



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Investorenauswahlverfahren Carl-Friedrich-Gördeler-Straße/Carl-von-Ossietzky-Straße

Fachbereich:

65 - Liegenschaftsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften	17.11.2020	Vorberatung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	23.11.2020	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.11.2020	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt die maßgeblichen Kriterien für die Ausschreibung zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für den Grundstücksbereich Carl-Friedrich-Gördeler-Straße/Carl-von-Ossietzky-Straße im Rahmen des nachfolgend beschriebenen Verfahrens.

Sachdarstellung:

Die Landeshauptstadt Düsseldorf vergibt die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksflächen im Erbbaurecht im Rahmen des nachfolgend näher beschriebenen Verfahrens.

Der von den Bewerbern bezifferte jährliche Erbbauzins sowie die von ihnen einzureichenden Entwurfskonzepte für die Bebauung der im Erbbaurecht zu vergebenden Grundstücksflächen unterliegen dabei dem Wettbewerb.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Garath	2	51	Ca. 4.235 m ²

A. Kurzbeschreibung	
Objektbeschreibung:	<p>Das Grundstück befindet sich im südlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf im Stadtbezirk 10 sowie der Gemarkung Garath.</p> <p>Neben dem guten ÖPNV-Angebot (Buslinien, S-Bahnhof Düsseldorf-Garath) sowie der guten Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 59) sind die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen) gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig. Die innerhalb weniger Minuten erreichbaren Naturschutz-, Erholungs- und Freizeitgebiete (Rhein, Urdenbacher Kämpe) laden zu Freizeitaktivitäten ein.</p> <p>Die örtlichen Verkehrsverhältnisse können bei der Umsetzung einer Bebauung insbesondere bei der Stellplatzthematik Berücksichtigung finden. Die aktuellen Regelungen entnehmen Sie bitte der Homepage der Landeshauptstadt Düsseldorf (www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/a-z/stellplaetze-und-garagen-fuer-wohnnutzung.htm). bzw. (http://maps.duesseldorf.de/stellplatzrichtlinie/).</p> <p>Aufgrund der Lage des Grundstücks ist der Schutz der Bewohner vor den Verkehrslärmmissionen der Frankfurter Straße durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.</p> <p>Ein Bebauungsvorschlag wurde bereits im Rahmen einer Bürgerbeteiligung zur Erarbeitung des Konzeptes „<i>Frei:Raum - Neue Freiräume und Wohnungen für Garath</i>“ entwickelt.</p> <p>Zu bebauen ist das Grundstück mit Konzepten für ältere Nutzer*innen/Seniorinnen und Senioren/ Menschen mit Beeinträchtigungen. Denkbar ist eine Mischung aus Tagespflegeeinrichtung (18 m² Fläche pro Tagespflege-Gast), anbieterverantworteten Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen (ca. 40 m² Fläche je Nutzer*in, 12 Plätze stellen die maximale Größe einer ambulant</p>

	<p>betreuten WG dar, mehr als 24 Plätze in einem Gebäude, betrieben von demselben Anbieter, sind nicht möglich) und Servicewohnen mit Tagespflegeangebot (in Abstimmung mit dem Amt für Soziales –Seniorenreferat) Zusätzlich sind Wohnungen für Auszubildende vorzusehen. Hierbei soll die Bezahlbarkeit des Wohnraums Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang sind auch kleinere und günstige Wohnungen für ältere Bewohner*innen, die heute in größeren Wohnungen im Umfeld leben, anzubieten. Darüber hinaus eignet sich der Standort ebenfalls für „normalen“ geförderten, barrierefreien seniorengerechten Wohnraum, wofür im Rahmen von „Garath 2.0“ ein Bedarf hergeleitet wurde.</p>
<p>B. Verfahrensbeschreibung/Verfahrensbedingungen</p>	
<p>Verfahrensbeschreibung:</p>	<p>Die Bestellung des Erbbaurechts an dem Grundstück soll unter der Voraussetzung erfolgen, dass die zur Ausführung vorgesehene Entwurfsarbeit und das vorgesehene Nutzungskonzept realisiert werden.</p> <p>Das Verfahren richtet sich an Investoren und Interessenten, die an der Realisierung von Seniorenwohnen, Pflegewohnen und Auszubildendenwohnen Interesse haben.</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 des Bieters (s. dazu Punkt „einzureichende Unterlagen“) erfolgt die Auswahl anhand der nachfolgenden Wertungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erbbauzins – 30 Punkte (Gebot x 30 ./ . höchstes Gebot) 2. Städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Kriterien – 30 Punkte <ol style="list-style-type: none"> a. Reagiert gestalterisch auf die Umgebung – 6 Punkte b. Bewertung des städtebaulichen Entwurfs (Umsetzbarkeit, Originalität) – 7 Punkte c. Verkehr (ausreichende PKW-Stellplätze, Anordnung Besucherstellplätze, Anordnung Tiefgarage, z.B. auch Carsharing, Fahrradstellplätze) – 4 Punkte

	<p>d. Architektur (Fassadengestaltung Farbe/Materialität, Fassadenbegrünung, architektonischer Umgang mit Lärmschutz) – 8 Punkte</p> <p>e. Freiraumplanung (Schaffung eines nutzergruppenspezifischen privaten und insbesondere gemeinschaftlich nutzbaren Freiraumes, Berücksichtigung und Erhalt des Baumbestandes, insbesondere an der südlichen Grundstücksgrenze einschließlich der Straßenbäume und Berücksichtigung des barrierefreien Gehrechts für die Allgemeinheit mit Anschluss an das öffentliche Wegesystem; Aspekte der Stadtökologie sollen berücksichtigt werden) – 5 Punkte</p> <p>3. Nutzungskonzept – 30 Punkte</p> <p>a. Umsetzung des Nutzungskonzeptes sowie zugeordneter Freiräume und Aufteilung der diversen Nutzungsarten (Vielfalt, sinnvolle Kombination der vorgegebenen Nutzungen,) – 10 Punkte</p> <p>b. Geförderte und preisgedämpfte Wohn- und Einrichtungsformen (das Gebot mit dem höchsten Anteil in diesem Segment bekommt hierbei die volle Punktzahl) – 10 Punkte</p> <p>c. Nachhaltigkeit (z.B. flexible Grundrisse, Betreiberkonzept, Referenzen als Betreiber von ähnlichen Einrichtungen) – 5 Punkte</p> <p>d. Qualität der Grundrisse sollen zur Wohnraum- und Pflegeversorgung geeignet, von guter Qualität und wohn- und pflegetechnisch zweckmäßig sowie möglichst förderfähig sein (dazu gehört auch die Berücksichtigung von Lärmimmissionen.) – 5 Punkte</p> <p>4. Energetisches und ökologisches Konzept – 10 Punkte</p> <p>a. Hoher angestrebter</p>
--	---

	<p>energetischer Standard, z.B. in Anlehnung an die KFW-Energieeffizienzhäuser – 4 Punkte</p> <p>b. Gebäudebezogener Ansatz, besondere Anforderungen an Baustoffe – 4 Punkte</p> <p>c. Sonstiges (besondere Ansätze, die nicht unter a) und b) fallen) – 2 Punkte</p> <p>In den einzureichenden Unterlagen (siehe Punkt „einreichende Unterlagen zur vorgenannten Abgabefrist“) sind Erläuterungen zu den Punkten dieser Wertungsmatrix beizufügen.</p> <p>Das obsiegende Konzept wird Bestandteil (Bauverpflichtung) des zu schließenden Erbbaurechtsvertrages.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestellung des Erbbaurechtes unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Landeshauptstadt Düsseldorf steht. Sobald der für die Bestellung des Erbbaurechtes erforderliche Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans vorliegt, kann der Erbbaurechtsvertrag zu den hier genannten Bedingungen beurkundet werden.</p> <p>Die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages soll spätestens 6 Monate nach Ratsbeschluss erfolgen.</p>
<p>Abgabefrist für die Unterlagen:</p>	<p>Die Unterlagen bzw. das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen im verschlossenen Umschlag</p> <p>bis zum 12:00 Uhr (<i>Frist wird noch festgesetzt – 5 Monate nach Beginn der Internetpräsenz</i>)</p> <p>bei der Landeshauptstadt Düsseldorf Liegenschaftsamt Brinckmannstr. 4, Zimmer 0.09 40225 Düsseldorf</p> <p>eingegangen sein.</p> <p>Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:</p> <p>„Nicht öffnen! Angebotsfrist <i>Veröffentlichungstermin + 5 Monate</i>, 12:00 Uhr, Ausschreibungsverfahren: Bestellung Erbbaurecht an dem Grundstück „Carl-</p>

	<p>Friedrich-Gördeler-Straße". Der Umschlag ist mit dem Namen des Absenders (Bieters) zu versehen.</p> <p>Nach Ablauf dieser Frist eingehende Angebote sowie mündliche oder unvollständige Angebote und Angebote per E-Mail oder Fax werden nicht berücksichtigt. Sofern die Unterlagen per Post (über die zentrale Poststelle der Stadtverwaltung) zugesandt werden, ist auf rechtzeitige Zusendung zu achten, da der interne Postverteilungslauf bis zu drei Tagen Zeit in Anspruch nehmen kann.</p> <p>Entscheidend ist der fristgerechte Eingang im o.g. Zimmer. Evtl. Verzögerungen bzw. Versäumnisse von mit dem Transport beauftragten Personen und Unternehmen sind Risiko des Bieters.</p> <p>Sofern die Landeshauptstadt Düsseldorf von der Option Gebrauch macht, eine zweite Bearbeitungsstufe durchzuführen, wird für die Einreichung der Unterlagen die weitere Abgabefrist im Verfahren bekannt gegeben.</p>
<p>Einzureichende Unterlagen zur vorgenannten Abgabefrist:</p>	<p>Folgende Unterlagen sind in Papierform (2 Ausfertigungen) sowie in digitaler Form auf CD (jeweils 9-fach) einzureichen:</p> <p>Zu Punkt 2 der Bewertungsmatrix:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kurze Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes und des Nutzungskonzeptes (auch zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix) - Einbindung in die stadträumliche Umgebung im Maßstab 1:5.000/ 1:2.000 - Städtebaulich/freiraumplanerische Idee als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu dem Gebäudekörper und deren Dachbegrünung (inkl. Darstellung der Geschossigkeiten), Erschließung sowie Darstellung der Regelung der Erschließung innerhalb des Grundstücks (vor allem die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage sowie möglicher Anlieferverkehre). Bei der Freiraumgestaltung sind vorhandener Baumbestand mit Baumkronendurchmesser, ein offener Innenhof mit öffentlich nutzbarer Durchwegung mit Anbindung an das öffentliche Wegenetz sowie private und gemeinschaftliche Flächen mit dem jeweiligen angestrebten Nutzungskonzept darzustellen.

	<p>Unterbaute Flächen sind intensiv zu begrünen. Dabei sind geplante Tiefgaragen/unterbaute Flächen zu überdecken (mindestens 0,80 m + Drainschicht, bei Baumstandorten auf Tiefgaragen/unterbauten Flächen beträgt die Überdeckung mindestens 1,30 m + Drainschicht und 50 m³ durchwurzelbares Substrat).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aussagekräftige Perspektiven: <ul style="list-style-type: none"> a.) Blick von der Carl-Friedrich-Gördeler-Straße b.) Blick von der Frankfurter Straße - Zwei Schnitte (Ost-West & Nord-Süd) im Maßstab 1:250 mit Höhenangaben zu allen Geschossen, Wand- Gelände- und Gebäudehöhen. Dabei sind die Bestandsgebäude im Süden und Osten mit dargestellt werden. - Zwei Ansichten - Grundrissgestaltung (auch zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix), Lage und Größe der Nebenräume - Exemplarische Darstellung der Freiflächen (z.B offener Innenhof mit Durchwegung, Gemeinschaftsfläche, barrierefreie Treffpunkte, Gemeinschaftsgarten) - Prüfplan mit Darstellung der Abstandflächen, Lage und Anzahl der Stellplätze - Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte (inkl. Grünflächenanteile) und Berechnung von GFZ und GRZ sowie Berechnung einer gesonderten GRZ unter Berücksichtigung der Grundstücksversiegelung mit Zufahrten und Wegen sowie Angaben zu den unterbauten Flächen entsprechend dem beiliegenden Formblatt - Ausführungen zu Lärmschutz und Architektur, d.h. Gestaltungskatalog Materialien, Fassadengestaltung - Ausführungen zur Freiraumgestaltung, Bepflanzungskonzept / Materialien der Flächenbefestigung / Fassaden- und Dachbegrünung <p>Zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix (neben den unter 2. aufgeführten Unterlagen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungskonzept mit Angaben der Grundfläche, Geschossfläche sowie oberirdischer und unterirdischer BGF und WF (sind in das Formblatt einzutragen) - Das Konzept ist als Nutzungsisometrie darzustellen
--	--

	<p>- Angabe des Betreibers, Referenzen</p> <p>Zu Punkt 4 der Bewertungsmatrix:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kurze Erläuterung des energetischen und ökologischen Konzepts und Stellungnahmen zu Punkten a.-c. <p>Folgende Unterlagen sind ausschließlich in Papierform einzureichen:</p> <p>Zu Punkt 1 der Bewertungsmatrix:</p> <p>Detaillierte Erbbauzinsvorstellung; es ist ein Bodenwert anzugeben, dieser ist informativ aufzuschlüsseln nach Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) bzw. BGF (Hinweis: zu Vergleichszwecken wird von einem Verhältnis Wohnfläche/BGF von 0,75 ausgegangen) s.a. Formblatt.</p> <p>Zur Eignung des Bieters</p> <p>Name und Rechtsform des Bieters (=zukünftigen Vertragspartners), Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die Bauverpflichtung), aktuelle Creditreformauskunft des Bieters, Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition.</p> <p>Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Präsentationsblätter DIN AO farbig auf DIN A4-Größe gefaltet - Präsentationsblätter auf DIN A3 verkleinert - Prüfpläne farbig auf DIN A4-Größe gefaltet - Ausgedruckter Erläuterungsbericht - Pläne als pdf (hohe Qualität, mind. 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität) - Erläuterungsbericht als Word-Dokument - Flächenberechnung im Formblatt einfügen <p>Hinweis:</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen sowie fehlende Unterlagen an sich vom Bewerber nachzufordern.</p>
<p>Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept:</p>	<p><u>Bebaubarkeit und Zielrichtung</u></p> <p>Das zu überplanende Grundstück liegt im</p>

Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6367-005. Das Grundstück ist als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen (Garage + Tankstelle) mit einer max. IV-geschossigen Bebauung festgesetzt. Eine Befreiung von dieser Festsetzung soll zu gegebener Zeit erteilt werden, wenn das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist.

Städtebauliche Einbindung

Die städtebauliche Einbindung des Grundstückes erfolgt sowohl südlich als auch östlich durch vierstöckige Geschosswohnungsbauten. Nördlich eröffnet sich die Hofsituation eines gestaffelten Wohnkomplexes mit mehr als 4 Stockwerken. Die westlich des Grundstücks verlaufende und stark befahrene Frankfurter Straße bildet das verkehrliche Rückgrat der abgehenden Erschließungsstraße, stellt aber auch gleichzeitig eine erhebliche Lärmbelästigung dar.

Bebauungskonzept

Im Zuge des FreiRaumkonzeptes (Garath 2.0) wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung verschiedene Bebauungsvarianten für das Grundstück diskutiert. Die Dokumentation bzw. ein Auszug dieses Workshops ist als Anlage beigefügt und dient als Information und gibt Anregungen zur Möglichkeit der Bebaubarkeit des Grundstücks. Grundsätzlich sind auf dem Grundstück drei viergeschossige Baukörper mit gemeinsamer Tiefgarage denkbar, die sich durch ihre Höhe und Anordnung in die umliegende Bebauung einfügen und diese ergänzen.

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist von der Carl-Friedrich-Gördeler-Straße oder der Carl-von-Ossietzky-Straße aus zu realisieren. Dieser Bereich muss für alle Beteiligten funktional und verkehrssicher hergestellt werden.

Entsprechend der Richtlinie der Landeshauptstadt Düsseldorf für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau können folgende Richtzahlen bzw. Regelungen für Stellplätze zugrunde gelegt werden:

Ambulant betreute Wohngruppen,
Servicewohnen und Auszubildendenwohnen: 1
Stellplatz pro 3 Wohneinheiten (kleiner als 40
m²), 1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten (bis 87

m²); Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen: 1 Stellplatz je 15 m².

Darüber hinaus sind auch Fahrradabstellplätze wie folgt vorzusehen:

Wohngebäude mit Wohnungen: 1 Stellplatz je 35 m² Wohnfläche; Pflege- und Betreuungseinrichtungen: 1 Stellplatz je 10 Betten.

Die Besucher- und Mitarbeiterstellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen.

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 ÖV-Tickets
- Fahrradpool, Fahrradverleihstation
- Attraktive, sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen über die Mindestanforderungen hinaus
- Stromanschluss für E-Bikes
- Vorhalten von Cargo-Bikes

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

Lärm

Es sind bauliche Vorkehrungen gegen Lärm der stark befahrenen Frankfurter Straße zu berücksichtigen. Für die zur Frankfurter Straße ausgerichteten Gebäudeseiten könnten z.B. Treppenträume, Bäder, Küchen und Abstellräume vorgesehen werden, während die Wohnräume zur abgewandten ruhigeren Seite orientiert sein sollten.

Baumbestand

	<p>Auf dem Grundstück befindet sich ein eingewachsener Baumbestand. Soweit möglich ist der Baumbestand zu erhalten und in die Freiflächenplanung zu integrieren. Über notwendige Fällungen und die Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden. Insbesondere die an der südlichen Grenze zur Nachbarbebauung vorhandenen Bäume müssen geschützt und erhalten bleiben.</p> <p><u>Freifläche</u></p> <p>Es ist ein offener Innenhof mit öffentlich nutzbarer Durchwegung und Anbindung an das öffentliche Wegenetz vorzusehen.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u></p> <p>Siehe hierzu die Stellungnahme des Umweltamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf, welche als Anlage beigefügt ist.</p>
<p>Nutzungskonzept:</p>	<p>Auf dem Grundstück kann in den drei Baukörpern mit maximal 4 Geschossen plus Dachgeschoss eine Mischung aus folgenden Nutzungen realisiert werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tagespflegeeinrichtung (Tagespflege, vgl. §§ 36-38 WTG, (18 m² pro Tagespflegegast)) 2. Anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen (ambulant betreute Wohnungen, vgl. §§ 24, 26, 27 WTG). Eine ambulant betreute WG setzt Individual-, Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen (ca. 40 m² Fläche je Nutzer*in) voraus. 12 Plätze stellen die max. Größe einer ambulant betreuten WG dar. 3. Servicewohnen (vgl. §§ 31, 32 WTG, durchaus in der Form von öffentlich geförderten 2-Raum-Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte (1 Person - ca. 50 m² Wohnfläche, 2 Personen - ca. 60 m² Wohnfläche) mit dem realisierbaren Tagespflegeangebot ist anzustreben und stellt eine wichtige Kombination von Wohnen und Pflege im Sinnes des möglichst langen Verbleibs in der eigenen Häuslichkeit dar) 4. Auszubildendenwohnen: Die Wohnungen für Auszubildende können beispielsweise in Form von öffentlich geförderten Gruppenwohnungen oder als öffentlich

	<p>geförderte Wohnheimplätze realisiert werden;</p> <p>Gruppenwohnungen: Gruppenwohnungen sind Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen mit individuellen Wohnbereichen und Gemeinschaftsflächen. Dabei ist der individuelle Wohnbereich als Apartment mit eigener Kochzeile und Bad auszugestalten. Die Wohnflächenobergrenze beträgt 50 m² pro Person einschließlich Gemeinschaftsfläche. Die Wohnungen sind so zu planen, dass sie von mindestens 2 rollstuhlnutzenden Personen, bei Wohnungen für weniger als neun Personen von einer rollstuhlnutzenden Person bewohnt werden können. Für die Förderung von Gruppenwohnungen sind die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) anzuwenden;</p> <p>Wohnheimplätze: Gefördert werden Gebäude mit maximal 60 Wohnheimplätzen an einem Hauseingang. Die Plätze als Individualplatz und/oder als Wohngemeinschaft sind für zwei und mehr Personen zu errichten. Außerdem sind zusätzlich Gemeinschaftsräume vorzusehen. Für die Förderung von Wohnheimplätzen sind die Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB) anzuwenden.</p> <p>5. Seniorenwohnen: Kleinere und günstige Wohnungen für ältere Bewohner*innen, die heute in größeren Wohnungen im Umfeld leben.</p> <p>Soweit möglich sollen die Wohnungen (als solche gelten auch die o.g. Einrichtungen) öffentlich gefördert werden. Hier sind ggf. im weiteren Verfahren optimierte Lösungsansätze mit dem Wohnungsamt und dem Amt für Soziales, örtliche Planung abzustimmen, um eine Förderung in Anspruch nehmen zu können. Wohnungsgemeinde und Grundrisse sind mit dem Wohnungsamt abzustimmen. Hierzu sind die gültigen WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen) zu beachten. Es ist der längstmögliche Förderzeitraum zu beantragen.</p>
C. Vertragliche Vereinbarungen	
Erbbauzins:	Unter Berücksichtigung von öffentlich geförderten Wohnungen geht die Landeshauptstadt Düsseldorf von einem Richterbauzins in Höhe von rund

	<p style="text-align: center;">62.000,00 € (500,00 €/m² BGF x ca. 5.166 m² BGF x 2,4 %)</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 fast ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden, auf 2,4 % reduziert (40% Nachlass). Es wird hierbei unterstellt, dass die Realisierung von ca. 5.166 m² Bruttogrundfläche möglich ist.</p> <p>Im Grundbuch wird ein dinglicher Erbbauzins in Höhe von 4 % des Bodenwertes auf der Grundlage freifinanzierter Wohnungen gesichert.</p> <p>Die Höhe des Erbbauzinses ist abhängig von der künftigen Nutzung. Die Stadt erwartet insofern ein Angebot des Bieters zur Höhe des Erbbauzinses auf der Basis der vom Bieter geplanten Nutzung.</p> <p>Das Angebot ist vom Bewerber für die jeweilige Nutzung in EURO/m² BGF bzw. EURO/m² WF und EURO/m² NUF anzugeben. Die BGF und die NUF ermitteln sich gemäß DIN 277 (Ausgabe Januar 2016) und die WF gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). Bei der Ermittlung der BGF bleiben Untergeschosse und Technikräume unberücksichtigt. Die gewerblich genutzten Räume in den Untergeschossen (außer Lager- und Archivräume) und in den Dach und Staffelgeschossen sind einschließlich ihrer Konstruktions- und Verkehrsflächen mit anzurechnen.</p> <p>Um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, sind diese auf der Basis des Verhältnisses Wohnfläche/BGF mit dem Faktor 0,75 umzurechnen.</p> <p>Auf das Recht der Landeshauptstadt Düsseldorf, das Verfahren für die Bestellung eines Erbbaurechts aufzuheben, wenn kein angemessenes Erbbauzinsangebot eingereicht wird, wird hingewiesen.</p>
Zahlungsverpflichtung:	Der Erbbauzins ist in halbjährlichen Raten in Höhe von rund 31.000,00 € jeweils zum 15.02.

	<p>und 15.08. eines Jahres im Voraus fällig.</p> <p>Im Falle der Errichtung von Mehrflächen ist der Erbbauzins entsprechend anzupassen. Ein Ausgleich bei Minderflächen erfolgt nicht.</p>
Laufzeit des Erbbaurechts:	75 Jahre ab Eintragung des Erbbaurechts in das Erbbaugrundbuch.
Erbbauzinsanpassung:	Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015=100).
Erschließungsbeitrag:	Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB und der Kanalanschlussbeitrag sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.
Besitzübergang:	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt zum Monatsersten nach Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages.
Altlasten/ Sachmängelausschluss:	<p>Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich einer Altablagerung oder eines Altstandortes. Außerdem befindet sie sich nicht im Bereich einer kartierten Grundwasserverunreinigung, jedoch in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Baumberg.</p> <p>Das Grundstück wird veräußert wie es steht und liegt. Jedwede Haftung für das Grundstück wird ausgeschlossen.</p>
Belastungen:	<p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und ggf. erforderlich werdenden Baulasten und Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorkaufsrecht - Reallast für Erbbauzins nebst Anpassungsklausel - Dienstbarkeit zur Sicherung der preisgünstigen Wohnungen - Dienstbarkeit Ausschluss von Einrichtungen zur Befriedung des Geschlechtstriebes - Dienstbarkeit Nutzung Innenhof und Wegerecht für die Allgemeinheit - Ggf. Vertragsstrafen <p>Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechts z. B. zur Finanzierung ist nicht möglich.</p>
Besondere Bedingungen:	Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist das Stellen einer Bürgschaft zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtung (Bauverpflichtung, Erfüllung der Energieeffizienz) erforderlich.
Bauverpflichtung:	<p>Der Erbbauberechtigte wird zur Umsetzung der eingereichten Planung innerhalb des Erbbaurechtsvertrages verpflichtet.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf geht hierbei</p>

von folgender Abfolge aus:

1. Ein genehmigungsfähiger – nach der BauPrüfVO-NRW vollständiger und prüffähiger – Bauantrag ist innerhalb von 9 Monaten nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages beim Bauaufsichtsamt einzureichen.
2. Das Grundstück ist innerhalb eines Zeitraums von 4 Jahren nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages entsprechend der mit der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmten Planung in endgültiger Bauweise schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen.

Mit der Stadt Düsseldorf ist insbesondere die Fassadengestaltung, die Freiflächengestaltung, die Bauausführung (Materialität etc.) und das Nutzungskonzept abzustimmen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Grundstück Gebäude zu errichten, die die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz unterschreiten.

Die Unterschreitung soll für das zu errichtende Gebäude

- a. mindestens 7% des Jahresprimärenergiebedarfs (Q_p) und
- b. mindestens 15% des Transmissionswärmeverlusts (HT)

des jeweils entsprechenden Wertes eines Referenzgebäudes betragen, welches gemäß den seit 01. Januar 2016 geltenden Anforderungen des Anhang 1, Tabelle 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV) berechnet wurde (Informationen zur Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau unter www.kfw.de).

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 einem Sachverständigen zu erstellenden EnEV-Nachweises in Verbindung mit einer Bestätigung des Sachverständigen über die

	<p>planungsgemäße Bauausführung zu erbringen. Das Gebäude ist auch dauerhaft für entsprechende Nutzungen gem. Ausschreibung zu verwenden, das konkrete Nutzungskonzept ist mindestens für die Dauer von 30 Jahren einzuhalten.</p>
<p>Nutzungsverhältnisse/ Freimachung:</p>	<p>Das Erbbaugrundstück wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben. Die Freimachung des Grundstücks (Beseitigung des Bolzplatzes, Entfernen des Grüns) geht zu Lasten des Erbbauberechtigten.</p>
<p>Entschädigung bei Zeitablauf:</p>	<p>Sofern das Erbbaugrundstück durch Zeitablauf erlischt, hat die Stadt Düsseldorf dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Zeitablaufs. Vom Erbbauberechtigten aufgewendete Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind zu berücksichtigen.</p>
<p>Heimfall:</p>	<p>Die Stadt Düsseldorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten zu verlangen – Heimfall -, u.a. wenn der Erbbauberechtigte vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung zuwiderhandelt, insbesondere die Bauverpflichtung nicht erfüllt.</p> <p>Im Falle der Ausübung des Heimfalls beträgt die Entschädigung 1/2 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfalls.</p>
<p>Veräußerung und Belastung:</p>	<p>Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass der Grundstückseigentümer 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</p>

	<p>(Außenanlagen), 600 (Ausstattung und Kunstwerke), 750 (künstlerische Leistungen) und 769. Zudem sind die Kosten ausgenommen, die nicht vom 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>Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus dem zu schließenden Erbbaurechtsvertrag auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen in gleicher Weise zu verpflichten.</p>
Schützenswerte Bäume:	<p>Auf dem Grundstück befindet sich ein eingewachsener Baumbestand. Soweit möglich, ist der Baumbestand zu erhalten und in die Freiflächenplanung zu integrieren. Über notwendige Fällungen und die Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden. Insbesondere die an der südlichen Grenze zur Nachbarbebauung vorhandenen Bäume sollten geschützt und erhalten bleiben.</p>
Vorkaufsrecht:	<p>Ein Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechtes im Grundbuch eingetragen.</p>
Vertragsstrafe:	<p>Erfüllt der Erbbauberechtigte 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.</p>
Bürgschaft und Patronatserklärung:	<p>Sofern eine Projektgesellschaft Erbbauberechtigte des Grundstücks werden soll, wird zur Erfüllung der Bauverpflichtung eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft oder eine Bürgschaft eines Kreditinstituts gefordert.</p>
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 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</p>

	Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.
Ansprechpartner:	Frau Hecker, Tel. +49(0)211.8994740 Herr Ehring, Tel. +49(0)211.8992365

Hinweise:

1. Makleraktivitäten 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. Die Interessenten 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 zurück gesendet.
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 grundsätzlich nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltfrei innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.

Vollständigkeit: Das Angebot des Bieters muss vollständig sein, d. h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen beinhalten.

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

Vorbehaltfrei: Das Angebot des Bieters darf keine Einschränkungen beinhalten.

Formblatt: Das Formblatt ist vollständig auszufüllen und vom Bieter zu unterzeichnen. Wird das Formblatt nicht vollständig ausgefüllt und vom Bieter nicht unterschrieben, gilt das Angebot als nicht abgegeben.

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

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

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Lageplan fiskalisch
- 3 Lageplan Luftbild
- 4 Bebauungsplan
- 5 61_Garath_Workshop_2
- 5.1 61_Auszug_Garath_Workshop_2
- 6 Stellungnahme Amt 19
- 6.1 Anlage zu Stellungnahme Amt 19
- 7 Baumbestandstabelle Lageplan Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße
7. 1 Lageplan_Garath_Pkt.plt VESTRA®