



10. Mai 2012

## 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 zur Verfügung stellen, damit Vorüberlegungen für künftige Nutzungen bereits weit vor der tatsächlichen Freigabe der Standorte durch die Bundeswehr einsetzen können. Die betroffenen Kommunen werden zu diesem Zweck so frühzeitig wie möglich über die Termine der Standortfreigabe 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 Bundeswehrstrukturreform.

Bei den Wehrbereichsverwaltungen und Bundeswehr-Dienstleistungszentren stehen ebenfalls Ansprechpartner für Konversionsfragen zu Verfügung. Investoren und Vertreter von Kommunen wird die Möglichkeit eingeräumt, sich vor Ort zu informieren und die freiwerdenden Liegenschaften zu besichtigen.

Den betroffenen Ländern und Kommunen steht die von Prof. Jacoby unter fachlicher Begleitung der BlmA im September 2011 veröffentlichte Arbeitshilfe „Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement“ zur Verfügung, die am Beispiel der Konversionsentwicklung in Schleswig-Holstein allgemeingültige Hinweise und Hilfestellungen an die Kommunen gibt (<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“ (BMWi), das Städtebauförderungsprogramm (BMVBS), der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (BMWi) sowie der Europäische Sozialfonds (EMAS). 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 Freizugstermin gemäß der Stationierungsplanung der Bundeswehr aus. Ziel ist es, zum Zeitpunkt der militärischen Nutzungsaufgabe 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 Freigabe der Liegenschaft in der Regel noch nicht feststehen wird.

## III. Verwertungsmodelle

- Erstzugriffsrecht 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 („Erstzugriffsrecht“).

Der Kommune steht das Erstzugriffsrecht 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 Freigabe 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 BImA die Ermittlung des vollen Wertes im Sinne der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, eines Sachverständigen in der Regel der BImA oder eines von der BImA 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 des Erstzugriffsrechts 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-Risiko-Verteilung 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

Tel.: 089/5995-3320

Fax: 089/5995-3377

[Monika.Maucher@bundesimmobilien.de](mailto:Monika.Maucher@bundesimmobilien.de)

Berlin und Brandenburg

Hauptstelle Berlin

Fasanenstraße 87

10623 Berlin

Herr Regeler

Tel.: 030/3181-4999

Fax: 030/3181-1460

[Stephan.Regeler@bundesimmobilien.de](mailto:Stephan.Regeler@bundesimmobilien.de)

Bremen, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt

Hauptstelle Magdeburg

Otto-von-Guericke-Straße 4

39104 Magdeburg

Herr Stumpf

Tel.: 0391/50665-400

Fax: 0391/50665-249

[Max.Stumpf@bundesimmobilien.de](mailto:Max.Stumpf@bundesimmobilien.de)

Für die **Liegenschaften der britischen Streitkräfte:**

Hauptstellenleiterin Portfoliomanagement

Otto-von-Guericke-Straße 4

39104 Magdeburg

Frau Richter

Tel.: 0391/50665-444

Fax: 0391/50665-429

[Sonja.Richter@bundesimmobilien.de](mailto:Sonja.Richter@bundesimmobilien.de)

Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern

Hauptstelle Rostock

Kopernikusstraße 1a

18057 Rostock

Herr Karg

Tel.: 0381/336-101

Fax: 0381/336-114

[Raymund.Karg@bundesimmobilien.de](mailto:Raymund.Karg@bundesimmobilien.de)

Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland

Hauptstelle Koblenz

Schloss Hauptgebäude

56068 Koblenz

Herr Niebelschütz

Tel.: 0261/3908-129

Fax: 0261/3908-241

[Claus.Niebelschuetz@bundesimmobilien.de](mailto:Claus.Niebelschuetz@bundesimmobilien.de)

Nordrhein-Westfalen

Hauptstelle Dortmund

Hohenzollernring 48

48145 Münster

Herr Dr. Brummund

Tel.: 0251/98168-200

Fax: 0251/98168-349

[Gerald.Brummund@bundesimmobilien.de](mailto:Gerald.Brummund@bundesimmobilien.de)

Für die **Liegenschaften der britischen Streitkräfte:**

Hauptstellenleiter Portfoliomanagement

Hohenzollernring 48

48145 Münster

Herr Grotefeld

Tel.: 0251/98168-300

Fax: 0251/98168-349

[Bernd.Grotefeld@bundesimmobilien.de](mailto:Bernd.Grotefeld@bundesimmobilien.de)

Sachsen und Thüringen

Hauptstelle Erfurt

Drosselbergstr: 2

99097 Erfurt

Herr Simon

Tel.: 0361/3482-171

Fax: 0361/3482-110

[Hans-Arno.Simon@bundesimmobilien.de](mailto:Hans-Arno.Simon@bundesimmobilien.de)