



Bonn, 19.11.2014

Merkblatt zur Konversion - Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes -

Der Bund ist bestrebt, Liegenschaften, die auf Dauer für Verteidigungszwecke entbehrlich sind, in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Kommunen und Investoren zeitnah einer zivilen Anschlussnutzung zuzuführen. Dabei verfügen die Kommunen auf Grund ihrer Planungshoheit über das wesentliche Instrument zur Steuerung der Umnutzungsplanungen. Als Planungsträger haben sie es in der Hand, selbst oder mit Unterstützung des Bundes, der Länder und von Investoren Nutzungsvorstellungen zu entwickeln und in Planungsrecht umzusetzen, das die Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Region einbezieht. Es besteht daher ein gemeinsames Interesse an kooperativer Zusammenarbeit. Schlanke Zuständigkeitsregelungen, finanzielle Unterstützungen, bewährte und neue Verwertungsmodelle und flexible Kaufpreisfälligkeiten sind wesentliche Eckpfeiler des wirtschaftlichen Handelns.

I. Hilfestellungen des Bundes

Zuständig für die Verwertung der nicht mehr benötigten Immobilien des Bundes ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) im Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen. Die Ansprechpartner für regionale Konversionsfragen in den Hauptstellen der BlmA sind am Ende dieses Merkblatts benannt.

Die BlmA wird den Kommunen die relevanten liegenschaftsbezogenen Informationen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Verfügung stellen, damit Vorüberlegungen für künftige Nutzungen bereits weit vor der tatsächlichen Rückgabe der Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteilflächen durch die Bundeswehr einsetzen können. Die betroffenen Kommunen werden zu diesem Zweck so frühzeitig wie möglich über die diesbezüglichen Termine informiert. Gleichzeitig werden erste Gespräche mit den Kommunen und möglichen Investoren zur Anschlussnutzung geführt. Insbesondere bietet die BlmA den Kommunen den Abschluss von Konversionsvereinbarungen an, in denen alle Themen rund um die zivile Nachnutzung der Liegenschaften angesprochen werden, um für beide Seiten das bestmögliche Konversionsergebnis zu erreichen. Ebenso besteht für die Länder die Möglichkeit, mit der BlmA Konversionsvereinbarungen über landesspezifische Oberziele abzuschließen.

Die BlmA und das Bundesministerium der Verteidigung setzen die gemeinsame „Koordinierungsstelle für Konversionsfragen“ (KStK) fort. Sie koordiniert und – sofern notwendig – unterstützt die von den Konversionsfolgen betroffenen Kommunen und Länder bei der Bewältigung von grundsätzlichen Problemen und Anliegen im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der Bundeswehr.

Bei den Bundeswehr-Dienstleistungszentren und den Kompetenzzentren Baumanagement (vormals Wehrbereichsverwaltungen) stehen ebenfalls Ansprechpartner/innen für Konversionsfragen zur Verfügung. Investoren und Vertreter/innen von Kommunen wird die Möglichkeit eingeräumt, sich vor Ort zu informieren und die zur Rückgabe an die BlmA vorgesehenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteilflächen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu besichtigen.

Allen am Konversionsprozess Beteiligten steht der am 13.06.2013 vom BMVI veröffentlichte „Praxisratgeber Militärkonversion“

(http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2013/DL_Militaerkonversion.pdf?__blob=publicationFile&v=2) zur Verfügung. Hilfreich ist auch die von Prof. Jacoby

(Universität der Bundeswehr in München) im September 2011 veröffentlichte Arbeitshilfe „Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement“ (<http://www.unibw.de/bauv7/raumplanung/forschung/refina-kom/arbeitshilfe>).

II. Förderungen

Um negative Auswirkungen von Konversionen von ehemals militärisch genutzten Liegenschaften der Bundeswehr und der Alliierten Streitkräfte abzuschwächen und Entwicklungspotenziale zu unterstützen, können seit vielen Jahren vom Bund und der europäischen Union mitfinanzierte Programme, die ausdrücklich keine ausschließlichen Konversionsprogramme darstellen, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel genutzt werden. Zu den auch für die Konversion nutzbaren Förderprogrammen der Bundesministerien gehören insbesondere die Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (BMW), das Städtebauförderungsprogramm (BMUB), der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie der Europäische Sozialfonds (ERDF). Einzelheiten sind dem Internetangebot der erwähnten Bundesressorts zu entnehmen.

Die BImA fördert die Baureifmachung ehemaliger militärisch genutzter Flächen u.a. durch die finanzielle Beteiligung an städteplanerischen Voruntersuchungen bis hin zur Bauleitplanung und beteiligt sich an einzelnen Standortentwicklungsmaßnahmen. Ein wirtschaftliches Ergebnis bei der Entwicklung ist dabei vorausgesetzt.

Während des militärischen Betriebs führt die Bundeswehr Untersuchungs-, Erkundungs-, Sanierungs- und Räumungsmaßnahmen gemäß dem Altlastenprogramm der Bundeswehr durch.

Die BImA kommt ihren gesetzlichen Verpflichtungen als Grundstückseigentümerin nach dem Bundesbodenschutzgesetz, dem Polizeirecht sowie allen sonstigen einschlägigen Bestimmungen im Sinne einer nachhaltigen und effektiven Gefahrenabwehr nach. Sie richtet ihr Untersuchungs- und Erkundungsprogramm rechtzeitig auf den konkreten Rückgabetermin gemäß der Stationierungsplanung der Bundeswehr aus. Ziel ist es, zum Zeitpunkt der Rückgabe der Bundeswehr an die BImA eine Übersicht über sämtliche noch ausstehenden Gefahrenabwehrmaßnahmen zu erreichen. Hierbei wird die BImA durch die Bundeswehr unterstützt. Der endgültige Umfang der Sanierungsmaßnahmen orientiert sich dann an der späteren zivilen Nutzung, die im Zeitpunkt der Rückgabe der Liegenschaft bzw. Liegenschaftsteilfläche in der Regel noch nicht feststehen wird.

III. Verwertungsmodelle

- Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften (nachfolgend aus Vereinfachungsgründen „Kommune“ genannt):

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 beschlossen, dass die BImA an Gebietskörperschaften sowie an privatrechtliche Gesellschaften / Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune / Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, die in deren Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung der Bundeswehr oder der Alliierten Streitkräfte stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußert („Erstzugriffsoption“).

Der Kommune steht die Erstzugriffsoption nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BImA erklärt, dass der Erwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der sie gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung / Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“). Dazu ist erforderlich, dass der Vertretungsbefugte der Kommune (i.d.R. der Bürgermeister / die Bürgermeisterin) deren grundsätzliches und begründetes Erwerbsinteresse innerhalb eines Zeitraums von in der Regel sechs Monaten gegenüber der BImA schriftlich erklärt, nachdem die Kommune von der BImA schriftlich über die anstehende Rückgabe unterrichtet, auf die Möglichkeit des Erstzugriffs hingewiesen und ihr die Besichtigung der Liegenschaft sowie Einsichtnahme der verfügbaren Pläne und Unterlagen angeboten wurde.

Sobald die künftig planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung hinreichend konkretisiert ist, z.B. durch Vorlage eines Nachnutzungskonzeptes, aus dem sich alle wesentlichen und für die

Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten zivilen Nutzung ergeben, veranlasst die BlmA die Ermittlung des vollen Wertes im Sinne der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, d.h. eines Sachverständigen in der Regel der BlmA oder eines von der BlmA beauftragten Gutachters.

Das Ergebnis der Wertermittlung wird der Kommune schriftlich mitgeteilt. Die Option auf den Erstzugriff verfällt, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für die Kommune bindenden) Grundstückskaufvertrages geführt haben.

Das gesamte Verfahren (ab Ausübung der Erstzugriffsoption durch die Kommune bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages) soll einen Zeitraum von regelmäßig zwei Jahren nicht überschreiten.

Daneben haben sich im Zuge der bei der Konversion in den letzten Jahren gesammelten Erfahrungen die beiden folgenden Verwertungsmodelle in der Praxis bewährt, wobei auch eine Kombination einzelner Modelle möglich ist:

- Die BlmA verkauft an private Investoren, die ihrerseits über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit den Kommunen die Entwicklungsverpflichtungen übernehmen. Dabei wird der Kaufpreis im Bieterverfahren auf der Grundlage künftiger Nutzungsvorstellungen der Kommunen unter Berücksichtigung u.a. von Freilegungs-, Erschließungs- und Vermarktungskosten ermittelt. Vorhandene Unsicherheiten werden durch Risikoabschläge berücksichtigt. Damit beteiligt sich die BlmA im Sinne einer angemessenen Chancen-Risikoverteilung an den Kosten des Investors.
- Die BlmA bleibt Eigentümer, die Kommunen führen die Erschließung und Entwicklung durch. Hierzu schließt die BlmA mit den zuständigen Kommunen einen Städtebaulichen Vertrag, wonach sich die BlmA an den Erschließungs- und Entwicklungskosten auf der Grundlage eines abgestimmten Planungs- und Baurechts sowie entsprechender Kosten- und Erlösprognosen beteiligt.

Die BlmA ermöglicht im Einzelfall Zahlungserleichterungen, wie z.B. ein Hinausschieben der Kaufpreisfälligkeit oder die zinspflichtige Stundung des Kaufpreises über mehrere Jahre mit moderaten Zahlungen.

Sofern ein Verkauf vor Planungsreife erfolgt, können planungsbedingte Wertsteigerungen oder -minderungen gegenüber den bei Vertragsschluss angenommenen Nutzungsmöglichkeiten durch Nachzahlungs- oder Erstattungsverpflichtungen ausgeglichen werden.

**Ansprechpartner in den Hauptstellen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Leiter/-in der Sparte Verkauf -**

Baden-Württemberg und Bayern
Hauptstelle München
Sophienstraße 6
80333 München

Frau Maucher
Monika.Maucher@bundesimmobilien.de

Tel.: 089/5995-3320
Fax: 089/5995-3377

Berlin und Brandenburg
Hauptstelle Berlin
Fasanenstraße 87
10623 Berlin

Herr Regeler
Stephan.Regeler@bundesimmobilien.de

Tel.: 030/3181-4999
Fax: 030/3181-1460

Bremen, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt
Hauptstelle Magdeburg
Otto-von-Guericke-Straße 4
39104 Magdeburg

Herr Stumpf
Max.Stumpf@bundesimmobilien.de

Tel.: 0391/50665-400
Fax: 0391/50665-249

Für die **Liegenschaften der britischen Streitkräfte:**

Hauptstellenleiterin Portfoliomanagement
Otto-von-Guericke-Straße 4
39104 Magdeburg

Frau Richter
Sonja.Richter@bundesimmobilien.de

Tel.: 0391/50665-444
Fax: 0391/50665-429

Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern
Hauptstelle Rostock
Kopernikusstraße 1a
18057 Rostock

Herr Karg
Raymund.Karg@bundesimmobilien.de

Tel.: 0381/336-101
Fax: 0381/336-114

Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland
Hauptstelle Koblenz
Schloss Hauptgebäude
56068 Koblenz

Herr Niebelschütz
Claus.Niebelschuetz@bundesimmobilien.de

Tel.: 0261/3908-129
Fax: 0261/3908-241

Nordrhein-Westfalen
Hauptstelle Dortmund
Hohenzollernring 48
48145 Münster

Herr Dr. Brummund
Gerald.Brummund@bundesimmobilien.de

Tel.: 0251/98168-200
Fax: 0251/98168-299

Für die **Liegenschaften der britischen Streitkräfte:**
Hauptstellenleiter Portfoliomanagement
Hohenzollernring 48
48145 Münster

Herr Grotefeld
Bernd.Grotefeld@bundesimmobilien.de

Tel.: 0251/98168-300
Fax: 0251/98168-349

Sachsen und Thüringen
Hauptstelle Erfurt
Drosselbergstraße 2
99097 Erfurt

Herr Simon
Hans-Arno.Simon@bundesimmobilien.de

Tel.: 0361/3482-171
Fax: 0361/3482-120