

Investorenauswahlverfahren – Bestellung eines Erbbaurechtes an den Grundstücken Flinger Richtweg – WA3 und WA4 – vorwiegend öffentlich geförderte Wohnungen für ältere Menschen, Pflegewohngemeinschaften

Die Landeshauptstadt Düsseldorf plant die Ausschreibung zur Bestellung eines Erbbaurechtes –vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane - an den Grundstücken Flinger Richtweg – WA3 und WA 4 – zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens.

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

Der Schwerpunkt der Bebauung liegt auf öffentlich geförderte Wohnungen für ältere Menschen und Pflegewohngemeinschaften.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Flingern	11	241, 243, 244, 248, 560, 562, 564, 565, 567, 570, 571, 572, 575, 577, 578	3.414 m ² , davon entfallen auf WA3 1.668 m ² und auf WA4 1.746 m ²

A. Kurzbeschreibung

Objektbeschreibung	<p>Die Erbbaurechtsgrundstücke liegen im Ortsteil Flingern-Nord und schließen südlich an das Neubauprojekt Grafental, das nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5777/056 – Schlüterstraße/Hohenzollern sowie Nr. 02/009 – Grafental-Mitte und Nr. 02/005 – Grafental-Ost entwickelt wird. Im südlichen Bereich grenzt das Grundstück an die Einfamilienhausbebauung des „Märchenlandes“.</p> <p>Neben dem guten ÖPNV-Angebot (Buslinie 725 direkt vor dem Grundstück) sowie der guten Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 52), sind die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schule, Sportanlagen) künftig in unmittelbarer Nachbarschaft gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Edeka) sowie Gastronomie erreichen Sie fußläufig. In geringer Entfernung liegt zudem der neue Stadt-Naturpark Flingern (ehemaliger Güterbahnhof Grafenberg).</p> <p>Auf den Erbbaurechtsgrundstücken ist nach den Wohnraumförderbestimmungen die maximal mögliche Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen für ältere Menschen und Pflegewohngemeinschaften zu errichten.</p>
---------------------------	---

	<p>Hierbei sind zwei anbieterverantwortete Wohngruppen (av WG) zu planen. Für diese unter die Regelungen des Wohn- und Teilhabegesetzes - WTG NRW fallenden WG's gilt, maximal 12 Plätze je Wohngemeinschaft und maximal 24 Plätze je Gebäude. Diese müssen auch im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW), in denen der Begriff Gruppenwohnungen/Clusterwohnungen verwendet wird, gefördert werden. Zusätzlich zu den Anforderungen des WTG NRW sind weitere städtebauliche und technische Voraussetzungen sowie die besonderen Anforderungen für die Förderung von Gruppenwohnungen/Clusterwohnungen nach den WFB NRW zu erfüllen. Die freifinanzierten Wohnungen sollen sich in ein stimmiges Konzept einfügen.</p> <p>Innovative Wohnkonzepte sind ausdrücklich erwünscht.</p>
<p>B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen</p>	
<p>Verfahrensbeschreibung</p>	<p>Die Bestellung des Erbbaurechtes soll an Investor*innen unter der Voraussetzung erfolgen, dass die zur Ausführung vorgesehenen Entwurfsarbeiten und das vorgesehene Nutzungskonzept realisiert werden. Das Verfahren richtet sich an Investor*innen, die an der Realisierung von Wohnbauvorhaben Interesse haben.</p> <p>Die in Rede stehende Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02/005 Grafental-Ost. Das Bauvorhaben soll auf der Grundlage des Bebauungsplans umgesetzt werden. Die Grundstücke sind als allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4 gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bindend.</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 und architektonische Kriterien - 25 Punkte

	<p>3. Qualität des städtebaulichen Entwurfs (unter Einhaltung des Planungsrechts, Städtebauliche Einbindung in die Umgebung, Stadtbildverträglichkeit, Umsetzbarkeit, Originalität, Attraktivität) - 6 Punkte</p> <p>4. Verkehr (PKW- und Fahrradstellplätze, Anordnung der Stellplätze für Besucher*innen, Nachweis von 4 Stellplätzen für die gegenüberliegende Kindertagesstätte, Anordnung Tiefgarage, Mobilitätsstation und Ähnliches) - 3 Punkte</p> <p>5. Umgang mit dem Verkehrslärm des Flinger Richtwegs bzw. der Walter-Eucken-Straße sowie insbesondere der östlich gelegenen Güterzugstrecke Rath-Eller - 3 Punkte</p> <p>6. Klimaangepasste Architektur – qualitätsvolle Gesamtstruktur und Fassadengestaltung (klimasensible Baumaterialien und Farbgestaltung, bei der Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünung entweder als Flächenbegrünung oder zumindest Akzentbegrünung zu berücksichtigen, Dach/Terrassenbegrünung) - 6 Punkte</p> <p>7. Freiraumplanung – Schaffung eines nutzergruppenspezifischen nutzbaren Freiraumes (Aspekte der Stadtökologie und der Klimaanpassung sind zu integrieren wie geringer Versiegelungs-/Befestigungsgrad bei möglichst hohem Grünanteil, ausreichende Verschattungsmöglichkeiten, nachhaltige Regenwassernutzung - 5 Punkte</p> <p>8. Starkregenvorsorge – Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (https://maps.duesseldorf.de/starkregen) bietet Informationen zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Geländetiefpunkten). Bei der Oberflächengestaltung ist darauf zu achten, dass Gebäude sowie sensible Infrastrukturanlagen, wie z.B. barrierefreie Zugänge, Keller- und Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc. im Falle eines Starkregens nicht überflutungsgefährdet sind. Auch im Rahmen der Freiraumgestaltung und Ausbildung der Dachaufbauten bzw. der Dachbegrünung sollten ausreichend Retentionsräume eingeplant werden, in denen Niederschlagswasser zur Führung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos zwischengespeichert werden kann. – 2 Punkte</p> <p>9. Nutzungskonzept - 30 Punkte</p>
--	--

- a) Berücksichtigung der geförderten Wohnformen und Aufteilung der Nutzungsarten (Vielfalt, Durchmischung) - 6 Punkte
- b) Qualität und Angebot der Pflegewohngruppen – anbieterverantwortete WG - 6 Punkte
- c) Qualität des Gesamtnutzungskonzepts Wohnen und Pflege-WG (Synergieeffekte, Zusammenspiel aller Nutzungen, Qualität der Grundrisse, Bestandshalter) - 10 Punkte
- d) Preisgünstiges Wohnen (das Gebot mit dem günstigsten Durchschnittsmietpreis/m² Wohnfläche und dem höchsten Anteil an preisgünstigen Wohnungen bekommt hierbei die volle Punktzahl. Die Differenz der höheren Durchschnittsmiete der weiteren Angebote wird prozentual bezogen auf das günstigste Angebot ermittelt. Um diesen Prozentsatz wird die Maximalpunktzahl für die Bewertung der weiteren Angebote reduziert. Angebote, deren Differenz zur günstigsten Durchschnittsmiete von $\geq 100\%$ gegenüber dem geringsten Gebot aufweisen, erhalten 0 Punkte. – 8 Punkte

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

- a) Hoher angestrebter energetischer Standard, z.B. in Anlehnung an die KfW-Energieeffizienzhäuser - 10 Punkte
- b) Gebäudebezogener nachhaltiger Ansatz, besondere Anforderungen an Baustoffe (z.B. Cradle to Cradle) - 3 Punkte
- c) Sonstiges (besondere Ansätze, die nicht unter a) und b) fallen - 2 Punkte

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

Das obsiegende Konzept wird Bestandteil (Bauverpflichtung) des zu schließenden Erbbaurechtsvertrages.

	<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</p>	<p>Die Unterlagen / das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen auf der Cloud</p> <p>bis zum 18.07.2024, 12.00 Uhr hochgeladen sein.</p> <p>Die Zugangsdaten können bei Frau Hachenberg per E-Mail angefordert werden.</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.</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</p>	<p>Folgende Unterlagen sind in der Cloud hochzuladen:</p> <p><u>Zu Punkt 1 der Bewertungsmatrix:</u></p> <p>Detaillierte Erbbauzinsvorstellung; es ist ein Bodenwert anzugeben, dieser ist informativ aufzuschlüsseln nach Wohnfläche (gemäß Wohnflächenverordnung) bzw. BGF (Hinweis: zu Vergleichszwecken wird von einem Verhältnis Wohnfläche/BGF von 0,75 ausgegangen); s.a. Formblatt</p> <p><u>Zu Punkt 2 der Bewertungsmatrix:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kurze Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes • Städtebaulich/freiraumplanerische Idee als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu den Gebäudekörpern mit Einbindung in die Umgebungsbebauung (inkl. Darstellung der Geschossigkeiten), Erschließung sowie Darstellung der Regelung der Erschließung innerhalb des Grundstücks (vor allem die Zu- und Ausfahrten einer Tiefgarage

sowie möglicher Anlieferverkehre) sowie Freiraumgestaltung mit Höhenangaben zu Wand- und Gebäudehöhen.

- Aussagekräftige Perspektiven (aus der Fußgängerperspektive) (siehe Karte Blickrichtung für Anlage):
 - Blick vom Flinger Richtweg aus
 - Blick vom Rübezahlweg aus
- Erläuternde Piktogramme
- Zwei Schnitte (Ost-West & Nord-Süd im Maßstab 1:200 mit Höhenangaben zu allen Geschossen, Wand- und Gebäudehöhen)
- Vier Ansichten von West, Ost, Süd und Nord M 1:200
- Exemplarische Grundrissgestaltung (*auch zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix*) Lage und Größe der Nebenräume im Maßstab 1:200
- Darstellung der Gebäude und Freiflächen (z.B Gemeinschaftsfläche, barrierefreie Treffpunkte, Gemeinschaftsgarten, Begrünungskonzept) im Maßstab 1:200
- Prüfplan mit Darstellung der Abstandflächen, Lage und Anzahl der Stellplätze
- Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte und Berechnung von GFZ und GRZ I und II sowie Angaben zu den unterbauten Flächen entsprechend dem beiliegenden Formblatt
- Lärmschutzkonzept, z.B exemplarische Grundrisse, Maßnahmen
- Erschütterungsschutzkonzept
- Architektur bzw. Gestaltung, d.h. Gestaltungskatalog Materialien, Fassadengestaltung
- Ausführungen zur Freiraumnutzung und -gestaltung, Bepflanzungskonzept/Materialien der Flächenbefestigung/Fassaden- und Dachbegrünung

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

- Erläuterung des Nutzungskonzeptes mit Angaben der Grundfläche, Geschossfläche sowie oberirdischer und unterirdischer BGF und WF (sind in das Formblatt einzutragen)

Zu Punkt 4 der Bewertungsmatrix

- Kurze Erläuterung des energetischen und ökologischen Konzepts und Stellungnahmen zu Punkten 4. a)-c) (ist in das **Formblatt** einzutragen)

Zur Eignung der bietenden Person/der Betreiberin*des Betreibers

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

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

Name und Rechtsform der Betreiberin*des Betreibers, Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die Betreibung der anbieterverantworteten Wohngemeinschaft, Angabe von Referenzobjekten, aktuelle Creditreformauskunft der Betreiberin*des Betreibers. Die*der Betreiber*in muss die Gemeinnützigkeit im steuerlichen Sinne nachweisen.

Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen

- Präsentationsblätter DIN AO farbig auf DIN A4-Größe gefaltet
- Präsentationsblätter auf DIN A3 verkleinert
- Prüfblätter farbig auf DIN A4-Größe gefaltet
- ausgedruckter Erläuterungsbericht
- ausgedrucktes und ausgefülltes Formblatt
- Pläne als pdf (hohe Qualität, mind. 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität)
- Erläuterungsbericht als Word-Dokument
- Flächenberechnung im Formblatt einfügen

Hinweis:

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen sowie fehlende Unterlagen an sich von der bietenden Person ggf. auch in Papierform nachzufordern.

Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept

Bebaubarkeit und Zielrichtung

Die zu überplanenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 02/005 Grafental-Ost.

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig.

Hinweise bzgl. der wasserwirtschaftlichen Besonderheiten und den damit ggf. einhergehenden besonderen Anforderungen bei der Planung von Baumaßnahmen sind den weiteren Informationen des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz (Stellungnahme vom 02.05.2022) zu entnehmen.

Die Stellplätze für Besucher*innen und Mitarbeiter*innen sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Auf § 48 BauO NRW wird hingewiesen. Ergänzend sind 4 Stellplätze für die gegenüberliegende Kindertagesstätte zu errichten. Letztere sind per Baulast zu sichern.

Die gute ÖPNV-Erschließung des Gebietes kann zu einer Stellplatzreduzierung führen. Zusätzlich können Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs zu einer Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze führen. Folgende beispielhafte Maßnahmen sind sinnvoll für den Standort zu wählen oder zu ergänzen:

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

Die aktuellen Regelungen entnehmen Sie bitte folgendem Link:

<https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/60-1/60104-satzung-der-landeshauptstadt-duesseldorf-ueber-die-herstellung-von-stellplaetzen-und-garagen-sowie-von->

[abstellplaetzen-fuer-fahrraeder-nach-48-bauordnung-nrw-stellplatzsatzung/?L=0](#)

U.a. sind auch Behindertenparkplätze zu berücksichtigen.

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

Gestaltung der Erschließung

Die Erschließung der Bebauung soll über die Walter-Eucken-Straße aus nördlicher Richtung erfolgen. Eine Zufahrtmöglichkeit aus Richtung Süden ist nicht möglich. Auf Grund der weiteren Baumaßnahmen in der Umgebung (insbesondere des Neubaugebietes „Grafental-Ost“) wird die Fertigstellung der Straße erst nach Abschluss dieser Baumaßnahmen erfolgen. Zur Erschließung der anliegenden Grundstücke wurde bereits eine Baustraße erstellt. Nähere Details sind im weiteren Verfahren mit den beteiligten Fachämtern abzustimmen.

Ansprüche auf eine vorzeitige endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen können nicht gestellt werden.

Das Erbbaugrundstück besteht aus den Baugrundstücken WA3 und WA4.

Vor bzw. zwischen den Baugrundstücken befindet sich eine Busschleuse. Eine Wendemöglichkeit ist vor der Busschleuse nicht vorhanden. Ebenso ist die Durchfahung der Walter-Eucken-Straße zum Flinger Richtweg nicht möglich. Dies ist insbesondere auch bei der Planung der Zufahrten zur Tiefgarage zu beachten.

Die Baugrundstücke sind durch einen öffentlichen Weg getrennt, der der Anbindung an den Rapunzelweg dient. Der Weg ist zwar abgepollert, eine Durchfahung von Müllfahrzeugen und Rettungswagen muss grundsätzlich jedoch möglich sein. Eine mögliche Überbauung ist nur möglich bei einer Durchfahrtshöhe von mind. 4,50 m, welches bei einer II-geschossigen Bebauung keinen Sinn macht.

Die Walter-Eucken-Straße soll vor dem Baugrundstück WA3 vier Bäume und vor dem Baugrundstück WA 4 drei Bäume sowie 6 öffentliche Stellplätze erhalten. Der Straßenentwurf mit den geplanten Baumstandorten und den öffentlichen Stellplätzen ist bei der Anordnung der Zufahrten etc. unter Berücksichtigung der Kronenentwicklung zu beachten.

	<p>Bezüglich weiterer Angaben zur Straßenplanung steht Herr Meinhardt vom Amt für Verkehrsmanagement zur Verfügung.</p> <p>Erschütterungen</p> <p>Bedingt durch die östlich gelegene Güterzugstrecke Rath-Eller kann es zu Erschütterungen kommen. Im Rahmen des zu erstellenden Planungskonzeptes sind entsprechende Vorkehrungen für Erschütterungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Ggf. hierzu im Bauantragsverfahren notwendige Gutachten sind auf Kosten des*der Investor*innen in Auftrag zu geben.</p>
<p>Nutzungskonzept</p>	<p>Auf dem Erbbaurechtsgrundstück ist nach den Wohnraumförderbestimmungen die maximal mögliche Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen für ältere Menschen und Pflegewohngemeinschaften zu errichten.</p> <p>Hierbei sind zwei anbieterverantwortete Wohngruppen (av WG) zu planen. Für diese unter die Regelungen des Wohn- und Teilhabegesetzes - WTG NRW fallenden WG's gilt, maximal 12 Plätze je Wohngemeinschaft und maximal 24 Plätze je Gebäude. Diese müssen auch im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW), in denen der Begriff Gruppenwohnungen/Clusterwohnungen verwendet wird, gefördert werden. Zusätzlich zu den Anforderungen des WTG NRW sind weitere städtebauliche und technische Voraussetzungen sowie die besonderen Anforderungen für die Förderung von Gruppenwohnungen/Clusterwohnungen nach den WFB NRW zu erfüllen. In der WG sind Einzelzimmer verpflichtend. Für diese sind mindestens 14 qm zuzüglich Einzelduschbad und 3 qm Gemeinschaftsfläche je Platz § 26 f. WTG DVO erforderlich. Ein Einzelzimmer in der Gruppenwohnung/Clusterwohnung gilt nach den Wohnraumförderbestimmungen als eine Wohnung.</p> <p>Sofern eine Zwischenvermietung an einen Verein oder einen caritativen Träger angestrebt wird, ist diese nur zulässig, wenn die Verpflichtung aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieter*in übertragen wird. Insbesondere darf keine höhere Miete vereinbart werden.</p> <p>Die Förderfähigkeit der öffentlich geförderten Wohnungen ist vor Einreichen des Bauantrages mit dem</p>

	<p>Wohnungsamt abzustimmen. Maßgebend für die Förderung sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Förderbestimmungen.</p> <p>Die maximal mögliche Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen ist durch barrierefreie freifinanzierte Wohnungen für ältere Menschen abzurunden. Ein stimmiges Konzept für öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen wird erwartet.</p> <p>Das Objekt ist im Bestand zu halten.</p> <p>Die Bildung von Teileigentumserbbaurechten ist ausgeschlossen.</p>
<p>C. Vertragliche Vereinbarungen</p>	
<p>Erbbauzins</p>	<p>Unter Berücksichtigung eines sinnvollen Mischungsverhältnisses zwischen der Errichtung öffentlich geförderten Wohnungen, öffentlich geförderte anbieterverantwortete Gruppenwohnungen und freifinanzierten Wohnungen geht die Landeshauptstadt Düsseldorf von einem Richterbbauzins in Höhe von rund</p> <p style="text-align: center;">82.480,00 EUR</p> <p>aus.</p> <p>Geringere Gebote sind nicht automatisch ausgeschlossen und können berücksichtigt werden, sofern diese nachvollziehbar begründet sind.</p> <p>Die sonst übliche Verzinsung von 4% für den freifinanzierten Wohnungsbau wurde aufgrund der Annahme, dass ca. 80 % öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden, auf 2,2 % reduziert (45% Nachlass auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau). Es wird hierbei unterstellt, dass die Realisierung von ca. 3.960 m² Bruttogrundfläche möglich ist und im Bestand gehalten werden.</p> <p>Die Höhe des Erbbauzinses ist abhängig von der künftigen Nutzung. Die Stadt erwartet insofern ein Angebot der bietenden Person zur Höhe des Erbbauzinses auf der Basis der von ihr*ihm geplanten Nutzung.</p> <p>Im Grundbuch wird ein dinglicher Erbbauzins in Höhe von 4 % des Bodenwertes auf der Grundlage Eigentumswohnungen/Gewerbe gesichert.</p> <p>Das Angebot ist von der bietenden Person für die jeweilige Nutzung in EURO/m² BGF bzw. EURO/m² WF und</p>

	<p>EURO/m² NUF anzugeben. Die BGF und die NUF ermitteln sich gemäß DIN 277 (Ausgabe Januar 2016) und die WF gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). Bei der Ermittlung der BGF bleiben Untergeschosse und Technikräume unberücksichtigt. Die gewerblich genutzten Räume in den Untergeschossen (außer Lager- und Archivräume) und in den Dach- und Staffelgeschossen sind einschließlich ihrer Konstruktions- und Verkehrsflächen mit anzurechnen.</p> <p>Um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, sind diese auf der Basis des Verhältnisses Wohnfläche/BGF mit dem Faktor 0,75 umzurechnen.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren für das Grundstück aufzuheben, wenn keine angemessenen Erbbauzinsangebote eingereicht werden.</p>
Zahlungsverpflichtung	<p>Der Erbbauzins ist in halbjährlichen Raten in Höhe von 41.240,00 € jeweils zum 15.02. und 15.08. eines Jahres im Voraus fällig.</p> <p>Vom Zeitpunkt der Rechtskraft des Erbbaurechtsvertrages bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnbebauung besteht die Möglichkeit, sich über einen reduzierten Erbbauzins zu verständigen.</p> <p>Im Falle der Errichtung von Mehrflächen ist der Erbbauzins entsprechend anzupassen. Ein Ausgleich bei Minderflächen erfolgt nicht.</p>
Laufzeit des Erbbau-rechts	80 Jahre ab Eintragung des Erbbaurechts in das Erbbaugrundbuch.
Erbbauzinsanpassung	Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020=100).
Erschließungsbeitrag	Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB und der Kanalanschlussbeitrag gehen zu Lasten der Stadt Düsseldorf.
Besitzübergang	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt zum Monatsers-ten nach Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages.
Altlasten/ Baugrund / Sachmängelausschluss	<p>Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Altstandortes oder einer Altablagerung.</p> <p>Nach den hier vorliegenden Informationen wurde das Grundstück ehemals durch ein Bürogebäude der Firma DSD Dillinger Stahlbau GmbH genutzt. Bei den Abbrucharbeiten des Bürogebäudes stellte sich heraus, dass unterhalb des Gebäudes ein Luftschutzbunker aus dem 2. Weltkrieg lag. Dieser wurde ebenfalls zurückgebaut.</p>

	<p>Unmittelbar angrenzend an die nordwestliche Grundstücksgrenze (Flurstück 564), jedoch außerhalb des Grundstücks wurden im Jahr 2018 bei der Errichtung eines Kranfundaments für die Baumaßnahmen Walter-Eucken-Straße 113-117 (Grafental) erhebliche Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Untergrund festgestellt. Es wurden Gehalte von bis zu 6.200 mg/kg MKW in bis zu 4,6 m Tiefe angetroffen. Der Schaden konnte damals nicht abgegrenzt werden. Es ist möglich, dass sich der Schadensbereich bis auf das Grundstück Flinger Richtweg zieht. Das hierzu vorliegende Gutachten kann nach vorheriger Abstimmung mit dem Umweltamt eingesehen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind spätestens im Vorfeld von zukünftigen Baumaßnahmen in jedem Fall noch Bodenuntersuchungen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze erforderlich.</p> <p>Siehe hierzu die Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz vom 02.05.2022.</p> <p>Das Grundstück wird veräußert wie es steht und liegt. Jedwede Haftung für das Grundstück wird ausgeschlossen.</p>
<p>Hochwasser, Überschwemmung, Wasserschutz</p>	<p>Hochwasserrisikogebiet Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀). Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) würde die Fläche ausgehend von der Nördlichen Düssel nur in einem minimalen, nordöstlichen Randbereich überflutet werden. Es wird dennoch empfohlen, hier bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten.</p> <p>Grundwasserstände und Bauwasserhaltungen Nach den vorliegenden Informationen beträgt der minimale Grundwasserflurabstand im Bereich des Grundstücks 2 bis 3 m. Beim Aushub für die Errichtung von Tiefgeschossen kann daher ggf. eine Bauwasserhaltung erforderlich werden. Bei den unmittelbar angrenzenden, bereits abgeschlossenen Bauvorhaben im Bereich „Grafental“ (Bebauungsplan B5777/056 Schlüterstraße / Hohenzollern) waren in den meisten Fällen Bauwasserhaltungen im Rahmen der Errichtung von Tiefgeschossen erforderlich.</p> <p>Starkregenvorsorge Die Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (https://maps.duesseldorf.de/starkregen) bietet Informationen zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Geländetiefpunkten). Bei der Oberflächengestaltung ist darauf zu achten, dass Gebäude sowie sensible Infrastrukturanlagen, wie z.B. barrierefreie Zugänge,</p>

	<p>Keller- und Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc. im Falle eines Starkregens nicht überflutungsgefährdet sind. Auch im Rahmen der Freiraumgestaltung und Ausbildung der Dachaufbauten bzw. der Dachbegrünung sollten ausreichend Retentionsräume eingeplant werden, in denen Niederschlagswasser zur Führung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos zwischengespeichert werden kann.</p>
<p>Belastungen</p>	<p>Das Grundstück ist mit mehreren Baulasten belastet, u.a. Vereinigungsbaulasten, Leitungsrechten. Diese sind, sofern sie noch mit der aktuellen Situation vor Ort sowie mit dem aktuellen Planungsrecht übereinstimmen, zu übernehmen.</p> <p>Ergänzend sind im Grundbuch zulasten des Grundstücks verschiedene Rechte zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf und der Deutschen Bundespost eingetragen. Es handelt sich hierbei um Gasrohrleitungsrechte, Gasleitungsrechte und Versorgungsleitungsrechte. Diese sind, sofern die bestehenden Leitungen nicht verlegt werden können, zu übernehmen.</p> <p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und ggf. erforderlich werdenden Baulasten und Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei.</p> <p>Folgende Belastungen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorkaufsrecht • Reallast für Erbbauzins nebst Anpassungsklausel • Dienstbarkeiten • Vertragsstrafen • Baulasten • Baulast zugunsten des Kita-Grundstücks (4 Stellplätze Kita-Mitarbeiter) <p>Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes ins Grundbuch z. B. zur Finanzierung ist nicht möglich.</p>
<p>Besondere Bedingungen</p>	<p><u>Bürgschaft:</u> Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist das Stellen einer Bürgschaft zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen (Bauverpflichtung, Erfüllung der Energieeffizienz) erforderlich.</p> <p><u>Stellplätze:</u> Auf dem gegenüber dem Erbbaugrundstück westlich gelegenen Grundstück wird in Kürze eine 4-zügige Kindertagesstätte errichtet. Die notwendigen/erforderlichen Stellplätze für die Kindertagesstätte können auf dem ei-</p>

	<p>genen Grundstück aus Platzmangel nicht errichtet werden und sind auf dem Erbbaugrundstück zu errichten und dauerhaft bereitzustellen. Für die Stellplätze kann eine ortsüblich angemessene Miete erhoben werden. Die Stadt Düsseldorf ist bemüht eine anderweitige Lösung zu finden. Bei der Planung sollten die Stellplätze berücksichtigt werden, die beim notwendig werdenden Nachweis öffentlich-rechtlich per Baulast und privatrechtlich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zulasten des Erbbaugrundstücks und zugunsten des Kita-Grundstücks zu sichern sind.</p> <p><u>Baumschutz:</u> Der Gehölzbestand im Südlichen Randbereich des Grundstücks WA 4 sollte im Rahmen eines Bauantrages erhalten werden. Die Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze (auf den städtischen Flurstücken 538 und 245 Rübzahlweg), sind bei einer Baumaßnahme zu schützen. Hier sind die Baumschutzsatzung, die DIN 18920 und RAS LP4 zu beachten.</p> <p><u>Anlagen der Stadtwerke Düsseldorf und Netzgesellschaft Düsseldorf</u> Im südwestlichen Bereich des Grundstücks WA4 befinden sich Aufbauten der Stadtwerke Düsseldorf und der Netzgesellschaft Düsseldorf. Hierbei handelt es sich um eine Netzstation und eine Gasverteilerstation, über die das gesamte Wohngebiet versorgt werden. Derzeit wird nach einem Ersatzstandort gesucht, die Netzstation muss in Form einer Kompaktstation aber auf dem Grundstück verbleiben und ggf. an eine andere, weniger störende Stelle versetzt werden. Aufgrund der Größe der Außenfläche der Kompaktstation ist eine Unterbringung im Kellergeschoss des Gebäudes anzuraten. Eine entsprechende jederzeitige Zugangsmöglichkeit für die SWD sowie eine dingliche Sicherung ist erforderlich.</p>
<p>Bauverpflichtung</p>	<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 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.

	<p>3. Das Grundstück ist innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags entsprechend der mit der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmten Planung in endgültiger Bauweise schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen. Sollten sich Verzögerungen durch die angrenzende Neubebauung ergeben, kann die Frist entsprechend verlängert werden.</p> <p>Mit der Stadt Düsseldorf ist insbesondere die Fassadengestaltung, die Freiflächengestaltung, die Bauausführung (Materialität, etc.) und das Nutzungskonzept abzustimmen.</p> <p>Die öffentlich geförderten Wohnungen sind so zu planen, dass eine Förderung nach den maßgebenden Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW) möglich ist. Zudem sind bei den anbieterverantworteten Wohngruppen (av WG) neben den Wohnraumförderbestimmungen auch die Regelungen des Wohn- und Teilhabegesetzes - WTG NRW einzuhalten. Die Planung ist mit dem Wohnungsamt und dem Amt Soziales und Jugend - Soziale Infrastruktur und Projekte - abzustimmen.</p> <p>Die*Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei der Errichtung des Bauwerks die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gesetzlich geforderten energetischen Vorgaben einzuhalten. Photovoltaikanlagen sind zu errichten.</p> <p>Die*Der Erbbauberechtigte hat der Landeshauptstadt Düsseldorf innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Gebäudenutzung durch einen Sachverständigen 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 die entsprechenden Nutzungen gem. Ausschreibung zu verwenden. Das angebotene Nutzungskonzept ist auf Dauer einzuhalten.</p>
Nutzungsverhältnisse	Es bestehen keine Nutzungsverhältnisse.
Entschädigung bei Zeitablauf	Sofern das Erbbaugrundstück durch Zeitablauf erlischt, hat die Stadt Düsseldorf der*m Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Zei-

	<p>tablaufs. Von der*dem Erbbauberechtigten aufgewendete Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind zu berücksichtigen.</p>
Heimfall	<p>Die Stadt Düsseldorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder an eine*n von ihr zu bezeichnende*n Dritte*n auf Kosten der*des Erbbauberechtigten zu verlangen – Heimfall -, u.a. wenn die*der Erbbauberechtigte vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung zuwiderhandelt, insbesondere die Bauverpflichtung nicht erfüllt.</p> <p>Im Falle der Ausübung des Heimfalls beträgt die Entschädigung 2/3 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 unter bestimmten Bedingungen bereit ist, einer Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken oder Grundschulden (nicht jedoch Eigentümergrundschulden) zugunsten eines Kreditinstituts im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht zuzustimmen bei Neubauten: bis zu einer Höhe von insgesamt maximal 70% der nachgewiesenen Baukosten für Aufbauten und Außenanlagen nach DIN 276 (Ausgabe Dezember 2018) mit Ausnahme der Kostengruppen 100 (Grundstück), 560 bis 599 (Außenanlagen), 600 (Ausstattung und Kunstwerke), 750 (künstlerische Leistungen) und 769. Zudem sind die Kosten ausgenommen, die nicht von der*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 Landeshauptstadt Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechtes im Grundbuch eingetragen.</p>

Vertragsstrafe	Erfüllt die*der Erbbauberechtigte ihre*seine vertraglichen Verpflichtungen im Sinne der vorstehenden Ausführungen nicht, so ist die Landeshauptstadt Düsseldorf berechtigt, unbeschadet ihrer sonstigen Rechte, die Zahlung von Vertragsstrafen zu verlangen. Die nähere Ausgestaltung und Höhe der Vertragsstrafen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.
Bürgschaft und Patronatserklärung	Sofern eine Projektgesellschaft Erbbauberechtigte des Grundstücks werden soll, wird zur Erfüllung der Bauverpflichtung eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft oder eine Bürgschaft eines Kreditinstituts gefordert.
Kosten	Sämtliche mit der Bewerbung und dem Erbbaurechtsvertrag verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten für die erforderliche Genehmigung, des grundbuchlichen Vollzugs, Grundstücksvermessungskosten, Hauseinmessungs- und Vermarktungskosten, ferner die Grunderwerbsteuer trägt die*der Erbbauberechtigte, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechtes und der Schließung des Erbbaugrundbuchs. Vor Beurkundung eines Erbbaurechtsvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.
Ansprechpartner	Frau Hachenberg, Telefon +49 (0)211.89-992385 Herr Ehring, Telefon +49 (0)211.89-92365

Hinweise:

1. Aktivitäten von Makler*innen sind nicht erwünscht!
2. Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes ist nicht möglich.
3. Kosten für die Erstellung der Angebote werden von Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht erstattet.
4. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die zur Verfügung gestellten Pläne ein. Änderungen bleiben vorbehalten. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
5. Diese Angaben stellen kein rechtsgeschäftliches Angebot der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Bestellung eines Erbbaurechts dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Bestellung des Erbbaurechts. Interessent*innen können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtungen der Landeshauptstadt Düsseldorf herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Düsseldorf geltend machen.

6. Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren jederzeit - aus welchen Gründen auch immer - abzubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen findet nicht statt. Die Unterlagen werden nicht zurückgesendet.
7. Während des Zeitraums der Veröffentlichung bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen zur Abgabefrist kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ergänzungen, Hinweise oder Änderungen hierzu vorgenommen werden. Diese werden dann hier auf dieser Seite ersichtlich sein. Bitte sehen Sie daher für den Zeitraum der Veröffentlichung in regelmäßigen Zeitabständen die hier veröffentlichten Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zu den genannten Ansprechpartnern auf.
8. Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.

Vollständigkeit

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

Bedingungsfrei

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

Vorbehaltlos

Das Angebot der bietenden Person darf keine Einschränkungen beinhalten.

Formblatt

Das Formblatt ist vollständig auszufüllen und von der bietenden Person zu unterzeichnen. Wird das Formblatt nicht vollständig ausgefüllt (soweit für das Projekt möglich) und von der bietenden Person nicht unterschrieben, gilt das Angebot als nicht abgegeben.

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

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