


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Rahmenbedingungen zum Anhandgabeverfahren zur Grundstücksfläche
Reichenbacher Weg

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 erneute Ausschreibung zum Anhandgabeverfahren „Reichenbacher Weg“. Dies unter Aufhebung der Vorlage APS/024/2021 (Kriterien für die Ausschreibung) sowie der Vorlage APS/071/2023 (Anhandgabe und Bestellung eines Erbbaurechtes), da das Verfahren beendet wurde.

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 erhält ein Grundstück übertragen 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 Erbbaurechtes 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 99 Jahren zur Realisierung eines Bauvorhabens durch eine Baugemeinschaft entsprechend dem nachfolgend näher beschriebenen Verfahren.

Es wird im Vorfeld mittels des nachfolgend beschriebenen **zweistufigen 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 Verfahren entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Text:

Reichenbacher Weg			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eller	32	1163	1.285 m ²

Objektbeschreibung	<p>Das Grundstück befindet sich im östlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf und liegt im Stadtbezirk 8, innerhalb des Stadtteils Vennhausen (Gemarkung Eller).</p> <p>Es liegt in einer verkehrsberuhigten Zone, innerhalb eines ruhigen Wohngebietes und angrenzend an eine öffentliche Grünfläche mit dem neu gestalteten, renaturierten Verlauf der südlichen Düssel.</p> <p>Die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig. 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 (notwendige auf dem Grundstück unterzubringende Nachweisstellplätze)</p>
---------------------------	---

	<p>Berücksichtigung finden. Die aktuellen Regelungen hierzu entnehmen Sie bitte der Internetseite der Landeshauptstadt Düsseldorf unter 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/</p> <p>beziehungsweise http://maps.duesseldorf.de/stellplatzrichtlinie/)</p> <p>Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um eine wohnwirtschaftliche / ziergärtnerisch genutzte Fläche, die Nutzungen sind aufgegeben bzw. werden vor Bestellung des Erbbaurechtes aufgekündigt, die aufstehenden Gebäude wurden abgebrochen. 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>Verfahrensbeschreibung</p>	<p>Das Anhandgabeverfahren richtet sich an Baugemeinschaften, einen Zusammenschluss von Privatpersonen, die ein Bauprojekt für den <u>eigenen</u> Bedarf realisieren möchten. Die angestrebte Vergabe im Erbbaurecht soll unter der Voraussetzung erfolgen, dass die eingereichte Konzeption weiter konkretisiert und zur Ausführung kommt.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens eine Auswahl unter den Bewerbern zu treffen.</p> <p><u>Verfahrensschritt – Konzeptbewerbung</u> Die Bewerber werden aufgefordert, zunächst nur eine Konzeptbewerbung einzureichen. Eine detaillierte Planung eines Architekten*in ist in diesem Schritt noch nicht erforderlich, siehe Spalte „einzureichende Unterlagen/Konzeptbewerbung“. Aus sämtlichen Bewerbern werden dann zunächst drei Baugemeinschaften ausgewählt, deren Gemeinschaftliches / Gemeinwohlorientiertes Nutzungskonzept überzeugt.</p> <p><u>1. Verfahrensschritt – Konkretisierung der Konzeptbewerbung</u> Diese drei Baugemeinschaften werden eingeladen, ein vertiefendes Konzept mit entsprechenden Planunterlagen innerhalb eines angemessenen</p>

Zeitraumes (von 8 ggf. 12 Wochen) einzureichen. Hierfür ist in der Regel eine Unterstützung (Architektur, Stadtplanung o.ä.) erforderlich.

2. Weiteres Verfahren

Nach Ablauf der Abgabefrist dieser erweiterten Konzeptbewerbung werden Vertreter*innen aus der Verwaltung, der Politik und ggf. weiterer Fachkundiger auf Basis der eingereichten Unterlagen und nach Durchführung eines Anhandgabegesprächs, **zwei Bewerbungen** (erstplatzierte, obsiegende Baugemeinschaft und zweitplatzierte, ggf. nachrückende Baugemeinschaft) ermitteln, die den politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Beschlussfassung empfohlen werden. Entscheidungskriterien sind hierbei u.a.

- Gemeinschaftliches Nutzungskonzept und
- städtebauliches Konzept/Architektur
- energetisches und ökologisches Konzept

Parallel bzw. vorab wird das Angebot eines Erbbaurechtsvertrages, welches sämtliche Konditionen des Vertrags unter Berücksichtigung des eingereichten Nutzungskonzepts enthält, für das zu bebauende Grundstück durch das Liegenschaftsamt zur Verfügung gestellt.

Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages sind die schriftliche Annahme des entsprechenden Angebotes sowie die entsprechende Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane notwendig.

Mit Zustimmung / Beschlussfassung ist die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages möglich, vorausgesetzt

- die Baugemeinschaft ist vollständig und ein Nachweis (Mitgliederliste, Bevollmächtigte, quotale Aufteilung) liegt vor.
- eine Finanzierungsbestätigung sowie Eigenkapitalnachweise werden spätestens vier Wochen vor Beurkundung vorgelegt.

Sofern ein Erbbaurechtsvertrag nicht bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Datum der Beschlussfassung mit der erstplatzierten Baugemeinschaft beurkundet werden kann, rückt die zweitplatzierte Baugemeinschaft nach.

Alle bis dahin mit Erstellung, Beurkundung und Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Baugemeinschaft / Erbbauberechtigten.

Die Erbbauberechtigten werden zur Realisierung der eingereichten Planung innerhalb des Erbbaurechtsvertrages verpflichtet. Unter anderem

- ist ein genehmigungsfähiger – nach der

	<p>BauPrüfVO-NRW vollständiger und prüffähiger – Bauantrag / Bauvoranfrage innerhalb von 5 Monaten nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages beim Bauaufsichtsamt einzureichen</p> <ul style="list-style-type: none"> • hat der Baubeginn spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu erfolgen • ist das Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung entsprechend der mit der Landeshauptstadt Düsseldorf abgestimmten Planung in endgültiger Bauweise bezugsfertig zu bebauen.
<p>Abgabefrist für die Konzeptbewerbung</p>	<p>Die Unterlagen / das Angebot für die Teilnahme am Anhandgabeverfahren müssen per Mail unter neue-wohnformen64@duesseldorf.de</p> <p>bis zum (Veröffentlichungszeitpunkt + 5 Monate) xx.xx.202x; 12.00 Uhr eingegangen sein.</p> <p>Bewerbungen die nach Ablauf dieser Frist eingehen sowie mündliche oder unvollständige Bewerbungen und Angebote per Fax werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>einzureichende Unterlagen / Konzeptbewerbung zur vorgenannten Abgabefrist, 12.00 Uhr</p>	<p>Schriftliches (erstes) Konzept mit den nachfolgend genannten Unterpunkten (Kennwerte):</p> <p><u>Gruppe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Angaben zur aktuellen Organisationsform der Privatpersonen / späteren Nutzer*innen (lose Gruppe / Initiative, Verein, o.ä.) und der zukünftigen Rechtsform der Baugemeinschaft (eGmbH, Genossenschaft o.ä.) • Angaben zur Ausrichtung bzw. gemeinsamen Leitbild, gemeinsamer Wohnidee, Nutzungskonzept • Auflistung der vorhandenen Gruppenmitglieder/Privatpersonen und Nennung der Gruppenvertreter*innen (es sollte eine Gruppenstärke von min. 50 % der Gesamtgröße bereits erreicht sein) <p><u>Gebäude (Vorhabenumfang):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ideen eines baulichen Konzepts (max. „Stehgreif- Entwurf“ / Skizzenform – keine ausführlichen Planunterlagen) mit • Schriftlichen Angaben zu bedarfsgerechter Architektur- und Bauqualität, Gemeinschaftsflächen, energetischen Zielen, nachhaltigen Besonderheiten, ggf. weiteren • Schriftlichen Angaben zu Zielgrößen der Wohneinheiten für die jeweiligen x-Personen- Haushalte sowie Gemeinschaftsflächen innerhalb und außerhalb des Gebäudes

	<p><u>Finanzierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Angaben zu geschätzten Gesamtkosten • Nachweis des Eigenkapitals • Angaben zum Finanzierungsbedarf und Finanzierungsumsetzung / geplante Finanzierung (ggf. Angaben zu geplanten Förderungen für soziale und/oder energetischen Zielen) <p>Die zuvor genannten Unterlagen sind als pdf.Dateien einzureichen. Hinweis: Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen von der Baugemeinschaft zu fordern.</p> <p>Im darauffolgenden Verfahrensschritt – Konkretisierung der Konzeptbewerbung – wird von den drei ausgewählten Baugemeinschaften erwartet, dass sie Unterlagen zur Plausibilisierung des baurechtlichen Einfügens nach § 34 BauGB einreichen. Hierbei soll der Aufwand möglichst geringgehalten werden, da Rahmenbedingungen bereits konkret vorgeben sind (siehe Bebaubarkeit). Ebenfalls sollen Aussagen zur Erschließung und Parksituation und konkrete Angaben zu Wohn- und Gemeinschaftsflächen sowie zum energetischen und ökologischen Konzept erfolgen.</p> <p><u>Bitte verwenden Sie für die Angabe der o.g. Kennwerte usw. das Bewerbungsformular.</u></p> <p>Die zuvor genannten Unterlagen sind als pdf.Dateien einzureichen. 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 zum Beispiel in Form eines</p> <p>Mehrgenerationen- (Familien/Wahlverwandten-) Projektes oder 55+-Projektes (für Alleinstehende)</p> <p>die eine kosten- und flächensparende Bauweise anstreben und hierbei insbesondere die Wohnungsgrößen des öffentlich geförderten Segmentes</p> <p>1-Personen-Haushalt = 50m² 2-Personen-Haushalt = 65m² 3-Personen-Haushalt = 80m² 4-Personen-Haushalt = 95m²</p>

	<p>5-Personen-Haushalt = 110m²</p> <p>nicht überschreiten.</p> <p>Bei besonderen Bedürfnissen (Beispielsweise: rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten, Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern) können die vorgenannten Größen angemessen angepasst werden.</p> <p>Mehrere Kleinstwohnungen (Einzimmerwohnung mit Kochnische, Bad oder Dusche) die durch Gemeinschaftsflächen wie Gemeinschaftsküche / -Wohnzimmer ergänzt würden, könnten eine Alternative darstellen. Auch hierbei wäre zu berücksichtigen, dass die Gesamtwohnungsgröße (Einzimmerwohnung + Gemeinschaftsflächen) pro Haushalt nicht wesentlich überschritten würde.</p>
<p>Bebaubarkeit</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 (Gelände ca. 42,80) • 0,3 – GRZ, Grundflächenzahl (§19 BauNVO) • Max. 22m Gebäudelänge des Hauptbaukörpers parallel zum Reichenbacher Weg • Satteldach, Dachneigung 40-50° • 5 m begrünte Vorgartenzone entlang des Reichenbacher Wegs (freizuhalten von Versiegelung durch Stellplätze, Nebengebäude, Müllabstellflächen etc.) <p>Eine Abbildung des Baufensters sowie eine Schemaskizze finden Sie im Downloadbereich.</p> <p><u>Gestaltung der Freiflächen und verkehrstechnischen Erschließung:</u></p> <p>Aufgrund der Gestaltung des Reichenbacher Wegs sind Grundstückszufahrten nur im Bereich der bereits vorhandenen Zufahrten zulässig. Die Stellplatznachweise sind gemäß Stellplatzsatzung zu erbringen.</p> <p><u>Grundwasserstände:</u></p>

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 Untergeschosses (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 (technische Abwassersatzung) in der Fassung vom 19.04.2021 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 den Planungshinweiskarten für die Tag- und Nachtsituation aus der städtischen Klimaanalyse (2020) ist das betroffene Flurstück 1163 (Gemarkung Eller - Flur 32) dem lokalklimatischen Wirkungsraum der Siedlungsflächen zuzuordnen. Es weist sowohl tagsüber wie auch nachts eine mittlere bioklimatische Belastungssituation auf. Durch die Lage unmittelbar neben der Bachaue der Südlichen Düssel kann das Flurstück von der hier stattfindenden nächtlichen Kaltluftproduktion profitieren.

Aus klimatischen Gründen sind Planungen mit einem geringeren Grünflächenverbrauch, einem geringeren Versiegelungsgrad, geringerer Baumasse und Geschossigkeit sowie guter Durchströmbarkeit zu bevorzugen:

- 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

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 soll zunächst nur ein Erbbaurecht vergeben werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird angeregt, dass die den Zuschlag erhaltende erstplatzierte Baugemeinschaft eine entsprechende Rechtsform bildet, zum Beispiel eine Genossenschaft oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eG oder eGbR). Die Baugemeinschaft sollte in der gewählten Rechtsform während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechtes bestehen bleiben, eine spätere Aufteilung des Erbbaurechts in Miteigentumsanteile (Teilerbbaurechte) ist grundsätzlich möglich, frühestens jedoch nach Erfüllung der Bauverpflichtung.</p>
<p>Erbbauzins</p>	<p>Dinglicher Erbbauzins (Eintragung im Grundbuch): Der Erbbauzins beläuft sich auf 41.120,- € jährlich = jeweils 4% des Bodenwertes i.H.v. 1.028.000,-€ incl. Anpassungsklausel (orientiert am Verbraucherpreisindex).</p> <p>Schuldrechtlicher Erbbauzins: In den ersten 10 Jahren des Erbbaurechtes ist nur ein ermäßigter Erbbauzins von 2,5% des Bodenwertes i.H.v. 25.700,-€ inkl. Anpassungsklausel zu zahlen. Die effektive Zahlungspflicht beginnt mit der Bezugsfertigkeit / Inbetriebnahme des Objektes.</p> <p>Nach Ablauf der ersten 10 Jahre ist nur ein ermäßigter Erbbauzins von 3% des Bodenwertes i.H.v. vorläufig 30.840,-€ inkl. Anpassungsklausel zu zahlen. Voraussetzung für die Zahlung des ermäßigten Erbbauzinses ist, dass die Nutzung im Sinne einer Baugemeinschaft erfolgt.</p> <p>Familien mit mindestens zwei minderjährigen Kindern, die dauerhaft im Objekt wohnen, wird eine weitere Ermäßigung auf 1,95% für die ersten 10 Jahre des Erbbaurechtes (bezogen auf den jeweiligen Anteil) gewährt.</p>

	<p>Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde eine oberirdische Bruttogrundfläche (oi BGF) von insgesamt 950 m² unterstellt. (Die oi BGF ist in Anlehnung an die DIN 277 und der Sachwertrichtlinie ermittelt.)</p> <p>Eine Mehrauslastung/Überschreitung der vorgenannten Fläche führt zu einer Erhöhung des zu zahlenden Erbbauzinses. Der endgültige dingliche Erbbauzins wird im Grundbuch zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen.</p>
Zahlungsverpflichtung	<p>Der ermäßigte Erbbauzins (schuldrechtlicher Erbbauzins) wird aufgrund der vorgeschalteten Anhandgabe aufgeteilt und stellt sich wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anhandgabeentgelt in Höhe von 10.280,-€ (= jeweils 1% des Bodenwertes und - Verrechnung des v.g. Anhandgabeentgeltes, mit dem zu zahlenden Erbbauzins im ersten Jahr der Erbbauzinszahlung <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 schuldrechtliche Erbbauzins in 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>
Laufzeit des Erbbaurechtes	<p>Das Erbbaurecht wird für die Dauer von 99 Jahren bestellt, beginnend vom Tage der Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch.</p>
Erbbauzinsanpassung	<p>Die Erbbauzinsanpassung erfolgt im Verhältnis der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020 = 100), gekoppelt an das Verhältnis der Veränderung des Indexstands der Bruttomonatsverdienste zum Zeitpunkt der Änderung. Eine Änderung bleibt außer Betracht, wenn sich der VPI um weniger als 10 % seit Beurkundung oder dem letzten Änderungszeitpunkt geändert hat und weniger als 5 Jahre seit Beurkundung bzw. dem letzten Änderungszeitpunkt vergangen sind.</p>

Lastentragung	<p>Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen treffen, einschließlich der Grundsteuer, alle mit der Erschließung des Erbbaugrundstücks verbundenen Kosten sowie die Kosten der Dichtheitsprüfung für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen.</p> <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>
Besitzübergang	<p>Der Besitzübergang erfolgt mit Beginn des auf die Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrags (Eingang aller erforderlichen Nachgenehmigungen dieses Erbbaurechtsvertrages beim Notar) folgenden Kalendertages. Nutzen und Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Unterganges oder einer zufälligen Verschlechterung gehen vom gleichen Zeitpunkt an auf den Erbbauberechtigten über.</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 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 Hochwasserrisikogebietes.</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).</p> <p>Bei höheren Abflüssen muss mit einer Überschwemmung der anliegenden Grundstücke gerechnet werden.</p> <p>Im Keller sollten daher nach Möglichkeit keine technischen Anlagen oder wassergefährdenden Stoffe gelagert werden.</p> <p>Eine hochwasserangepasste Bauweise für den Keller</p>

	(weiße Wanne, höhergelegte Lichtschächte etc.) wird empfohlen.
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>Folgende weitere Belastungen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorkaufsrecht - Reallast für Erbbauzins nebst Anpassungsklausel - Evtl. Dienstbarkeit für Gemeinschaftseinrichtungen <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>Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Stadt Gemeinschaftsflächen gemäß der vorgelegten Konzeption zu realisieren und dauerhaft der Gemeinschaft zur Nutzung zu überlassen.</p>
Nutzungsverhältnisse	<p>Das Grundstück wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben. Das derzeit bestehende Nutzungsverhältnis (Pachtvertrag über eine Teilfläche von ca. 210 m²) wird unmittelbar vor Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages aufgekündigt.</p>
Heimfallrecht	<p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist 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 gemeinen Wertes des genehmigten Bauwerks zum Zeitpunkt des Heimfalls.</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 gemeinen Wertes des genehmigten Bauwerks zum Zeitpunkt des Zeitablaufs des.</p>

<p>Veräußerung und Belastung</p>	<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 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 bis zu einer Höhe von insgesamt 70, unter bestimmten Bedingungen 80 bis 90% (bei Neubau) der Baukosten nach DIN 276 und bei Bestandsgebäuden bis max. 70 % des gemeinen Wertes des Bauwerks und Außenanlagen und der nachgewiesenen Umbau- bzw. Sanierungskosten für Gebäude und/oder Außenanlagen, sofern die Valuta ausschließlich zur Finanzierung des Bauprojektes verwendet und eine Einmalvalutierungserklärung des Kreditgebers vorgelegt wird.</p>
<p>Aufteilung in Wohneigentum</p>	<p>Eine Aufteilung des Erbbaurechtes in Wohnungserbbaurechte gemäß §§ 30, 8 WEG ist erst gestattet, wenn die Bauverpflichtung erfüllt ist. In zu begründenden Ausnahmefällen kann einer vorherigen Aufteilung zugestimmt werden, wenn eine weitgehende Fertigstellung erfolgt ist.</p> <p>Nach einer Aufteilung haften die einzelnen Wohnungserbbauberechtigten weiterhin noch als Gesamtschuldner für den dinglichen Erbbauzins.</p>
<p>Vorkaufsrecht</p>	<p>Ein Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts im Grundbuch eingetragen.</p>
<p>Kosten</p>	<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 jederzeit – aus welchen Gründen auch immer – abubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen erfolgt nicht. Die Unterlagen werden nicht zurückgesendet.
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.

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

Anlagen:

1. Lageplan
2. fiskalischer Lageplan
3. Luftbild

4. B-Plan
5. Lageplan Nutzungsverhältnis
6. Bebauungsvorgabe
7. Bewerbungsformular