



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 26.06.1984

Richtlinien für Ankauf Freilegung, Baureifmachung und Wiederveräußerung von Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsbrachen im Rahmen des „Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen" und des „Grundstücksfonds Ruhr" RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtent- wicklung v. 26.6.1984 - IIIC I - 80/81.00 - 1040/84 ¹⁾

Richtlinien für Ankauf Freilegung, Baureifmachung und Wiederveräußerung von Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsbrachen im Rahmen des „Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen" und des „Grundstücksfonds Ruhr"

**RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 26.6.1984 - IIIC I - 80/81.00 - 1040/84
¹⁾**

Nach Maßgabe des jährlichen Haushaltsplanes stellt das Land NW Mittel für Ankauf, Freilegung und Baureifmachung von Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsbrachen zur Verfügung. Die angekauften Flächen werden nach Freilegung und Baureifmachung für private und öffentliche Investitionsmaßnahmen, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, der Stadtentwicklung und der Strukturpolitik entsprechen, verwendet.

I.

Ankauf, Freilegung, Baureifmachung

I Für Ankauf, Freilegung (Beseitigung von baulichen Anlagen, Hindernissen und Fundamenten) und Baureifmachung (Eingriffe in Bodengestalt und -beschaffenheit) kommen Grundstücke in Betracht,

1.1 deren gewerbliche, industrielle, bergbauliche oder verkehrliche Nutzung durch die Eigentümer aufgegeben wurde,

1.2 die vornehmlich in zentralen, innergemeindlichen Lagen die städtebauliche und strukturpolitische Entwicklung hemmen und ggf. umweltpolitische Probleme darstellen,

1.3 mit deren Neuordnung und Wiederverwendung (Flächenrecycling)

1.3.1 ein sonst notwendiger Freiflächenverbrauch verhindert wird,

1.3.2 grobe Fälle zerstörter Landschaft bereinigt werden.

2 Brachengrundstücke i. S. der Nr. I können von der Gemeinde oder - im Rahmen seiner Aufgaben und Tätigkeiten gem. § 4 des Gesetzes über den Kommunalverband Ruhrgebiet vom 18. September 1979 (GV. NW. S. 554/SGV. NW. 2021) - vom Kommunalverband Ruhrgebiet dem Regierungspräsidenten benannt und zum Ankauf angemeldet werden.

3 Den Grundstücksanmeldungen (4fach) sind beizufügen

3.1 Lageplan der benannten Brachflächen im Maßstab 1:5000 unter Einbeziehung der umgebenden Siedlungsbereiche,

3.2 Stellungnahme zum derzeitigen Planungsrecht sowie Bildmaterial zur gegenwärtigen Nutzung, zur baulichen Beschaffenheit und zum landschaftlichen Erscheinungsbild des Geländes,

3.3 Stellungnahme zu den städtebaulichen Zielvorstellungen und Nutzungsabsichten für das benannte Gelände sowie zu ggf. erforderlichen Planungsverfahren und deren zeitlicher Durchführung, bei Grundstücken mit Gebäuden auch zur Frage des Denkmalschutzes.

3.4 Erklärung, die Erschließung entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs sicherzustellen, '

3.5 Erklärung, daß die nach der künftigen Bauleitplanung für die Brachfläche vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen nach Freilegung und Baureifmachung

und nach Rechtskraft eines ggf. erforderlichen Bebauungsplanes zu einem Preis von

10- DM/m² für Erschließungsflächen, 8,- DM/m² für Grün-, Abstands- und Erholungsflächen und

2- DM/m² für Haldenflächen von der Gemeinde erworben werden,

3.6 Auflistung und Erläuterung bestehender Nutzungsbeschränkungen (z. B. durch Topographie, Bergschadenrisiko, Altlasten u. a.) sowie erforderlicher Maßnahmen der Freilegung, der Baureifmachung und der Erschließung, v

3.7 Erklärung der grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft der/des Grundstückseigentümer(s).

4 Der Regierungspräsident prüft die von der Gemeinde oder dem Kommunalverband Ruhrgebiet verfolgten Nutzungsabsichten

4.1 auf ihre Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung,

4.2 unter dem Gesichtspunkt der Struktur- und städtebaupolitischen Dringlichkeit der empfohlenen Grundstücksmobilisierung,

4.3 im Hinblick auf das regional und lokal vorhandene Flächenreservoir und den absehbaren Flächenbedarf,

4.4 unter den Gesichtspunkten des allgemeinen Städtebaues und des Umwelt- und Denkmalschutzes,

4.5 im Hinblick auf den Zustand der Grundstücke unter Berücksichtigung der früheren Nutzung aufgrund des derzeitigen Erkenntnisstandes (z. B. Altlastenkataster),

4.6 auf Finanzierbarkeit der kommunalen Investitions- und Folgekosten im Rahmen der dauerhaften Leistungsfähigkeit.

5 Der Regierungspräsident übersendet die von ihm positiv beurteilten Kaufempfehlungen dem Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, dem Finanzminister und der mit Erwerb, Freilegung und Baureifmachung der Brachflächen beauftragten Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH (LEG) - Sonderbüro Grundstücksfonds -, 4600 Dortmund 30, Willem-van-Valten-Straße 48.

5.1 Der Regierungspräsident sendet negativ beurteilte Grundstücksanmeldungen . unter Angabe der Gründe an die Gemeinden bzw. den Kommunalverband Ruhrgebiet zurück, der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und der Finanzminister erhalten Durchschrift dieser Unterrichtungsschreiben.

i Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr beauftragt die LEG mit der grundstücksbezogenen ergänzenden Prüfung.

.1 Die LEG prüft im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern, den Gemeinden bzw. dem Kommunalverband Ruhrgebiet und den bereits benannten Investoren oder anderen Endnut-

6.2 die Notwendigkeit, den Umfang sowie die rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten und Grenzen der Freilegung und Baureifmachung und die hierfür voraussichtlich entstehenden Kosten für die beabsichtigte Nutzung, auch unter Berücksichtigung möglicher Altlasten,

*) MBl. NW. 1984 S. 914, geändert durch RdErl. v. 29. 10. 1987 (MBl. NW. 1987 S. 1726).

183. Ergänzung-SMBl.NW.-(Stand 15.1.1988 = MBl.NW.Nr.Seinschl.)

26.6.84 (2)

6.3 die zeitlichen Realisierungsaussichten der erforderlichen Freilegung und Baureifmachung,

6.4 die Angemessenheit der von den Grundstückseigentümern geforderten Kaufpreise.

7 Die LEG legt das Prüfungsergebnis dem Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und dem Finanzminister vor. Eine Durchschrift erhält der Regierungspräsident.

8 Die Kaufentscheidung trifft der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr im Einvernehmen mit dem Finanzminister.

9 Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr unterrichtet die Verfahrensbeteiligten über seine Entscheidung. Bei positiver Entscheidung beauftragt er die LEG mit der Durchführung der Grundstückskäufe und - soweit erforderlich - mit der Freilegung, Baureifmachung und Bewirtschaftung. Soweit erhaltenswerte Gebäude miterworben werden, beinhaltet die Bewirtschaftung auch deren Instandhaltung.

II. Verwertung

10 Die Gemeinde, kann die LEG mit der Erarbeitung städtebaulicher Rahmenpläne zur Beurteilung von Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten, der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes und einer Vermarktungskonzeption für das Grundstück beauftragen. Auf Antrag der Gemeinde kann auch das Land der LEG einen entsprechenden Auftrag erteilen.

H Nach dem Grunderwerb kann die Gemeinde im Interesse einer beschleunigten Wiedernutzbarmachung des Grundstücks die LEG mit dessen Erschließung einschließlich Erschließungsplanung beauftragen. Ist die Gemeinde aus personellen und/oder finanziellen Gründen nicht in der Lage, in einem vertretbaren Zeitraum die Erschließung des Grundstücks selbst durchzuführen oder diese Aufgabe der LEG zu übertragen, kann auf Antrag der Gemeinde auch das Land zur schnelleren Erreichung der Grundstücksfondsaufgabe der LEG den Auftrag zur Planung und Durchführung der Erschließung erteilen.

Der Regierungspräsident legt den Antrag der Gemeinde mit einer Stellungnahme zur Haushalts- und Finanzlage dem Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vor.

Erhält die LEG vom Land den Auftrag, für die Gemeinde die Planung und Erschließung durchzuführen, hat die Gemeinde als Vorausleistung auf den voraussichtlich entstehenden beitragsfähigen Erschließungsaufwand den 10%igen Kostenanteil gemäß § 129 Abs. I BauGB spätestens drei Monate nach Baubeginn der Erschließungsanlagen an die LEG zu zahlen.

12 Nach Maßgabe der vom Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr im Einvernehmen mit dem Finanzminister festgelegten Bedingungen werden die von der LEG erworbenen Grundstücke nach Baureifmachung für die planungsrechtlich ausgewiesene Nutzung von der Gemeinde in Abstimmung mit der LEG auf dem Grundstücksmarkt angeboten; die Gemeinden erhalten ein Optionsrecht

13 Soweit Anträge auf Erwerb von Grundstücken an die LEG gerichtet werden, leitet diese die Anträge an die Gemeinden weiter. Die Gemeinden entscheiden unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs sowie Art, Umfang und Beginn der beabsichtigten Nutzung über die Anträge.

Verkaufsverhandlungen mit den vorgeschlagenen Kauf Interessenten führt die LEG. Sie. schließt die Verträge im Rahmen der nach Ziffer 12 festgelegten Bedingungen. ' •

III. Erfolgssicherung

14 Um eine, zügige Nutzung der zu veräußernden Grundstücke zu gewährleisten, Spekulationskäufe zu verhindern und bei Aufgabe geplanter Bauvorhaben oder Nutzungen eine städtebaulich und strukturpolitisch erwünschte Nutzung der Grundstücke zu sichern, haben sich die Grundstückskäufer zu verpflichten,

/

14.1 die erworbenen Grundstücke an das Land oder einen vom Land zu benennenden Dritten zum gezahlten Kaufpreis zurückzuveräußern, wenn mit der vorgesehenen Bebauung und Nutzung nicht innerhalb von 2 Jahren nach Grunderwerb begonnen oder die begonnene Bebauung oder Nutzung nicht unverzüglich weitergeführt und vollendet wird,

14.2 im Falle der Weiterveräußerung, die erworbenen Grundstücke zum Selbstkostenpreis und die auf diesen errichteten Eigentumsmaßnahmen zu den Gesamtkosten (nach den Bestimmungen des WGG und der WGGDV) zu veräußern. • Sofern der Grundstückserwerber Grundstücke unbebaut weiterveräußert oder eine Maßnahme nicht zu Ende führt, hat er seinen Rechtsnachfolger im Grundstück zu verpflichten, die gleichen Bindungen gegenüber dem Land einzugehen.

14.3 Die Sicherung dieser Ansprüche soll durch entsprechende Rückkauflassungsvormerkungen im Grundbuch erfolgen.

14.4 Gemeinden, die Grundstücke für eine Nutzung als Grün-, Frei-, Abstands- und Erholungsflächen erwerben, haben sich vertraglich zu verpflichten, diese Flächen 25 Jahre für den vorgesehenen Zweck zu verwenden.

•IV. Inkrafttreten

15 Dieser RdErl., der im Einvernehmen mit dem Finanzminister ergeht, ist ab 1. September 1987 anzuwenden.

2313