


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Rahmenbedingungen zur Ausschreibung zum Verkauf der Grundstücksfläche Merowinger Straße/Eduard-Schulte-Straße

Fachbereich:

65 - Liegenschaftsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit	18.11.2025	Vorberatung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	24.11.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die maßgeblichen Kriterien für die Ausschreibung zum Verkauf der Grundstücksfläche im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens gem. Sachdarstellung. Dies unter Aufhebung der Beschlussvorlage APS/091/2023 (Kriterien für die Ausschreibung zur Vergabe im Erbbaurecht), da dieses Verfahren beendet wurde.

Sachdarstellung:

Life Science gehört zu den zukunftsweisenden Branchen und gewinnt immer mehr an Bedeutung. Neue Entwicklungen, z.B. in der personalisierten Medizin aber auch die COVID-Pandemie haben zu einem zusätzlichen Wachstumsschub der Branche geführt.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf (LHD) positioniert sich als internationaler Life Science-Standort und hat sowohl etablierte Unternehmen dieser Branche als auch Startups und akademische Spinn-Offs, Fundamentale und angewandte Forschung und Lehre in dieser interdisziplinären Branche zu bieten. Mit der fortschreitenden Biologisierung der Wirtschaft wird auch eine steigende Anzahl neuer Unternehmensgründungen und universitärer Ausgründungen erwartet. Hinzu kommt ein steigendes Interesse ausländischer Life Science-Unternehmen an einer Ansiedlung in Düsseldorf, bedingt durch die strategische Lage, starke internationale Vernetzung und interkulturelle Ausprägung sowie das gute Angebot hochqualifizierter Fachkräfte. Bereits heute gehört Düsseldorf zu den Top 5 der deutschen Life Science-Standorte, gemessen am Transaktionsvolumen in Life Science-Immobilien.

Die steigende Anzahl neuer sowie das Wachstum bereits ansässiger Unternehmen führt zum signifikanten Anstieg der Nachfrage nach geeigneten Labor- und Produktionsflächen. Diese Nachfrage, insbesondere, wenn Sicherheitslabore des S1/S2-Standards benötigt werden, kann nicht aus derzeitigem Bestand bedient werden. Dies führt dazu, dass die Unternehmen sich entweder außerhalb Düsseldorfs und der Region niederlassen oder ihr Vorhaben aufgeben. Da bezugsfreie Labore in ganz NRW und weit über die Landesgrenzen hinaus extrem knapp sind, werden insbesondere junge Unternehmen in ihrer Entwicklung ausgebremst. Ein weiteres Problem liegt darin, dass die meisten Interessenten eine Wartezeit von 2-3 Jahren bis zur Errichtung eines neuen Laborgebäudes nicht hinnehmen können und auf eine bereits bestehende Laborfläche angewiesen sind. In den Jahren 2020 bis 2024 wurden rd. 95.000m² Labor- und Produktionsflächen in Düsseldorf von rd. 50 Unternehmen nachgefragt. Davon konnten lediglich 500 m² für ein einziges Unternehmen über das gezielte Beenden eines anderen Mietvertrags im LSC realisiert werden.

Von Wohnungen im Laborgebäude wird bei dieser Ausschreibung abgesehen, da die Umsetzung ein hohes Investment erfordert, das notwendige Sicherheitskonzept unwirtschaftlich ist und bauliche Herausforderungen entstehen würden, die das Projekt erschweren. Ausgestattete FlexLabs sind nicht mehr vorgesehen, daher werden für die Mitarbeitenden von kurzfristigen und projektbezogenen Anmietungen keine Unterkünfte benötigt.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat für das Grundstück bereits ein Auswahlverfahren zur Bestellung eines Erbbaurechtes durchgeführt. Die derzeit anhaltenden schwierigen Marktbedingungen, Kostensteigerungen und die Situation am Finanzmarkt führten dazu, dass eine Realisierung des Projektes unter den ausgeschriebenen Bedingungen zur Vergabe im Erbbaurecht für den Bieter wirtschaftlich nicht darstellbar war. Das Verfahren wurde daher mangels Einigung über die Rahmenbedingungen zur Überlassung der Flächen im Rahmen eines Erbbaurechtes beendet.

Da weiterhin Bedarf an Laborflächen besteht, bietet die Landeshauptstadt Düsseldorf die im Lageplan rot gekennzeichnete Grundstücksfläche im Rahmen des nachfolgend näher beschriebenen Verfahrens nun zum Verkauf an.

Der von der bietenden Person bezifferte Kaufpreis sowie das von ihr einzureichende Entwurfskonzept für die Bebauung der zu veräußernden Grundstücksflächen unterliegen dabei dem Wettbewerb.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Unterbilk	18	696	2.181 m ²

A. Kurzbeschreibung	
Objektbeschreibung	<p>Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Bilk nördlich des Merowinger Platzes. Es zeichnet sich durch die nahe Lage zur Uniklinik bzw. Universität und der optimalen Anbindung an das überregionale Straßennetz (BAB 46, B1, B8, B326) sowie das ÖPNV-Netz (Straßenbahnlinien 701, 706; Buslinien 827, 835 u.836) aus.</p> <p>Die direkte Umgebung ist überwiegend durch Büro- und Wohnnutzungen geprägt. Entlang der Merowinger Straße ist vorwiegend Wohnen als Straßenrandbebauung vorhanden. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich zusätzlich ein Büro- und Dienstleistungsgebäude (Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW). Im Westen schließt eine öffentliche Grünfläche an. Das im Südwesten gelegene Grundstück wird als Büro- und Laborstandort (LSC) genutzt. In wenigen Minuten sind Heinrich-Heine-Universität, Universitätsklinikum Düsseldorf, Deutsches Diabetes Zentrum (DDZ), Institut für Umweltforschung (IUF), Center for Entrepreneurship Düsseldorf (CEDUS) der HHU, Startup4MED Gründungsinitiative der HHU erreichbar. Somit liegt das Grundstück im Herzen des lokalen Life Science-Ökosystems.</p>
B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen	
Verfahrensbeschreibung	<p>Das Grundstück soll gemäß der nachfolgenden näher beschriebenen Konzeptausschreibung veräußert werden.</p> <p>Die Veräußerung des Grundstücks soll unter der Voraussetzung an eine*n Investor*in erfolgen, dass die zur Ausführung vorgesehene Entwurfsarbeit und das vorgesehene Nutzungskonzept realisiert werden.</p> <p>Das Verfahren richtet sich an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forschungseinrichtungen mit den Ausrichtungen Biologie, Biotechnologie, weiteren naturwissenschaftlichen Disziplinen, die den Lebenswissenschaften zuzuordnen sind sowie Medizin und Pharma einschließlich Universitäten, Universitätskliniken und Lehrkrankenhäuser, • Unternehmen der Biotechnologie-, Pharma- und Medizintechnik-Branchen, die Laborflächen für ihre Produktionsprozesse oder für Forschung und Entwicklung benötigen, • Immobilien-Entwickler*innen und Immobilien-Investoren*innen mit dem Schwerpunkt auf die

	Asset-Klasse "Life Science-Immobilien".
	<p>Das Vorhaben soll auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5473/025 (s.a. https://maps.duesseldorf.de) umgesetzt werden.</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 der bietenden Person (s. dazu Punkt einzureichende Unterlagen) erfolgt die Auswahl anhand der nachfolgenden Wertungen:</p> <p>1. Kaufpreis – 30 Punkte</p> <p>(Gebot x 30 ./ . höchstes Gebot)</p> <p>2. Nutzungskonzept - 40 Punkte</p> <p>a) Berücksichtigung der geforderten Nutzungen inklusive erforderlicher digitaler, infrastruktureller und technischer Ausstattung – 15 Punkte</p> <p>b) Umsetzbarkeit und Erfahrung des Käufers – 3 Punkte</p> <p>c) Aufteilung der Nutzungsarten (modularer Aufbau) – 2 Punkte</p> <p>d) Berücksichtigung des erf. Betreiberkonzeptes – 15 Punkte (davon bei Laboren– 10 Punkte und als Facility Management des gesamten Gebäudes – 5 Punkte)</p> <p>e) Integration des bestehenden Campus „Life Science Center“ – 3 Punkte</p> <p>f) Nachhaltigkeit (Nachnutzungsmöglichkeit der Labore) -2 Punkte</p> <p>3. Energetische Standards und ökologisches Konzept - 10 Punkte</p> <p>a) Hoher angestrebter energetischer und Nachhaltigkeits-Standard (Effizienzhaus 40 mit QNG Premium ergibt volle Punktzahl) -5 Punkte</p> <p>b) Ökologische Baustoffe, Ressourcenschonung (Zirkuläres Bauen nach DGNB oder Cradle-to-Cradle ergibt volle Punktzahl) - 3,5 Punkte</p> <p>c) Weitere ökologische Ansätze: 1,5 Punkte</p> <p>4. Städtebauliche und architektonische Kriterien - 20 Punkte</p>

	<p>a) Qualität des städtebaulichen und architektonischen Entwurfs (Einhaltung des Planungsrechtes, Städtebauliche Einbindung, Stadtbildverträglichkeit, Umsetzbarkeit, Originalität, Attraktivität der Architektur) - 10 Punkte</p> <p>b) Verkehr (PKW- und Fahrradstellplätze, Anordnung Besucherstellplätze in der Tiefgarage, Anordnung Tiefgarage, Mobilitätsstation und Ähnliches) - 5 Punkte</p> <p>c) Klimaangepasste Architektur - qualitätsvolle Gesamtstruktur und Fassadengestaltung; (klimasensible Baumaterialien und Farbgestaltung, bei der Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünung entweder als Flächenbegrünung oder zumindest Akzentbegrünung zu berücksichtigen, Dach-/ Terrassenbegrünung) - 3 Punkte</p> <p>d) Freiraumplanung - Schaffung eines nutzergruppenspezifischen nutzbaren Freiraumes (Aspekte der Stadtökologie und der Klimaanpassung sind zu integrieren wie geringer Versiegelungs-/Befestigungsgrad bei möglichst hohem Grünanteil, ausreichende Verschattungsmöglichkeiten, nachhaltige Regenwassernutzung) - 2 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 Grundlage der vom Bieter einzureichenden Bauvoranfrage. Weiter wird das Konzept Bestandteil (Bauverpflichtung) des zu schließenden Kaufvertrages.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Veräußerung des Grundstücks unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Landeshauptstadt Düsseldorf steht. Sobald der für die Veräußerung des Grundstücks 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>
Abgabefrist für die Bewerbung	Die Unterlagen / das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen auf der Cloud

	<p>bis zum ..., 12.00 Uhr (Frist wird noch festgesetzt – 4 Monate nach Beginn der Internetpräsenz) hochgeladen sein.</p> <p>Die Zugangsdaten können bei Frau Sporken / Frau S. Hachenberg per E-Mail angefordert werden.</p> <p>Nach Ablauf dieser Frist eingehende Angebote sowie mündliche oder unvollständige Angebote und Angebote per E-Mail, Fax oder in Papierform werden nicht berücksichtigt.</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</p>	<p>Folgende Unterlagen sind in der Cloud hochzuladen:</p> <p><u>Zu Punkt 1 der Bewertungsmatrix</u></p> <p>detaillierte Kaufpreisvorstellung; es ist ein Bodenwert anzugeben, dieser ist informativ aufzuschlüsseln nach BGF bzw. Nutzflächen (Hinweis: zu Vergleichszwecken wird von einem Verhältnis Nutzfläche/BGF von 0,8 ausgegangen s.a. Formblatt)</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei Unterschreiten des Mindestkaufpreises Erläuterung hierzu, ggf. Beifügen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung <p><u>Zu Punkt 2 der Bewertungsmatrix</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungskonzept mit Angaben der Grundfläche, Geschossfläche sowie der BGF und Nutzfläche (ist im Formblatt einzufügen) • für die Labore müssen ein Betreibermodell und ein/e mögliche/r Betreiber/in nachgewiesen werden (sind in das Formblatt einzutragen). <p><u>Zu Punkt 3 der Bewertungsmatrix</u></p> <p>Kurze Erläuterung des energetischen und ökologischen Konzepts und zu nachfolgenden Punkten (ist im Formblatt einzufügen):</p> <ul style="list-style-type: none"> • energetischer und nachhaltiger Gebäudestandard, gegebenenfalls angestrebte Zertifizierungen • nachhaltige Baumaterialien / Zirkuläres Bauen / Cradle-to-Cradle-Ansatz • weitere ökologische Ansätze

Zu Punkt 4 der Bewertungsmatrix

- kurze Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes
- städtebaulich/freiraumplanerische Idee als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu den Gebäudekörpern (inkl. Darstellung der Geschossigkeiten), Erschließung sowie Darstellung der Regelung der Erschließung innerhalb des Grundstücks (vor allem die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage sowie möglicher Anlieferverkehre) sowie Freiraumgestaltung mit Höhenangaben zu Wand- und Gebäudehöhen. Unterbaute Flächen sind intensiv mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Bodendeckern und Rasen zu begrünen. Dabei sind geplante Tiefgaragen/unterbaute Flächen mit Substrat zu überdecken (mindestens 0,80 m + Drainschicht, bei Baumstandorten auf Tiefgaragen/unterbauten Flächen beträgt die Überdeckung mindestens 1,30 m + Drainschicht und 50 m³ durchwurzelbares Substrat) extensive Dachbegrünung aller Flachdachflächen
- aussagekräftige Perspektiven:
 - Merowingerstraße Blickrichtung Süden
 - Blick aus der Eduard-Schulte-Straße
 - Merowingerstraße Blickrichtung Norden
- zwei Schnitte (Ost-West & Nord-Süd im Maßstab 1:250 mit Höhenangaben zu allen Geschosse, Wand- und Gebäudehöhen
- vier Ansichten Maßstab 1:250
- exemplarische Grundrissgestaltung (auch zu Punkt 1 der Bewertungsmatrix) Lage und Größe der Nebenräume, EG-/Regelgeschoss-Grundrisse im Maßstab 1:200
- Nachweis Einhaltung Planungsrecht
- Stellplatznachweis
- Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte 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

	<ul style="list-style-type: none"> • Ausführungen zur Gestaltung der Architektur, d.h. Gestaltungskatalog Materialien, Fassadengestaltung • Ausführungen zur Freiraumgestaltung, Bepflanzungskonzept gemäß B-Plan-Festsetzungen <p><u>Zur Eignung der bietenden Person</u></p> <p>Name und Rechtsform der bietenden Person (= zukünftige*r Vertragspartner*in, s.a. Formblatt), Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die Bauverpflichtung), aktuelle Creditreformauskunft <u>der bietenden Person</u>, Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition</p> <p>Nach Gebotsabgabe ist keine Änderung von Name, Rechtsform etc. (z.B. Bildung von Projektgesellschaften) der bietenden Person möglich. Die Ausschreibung richtet sich in erster Linie an bietende Personen, die beabsichtigen, das Grundstück im Rahmen des eingereichtes Konzeptes dauerhaft zu bewirtschaften. Hierzu sind Ausführungen in geeigneter Form beizufügen.</p> <p>Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pläne als pdf (hohe Qualität, mind. 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität) • Präsentationsblätter als pdf (hohe Qualität, mind. 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität) • Erläuterungsberichte als pdf-Dokument • vollständig ausgefülltes Formblatt als pdf-Dokument <p>Hinweis: Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen sowie fehlende Unterlagen an sich von der bietenden Person nachzufordern.</p>
<p>Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept</p>	<p><u>Planungsrecht und Bebaubarkeit:</u> Für das Grundstück ist gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet festgesetzt. Unzulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von maximal 1,0 fest. Die maximal zulässige GFZ von 3,0 darf um die Fläche unterirdisch hergestellter notwendiger</p>

Stellplätze erhöht werden, jedoch 66% der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal 6, die maximal zulässige Hauptgesimshöhe liegt bei 22,80 Meter. Die Bezugshöhe ist die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Straße. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Analog zu der nördlichen und südlichen Bebauung sollen die vorhandenen Baufuchten fortgeführt werden.

Das Technikgeschoss kann in einer Ausführung realisiert werden, die nicht den Anforderungen an ein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 entspricht, und somit als Nicht-Vollgeschoss einzuordnen ist.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und die nicht überbauten Tiefgaragendecken sind intensiv zu begrünen.

Die Dächer sind als Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Auf der Tiefgarage ist, soweit sie nicht überbaut ist, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 100 cm starken Bodensubstratüberdeckung, bei Baumstandorten von 130 cm Stärke, jeweils zuzüglich Dränschicht anzulegen.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück keine Bereiche fest, in denen Ein- oder Ausfahrten zwingend anzulegen sind. Aufgrund der an der Merowinger Straße gelegenen Haltestelle ist die Erschließung über die Eduard-Schulte-Straße anzulegen. Die Straßenbaumstandorte im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind bei der Anordnung der Tiefgaragen- und Grundstückszufahrten sowie der Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen zu beachten und vollumfänglich zu schützen und zu erhalten.

Die weiteren Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

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 könnte als Grundlage der Planung dienen.

Es ist anzugeben, ob eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung nach Cradle-to-Cradle oder nach einem anderen System wie LEED oder DGNB

	<p>beabsichtigt wird. Der angestrebte Standard ist ebenfalls zu benennen.</p> <p>Ein wesentlicher Anteil des Strombedarfs ist durch die Installation von Photovoltaikanlagen zu decken.</p> <p><u>Baumbestand</u> Auf dem Grundstück befindet sich ein satzungsgeschützter Baum. Über die notwendige Fällung und die Ersatzmaßnahme wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.</p>
<p>Nutzungskonzept</p>	<p>Auf dem Grundstück soll gemäß den baurechtlichen Vorgaben ein Laborgebäude für kurz-, mittel- und langfristige Nutzungen entstehen.</p> <p>Das neu zu errichtende Laborgebäude soll von der Nutzung her wie auch optisch ein integraler Bestandteil des künftigen Life Science-Campus werden. Dieser besteht heute aus dem Gebäudekomplex Life Science Center mit dem Laborgebäude (Merowingerplatz 1a) und dem Bürogebäude (Merowingerplatz 1). Bereits bei der Planung des Life Science Centers vor 20 Jahren wurde das betreffende Grundstück für einen Erweiterungsbau vorgesehen. Einrichtungen wie Gemeinschaftsbereich, Konferenzräume und Cafeteria sind bereits vorhanden und sollen zukünftig von den Mieterinnen und Mietern aller 3 Gebäuden mitgenutzt werden. Hierzu hat der Grundstückseigentümer/Betreiber entsprechende Vereinbarungen mit der Düsseldorfer Innovations- und Technologiezentrum GmbH (Ditec) zu treffen.</p> <p>Das Verhältnis von Laboren zu angeschlossenen Büros soll ca. 65:35 betragen, Laborflächen sind als biotechnologische S1- und S2-Labore definiert.</p> <p>Wünschenswert ist ein modularer Aufbau, der eine flexible Nutzung und Nachnutzung der Laborflächen ermöglicht.</p> <p>Das Konzept des neuen Laborgebäudes hat einen Bereich von rund 100 m² Nutzfläche mit kleinteiligen, und mit Laborbänken ausgestatteten Laboren vorzusehen. Die einzelnen Labore sollen aus einem S1- bzw. S2-Laborraum mit dem dazugehörigen Büroraum oder Auswertungsplätzen in unmittelbarer Nähe zum Laborraum sowie einem Labornebenraum (zur Nutzung als Lagerraum, Geräteraum, etc.) bestehen. Gemeinsame Bereiche wie Teeküche, Toiletten, etc. sollen allen Nutzern zur Verfügung stehen. Diese Labore sollen für</p>

Vermietungen ≤ 1 Jahr dienen.

Sollte künftig keine Nachfrage nach kurzfristigen Vermietungen bestehen, kann der Betreiber für diese Flächen auch eine dauerhafte Vermietung vorsehen. Der Betreiber hat für diesen Fall den Nachfragerückgang von neu gegründeten Unternehmen oder temporären Arbeits-/Projektteams aus etablierten Unternehmen nachzuweisen. Bei einem solchen marktbedingten „Kurswechsel“ ist die Wirtschaftsförderung konsiliarisch hinzuzuziehen.

Ein weiterer Bereich soll für mittelfristige Nutzung auf einer Etage mit rund 2.100 m² Nutzfläche für sog. Modularlabore zur Verfügung gestellt werden. Diese sind kleinteilig und modular mit einem Raster von ca. 25 m² für Laborflächen zzgl. dazugehöriger Auswertungs-Arbeitsplätze (außerhalb des Labors, ca. 4 m²/Auswertungsplatz) auszulegen.

Dies soll die Möglichkeit schaffen, dass sich dort Labore und Büros zu unterschiedlich großen Einheiten zusammenschließen lassen, um sowohl als große Flächen (etagenweise) oder als kleinere Einheiten vermietet zu werden.

Im Erdgeschoss soll für mittelfristige Nutzung mit rund 800 m² Nutzfläche für Laborflächen für nicht-störende Produktion zur Verfügung gestellt werden. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Richtwerte.

Anforderungen an das Laborgebäude umfassen u.a.:

- Standardlaboreinheiten bis S2 Standard
- flexible Bauweise mit Raumaufteilungsoptionen
- kleinteilige Mieteinheiten Labor-/Büro mit Erweiterungsoptionen
- rund 100 m² Nutzfläche möblierte Labore mit ca. 25 m² Laborflächenraster, Auswertungsplätzen
- rund 2.100 m² Nutzfläche für Modularlabore, kleinteilig/modular zusammenlegbar mit ca. 25 m² Laborflächen-Raster
- rund 800 m² Nutzfläche für Produktionslabore im Erdgeschoss
- Lager- und Kühlräume im Untergeschoss (zusammen mit der Tiefgarage)
- Tiefgaragenparkplätze „PKW/Fahrrad“ mit e – Ladestationen

	<ul style="list-style-type: none"> • Entsorgungsräume für Chemikalien und Sonderabfälle • Lkw-Anlieferzone, insb. für Chemikalien/Gase • nachhaltige Bauweise, Energieeffizientes Gebäude, PV-Anlage, E-Ladesäulen, etc. • intelligente Gebäudeleittechnik • zentrale Raumluftechnik für Labore inkl. Luftbefeuchtung und Nachkühlgeräte • Sonderabluft • Notstromversorgung • zentrale Kälteanlage • Brandmeldeanlage • Internetstandleitung (mindestens 2 Gbit) • optional: Reinwasser, Neutralisationsanlage, Kühlzellen, Reinräume
C. Vertragliche Vereinbarungen	
Kaufpreis	<p>Unter Berücksichtigung einer möglichen Ausnutzung von ca. 8.180 m² BGF gemäß DIN 277 (Ausgabe August 2021) geht die Landeshauptstadt Düsseldorf von einem Mindestkaufpreis in Höhe von 8.375.040 EUR aus.</p> <p>Bei der Ermittlung der BGF bleiben Untergeschosse und Technikräume, deren Flächen den technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerkes dienen, 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>(siehe hierzu auch Hinweisblatt Flächen).</p> <p>Geringere Gebote sind nicht automatisch ausgeschlossen und können berücksichtigt werden, sofern diese nachvollziehbar begründet sind.</p> <p>Die Höhe des Kaufpreises ist abhängig von der künftigen Nutzung bzw. des Betreibermodells. Die Landeshauptstadt Düsseldorf erwartet insofern ein Angebot der bietenden Person zur Höhe des Kaufpreises auf der Basis der von ihr*ihm unterbreiteten Konzeptes.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren für die Veräußerung des Grundstücks aufzuheben, wenn keine angemessenen Kaufpreisangebote eingereicht werden.</p>

Zahlungsverpflichtung	Der Kaufpreis ist fällig bis zum Ablauf von 20 Tagen nach Rechtswirksamkeit des Vertrages.
Erschließungsbeitrag/ weitere Beiträge	Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Erstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie Anschlusskosten aller Art, für die ein Bescheid ab dem Tag der notariellen Beurkundung zugestellt wird, hat der Käufer zu tragen. Alle vor dem Tag der notariellen Beurkundung zugestellten Bescheide hat die Stadt zu tragen.
Besitzübergang	Tag nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages
Altlasten/Sachmängel- ausschluss	<p>Das Grundstück befindet sich nicht auf einem Altstandort, jedoch auf einer Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 64. Es liegt weder in einer Wasserschutzzone, noch im Bereich einer kartierten Grundwasserverunreinigung.</p> <p>Altablagerung 64 Bei der Altablagerung 64 handelt es sich um eine ehemalige Auskiesung, die während und vor allem nach dem zweiten Weltkrieg mit angefallenem Trümmerschutt aufgefüllt wurde. Auffüllmaterialien sind überwiegend Bauschutt mit untergeordneten Anteilen an Hausmüll und hausmüllartigen Abfällen sowie Schlacken, Aschen, Bodenaushub, Straßenschotter, Pflastersteine und Asphaltbrocken. Die Mächtigkeit der Auffüllungen liegt bei bis zu 11 m, im Umfeld des angefragten Grundstücks bei ca. 2,4 m. Ggf. ist mit Gründungsprobleme zu rechnen.</p> <p>Weitere Informationen entnehmen Sie der beigefügten Auskunft aus dem Altlastenkataster.</p> <p>Kampfmittelfreiheit: Eine Auswertung von Luftbilddaufnahmen des Zweiten Weltkrieges ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber nicht gewährt werden.</p> <p>Weitere Informationen entnehmen Sie der beigefügten Auskunft Kampfmittel sowie dem Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf, siehe hierzu https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2019-12/merkblatt_fuer_baugrundeingriffe.pdf</p>

	Das Grundstück wird übergeben wie es steht und liegt. Jedwede Haftung für das Grundstück wird ausgeschlossen.
Belastungen	<p><u>Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II / Baulasten:</u> Zurzeit sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen.</p> <p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt mit Ausnahme eventuell erforderlich werdender Dienstbarkeiten (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte etc.) und Baulasten, schulden- und lastenfrei sowie frei von sonstigen Nutzungsverhältnissen.</p>
Bauverpflichtung/Rücktritt	<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 Kaufvertrages beim Bauaufsichtsamt einzureichen. 2. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen. 3. Das Grundstück ist innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung entsprechend der mit der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmten Planung in endgültiger Bauweise auf eigene Kosten und Gefahr zu bebauen. <p>Nach Errichtung des Rohbaus und Installation sämtlicher technischer Anlagen kann der Innenausbau in mehreren Bauabschnitten sukzessive erfolgen.</p> <p>Die Stadt ist zum Rücktritt dieses Vertrages berechtigt, wenn der Käufer den Bauantrag nicht innerhalb der genannten Frist gestellt hat. Das Rücktrittsrecht erlischt mit der Stellung des Bauantrages, wenn es nicht zuvor wirksam ausgeübt wurde. Alle mit dem Rücktritt verbundenen Kosten trägt in diesem Fall der Käufer.</p>
Nutzungsverhältnisse	Der Kaufgegenstand wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben. Die Freimachung des Grundstücks (Entfernen des Grüns etc.) geht zu Lasten des Käufers.

<p>Weiterveräußerungsverbot</p>	<p>Zur Veräußerung des Kaufgegenstandes oder eines Teils davon bedarf der Käufer der Zustimmung der Landeshauptstadt Düsseldorf.</p> <p>Der Käufer verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus dem zu schließenden Kaufvertrag auf eine*n etwaige*n Rechtsnachfolger*in zu übertragen und diese*diesen in gleicher Weise zu verpflichten.</p>
<p>Wiederkaufsrecht</p>	<p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist zum Wiederkauf des Kaufgegenstandes berechtigt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Käufer seine Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt; oder • der Käufer gegen das Weiterveräußerungsverbot verstößt; oder • über das Vermögen des Käufers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung (auch Auseinandersetzungsversteigerung) des Kaufgegenstandes angeordnet wird. <p>Das Recht wird für die Dauer von 10 Jahren im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Die Landeshauptstadt ist unter bestimmten Bedingungen bereit, Grundpfandrechten zugunsten eines Kreditinstituts, welches gemäß dem Gesetz über das Kreditwesen in der jeweils geltenden Fassung in Deutschland Bankgeschäfte betreiben oder Finanzdienstleistungen erbringen darf, den Vorrang vor der zu ihren Gunsten eingetragenen Rückauflassungsvormerkung einzuräumen. Diese Vorrangseinräumung ist jedoch in der Höhe begrenzt auf insgesamt 80 % der Gesamtkosten (netto) nach DIN 276 (Ausgabe Dezember 2018) mit Ausnahme der Kostengruppen 560 bis 599, 600, 750, 800 und mit Ausnahme von Kosten, die nicht vom Käufer, sondern von der Landeshauptstadt Düsseldorf oder Konzernunternehmen der Landeshauptstadt Düsseldorf getragen werden, etwa in Form von Zuschüssen o.Ä.</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Die Löschung des Wiederkaufsrechtes erfolgt nach der Fertigstellung des Objektes.</p>

Schützenswerte Bäume	Der Käufer wird das Grundstück in Abstimmung mit dem Garten-, und Friedhofs- und Forstamt auf schützenswerte Bäume hin untersuchen lassen.
Vertragsstrafe	Erfüllt der Käufer seine vertraglichen Verpflichtungen im Sinne der vorstehenden Ausführungen nicht, so ist die Landeshauptstadt Düsseldorf berechtigt, unbeschadet ihrer sonstigen Rechte, die Zahlung von Vertragsstrafen zu verlangen. Die nähere Ausgestaltung und Höhe der Vertragsstrafen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.
Bürgschaft und Patronatserklärung	Sofern eine Projektgesellschaft Erwerber des Grundstücks werden soll, wird zur Erfüllung der Bauverpflichtung eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft oder eine Bürgschaft eines Kreditinstituts gefordert.
Kosten	Sämtliche mit der Bewerbung und dem Kaufvertrag verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten der Auflassung, der Umschreibung und Eintragungen im Grundbuch, der Notar- und Gerichtskosten, der erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen, Hauseinmessungs- und Vermarktungskosten, ferner die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Vor Beurkundung eines Kaufvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.
Ansprechpartner*in	Frau Hachenberg, Telefon +49 (0)211.89-21490 Frau Sporcken, Telefon +49 (0)211.89-92370 Herr Ehring, Telefon +49 (0)211.89-92365

Hinweise:

1. Aktivitäten von Makler*innen sind nicht erwünscht!
2. Kosten für die Erstellung der Angebote werden von Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht erstattet.
3. 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.
4. Diese Angaben stellen kein rechtsgeschäftliches Angebot der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Veräußerung des Grundstücks dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Veräußerung des Grundstücks. Interessent*innen können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtungen der

Landeshauptstadt Düsseldorf herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Düsseldorf geltend machen.

5. Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren jederzeit - aus welchen Gründen auch immer - abzubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen findet nicht statt. Die Unterlagen werden nicht zurückgesendet.
6. 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.
7. Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltfrei innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.

Vollständigkeit: Das Angebot der bietenden Person muss vollständig sein, d.h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen beinhalten.

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

Vorbehaltfrei: Das Angebot der bietenden Person darf keine Einschränkungen beinhalten.

Formblatt: Das Formblatt ist vollständig auszufüllen und von der bietenden Person zu unterzeichnen. Wird das Formblatt nicht vollständig ausgefüllt und von der bietenden Person nicht unterschrieben, gilt das Angebot als nicht abgegeben.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Unterlagen oder Angaben nachzufordern.

8. Die Landeshauptstadt Düsseldorf wird mit der Auswertung der eingereichten Bewerbungen ggf. ein privates Unternehmen betrauen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Fiskalischer Lageplan
3. Luftbild
4. Bebauungsplan
5. Formblatt inkl. Hinweisblatt Flächen