

Investorenwettbewerb

„Entrée en Ville - Parkhaus Contournement“

Wettbewerbsunterlage

Inhaltsverzeichnis

▶ 1. Präambel	3
1.1 Differdingen	3
1.2 Entrée en Ville	4
▶ 2. Ausgangssituation	6
2.1 Projektgrundstück	6
2.2 Bodenverhältnisse	6
2.3 Erschließung und Infrastruktur	7
2.4 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	8
2.5 Lage und Anbindung	9
2.6 Angrenzende Projekte	10
▶ 3. Projekt „Parkhaus Contournement“	11
3.1 Städtebauliche Anforderungen	12
3.2 Architektonische Anforderungen	12
3.3 Anforderungen an das Nutzungsprogramm	13
3.4 Preis	15
▶ Anlagen	16

1. Präambel

1.1 Differdingen

Die durch ihre Stahlindustrie bekannt gewordene Stadt und Gemeinde Differdingen befindet sich im Süden des Großherzogtums Luxemburg im Kanton Esch an der Alzette. Als Teil des Dreiländerecks grenzt der zweitgrößte Kanton Luxemburgs direkt an die belgische Provinz Luxemburg und die französische Region Lothringen.

Mit rund 27.800 Einwohnern ist Differdingen die drittgrößte Gemeinde Luxemburgs. Auf einer Fläche von 22,2 km² umfasst die Gemeinde fünf Ortschaften: Differdingen, Oberkorn, Niederkorn, Lasauvage sowie Fond-de-Gras.

Mit der Entdeckung von Eisenerzvorkommen und der damit einhergehenden Eisen- und Stahlindustrie begann für Differdingen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts der industrielle Aufschwung. Seitdem ist die Gemeinde Differdingen durch ihren historisch gewachsenen Industriekern charakterisiert und städtebaulich insbesondere durch die verschiedenen Industriebauten geprägt.

Nach der Stahlkrise der 1970er Jahre wurde die Produktion zurückgefahren und ein struktureller Wandel der gesamten Region eingeleitet. In den vergangenen Jahren wurden unter anderem Projekte zur Neugestaltung und Aufwertung des Dorfzentrums sowie der Freiräume und Plätze in der Stadt („Place du Marché“, „Parc Gerlache“, „Rue de la Liberté“) vorangetrieben. Die Modernisierung der Großstraße sowie die Entstehung der neuen Wohnanlagen „Terrasses de la Ville“ ergänzen das neue Bild des Stadtzentrums.

Parallel dazu verfolgt die Stadt Differdingen aktuell verschiedene städtebauliche Projekte. Hierzu zählt z.B. die Neugestaltung des Platzes der früheren Differdinger Kirche mit der Grundsanierung und dem Umbau des „Aalt Stadthaus“, die Entwicklung des „Plateau funiculaire“ im Osten der Stadt und das Entwicklungsprojekt „Entrée en Ville“.

1.2 Entrée en Ville

Im Westen der Stadt, entlang der N31/Boulevard Emile Krieps, liegt der Differdinger Stadteingang. Das großflächige Areal wird im Rahmen verschiedener städtebaulicher Teilprojekte entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Abbildung 1 visualisiert das Areal und die entsprechenden Teilprojekte. Die zugehörigen Grundstücke wurden bzw. werden an Investoren verkauft oder verpachtet und durch die Investoren entwickelt.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist in südlicher Richtung zum Stadteingang bereits das Areal „Plateau funiculaire“ durch Wohnungsbebauung entwickelt worden. Des Weiteren ist durch einen Investor des Einkaufs- und Geschäftszentrums „OPKORN“ (Center Commercial) realisiert worden. Angrenzend an das Einkaufszentrum liegen der 56m hohe „Aurea-Tower“ und der 60m hohe, aus zwei Türmen bestehende, „Gravity Tower“, die Wohneinheiten sowie Geschäfts- und Büroflächen schaffen.

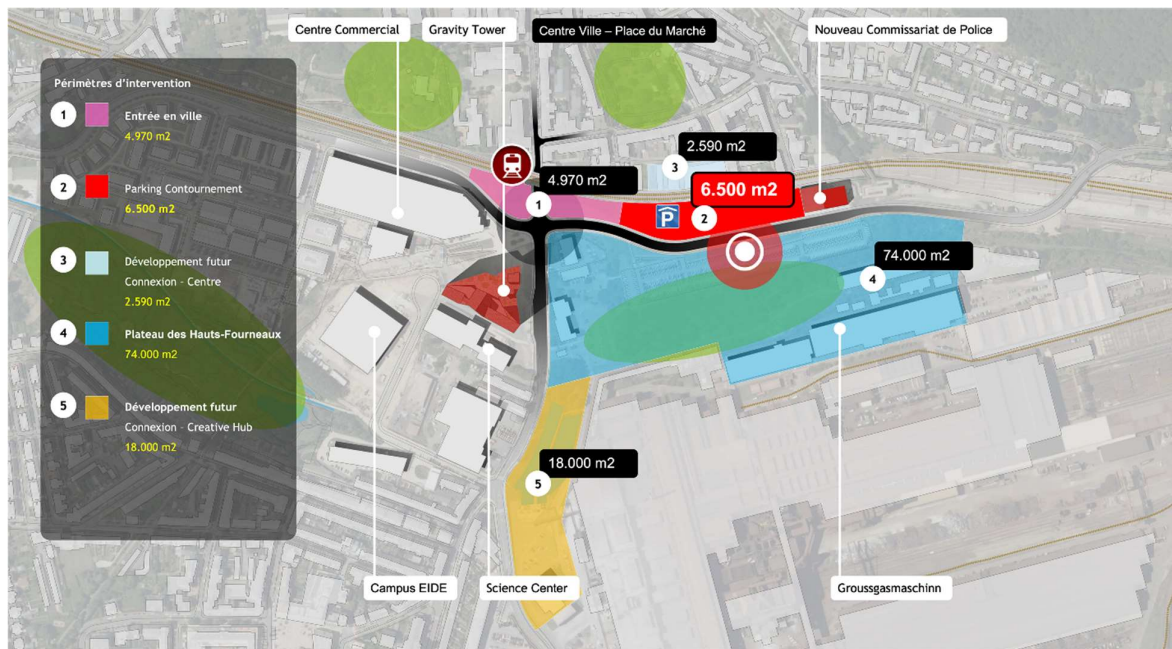


Abbildung 1: Makroperspektive Entrée en Ville

Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals sollen weitere Grundstücke unter der Überschrift „Entrée en Ville“ in mehreren Etappen entwickelt werden. In dieser Ausschreibung handelt es sich um das Projekt „Parkhaus Contournement“. Im Zentrum der Planung steht ein Parkhaus mit ca. 500 Parkplätzen und einem Gebäude für Einzelhandels- und Kommerzflächen sowie tertiäre Aktivitäten an der Südspitze (s. Abbildung 2).

Der Bedarf für dieses Projekt begründet sich aus der direkten Anbindung an das Stadtzentrum, dem erhöhte Publikumsverkehr durch die umliegenden Einzelhandels- und Geschäftsflächen sowie dem nahgelegene Bahnhof Differdingen. Die in Abbildung 2 markierte Fläche visualisiert die aktuelle und zukünftige Nutzung des Grundstücks.

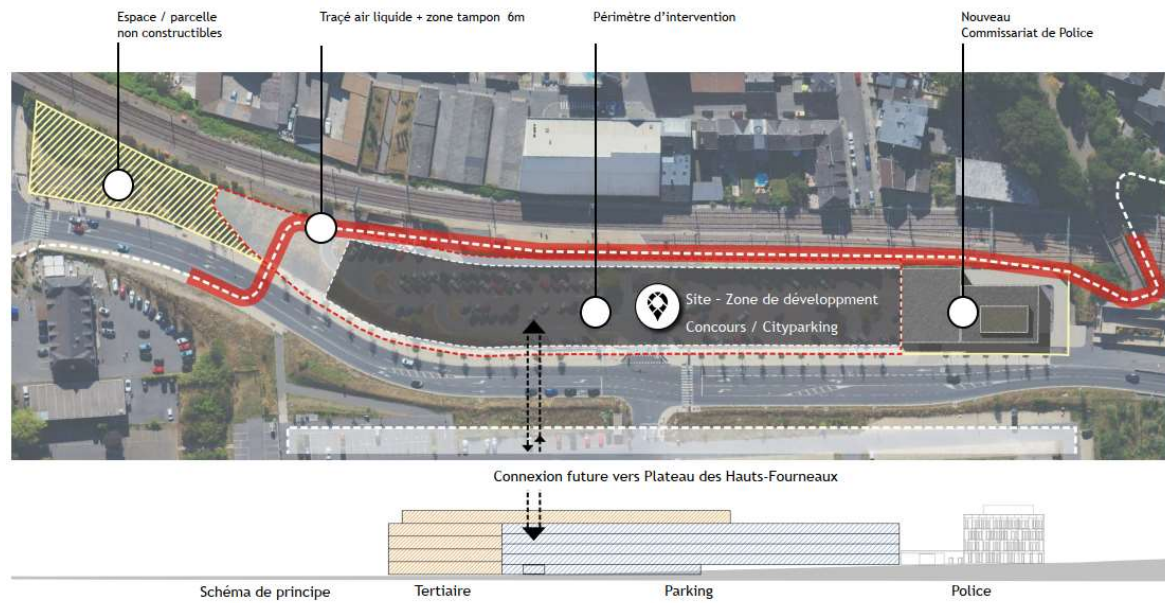


Abbildung 2: Schematische Darstellung des Projektgrundstücks und der Bebauung (s. Anlage 4)

2. Ausgangssituation

2.1 Projektgrundstück

Das ca. 0,6 ha brutto große Projektgrundstück befindet sich in Differdingen, westlich des Stahlwerks ArcelorMittel und wird durch die Av. de la Liberté im Westen, die Rue Emile Mark im Süden und die Bahnstrecke zwischen Oberkorn und Niederkorn im Osten begrenzt.

Das benannte Grundstück wurde in der Vergangenheit durch das anliegende Stahlwerk genutzt und bietet aktuell Stellflächen für PKW. Das Grundstück ist in Besitz der Gemeinde Differdingen.

Es können zwei Lagepläne des Grundstücks (Anlage 02.1 & 02.2), eine Visualisierung des Stadtteils (Anlage 03) und ein Orthophoto des Grundstücks (Anlage 05) sowie ein Flächennutzungsplan des Projekts (Anlage 06) und der topographischen Erhebungen (Anlage 09) dem Anhang entnommen werden. Abmessungen und Flächenangaben sind vor Ort durch den Investor zu verifizieren.

Des Weiteren steht eine Karte zu archäologischen Gebieten für die Gemeinde Differdingen zur Verfügung (Anlage 13), in der das Projektgrundstück als „Grundstücke mit archäologischem Potenzial“ ausgewiesen wird.

Das Projektgrundstück liegt unmittelbar neben einer Eisenbahnstrecke und einer Straße. Aufgrund dessen sind für die Planung die Lärmzonen der Eisenbahn (Anlage 14.1) und die Lärmzonen des Straßenverkehrs (14.2) zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang sei präzisierend angemerkt, dass es sich bei den zur Verfügung gestellten Planunterlagen um Unterlagen handelt, die als erste Grundlage für die Planungen des Investors herangezogen werden kann, es sich jedoch nicht um abschließende Feststellungen handelt. Grundsätzlich sind sämtliche Angaben durch den Investor vor Ort zu prüfen.

2.2 Bodenverhältnisse

Die Bodenqualitäten und somit Gründungsverhältnisse (Bodentragfähigkeit, Grundwasserstände, Auftreten von Schichtenwasser) können sich erfahrungsgemäß in kurzen Distanzen sehr unterschiedlich darstellen.

Grundsätzlich ist der Baugrund durch den Investor auf seine geotechnischen Eigenschaften hin zu untersuchen. Der Gemeinde Differdingen liegt eine Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 2012/2013 (Anlage 10.1 und 10.2) für das Projektgrundstück vor. Des Weiteren liegt eine Baugrunduntersuchung für das angrenzende Grundstück aus dem Jahr 2019 (Anlage 11) vor.

Der Baugrunduntersuchung ist zu entnehmen, dass das Grundstück in der Vergangenheit durch das anliegende Stahlwerk genutzt wurde. Auf dem Grundstück befanden sich zum einen Schienen zum Abtransport von produzierten Waren und zum anderen eine Halde, auf der das Stahlwerk Hochofenschlacke deponiert hat.

Unter dem modernen Unterbau des Parkplatzes (Asphalt und sandig-kiesige Aufschüttung bis zu einer Tiefe von 1,2 bis 2,3 m) befinden sich, bis zu einer Tiefe von 8 bis 10 Metern, miteinander verbundene Schichten aus Hochofenschlacke. In den Schlackeschichten befinden sich bis in eine Tiefe von 5 bis 7 Meter noch massive Betonfundamente mit schweren Eisenteilen. Ein Substrat aus wenig durchlässigen Tonmergelgestein wurde in einer Tiefe von 6,40 bis 8,50 Metern von der Erdoberfläche angetroffen. Weiterführende Angaben zum Baugrund sind der Baugrunduntersuchung zu entnehmen.

Etwaige Einflüsse der Bodensanierung auf die Terminplanung sowie den erforderlichen Umfang der zu erbringenden Erd- und Tiefbauarbeiten, wie z.B. die Erstellung und Absicherung der Baugrube, sind durch den Investor im Rahmen der Angebotserstellung zu berücksichtigen.

2.3 Erschließung und Infrastruktur

Im Zuge der Gesamtprojektentwicklung „Entrée en Ville“ wurde der angrenzende Kreisverkehr in östlicher Richtung entlang der Rue Emile Mark verschoben und in eine Kreuzung umgewandelt. Ferner wurde die Rue Emile Mark selbst vollständig erneuert. Die Infrastrukturmaßnahmen wurden durch die Gemeinde Differdingen durchgeführt und umfassten ebenfalls die Erneuerung der vorhandenen Infrastrukturnetze und Medienversorgung. Die Infrastrukturmaßnahmen wurden Ende 2018 abgeschlossen.

Das Grundstück wird zum aktuellen Zeitpunkt als Parkfläche genutzt. Die Zufahrt über die N31/Av. de la Liberté ist hierfür gegeben.

Die notwendigen Erschließungen des Grundstücks wie Nahwärme, Gas, Strom o.Ä. die für die tertiären Flächen notwendig sind, müssen vom Investor berücksichtigt und durchgeführt werden. Das Parkhaus ist dabei zwingend an das vorhandene Strom- und Nahwärmenetz der Gemeinde anzuschließen.

2.4 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Für die Gemeinde Differdingen besteht ein allgemeiner Bebauungsplan „*Plan d'aménagement général - PAG*“. Dieser wurde mit Entscheidung des Ministeriums für innere Angelegenheiten vom 8.03.2017 punktuell für das Projekt „*Entrée en Ville*“ angepasst.

Der angepasste PAG ist der vorliegenden Unterlage als Flächennutzungsplan (Anlage 06) beigefügt. Dementsprechend befindet sich das Projektgrundstück in einer Spezialzone („SPEC-2“) mit folgenden Koeffizienten:

- ▶ „*Coefficient d'occupation du sol (COS)*“: max. 0,90
- ▶ „*Coefficient d'utilisation du sol (CUS)*“: max. 4,20
- ▶ „*Coefficient de scellement du sol (CSS)*“: 1,0
- ▶ „*Densité de logement (DL)*“: max. 0

Je nach Konzept des Investors ist die Gemeinde grundsätzlich dazu bereit, den PAG anzupassen, sollte die Attraktivität des Projektes hierdurch spürbar gesteigert werden.

Ein Teilbebauungsplan („*Plan d'aménagement particulier - PAP*“) existiert bislang noch nicht. Für die Realisierung des Projekts „*Parkhaus Contournement*“ ist die Erstellung eines „*Plan d'aménagement particulier, Nouveau Quartier - PAP NQ*“ erforderlich. Diese soll durch den Investor in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Gemeinde Differdingen auf Grundlage des obsiegenden Investorenprojekts erfolgen.

Die Ausarbeitung des PAP NQ erfolgt federführend durch den Investor bzw. einen durch ihn beauftragten Fachkundigen. Die hiermit verbundenen Kosten sind durch den Investor zu tragen.

Es ist zu beachten, dass die Erstellung des PAP NQ durch den Investor in Konformität zu dem bestehenden PAG eine aufschiebende Bedingung für den Erbpachtvertrag darstellt. Erst mit der Genehmigung des PAP NQ durch den Schöffenrat sowie das Ministerium für innere Angelegenheiten tritt der Erbpachtvertrag in Kraft.

Der Investor hat in seiner Rolle als Eigentümer und Bauherr auf eigenes Risiko und auf der Grundlage der von ihm angebotenen Planung alle notwendigen Genehmigungsverfahren für die Realisierung des Projekts eigenverantwortlich auf eigene Kosten durchzuführen.

Es stehen Leitungspläne für das Projektgrundstück zur Verfügung (Anlage 08.1 und 08.2). Daraus ist zu entnehmen, dass sich im Bereich des Projektgrundstücks eine in Betrieb befindliche Wasserleitung und am Grundstückrand eine in Betrieb befindliche Gas- sowie eine Sauerstoffleitung (Anlage 08.1). Ferner hat der Investor den mit AirLiquide erforderlichen Abstimmungs- und Genehmigungsprozess durchzuführen.

2.5 Lage und Anbindung

Das Projektgebiet „Entrée en Ville“ liegt entlang des Bvd. Emile Krieps/N31 in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt sowie dem Einkaufs- und Geschäftszentrum „OPKORN“. Überregional ist es durch die Nationalstraße N31 und die A13 an Esch-an-der-Alzette (ca. 15 Autominuten) angebunden. Des Weiteren ist Luxemburg-Stadt über die A4 (ca. 30 Autominuten) erreichbar.

Der Bahnhof Differdingen befindet sich in unmittelbarer Nähe und wird von der Société Nationale Chemins des Fer Luxembourgeois (CFL) betrieben. Innerhalb von 35-45 Minuten lässt sich Luxemburg-Stadt mit dem Zug erreichen. Dort befindet sich der nächstgelegene Flughafen von dem aus die wichtigsten Metropolen Europas, unter anderem Paris, Berlin, London und Amsterdam angefliegen werden können.

Innerhalb Differdingens ist das Projektgebiet durch drei kostenfreie Buslinien (Diffbus), montags bis samstags halbstündlich von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr direkt mit der Innenstadt, sowie auch mit den Ortschaften Fousbann, Oberkorn und Niederkorn verbunden.

2.6 Angrenzende Projekte

Das Projekt „Entrée en Ville“ ist Teil einer umfangreichen Quartiersentwicklung entlang der N31/ Bvd. Emile Krieps. Wie in Kapitel 1.2 erläutert sind eine Vielzahl an Projekten bereits im Rahmen der Quartiersentwicklung realisiert worden oder befinden sich aktuell in der Planung sowie Realisierung.

Wie bereits in Kapitel 1.2 erläutert, sollen dem Investor die von der Gemeinde Differdingen bislang bereits durchgeführten Projekte (siehe Anlage 01 und 04) als Inspiration bzw. zur Schaffung eines vertieften Projektverständnisses dienen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die verschiedenen umliegenden Projektentwicklungen grob skizziert:

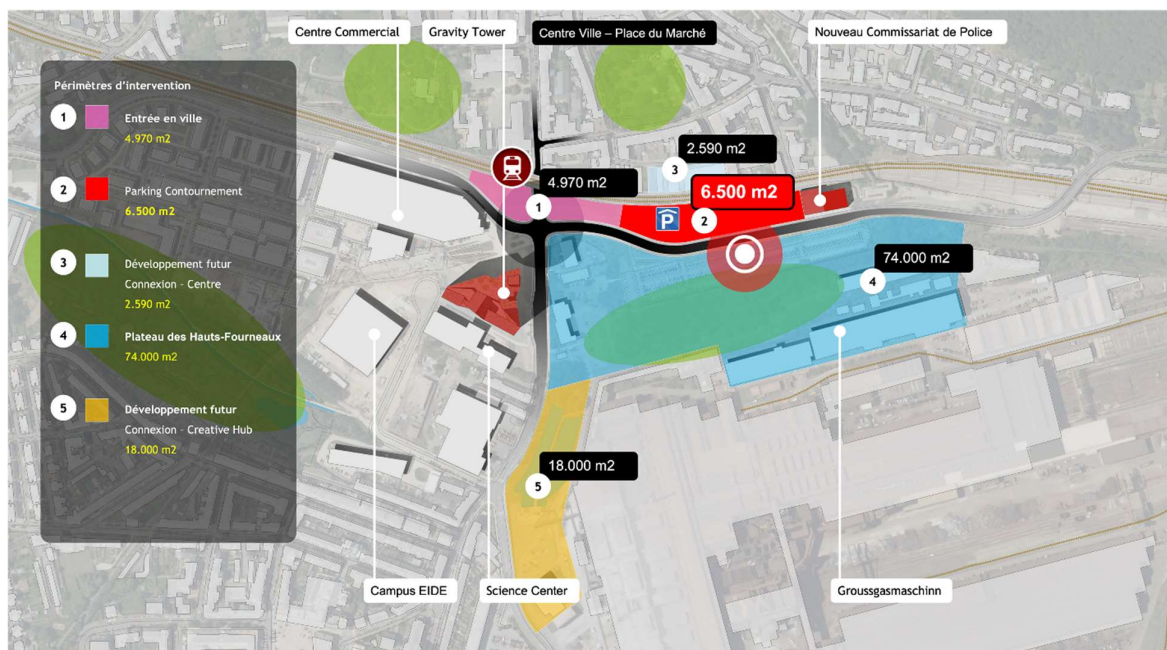


Abbildung 3: Makroperspektive Entrée en Ville und umliegende Entwicklungen

Die in der Abbildung dargestellten Informationen spiegeln den aktuellen Stand der Kenntnisse wider und sind als nicht abschließend zu verstehen. Im Zuge der weiteren Entwicklungen können sich Änderungen ergeben.

Zur Einordnung des städtebaulichen Kontextes können dem in Anlage 09 dargestellten Schema die verschiedenen Höhengniveaus der umliegenden Bebauung entnommen werden.

3. Projekt „Parkhaus Contournement“

In Hinblick auf die Entwicklung des Grundstücks besteht grundsätzlich ein großer Handlungsfreiraum für private Investoren. Die Entwicklung des Projekts soll dabei im Einklang mit den nachfolgenden Zielen und Grundanforderungen stehen.

Ziel der Gemeinde für die Umsetzung des „Parkhaus Contournement“ ist die Schaffung eines zentralen Mobility Hubs in Differdingen. Von dort soll eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum sowie dem ÖPNV in Form von Bus und Bahn möglich sein. Das Parkhaus versteht sich demnach als Bindeglied verschiedener Mobilitätsarten und verfolgt konsequent Ziele der Nachhaltigkeit.

Das vorgeschlagene Gesamtkonzept des Investors muss daher insbesondere in Hinblick auf die Architektur, den Baukörper, die verwendeten Materialien, die Erschließung, Nachhaltigkeitsaspekte, Aspekte der Funktionalität sowie die städtebauliche Einbindung in die vorhandene Landschaft überzeugen.

Das Projekt „Parkhaus Contournement“ soll dabei unter den folgenden Prämissen entwickelt werden:

1. Projektentwicklung durch den Investor mit Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.
2. Umsetzung eines zukunftsfähigen Parkhauses, welches die Mobilitätsarten der Gegenwart und Zukunft komfortabel vernetzt.
3. Umsetzung einer geeigneten Kombination von Parkraum und tertiären Flächen als attraktive Ergänzung zu den umliegenden Projekten und Projektentwicklungen.
4. Verpachtung des Grundstücks zu einem angemessenen Erbpachtzins bei einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept.

3.1 Städtebauliche Anforderungen

Der vernetzende Charakter des Parkhauses sowie die tragende Rolle als verbindendes Element in der Stadtentwicklung Differdingens soll durch ein geeignetes städtebauliches Konzept unterstrichen werden.

Wesentlich für die Planung des Parkhauses im Kontext der Gesamtentwicklung des Areals ist die städtebauliche Ausrichtung des Bauwerks, seine Zugänglichkeit, dessen Erschließung sowie die Offenheit hinsichtlich übergreifender Nutzungsmöglichkeiten von Freiräumen und angrenzenden Flächen. Dabei soll erreicht werden, dass sich das Parkhaus homogen in den öffentlichen Raum eingliedert und auch dementsprechend empfunden wird. Insofern spielt die Ausgestaltung der Schnittstellen und Übergangsbereiche zum öffentlichen Raum sowie den angrenzenden Projekten eine wichtige Rolle.

3.2 Architektonische Anforderungen

In Hinblick auf die architektonische Gestaltung besteht grundsätzlich ein großer Handlungsfreiraum für private Investoren. Vielmehr wird durch den Investor die Entwicklung eines architektonisch hochwertigen und innovativen Entwurfs erwartet, der dem Ziel Rechnung trägt, dass Besucher und Bewohner der Gemeinde Differdingen das Parkhaus als ein ins Viertel integriertes und modernes sowie funktionales Bauwerk empfinden.

Durch die sukzessive Weiterentwicklung des Gesamtareals wird das Parkhaus als zentrales Mobilität Hub ein wichtiger Knotenpunkt in der Stadt werden. Dem soll das Gesamtkonzept des Investors mit einem ebenso herausragenden architektonischen Konzept in angemessener Art und Weise gerecht werden.

Die Fassaden sind qualitativ hochwertig zu gestalten. Generell ist bei den verwendeten Bauelementen auf Materialechtheit und auf ein abgestimmtes Material- und Farbkonzept zur Umgebungsbebauung zu achten.

Das Gebäude soll über seinen gesamten Lebenszyklus einen hohen Komfort- und Umweltstandard erreichen sowie hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit (Anlage 15) gerecht werden.

Ein geringer Energieverbrauch und minimierte Schadstoff- und CO₂-Emissionen können hierfür als Indikatoren herangezogen werden. Ziel sollte es sein, die Grenzwerte der luxemburgischen Energieeffizienzverordnung nicht nur einzuhalten, sondern zu unterschreiten.

Der Einsatz natürlicher Ressourcen kann das bauliche Konzept abrunden. An geeigneter Stelle sollte der Einsatz erneuerbarer Energieerzeuger (bspw. Photovoltaik) vorgesehen werden, um Energieverbräuche zu reduzieren und, im Kontrast zum Stahlwerk, die Vision für nachhaltige Technologie und Entwicklung festigen.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die eingesetzten Materialien und Anlagen umweltgerecht bzw. schadstofffrei sind. Der Einsatz von Kunststoff (insb. PVC) für die Fassadengestaltung und Fenster ist ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung des Parkhauses wird eine gesamtplanerische Außengestaltung erwartet. Besonderer Wert wird auf eine hohe Funktionalität und Vernetzungswirkung sowie eine sehr gute Integration ins Stadtbild gelegt. Weiterhin soll in den Außenbereichen ein möglichst großer Anteil versickerungsfähiger Flächen vorgesehen werden. Das Gesamtkonzept des Investors soll sich hierbei in die landschaftsplanerische Grundgestaltung des Areals integrieren.

3.3 Anforderungen an das Nutzungsprogramm

Das Parkhaus soll in seiner Funktion eine sinnvolle Ergänzung zu dem vorhandenen Nutzungsmix in Differdingen darstellen. Im Zentrum steht dabei die Integration der umliegenden Projektentwicklungen und der vernetzende Charakter des Parkhauses als Mobility Hub.

Es wird ein attraktives Konzept erwartet, welches für die Bevölkerung und Besucher der Gemeinde Differdingen attraktiv ist und die Gemeinde in ihrer wirtschaftlichen Position stärkt.

Folgende Randbedingungen sind bei der Entwicklung des Parkhauses zu berücksichtigen:

- Mindestens 500 Parkplätze
- Verteilt auf ca. 4 Stockwerke
- Mindestes 4.000 m² tertiäre Flächen (keine Wohnflächen)
- Ausreichende Stellflächen für alternative Mobilitätsoptionen sind vorzusehen (bspw. Bike-Sharing, Bike & Ride und E-Bike Stellplätze)

Es ist durch den Bieter ein Ladesäulenkonzept vorzulegen, dass mindestens den gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen entspricht. Des Weiteren ist für das Parkhaus ein Konzept für ein Parkleitsystem vorzulegen.

Es ist durch den Bieter ein Konzept für die Integration einer Packstation auf dem Grundstück einzuplanen. Der Anlage 16 ist eine Packstation mit einer beispielhaften Bemaßung für das Konzept zu entnehmen. Die endgültigen Maße sind mit der Post Luxembourg abzustimmen.

Die oberste Geschossdecke des Parkhauses und weitere überbaute Flächen müssen statisch dafür ausgelegt sein, dass nachträglich PV-Module, entsprechende Anlagentechnik und zugehörige Tragwerkskonstruktionen für die Module installiert werden können.

Es ist nicht vorgesehen, dass die Gemeinde selbst Flächen oder Parkplätze im Parkhaus anmieten wird. Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass mindestens 30% der realisierten Parkplätze, jedoch maximal 50 % der realisierten Parkplätze als Dauerparkplätze, insbesondere für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Polizeikommissariats, angeboten werden.

Die Abbildung 4 visualisiert ein mögliches Umsetzungsbeispiel.

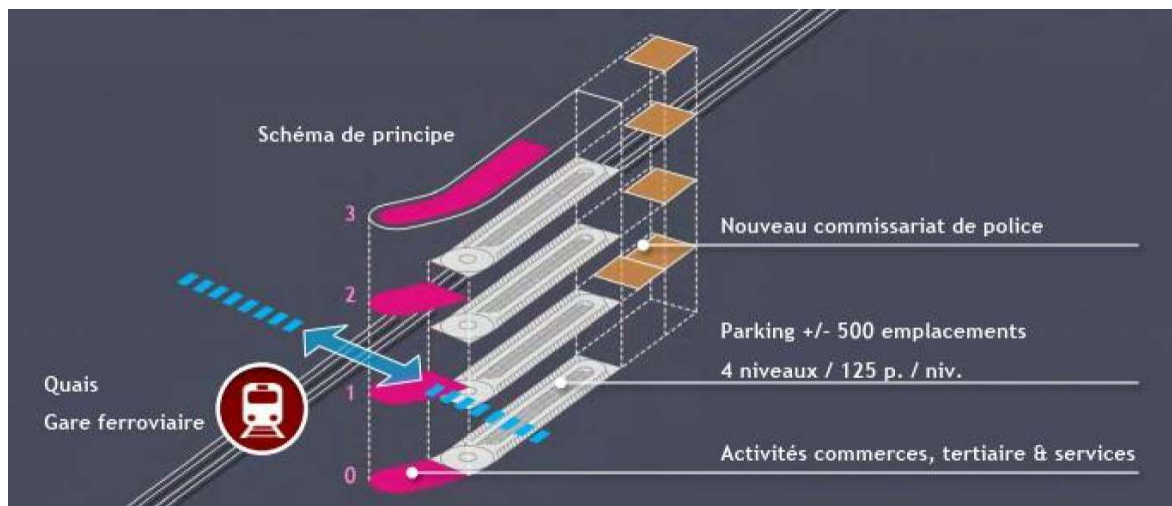


Abbildung 4: Visualisierungsbeispiel des Parkhauses

In Hinblick auf die Gestaltung des Nutzungsprogramms besteht für den Investor ein großer Handlungsfreiraum; konkrete Anforderungen der Gemeinde Differdingen an den Nutzungsmix gibt es nicht. Die tertiären Flächen sollten sich jedoch in den Nutzungsmix der Stadt eingliedern und nicht in direkte Konkurrenz mit bestehenden Einzelhandelsflächen (bspw. „OPKORN“) treten. Die Umsetzung weiterer Geschäftsflächen ist nicht ausgeschlossen, insbesondere dann nicht, wenn sich die verschiedenen Infrastrukturen hierdurch gegenseitig stärken.

3.4 Preis

Der Investor übernimmt mit dem Erbpachtvertrag sämtliche Projektrisiken und entwickelt und betreibt das Projekt „Parkhaus Contournement“ auf eigene Verantwortung. Er hat eigenverantwortlich die Durchführung aller Planungs- und Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung zu übernehmen und anschließend die Betreiberverantwortung für das Projekt.

Für die Gemeinde Differdingen spielt das Parkhaus in der städtebaulichen Entwicklung der Stadt eine wichtige Rolle. Durch die Entwicklung eines geeigneten und vor allem wirtschaftlich tragfähigen Konzepts soll durch den Investor sichergestellt werden, dass das Parkhaus auch langfristig seiner besonderen städtebaulichen Rolle gerecht wird.

Wie eingangs erläutert, wird das Projektgrundstück dem Investor durch die Stadt Differdingen über einen Erbpachtvertrag mit Bau- und Betreiberpflichtung zur Verfügung gestellt. Als Gegenleistung für das von der Stadt eingeräumte Baurecht hat der Investor vor der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags eine einmalige Pauschalentschädigung in Höhe von 1.000.000,- EUR zu zahlen. Die Einräumung des Baurechts unterliegt außerdem einer angebotsabhängigen jährlichen Gebühr, die seitens des Investors mit Abgabe des Angebots für das 1. Vertragsjahr zu benennen ist. Es ist zu beachten, dass die Mindestgebühr 35.000 EUR im Jahr beträgt. Zur Wertsicherung erfolgt über die gesamte Laufzeit von 40 Jahren eine jährliche Preisanpassung entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex von Luxemburg. Diese wird jeweils zum 01.01. des Jahres vorgenommen.

In der Wahl und Ausgestaltung seiner Vermarktungs- und Preisstrategie in Bezug auf die Parkflächen sollte sich der Investor an den Parktarifen der Stadt Differdingen orientieren (Anlage 07). In der Wahl und Ausgestaltung seiner Vermarktungs- und Preisstrategie in Bezug auf die tertiären Flächen ist durch den Investor das Ziel zu verfolgen, dass diese voll belegt und vermietet sind und möglichst niedrige Leerstände aufweisen.

Anlagen

CP_Anlage 01

- ▶ Stadt Differdingen Citymap

CP_Anlage 02.1

- ▶ Plan de situation - Lageplan

CP_Anlage 02.2

- ▶ Plan masse - Schwarzplan

CP_Anlage 03

- ▶ Visualisierung Bilder - Photos

CP_Anlage 04

- ▶ Projektbeschreibung - Descriptif

CP_Anlage 05

- ▶ Orthophoto

CP_Anlage 06

- ▶ Extrait PAG - FNP

CP_Anlage 07

- ▶ Parktarife Tarifzonen - Zones tarifaires

CP_Anlage 08.1

- ▶ 1. Leitungsplan - Plan réseaux

CP_Anlage 08.2

- ▶ 2. Leitungsplan - Plan réseaux

CP_Anlage 09

- ▶ Pläne & Topographische Erhebungen - Plans & levées topographiques dwg/dxf

CP_Anlage 10.1

- ▶ Baugrunduntersuchung - Etude géotechnique ENVIRO

CP_Anlage 10.2

- ▶ Baugrunduntersuchung Bericht - Rapport (diag ssp) complet ENVIRO

CP_Anlage 11

- ▶ Abfalltechnische Untersuchung - Rapport géotechnique ENVIRO_bat.Police

CP_Anlage 12

- ▶ Modèle - Convention d'emphytéose - Erbpachtvertrag Muster

CP_Anlage 13

- ▶ Zones Archeologiques (CNRA)

CP_Anlage 14.1

- ▶ Lärmzone Eisenbahn

CP_Anlage 14.2

- ▶ Lärmzone Straßenverkehr

CP_Anlage 15

- ▶ Leitfaden für Nachhaltiges Bauen der Stadt Differdingen

CP_Anlage 16

- ▶ Packstation - beispielhafte Darstellung

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch „Building a better working world“.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten.

Weitere Informationen finden Sie unter www.ey.com.

In Deutschland ist EY an 21 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ bezieht sich auf die Ernst & Young Real Estate GmbH

© 2022 Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

www.de.ey.com