

Die Landeshauptstadt Düsseldorf bietet den Gutshof Niederheid zum Kauf an. Für Interessierte bestehen zwei Varianten:

Variante A: Verkauf der Aufbauten und Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten des Käufers:

Die Landeshauptstadt Düsseldorf vergibt das im Lageplan gekennzeichnete, noch zu vermessende Teilgrundstück im Rahmen eines Erbbaurechts für die Dauer von 50 Jahren zzgl. Verlängerungsoptionen von zwei mal 10 Jahren, entsprechend nachfolgend näher beschriebenen Verfahren. Der vom Bewerber anzubietende Entschädigungsbetrag für die Aufbauten (außer der Zeltreithalle) sowie das von ihm einzureichende Entwurfskonzept für die Nutzung des zu veräußernden Gut Niederheid sowie der zu zahlende schuldrechtliche Erbbauzins/p.a. unterliegen dabei dem Wettbewerb.

Variante B: Verkauf des Grundstücks und der Aufbauten

Die Landeshauptstadt Düsseldorf veräußert die im Lageplan gekennzeichnete, noch zu vermessende Teilgrundstücksfläche samt aufstehenden Gebäuden (außer der Zeltreithalle) im Rahmen eines nachfolgend näher beschriebenen Verfahren. Der vom Bewerber anzubietende Kaufpreis sowie das von ihm einzureichende Entwurfskonzept für die Nutzung des zu veräußernden Gut Niederheid unterliegen dabei dem Wettbewerb.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Itter-Holthausen	24	66	ca. 19.000 m ²

A. Kurzbeschreibung	
Objektbeschreibung	<p>Das denkmalgeschützte Ensemble, dessen Ursprünge sich bis ins 13. Jahrhundert zurückverfolgen lassen, befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Stadtteil Düsseldorf-Holthausen, direkt an den Freizeitpark Niederheid angrenzend.</p> <p>Im Westen grenzt das Grundstück an die Bonner Straße, im Süden an die Münchener Straße und im Osten schließt sich der Freizeitpark Niederheid an. Die Umgebung ist derzeit geprägt von einer gewerblichen sowie Wohnbaunutzung. Direkt angrenzend befindet sich der Freizeitpark Niederheider Wäldchen. Dieser bietet Besuchern eine Vielzahl an Möglichkeiten für Spiel, Sport und Erholung.</p> <p>Der Gutshof liegt im südlichen Teil Düsseldorfs und zieht aufgrund seines Naherholungscharakters durch den angrenzenden Freizeitpark, täglich viele Besucher an.</p> <p>Der Standort wird als Reiterhof mit therapeutischem Reiten sowie als Kinderbauernhof genutzt. Diese Nutzung soll nach einer Übertragung weitgehend erhalten bleiben.</p> <p>Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 2.775 m² und ist über die 2- bzw. 3-geschossigen Gebäude verteilt. Die Grundrisse sowie eine Aufstellung der Nettogrundflächen werden der Ausschreibung als Anlage beigefügt.</p> <p>Auf dem Grundstück stehen verschiedene, teils verbundene Gebäude aus dem 18. – 19. Jahrhundert sowie eine Zeltreithalle zur vorübergehenden Nutzung. Der Gutshof ist stark sanierungsbedürftig. Die Zelthalle steht nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Düsseldorf sondern ist nur gemietet.</p> <p>Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die U-Bahnlinien U71 und U83 sowie</p>

	<p>die Buslinie 724 bereits gewährleistet. Der S-Bahnhof Reisholz mit den Linien S6 und S68 liegt in ca. 2 km Entfernung.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche dar. Das Objekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5971/23 vom 09.11.1974, der das Grundstück als Grünfläche (Erholungsanlage mit Zubehörbauten) ausweist.</p>
B. Verfahrensbeschreibung / Verfahrensbedingungen	
Verfahrensbeschreibung	<p>Der Gutshof wird im nachfolgend näher beschriebenen Verfahren im Erbbaurecht vergeben (Variante A) bzw. veräußert (Variante B).</p> <p>Das Vergabe- bzw. Veräußerungsverfahren richtet sich an Privatpersonen, Investoren, Projektentwickler und Bauträger.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt, im Rahmen dieses Verfahrens nach den Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhe des vom Bewerber schuldrechtlich zu zahlenden Erbbauzinses bzw. gebotenen Kaufpreises • Projektidee / künftiges Nutzungskonzept • Instandsetzungskonzept/Baukonzept <p>einen Bewerber auszuwählen.</p> <p>Eine Vergabe im Erbbaurecht wird präferiert.</p> <p>Die Freizeitanlage Niederheid ist von bedeutender Aufenthaltsqualität in den Stadtbezirken Holthausen, Reisholz, Hassels, Benrath und Wersten. Das Freizeitangebot wird gerne angenommen und der Park sowie seine Anlagen sind insbesondere in den Sommermonaten gut besucht.</p> <p>Der Standort wird aktuell als Reiterhof mit therapeutischem Reiten sowie Kinderbauernhof genutzt. Die künftige Nutzung auf dem Grundstück soll den Erhalt dieses Angebotes einschließen. Darüber hinausgehende Nutzungskonzepte sollen den Bereich weiterhin beleben und bereichern.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, ein zweistufiges Verfahren durchzuführen und im Rahmen einer ersten Bearbeitungsstufe bis zu 3 Bewerber für eine zweite Bearbeitungsstufe zu wählen. Die ausgewählten Bewerber werden in diesem Fall aufgefordert, weitere noch zu benennende Unterlagen (z.B. alternative Nutzungskonzepte) für die abschließende Auswahl einzureichen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Vergabe des Ensembles im Erbbaurecht bzw. dessen Veräußerung an den ausgewählten Bewerber unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Landeshauptstadt Düsseldorf steht. Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsabschluss bzw. im Vorgriff und während des laufenden Verfahrens stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.</p> <p>Sobald der für die Vergabe im Erbbaurecht bzw. den Verkauf erforderliche Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans vorliegt, kann der Erbbaurechtsvertrag bzw. der Grundstückskaufvertrag zu den hier genannten Bedingungen beurkundet werden. Die Beurkundung soll</p>

	<p>spätestens 6 Wochen nach Ratsbeschluss erfolgen.</p>
<p>Abgabefrist für die Unterlagen (Angebotsbeginn + 4 Monate)</p>	<p>Die folgenden Unterlagen bzw. das Angebot für die Teilnahme am Auswahlverfahren müssen im verschlossenem Umschlag bis</p> <p style="text-align: center;">Montag, den 20.04.2020, 12.00 Uhr bei der Landeshauptstadt Düsseldorf, Liegenschaftsamt, Brinckmannstr. 4, 40225 Düsseldorf Zimmer 1.12</p> <p>eingegangen sein.</p> <p>Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften: "Nicht öffnen! Angebotsfrist, 20.04.2020, 12.00 Uhr, Konzeptausschreibung: Gut Niederheid"</p> <p>Nach Ablauf dieser Frist eingehende Angebote sowie mündliche oder unvollständige Angebote und Angebote per E-Mail oder Fax werden nicht berücksichtigt. Sofern die Unterlagen per Post (über die zentrale Poststelle) zugesandt werden, ist auf rechtzeitige Zusendung zu achten, da der interne Postlauf bis zu 3 Tage in Anspruch nehmen kann.</p> <p>Entscheidend ist der fristgerechte Eingang im o.g. Büro. Evtl. Verzögerungen bzw. Versäumnisse von mit dem Transport beauftragten Personen und Unternehmen sind Risiko des Bieters.</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 zur vorgenannten Abgabefrist zum 20.04.2020, 12.00 Uhr</p>	<p><u>Folgende Unterlagen sind in Papierform sowie in digitaler Form auf CD in dreifacher Ausfertigung einzureichen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pläne als Bilddateien (tif-/jpg-Format, maximale Qualität) oder pdf-Dateien (hohe Qualität, mindestens 300 dpi in Originalgröße) • Flächenberechnung als Excel-Dokument • Nutzungskonzept mit Erläuterungen und Skizzen für geplante Nutzungen, Änderungen und bauliche Maßnahmen. <p><u>Folgende Unterlagen sind ausschließlich in Papierform einzureichen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • die Darstellung der fachlichen Eignung (insbesondere im Hinblick auf geplante Baumaßnahmen) • den Finanzierungsnachweis über die Gesamtinvestition • Name und Rechtsform des Bieters (Erbbauberechtigter/Grundstückskäufers). Soll das Objekt von mehreren Bietern oder auch gemeinsam mit Kooperationspartnern erworben werden, sind alle künftigen Vertragspartner namentlich zu benennen. Nach Gebotsabgabe ist keine Änderung von Name, Rechtsform etc. (z.B. Bildung von Projektgesellschaft) des Bieters/ Grundstückskäufers möglich. Ein Verkauf in mehreren Verträgen ist nicht beabsichtigt. • aktuelle Creditreform-Auskunft von jedem

	<p>Erbbauberechtigten/Kaufvertragspartner/ (nicht älter als maximal 6 Monate ab Angebotsabgabe)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Variante A: Angebot für den schuldrechtlichen Erbbauzins pro Jahr und Einmalkaufpreis für die Aufbauten • Variante B: Kaufpreis für das Gesamt-Ensemble <p>Hinweis: Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen vom Bewerber zu fordern.</p>
--	--

<p>Rahmenbedingungen für das Entwurfskonzept</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche dar. Das Objekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5971/23 vom 09.11.1974, der das Grundstück als Grünfläche (Erholungsanlage mit Zubehörbauten) ausweist. Abweichende Nutzungen bedürfen der Befreiung im Rahmen des BauGB. Eine Abweichung muss städtebaulich vertretbar sein.</p> <p>Die Erbbaurechtsgeberin/Veräußerin stellt sich auf dem Gutshof weiterhin und dauerhaft ausschließlich den Erhalt der aktuellen Nutzung, als Reiterhof mit therapeutischem Reiten und einen Kinderbauernhof, vor. Eine Erweiterung des Angebotes, z.B. um eine Kindertagesstätte, wird begrüßt. Eine Änderung der Nutzung ist nur mit Zustimmung der Landeshauptstadt Düsseldorf als Erbbaurechtsgeberin /Verkäuferin zulässig.</p> <p>Der Gutshof ist stark sanierungsbedürftig. Die Sanierungskosten werden grob überschlägig auf rund 5 Mio. € geschätzt. Es liegt ein Gutachten aus dem Jahr 2013 vor, welches im Verfahren eingesehen werden kann.</p> <p>Die Realisierung einer Wohnnutzung auf dem Kaufgrundstück – über die bestehende hinaus – kommt nicht in Betracht.</p> <p>Das bestehende Pachtverhältnis zur Nutzung der Gutshof-Anlage für die Durchführung von therapeutischem Reiten und als Kinderbauernhof wird vom Erbbauberechtigten/Käufer übernommen. Im Hinblick auf den Denkmalschutz der Liegenschaft, wird – sofern eine weitere Bebauung geplant ist – eine besondere und dem Standort angemessene Architekturqualität erwartet.</p> <p>Auf dem Gelände aufstehende Bäume (darunter auch Naturdenkmäler) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Verkehrssicherungspflicht sowie der Winterdienst obliegen dem Erbbauberechtigten/Käufer.</p> <p>Die Zuwegung zur Freizeitanlage ist für die Allgemeinheit ganzjährig in den Sommermonaten in der Zeit von 08:00 Uhr bis 21:00Uhr und in den Wintermonaten in der Zeit von 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr sicherzustellen und wird durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die genauen Zeiten werden im Verfahren festgelegt.</p> <p>Der Stellplatznachweis kann über das südlich angrenzende Grundstück, welches bei der Landeshauptstadt Düsseldorf verbleibt, geführt werden. Hier erfolgt die Sicherung über eine Baulast. Der Winterdienst sowie die Pflege und Instandhaltung der Parkplatzflächen obliegt dem Erbbauberechtigten/Käufer. Der Erbbauberechtigte/Käufer haftet für Schäden auf den Parkplätzen, sofern diese auf den Betrieb des Reiterhofes zurückzuführen sind.</p>
--	---

	<p>Das im Gutshof Niederheid baulich integrierte Betriebsgebäude des Gartenamtes incl. öffentlicher Toilettenanlage wird mitverkauft und ist im Kaufpreis bzw. der Entschädigung für die Aufbauten enthalten. Die Landeshauptstadt Düsseldorf wird bis zum Vertragsabschluss mit dem Erbbauberechtigten / Käufer einen Mietvertrag für die Dauer von 20 Jahren für das Betriebsgebäude abschließen. Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf, stellt der Erbbauberechtigte/Käufer den Betrieb der öffentlichen Toilettenanlage, den Verleih von Spiel- und Grillgeräten sowie die Aufsicht für die Grillanlage sicher.</p> <p>Bestehende Versorgungsleitungen müssen über Dienstbarkeiten gesichert werden. Sollte eine Leitung – aufgrund geplanter Neubebauung verlegt werden müssen, so hat der Erbbauberechtigte/Käufer für die Kosten der Verlegung aufzukommen.</p> <p>Alle Um- und Neubaumaßnahmen sowie Instandsetzung und -haltung des Gutshofes sind in Abstimmung mit der Bauaufsicht sowie der Denkmalbehörde durchzuführen. Der Erbbauberechtigte/Käufer trägt alle Kosten für die im Zuge der Sanierungs-, Um- und Neubaumaßnahmen sowie auf den Zuschnitt des Kaufgrundstückes erforderlichen Arbeiten. Ausgenommen hiervon sind Umbaumaßnahmen, die unmittelbar mit der Umgestaltung des Freizeitparks und dem Umbau des Spielplatzes zusammenhängen, diese Kosten werden von der Landeshauptstadt Düsseldorf getragen.</p> <p>Das Ensemble wird im Erbbaurecht vergeben bzw. verkauft wie es steht und liegt und ist teilweise verpachtet. Ebenso die zum Gut gehörende Betriebswohnung (ca. 70 m²) ist vermietet. Bei Besitzübergang sind die Miet- und Pachtverhältnisse sowie alle Aufbauten zu übernehmen. Die Verträge werden dem Erbbauberechtigten/Käufer übergeben. Details des Nutzungsverhältnisses werden im weiteren Verfahren dargelegt.</p> <p>Zu Variante A) Für den Fall des Erbbaurechts gilt, dass jede Nutzungsänderung vorab mit der Grundstückseigentümerin abzustimmen ist. Ein ggf. schuldrechtlich reduzierter Erbbauzins wird der tatsächlichen Nutzung angepasst.</p> <p>Zu Variante B) Sollte sich nach Kaufvertragsabschluss innerhalb von zwanzig Jahren herausstellen, dass eine höherwertige Nutzung, z.B. durch eine Wohn- oder Bürobebauung, realisiert wird, so verpflichtet sich der Käufer, den Differenzbetrag zwischen dem heute gezahlten indexierten Kaufpreis und dem dann geltenden Verkehrswert zu zahlen</p>
--	---

C. vertragliche Vereinbarungen (Erbbaurecht/Verkauf)	
Erbbauzins/ Entschädigungswert/ Kaufpreis	<p>Ein Mindestgebot für das Erbbaurecht mit Entschädigung für die Aufbauten und den schuldrechtlich zu zahlenden Erbbauzins (Variante A) bzw. den zu zahlenden Kaufpreis für das Gesamtensemble (Variante B) besteht nicht.</p> <p>Es wird ein angemessener dinglicher Erbbauzins im Grundbuch zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen.</p> <p>Die Landeshauptstadt Düsseldorf wünscht zwingend die Absicherung der aktuellen Nutzung und deren Erweiterung. Das vorgelegte Konzept und dessen Absicherung findet Berücksichtigung in der Auswertung der eingehenden Angebote.</p>

	<p>Für einen Kaufvertrag wird eine analoge dingliche Sicherung der Nutzung mit entsprechenden monetären Auswirkungen erfolgen. Einzelheiten bleiben dem Verfahren vorbehalten.</p> <p>Ein zeitnaher Vertragsschluss nach Ratsentscheidung wird unterstellt.</p>
Zahlungsverpflichtung	<p>Der vorläufige Entschädigungswert/Kaufpreis ist fällig 20 Tage nach Rechtskraft des Erbbaurechtsvertrages bzw. des Kaufvertrages.</p>
Besondere Vereinbarungen	<p>Die Übertragung der Aufbauten erfolgt im jetzigen Zustand, wie sie stehen und liegen.</p> <p>Der Erbbauberechtigte/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 Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) abzustimmen.</p> <p>Der Erbbauberechtigte/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>
Erschließung	<p><u>Faktisches Bauland (ca. 370m²):</u> Die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der Straße sind im Kaufpreis enthalten, desgleichen der Kanalanschlussbeitrag für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage.</p> <p><u>Analog Bauerwartungsland (ca. 18.630m²):</u> Die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der Straße sind im Kaufpreis <u>nicht</u> enthalten, desgleichen der Kanalanschlussbeitrag für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage.</p> <p>Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Erstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Anschlusskosten aller Art sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) trägt der Erbbauberechtigte/Käufer und zwar auch für bereits vorgenommene, aber noch nicht oder noch nicht ganz abgerechnete Maßnahmen. Gleichgültig ist dabei, wann die Beiträge und Kosten fällig sind und wem sie in Rechnung gestellt werden.</p> <p>Kosten für die Herstellung des Grundstücksanschlusses an die öffentliche Abwasseranlage vom Prüfschacht einschließlich bis zum Straßenkanal und des Hausanschlusses trägt der Erbbauberechtigte/Käufer. Einzelheiten hat der Erbbauberechtigte/Käufer in Verbindung mit der zu beantragenden entwässerungsrechtlichen Genehmigung zu regeln.</p> <p>Die gesamten Aufwendungen für die Verlegung/Umlegung der Versorgungsleitungen (auch Längsverlegungskosten) einschließlich deren Hausanschlüsse trägt der Erbbauberechtigte/Käufer. Hierüber trifft der Erbbauberechtigte/Käufer mit den jeweiligen Versorgungsträgern gesonderte Vereinbarungen. Entsprechendes gilt für Fernmeldeanschlüsse.</p>

	<p>Alle sich aus der vom Erbbauberechtigten/Käufer vorgesehenen Baumaßnahme ergebenden Kosten für Umbauarbeiten im öffentlichen Straßenraum trägt der Erbbauberechtigte/Käufer.</p>
Besitzübergang	<p>Variante A) Der Besitzübergang erfolgt mit dem Monatsersten, der dem Rechtswirksamwerden dieses Erbbaurechtsvertrages (Eingang der Genehmigung des Erbbaurechtsvertrages durch den Grundstückseigentümer beim Notar) nachfolgt.</p> <p>Variante B) Monatserster nach Kaufpreiszahlung des gesamten vorläufigen Kaufpreises.</p>
Altlasten	<p>Für das Grundstück ist nach derzeitigen Erkenntnissen des Umweltamtes eine altlastenrelevante gewerbliche Vornutzung (Altstandort) nicht bekannt. Gemäß Altlastenkataster liegt das Grundstück im Randbereich eines Lärmschutzwalls mit der Katasternummer AA435.</p> <p>Teilbereiche des Grundstücks liegen im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW).</p> <p>Eine Entnahme von Grundwasser im Bereich der CKW-belasteten Fläche ist nicht gestattet.</p> <p>In Abhängigkeit zu ggf. geplanten Bauvorhaben sind weitergehende Untersuchungen angezeigt.</p>
Belastungen	<p>Belastungen im Grundbuch: Das Grundbuch ist in Abteilung II lastenfrei.</p> <p>Der Erbbauberechtigte/Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt Düsseldorf mit folgendem Inhalt: <i>„Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes hat es zu unterlassen, auf dem Grundstück Geschäfte und/oder Einrichtungen zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen, die auf ihren auf Dauer ausgerichteten Zweck der Anregung und/oder Befriedigung des Geschlechts-/Spieltriebes dienen. Dies gilt insbesondere für die Einrichtung oder den Betrieb von Spielhallen.“</i></p> <p>Der Erbbauberechtigte/Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Allgemeinheit mit folgendem Inhalt: <i>„Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes bewilligt und beantragt die Eintragung eines Gehrechtes über die Flächen gemäß beigefügtem Lageplan 1 für die Allgemeinheit.“</i></p> <p>Leitungen: Im Bereich des Erbbaugrundstücks/Kaufgrundstücks befinden sich Leitungen der Stadtwerke Düsseldorf AG. Diese werden im der Ausschreibung beiliegenden Plan dargestellt. Sofern Anschlussleitungen anzulegen sind, sind diese durch den Erbbauberechtigten/Käufer und auf dessen Kosten zu verlegen. Ggf.</p>

	<p>sind entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG einzutragen.</p> <p><u>Beleihung</u> Eine Beleihung des städtischen Grundbesitzes vor Umschreibung auf den Erbbauberechtigten/Käufer kommt nicht in Betracht.</p> <p><u>Zustand des Grundstücks</u> Es wird darauf verwiesen, dass Grundstück und Gebäude im aktuellen Zustand an den Erwerber übertragen werden. Der Gutshof ist stark sanierungsbedürftig. Teile der Anlage dürfen derzeit auf Grund einer Nutzungsuntersagung von 2014 nicht genutzt werden.</p>
Bauverpflichtung	<p>Der Erbbauberechtigte/Käufer ist verpflichtet, den unter Denkmalschutz stehenden Gutshof Niederheid in Abstimmung mit der Denkmalbehörde und dem Bauaufsichtsamt (innerhalb von 4 Jahren nach Besitzübergang) zu sanieren. Ein Sanierungskonzept ist mit der Landeshauptstadt Düsseldorf im Vorhinein zu vereinbaren. Die Umsetzung des im Verfahren eingereichten Nutzungskonzeptes wird vorausgesetzt.</p>
Rücktrittsrecht	<p>Wird die Entschädigung für die Aufbauten/der vorläufige Kaufpreis nicht innerhalb von 4 Wochen seit Eintritt des Verzuges der Stadt gutgeschrieben, so behält sich die Stadt ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Erbbaurechtsvertrag/Kaufvertrag vor. Das Rücktrittsrecht ist solange ausübbar, solange nicht die Entschädigung für die Aufbauten/der vorläufige Kaufpreis bei der Stadt eingegangen ist.</p>
Heimfallrecht/ Wiederkaufsrecht	<p>Variante A) Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass die Landeshauptstadt Düsseldorf berechtigt, aber nicht verpflichtet ist, die Übertragung des gesamten Erbbaurechts auf sich oder an einen von ihr zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen zu verlangen (z.B. Insolvenz des Erbbauberechtigten; Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts; Verstoß gegen Verpflichtungen im Erbbaurechtsvertrag, insbesondere gegen die festgeschriebene Nutzung des Erbbaurechts). Die Entschädigung bei Heimfall beträgt 50% des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen.</p> <p>Variante B) Ein Wiederkaufsrecht wird im Rahmen des Kaufvertrages zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen für die Dauer von 20 Jahren ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Die Stadt ist bereit, Hypotheken und Grundschulden zugunsten eines Kreditinstituts den Vorrang vor der zu ihren Gunsten eingetragenen Rückkaufsvormerkung einzuräumen und zwar bis zu einer Höhe von insgesamt 80% der Gesamtkosten nach DIN 276 (Ausgabe Dezember 2008) mit Ausnahme der Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke), sofern die Valuta ausschließlich zur Finanzierung des Bauprojektes verwendet und eine Einmalvalutierungserklärung des Kreditgebers vorgelegt wird. Die Löschung des Wiederkaufsrechtes erfolgt 20 Jahre nach Beurkundung des Vertrages.</p>

Entschädigung bei Zeitablauf	Nur bei Variante A) Sofern das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, hat die Landeshauptstadt Düsseldorf dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Gebäude und genehmigten baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Zeitablaufs. Wertsteigernde Investitionen, die 15 Jahre und weniger vor Ablauf des Erbbaurechts getätigt werden, sind darüber hinaus dezidiert mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.
Veräußerung und Belastung	Nur bei Variante A) Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon oder der Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der besitzhaltenden Gesellschaft bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass der Grundstückseigentümer 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 bei Bestandsgebäuden bis zu einer Höhe von insgesamt maximal 70 % des Sachwertes der Gebäude, baulichen Anlagen und Außenanlagen und der nachgewiesenen Umbau- bzw. Sanierungskosten für Gebäude und/oder bauliche Anlagen, sofern die Valuta ausschließlich zur Finanzierung des Bauprojektes verwendet und eine Einmalvalutierungserklärung des Kreditgebers vorgelegt wird.
Vorkaufsrecht	Nur bei Variante A) Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt Düsseldorf wird für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts im Grundbuch eingetragen.
Rechtsnachfolge	Der Erbbauberechtigte/Käufer verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag/Kaufvertrag auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen in gleicher Weise weiter zu verpflichten.
Vertragsstrafe	Erfüllt der Erbbauberechtigte/Käufer seine vertraglichen Verpflichtungen im Sinne der vorstehenden Ausführungen schuldhaft nicht, so ist die Landeshauptstadt Düsseldorf jeweils berechtigt, eine angemessene Vertragsstrafe geltend zu machen. Ggf. können weitere Vertragsstrafen vorgesehen werden. Die Vertragsstrafenregelung wird im Rahmen der Vertragsverhandlungen konkretisiert.
Kosten	Alle mit der Beurkundung und Durchführung des Erbbaurechtsvertrages/Kaufvertrages verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten für die erforderliche Genehmigung, der Ausfertigung des grundbuchamtlichen Vollzugs, Vermessungskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs, gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten/Käufers. Vor Beurkundung eines Erbbaurechtsvertrages/Kaufvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Landeshauptstadt Düsseldorf erstattet.

Ansprechpartner	Herr Ries, Telefon +49 (0)211.89-92366, Frau Michels, Telefon +49 (0)211.89-92364, Herr Ehring, Telefon +49 (0)211 89-92365.
-----------------	--

Hinweise:

1. Makleraktivitäten für die Stadt Düsseldorf sind nicht erwünscht.
2. Kosten für die Erstellung der Angebote werden von Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht erstattet.
3. 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.
4. **Diese Angaben stellen kein rechtsgeschäftliches Angebot der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht bzw. zum Verkauf des Grundstücks dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht bzw. zum Verkauf des Grundstücks. Die Interessenten können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtungen der Landeshauptstadt Düsseldorf herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Düsseldorf geltend machen.**
5. **Die Landeshauptstadt Düsseldorf behält sich vor, das Veräußerungsverfahren jederzeit - aus welchen Gründen auch immer - abubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen findet nicht statt. Die Unterlagen werden nicht zurück gesendet.**
6. 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 veröffentlichen Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zum genannten Ansprechpartner auf.
7. Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltfrei innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden:
Vollständigkeit: Das Angebot des Bieters muss vollständig sein, d.h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen beinhalten.
Bedingungs frei: Das Angebot des Bieters darf an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft sein, die nicht Bestandteil der Verfahrensbeschreibung sind.
Vorbehaltfrei: Das Angebot des Bieters darf keine Einschränkungen beinhalten.
8. Besichtigungstermine können mit den o.g. Ansprechpartnern vereinbart werden.