

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/014 -
Wickrather Straße - Wechsel Vorhabenträgerin sowie Verlängerung Bauverpflichtung

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

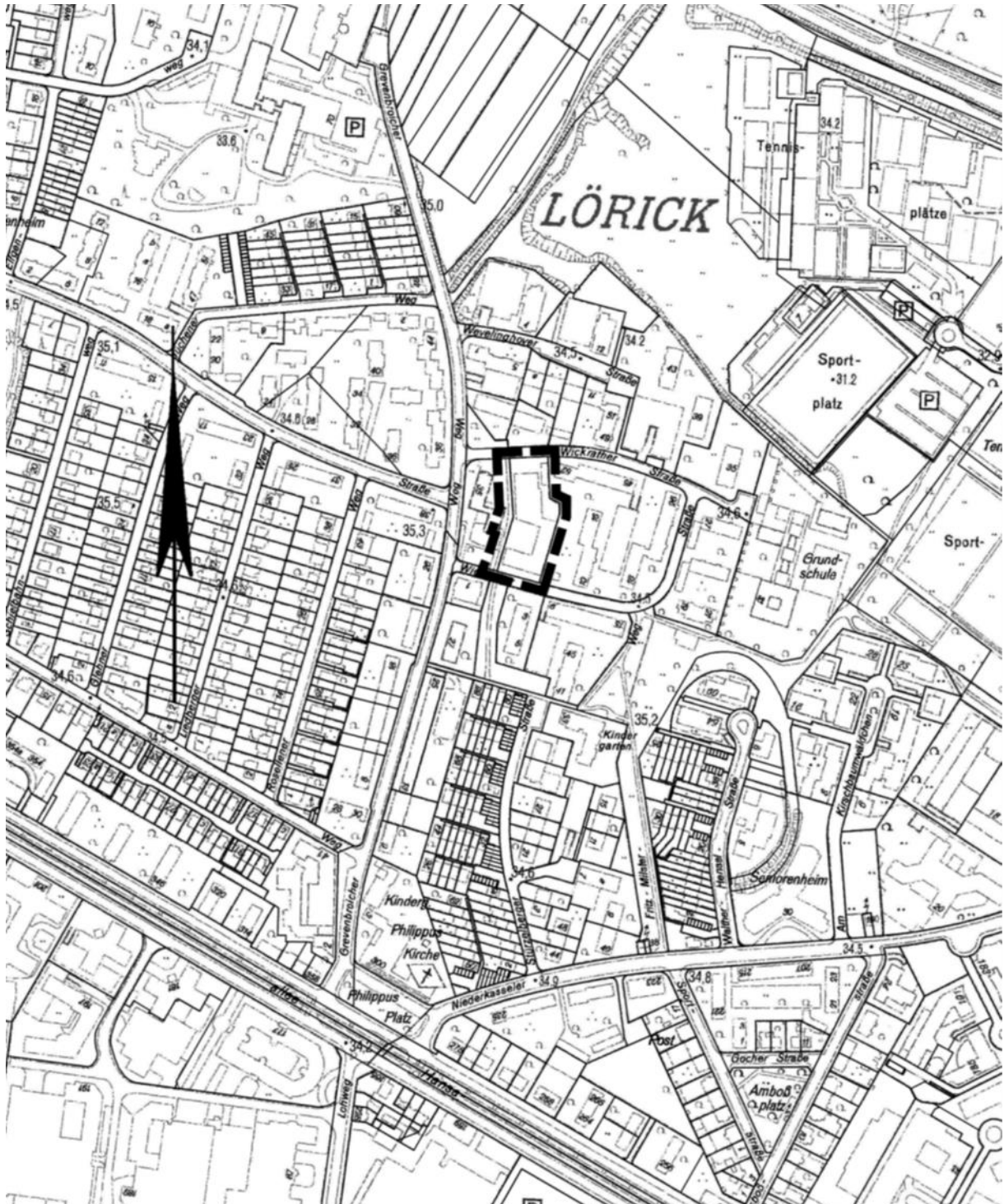
Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	24.09.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Rat	09.10.2025	Entscheidung

Durchführungsvertrag zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 04/014
-Wickrather Straße-

Wechsel Vorhabenträgerin
sowie Verlängerung Bauver-
pflichtung



Beschlussentwurf:

APS Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gemäß § 14 Absatz 1 Nr. 4 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

HFA Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 5 Absatz 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

Rat Der Rat der Stadt stimmt dem Wechsel der Vorhabenträgerin einschließlich Verlängerung der Bauverpflichtung bzgl. des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 04/014 – Wickrather Straße – zu.

Sachdarstellung:

Die Vorhabenträgerin und die Landeshauptstadt Düsseldorf haben am 09.12.2020 einen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/014 –Wickrather Straße– abgeschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 19.12.2020 in Kraft getreten.

Bauverpflichtung lt. Durchführungsvertrag:

Gemäß § 11 des Durchführungsvertrages vom 09.12.2020 hat die Vorhabenträgerin die Bauvorhaben im Vertragsgebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herzustellen. Diese Frist endet am 19.12.2025.

Mit 1. Ergänzungsvertrag vom 12.05.2023 wurde die Bauverpflichtung gemäß § 11 des o.g. Durchführungsvertrages aufgrund wirtschaftlicher Aspekte um 2 Jahre, somit bis zum 19.12.2027, verlängert.

Antrag der Vorhabenträgerin:

Am 28.07.2025 teilte die Vorhabenträgerin mit, dass eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes für die Vorhabenträgerin nicht möglich sei und das Lörick-Karree aus diesem Grund verkauft werde.

Sie beantragte daher den Wechsel der Vorhabenträgerin und gleichzeitig eine weitere Fristverlängerung bis 30.06.2028.

Am 30.07.2025 wurde der entsprechende Kaufvertrag geschlossen und hier vorgelegt. Neue Vorhabenträgerin wird die RheinLand Holding AG mit Sitz in Neuss. Die Baufertigstellung bis Ende 2027 wird von der neuen Vorhabenträgerin angestrebt. Die Fertigstellung sei aktuell für September 2027 angesetzt. Dennoch wird zur Sicherheit eine Verlängerung der Durchführungsfrist bis zum 30.06.2028 beantragt.

Begründung des Antrages:

Die Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft für Baufinanzierung und Bauausführung sind nach wie vor problematisch. Die Vorhabenträgerin trägt vor, dass sie in den letzten Jahren mit mehreren Generalunternehmern verhandelt habe. Die Vertragsangebote würden Gleitklauseln für die Weitergabe extremer Baukostensteigerungen enthalten, die sich sowohl auf Steigerungen der Einkaufspreise der Baumaterialien als auch auf den Einkauf der Bauleistungen von Subunternehmern beziehen. Aus diesem Grund sei es lt. Vorhabenträgerin nicht

möglich, den finanzierenden Banken einen konkreten kostenmäßigen oder zeitmäßigen Rahmen zu benennen, in dem eine Bauausführung umsetzbar wäre. Diese Situation werde zusätzlich durch eine fortschreitende Inflation und Finanzierungsaufgaben der Bankenregulierung verschärft.

Auf dieser Basis sei für das Projekt Wickrather Straße (Lörick-Karree) für die Vorhabenträgerin leider keine wirtschaftliche Finanzierung möglich.

Die Vorhabenträgerin teilte daher Ende Juli 2025 mit, dass sie aus o.g. wirtschaftlichen Aspekten heraus das Grundstück veräußern werde. Es seien seitens der neuen Vorhabenträgerin keine Änderungen des Projektes vorgesehen.

Wie bereits ausgeführt, wurde der entsprechende Kaufvertrag am 30.07.2025 geschlossen und hier vorgelegt. Neue Vorhabenträgerin wird damit die RheinLand Holding AG mit Sitz in Neuss.

Am 31.07.2025 wurde in einem gemeinsamen Termin die neue Vorhabenträgerin vorgestellt. Im Termin wurde u.a. klargestellt, dass die neue Vorhabenträgerin keine Änderungen des Projektes beabsichtigt. Die neue Vorhabenträgerin wird den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag in der vorliegenden Form realisieren.

Die neue Vorhabenträgerin ist an einer schnellen Umsetzung des Projektes sehr interessiert. Ein Bauunternehmen ist bereits beauftragt, der Baustart ist für den 08.09.2025 terminiert.

Bei der neuen Vorhabenträgerin handelt es sich um ein leistungsfähiges Unternehmen. Die RheinLand Holding AG gehört zum RheinLand Konzern der nach dem Geschäftsbericht im Jahr 2024 einen Konzernjahresüberschuss von 6,1 Mio EUR bei einem Eigenkapital von 228,8 Mio EUR erwirtschaftet hat. Hauptaufgabe der RheinLand Holding AG ist u.a. der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Immobilien und anderen Vermögensgegenständen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die neue Vorhabenträgerin bereit und in der Lage ist, dass Projekt durchzuführen.

Das Vorhaben im Vertragsgebiet besteht im Wesentlichen aus Einzelhandels- und Gewerbeflächen (Lebensmittelmarkt), Gastronomie und Dienstleistung sowie ca. 32 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von mindestens 1.575 m². Davon sind 12 Wohneinheiten (Wohnfläche 570,4 m²) im öffentlich – geförderten Mietwohnungsbau sowie 1 Wohneinheit im preisgedämpften Mietwohnungsbau zu errichten. Alle 13 Wohneinheiten (entspricht 40,6 % HKW) werden an Mitglieder des Vereins

„MITEINANDER WOHNEN IN VERANTWORTUNG“ für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes vermietet.

Die Baugenehmigung wurde am 07.04.2022 erteilt und ist aufgrund eines Verlängerungsantrages unverändert gültig.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Wechsel der Vorhabenträgerin sowie der Verlängerung der Bauverpflichtung bis zum 30.06.2028, zuzustimmen.