



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Investorenauswahlverfahren Radeberger Straße - Solarsiedlung

### Fachbereich:

65 - Liegenschaftsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften	15.09.2020	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	16.06.2021	Entscheidung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	11.01.2021	Vorberatung

### Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt die maßgeblichen Kriterien für die Ausschreibung zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für den Grundstücksbereich Radeberger 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. Der Schwerpunkt der Bebauung / zukünftigen Nutzung soll dabei auf der Nutzergruppe junge Familien und ökologische Konzepte liegen. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Vorlage APS/044/2020, „Handlungsräume ZUKUNFT QUARTIER.DÜSSELDORF“, Profil Handlungsraum Gerresheim Süd, wird der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen auf 40 % begrenzt.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gerresheim	20	470 (tlw.), 493	ca. 21.959 m <sup>2</sup>

<b>A. Kurzbeschreibung</b>	
<b>Objektbeschreibung</b>	<p>Das Erbbaurechtsgrundstück befindet sich im östlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf im Stadtbezirk 7 sowie der Gemarkung Gerresheim.</p> <p>Neben dem guten ÖPNV-Angebot (Buslinien, S-Bahnhof D´Dorf Gerresheim) sowie der guten Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 46) sind die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen) gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig. Neben den im Baugebiet befindlichen ausgedehnten Grünflächen, laden auch die innerhalb weniger Minuten erreichbaren Naturschutz-, Erholungs- und Freizeitgebiete (Stadtwald Düsseldorf, Unterbacher See) zu Freizeitaktivitäten ein.</p> <p>Die örtlichen Verkehrsverhältnisse können bei der Umsetzung einer Bebauung insbesondere bei der Stellplatzthematik Berücksichtigung finden. Die aktuellen Regelungen entnehmen Sie bitte <a href="https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/60-1/60104-satzung-der-landeshauptstadt-duesseldorf-ueber-die-herstellung-von-stellplaetzen-und-garagen-sowie-von-abstellplaetzen-fuer-fahr-raeder-nach-48-bauordnung-nrw-stellplatzsatzung/?L=0">https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/60-1/60104-satzung-der-landeshauptstadt-duesseldorf-ueber-die-herstellung-von-stellplaetzen-und-garagen-sowie-von-abstellplaetzen-fuer-fahr-raeder-nach-48-bauordnung-nrw-stellplatzsatzung/?L=0</a></p> <p>Auf dem Erbbaurechtsgrundstück soll maximal 40 % öffentlich geförderter Wohnraum sowie entweder preisgedämpfter und/oder Wohnraum, dem ein besonderes Nutzungskonzept für besondere Nutzergruppen zugrunde liegt, entstehen. Insbesondere preisgünstiges Wohnen für Familien sollte an diesem Standort realisiert werden. Innovative Wohnkonzepte sind ausdrücklich erwünscht.</p> <p>Daneben liegt ein Schwerpunkt des Projektes in der Realisierung von nachhaltigem Bauen. In der Begründung des Bebauungsplans wird diesbezüglich</p>

	von einer Solarsiedlung in ökologischer Bauweise gesprochen.
<b>B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen</b>	
<b>Verfahrensbeschreibung</b>	<p>Die Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück soll unter der Voraussetzung an einen Investor erfolgen, dass die zur Ausführung vorgesehene Entwurfsarbeit und das vorgesehene Nutzungskonzept realisiert werden.</p> <p>Das Verfahren richtet sich an Investoren, die an der Realisierung von öffentlich geförderten und preisgünstigen Mietwohnungen für Familien und Singles Interesse haben.</p> <p>Das Bauvorhaben soll auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes Nr. 5977/049 „Am Quellenbusch“ aus dem Jahre 2005 umgesetzt werden (s.a. <a href="http://maps.duesseldorf.de">maps.duesseldorf.de</a>). Konkrete Erläuterungen zum B-Plan sind der beiliegenden Lesehilfe zu entnehmen.</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"> <li>1. Erbbauzins - <b>30 Punkte</b> (Gebot x 30 ./.. höchstes Gebot)</li> <li>2. Städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Kriterien - <b>25 Punkte</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Qualität des städtebaulichen Entwurfs (Stadtbildverträglichkeit, freiraumplanerisch und architektonisch attraktive Verknüpfung mit dem bestehenden Quartier, Aufenthaltsqualität, hoher Grünanteil)) - 8 Punkte</li> <li>b) Verkehr (attraktiv gestaltete Anbindung an die bestehenden Wege, Qualität der Fahrradstellplätze, Unterbringung von Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage, verträgliche Anordnung der Zufahrten; Begrünung, Vorschläge für die Förderung umweltfreundlicher Mobilität, Mobilitätsstation und Ähnliches) - 4 Punkte</li> <li>c) Architektur - qualitätvolle Gesamtstruktur und Fassadengestaltung; Einfügen in das Quartier mit unterschiedlicher Adressbildung der einzelnen Baublöcke (bei der Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünung entweder als Flächenbegrünung oder</li> </ol> </li> </ol>

zumindest Akzentbegründung zu berücksichtigen, solares und ökologisches Wohnen) - 8 Punkte

- d) Freiraumplanung - Schaffung nutzergruppenspezifischer privater und insbesondere gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume (Kinder/ Familien) sowie Berücksichtigung des Gehrechts für die Allgemeinheit. Aspekte der Stadtökologie und des Natur- und Gewässererlebens sollen integriert werden - 5 Punkte

3. Nutzungskonzept - **25 Punkte**

- a) Qualität des Nutzungskonzeptes (Vielfalt, Berücksichtigung innovativer Wohnkonzepte und Zuordnung der Freiräume) - 15 Punkte
- b) Qualität der Grundrisse - sollen zur Wohnraumversorgung von Familien und Singles geeignet, von guter Wohn- und Freiraumqualität und wohntechnisch zweckmäßig sein (dazu gehört auch die Berücksichtigung von Nebenräumen wie Keller, Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Freisitze etc.) - 10 Punkte

4. Energetisches und ökologisches Konzept - **20 Punkte**

- a) solares und ökologisches Wohnen (z.B. Solaranlagen als gestalterische Elemente an Dach, Fassaden oder Balkonen, ökologische Materialien in Gebäude und Freiraum, geringer Versiegelungsgrad - das Gebot mit dem besten Konzept bekommt hierbei die volle Punktzahl) - 10 Punkte
- b) hoher angestrebter energetischer Standard, z.B. in Anlehnung an KfW-Energieeffizienzhaus 55 - 5 Punkte
- c) Gebäudebezogener Ansatz, besondere Anforderungen an Baustoffe (Cradle-to-Cradle-Konzept) - 5 Punkte

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestellung des Erbbaurechtes unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Landeshaupt-

	<p>stadt 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><b>Die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages soll spätestens 6 Monate nach Ratsbeschluss erfolgen</b></p>
<p><b>Abgabefrist für die Konzeptbewerbung</b></p>	<p>Die Unterlagen / das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen im verschlossenem Umschlag</p> <p>bis zum ..., 12.00 Uhr ( Frist wird noch festgesetzt - 5 Monate nach Beginn der Internetpräsenz) bei der</p> <p style="text-align: center;">Landeshauptstadt Düsseldorf, Liegenschaftsamt, Brinckmannstraße 4, Zimmer 0.13, 40225 Düsseldorf</p> <p style="text-align: center;">eingegangen sein.</p> <p>Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:</p> <p><b>„Nicht öffnen! Angebotsfrist <i>Veröffentlichungstermin + 5 Monate</i>, 12:00 Uhr Ausschreibungsverfahren: <i>Radeberger Straße</i>“</b></p> <p>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 <u>nicht</u> berücksichtigt. Sofern die Unterlagen per Post (über die Zentrale Poststelle der Stadtverwaltung) zugesandt werden, ist auf rechtzeitige Zusendung zu achten, da der interne Postverteilungslauf bis zu 3 Tagen Zeit in Anspruch nehmen kann.</p> <p>Entscheidend ist der fristgerechte Eingang im o. g. Zimmer. Evtl. Verzögerungen bzw. Versäumnisse von mit dem Transport beauftragten Personen und Unternehmen sind Risiko des Bieters.</p> <p>Sofern die Landeshauptstadt Düsseldorf von der Option Gebrauch macht, eine zweite Bearbeitungsstufe durchzuführen, wird für die Einreichung der Unterlagen die weitere Abgabefrist im Verfahren bekannt gegeben.</p>
<p><b>Einzureichende Unterlagen / Konzeptbewerbung zur vorgenannten Abgabefrist Veröffentlichungstermin + 5 Monate</b></p>	<p>Folgende Unterlagen sind in Papierform (2 Ausfertigungen) sowie in digitaler Form auf CD (jeweils 9-fach) einzureichen:</p> <p><u>Zu Punkt 2 der Bewertungsmatrix</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kurze Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes</li> </ul>

- 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, Geländehöhen sowie Darstellung der Regelung der Erschließung innerhalb des Grundstücks (vor allem die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie möglicher Anlieferverkehre).
- Bei der Freiraumgestaltung sind private und gemeinschaftliche Flächen mit dem jeweiligen angestrebten Nutzungskonzept darzustellen.
- Es ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:500 mit Angaben zu Spielangeboten und einem Bepflanzungskonzept zu erarbeiten.
- Höhenangaben zu öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Wand- und Gebäudehöhen sind zu benennen.
- Aussagekräftige Perspektiven:
  - Blick von der Radeberger Straße
  - Blick von der Grünfläche
- erläuternde Piktogramme
- schematische Schnitte mind. im Maßstab 1:500 mit ca.-Angaben Gelände-, Wand- und Gebäudehöhen inkl. Höhen der angrenzenden Grundstücke (siehe \*2)
- Ansichten mind. im Maßstab 1:250 mit Angaben zu Gelände-, Wand- und Gebäudehöhen (siehe \*1)
- Grundrissgestaltung (*auch zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix*), Lage und Größe der Nebenräume
- Prüfplan mit Darstellung der Abstandflächen, Lage und Anzahl der Stellplätze sowie Festsetzungen des B-Planes (in erster Linie die Baugrenzen und Baulinien, die Gehrechte etc.)
- Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte (inkl. Grünflächenanteile) und Berechnung von GFZ und GRZ sowie Berechnung einer gesonderten GRZ unter Berücksichtigung der Grundstücksversiegelung mit Zufahrten und Wegen sowie Angaben zu den unterbauten Flächen entsprechend dem beiliegenden **Formblatt** (zwingend einzureichen - s. Hinweise)
- Ausführungen zu Lärmschutz und Architektur, d.h. Gestaltungskatalog Materialien, Fassadengestaltung
- Ausführungen zur Freiraumgestaltung, Gestaltungskatalog: Bepflanzungskonzept /

Materialien der Flächenbefestigung/ Fassaden- und Dachbegrünung

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

- Nutzungskonzept mit Angaben der Grundfläche, Geschossfläche sowie oberirdischer und unterirdischer BGF (ist im **Formblatt** einzufügen)

Zu Punkt 4 der Bewertungsmatrix

- Kurze Erläuterung des energetischen, solaren und ökologischen Konzepts (ist im **Formblatt** einzufügen)

Folgende Unterlagen sind ausschließlich in Papierform einzureichen:

Zu Punkt 1 der Bewertungsmatrix

- detaillierte Erbbauzinsvorstellung; es ist ein Bodenwert anzugeben, dieser ist informativ aufzuschlüsseln nach Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) bzw. BGF (Hinweis: zu Vergleichszwecken wird von einem Verhältnis Wohnfläche/ BGF von 0,75 ausgegangen) - s.a. **Formblatt**

Zur Eignung des Bieters

Name und Rechtsform des Bieters (= zukünftigen Vertragspartners - s.a. **Formblatt**), Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die Bauverpflichtung und die Verwaltung von größeren Wohnanlagen), aktuelle Creditreformauskunft des Bieters, Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition.

Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen:

- Präsentationsblätter DIN A0, farbig, auf DIN A4-Größe gefaltet
- Präsentationsblätter auf DIN A3 verkleinert
- Prüfblätter DIN A0, 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 als Excel-Dokument

	<p><u>Hinweis</u></p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen sowie fehlende Unterlagen an sich vom Bewerber (nach) zu fordern.</p>
<p><b>Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept</b></p>	<p><b><u>Bebaubarkeit und Zielrichtung</u></b></p> <p>Der zu überplanende Grundstücksbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen (im Sinne des § 30 Abs. 1 Bau GB qualifizierten) Bebauungsplans Nr. 5977/049 „Am Quellenbusch“ aus dem Jahre 2005.</p> <p>Die Details entnehmen Sie bitte, dem Bebauungsplan sowie den textlichen Festsetzungen abrufbar unter <a href="http://maps.duesseldorf.de">maps.duesseldorf.de</a> sowie der beiliegenden Lesehilfe.</p> <p>Aufgrund der überwiegenden Ausrichtung des Baugebietes nach Süden und des ökologisch wertvollen Umfelds des Wohngebietes mit einem beeindruckenden Baumbestand und den angrenzenden Wasserflächen von nördlicher Düssel und Pillebach ist die Errichtung einer Wohnbebauung in ökologischer Bauweise vorgesehen. Der Anspruch an solares und ökologisches Wohnen soll nach außen sichtbar sein. Hierzu tragen bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wintergärten</li> <li>• Solaranlagen als gestalterische Elemente an Dach, Fassaden oder Balkonen</li> <li>• ökologische Materialien wie Holz und Ziegel</li> <li>• geringer Versiegelungsgrad</li> <li>• großzügige Begrünung mit standortgerechten und ausschließlich einheimischen Pflanzen (siehe hierzu Zukunftsbaumliste Düsseldorf des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes <a href="https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt68/gartenamt/pdf/strassengruen/68_Baumliste_2016_web.pdf">https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt68/gartenamt/pdf/strassengruen/68_Baumliste_2016_web.pdf</a>)</li> </ul> <p>In den Gemeinschaftsanlagen FGA 1 bis FGA 4 ist ein erheblicher Anteil an fruchttragenden Pflanzen wie Obstbäumen und Nusssträuchern vorzusehen.</p> <p>Es wird eine zukunftsfähige Planung unter den Nachhaltigkeitsaspekten Klima- und Ressourcenschonung, hohe baubiologische Qualität und faire Beschaffung erwartet. Das Cradle-to-Cradle-Konzept beinhaltet diese Prinzipien und ist als Grundlage der Planung heran zu ziehen.</p> <p>Es ist anzugeben, ob eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung nach Cradle-to-Cradle oder nach einem anderen System wie LEED oder DGNB beabsichtigt wird. Der angestrebte Standard ist ebenfalls zu benennen.</p> <p>Ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz ist bereits</p>



im Entwurf vorzusehen. Architektonische Lösungen wie bewegliche Fassadenelemente oder Auskragungen sind energieintensiven technischen Lösungen vorzuziehen.

Der Bau einer Tiefgarage ist vorzusehen. Unterbaute Flächen und geplante Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Geplante Tiefgaragen sind zu überdecken (mindestens 0,80 m + Drainschicht; bei Baumstandorten auf Tiefgaragen beträgt die Überdeckung mindestens 1,30 m + Drainschicht).

Aufgrund der geringen Versorgung der Bewohner mit privaten Freiräumen wird insbesondere Wert auf die Ausgestaltung gemeinschaftlicher Flächen Wert gelegt (Spielflächen, barrierefreie Treffpunkte für die Hausgemeinschaft, gemeinsame Gartenflächen zum Gärtnern, Bereiche für Naturerleben etc.).

Das Bepflanzungskonzept und hier insbesondere das Baumkonzept sind auf die Erfordernisse des Brandschutzes abzustimmen.

Besonderer Wert wird auf ökologische und solare Standards, die Architektur sowie das Nutzungskonzept gelegt.

Weitere Festlegungen sind der Anlage - Lesehilfe - zu entnehmen.

### **Baumbestand**

Auf dem Grundstück befindet sich satzungsgeschützter Baumbestand. Soweit möglich ist der Baumbestand zu erhalten und in der Freiflächenplanung zu integrieren.

Über notwendige Fällungen und die Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.

### **Wasserwirtschaftliche Besonderheiten**

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

### **Gestaltung der Erschließung**

Die Radeberger Straße wird in diesem Bereich noch ausgebaut. Ansprüche auf endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen können nicht gestellt werden.

	<p>Die guten örtlichen Verkehrsbedingungen können zu einer Stellplatzreduzierung führen. Geeignete Maßnahmen wären z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Carsharing Stellplätzen in der Tiefgarage</li> <li>• Mitgliedschaft Carsharing gratis für einen noch festzulegenden Zeitraum, ggf. inkl. Fahrguthaben (Hinweis: durch die Einrichtung eines Carsharing- Stellplatzes können ca. 5 Stellplätze eingespart werden)</li> <li>• Nachweis Mieter ÖV-Tickets</li> <li>• Fahrradpool, Fahrradverleihstation</li> <li>• attraktive, sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen über die Mindestanforderungen hinaus</li> <li>• Stromanschluss für E-Bikes</li> <li>• Vorhalten von Cargo-Bikes</li> </ul> <p><b><u>Herrichtung zusätzlicher Flächen nach den Vorgaben des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes</u></b></p> <p>Die Flurstücke 471 und eine noch zu vermessende Teilfläche aus 470 sollen nach den Vorgaben des Garten-, und Friedhofs- und Forstamtes vom Investor als Blühwiese bzw. Fahrrad- und Gehweg mit Landschaftsrasen hergerichtet werden.</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><b>Nutzungskonzept</b></p>	<p>Auf den Grundstücken soll eine Mischung aus öffentlich geförderten Mietwohnungen, mietpreisgedämpften und/oder Wohnungen für besondere Nutzergruppen - mit dem Schwerpunkt Familien - entstehen.</p> <p>Max. 40 % der Gesamtwohnfläche ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, für den die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB) vollumfänglich anzuwenden und der längstmögliche Förderzeitraum vorzusehen ist.</p> <p>Dieses Wohnungsgemeinde sollte so konzipiert werden, dass – neben der Wohnraumversorgung für Familien – min. 30% der Wohnungen für die Nutzung von Einpersonenhaushalten (2-Raum-Wohnungen mit ca. 50m<sup>2</sup> WF) geeignet sind. Die Grundrisse sollen zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet, funktional und zweckmäßig sein. Dazu wären u.a Abstellflächen sowohl außerhalb (Kellerräume) als auch innerhalb der Wohnungen oder separate Küchen, bei Wohnungen für mehr als drei Personen, vorzusehen.</p>

	<p>Positiv gesehen werden Gruppenwohnungen*, die für Menschen mit Betreuungsbedarf (ambulante betreute Gruppen) geplant werden. Diese sind die individuellen Wohnbereiche als Apartment mit eigener Kochzeile und Bad auszugestalten. Die Wohnflächenobergrenze beträgt 50 qm 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.</p> <p>*) Gruppenwohnungen (gem. Wohnraumförderungsbestimmungen, WFB 3 ff) sind Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen mit individuellen Wohnbereichen und Gemeinschaftsflächen.</p> <p>Innovative Wohnkonzepte sind ausdrücklich erwünscht.</p> <p>Die Freiraumgestaltung ist zudem auf die Wohn- und Nutzungskonzepte funktional abzustimmen und auszurichten.</p>
<b>C. Vertragliche Vereinbarungen</b>	
<b>Erbbauzins</b>	<p>Unter Berücksichtigung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus geht die Stadt Düsseldorf von einem jährlichen Richterbbauzins von</p> <p style="text-align: center;">rund 470.000,00 €</p> <p>aus.</p> <p>Die Berechnung unterstellt, dass 40 % der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.</p> <p>Geringere Gebote sind nicht automatisch ausgeschlossen und können ggf. berücksichtigt werden, sofern diese nachvollziehbar begründet sind.</p> <p>Die sonst übliche Verzinsung von 4% für den freifinanzierten Wohnungsbau wurde aufgrund der Vorgabe, dass 40 % der Gesamtwohnfläche öffentlich gefördert sein kann, entsprechend reduziert (grundsätzlich wird eine Ermäßigung von 40 % für den entsprechenden Anteil geförderter Wohnungen akzeptiert, bezogen jeweils auf die Dauer der Bindung). Es wird hierbei unterstellt, dass die Realisierung von ca. 15.950 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 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</p>

	<p>Basis der vom Bieter geplanten Nutzung.</p> <p>Das Angebot ist vom Bewerber für die jeweilige Nutzung in EURO/m<sup>2</sup> BGF bzw. EURO/m<sup>2</sup> WF anzugeben. Um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, ist das Verhältnis Wohnfläche/ BGF mit dem Faktor 0,75 umzurechnen.</p> <p>Die BGF ermittelt sich gemäß DIN 277 (Ausgabe Januar 2016) und die WF gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV).</p> <p>Bei der Ermittlung der BGF bleiben Untergeschosse und Technikräume unberücksichtigt. Die gewerblich genutzten Räume in den Untergeschossen (außer Lager- und Archivräume) und in den Dach und Staffelgeschossen sind einschließlich ihrer Konstruktions- und Verkehrsflächen mit anzurechnen.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren für das Erbbaugrundstück aufzuheben, wenn kein angemessenes Erbzinsangebot eingereicht wird.</p>
<b>Zahlungsverpflichtung</b>	<p>Der Erbbauzins ist in halbjährlichen Teilbeträgen jeweils zum 15.02. und 15.08. eines Jahres im Voraus fällig. Vom Tage des Besitzübergangs bis zum Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte ein Nutzungsentgelt in Höhe des Erbbauzinses zu zahlen ist.</p> <p>Im Falle der Errichtung von Mehrflächen ist der Erbbauzins entsprechend anzupassen. Ein Ausgleich bei Minderflächen erfolgt nicht.</p>
<b>Laufzeit des Erbbaurechtes</b>	75 Jahre ab Eintragung des Erbbaurechts in das Erbbaugrundbuch.
<b>Erbbauzinsanpassung</b>	Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015 = 100).
<b>Erschließungsbeitrag</b>	Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB und der Kanalanchlussbeitrag sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.
<b>Besitzübergang</b>	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt zum Monatsersten nach Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages.
<b>Altlasten/ Sachmängelausschluss</b>	<p>Die angefragten Flurstücke befinden sich teilweise im Bereich einer Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 71 sowie teilweise im Bereich der Altstandorte mit den Kataster-Nrn.: 7422 und 7423.</p> <p>Auf weitere Informationen auch zur Wasserwirtschaftlichen Situation, zum</p>

	<p>Hochwasserschutz entnehmen Sie der beigefügten Auskunft des Umweltamtes.</p> <p>Die im Bereich des Flurstückes 470 vorhandene Grundwassermessstelle ist zu erhalten.</p> <p>Die Grundstücke werden veräußert wie sie stehen und liegen. Jedwede Haftung für die Grundstücke wird ausgeschlossen.</p>
<b>Belastungen</b>	<p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und erforderlich werdenden Baulasten und Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei.</p> <p>Folgende Belastungen (u.a. Baulasten und Dienstbarkeiten) sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geh-/Fahrrechte</li> <li>• Sicherung der FGA-Fläche</li> <li>• Dienstbarkeiten zur Sicherung der preisgünstigen Wohnungen</li> <li>• Sicherung von Flächen für Brückenpfeiler</li> <li>• Vorkaufsrecht</li> <li>• Dienstbarkeit zur Sicherung von Leitungen, Trafostation (ggf. Strom/Wasser - Unterlagen können angefordert werden)</li> <li>• Vertragsstrafen</li> </ul> <p>Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes z. B. zur Finanzierung ist nicht möglich.</p>
<b>Besondere Bedingungen</b>	<p>Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist das Stellen einer Bürgschaft zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtung (Bauverpflichtung, Erfüllung der Energieeffizienz) erforderlich.</p>
<b>Bauverpflichtung</b>	<p>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"> <li>1. Ein genehmigungsfähiger - nach der BauPrüfVO-NRW vollständiger und prüffähiger - Bauantrag ist innerhalb von 9 Monaten nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags beim Bauaufsichtsamt einzureichen.</li> <li>2. Das Grundstück ist innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Vorlage der Baugenehmigung, spätestens jedoch nach Ablauf von 5 Jahren nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags entsprechend der mit der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmten Planung in endgültiger Bauweise schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen.</li> </ol>

	<p>Mit der Stadt Düsseldorf ist insbesondere die Fassadengestaltung, die Freiflächengestaltung, die Bauausführung (Materialität, etc.) und das Nutzungskonzept abzustimmen.</p> <p>Das Wohnungsgemeinde ist mit dem Wohnungsamt abzustimmen.</p> <p>Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Grundstück Gebäude zu errichten, die die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz unterschreiten.</p> <p>Die Gebäude müssen mindestens dem energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 entsprechen. Das bedeutet, dass ihr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Jahresprimärenergiebedarf (Qp) höchstens 55 % und der</li> <li>b. Transmissionswärmeverlust (H ' T) höchstens 70 %</li> </ul> <p>des jeweils entsprechenden Wertes eines Referenzgebäudes betragen darf, 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 <a href="http://www.kfw.de">www.kfw.de</a>).</p> <p>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 („<b>Energieeffizienznachweis</b>“). 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 planungsgemäße Bauausführung zu erbringen.</p> <p>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>
<b>Nutzungsverhältnisse</b>	Das Erbbaugrundstück wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben.
<b>Grünbeseitigung</b>	<p>Auf dem Grundstück befindet sich satzungsgeschützter Baumbestand. Soweit möglich ist der Baumbestand zu erhalten und in der Freiflächenplanung zu integrieren. Über notwendige Fällungen und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.</p> <p>Sofern der Grünbewuchs zu entfernen ist, gehen die Kosten zu Lasten des Käufers.</p>

<p><b>Entschädigung bei Zeitablauf</b></p>	<p>Sofern das Erbbaurecht 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><b>Heimfall</b></p>	<p>Die Stadt Düsseldorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder einen von ihr 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><b>Veräußerung und Belastung</b></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 2008) mit Ausnahme der Kostengruppen 100 (Grundstück), 600 (Ausstattung und Kunstwerke) und von der Kostengruppe 500 werden nur die baulichen Außenanlagen in Ansatz gebracht. Zudem sind die Kosten ausgenommen, die nicht vom Erbbauberechtigten, sondern von der Landeshauptstadt Düsseldorf oder von im Konzern Stadt befindliche Einheiten / Unternehmen getragen werden. 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 weiter zu verpflichten.</p>

<b>Vorkaufsrecht</b>	Ein Vorkaufsrecht für die Stadtgemeinde Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechtes im Grundbuch eingetragen.
<b>Vertragsstrafen</b>	Erfüllt der Erbbauberechtigte seine vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig, so ist die Stadt berechtigt, unbeschadet ihrer sonstigen Rechte, die Zahlung von Vertragsstrafen zu verlangen. Die nähere Ausgestaltung und Höhe der Vertragsstrafen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.
<b>Bürgschaft und Patronatserklärung</b>	Sofern eine Projektgesellschaft Erbbauberechtigte des Grundstücks werden soll, werden zur Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft und eine Bürgschaft eines Kreditinstitutes gefordert.
<b>Kosten</b>	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 Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.
<b>Ansprechpartner</b>	Frau Hachenberg, Telefon +49 (0)211.89-92385 Herr Ehring, Telefon +49 (0)211.89-92365

### 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 Erbbaurechtes der Grundstücke dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Bestellung des Erbbaurechtes. 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 (soweit für das Projekt möglich) 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. fiskalischer Lageplan
3. Luftbild
4. B-Plan
- 5 Berta Straße \_ Radeberger Straße\_einzureichende\_Unterlagen
- 6 Berta Straße\_Radeberger Straße Lesehilfe zum B-Plan