

Ausschreibungsverfahren Leuchtenberger Hof – landwirtschaftlicher Betrieb

Die Landeshauptstadt Düsseldorf plant die Bestellung eines Erbbaurechtes - vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane - der im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksflächen zur Realisierung eines landwirtschaftlichen Betriebs. Es werden zudem landwirtschaftliche Nutzflächen im Rahmen eines Pachtvertrages vergeben.

Im Vorfeld werden mittels des nachfolgend beschriebenen Verfahrens Landwirt*innen ermittelt, die unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bedingungen mit Ihrem Nutzungskonzept überzeugen.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lohausen	19	128, 130	9.702 m ²

A. Kurzbeschreibung	
Objektbeschreibung	<p>Das Erbbaurechtsgrundstück, im beigefügten Lageplan grün markiert, befindet sich in Solitär/Stadtrandlage der Rheinauen im nördlichen Teil der Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtteil Lohausen. Die Flächen in der Umgebung werden landwirtschaftlich genutzt bzw. dienen der Wohnnutzung.</p> <p>Auf dem Erbbaurechtsgrundstück befindet sich der „Leuchtenberger Hof“. Es handelt sich hierbei um eines der ältesten Bauwerke der Stadt. Ursprünglich als Burg erbaut, wurde der Hof bis heute als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Die Hofanlage besteht aus mehreren Gebäuden, die ursprünglich von einem Wassergraben umgeben waren. Die heutigen Bauten wurden im 17. bis 19. Jahrhundert z.T. auf mittelalterlichen Grundmauern errichtet.</p> <p>Bestandteile/Gebäude der Hofanlage: Wohngebäude, Stallgebäude, Nebengebäude, Fahrzeughalle, Scheune, Scheune mit Garage</p> <p>Die Hofanlage wurde wegen ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild, ihrer historischen Bedeutung und des in Düsseldorf sonst kaum anzutreffenden Typs einer ehemals befestigten Hofanlage am 06.02.1985 gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste eingetragen, wobei die Gräben ebenfalls Teil des Denkmals sind. Alle Maßnahmen am Objekt bedürfen vor ihrer Ausführung der Abstimmung mit der Denkmalbehörde hinsichtlich ihrer Notwendigkeit und Ausführungsqualität sowie der schriftlichen Erlaubnis gemäß § 9 DSchG durch die</p>

Denkmalbehörde. Oberstes Gebot für jede Arbeit, die an einem Baudenkmal ausgeführt wird, ist eine qualitativ hochwertige Ausführung sowie die Verwendung ausgesuchter, werthaltiger Materialien, die der Qualität des Bauwerks und dem Gebot der Nachhaltigkeit gerecht werden. Über die Summen der getätigten Aufwendungen zur Instandsetzung und Instandhaltung des Denkmals, die im zuvor abgestimmten Umfang dazu dienen, das Denkmal zu erhalten und sinnvoll zu nutzen, können sodann auf Antrag Bescheinigungen nach § 40 DSchG NW zur Vorlage beim zuständigen Finanzamt zur Erlangung von Steuervorteilen (erhöhte Abschreibung auch bei eigengenutzten Denkmälern) ausgestellt werden. Da Vorgängeranlagen des heutigen Hofes bis ins 14. Jahrhundert nachgewiesen werden können und mehrere Fundplätze in der näheren und weiteren Umgebung nahelegen, dass der Siedlungsraum bereits in der Jungsteinzeit kontinuierlich bewohnt war, wird die Gesamtanlage gem. § 29 Denkmalschutzgesetz als vermutetes Bodendenkmal angesehen und unterliegt somit den entsprechenden Regelungen. Jegliche Bodeneingriffe sind vorab mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Sonstige nicht bebaute Flächen für den landwirtschaftlichen Betrieb, die nicht im Erbbaurecht vergeben werden, sind im beigefügten Lageplan farblich markiert und werden über einen Pachtvertrag zu den üblichen Pachtbedingungen vergeben (siehe Unterpunkt Pachtflächen).

Das Objekt und die Flächen sind derzeit verpachtet. Besichtigungen des Gutshofes sind nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt möglich. Bei Besitzübergang werden die Flächen frei von jeglichen Miet- und Pachtverhältnissen übergeben. Soweit auf den Feldern die Fruchtfolge noch nicht abgeschlossen ist, wäre eine angemessene ortsübliche Entschädigung durch den obsiegenden Bieter an die bisherigen Pächter zu leisten.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch eine ca. 1 km entfernte Bushaltestelle der Linie 760 sowie durch eine ca. 4 km entfernte Straßenbahnhaltestelle der Linie U79 gegeben. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 9 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 3 km entfernt.

Für das Erbbaurechtsgrundstück ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es liegt geringfügig in der Fluglärmschutzzone 2.

Der Leuchtenberger Hof befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und darin festgesetzten Landschaftsschutzgebiet D.2.2.2 „Rheinauen“. Bauliche Veränderungen an der Hofstelle oder Erweiterungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Stadtklima und Klimaanpassung: Gemäß den Planungshinweiskarten für die Tag- und Nachtsituation aus der aktuellen Klimaanalyse für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2020) weist die Hofanlage tagsüber aufgrund des hohen Versiegelungsgrads nur eine mittlere bioklimatische Belastungssituation auf, nachts aufgrund des Kaltlufteinflusses der umgebenden Freiflächen eine günstige bioklimatische Situation. Klimaprojektionen aus dem städtischen Klimaanpassungskonzept KAKDUS (2017) zeigen, dass sich die zukünftige bioklimatische Belastung für die Hofanlage im Sommer auch ohne bauliche Veränderung tagsüber erhöhen wird. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes lässt sich eine Verbesserung der derzeitigen und zukünftigen Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen der Hofanlage durch vergleichsweise einfache Maßnahmen wie das Verschatten von Freiflächen durch die Anpflanzung von Bäumen oder die Errichtung von baulichen Anlagen wie Sonnensegel, Markisen, offene Pavillons oder Pergolen erreichen.

Erwünscht sind unter Berücksichtigung der Vorgaben Konzepte für eine zukunftssträchtige landwirtschaftliche Nutzung. Dabei ist grundsätzlich jede Art von landwirtschaftlicher Nutzung denkbar. Aspekte des Naturschutzes und der Nachhaltigkeit sollen ebenso wie Klimaschutz Berücksichtigung finden. Sofern Tierhaltung Bestandteil des Konzeptes ist, wird auf artgerechte Tierhaltung Wert gelegt.

Ansprechen möchte die Stadt insbesondere junge Landwirte*innen, die sich eine Existenz aufbauen wollen, regionale Produkte und regionalen Vertrieb in den Vordergrund stellen sowie innovative Strategien und Ansätze verfolgen.

	Der derzeitige Flächenschwerpunkt liegt auf Ackerbau, so dass eine intensive Viehhaltung nur eingeschränkt möglich ist.
B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen	
Verfahrensbeschreibung	<p>Die Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück soll unter der Voraussetzung an eine*n Landwirt*in erfolgen, dass diese*r dort wohnt und den Hof selbst dauerhaft als landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet.</p> <p>Da der Leuchtenberger Hof im unbeplanten Außenbereich liegt, richten sich die Möglichkeiten für bauliche Maßnahmen nach den gesetzlichen Bestimmungen für Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzes sind zusätzlich bei geplanten Veränderungen zwingend zu beachten.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, ein mehrstufiges Verfahren durchzuführen. Ebenfalls behält sich die Landeshauptstadt Düsseldorf vor, Nachgebote zu fordern.</p> <p>Vorbehaltlich der Feststellung der Eignung der bietenden Person (s. dazu Punkt einzureichende Unterlagen) erfolgt die Auswahl anhand der nachfolgenden Wertungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erbbauzins - 30 Punkte 2. Soziale Kriterien - 30 Punkte <ul style="list-style-type: none"> - Persönliche Qualifikation – 16 Punkte: Bei dem*r Bewerber*in handelt es sich um eine junge Familie/junge*r Landwirt*in (bis 40 Jahre), der/die einen landwirtschaftlichen Betrieb neu gründet (Förderung von jungen Existenzgründern). Zusätzlich ist es wünschenswert, wenn ein regionaler Bezug besteht. Ein regionaler Bezug ist für die Entwicklung des ländlichen Raumes und der Sozialstruktur von Bedeutung, so dass im Angebot die Verbundenheit mit der Region deutlich gemacht werden sollte - Soziale Betriebsstruktur –14 Punkte <ul style="list-style-type: none"> • besondere Arbeitsbedingungen für Angestellte insbesondere der saisonalen Erntehelfer*innen • Ausbildungsbetrieb • Weitere soziale Aspekte wie Beschäftigung von Menschen mit Behinderung oder sozialschwachen Personen, Angebote für pädagogische Konzepte

	<p>3. Betriebskonzept und ökologisches Konzept - 30 Punkte,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestenfalls Einhaltung der Mindestkriterien für ökologische Landwirtschaft nach EU-Mindeststandards (Nachweis mit qualifiziertem Zertifikat oder Verpflichtung zur ökologischen Bewirtschaftung der Pachtflächen mit Pachtbeginn, die ökologische Bewirtschaftung sollte 3 Jahre nach Pachtbeginn nachgewiesen werden) – 9 Punkte - Bewirtschaftung über die genannten EU-Mindeststandards hinaus (z.B. Mitglied in einem Bio-Anbauverband) – 2 Punkte - Zusätzliche Naturschutzmaßnahmen – 3 Punkte, wie beispielsweise <ul style="list-style-type: none"> – Erhalt und ökologische Aufwertung des vorhandenen Grünlandes und Schaffung von neuen artenreichen Grünlandflächen. - Anlage von Blühstreifen und Brachflächen für bodenbrütende Vögel in den Ackerflächen - Ökologische Aufwertung mit gliedernden Elementen, wie beispielsweise artenreichen Hecken und Gehölzen. - Ökologische Aufwertung und ggf. Vergrößerung des vorhandenen Teiches als Amphibiengewässer. Anlage weiterer Amphibiengewässer auf dem Pachtgrundstück. - Zusätzlicher Pflanzenschutz über den Verzicht der Anwendung von Glyphosat hinaus zB durch Verzicht auf Pestizide, Stickstoffdünger und sonstigen leicht löslichen Mineraldüngern, durch Vielfalt wie Mischkulturen – 3 Punkte - Zusätzlicher Klimaschutz zB durch Messung des Humusgehaltes im Boden zu Pachtbeginn (Status quo) und jeweils in Abhängigkeit von der Fruchtfolge bzw mindestens alle 5 Jahre. Es ist anzustreben, dass der Humusgehalt ansteigt, oder aber mindestens der Status quo zu Pachtbeginn erhalten bleibt. – 3 Punkte - Einbindung regionaler Wirtschaftskreisläufe zur Stärkung der Region zB durch Anbau saisonaler und regionaler Sorten - 5 Punkte - innovative Vermarktungskonzepte (zB Direktvermarktung oder Kooperationen mit regionalen Partnern) - 5 Punkte <p>4. Umgang mit dem Gebäudebestand (Denkmal) 10 Punkte Bewusstsein und Achtsamkeit im Umgang mit dem Denkmal. Bei notwendigen Maßnahmen Verwendung ausgesuchter, werthaltiger</p>
--	---

	<p>Materialien, die der Qualität des Bauwerks und dem Gebot der Nachhaltigkeit gerecht werden.</p> <p>In den einzureichenden Unterlagen (siehe Punkt <i>einzureichende Unterlagen zur vorgenannten Abgabefrist</i>) sind Erläuterungen zu den Punkten dieser Wertungsmatrix beizufügen.</p> <p>Das obsiegende Konzept wird Bestandteil und Verpflichtung des zu schließenden Erbbaurechtsvertrages.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestellung des Erbbaurechtes unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Landeshauptstadt Düsseldorf steht. Sobald der für die Bestellung des Erbbaurechtes erforderliche Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans vorliegt, kann der Erbbaurechtsvertrag zu den hier genannten Bedingungen beurkundet werden.</p> <p>Die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages soll spätestens 6 Monate nach Ratsbeschluss erfolgen.</p>
<p>Abgabefrist für die Konzeptbewerbung</p>	<p>Die Unterlagen / das Angebot für die Teilnahme am Verfahren müssen auf der Cloud</p> <p style="text-align: center;">bis zum 15.05.2023, 12 Uhr</p> <p>hochgeladen sein.</p> <p>Die Zugangsdaten können bei Frau Peters per E-Mail angefordert werden.</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>Sofern die Landeshauptstadt Düsseldorf von der Option Gebrauch macht, eine zweite Bearbeitungsstufe durchzuführen, wird für die Einreichung der Unterlagen die weitere Abgabefrist im Verfahren bekannt gegeben.</p>
<p>Einzureichende Unterlagen / Konzeptbewerbung zur vorgenannten Abgabefrist Veröffentlichungstermin + 5 Monate</p>	<p>Folgende Unterlagen sind in der Cloud hochzuladen:</p> <p>Detaillierte Erbbauzinsvorstellung und Vorstellung Kaufpreis/Entschädigung der Aufbauten</p> <p>Betriebskonzept des geplanten landwirtschaftlichen Betriebes inklusive Erläuterung des ökologischen Konzeptes und/oder Erläuterung über die Mindestanforderungen eines ökologischen Betriebes</p>

hinaus. Bestandteil des Betriebskonzeptes ist ebenfalls eine Beschreibung der geplanten Nutzung der einzelnen Gebäudeteile, möglichst auch Darstellung in einem Plan (exemplarische Grundrissdarstellung für die jeweilige Nutzung). Geplante Neu-, An- und Umbauten müssen mit dem Denkmalschutz und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sein und sind ebenfalls darzustellen.

Bei sonstigen innovativen Nutzungsideen, ausführliche Erläuterung, sofern erforderlich mit Plananlagen

Angaben zum Pachtflächenbedarf (siehe Unterpunkt Pachtfläche)

Name und Rechtsform der bietenden Person (= zukünftige*r Vertragspartner*in), Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf die fachliche Kompetenz als Landwirt), aktuelle Creditreformauskunft der bietenden Person, Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition.

Nach Gebotsabgabe ist keine Änderung von Name, Rechtsform etc. der bietenden Person möglich. Die Ausschreibung richtet sich ausschließlich an bietende Personen, die beabsichtigen, den landwirtschaftlichen Betrieb dauerhaft selber zu unterhalten. Hierzu sind Ausführungen in geeigneter Form beizufügen.

Die genannten Unterlagen sind folgendermaßen einzureichen:

- Skizzen DIN A3
- Erläuterungsbericht
- ausgefülltes Formblatt
- Skizzen als pdf (hohe Qualität, mind. 300 dpi in Originalgröße) oder JPEG (maximale Qualität)
- Erläuterungsbericht als Word-Dokument

Hinweis

Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen sowie fehlende Unterlage von der bietenden Person ggf. auch in Papierform (nach) zu fordern.

C. Vertragliche Vereinbarungen

<p>Erbbauzins/Kaufpreis Gebäude</p>	<p>Der Buchwert der aufstehenden Gebäude beträgt 62.963,00 €. Dieser Betrag ist als Entschädigung für die Aufbauten vorzusehen.</p> <p>Die Stadt Düsseldorf geht im Rahmen ihrer Wertbetrachtung von einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 3 % des Bodenwertes aus. Hieraus ergäbe sich eine jährliche Zahlung in Höhe von</p> <p style="text-align: center;">ca. 13.817,46 €</p> <p style="text-align: center;">(Bodenwert für 9.702 m² Grundstücksfläche: 460.582,00 €, wie folgt aufgeteilt:</p> <p>faktisches Bauland: ca. 560 m² * 610,00 €/m² = 341.600,00 € „besonderes Agrarland“: ca. 6.657 m² * 17,50 €/m² = 116.497,50 € „Wasser- und Uferflächen“: ca. 2.485 m² * 1,00 €/m² = 2.485,00 €)</p> <p>Dieser Erbbauzins dient der Orientierung und ist ausdrücklich keine Vorgabe.</p> <p>Zudem unterstellt die Stadt Düsseldorf, dass für eine Anlaufphase ggfls eine Staffelung für einen Zeitraum von ca. 5 Jahren erforderlich werden könnte.</p> <p>Der endgültige jährliche Erbbauzins wird von Beginn an im Grundbuch dinglich gesichert.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren für das Erbbaugrundstück aufzuheben, wenn kein angemessenes Erbbauzinsangebot eingereicht wird.</p>
<p>Zahlungsverpflichtung</p>	<p>Die Zahlung der Entschädigung für die Aufbauten ist fällig bis zum Ablauf von 20 Tagen nach Rechtswirksamkeit des Vertrages.</p> <p>Der laufende Erbbauzins ist in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils im Voraus fällig.</p>
<p>Laufzeit des Erbbaurechtes</p>	<p>60 Jahre ab Eintragung des Erbbaurechts in das Erbbaugrundbuch. Eine Verlängerung des Erbbaurechts ist unter Neuverhandlung der Höhe des Erbbauzinses grundsätzlich möglich.</p>
<p>Erbbauzinsanpassung</p>	<p>Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015 = 100).</p>
<p>Erschließungsbeitrag</p>	<p>Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB und der Kanalanschlussbeitrag sind von der*dem Erbbauberechtigten zu tragen.</p>

Besitzübergang	Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt am Tag (00:00 Uhr) nach vollständiger Zahlung der Entschädigung.
Altlasten/ Sachmängelausschluss	Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich einer Altablagerung oder eines Altstandortes. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt im jetzigen Zustand des Erbbaugrundstücks, wie es steht und liegt. Die Stadt leistet keine Gewähr für Sachmängel aller Art, insbesondere nicht für die Freiheit von Altlasten.
Belastungen	Die Übertragung des Grundstücks erfolgt schulden- und lastenfrei. Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes z. B. zur Finanzierung ist nicht möglich.
Nutzungsverhältnisse	Das Erbbaugrundstück wird frei von jeglichen Nutzungen übergeben.
Entschädigung bei Zeitablauf	Sofern das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, hat die Stadt Düsseldorf der*dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 100 % des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Zeitablaufs. Von der*dem Erbbauberechtigten aufgewendete Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind zu berücksichtigen.
Heimfall	Die Stadt Düsseldorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder an eine*n von ihr zu bezeichnende*n Dritte*n auf Kosten der*des Erbbauberechtigten zu verlangen - Heimfall -, u.a. wenn die*der Erbbauberechtigte vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung zuwiderhandelt. Im Falle der Ausübung des Heimfalls beträgt die Entschädigung 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfalls, sofern bereits namhafte Investitionen getätigt wurden. Andernfalls wird die gezahlte Entschädigung anteilig zurückerstattet.
Veräußerung und Belastung	Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon bedarf die*der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der Stadt Düsseldorf. Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedarf die*der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der Stadt Düsseldorf.

	<p>Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass die Stadt Düsseldorf als Grundstückseigentümerin unter bestimmten Bedingungen 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. Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass die Grundstückseigentümerin unter bestimmten Bedingungen bereit ist, einer Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten zugunsten eines Kreditinstituts im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht zuzustimmen bei Bestandsobjekten bis zu einer Höhe von insgesamt maximal 70 % des Sachwertes der auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke und Außenanlagen und der nachgewiesenen Umbau- bzw. Sanierungskosten für die Bauwerke und Außenanlagen.</p> <p>Eine Beleihung des städtischen Grundbesitzes vor Bestellung des Erbbaurechtes kommt nicht in Betracht.</p> <p>Die*Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus dem zu schließenden Erbbaurechtsvertrag auf eine*n etwaige*n Rechtsnachfolger*in zu übertragen und diesen in gleicher Weise weiter zu verpflichten.</p>
Vorkaufsrecht	<p>Ein Vorkaufsrecht für die Stadt Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechtes im Grundbuch eingetragen.</p>
Vertragsstrafen	<p>Erfüllt die*der Erbbauberechtigte ihre*seine vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig, so ist die Stadt berechtigt, unbeschadet ihrer sonstigen Rechte, die Zahlung von Vertragsstrafen zu verlangen. Die nähere Ausgestaltung und Höhe der Vertragsstrafen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.</p>
Pachtflächen	<p><u>Hofnahe Pachtflächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt überlässt zur Pacht eine Fläche von rd. 56,3 ha zur ausschließlichen Nutzung als Grünland (rd. 2,5 ha) und Ackerland (rd. 53,8 ha) zu ortüblichen Pachtzinskonditionen. Die Pachtflächen ergeben sich aus den beigefügten Anlagen. • Angestrebt wird eine Vertragslaufzeit von 30 Jahren. Eine vorzeitige Teilflächenkündigung zur Erfüllung gesetzlicher, städtebaulicher oder sonstiger öffentlicher Aufgaben durch die LHD wird vertraglich vereinbart. Entlang des Deiches werden z.B. Pachtflächen im Rahmen der Deichertüchtigung betroffen sein.

- Die Pachtzinszahlung kann jährlich, halbjährlich oder monatlich erfolgen, zzgl Nebenkosten.
- Zur Stärkung des Biotopverbundes, der Biodiversität und des Bienenschutzes ist entlang der an die überlassene Fläche angrenzenden Wege jeweils ein 2 m breiter Streifen (Wiesenstreifen) von der Bewirtschaftung freizuhalten. Diese Fläche bleibt bei der Bemessung des Pachtzinses unberücksichtigt.
- Darüber hinaus wünscht sich die LHD, dass weitere Blühstreifen /-wiesen durch den Pächter angelegt werden. Eine Aussage dazu ist durch den Bieter in den Bewerbungsunterlagen aufzunehmen.
- Es dürfen keine Herbizide mit dem Wirkstoff Glyphosat auf den überlassenen städtischen Flächen eingesetzt werden.
- Kautionsregelung: Eine Jahrespacht ist als Kaution bei der LHD zu hinterlegen.

Zusätzliche Pachtflächen im Bereich des Rheindeiches

- Sollte der/die Bieter*In einen Bedarf an weiteren landwirtschaftlichen Flächen zur Pacht haben, sind diese bei der Bewerbung unter Angabe der Nutzung anzuführen. Die Verfügbarkeit weiterer Flächen wird dann anhand des angegebenen Bedarfes geprüft. Im Bereich des Rheinvorlandes ist ausschließlich eine Nutzung als Grünland möglich. Rückschnitt von Bäumen, erforderlichen Baumfällungen, Entfernung von Totholz aus Bäumen, Hecken und Sträuchern gehen zu Lasten des Pächters. Es wird darauf hingewiesen, dass Rheingeschwemmsel auf eigene Kosten zu entfernen ist.
- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Zuge der Deichertüchtigung des Lohausener Deiches temporär während der Baumaßnahme und dauerhaft Flächen nicht verfügbar sein werden, da sie als Deichaufstandsflächen oder für ökologische Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden. Diese Flächen werden dann nicht mehr Teil des Pachtverhältnisses sein. Die betroffenen Flächen sind den Plananlagen zu entnehmen.
- Es wird ferner darauf hingewiesen, dass im Randbereich der Pachtflächen Ersatzbaumreihen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt werden sollen. Die Pflanzungen der Ersatzbaumreihen erfolgen nicht durch den Pächter, sind aber dauerhaft zu erhalten.

	<ul style="list-style-type: none"> • Im Übrigen wird auf die vorgenannten Konditionen verwiesen.
Kosten	<p>Sämtliche mit der Bewerbung und dem Erbbaurechtsvertrag verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten für die erforderliche Genehmigung, des grundbuchlichen Vollzugs, Hauseinmessungs- und Vermarktungskosten, ferner die Grunderwerbsteuer trägt die*der Erbbauberechtigte, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.</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>
Ansprechpartner*in	<p>Frau Peters, Telefon +49 (0)211.89-23261 Herr Ehring, Telefon +49 (0)211.89-92365</p>

Hinweise:

1. Aktivitäten von Makler*innen sind nicht erwünscht!
2. Eine Belastung des Grundbuches vor Eintragung des Erbbaurechtes 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 Bestellung eines Erbbaurechtes dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück. Interessent*innen können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtungen der Landeshauptstadt Düsseldorf herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Düsseldorf geltend machen.
6. Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Verfahren jederzeit - aus welchen Gründen auch immer - abzubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen findet nicht statt. Die Unterlagen werden nicht zurückgesendet.

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 zu den genannten Ansprechpartnern auf.
8. Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.

Vollständigkeit

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

Bedingungslos

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

Vorbehaltlos

Das Angebot der bietenden Person darf keine Einschränkungen beinhalten.

Formblatt

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

9. Die Stadt Düsseldorf wird mit der Auswertung der eingereichten Bewerbungen ggf. ein privates Unternehmen betrauen