

FREI

RAUM LEBEN
17 GRUNDSTÜCKE

GEBAG

PROJEKT

6-SEEN-WEDAU

EIN NEUES STÜCK DUISBURG

08

DER DUISBURGER SÜDEN

EIN ATTRAKTIVER WOHNSTANDORT
DAS BAUGEBIET SÜD IM ÜBERBLICK

14

ENERGIEKONZEPT

NACHHALTIG UND ZUKUNFTSWEISEND WOHNEN

22

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

WASSERSENSIBLES WOHNEN

24

VER- UND ENTSORGUNG

REALISIERUNG UND ERSCHLISSUNG

26

GRUNDSTÜCKE

17 ATTRAKTIVE BAUGRUNDSTÜCKE

GRUNDSTÜCKE GEGEN HÖCHSTGEBOT

30

VERMARKTUNG

BEWERBUNGSVERFAHREN

VORAUSSETZUNGEN ZUR BEWERBUNG
BIETERVERFAHREN

38

GESTALTUNGSVORGABEN


DESIGN

GESTALTERISCHE VORGABEN
FÜR DAS NEUE WOHNGEBIET

44

ZEITPLAN + KONTAKT

56



„UNSERE OZEANE, SEEN, FLÜSSE UND DAS LEBEN, DAS SIE BEHERBERGEN,
SIND SO VIEL MEHR ALS NUR ÖKOLOGISCH, WIRTSCHAFTLICH UND PÄDAGOGISCH WERTVOLL.
SIE HABEN EINEN ENORMEN EMOTIONALEN NUTZEN. SIE MACHEN DAS LEBEN AUF DER ERDE NICHT NUR MÖGLICH,
SONDERN AUCH LEBENSWERT.“

Dr. Wallace J. Nichols
,Blue Mind'

PROJEKT

GRUNDSTÜCKE

VERMARKTUNG

GESTALTUNGSVORGABEN

PROJEKT



6-SEEN-WEDAU
EIN NEUES

STÜCK

DUISBURG

Leben am Wasser: 6-Seen-Wedau! Im Duisburger Süden entsteht ein neuer Stadtteil auf dem Areal eines ehemaligen Rangierbahnhofs.

Auf einer 60 Hektar großen Fläche werden in den kommenden Jahren rund 3.000 Wohneinheiten, ein Nahversorgungszentrum sowie mehrere infrastrukturelle Einrichtungen gebaut.

Optimale Lage im Metropolraum Rhein-Ruhr, in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf und zum Naherholungsgebiet der Sechs-Seen-Platte: 6-Seen-Wedau zählt zu den deutschlandweit größten und interessantesten Stadtentwicklungsprojekten.

6-SEEN-WEDAU SETZT SICH AUS VIER TEILQUARTIEREN
MIT INDIVIDUELLEM CHARAKTER ZUSAMMEN:



Das Quartier „Am Wasserturm“ rund um das denkmalgeschützte Ensemble aus Ziegelwasserturm und dem ehemaligen Stellwerk wird neben Wohnungsbauten auch das Nahversorgungszentrum sowie eine Grundschule beherbergen.



In der „Neuen Gartenstadt“ entstehen in Anlehnung an die benachbarte Gartenstadt Wedau Geschosswohnungsbauten sowie Reihen und Stadthäuser mit hohem Grünanteil.



Weiter südlich wird das „Seequartier“ als dichter und urbaner Stadtraum entwickelt – mit einer neuen Uferpromenade, die direkten Zugang zum See bietet.



Den Abschluss bildet das Quartier „Am Uferpark“, bestehend aus großzügigen Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter Struktur.

DIE GEBAG FLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH (GEBAG FE)
UND DIE STADT DUISBURG VERFOLGEN MIT DEM
NEUEN GEBIET HOHE AMBITIONEN FÜR EINEN ZUKUNFTS-
FÄHIGEN STÄDTEBAU.

ASPEKTE WIE EINE WASSERSENSIBLE STADTENTWICKLUNG,
UMWELTFREUNDLICHE MOBILITÄT, NUTZUNGSMISCHUNGEN
UND KLIMAGERECHTE ARCHITEKTUR SPIELEN
EINE ZENTRALE ROLLE.



**ERSCHLIESSUNG
IN VOLLEM GANG**

**60
HEKTAR**

**RUND
40%
VERMARKTET**

Im Jahr 2020 hat die GEBAG FE mit dem Vertrieb der ersten Investorenbaufelder im Norden des Gebiets begonnen. Durch mehrere erfolgreiche Konzeptvergabe- und Bieterverfahren in den Jahren 2021, 2022 und 2023 konnten sich bereits zahlreiche Investoren einen Grundstückszuschlag sichern.

Vermarktet sind aktuell rund 40 % aller Baugrundstücke, mehrere weitere Vermarktungsabschnitte befinden sich in der Vorbereitung.

Auch die Erschließung des Gebiets ist schon weit fortgeschritten. Der Lärmschutzwall und die Baustraßen sind bereits größtenteils fertiggestellt, die HAUPTerschließungsstraße wurde bereits für den öffentlichen Verkehr freigegeben.

Zahlreiche weitere Informationen zum Stadtentwicklungsprojekt auf der Projektwebsite

[6-seen-wedau.de](https://www.6-seen-wedau.de)

DER DUISBURGER SÜDEN

EIN ATTRAKTIVER WOHNSTANDORT



DER STADTTEIL WEDAU IM DUISBURGER SÜDEN
ZÄHLT ZU DEN BEVORZUGTEN WOHNSTANDORTEN INNERHALB
DER STADT UND DER REGION.

Die Wohnqualität zeichnet sich insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur landschaftlich reizvollen Sechs-Seen-Platte aus. Hier finden sich zahlreiche Freizeitangebote wie Segelclubs, ein Golfclub sowie ein Naturfreibad. Der benachbarte Sportpark Duisburg bietet ein umfangreiches Angebot an Plätzen und Hallen für Fußball, Eishockey und Leichtathletik sowie zahlreiche Anlagen für Wassersportarten wie Rudern, Kanufahren, Wasserski oder Wakeboard.

Das Angebot wird ergänzt durch mehrere Einrichtungen des Spitzensports. Hierzu zählen die Regattabahn, die Sportschule Wedau oder das Stadion des MSV Duisburg. Die Sechs-Seen-Platte geht im Süden nahtlos in ein großes Waldgebiet über, das sich mit einem gut ausgebauten Wegenetz bis in den Düsseldorfer Norden zieht.

URBAN

Im Norden von 6-Seen-Wedau entsteht ein neues Nahversorgungszentrum: Das Angebot reicht über Supermarkt, Lebensmitteldiscounter bis zu Drogeriemarkt und Apotheke sowie weiteren Geschäften. Hier können zukünftig alle Bedarfe der täglichen Versorgung gedeckt werden. In den benachbarten Zentren von Wedau und Bissingheim sind zahlreiche kleine Geschäfte schnell erreichbar – ebenso wie Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote.

Im Gebiet werden zwei neue Kitas und eine Grundschule errichtet, weiterführende Schulen finden sich in der Umgebung. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Mit dem geplanten Bahnhof Wedau wird es zukünftig einen direkten Bahnanschluss an den Duisburger Hauptbahnhof und nach Düsseldorf geben. Buslinien verbinden das Neubaugebiet zudem mit den benachbarten Stadtteilen und der Stadtmitte. Mit dem Auto sind in wenigen Minuten die Anschlussstellen „DU-Wedau“ an der A3 und „DU-Buchholz“ an der A59 erreichbar. Die Fahrstrecke zum Düsseldorfer Flughafen lässt sich somit in rund 20 Minuten zurücklegen.

STADT AM SEE





DAS BAUGEBIET SÜD IM ÜBERBLICK

Das Baugebiet bildet den südlichen Abschluss von 6-Seen-Wedau. Die insgesamt 17 Baugrundstücke bieten Raum für individuelles Wohnen. Dieser Abschnitt gehört zum Quartier Am Uferpark, für das eine geringere bauliche Dichte und individuellere Bauformen als im restlichen Teil von 6-Seen-Wedau vorgesehen sind.

Die 17 Baugrundstücke werden vollständig durch die ringförmige Planstraße I erschlossen, die als verkehrsberuhigte Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr ausgebaut wird.

GRUNDSTÜCKSNUMMER

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (CIRCA-ANGABEN)

1	700 m ²
2	509 m ²
3	509 m ²
4	509 m ²
5	509 m ²
6	509 m ²
7	509 m ²
8	509 m ²
9	509 m ²
10	645 m ²
11	694 m ²
12	520 m ²
13	520 m ²
14	533 m ²
15	458 m ²
16	477 m ²
17	538 m ²



GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN VORBEHALTLICH DER FINALEN VERMESSUNG.
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

ENERGIEKONZEPT

NACHHALTIG UND ZUKUNFTSWEISEND WOHNEN



Für das Baugebiet beschreiten die GEBAG FE und die Stadt Duisburg neue Wege der Energieversorgung. So soll die Stromversorgung für Wohnen zu einem großen Teil über hauseigene Photovoltaikanlagen gespeist werden.

Die Wärmeversorgung ist ausschließlich über Solarthermie oder Luft und Erdwärmepumpen zu sichern. Der Einbau von Erdwärmepumpen ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine Anbindung an das städtische Gas oder das Nahwärmenetz der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) wird nicht erfolgen.



ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

WASSERSENSIBLES WOHNEN

Beim Umgang mit Regenwasser setzt 6-Seen-Wedau neue Maßstäbe: Nach dem Leitbild der „wassersensiblen Stadt“ werden die Niederschläge nicht in Kanäle eingeleitet, sondern an der Oberfläche abgeleitet und zur Bewässerung der Vegetation im öffentlichen Raum verwendet. So werden Kosten gespart und Überflutungen vermieden. Mehrere „Wasserplätze“ dienen im Fall von Starkregenereignissen zudem als Rückhaltebereiche für das Regenwasser.

Über den Bebauungsplan werden die wichtigsten Vorgaben zur wassersensiblen Stadt planungsrechtlich gesichert. Hierzu zählen beispielsweise die Pflicht zur Ausbildung eines Gründachs, detaillierte Vorgaben zum Substrataufbau der Dächer oder der Hinweis auf die Rückstauenebene. In den Kaufverträgen verpflichten sich die Käufer der Baugrundstücke dazu, dieses Leitbild auch auf ihren privaten Grundstücken umzusetzen. Aus diesem Grund sind alle Dächer als extensive Gründächer auszubilden, um das Regenwasser möglichst lange auf der Dachfläche zurückzuhalten.

Im weiteren Verlauf ist das Wasser über Pflasterrinnen, Kastenrinnen oder Muldensteine vom jeweiligen Privatgrundstück auf die öffentliche Verkehrsanlage beziehungsweise in die Versickerungsmulden der Grünflächen zu überführen. Die entsprechenden Einrichtungen im öffentlichen Raum (Verkehrsanlage), die das Niederschlagswasser ebenfalls in die Versickerungsmulden führen, werden im Rahmen des Endausbaus durch die GEBAG FE errichtet. Die hierfür anfallenden Kosten sind im Erschließungskostenbeitrag enthalten. Die Herstellung der Rinnen auf dem Privatgrundstück erfolgt durch den Käufer in Eigenleistung, also auf Kosten des Käufers.



VER- UND ENTSORGUNG

REALISIERUNG UND ERSCHLIESSUNG



DIE ERSCHLIESSUNGSARBEITEN HAT DIE GEBAG FE FÜR DAS NEUBAUGEBIET DURCHFÜHRT. SEIT MITTE 2023 IST DAS NEUBAUGEBIET ERSCHLOSSEN.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten hat die GEBAG FE die Baustraßen hergestellt und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum verlegt. Nach der Realisierung der Wohngebäude wird die GEBAG FE den Endausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen vornehmen.

Das öffentliche Versorgungsnetz für Trinkwasser, Strom und Glasfaser liegt bereits in der öffentlichen Verkehrsanlage. Die Realisierung der Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz ist durch den künftigen Eigentümer in Eigenverantwortung bei den Netzen Duisburg und der Duisburg CityCom zu beantragen. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse sowie etwaiger Baukostenzuschüsse sind ebenfalls von den künftigen Eigentümern des jeweiligen Grundstücks zu tragen. Hinsichtlich der konkreten Bebauung sind die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1061 – II für eine genehmigungsfähige Planung einzuhalten. Für ein städtebaulich anspruchsvolles Erscheinungsbild ist zudem der Gestaltungsleitfaden am Ende des Exposés bindend.

PROJEKT

GRUNDSTÜCKE

VERMARKTUNG

GESTALTUNGSVORGABEN

GRUND- STÜCKE

17

Die 17 bauträgerfreien Grundstücke werden im Zuge eines notariell begleiteten Bieterverfahrens an Privatkunden vergeben. Die Größe der Baugrundstücke variiert zwischen ca. 459 und 700 Quadratmetern. Die genauen Größen der einzelnen Grundstücke können Sie – vorbehaltlich des finalen Vermessungsergebnisses – der Übersicht auf den folgenden Seiten entnehmen.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Je Einfamilienhaus können maximal zwei Wohneinheiten entstehen: eine Hauptwohneinheit und eine untergeordnete Einliegerwohnung. Die Bebauung muss entsprechend der Maßgabe des Bebauungsplanes erfolgen. Darüber hinaus sind die Vorgaben aus dem Gestaltungsleitfaden zu beachten, die zur Wahrung eines qualitativ hochwertigen Gesamterscheinungsbilds beitragen sollen.

ATTRAKTIVE BAUGRUNDSTÜCKE





**BODEN WIRD
VORBEREITET**

**BERICHT
INKLUSIVE**

**OHNE KELLER
DIREKT MÖGLICH**

Die Baugrundstücke werden durch die GEBAG FE für eine spätere Bebauung vorbereitet. Dies bedeutet, dass im Baufenster des Grundstückes sämtliche historische Auffüllungen bis zum gewachsenen Boden entfernt werden.

Im Anschluss erfolgt eine Teilverfüllung mit unbelastetem Bodenmaterial. Der aufgefüllte Bereich des Bodenaustausches sowie der restlichen Freiflächen des Grundstückes werden bis zu einer Höhe von ca. 80 cm unter Straßenniveau (bezogen auf die Mitte des Grundstückes) aufgefüllt.

Diese Bodenaustauscharbeiten werden durch einen Bodengutachter in Abstimmung mit den Vorgaben der Bodenschutzbehörde ausgeführt und begleitet. Jeder Erwerber erhält nach Beendigung der Maßnahmen einen Abschlussbericht.

Auf dieser Verfüllebene hat der Erwerber dann die Möglichkeit, direkt ein nichtunterkellertes Gebäude zu errichten. Für eine mögliche Unterkellerung muss der Erwerber die unbelastete Teilverfüllung wieder ausheben und entsorgen oder im Freiflächenbereich wieder anfüllen.

GRUNDSTÜCKE GEGEN HÖCHSTGEBOT

Alle Baugrundstücke werden im Rahmen einer notariell begleiteten Grundstücksvergabe im Bieterverfahren gegen Höchstgebot vergeben. Der Mindestkaufpreis liegt bei 730,00 €/m² zzgl. Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 % in NRW, Gebühren für Notar und Grundbuchamt ca. 2,0 %). Die Grunderwerbsnebenkosten beziehen sich auf den jeweiligen Gesamtpreis.

Die Veräußerung erfolgt an den jeweiligen Höchstbietenden, sofern der Mindestkaufpreis (730,00 €/m²) erreicht bzw. überschritten wird.

In dem Kaufpreis sind bereits die Erschließungskosten nach § 127 BauGB und die Vermessungsgebühren zur Bildung der Einzelgrundstücke enthalten. Die Kosten für die Hausanschlüsse zur Ver- und Entsorgung sowie ein anteiliger Baukostenzuschuss für die Bereitstellung des öffentlichen Versorgungsnetzes der DVV sind vom Erwerber zu tragen und damit nicht im Kaufpreis enthalten.

Eine Maklercourtage ist nicht zu bezahlen.

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN VORBEHALTLICH DER FINALEN VERMESSUNG.
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



PROJEKT

GRUNDSTÜCKE

VERMARKTUNG

GESTALTUNGSVORGABEN

KAUF

**DIE
VERMARKTUNG**

BEWERBUNGSVERFAHREN



SIE MÖCHTEN SICH FÜR DEN KAUF
EINES DER 17 GRUNDSTÜCKE
BEI UNS BEWERBEN?

**DIE BEWERBUNGSPHASE BEGINNT AM 15.02.2024 UM 00:00 UHR
UND ENDET AM 15.04.2024 UM 23:59 UHR. ENTSCHEIDEND IST DER
E-MAILEINGANG BEI DER GEBAG FE.**

BIS ZU DIESEM ZEITPUNKT NEHMEN WIR IHRE BEWERBUNGEN
MIT DEN DAZUGEHÖRIGEN UND VOLLSTÄNDIGEN
UNTERLAGEN ENTGEGEN.

AB DEM 16.04.2024 UM 00:00 UHR EINGEHENDE BEWERBUNGEN
KÖNNEN NICHT MEHR BERÜCKSICHTIGT WERDEN.
DIE FRIST- UND ORDNUNGSGEMÄSSE EINREICHUNG DER
VOLLSTÄNDIGEN BEWERBUNGSUNTERLAGEN IST FÜR IHRE BEWERBUNG
ELEMENTAR UND MUSS DAHER FOLGENDES BEINHALTEN:

/
das vollständig ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsformular
inklusive Kaufpreisangebote und

/
die ordnungsgemäße Finanzierungsbestätigung.

Bitte senden Sie sämtliche Bewerbungsunterlagen ausschließlich
per E-Mail – vorzugsweise als PDF-Datei – an:
6-seen-wedau@gebag.de

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt gegen Höchstgebot im Rahmen eines Bieterverfahrens. Jeder Interessent kann sich für maximal drei Baugrundstücke bewerben. Für die favorisierten Baugrundstücke müssen die Bewerber Ihre Kaufangebote zwingend unter Verwendung des Bewerbungsformulars per E-Mail einreichen. Weitere Informationen zur Einreichung einer vollständigen Bewerbung inklusive Kaufpreisangebote können Sie ebenfalls dem Bewerbungsformular entnehmen.

**Es werden nur vollständige, unterschriebene und fristgerecht
eingereichte Bewerbungen berücksichtigt.**

ZUSAMMENFASSUNG

BITTE REICHEN SIE BEI IHRER BEWERBUNG FOLGENDE UNTERLAGEN EIN:

Das vollständig ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsformular
inklusive Kaufpreisangebot.

Die Finanzierungsbestätigung für das Grundstück.

Wenn Sie sich auf mehrere Grundstücke (maximal drei Grundstücke gemäß
Bewerbungsformular) bewerben, muss die Finanzierung für das höchste Angebot
bestätigt sein. Darüber hinaus muss die Finanzierungsbestätigung noch
mindestens die folgenden Anforderungen erfüllen:

Vor -und Zuname des Bewerbers/der Bewerber
(muss mit den Daten des späteren Käufers übereinstimmen)

Anschrift des Bewerbers/der Bewerber
(Wohnort, Postleitzahl, Straße, HausNr.)

Bezug zum Projekt 6-Seen-Wedau
(z. B. in der Betreffzeile der Finanzierungsbestätigung)

Unterschrift des Finanzierungsberaters/der Bank

Bitte senden Sie sämtliche Bewerbungsunterlagen ausschließlich
per E-Mail – vorzugsweise als PDF-Datei – an:
6-seen-wedau@gebag.de

ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN

UM AM BEWERBUNGSVERFAHREN TEILNEHMEN ZU KÖNNEN, MÜSSEN DIE TEILNEHMERINNEN UND TEILNEHMER VERSCHIEDENE VORAUSSETZUNGEN ERFÜLLEN:

So kann eine Bewerbung ausschließlich durch natürliche Personen eingereicht werden,
die zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährig sind.

Jede Interessentin bzw. jeder Interessent kann sich auf maximal drei Baugrundstücke bewerben.

Bewerbungen können auch von Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften gemeinsam eingereicht
werden. Diese Personengruppen können sich ebenfalls auf insgesamt maximal drei Grundstücke
bewerben. Eine zusätzliche separate Einzelbewerbung von Personen aus dieser Gruppe
ist ausgeschlossen. Ebenfalls ist eine Einzelbewerbung der jeweiligen Personen aus dieser
Personengruppe nebeneinander ausgeschlossen.

Die Erwerbsmöglichkeit ist für jede Bewerberin/jeden Bewerber bzw. jede Personengruppe
als Bewerber auf ein Grundstück begrenzt.

**Es werden nur vollständige, unterschriebene und fristgerecht
eingereichte Bewerbungen berücksichtigt.**

**Weitere Informationen und Voraussetzungen zur Bewerbung
finden Sie im Bewerbungsformular.**

BIETERVERFAHREN

Die Vermarktung der 17 Baugrundstücke erfolgt im Rahmen einer notariell begleiteten Grundstücksvergabe als Bieterverfahren gegen Höchstgebot.

Für jedes Grundstück werden die Kaufpreisangebote in einer Rangfolge sortiert, absteigend vom Höchstgebot. Bei deckungsgleichen Kaufangeboten entscheidet das Los über die Platzierung.

Rangfolge der Bewerber

Der Bewerber bzw. die Bewerbergruppe (z. B. Ehepaare/Lebensgemeinschaften) – folgend zur besseren Lesbarkeit „Bewerber“, „potenzieller Erwerber“ oder „Bieter“ genannt – mit dem Höchstgebot (1. Rang) für das jeweilige Grundstück erhält den Zuschlag. Die Bewerber mit dem zweithöchsten Gebot (2. Rang) und dritthöchsten Gebot (3. Rang) werden über ihre Platzierungen informiert.

Dadurch kann, sofern der potenzielle Erwerber im ersten Rang innerhalb der Reservierungsfrist verzichtet, der potenzielle Erwerber im zweiten Rang den Zuschlag für das jeweilige Grundstück erhalten. Gleiches gilt für den potenziellen Erwerber im dritten Rang, wenn die im ersten und zweiten Rang stehenden potenziellen Erwerber die Erwerbsmöglichkeit nicht wahrnehmen. Sollte ein Bieter bei mehreren Grundstücken auf Rang 1 stehen, wird ihm das Grundstück mit dem höheren Kaufpreisangebot zugeordnet. Als Bemessungsgrundlage gilt der Angebotspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei deckungsgleichen Kaufangeboten entscheidet das Los über die Zuordnung. Die Losziehung erfolgt im Zuge des Bieterverfahrens ebenfalls unter notarieller Aufsicht.

Somit erhalten alle drei Bewerber (Rang 1, 2 und 3) nach dem Bieterverfahren eine Mitteilung darüber, dass sie zu den Höchstbietenden gehören und in welchem Rang sie stehen. Ferner wird den im zweiten und dritten Rang stehenden Bewerbern ihre Kaufmöglichkeit mitgeteilt, die jedoch nur dann zum Tragen kommt, wenn der erste und/oder der zweite Bewerber von seiner Kaufoption zurücktritt.

Alle übrigen Bewerber werden darüber informiert, dass sie für das jeweilige Grundstück nicht zu den Höchstbietenden (Rang 1, 2 oder 3) gehören. Sollten zu einem bestimmten Grundstück alle drei potenziellen Erwerber abspringen, wird anschließend der nächstplatzierte Bewerber für das jeweilige Grundstück über seine Kaufoption informiert.

Reserveliste

Zusätzlich wird aus den Kaufangeboten für alle 17 Grundstücke, die bei den jeweiligen Grundstücken nicht zu den Höchstbietenden gehören (Rang 1, 2 oder 3), eine Reserveliste erstellt. Die Rangfolge der Reserveliste ergibt sich dabei aus den übriggebliebenen Höchstgeboten. Somit steht der Bewerber aus der Reserveliste mit dem Höchstgebot auf Platz 1 der Reserveliste und der Bewerber mit dem niedrigsten Gebot aus der Reserveliste auf dem letzten Platz.

Für jeden Bewerber aus der Reserveliste wird nur ein Platz – und zwar der mit dem höheren Kaufpreisangebot – in der Reserveliste vorgesehen. Der Anspruch auf die Reserveliste entfällt, sofern ein Bewerber bereits zuvor den Zuschlag für ein favorisiertes Grundstück (Priorität nach Höhe des Kaufpreisangebotes) erhalten hat.

Als Bemessungsgrundlage gilt der Angebotspreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei deckungsgleichen Kaufangeboten entscheidet das Los über die Platzierung in der Reserveliste. Die Losziehung erfolgt im Zuge des Bieterverfahrens ebenfalls unter notarieller Aufsicht.

Die Reserveliste ist keinem bestimmten Grundstück zugeordnet.

Sollten zu einem bestimmten Grundstück alle potenziellen Erwerber zurücktreten, wird dem Höchstbietenden aus der Reserveliste eine Kaufoption für dieses Grundstück angeboten. Das Kaufangebot setzt sich aus dem Durchschnittspreis aller ordnungsgemäßen Angebote für das jeweilige Grundstück zusammen. Sofern für ein Grundstück kein Angebot abgegeben werden sollte, wird der Mindestkaufpreis (€ 730,00/m²) angeboten.

Die Bewerber von der Reserveliste haben nur dann eine Erwerbsmöglichkeit, wenn die jeweils Vorplatzierten der Reserveliste kein Kaufinteresse haben. Sofern ein Bewerber ein Grundstück über die Reserveliste angeboten bekommt, hat er keinen Anspruch darauf, weitere Grundstücke, die im Zuge des Vermarktungsprozesses über die Reserveliste angeboten werden, zu erwerben.

Nach Abgabe der initialen Bewerbung ist ein Wechsel des Bewerbers ausgeschlossen. Die Hinzunahme einer Person, die bislang am Verfahren nicht beteiligt war, kann jedoch nachträglich im Kaufvertrag zum Bewerber aufgenommen werden. Jeder Bewerber kann nur ein Grundstück erwerben. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

PROJEKT

GRUNDSTÜCKE

VERMARKTUNG

GESTALTUNGSVORGABEN

DESIGN

DIE
GESTALTUNGS-
VORGABEN

6-SEEN-WEDAU

EFH-GEBIET QUARTIER AM UFERPARK



GESTALTUNGSLEIFADEN

IM FOLGENDEN WIRD EIN ÜBERBLICK ÜBER DIE GESTALTERISCHEN VORGABEN FÜR DAS NEUE WOHNGBIET GEGEBEN.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen Vorgaben aus dem Bebauungsplan und darüberhinausgehende Vorgaben, die Bestandteil der Kaufvertragsunterlagen sein werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplans (Plan und textliche Festsetzungen) sowie die separaten Vorgaben aus dem nachfolgenden Gestaltungsleitfaden sind zwingend und vollumfänglich einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Vorgaben des Bebauungsplans im Nachfolgenden nur Auszüge bzw. eine inhaltliche Zusammenfassung aus den textlichen Festsetzungen zu finden ist. Die konkreten und vollumfänglichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan Nr. 1061-II zu entnehmen.

GEBÄUDE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE UND NUTZUNGEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Die Gebäude müssen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder errichtet werden. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Baugrenzen und Baulinien sind einzuhalten.
- / Die maximal zulässige GRZ von 0,4 sowie die maximal zulässige GFZ von 0,8 dürfen nicht überschritten werden. Weitergehende Regelungen zur GRZ sind in §19 BauNVO zu finden.
- / Zulässig ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss). Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlich.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Eingeschossige Häuser bzw. Bungalows sind nur auf den Grundstücken 1 – 10 am südlichen Rand des Gebiets zulässig (siehe Abbildung 1), im Übrigen (Grundstücke 11 – 17) ausgeschlossen.
- / Doppelhäuser können auf zwei benachbarten Grundstücken errichtet werden. Dabei ist eine Mindesthausbreite von 5,50 m je Hauseinheit einzuhalten. Sie müssen gleiche Attikahöhen, Fassaden und Fensterfarben sowie gleiche Materialqualitäten aufweisen.
- / Die Eingänge der Häuser sind zur öffentlichen Erschließung hin auszurichten. Lediglich bei Eingängen zu Einliegerwohnungen kann von dieser Regel abgewichen werden.
- / Eine zweite Wohnung ist in Form einer Einliegerwohnung, die der geplanten Hauptwohnnutzung untergeordnet ist, möglich.
- / Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten) ist ausgeschlossen.

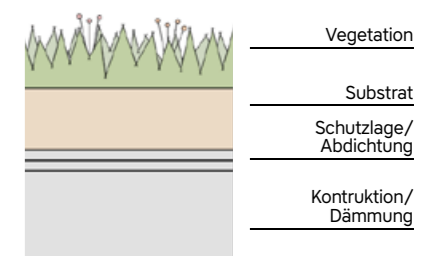
DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Zulässig sind Flach- und Pultdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 15 Grad.
- / Mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik), Antennen und anderen technischen Aufbauten sind Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig.
- / Alle Dachflächen, auch die von Garagen und Carports, sind extensiv zu begrünen und mit Solaranlagen (Solarthermie und/oder Photovoltaik) zu versehen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 8 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster.



TEILGEBIET MIT MÖGLICHEN EINGESCHOSSIGEN BAUTEN HERVORGEHOBEN



3

FASSADEN UND FASSADENÖFFNUNGEN

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Historisierende Architekturelemente (z. B. Säulen, Portikus etc.) sind nicht zulässig.
- / Die Fassaden sind in einem einheitlichen Material und Farbkanon zu gestalten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Stark glänzende oder spiegelnde Materialien sind an Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, nicht gestattet.
- / Es sind hochwertige und langlebige Fassadenmaterialien zu wählen. Hierzu zählen mineralische Putze, Verblendmauerwerk aus Klinker bzw. Backstein oder Holz. Lediglich untergeordnete Bauteile und Baukörper können auch in anderen Materialien, wie Naturstein, Sichtbeton oder Metall, ausgebildet werden. Ihr Anteil darf maximal 25 % jeder Fassadenseite betragen.
- / Aufgrund ihres geringeren Wärmespeichereffekts sind die Hauptfassaden in hellen Farbtönen zu gestalten. Zulässig sind hierbei Weiß- und Cremetöne, helle Grautöne und helle Erdtöne. Bei der Auswahl empfiehlt sich die Orientierung an den in der Abbildung 6 gezeigten RAL Werten. Auch bei Verblendmauerwerk oder Holz sind helle Farbtöne zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und Baukörper können auch dunklere Farbtöne verwendet werden.
- / Fassadenbegrünungen sind bei Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, nur partiell zulässig. Alle anderen Fassadenseiten dürfen auch groß oder vollflächig bepflanzt werden.
- / Alle Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, müssen gegliedert sein. Der Öffnungsanteil der Straßenfassade darf 30 % nicht unterschreiten. Zu den Öffnungen zählen Fenster, Türen und Loggien. Als Farben für die Außenseiten der Fenster, Eingangstüren und Absturzsicherungen sind zu Weiß, Grau oder Brauntöne zu wählen.
- / Fensterflächen und sonstige verglaste Elemente an den Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, sind transparent und farblos auszuführen. Bäder und WCs sind hiervon ausgenommen.



RAL DESIGN
0009000



RAL DESIGN
0709020



RAL CLASSIC
9003



RAL CLASSIC
9001



RAL DESIGN
0709010



RAL DESIGN
0008500

4

TECHNISCHE ANLAGEN AM UND AUF DEM GEBÄUDE

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

/ Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (in der Planzeichnung des Bebauungsplans als GHmax. bezeichnet) ist für technische Aufbauten um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Technische Anlagen müssen sich gestalterisch und farblich der Architektur unterordnen. Sie sind – wenn möglich – einzuhausen.
- / Antennen oder Satellitenschüsseln sind auf dem Dach oder – falls dies nicht möglich ist – an den der Straße abgewandten Fassaden anzubringen.
- / Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind an Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, nicht zulässig.
- / Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Klimaanlage sind nicht auf dem Dach oder an der Fassade, sondern neben oder hinter den Gebäuden anzubringen.
- / Die Grundstücke werden nicht mit Gas oder Fernwärme versorgt. Die Eigentümer haben zwingend für eine regenerative Wärmeversorgung ihres Hauses auf dem Grundstück zu sorgen.

5

GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den speziell festgesetzten Flächen (St, Ca, Ga) sowie im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig.
- / Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten) sind keine Stellplätze, Carports und Garagen und keine sonstigen baulichen Nebenanlagen zulässig.
- / Sowohl die Stellplätze samt ihren Zufahrten sowie Garagenzufahrten und private Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung, Schotterrasen) zu befestigen.
- / Längsseiten von Garagen, Carports und Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs und Grünflächen und auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.
- / Bauliche Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Fahrradschuppen etc., sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke zulässig. In den Vorgärten sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- / Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von jeweils 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zu Stellplatz, Carport oder Garage zulässig. Dies gilt auch für Gebäude mit Einliegerwohnung und für zwei nebeneinanderliegende Stellplätze.
- / Kies, Schotter oder Splitt sind als Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen nicht erlaubt.
- / Die gestalterischen Vorgaben für Hauptgebäude, wie sie in diesen Gestaltungsrichtlinien festgelegt sind, gelten auch für alle baulichen Nebenanlagen, wie z. B. Garagen.

6+7

MÜLLBEHÄLTER, PRIVATE VORGÄRTEN, GÄRTEN, BEPFLANZUNG

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / In dem Baugebiet werden Gemeinschaftsmüllanlagen (Unterflursysteme) durch die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Duisburg errichtet und bewirtschaftet.
- / Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter sind nicht zulässig.
- / Sollten darüber hinaus Abfallbehälter erforderlich sein gelten für diese die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan (Örtliche Bauvorschriften)

- / Vorgärten sind definiert als Bereich zwischen der Fassade der jeweils straßenzugewandten Kfz-Erschließung und der Straßenbegrenzungslinie.
- / Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garage und Carport, Zuwegung zum Eingang, Abstellbereich für Müllbehälter) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf maximal 60 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Vegetation (Rasen, Büsche, Bäume etc.) anzulegen.
- / Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Anpflanzstammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Die Grundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die einen wertvollen Beitrag zur Ökologie und zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Es sollten Laubbäume 1. Ordnung (Großbäume) oder 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) gepflanzt werden.
- / Bei der Bepflanzung ist auf die Bestimmungen des Nachbarrechts, insbesondere das Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW), zu achten.
- / Kies, Schotter oder Splitt sind als Befestigung von Wegen und Flächen in Garten und Vorgarten nicht erlaubt.

8

EINFRIEDUNGEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan (Örtliche Bauvorschriften)

- / Zur Einfriedung der Grundstücke an Erschließungsflächen sind Hecken von mindestens 1,0 m bis maximal 2,0 m Höhe, in Vorgärten von maximal 1,0 m Höhe zu pflanzen. Schritthecken sind zweireihig mit mindestens 1,0 m Breite zu pflanzen. Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen. Eine Ausnahme hiervon kann zugelassen werden, wenn sich die nebeneinander liegenden Eigentümer auf eine gemeinsame Grenzbepflanzung und deren Pflege einigen.
- / Es sind nur innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Zäune) sind im jeweiligen Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von maximal 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
- / Der bei der Errichtung von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhaltenen Abstandsstreifen von 1,0 m ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Sichtschutz gegenüber Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Raum ist ausschließlich über Begrünung herzustellen. Ausgenommen davon sind die jeweiligen Terrassenbereiche. Die Regelungen zu Sichtschutzzäunen in diesem Bereich finden sich in den rechtlichen Vorgaben wieder.

ZEITPLAN



15. FEBRUAR 2024
VERÖFFENTLICHUNG
UND INFORMATION
AN ALLE GELISTETEN
INTERESSENTEN

15. APRIL 2024
ENDE DER
BEWERBUNGSFRIST

**VORAUSSICHTLICH
APRIL 2024**
BEGINN DER
AUSWERTUNG DES
BIETERVERFAHRENS

**VORAUSSICHTLICH
MAI 2024**
BEKANNTMACHUNG

4
3
2
1

FREDERICK GIPPER
VERTRIEB
0203 6004-230
FREDERICK.GIPPER@GEBAG.DE



PETER RIEGEL
VERTRIEB
0203 6004-178
PETER.RIEGEL@GEBAG.DE

IMPRESSUM

GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH
GEBAG FLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

TIERGARTENSTRASSE 24–26
47053 DUISBURG

0203 6004-0

INFO@GEBAG.DE
GEBAG.DE

STAND / FEBRUAR 2024
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

SIE HABEN FRAGEN?
WIR HELFEN IHNEN GERNE WEITER!

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

2/24