>Verfahrensschritt - Konzeptbewerbung</u></p> <p>Die Bewerber werden aufgefordert, zunächst nur eine Konzeptbewerbung einzureichen. Eine detaillierte Planung eines Architekten*in ist in diesem Schritt noch nicht erforderlich, siehe Spalte „einzureichende Unterlagen/Konzeptbewerbung“.</p> <p>Aus sämtlichen Bewerbern werden dann zunächst drei Baugemeinschaften ausgewählt, deren Gemeinschaftliches / Gemeinwohlorientiertes Nutzungskonzept überzeugt.</p> <p><u>1. Verfahrensschritt – Konkretisierung der Konzeptbewerbung</u></p> <p>Diese drei Baugemeinschaften werden eingeladen, ein vertiefendes Konzept mit entsprechenden Planunterlagen innerhalb eines angemessenen Zeitraumes (von 8 Wochen) einzureichen. Hierfür ist in der Regel eine Unterstützung (Architektur, Stadtplanung o.ä.) erforderlich.</p> <p><u>2. Weiteres Verfahren</u></p> <p>Nach Ablauf der Abgabefrist dieser erweiterten Konzeptbewerbung werden Vertreter*innen aus der Verwaltung, der Politik und ggf. weiterer Fachkundiger auf Basis der eingereichten Unterlagen und nach Durchführung eines Anhandgabegesprächs, zwei Bewerbungen (erstplatzierte, obsiegende Baugemeinschaft und zweitplatzierte, ggf. nachrückende Baugemeinschaft) ermitteln, die den politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Beschlussfassung empfohlen werden. Entscheidungskriterien sind hierbei u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> - das gemeinschaftliche Nutzungskonzept - das städtebauliche Konzept/Architektur - das energetische und ökologische Konzept

	<p>Parallel bzw. vorab wird das Angebot eines Erbbaurechtsvertrags, welches sämtliche Konditionen des Vertrags enthält, für das zu bebauende Grundstück durch das Liegenschaftsamt zur Verfügung gestellt.</p> <p>Mit Beschlussfassung ist die den Zuschlag erhaltende erstplatzierte Baugemeinschaft verpflichtet, das Projekt innerhalb des Anhandgabezeitraums von 1 Jahr und 6 Monaten (ab Datum der Beschlussfassung) und unter Einbindung der Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen, so weit zu konkretisieren, sodass der Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrags mit kurzfristig anschließendem Baubeginn möglich wird.</p> <p>Die nachfolgenden Fristen (ab Datum der Beschlussfassung) sind zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zahlung eines Anhandgabeentgelts in Höhe von 1% des Bodenwertes bis zum Ablauf von 20 Tagen 2. Nachweis der verbindlichen Beauftragung eines Projektbetreuers und Architekten innerhalb max. 4 Wochen 3. Nachweis des Einreichens eines vollständigen und prüffähigen Bauantrags innerhalb von max. 5 Monaten 4. Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrags innerhalb eines Jahres und 6 Monaten <p>Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags sind die schriftliche Annahme des entsprechenden Angebotes sowie die entsprechende Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane notwendig.</p> <p>Sofern ein Erbbaurechtsvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt <u>keine</u> Rückzahlung des Anhandgabeentgelts.</p>
Abgabefrist für die Konzeptbewerbung	<p>Die Unterlagen / das Angebot für die Teilnahme am Anhandgabeverfahren müssen im verschlossenem Umschlag bis zum 17.05.2024; 12.00 Uhr bei der</p> <p>Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5, Zimmer 2167, 40225 Düsseldorf</p> <p>eingegangen sein. Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:</p> <p>„Nicht öffnen! Angebotsfrist 17.05.2024, Anhandgabeverfahren: „Regerstraße“</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 die rechtzeitige Zusendung zu achten, da die interne Postverteilung entsprechende Zeit in Anspruch nehmen kann.</p> <p>Entscheidend ist der fristgerechte Eingang im o. g. Zimmer. Evtl. Verzögerungen bzw. Versäumnisse von mit dem Transport beauftragter Personen und Unternehmen sind Risiko der Baugemeinschaft.</p>

	Für eine persönliche Abgabe der Unterlagen ist eine Terminvereinbarung notwendig.
einzureichende Unterlagen / Konzeptbewerbung zur vorgenannten Abgabefrist, 12.00 Uhr	<p>Schriftliches (erstes) Konzept mit den nachfolgend genannten Punkten (Kennwerte):</p> <p>Gruppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angaben zur aktuellen Organisationsform der Privatpersonen / späteren Nutzer*innen (lose Gruppe / Initiative, Verein, o.ä.) und der zukünftigen Rechtsform der Baugemeinschaft (eGmbH, Genossenschaft o.ä.) • Angaben zur Ausrichtung bzw. gemeinsamen Leitbild, gemeinsamer Wohnidee, Nutzungskonzept • Auflistung der vorhandenen Gruppenmitglieder/Privatpersonen und Nennung der Gruppenvertreter*innen (es sollte eine Gruppenstärke von min. 50 % der Gesamtgröße bereits erreicht sein) <p>Gebäude (Vorhabenumfang):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ideen eines baulichen Konzepts (max. „Stehgreif-Entwurf“ / Skizzenform – <u>keine</u> ausführlichen Planunterlagen) mit • Schriftlichen Angaben zu bedarfsgerechter Architektur- und Bauqualität, Gemeinschaftsflächen, energetischen Zielen, nachhaltigen Besonderheiten, ggf. weiteren • Schriftlichen Angaben zu Zielgrößen der Wohneinheiten für die jeweiligen x-Personen-Haushalte sowie Gemeinschaftsflächen innerhalb und außerhalb des Gebäudes <p>Finanzierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angaben zu geschätzten Gesamtkosten • Nachweis des Eigenkapitals • Angaben zum Finanzierungsbedarf und Finanzierungsumsetzung / geplante Finanzierung (ggf. Angaben zu geplanten Förderungen für soziale und/oder energetischen Zielen) <p>Die zuvor genannten Unterlagen sind in Papierform, 2-fach (Planformat max. DIN A3) sowie als pdf.Dateien einzureichen.</p> <p>Hinweis: Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen von der Baugemeinschaft zu fordern.</p> <p>Im darauffolgenden Verfahrensschritt – Konkretisierung der Konzeptbewerbung – wird von den drei ausgewählten Baugemeinschaften erwartet, dass sie Unterlagen zur Plausibilisierung des baurechtlichen Einfügens nach § 34 BauGB einreichen. Hierbei soll der Aufwand möglichst gering gehalten werden, da im städtebaulichen Wettbewerb bereits Typologien zur baulichen Qualifizierung entwickelt wurden. Ebenfalls sollen Aussagen zur Erschließung und Parksituation und konkrete Angaben zu Wohn- und Gemeinschaftsflächen sowie zum energetischen und ökologischen Konzept erfolgen.</p> <p>Auch diese Unterlagen sind in Papierform, 2-fach (Planformat max. DIN A3) sowie als pdf.Dateien einzureichen.</p>

Rahmenbedingungen für die Konzeption	<p>Bebaubarkeit: Die zu bebauende Fläche befindet sich im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Fluchtlinienplans), die Bebauung richtet sich daher nach § 30 BauGB und im Übrigen nach 34 BauGB, bzw. den Zielen des zur Quartiersentwicklung im Jahre 2019 durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens (https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projektuebersicht/qualitaetssichernde-verfahren/quartier-regerstrasse), sowie einem ergänzenden Planungskonzept zur Quartiersentwicklung. Daraus ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:</p> <p>Der Fluchtlinienplan entlang der Regerstraße setzt eine straßenseitige Baulinie fest, welche für das Bauvorhaben einzuhalten ist. Im Westen befindet sich angrenzend an das Plangrundstück eine Wohnsiedlung bestehend aus Doppelhäusern und Hausgruppen, welche für das „sich Einfügen“ gem. § 34 BauGB zu berücksichtigen ist. Hierzu zählt vor allem die Kubatur der Gebäude aus der näheren Umgebung. Ein entsprechender Einfügenachweis ist dem Entwurf beizulegen. (Ein virtuelles dreidimensionales Modell des gesamten Stadtgebietes mit ausmodellierten Dachformen und Fassadentexturen finden Sie unter: https://www.duesseldorf-in-3d.de/)</p> <p>Aus dem vorgeschalteten Wettbewerb der Regerstraße ist für das hier gegenständliche Gebäude zudem die Vorgabe eines extensiv zu begründenden Daches entstanden. Diese Vorgabe ist weiterhin maßgeblich.</p> <p>Gestaltung der Freiflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Eingangssituation zum Quartier durch ansprechende, offene und begrünte Gestaltung der Vorgartenzonen im Norden und Osten • Anteil an versiegelten Flächen minimieren • Kreative und nachhaltige Lösungen zur Reduzierung der Stellplätze für Pkw und damit der versiegelten Flächen (aber keine TG) • Gärtnerische Gestaltung des Grundstücks, Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern etc. • Wege- und Stellplatzflächen versickerungsfähig gestalten • Stellplätze (Pkw/Fahrräder) gestalterisch einbinden mit Gehölz- oder Baumpflanzungen bzw. Pergolen/ berankten Carports • Müllabstellflächen sind einzugrünen und dem Blick der Straße zu entziehen • Bei mehr als 3 WE muss ein Kleinkinderspielplatz auf dem Grundstück entsprechend der Spielplatzsatzung vorgesehen werden (5 m² je WE) • Bei Flachdach: Dachbegrünung nach FFL-Richtlinie mit mind. 12 cm starker Vegetationstragschicht • Fassadenbegrünung • private und gemeinschaftlich genutzte Freiflächen entsprechend dem eingereichten Konzept vorsehen <p>Gestaltung der verkehrstechnischen Erschließung:</p>

	<p>Entsprechend der Richtlinie der Landeshauptstadt Düsseldorf für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau können folgende Richtzahlen bzw. Regelungen für Stellplätze zugrunde gelegt werden:</p> <p>Wohnungsbau Wohnungsgröße <40 qm – 1 Stpl/3WE, bis 87 qm 1 Stpl/2WE, 88 qm bis 130 qm 2 Stpl/3WE, >130 qm 1Stpl/1WE.</p> <p>Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück herzustellen und von der neuen Stichstraße durch das Quartier Regerstraße (Planstraße) aus zu erschließen, nicht von der Regerstraße aus. Darüber hinaus sind auch gut erreichbare Fahrradabstellplätze vorzusehen. Es sind Besucherstellplätze mit dem Schlüssel 4WE/1 Besucherstellplatz zu berücksichtigen. Diese sind nicht auf der Planstraße zu verorten.</p> <p>Die neue Stichstraße Regerstraße wird durch den Eigentümer des Quartiers Regerstraße im Zuge des Städtebaulichen Vertrages geplant und hergestellt, ebenso der schon bestehende Teil der Regerstraße (nördlich Plangebiet). Die Erschließung des hier genannten Grundstückes ist von der neuen Stichstraße aus zu gewährleisten.</p> <p>Bei den, im ergänzenden Planungskonzept zur Quartiersentwicklung Regerstraße, eingezeichneten sechs Stellplätzen, handelt es sich um Vorschläge, wie eine Anordnung denkbar wäre. Diese Anordnung ist nur dann genehmigungsfähig, wenn die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet wird.</p> <p>Die Bestands- und Planhöhen der angrenzenden öffentlichen und privaten Grundstücke sind mit dem Amt für Verkehrsmanagement (Amt 66/2) abzustimmen.</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>Abwassertechnische Erschließung:</u> Siehe Anlage "Abwassertechnische Erschließung", verfügbar im Downloadbereich.</p> <p><u>Bauordnungsrechtliche Anforderungen:</u> Die Hausgruppe soll mindestens drei Wohneinheiten umfassen und wird voraussichtlich ein Gebäude der Gebäudeklasse drei. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Barrierefreiheit sowie an die Abstellflächen für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und ausreichende Abstellflächen in jeder Wohnung. Diese sind in die Planung mit aufzunehmen. Überdies ist die Anzahl notwendiger Pkw- und Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Neben diesen Anforderungen ist auch das Abstandsflächenrecht und die Notwendigkeit erster und zweiter Rettungswege für jede Wohneinheit zu berücksichtigen.</p> <p><u>Klimaanpassung:</u> Das Baugrundstück weist insbesondere tagsüber aufgrund der vorhandenen benachbarten Grünstrukturen eine günstige bioklimatische Si-</p>
--	--

	<p>tuation auf. Zum Erhalt dieser günstigen Bedingungen sind bei der Gebäude- und Freiflächenplanung stadtklimatisch positive Elemente zu berücksichtigen.</p> <p><u>Klimaangepasste Architektur</u> - Qualitätsvolle Gesamtstruktur und Fassadengestaltung: Verwendung klimasensibler Baumaterialien und helle Farbgestaltung, Berücksichtigung bodengebundener Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei geschlossenen Fassadenbereichen sowie möglichst intensive Begrünung von Flachdach- bzw. Dachterrassenbereichen, Integration von Aspekten des solaren und ökologischen Wohnens.</p> <p><u>Klimaangepasste Freiraumplanung</u> - Qualitätsvolle Gesamtstruktur und Grünflächengestaltung: Berücksichtigung eines hohen Grünflächenanteils bei möglichst geringem Befestigungs- und Versiegelungsgrad, Berücksichtigung möglichst zahlreicher verschattender Vegetationselemente (Bäume und höhere Sträucher), Integration eines nachhaltigen Regenwassermanagements mit blauer Infrastruktur.</p>
Erbbaurecht	<p>Es soll zunächst nur ein Erbbaurecht vergeben werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird angeregt, dass die den Zuschlag erhaltende erstplatzierte Baugemeinschaft eine entsprechende Rechtsform bildet, z. B. eine Genossenschaft oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR bzw. eGbR). Die Baugemeinschaft sollte in der gewählten Rechtsform während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechtes bestehen bleiben, eine spätere Aufteilung des Erbbaurechtes in Miteigentumsanteile (Teilerbbaurechte) ist grundsätzlich möglich, frühestens jedoch nach Erfüllung der Bauverpflichtung.</p>
Erbbauzins (vorläufig)	<p>Dinglicher Erbbauzins: Der vorläufige Erbbauzins beläuft sich auf 50.718,69 € jährlich = jeweils 4% des Bodenwertes i.H.v. 1.267.967,25 € inkl. Anpassungsklausel (orientiert am Verbraucherpreisindex).</p> <p>Schuldrechtlicher Erbbauzins: In den ersten 10 Jahren des Erbbaurechtes – beginnend mit der Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch - ist nur ein ermäßigter Erbbauzins von 2,5% des Bodenwertes i.H.v. vorläufig 31.699,18 € inkl. Anpassungsklausel zu zahlen.</p> <p>Nach Ablauf der ersten 10 Jahre ist nur ein ermäßigter Erbbauzins von 3% des Bodenwertes i.H.v. vorläufig 38.039,02 € inkl. Anpassungsklausel zu zahlen.</p> <p>Voraussetzung für die Zahlung des ermäßigten Erbbauzinses ist, dass die Nutzung im Sinne einer Baugemeinschaft erfolgt.</p> <p>Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde eine oberirdische Bruttogrundfläche (oi BGF) von insgesamt 936 m² unterstellt. Eine Mehrauslastung / Überschreitung der vorgenannten Fläche führt zu einer Erhöhung des zu zahlenden Erbbauzinses. Der endgültige (dingliche) Erbbauzins wird im Grundbuch zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen.</p>

Zahlungsverpflichtung	<p>Der vorläufige Erbbauzins wird aufgrund der vorgeschalteten Anhandgabe aufgeteilt und stellt sich wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anhandgabeentgelt in Höhe von 12.679,67 € (= 1% des Bodenwertes) und • Verrechnung des v.g. Anhandgabeentgeltes, mit dem zu zahlenden Erbbauzins im ersten Jahr des Erbbaurechtes <p>Das Anhandgabeentgelt ist fällig bis zum Ablauf von 20 Tagen nach Datum der Beschlussfassung zur Anhandgabe durch den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf.</p> <p>Bei Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrages ist der jährliche Erbbauzins in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines jeden Jahres im Voraus fällig.</p> <p>Sofern ein Erbbaurechtsvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt <u>keine</u> Rückzahlung des Anhandgabeentgeltes.</p>
Laufzeit des Erbbaurechts	Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 80 Jahren bestellt, beginnend vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch.
Erbbauzinsanpassung	Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020 = 100).
Lastentragung	Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen treffen, einschließlich der Grundsteuer, alle mit der Erschließung des Erbbaugrundstücks verbundenen Kosten sowie die Kosten der Dichtheitsprüfung für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen.
Besitzübergang:	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt am Tag nach Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages (Eingang aller erforderlichen Nachgenehmigungen des Erbbaurechtsvertrages durch den Grundstückseigentümer beim Notar).
Altlasten/ Baugrund:	Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Altstandortes oder eine Altablagerung. Informationen zum Untergrund liegen dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz nicht vor. Unabhängig davon ist es sinnvoll, im Vorfeld einer zukünftigen Baumaßnahme entsprechende Boden- und Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.
Hochwasser, Überschwemmung, Wasserschutz:	<p>Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, einer Wasserschutzzone oder eines Hochwasserrisikogebietes.</p> <p>Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld des Grundstücks bei 35,50 m ü. NHN (HGW 1988). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei ca. 37 m ü. NHN. Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet</p>

	<p>gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Umfeld der Baumaßnahme einen minimalen Grundwasserflurabstand von 5 – 10 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 41 m ü. NHN können demnach ungünstigsten Falls Grundwasserstände von 36 m ü. NHN auftreten. Sollte in Zusammenhang mit der Errichtung von Untergeschossen (Keller, Tiefgarage) eine bauzeitliche Grundwasserhaltung zur Trockenhaltung der Baugrube erforderlich sein, ist hierfür rechtzeitig im Vorfeld eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.</p>
Wärmeversorgung:	<p>Für den Fall, dass der Betrieb einer Wärmepumpenanlage mittels Erdsonden bzw. eine Wasser-Wasser-Anlage geplant ist, wird darauf hingewiesen, dass hierfür eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Es empfiehlt sich, vor der konkreten Planung eine Anfrage an die Untere Umweltschutzbehörde zu stellen (geothermie@duesseldorf.de).</p>
Versickerung von Niederschlagswasser:	<p>Das Grundstück ist abwassertechnisch über eine Mischwasserkanalisation in der Regerstraße erschlossen. Sollte abweichend davon eine Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser geplant werden, sind hierfür eine Befreiung von der Anschluss- und Benutzungspflicht gemäß Abwassersatzung durch den Stadtentwässerungsbetrieb sowie eine Wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Umweltschutzbehörde der Stadt Düsseldorf erforderlich.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über begrünte, belebte Bodenschichten erlaubnisfähig („Versickerungsmulden“), unterirdische Systeme (Rohrigolen, Sickerschächte) sind nicht zulässig! Es empfiehlt sich, die Planung und Antragstellung durch eine fachkundige Person durchführen zu lassen.</p>
Lärmschutz:	<p>Ein zukünftiges Gebäude wird vom Verkehrslärm durch die Regerstraße bzw. die Hildener- und Münchener-/Frankfurter Straße belastet. Die Beurteilungspegel liegen bei etwa 63 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.</p> <p>Es wird die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sowie ein ausreichendes Schalldämmmaß empfohlen.</p>
Belastungen:	<p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme ggf. bestehenden Baulasten und ggf. weiteren erforderlich werdenden Baulasten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei.</p> <p>Folgende weitere Belastungen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorkaufsrecht • Reallast für Erbbauzins nebst Anpassungsklausel • Evtl. Dienstbarkeit für Gemeinschaftseinrichtungen <p>Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes z. B. zur Finanzierung ist nicht möglich.</p>

Bauverpflichtung:	<p>Das Grundstück ist bei Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrages innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Planung auf eigene Kosten bezugsfertig zu errichten und zu belassen.</p> <p>Die Errichtung und Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes steht in Abhängigkeit zur benachbarten Errichtung der Mehrfamilienhäuser und der Doppelhäuser gemäß dem ergänzenden Planungskonzept zur Quartiersentwicklung Regerstraße. Die Bauherrin der v.g. Bauvorhaben (Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser im Quartier Regerstraße) wird auch die zur Erschließungssicherung der eigenen Bauvorhaben, aber auch des Bauvorhabens der Baugemeinschaft, notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen errichten.</p> <p>Aufgrund der baulichen Abhängigkeit ist die für eine Realisierung des Wohnbauprojektes notwendige Projektsteuerung in der Pflicht, sich mit der Bauherrin der benachbarten Mehrfamilienhäuser und der Doppelhäuser zur Baustellenlogistik abzustimmen. Ggf. besteht die Möglichkeit die Projektsteuerung als Dienstleistung durch die Bauherrin der benachbarten Mehrfamilienhäuser und der Doppelhäuser erfüllen und sicherstellen zu lassen.</p> <p>Bei der Errichtung des Bauwerks sind die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gesetzlich geforderten energetischen Vorgaben zu beachten.</p>
Nutzungsverhältnisse	Das Grundstück wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben.
Entschädigung bei Zeitablauf	Sofern das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, hat die Landeshauptstadt Düsseldorf den Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Zeitablaufs. Von den Erbbauberechtigten aufgewendete Erschließungsbeiträge sind zu berücksichtigen.
Heimfall	<p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder an einen von ihr zu bezeichnenden Dritten auf Kosten der Erbbauberechtigten bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen zu verlangen.</p> <p>Eintritt des Heimfalls an die Landeshauptstadt Düsseldorf -, u.a. wenn die Baugemeinschaft vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung zuwiderhandelt, insbesondere die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird. Macht die Landeshauptstadt Düsseldorf von ihrem Heimfallrecht Gebrauch, so wird dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes des Bauwerks zum Zeitpunkt des Heimfalls gewährt.</p>
Veräußerung, Vermietung und Belastung	<p>Die Belastung des Erbbaurechts mit öffentlich-rechtlichen Baulasten, Dienstbarkeiten und Nießbrauch bedarf der vorherigen Zustimmung des Grundstückseigentümers.</p> <p>Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon oder der Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der besitzhaltenden Gesellschaft bedürfen die Erbbauberechtigten der vorherigen schriftlichen</p>

	<p>Zustimmung des Grundstückseigentümers. Gleiches gilt für die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Überlassung des Erbbaugrundstücks, der Gebäude oder Teilen davon.</p> <p>Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedürfen die Erbbauberechtigten der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.</p> <p>Der Grundstückseigentümer ist bereit, einer Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von insgesamt max. 80%, in begründeten Ausnahmefällen max. 85%, 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 im Rang nach den Rechten des Grundstückseigentümers (Erbbauzins und Vorkaufsrecht) zuzustimmen. Zudem sind die Kosten ausgenommen, die nicht von den 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 Erbbauberechtigten 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 für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaurechts oder eines Teiles wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts im Grundbuch eingetragen.
Kosten:	<p>Sämtliche mit der Bewerbung im Anhandgabeverfahren, sowie ggf. anschließendem Bauantragsverfahren und der notariellen Beurkundung und Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten, ferner die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Baugemeinschaft / Erbbauberechtigten.</p> <p>Vor Beurkundung eines Erbbaurechtsvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.</p>

Hinweise

1. Makleraktivitäten sind nicht erwünscht!
2. Eine Belastung des Grundbuches vor Umschreibung auf die Erbbauberechtigten etwa mit einer Auflassungsvormerkung oder Finanzierungsgrundpfandrechten 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 Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht. Die interessierten Personen 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 erfolgt nicht. 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*in auf.
8. Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltfrei innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.

Vollständigkeit: Das Angebot der bietenden Personen muss vollständig sein, d. h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen, insbesondere das Formblatt, beinhalten.

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

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