



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Grundstücksangelegenheit - Anhandgabeverfahren Reichenbacher Weg 80-82

Fachbereich:

65 - Liegenschaftsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und internationale Zusammenarbeit	23.03.2021	Vorberatung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	12.04.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	14.04.2021	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt die maßgeblichen Kriterien für die Ausschreibung zum Anhandgabeverfahren Reichenbacher Weg 80-82.

Sachdarstellung:

Die Landeshauptstadt Düsseldorf bietet die im Lageplan gekennzeichnete Grundstücksfläche „Reichenbacher Weg“ zur Realisierung eines Bauvorhabens durch eine Baugemeinschaft an.

(Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Privatpersonen, die ein Wohnbauprojekt für den eigenen Bedarf realisieren und langfristig nutzen.

Auf einen Bauträger wird verzichtet, die Baugemeinschaft erwirbt selbst ein Grundstück und beauftragt u. a. Architekt, Projektsteuerer sowie ausführende Firmen. Die Baugemeinschaft umfasst mindestens drei, zumeist aber mehr Haushalte und errichtet neben den selbstgenutzten Wohnungen einen zusätzlichen Gemeinschaftsraum, der allen Parteien zur Verfügung steht. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte.)

Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten der Baugemeinschaft

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

Es wird im Vorfeld mittels des nachfolgend beschriebenen Verfahrens die Baugemeinschaft ermittelt, welche aufgrund ihres Konzeptes überzeugt und die Liegenschaft zur weiteren Konkretisierung der Bebauung anhand gegeben erhält. Alle weiteren Informationen und Bedingungen zum Grundstück und zum Verfahren entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Text.

Reichenbacher Weg

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eller	32	704	1.327 m ²

Objektbeschreibung	<p>Das Grundstück befindet sich im östlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf und liegt im Stadtbezirk 8, innerhalb des Stadtteils Vennhausen sowie der Gemarkung Eller.</p> <p>Es liegt in einer verkehrsberuhigten Zone, innerhalb eines ruhigen Wohngebietes und angrenzend an eine öffentliche Grünfläche mit neu gestalteten, renaturierten Verlauf der südlichen Düssel.</p> <p>Die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig.</p> <p>Die nur wenige Minuten entfernten Naturschutz-, Erholungs- und Freizeitgebiete (Stadtwald Düsseldorf, Eller Forst, Unterbacher See) bieten einen Ausgleich zu dem durch Industrie und Gewerbe geprägten naheliegenden Stadtteil Lierenfeld.</p> <p>Im Hinblick auf die Regelungen zu notwendig werdenden Stellplätzen, wird der Standort als gut erschlossen bewertet. Neben dem ÖPNV-Angebot (Buslinien, S-Bahnhof D´dorf Gerresheim) ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (L 53, L 404, A 46) gegeben.</p> <p>(Die örtlichen Verkehrsverhältnisse können bei der Realisierung einer Baumaßnahme insbesondere bei der Stellplatzthematik Berücksichtigung finden.</p> <p>Die aktuellen Regelungen hierzu entnehmen Sie bitte der Stellplatzsatzung bzw. der Internetseite der Landeshauptstadt Düsseldorf unter</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.html</p> <p>bzw.</p>
---------------------------	---

	<p>http://maps.duesseldorf.de/stellplatzrichtlinie/)</p> <p>Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um eine zuvor wohnwirtschaftlich / ziergärtnerisch genutzte Fläche, die Nutzungen sind aufgegeben und die aufstehenden Gebäude wurden abgebrochen.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass neben den befestigten Flächen noch weitere Gebäudeteile (Fundamente o.ä.) vorhanden sind oder sich auf dem Grundstück Aufwuchs bzw. Bäume befinden, für deren Entfernung es im Einzelfall einer gesonderten Genehmigung bedarf. Dies ist bei Bedarf von den Erbbauberechtigten selbst zu veranlassen, sämtliche Kosten (Genehmigung, Fällung etc.) tragen die Erbbauberechtigten.</p> <p>Durch eine angestrebte Optimierung des Grundstückszuschnittes im Hinblick auf die ca. 42m² große nördlich gelegene Arrondierungsfläche ergeben sich im weiteren Verfahren möglicherweise Anpassungserfordernisse.</p>
<p>Verfahrensbeschreibung</p>	<p>Das Anhandgabeverfahren richtet sich an Baugemeinschaften, einen Zusammenschluss von Privatpersonen, die ein Bauprojekt für den <u>eigenen</u> Bedarf realisieren möchten.</p> <p>Die angestrebte Vergabe im Erbbaurecht des jeweiligen Grundstücks soll unter der Voraussetzung erfolgen, dass die eingereichte Konzeption zur Ausführung kommt.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt im Rahmen dieses Verfahrens jeweils zwei Baugemeinschaften (Erst- und Zweitplatzierte) für die Anhandgabe des Grundstücks nach folgenden Kriterien auszuwählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftliches Nutzungskonzept und • städtebauliches Konzept/Architektur • energetisches und ökologisches Konzept <p>Nach Abgabefrist der Konzeptbewerbung werden Vertreter aus der Verwaltung, der Politik und ggf. weiterer Fachkundiger auf Basis der eingereichten Unterlagen und nach Durchführung eines Anhandgabegesprächs, zwei Konzeptbewerbungen (erstplatzierte, obsiegende Baugemeinschaft und zweitplatzierte, ggf. nachrückende Baugemeinschaft) ermitteln, die den Gremien der Stadt Düsseldorf zur Beschlussfassung empfohlen werden.</p> <p>Parallel wird das Erbbaurechtsangebot für das jeweils zu bebauende Grundstück durch das Liegenschaftsamt zur Verfügung gestellt.</p> <p>Mit Beschlussfassung ist die den Zuschlag erhaltende Baugemeinschaft verpflichtet, das Projekt innerhalb des Anhandgabezeitraumes von 1 Jahr und 6 Monaten (ab Datum der Beschlussfassung) und unter Einbindung der Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen, so weit zu konkretisieren, sodass der Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrags mit kurzfristig anschließendem Baubeginn möglich wird.</p>

	<p>Die nachfolgenden Fristen (ab Datum der Beschlussfassung) sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zahlung des Anhandgabeentgeltes in Höhe von 1% des Bodenwertes bis zum Ablauf von 20 Tagen • Nachweis der verbindlichen Beauftragung eines Projektbetreuers und Architekten innerhalb max. 4 Wochen • Nachweis des Einreichens eines vollständigen und prüffähigen Bauantrages / Bauvoranfrage innerhalb von max. 12 Wochen • Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrages innerhalb eines Jahres und 6 Monaten <p>Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages sind die schriftliche Annahme des entsprechenden Angebotes sowie die entsprechende Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane notwendig.</p> <p>Sofern ein Erbbaurechtsvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt <u>keine</u> Rückzahlung des Anhandgabeentgeltes.</p>
<p>Abgabefrist für die Konzeptbewerbung</p>	<p>Die Unterlagen/das Angebot für die Teilnahme am Anhandgabeverfahren müssen im verschlossenem Umschlag bis zum (Veröffentlichungszeitpunkt + 4 Monate) xx.xx.2021; 12.00 Uhr bei der</p> <p style="text-align: center;">Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen, Brinckmannstr. 5 , Zimmer 2130, 40225 Düsseldorf</p> <p>eingegangen sein. Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:</p> <p>„Nicht öffnen! Angebotsfrist xx.xx.2021 (Veröffentlichungszeitpunkt + 4 Monate), Anhandgabeverfahren: „Reichenbacher Weg“</p> <p>Nach Ablauf dieser Frist eingehende Angebote sowie mündliche oder unvollständige Angebote und Angebote per E-Mail oder Fax werden nicht berücksichtigt. Sofern die Unterlagen per Post (über die zentrale Poststelle der Stadtverwaltung) zugesandt werden, ist auf die rechtzeitige Zusendung zu achten, da die interne Postverteilung entsprechende Zeit in Anspruch nehmen kann.</p> <p>Entscheidend ist der fristgerechte Eingang im o. g. Zimmer. Evtl. Verzögerungen bzw. Versäumnisse von mit dem Transport beauftragter Personen und Unternehmen sind Risiko der Baugemeinschaft.</p>
<p>einzureichende Unterlagen/ Konzeptbewerbung zur vorgenannten Abgabefrist, 12.00 Uhr</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Skizzen (Wohn-/Nutzungskonzept, Lageplan M 1:100 oder 200, mit Darstellung von Gebäude, Erschließung und Parken, exemplarischer Grundriss und Schnitt bzw. Ansicht mit Höhenangaben u.a. von First- und Traufhöhe, maßstäblich) Die Skizzen (Lageplan, Grundriss, Ansicht) reichen Sie bitte in anonymisierter

	<p>Form - ohne Hinweis auf Verfasser oder Baugemeinschaft - ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufstellung der Kennwerte (Anzahl der Vollgeschosse / GRZ / GFZ, Angabe zu Wohn- und Gemeinschaftsflächen im Gebäude) • Darstellung der Gruppenzusammensetzung inkl. Namen und Anschriften der Gruppenmitglieder (es sollte eine Gruppenstärke von min. 50% der Gesamtgröße bereits erreicht sein). • Eigenkapitalnachweis • Energetisches und Ökologisches Konzept <p>Es soll nur ein Erbbaurecht vergeben werden. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, dass die Baugemeinschaft eine entsprechende Rechtsform bildet, z. B. eine Genossenschaft oder eine GbR. Die Baugemeinschaft muss in der gewählten Rechtsform während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechtes bestehen bleiben, eine Aufteilung des Erbbaurechtes in Miteigentumsanteile wird ausgeschlossen. Bitte verwenden Sie für die Angabe der o.g. Kennwerte usw. das Bewerbungsformular.</p> <p>Die zuvor genannten Unterlagen sind in Papierform, 2-fach (Planformat möglichst DIN A3) sowie als pdf.Dateien einzureichen.</p> <p>Hinweis: Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen vom Bewerber zu fordern.</p>
<p>Rahmenbedingungen für die Konzeption</p>	<p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf erwünscht die Bewerbung von Baugemeinschaften mit sozialer Verantwortung z.B. in Form eines Mehrgenerationen- (Familien/Wahlverwandten-) Projektes oder 55+-Projektes (für Alleinstehende) die durch einen sparsamen Wohnflächenverbrauch geprägt sind, welche sich an den Obergrenzen der gültigen WohnraumförderungsBestimmungen orientieren. Die vorgenannten Bestimmungen sehen die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Zimmer, Küche, Nebenräume = 52m² 2 Zimmer, Küche, Nebenräume = 67m² 3 Zimmer, Küche, Nebenräume = 82m² 4 Zimmer, Küche, Nebenräume = 97m² 5 Zimmer, Küche, Nebenräume = 112m² <p>Alternative können kleine barrierefreie/-arme Kleinstwohnungen mit reduzierter Wohnfläche sein, die durch Flächen wie Gemeinschaftsräume z.B. große Wohnküchen mit Terrassen als Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und Aktivitäten ergänzt werden könnten.</p>

Bebaubarkeit

Die in Rede stehende Fläche befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbedarf eines Bebauungsplans, die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Allerdings ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

- II - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), mit der optischen Wirkung von 1 Vollgeschoss, Gauben ausschließlich in der ersten Ebene des Dachs, keine Abgrabungen
- Max. Firsthöhe: 52,00
- Max. Traufhöhe: 46,80
- 0,3 - GRZ, Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- Max. 22m Gebäudelänge des Hauptbaukörpers parallel zum Reichenbacher Weg
- Satteldach, Dachneigung 40-50°
- 5m begrünte Vorgartenzone entlang des Reichenbacher Wegs (freizuhalten von Versiegelung durch Stellplätze, Nebengebäude, Müllabstellflächen etc.)

Eine Abbildung des Baufensters sowie eine Schemaskizze finden Sie im Downloadbereich.

Gestaltung der Freiflächen und verkehrstechnischen Erschließung

Aufgrund der Gestaltung des Reichenbacher Wegs sind Grundstückszufahrten nur im Bereich der bereits vorhandenen Zufahrten zulässig. Die Stellplatznachweise sind gemäß Stellplatzsatzung zu erbringen.

Grundwasserstände

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld des Grundstücks bei 38,5 m ü.NHN (HGW 1988). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei ca. 40 m ü.NHN. Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Umfeld der Baumaßnahme einen minimalen Grundwasserflurabstand von 1-5 m. Bei einer Geländehöhe von ca. 42,6 m ü.NHN können demnach ungünstigsten Falls Grundwasserstände von 41,6 m ü.NHN auftreten.

Bei einer Unterkellerung eines zukünftigen Gebäudes ist daher höchstwahrscheinlich mit der Notwendigkeit einer **bauzeitlichen Grundwasserhaltung** (Bauwasserhaltung – Absenkung des Grundwasserspiegels zur Trockenhaltung der Baugrube) zu rechnen.

Im Umfeld des Grundstücks sind der Unteren Umweltschutzbehörde zahlreiche Gebäude bekannt, bei denen es durch einen Anstieg des Grundwassers zu Nässeschäden in den Kellern gekommen ist. Bei der Errichtung eines Untergeschoss (Kellergeschoss/ Tiefgarage) ist daher eine sog. „Weiße Wanne“ dringend anzuraten.

Abwassertechnische Erschließung

Die Grundstücke sind durch die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Straße Reichenbacher Weg erschlossen. Aus diesem Grund ist sämtliches anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) entsprechend § 3 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Stadtgebiet Düsseldorf (Abwassersatzung) vom 21.12.2011 in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten. Gemäß vorgenannter Satzung ist hierbei die Rückstauenebene zwingend zu beachten: Die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante (Fahrbahn einschließlich Gehwege, Seitenstreifen usw.) vor dem anzuschließenden Grundstück (Straßenbauplanung beachten). Dabei sind Eigenschaften wie Versiegelungsgrad, Geländegestaltung und Architektur besonders zu betrachten.

Durch die zu erwartenden Klimaveränderungen ist zukünftig mit einer Häufung von Starkregen zu rechnen. Diese Starkregenereignisse können Sturzfluten auslösen, die im Straßenraum und auf den Grundstücken zu Überflutungen führen. Um die Entstehung und die Auswirkung von Sturzfluten minimieren zu können, sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Versiegelung (z.B. Platzgestaltung durch Grünflächen, Ausbildung von Gründächern).
- Gestaltung von abflusssensiblen Gelände (z.B. Geländeneigung vom Gebäude weg, Ausbildung von Notwasserwegen, Bereitstellung von Retentionsräumen).
- Anpassung der Gebäudearchitektur (z.B. Gebäudeöffnungen, wie Zufahrten Tiefgarage, Eingänge, Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigung abgewandt).

Dadurch sind bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen:

- Die topografischen Gegebenheiten und Abflüsse außerhalb des Plangebietes.
- Mögliche Zuflüsse von angrenzenden
- Gebieten.
- Fließwege innerhalb des Plangebietes.
- Natürliche Überflutungsgebiete.

Stadtklima und Klimaanpassung

Gemäß Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) ist die Fläche dem „Lastraum mit überwiegend mittlerer bis lockerer Bebauung“ zuzuordnen. Die Planungshinweiskarte empfiehlt hier den Erhalt der günstigen Bauungsstrukturen sowie kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen.

Das Flurstück weist aufgrund des hohen Grünanteils und der Lage unmittelbar neben der Südlichen Düssel noch vergleichsweise günstige thermische Bedingungen auf. Insbesondere während der Nachtstunden kann das Flurstück von der nächtlichen Kaltluft, die sich über der neben dem

	<p>Gewässer liegenden Grünfläche bildet, profitieren. Der Einfluss des sich hier ausbildenden Kaltluftstroms ist bis in den Siedlungsbereich westlich des Reichenbacher Weges nachzuweisen.</p> <p>Aus klimatischen Gründen sind Planungen mit einem geringeren Grünflächenverbrauch, einem geringeren Versiegelungsgrad, geringerer Baumasse und Geschossigkeit sowie guter Durchströmbarkeit zu bevorzugen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die geplante Baumaßnahme sollte aus klimatischer Sicht nur eine behutsame Überbauung des Flurstücks ohne wesentliche Änderung des derzeitigen Verhältnisses von unversiegelter (begrünter) zu versiegelter Fläche stattfinden. • Um die guten Durchlüftungsbedingungen zu erhalten, sollte anstelle eines massiven Gebäudekomplexes mit geschlossener Gebäudefront eine solitäre Gebäudestellung mit Durchlüftungsmöglichkeiten gewählt werden. Die Gebäude sollten in einer möglichst geringgeschossigen oder gestuften Bauweise geplant werden. • Die Baumasse der geplanten Gebäude bewirkt insbesondere in den Nachtstunden eine zusätzliche Erwärmung der Umgebung durch die Abgabe der tagsüber mit der Sonneneinstrahlung aufgenommenen Wärmeenergie. Aus klimatischen Gründen sollte die Baumasse daher möglichst gering ausfallen. • Eine Reduzierung dieser Wärmespeicherung ist zudem durch die Wahl entsprechender Baumaterialien mit hohen Albedo-Werten, eine helle Farbgebung sowie durch die Verschattung der Gebäude und versiegelten Flächen möglich. Zudem sollten die Gebäudefassaden und evtl. Flachdachbereiche möglichst intensiv begrünt werden.
<p>Erbbaurecht</p>	<p>Es wird ein Erbbauzins im Grundbuch zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf in Höhe von jährlich 40.606,- € eingetragen.</p> <p>= jeweils 4% des Bodenwertes i.H.v. 1.015.150,-€ incl. Anpassungsklausel (orientiert am Verbraucherpreisindex).</p> <p>In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass aufgrund der Marktlage, insbesondere der gestiegenen Bodenpreise und zugleich gefallener Zinsen für Immobilienkredite die Vergabe eines städtischen Grundstücks im Erbbaurecht zu Wohnzwecken zu den derzeit gültigen Konditionen schwierig ist.</p> <p>Aktuell bestehen Bestrebungen, den seit 1971 durch Ratsbeschluss festgesetzten Erbbauzins für Einfamilienhauserbbaurechte von 4 % des Grundstückswertes auf 3% abzusenken. Hierzu erfolgt aktuell eine Beratung.</p> <p>Bei einer Bodenwertverzinsung von 3% würde ein jährlicher</p>

	Erbbauzins in Höhe von 30.454,50 € anfallen.
Zahlungs- verpflichtung	<p>Der vorläufige Erbbauzins wird aufgrund der vorgeschalteten Anhandgabe aufgeteilt und stellt sich wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anhandgabeentgelt in Höhe von 10.150,- € (= 1% des Bodenwertes) und • Verrechnung des v.g. Anhandgabeentgeltes, mit dem zu zahlenden Erbbauzins im ersten Jahr des Erbbaurechtes <p>Das Anhandgabeentgelt ist fällig bis zum Ablauf von 20 Tagen nach Datum der Beschlussfassung zur Anhandgabe durch den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf.</p> <p>Bei Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrages ist der jährliche Erbbauzins von 40.606,-€ vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines jeden Jahres im Voraus fällig.</p> <p>Sofern ein Erbbaurechtsvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt <u>keine</u> Rückzahlung des Anhandgabeentgeltes.</p> <p>Beim Zusammenschluss von Baugemeinschaften oder Privatpersonen zu Genossenschaften gilt entsprechend 6.1.3 (Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau) des Handlungskonzepts Wohnen. Sobald hierdurch öffentlich geförderter Wohnungsbau entsteht, ist <u>ein</u> Wiederkaufsrecht für die Dauer der Bindungsfrist von 20 bzw. 25 oder 30 Jahren zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.</p>
Erschließungs- beitrag	<p>Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der Straße „Reichenbacher Weg“ ist bei der Berechnung des Erbbauzinses berücksichtigt, desgleichen der Kanalanschlussbeitrag für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage.</p> <p>Die öffentlichen Lasten (Grundsteuer etc.) sind durch den Erbbauberechtigten zu tragen.</p>
Besitzübergang	<p>Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt mit dem Monatsersten, der dem Rechtswirksamwerden dieses Erbbaurechtsvertrages (Eingang der Genehmigung des Erbbaurechtsvertrages durch den Grundstückseigentümer beim Notar) nachfolgt.</p>
Altlasten/Baugrund	<p>Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Altablagerung oder eines Altstandortes und auch nicht im Bereich einer Wasserschutzzone oder im Bereich einer Grundwasserverunreinigung.</p> <p>Aufgrund der im Umfeld vorliegenden hohen Grundwasserstände ist im Falle einer Unterkellerung eines zukünftigen Gebäudes höchstwahrscheinlich mit der Notwendigkeit einer bauzeitlichen Grundwasserhaltung (Bauwasserhaltung bzw. Absenkung des</p>

	<p>Grundwasserspiegels zur Trockenhaltung der Baugrube) zu rechnen. Hierfür ist im Vorfeld eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.</p>
Hochwasser	<p>Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes / eines Hochwasser- risikogebietes.</p> <p>Die Grundstücke entlang des renaturierten Teilstückes der südlichen Düssel sind gegen ein Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren geschützt (HQ 100). Bei höheren Abflüssen muss mit einer Überschwemmung der anliegenden Grundstücke gerechnet werden. Im Keller sollten daher nach Möglichkeit keine technischen Anlagen oder wassergefährdenden Stoffe gelagert werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise für den Keller (weiße Wanne, höhergelegte Lichtschächte etc.) wird empfohlen.</p>
Belastungen	<p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und ggf. weiteren erforderlich werdenden Baulasten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei.</p> <p>Hinweis: Die nördlich angrenzende Arrondierungsfläche von ca. 42 m² wird derzeit noch von den Grundstückseigentümern des Reichenbacher Weg 78 genutzt (siehe Objektbeschreibung).</p> <p>Eine Belastung des Grundbuches vor Umschreibung auf die Erbbauberechtigten etwa mit einer Auflassungsvormerkung oder Finanzierungsgrundpfandrechten ist nicht möglich.</p>
Bauverpflichtung	<p>Das Grundstück ist bei Abschluss eines rechtswirksamen Erbbaurechtsvertrages innerhalb von 3 Jahren nach Besitzübergang entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Planung schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen.</p> <p>Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten, das die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz unterschreitet. Die Unterschreitung soll für die zu errichtenden Gebäude</p> <p>a) mindestens 7% des Jahresprimärenergiebedarfs (Qp) und b) mindestens 15% des Transmissionswärmeverlusts (Ht´)</p> <p>des jeweils entsprechenden Wertes eines Referenzgebäudes betragen, welches der Anlage 1 zu §15 Absatz 1, GEG entspricht. Die Reduzierung des Anforderungswertes für den Jahresprimärenergiebedarf resultiert aus dem im GEG vorgeschriebenen Abzug von 25% und einer zusätzlichen Unterschreitung von 7%. (Informationen zur Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau unter www.kfw.de)</p>

	<p>oder das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (www.bafa.de)</p> <p>Werden die vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere Bauverpflichtung und Energieeffizienz, nicht erfüllt, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % der Gesamtkosten (Baukosten etc.) vorgesehen.</p>
Heimfallrecht	<p>Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass die Landeshauptstadt Düsseldorf berechtigt, aber nicht verpflichtet ist, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder an einen von ihr zu bezeichnenden Dritten auf Kosten der Erbbauberechtigten bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen zu verlangen (z.B. Insolvenz der Erbbauberechtigten; Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts; Verstoß gegen Verpflichtungen im Erbbaurechtsvertrag, insbesondere gegen die festgeschriebene Nutzung des Erbbaurechts). Die Entschädigung bei Heimfall beträgt 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen.</p>
Entschädigung bei Ablauf	<p>Sofern das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, hat die Landeshauptstadt Düsseldorf den Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Zeitablaufs.</p>
Veräußerung und Belastung	<p>Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon oder der Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der besitzhaltenden Gesellschaft bedürfen die Erbbauberechtigten der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.</p> <p>Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedürfen die Erbbauberechtigten der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.</p> <p>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 Bestandsgebäuden bis zu einer Höhe von insgesamt maximal 70 % des Sachwertes der Gebäude, baulichen Anlagen und Außenanlagen und der nachgewiesenen Umbau- bzw. Sanierungskosten für Gebäude und/oder bauliche Anlagen, sofern die Valuta ausschließlich zur Finanzierung des Bauprojektes verwendet und eine Einmalvalutierungserklärung des Kreditgebers vorgelegt wird.</p>
Vorkaufsrecht	<p>Ein Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts im Grundbuch eingetragen.</p>

Kosten	<p>Alle mit der Bewerbung im Anhandgabeverfahren, dem Bauantragsverfahren sowie ggf. anschließender Beurkundung und Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Baugemeinschaft / Erbbauberechtigten.</p> <p>Vor Beurkundung eines Erbbaurechtsvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.</p>
---------------	---

Hinweise

1. Makleraktivitäten sind nicht erwünscht!
2. Eine Belastung des Grundbuches vor 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 zur Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht des Grundstücks dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht des Grundstücks. 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 Erbbaurechtsvergabeverfahren bzw. das Veräußerungsverfahren jederzeit - aus welchen Gründen auch immer - abzubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen erfolgt nicht. 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 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.

Anlagen:

1. Lageplan
2. fiskalischer Plan
3. Luftbild
4. Flächennutzungsplan
5. Bebauungsvorgabe
6. Bewerbungsformular