


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens mit Konzeptausschreibung und Höchstgebot des Grundstücks Bastionstraße 24 – Luisen-Gymnasium

Fachbereich:

65 - Liegenschaftsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit	14.04.2026	Vorberatung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	20.04.2026	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	22.04.2026	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	27.04.2026	Vorberatung
Rat	07.05.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt die maßgeblichen Kriterien für die Ausschreibung zum Verkauf der Grundstücksfläche im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens gem. Sachdarstellung.

Sachdarstellung:

Verkauf Luisen-Gymnasium, Bastionstraße 24, an die obsiegende Partei des Investorenauswahlverfahrens bzw. den jeweils nachrangigen Investor bei Ausfall der obsiegenden Partei.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altstadt	7	123	3.566 m²

- erschließungsbeitragsfrei
- erschließungsbeitragspflichtig

Bebauungsplannummer:
Heutige Nutzung: Schule, Luisen-Gymnasium

Verwendung:

- Mehrfamilienhaus für Begünstigte der Einkommensgruppe A, • Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus für Begünstigte der Einkommensgruppe B, • Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus preisgedämpft, • Wohneinheiten (• Eigentumswohnungen)
- Mehrfamilienhaus frei finanziert, • Wohneinheiten (• Eigentumswohnungen)
- Gewerbeobjekt, mit • m² Bürofläche, • m² gewerbliche Nutzung, • m² BGF (oi)
- MK-Objekt, mit • m² Bürofläche, • m² BGF (oi)
- Sonstiges: **Schule**

Begründung:

Das Grundstück ist größtenteils mit dem Schulgebäude Luisen-Gymnasium inklusive Schulhof bebaut. Es handelt sich um ein Grundstück mit einem monumentalen Schulkomplex an der Kreuzung Bastionstraße mit der Kasernenstraße. Das derzeit auf der Bastionstraße 24 ansässige Luisen-Gymnasium wird zum Schuljahresstart 2026/2027 in das neue Schulgebäude auf der Völklinger Straße verlagert, um den Anforderungen an eine moderne Bildungseinrichtung zu entsprechen. Der alte Standort auf der Bastionstraße wird entsprechend aufgegeben und soll vermarktet werden. Die dadurch zur Verfügung stehende und frei gewordene Fläche könnte durch einen Umbau oder eine Umnutzung der Räumlichkeiten für kleinteiligen Einzelhandel im Erdgeschoss (ggf. Gastronomie, kleine Geschäfte), Kulturflächen sowie Dienstleistungen und Büros in den Obergeschossen genutzt werden. Auch ein Hotel und / oder ein Boardinghaus sind denkbar.
 Das Grundstücksgeschäft dient einem gewerbepolitischen Zweck.

Die Ausschreibung des Auswahlverfahrens soll zu folgenden Bedingungen erfolgen:

Verfahrensbeschreibung	<p>Das Veräußerungsverfahren richtet sich an Investor*innen, die an der Realisierung eines innovativen Umnutzungskonzepts in der Kombination kleinteiliger Einzelhandel, Kultur, Dienstleistungen, Büro und ggf. auch Wohnnutzung Interesse haben. Auch ein Hotel und /oder ein Boardinghaus sind denkbar.</p> <p>Sollte eine Beurkundung nicht zwei Monate nach Zuschlag erfolgen, erhöht sich die Kaufpreissumme um 5 % p.a.</p> <p>Das Mindestgebot beträgt 27.500.000 EUR</p> <p>Die LHD behält sich vor, ein mehrstufiges Verfahren durchzuführen. Ebenfalls behält sich die LHD vor, Nachgebote zu fordern, sowie das Verfahren einzustellen, sollten keine wirtschaftlichen Angebote eingehen.</p> <p>Die Beurkundung des Kaufvertrags hat spätestens acht Monate nach Beschluss des finalen Verkaufs zu erfolgen.</p> <p>Vorbehaltlich der Feststellung der Eignung der bietenden Person erfolgt die Auswahl anhand der nachfolgenden</p>
-------------------------------	--

	<p>Wertungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kaufpreis – 80 Punkte (Höchstgebot) 2. Konzept – 20 Punkte (denkmalgerechter Umbau, Konzept zur nachhaltigen und innovativen Nutzung)
<p>Abgabefrist Veröffentlichungstermin + 5 Monate</p>	<p>Das Nutzungskonzept sowie das Kaufpreisgebot für die Teilnahme am Verfahren müssen bis zum XXXX, 12.00 Uhr in der dafür vorgesehenen Cloud hochgeladen sein.</p> <p>Nach Ablauf dieser Frist eingehende Angebote sowie mündliche oder unvollständige Angebote und Angebote per E-Mail oder Fax werden <u>nicht</u> berücksichtigt.</p>
<p>Einzureichende Unterlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufpreisangebot • Freiraumplanerische Idee als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:500 mit Aussagen zur Freiraumnutzung, zur Gebäudebegrünung und zu versiegelten und unversiegelten Flächen sowie leitenden Grünstrukturen. Nachweis des Erhalts der zwei großen 120 Jahre alten Platanen im Innenhof. • Planunterlagen im Maßstab 1:500 mit Darstellung des Bestands und der geplanten baulichen Eingriffe (Gelb für Abbruch, Rot für Neubau), damit der Umgang mit dem Baudenkmal beurteilt werden kann. • Aussagekräftige Perspektiven (aus der Fußgängerperspektive) (siehe Karte Blickrichtung für Anlage): <ul style="list-style-type: none"> ○ Blick von der Bastionstraße aus ○ Blick von der Kasernenstraße aus • Erläuternde Piktogramme • Zwei Schnitte (Ost-West & Nord-Süd im Maßstab 1:200 mit Höhenangaben zu allen Geschossen, Wand- und Gebäudehöhen) • Vier Ansichten von Nord, Ost, Süd und West M 1:200 • Grundrissgestaltung pro Geschoss mit Angabe der jeweiligen Nutzungen, im Maßstab 1:200 • Darstellung der Gebäude und Freiflächen (z.B. Gemeinschaftsfläche, barrierefreie Treffpunkte, Gemeinschaftsgarten, Begrünungskonzept) im Maßstab 1:200 • Prüfplan mit Lage und Anzahl der Stellplätze (PKW und Fahrrad) sowie Standorte für Wertstoffsammelbehälter. Darstellung der Konzeption der Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen • Architektur bzw. Gestaltung, d.h. Gestaltungskatalog Materialien, Fassadengestaltung insbesondere für den nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteil • Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte und Berechnung von GFZ und GRZ I und II sowie Angaben

	<p>zu den unterbauten Flächen entsprechend dem beiliegenden Formblatt</p> <ul style="list-style-type: none"> Erläuterung des Nutzungskonzeptes mit Angaben zu Grundfläche, Geschossfläche und ggf. Wohnfläche (sind in das Formblatt einzutragen) Sofern Wohnungen geplant werden sind auch 5m²/Wohnfläche private Spielfläche auf dem Grundstück nachzuweisen.
<p>Eignung der bietenden Person</p>	<p>Beim Auswahlverfahren können ausschließlich Gebote von bietenden Personen berücksichtigt werden, die folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die bietende Person muss beim Zuschlag der Vertragspartner (Erwerber) im notariellen Kaufvertrag sein. 2) Die bietende Person und an ihr beteiligte Personen dürfen nicht gegen die freiheitlich demokratische Grundordnung verstoßen oder auf einer Wirtschafts-, Handels-, Finanzsanktions- oder Embargoliste der Europäischen Union oder der Bundesrepublik Deutschland aufgeführt sein. 3) Die bietende Person muss finanziell in der Lage sein, die vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Kaufpreiszahlung, zu erfüllen. <p><u>Mit dem Angebot sind demnach einzureichen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Name und Rechtsform der bietenden Person (= zukünftige Vertragspartei), aktuelle Kreditreformauskunft der bietenden Person, Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition, Nachweise zu der vorstehenden Ziffer (2) <p>Nach Gebotsabgabe ist keine Änderung von Name, Rechtsform etc. (z.B. Bildung von Projektgesellschaften) der bietenden Person möglich.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die LHD behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen sowie fehlende Unterlagen von der bietenden Person ggf. auch in Papierform nachzufordern.</p>
<p>Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept</p>	<p><u>Bebaubarkeit/Umbaumöglichkeit und Zielrichtung</u></p> <p>Eine baurechtliche Ausweisung in Form eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt nicht vor. Eine Bebauung bzw. ein Umbau sind nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Das Grundstück grenzt an planungsrechtlich festgesetzte Kerngebiete/Mischgebiete. Die geplante Nutzung soll sich an die Umgebung anpassen.</p> <p>Das Hauptgebäude hat vier Geschosse zuzüglich eines nicht ausgebauten Dachgeschosses sowie einer großen Dachterrasse auf dem vorhandenen Flachdach. Inwieweit das Dachgeschoss ausgebaut werden kann und aus</p>

denkmalrechtlichen Aspekten möglich ist, ist durch die bietende Person im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.

Denkmalschutz

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex besteht aus drei Teilbereichen. Das Hauptgebäude wurde ca. 1904 – 1907 errichtet. Der Erweiterungsbau folgte gemäß Bauunterlagen 1914 und der letzte Anbau 1953. Im Zweiten Weltkrieg wurde insbesondere der Bauteil an der Kasernenstraße teilweise zerstört und wiederaufgebaut. Dieser Zwischenbau (Breite ca. 10 m) ist nicht vom Denkmalschutz betroffen. Das Objekt wurde (ohne die modernen Bauteile) in die Denkmalliste eingetragen, weil es im Zusammenhang mit dem stilistisch verwandten Stahlhof für das Stadtbild und den Grundriss von Bedeutung ist.

Details entnehmen Sie der beigefügten **Stellungnahme zum Denkmalumfang des Instituts für Denkmalschutz und Denkmalpflege beim Bauaufsichtsamt.**

Für das Baudenkmal Bastionstraße 24 gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) in der aktuell geltenden Fassung.

Demnach sind sämtliche Planungen und Ideen für eine Umnutzung des Gebäudekomplexes, insbesondere auch eine mögliche Erweiterung der Geschossfläche (z.B. Dachgeschossausbau) mit dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege frühzeitig abzusprechen. Vor Beauftragung und Ausführung bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DschG NRW.

Im Hinblick auf den Denkmalschutz der Liegenschaft wird – sofern eine weitere Bebauung geplant ist (z.B. als Ersatz für den nicht denkmalgeschützten Anbau) – eine besondere und dem Standort angemessene Architekturqualität erwartet.

Für Baudenkmäler sind unter Umständen erhöhte steuerliche Abschreibungen von Aufwendungen für die Erhaltung oder sinnvolle Nutzung des Baudenkmals gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz möglich. Zudem können für Instandhaltungs- und Restaurierungsarbeiten an einem Denkmal Fördermittel beantragt werden.

Alle Um- und Neubaumaßnahmen sowie Instandsetzung und –haltung des Ensembles sind in Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt sowie dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege durchzuführen. Der Käufer trägt alle Kosten für die im Zuge der Sanierungs-, Um- und Neubaumaßnahmen erforderlichen Arbeiten.

Stellplatznachweis

Die Stellplätze für Nutzende, Mietende, Besuchende und Mitarbeitende sind in geeigneter Form nachzuweisen. Auf § 48 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird hingewiesen. Zur Berechnung der notwendigen Stellplätze

ist die „Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach § 48 Bauordnung NRW (Stellplatzsatzung)“ maßgeblich.

Die aktuellen Regelungen entnehmen Sie bitte folgendem Link:

<https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/60-1/60104-satzung-der-landeshauptstadt-duesseldorf-ueber-die-herstellung-von-stellplaetzen-und-garagen-sowie-von-abstellplaetzen-fuer-fahrraeder-nach-48-bauordnung-nrw-stellplatzsatzung/?L=0>

Zugunsten des Schulgebäudes und zulasten des Nachbargrundstücks Flurstück 71 besteht im Grundbuch des Nachbargrundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Krafffahrzeugabstellrecht). Es handelt sich hierbei um sechs bis sieben Stellplätze, je nach Ausnutzung.

Auf dem Schulgrundstück befinden sich laut Hausakte 26 nachgewiesene Stellplätze. Bei einer wesentlichen Änderung und/oder Nutzungsänderung des Gebäudes sind die Stellplätze neu nachzuweisen und entsprechende Baulasten einzutragen bzw. zu ändern. Dienstbarkeiten stellen keine öffentlich-rechtliche Sicherung dar und sind für den Nachweis von erforderlichen Stellplätzen im Rahmen von Genehmigungsverfahren nicht heranzuziehen. Eine nachträgliche Unterkellerung (z.B. für eine Tiefgarage) dürfte kaum realisierbar sein, da unterhalb des Gebäudes alte Stadtmauern vermutet werden.

Die gute ÖPNV-Erschließung des Gebiets kann ggfs. zu einer Stellplatzreduzierung führen. Zusätzlich können ggfs. Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs zu einer Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze führen. Folgende beispielhafte Maßnahmen sind sinnvoll für den Standort zu wählen oder zu ergänzen:

- Ausweisung von Car-Sharing-Stellplätzen auf eigenem Baugrund
- Mitgliedschaft Car-Sharing gratis für einen noch festzulegenden Zeitraum, ggf. inklusive Fahrguthaben (Hinweis: durch die Einrichtung eines Car-Sharing-Stellplatzes können ca. 5 Stellplätze eingespart werden)
- Nachweis Mieter*innen ÖPNV-Tickets
- Fahrradpool, Fahrradverleihstation
- Attraktive, sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen über die Mindestanforderungen hinaus
- Stromanschluss für E-Bikes
- Vorhalten von Cargo-Bikes

U.a. sind auch Behindertenparkplätze zu berücksichtigen.

Erschließung

Die Ein- und Ausfahrt vor bzw. zum Grundstück erfolgt ausschließlich von der Bastionstraße durch eine Toreinfahrt.

	<p>Die Bastionstraße ist eine Einbahnstraße, die Einfahrt zum Gebäude erfolgt aus nördlicher Richtung ausschließlich über die Königsallee in die Bastionsstraße, die Ausfahrt führt in die Kasernenstraße ausschließlich in nördlicher Richtung. Eine Zufahrtmöglichkeit aus Richtung Süden ist nicht möglich. Nähere Details sind im weiteren Verfahren mit den beteiligten Fachämtern abzustimmen.</p> <p>Details entnehmen Sie dem beigefügten Lageplan Erschließung.</p> <p><u>Freiraum</u></p> <p>Erhalt Platanen Aus stadttökologischen und stadtbildgestalterischen Gründen ist der Erhalt der zwei Platanen im jetzigen Schulhofbereich zwingend vorgegeben.</p> <p>Spielflächen Sollte das Nutzungskonzept Wohnungen vorsehen, sind private Spielflächen (5m² pro Wohneinheit) in ausreichendem Abstand zu dauerhaft genutzten Wohnbereichen nachzuweisen. Die Flächen dürfen sich nicht mit Bewegungsflächen der Feuerwehr überschneiden.</p>
<p>Hinweise der Ausschreibung</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aktivitäten von Makelnden sind nicht erwünscht! 2. Eine Belastung des Grundbuches vor Eigentumsumschreibung ist nicht möglich. 3. Kosten für die Erstellung der Angebote werden von Seiten der LHD 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 LHD zum Verkauf der Liegenschaft dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der LHD zum Verkauf der Liegenschaft. Interessent*innen können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtungen der LHD herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die LHD geltend machen. 6. Die LHD 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. 7. Während des Zeitraums der Veröffentlichung bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen zur Abgabefrist

	<p>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 veröffentlichen Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zu den genannten Ansprechpartnern auf.</p> <p>8. Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.</p> <p>Vollständigkeit Das Angebot der bietenden Person muss vollständig sein, d. h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen beinhalten.</p> <p>Bedingungslos Das Angebot der bietenden Person darf an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft sein, die nicht Bestandteil der Verfahrensbeschreibung sind.</p> <p>Vorbehaltlos Das Angebot der bietenden Person darf keine Einschränkungen beinhalten.</p> <p>Formblatt Das Formblatt ist vollständig auszufüllen und von der bietenden Person zu unterzeichnen. Wird das Formblatt nicht vollständig ausgefüllt (soweit für das Projekt möglich) und von der bietenden Person nicht unterschrieben, gilt das Angebot als nicht abgegeben.</p> <p>Die LHD behält sich vor, weitere Unterlagen oder Angaben nachzufordern.</p> <p>9. Die LHD wird mit der Auswertung der eingereichten Bewerbungen ggf. ein privates Unternehmen betrauen.</p> <p>10. Besichtigungstermine können mit den o.g. Ansprechpartnern vereinbart werden.</p>
--	--

Der Kaufvertrag soll zu folgenden Bedingungen geschlossen werden:

Zahlungsverpflichtung:	<p>Der vorläufige Kaufpreis ist fällig bis zum Ablauf von 20 Kalendertagen nach Rechtswirksamkeit des Vertrages.</p> <p>Der vorläufige Kaufpreis stellt einen Mindestkaufpreis dar. Der Käufer hat eine Kaufpreismachzahlung zu leisten, wenn er mehr m² BGF realisiert.</p>
Erschließungsbeitrag/ weitere Beiträge:	<p>Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Erstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche</p>

	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 LHD zu tragen.
Besitzübergang:	Tag nach Zahlung des vorläufigen Kaufpreises.
Nutzungsverhältnisse:	<p>Zurzeit findet im Gebäude noch der normale Schulbetrieb statt. Nutzer ist das Luisen-Gymnasium. Ein Umzug in ein Ersatzgebäude ist für das Schuljahr 2026/2027 geplant.</p> <p>Außer den Nutzungen eines Trafos durch die Stadtwerke Düsseldorf AG im Keller sowie Flucht- und Rettungsweg über den Schulhof etc. und den zu übernehmenden Baulasten (siehe unter „Belastungen“) bestehen keine weiteren Nutzungsverhältnisse.</p>
Bauverpflichtung/ Nutzungsverpflichtung:	<p>Der Käufer wird zur Umsetzung der eingereichten Planung innerhalb des Kaufvertrags verpflichtet.</p> <p>Die LHD geht hierbei von folgender Abfolge aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ein genehmigungsfähiger - nach der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) NRW vollständiger und prüffähiger - Bauantrag ist innerhalb von 18 Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrags beim Bauaufsichtsamt einzureichen. 2. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen. <p>Das Grundstück bzw. das Gebäude ist innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrags entsprechend der mit der LHD abgestimmten Planung und in enger Abstimmung mit dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege und dem Bauaufsichtsamt zu sanieren und bezugsfertig bzw. nutzungsfertig zu bebauen bzw. umzubauen. Die Umsetzung des im Verfahren eingereichten Nutzungskonzepts wird vorausgesetzt. Sollten sich Verzögerungen durch besondere Erschwernisse (z.B. Denkmalschutz) ergeben, kann die Frist entsprechend verlängert werden.</p>

<p>Belastungen:</p>	<p>Zulasten des Grundstücks Bastionstraße 24 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragungen.</p> <p>Im Baulastenverzeichnis sind eine Baulast für einen Flucht- und Rettungsweg für das Gebäude „Breite Straße 27“ sowie eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des Grundstücks „Breite Straße 29/31“ eingetragen. Beide Baulasten sind zu übernehmen. Details entnehmen Sie der beigefügten Baulastauskunft nebst Lageplänen.</p> <p>Die Übertragung des Grundstücks erfolgt, mit Ausnahme der bestehenden und ggf. erforderlich werdenden Baulasten und Dienstbarkeiten, schulden- und lastenfrei.</p> <p>Folgende Belastungen sind u.a. vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiederkaufsrecht (Rückauffassungsvormerkung) • Dienstbarkeiten • Vertragsstrafen
<p>Sachmängel</p>	<p>Haftungsausschluss für die LHD</p>
<p>Altlasten</p>	<p>Haftungsausschluss für die LHD</p>
<p>Wiederkaufsrecht:</p>	<p>Ein Wiederkaufsrecht zugunsten LHD wird im Rahmen des Kaufvertrages zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen gleichzeitig mit Eigentumsumschreibung vereinbart und im Grundbuch in Form einer Rückauffassungsvormerkung eingetragen.</p> <p>Die LHD ist bereit, Hypotheken und Grundschulden zugunsten eines Kreditinstituts den Vorrang vor der zu ihren Gunsten eingetragenen Rückauffassungsvormerkung einzuräumen und zwar bis zu einer Höhe von insgesamt 80% der Gesamtkosten nach DIN 276 (Ausgabe Dezember 2018) mit Ausnahme der Kostengruppen 560 bis 599, 600, 750 und 800 und mit Ausnahme von Kosten, die nicht vom Käufer, sondern von der LHD oder Konzernunternehmen der LHD getragen werden, etwa in Form von Zuschüssen o.Ä., sofern die Valuta ausschließlich zur Finanzierung des Bauprojektes verwendet und eine Einmalvaluierungserklärung des Kreditgebers vorgelegt wird.</p> <p>Die Löschung des Wiederkaufsrechtes erfolgt nach der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen (insb. Bau- und Nutzungsverpflichtung) auf Antrag des Eigentümers.</p>
<p>Besondere Vereinbarungen:</p>	<p>Die Übertragung des Grundstücks und der Aufbauten erfolgt im jetzigen Zustand, wie sie stehen und liegen.</p> <p>Der Käufer verpflichtet sich, die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten. Eine schriftliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW ist vor Beauftragung und Ausführung von Arbeiten am Baudenkmal einzuholen. Generell sind die Planungen eng mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauaufsichtsamt sowie dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege abzustimmen.</p>

	<p>Der Käufer verpflichtet sich, es zu unterlassen, auf dem Grundstück Geschäfte und/oder Einrichtungen zu realisieren und/oder zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen, die auf ihren auf Dauer ausgerichteten Zweck der Anregung und/oder Befriedigung des Geschlechts-/Spieltriebes dienen. Im Grundbuch wird eine entsprechende Nutzungsbeschränkung eingetragen.</p> <p><u>Bürgschaft / Patronatserklärung:</u> Mit dem Abschluss des Kaufvertrags ist das Stellen einer Bürgschaft bzw. einer Patronatserklärung zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen (unter anderem Bauverpflichtung, Vertragsstrafen, Erfüllung der Energieeffizienz) erforderlich.</p> <p><u>Baumschutz:</u> Auf dem innen gelegenen Schulhof befinden sich zwei mehr als 120 Jahre alte Platanen. Diese sind durch die Baumschutzsatzung geschützt und zu erhalten. Die Bäume sind als Restriktion bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen (Im Bereich der Baumkronen ist ein Mindestabstand von 4,5 Meter zur Baumkrone bei Eingriffen in das Erdreich einzuhalten). Bei der Brandschutzplanung (Anleiterbarkeit), der Erschließungsplanung (inklusive Stellplätze), und der Planung der Baustellenlogistik (Baukrane, Lagerflächen, Baustraßen, Baugerüste) sind die Baumkrone und der zentrale Wurzelbereich (Mindestabstand von 1,5 Meter zur Baumkrone einzuhalten. Während der Bauphase ist außerhalb der Baumkrone mit 1,5 Meter Abstand zur Baumkrone ein fester Baumschutzzaun zu errichten. Eine gärtnerische Nutzung des Hofes zur Verbesserung der Baum-Standortbedingungen sowie allgemeinen stadtökologischen Verbesserung wird erwartet. Der Erhalt (inklusive fachgerechte Pflege und Unterhaltung) beider Platanen wird vertraglich geregelt.</p> <p><u>Anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG</u> In einem Kellerraum des Schulgebäudes (im nordwestlichen Bereich Ecke Kasernenstraße/ Bastionstraße) befindet sich eine Netz- und Kellerstation (Netzumspannstelle), die im Gebäude verbleiben muss. Im Zuge des Verkaufs ist diese Station inklusive der dazugehörigen Stromleitungen grundbuchlich über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu sichern.</p>
Kosten:	Alle mit der Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Käufers.

Auftragssachkonto:	<p>Es erfolgt eine Aufteilung des Kaufpreises bzw. der Erlöse auf das Grundstück (Amt 65) sowie die Aufbauten (Amt 40).</p> <p>Amt 65, Produkt 1111106, Maßnahme 7.00310002, Konto 68210000</p> <p>Amt 40, Produkt 2121701, Maßnahme 7.90000678, Konto 68210000</p>
---------------------------	---

Anlagen:

1. Lageplan
2. Fiskalischer Plan
3. Luftbild
4. Erschließungsplan
5. Stellungnahme Denkmalschutz