



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Investorenauswahlverfahren Bertastraße – günstiger Wohnraum für Menschen mit systemrelevanten Berufen

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 Kaufvertrages für den Grundstücksbereich Berta Straße im Rahmen des nachfolgend beschriebenen Verfahrens.

Sachdarstellung:

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

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

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Teilfläche
Gerresheim	19 20	15 und 17 467	insgesamt ca. 1.760 m ²

A. Kurzbeschreibung	
Objektbeschreibung:	<p>Das Kaufgrundstück 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-Gerresheim,) sowie der guten Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 46), sind die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen) gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfes 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</p> <p>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</p> <p>Auf dem Kaufgrundstück sollen preisgünstige Eigentumswohnungen für Menschen mit systemrelevanten Berufen entstehen. Auch ökologisches Bauen soll Berücksichtigung finden.</p> <p>Innovative Eigentumswohnkonzepte zu günstigen Erwerbsbedingungen sind ausdrücklich erwünscht.</p>
B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen	
Verfahrensbeschreibung	<p>Der Verkauf des Grundstücks 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, die an der Realisierung von preisgünstigen Eigentumswohnungen für Menschen mit systemrelevanten Berufen 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. maps.duesseldorf.de). Konkrete Erläuterungen und Vorgaben zum B-Plan sind der</p>

beiliegenden Lesehilfe zu entnehmen und in der Entwurfsarbeit umzusetzen.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, ein mehrstufiges Verfahren durchzuführen. Ebenfalls behält sich die Landeshauptstadt Düsseldorf vor, Nachgebote zu fordern.

Vorbehaltlich der Feststellung der Eignung des Bieters (s. dazu Punkt einzureichende Unterlagen) erfolgt die Auswahl anhand der nachfolgenden Wertungen:

1. Kaufpreis - **30 Punkte** (Gebot x 30 \cdot / . höchstes Gebot)

2. Städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Kriterien - **25 Punkte**

a) Qualität des städtebaulichen Entwurfs (Stadtbildverträglichkeit, freiraumplanerisch und architektonisch qualitätvolle Gestaltung vor allem auch unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Struktur, Aufenthaltsqualität, Grünanteil) - 8 Punkte

b) Verkehr (Qualität der Fahrradstellplätze, Anordnung von Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage, Verträgliche Anordnung der Zufahrten, Begrünung, Vorschläge für die Förderung umweltfreundlicher Mobilität, Mobilitätsstation und Ähnliches) - 4 Punkte

c) Architektur - (Berücksichtigung der bestehenden Bebauung; bei der Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünung entweder als Flächenbegrünung oder zumindest Akzentbegrünung zu berücksichtigen, solares und ökologisches Wohnen) - 8 Punkte

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

3. Nutzungskonzept - **25 Punkte**

e) Qualität des Nutzungskonzeptes (Vielfalt, Berücksichtigung innovativer Wohnkonzepte und Zuordnung der Freiräume) - 5 Punkte

f) preisgünstige Eigentumswohnungen für Menschen mit systemrelevanten Berufen, (das Gebot mit dem günstigsten Weiterverkaufspreis/m² Wohnfläche bekommt hierbei die volle Punktzahl) - 15 Punkte

g) Qualität der Grundrisse - sollen von guter Wohn- und Freiraumqualität und wohntechnisch

	<p>zweckmäßig sein (dazu gehört auch die Berücksichtigung von Nebenräumen wie Keller, Trockenräume, Gemeinschaftsraum, Freisitze etc.) - 5 Punkte</p> <p>4. Energetisches und ökologisches Konzept - 20 Punkte</p> <p>a) solares und ökologisches Wohnen (z.B. Solaranlagen als gestalterische Elemente an Dach, Fassaden oder Balkonen, ökologische Materialien in Gebäude und Freiraum wie Holz und Ziegel, geringer Versiegelungsgrad - das Gebot mit dem besten Konzept bekommt hierbei die volle Punktzahl) - 10 Punkte</p> <p>b) hoher angestrebter energetischer Standard, z.B. in Anlehnung an das KFW-Energieeffizienzhaus - 5 Punkte</p> <p>c) Gebäudebezogener Ansatz, besondere Anforderungen an Baustoffe (Cradle-to-Cradle-Konzept) - 5 Punkte</p> <p>In den einzureichenden Unterlagen (siehe Punkt <i>einzureichende Unterlagen zur vorgenannten Abgabefrist</i>) sind Erläuterungen zu den Punkten dieser Wertungsmatrix beizufügen.</p> <p>Das obsiegende Konzept wird Bestandteil (Bauverpflichtung) des zu schließenden Kaufvertrages.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Veräußerung der Grundstücksfläche unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Landeshauptstadt Düsseldorf steht. Sobald der für Verkauf der Grundstücksfläche erforderliche Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans vorliegt, kann der Kaufvertrag zu den hier genannten Bedingungen beurkundet werden.</p> <p>Die Beurkundung des Kaufvertrages soll spätestens 6 Monate nach Ratsbeschluss erfolgen</p>
<p>Abgabefrist für die Bewerbung</p>	<p>Die Unterlagen / das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen im verschlossenem Umschlag</p> <p>bis zum, 12.00 Uhr (Frist wird noch festgesetzt - 5 Monate nach Beginn der Internetpräsenz) bei der</p> <p>Landeshauptstadt Düsseldorf, Liegenschaften, Brinckmannstraße 4, Zimmer 0.13, 40225 Düsseldorf</p> <p>eingegangen sein. Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:</p> <p>„Nicht öffnen! Angebotsfrist Veröffentlichungstermin + 5 Monate, 12:00 Uhr Ausschreibungsverfahren: Berta 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</p>

	<p>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>Einzureichende Unterlagen / Bewerbung zur vorgenannten Abgabefrist Veröffentlichungstermin + 5 Monate</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"> - Kurze Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes - 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 (incl. 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: <ul style="list-style-type: none"> • Blick von der Radeberger Straße • Blick vom Bertha Straße - Erläuternde Piktogramme - schematische Schnitte (mind. im Maßstab 1:500 mit ca.-Angaben zu 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 (<i>auch zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix</i>), 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, das Gehrecht, 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)
- Formblatt mit Angaben zum Verkaufspreis an die Enderwerber der Zielgruppe

Zu Punkt 4 der Bewertungsmatrix

- Kurze Erläuterung des energetischen, solaren und ökologischen Konzepts (auch im **Formblatt** eintragen)

Folgende Unterlagen sind ausschließlich in Papierform einzureichen:

Zu Punkt 1 der Bewertungsmatrix:

Detaillierte Kaufpreisvorstellung; 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), aktuelle Creditreformauskunft des Bieters, Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition.

Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen

- Präsentationsblätter DIN A0, farbig, auf DIN A4-Größe gefaltet

	<ul style="list-style-type: none"> - 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> Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen vom Bewerber sowie fehlende Unterlagen an sich vom Bewerber (nach) zu fordern.</p>
<p>Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept</p>	<p><u>Bebaubarkeit und Zielrichtung</u></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 maps.duesseldorf.de, sowie der beiliegenden Lesehilfe</p> <p>Aufgrund der überwiegenden Ausrichtung des Baugebietes nach Süden und des ökologisch wertvollen Umfeld 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"> - Wintergärten - Solaranlagen als gestalterische Elemente an Dach, Fassaden oder Balkonen - ökologische Materialien wie Holz und Ziegel - geringer Versiegelungsgrad - großzügige Begrünung mit standortgerechten und ausschließlich einheimischen Pflanzen (siehe hierzu Zukunftsbaumliste Düsseldorf des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt68/gartenamt/pdf/strassengruen/68_Baumliste_2016_web.pdf) <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. 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 im Entwurf vorzusehen. Architektonische Lösungen wie</p>

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 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, so dass der Flurabstand teilweise bei nur 1-2 m liegt. Das Grundstück Bertastraße (Gemarkung Gerresheim, Flur 19, Nr. 15) würde bei einem extremen Hochwasserereignis der (Nördlichen) Düssel (HQextrem) teilweise überflutet werden. Die anderen Grundstücke sind nicht vom Hochwasser betroffen. 2 Anlagen (allgemeine Stellungnahme Amt 19 und Grundwasserhaltung) beifügen.

Gestaltung der Erschließung

Die guten örtlichen Verkehrsbedingungen können zu einer Stellplatzreduzierung führen. Geeignete Maßnahmen wären z.B.:

- Ausweisung von Car-Sharing Stellplätze in der Tiefgarage
- Mitgliedschaft Car-Sharing gratis für einen noch

	<p>festzulegenden Zeitraum, ggf. inkl. Fahrguthaben (Hinweis: durch die Einrichtung eines Carsharing-Stellplatzes können ca. 5 Stellplätze eingespart werden)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachweis Mieter ÖV-Tickets - Fahrradpool, Fahrradverleihstation - Attraktive, sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen über die Mindest-Anforderungen hinaus - Stromanschluss für E-Bikes - Vorhalten von Cargo-Bikes <p>Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Personenrettung über die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr oder über einen Selbstrettungsweg sichergestellt werden kann.</p>
Nutzungskonzept	<p>Auf den Grundstücken sollen preisgünstige Eigentumswohnungen für Menschen mit systemrelevanten Berufen errichtet werden.</p> <p>Als Menschen mit systemrelevanten Berufen werden definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Mitarbeiter des Gesundheitswesens (Ärzte, Pfleger, Rettungsdienst) •Mitarbeiter des Lebensmitteleinzelhandels •Mitarbeiter von Apotheken und Drogerien •Mitarbeiter der öffentlichen Sicherheit (Feuerwehr, Ordnungsamt, Polizei, Katastrophenschutz) •Mitarbeiter der Müllabfuhr <p>Es ist ein glaubhafter Nachweis über die Beschäftigung bei einem Arbeitgeber der o.g. Bereiche zum Beispiel in folgender Form zu erbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Foto vom Betriebsausweis des Arbeitgebers im aktuellen Beschäftigungsverhältnis (mit Angabe des Arbeitsortes) •Foto oder Scan einer schriftlichen Arbeitgeberbescheinigung (unter Angaben des Arbeitgebers und des Arbeitsortes) • Foto oder Scan eines Arbeitsvertrags, aus dem ein Beschäftigungsverhältnis sowie der Arbeitsort hervorgehen <p>Ausreichend ist, wenn eine Person pro Haushalt in einem systemrelevanten Beruf arbeitet.</p>
C. Vertragliche Vereinbarungen	
Kaufpreis	<p>Unter Berücksichtigung preisgünstiger Eigentumswohnungen geht die Stadt Düsseldorf von einem Kaufpreis von</p> <p style="text-align: center;">1.485.700,00 €</p> <p>aus.</p> <p>Wird ein besonders günstiger Verkaufspreis pro m² WF beim Weiterverkauf an die Enderwerber angeboten, kann der v.g. Wert auch unterschritten werden. Bei dem genannten</p>

	<p>Kaufpreis handelt es sich um einen Richtwert.</p> <p>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 Kaufgrundstück aufzuheben, wenn kein angemessenes Kaufpreisangebot eingereicht wird.</p>
Zahlungsverpflichtung	<p>Die Zahlung des gesamten vorläufigen Kaufpreises ist fällig bis zum Ablauf von 20 Tagen nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages.</p> <p>Im Falle der <u>Errichtung</u> von Mehrflächen erfolgt ein entsprechender Ausgleich. Ein Ausgleich von Minderflächen erfolgt nicht.</p>
Erschließungsbeitrag	<p>Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB und der Kanalanschlussbeitrag sind vom Käufer zu tragen.</p>
Besitzübergang	<p>Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt zum Monatsersten nach Zahlung des gesamten vorläufigen Kaufpreises.</p>
Altlasten/ Sachmängelausschluss	<p>Die Flurstücke befinden sich teilweise im Bereich des Altstandortes mit der Kataster-Nr.: 7396</p> <p>Weitere Informationen auch zur Wasserwirtschaftlichen Situation, zum Hochwasserschutz entnehmen Sie den beigefügten Auskünften des Umweltamtes.</p> <p>Die Grundstücke werden veräußert wie sie stehen und liegen. Jedwede Haftung für die Grundstücke wird ausgeschlossen.</p>
Belastungen	<p>Die Übertragung der Grundstücksfläche 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"> - Geh-/Fahrrechte - Sicherung von Flächen für Brückenpfeiler - Wiederkaufsrecht - Vertragsstrafen <p>Eine Belastung des Grundbuches vor Eigentumsumschreibung z. B. zur Kaufpreisfinanzierung ist nicht möglich.</p>

Besondere Vereinbarungen	Das Flurstück 467 ist erst nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses entsprechend den Festsetzungen des B-Planes und in Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf als GFL-Fläche herzurichten. Einzelheiten dazu bleiben den Verhandlungen überlassen.
Bauverpflichtung	<p>Der Käufer wird zur Umsetzung der eingereichten Planung innerhalb des Kaufvertrages 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 Kaufvertrags beim Bauaufsichtsamt einzureichen. 2. Das Grundstück ist innerhalb eines Zeitraums von 4 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrags entsprechend der mit der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmten Planung in endgültiger Bauweise schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen. <p>Mit der Stadt Düsseldorf ist insbesondere die Fassadengestaltung, die Freiflächengestaltung, die Bauausführung (Materialität, etc.) und das Nutzungskonzept abzustimmen.</p> <p>Der Käufer ist verpflichtet, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten, die die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz unterschreiten.</p> <p>Das Gebäude muss mindestens dem energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 entsprechen. Das bedeutet, dass ihr</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Jahresprimärenergiebedarf (Qp) höchstens 55 % und der b) Transmissionswärmeverlust (H ' T) höchstens 70 % <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 www.kfw.de).</p> <p>Der Käufer 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 planungsgemäße Bauausführung zu erbringen.</p>
Nutzungsverhältnisse	Für das Grundstück Gemarkung Gerresheim, Flur 20 Nr. 467 besteht ein Nutzungsrecht, das an die Lebenszeit des

	Nutzers gebunden ist. Nach Ableben des Nutzers erlischt das Nutzungsverhältnis. Der Käufer tritt in den bestehenden Nutzungsvertrag ein. Die restliche Fläche des Kaufgrundstücks wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben.
Grünbeseitigung	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. Sofern der Grünbewuchs zu entfernen ist, gehen die Kosten zu Lasten des Käufers.
Wiederkaufsrecht	<p>Ein Wiederkaufsrecht wird im Rahmen des abzuschließenden Kaufvertrages zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen für die Dauer von 15 Jahren ab Fertigstellung vereinbart. Eine Löschung kann nach Ablauf von 10 Jahren gefordert werden, gilt also auch zulasten der Enderwerber. Eine längere Bindung ist möglich, sofern Förderungen und somit Kaufpreisreduzierungen in Anspruch genommen wurden.</p> <p>Ein Verkauf oder die Vermietung einer Wohnung ist in dieser Zeit grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, es liegen Härtefälle vor wie z.B. dass die Übertragung der Gefährdung der Existenzgrundlage oder der Ausübung des Direktionsrechts durch den Arbeitgeber geschuldet ist oder aus Gründen einer gesundheitlichen Beeinträchtigung erfolgen muss. Die Weiterverkaufspreise müssen sich im Rahmen der üblichen Kaufpreise bewegen, also etwa höchstens eine Steigerung anhand der Bodenpreisentwicklung abbilden und der Rechtsnachfolger, die Vertragsverpflichtungen - bezogen auf das Projekt - übernimmt.</p> <p>Grundsätzlich ist zu beachten, dass ein Vorrang für Hypotheken und Grundschulden nur in Höhe von 80% der Gesamtkosten gewährt werden kann.</p>
Vertragsstrafen:	Erfüllt der Käufer 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.
Rechtsnachfolge:	Der Käufer verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus dem zu schließenden Kaufvertrag auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen in gleicher Weise weiter zu verpflichten.
Bürgschaft und Patronatserklärung	Sofern eine Projektgesellschaft Käufer des Grundstücks werden soll, werden zur Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft und/oder eine Bürgschaft eines Kreditinstitutes gefordert.
Kosten	Sämtliche mit der Bewerbung und dem Kaufvertrag verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten für die erforderliche Genehmigung, des grundbuchlichen Vollzugs,

	<p>Vermessung, Hauseinmessungs- und Vermarktungskosten, ferner die Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer</p> <p>Vor Beurkundung eines Kaufvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.</p>
Ansprechpartner	<p>Frau Hachenberg, Telefon +49 (0)211.89-92385 Herr Ehring, Telefon +49 (0)211.89-92365</p>

Hinweise:

1. Makleraktivitäten sind nicht erwünscht!
2. Eine Belastung des Grundbuches vor Eigentumsumschreibung 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 zum Verkauf der Grundstücke dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Verkauf der Grundstücke. 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 (soweit für das Projekt möglich) ausgefüllt und vom Bieter nicht unterschrieben, gilt das Angebot als nicht abgeben.

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