

Auszüge aus dem BlmA - Merkblatt zur Konversion - Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes - vom 18.05.2011

- ⇒ Der Bund ist bestrebt, ehemalige Militärliegenschaften in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Kommunen und Investoren so schnell wie möglich 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 Verwertungsmodelle und flexible Kaufpreisfälligkeiten sind wesentliche Eckpfeiler des wirtschaftlichen Handelns.
- ⇒ Die BlmA wird den Kommunen die relevanten liegenschaftsbezogenen Informationen zur Verfügung stellen, damit Vorüberlegungen für künftige Nutzungen bereits weit vor der Räumung der Standorte durch die Bundeswehr einsetzen können. Die betroffenen Kommunen werden zu diesem Zweck so frühzeitig wie möglich über die Termine der Standorträumung 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.
- ⇒ Die BlmA 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. Dabei erwartet sie die Refinanzierung ihres Kostenanteiles durch entsprechend höhere Verwertungserlöse.
- ⇒ Ferner beteiligt sich die BlmA an für die zivile Anschlussnutzung notwendigen Sanierungskosten von Altlasten (Boden- und Gewässerverunreinigungen) auf bundeseigenen Liegenschaften bis erforderlichenfalls zur Höhe des Kaufpreises, bei einer Eigenbeteiligung des Käufers von 10 v. H.. Darüber hinaus ist sie bereit, sich im Vorfeld eines Verkaufs an notwendigen Kosten der Untersuchung von Altlasten zu beteiligen, um abzuklären, ob diese den vorgesehenen zivilen Nutzungen entgegenstehen.
- ⇒ Im Zuge der bei der Konversion in den letzten Jahren gesammelten Erfahrungen haben sich folgende Verwertungsmodelle in der Praxis bewährt, wobei auch eine Kombination einzelner Modelle möglich ist, und zu einem angemessenen Interessenausgleich der Vertragsparteien führt:
 - 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 entsprechenden 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.
- ⇒ Neben diesen Modellen besteht die Möglichkeit, den Ländern und Belegenheitsgemeinden zur Erfüllung der ihnen unmittelbar obliegenden Aufgaben Grundstücke zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu veräußern.

Auszüge aus dem BlmA - Merkblatt „Verfahren zur Verwertung von Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ (Verwertungsverfahren - Stand März 2009)

⇒ **Entbehrlichkeitsprüfung**

Zunächst ist festzustellen, ob die zugeführten Liegenschaften zur Erfüllung von Aufgaben des Bundes in absehbarer Zeit benötigt werden, denn in diesem Falle besteht ein Veräußerungsverbot gem. § 63 Abs. 2 BHO. Hierzu prüft die BlmA, ob grundsätzliche oder spezielle Bedarfsanmeldungen für Zwecke der Bundesverwaltung vorliegen (Entbehrlichkeitsprüfung). Im Interesse einer beschleunigten Vermarktung sind die Bundesbehörden angewiesen, ihren Liegenschaftsbedarf grundsätzlich anzumelden. Es erfolgen keine allgemeinen und zeitaufwändigen, einzelfallbezogenen Abfragen durch die BlmA bei allen Bedarfsträgern des Bundes. Die Bedarfsanmeldung erfolgt regelmäßig abstrakt.

⇒ **Prüfung von Rückübertragungsansprüchen**

Besteht kein anderweitiger Bundesbedarf, ist zu prüfen, ob Rückübertragungsansprüche der vorherigen Grundstückseigentümer bestehen. Diese können z. B. durch einen gesetzlichen Rückenteignungsanspruch (§ 57 Landbeschaffungsgesetz) begründet sein, wenn die Grundstücke oder Teile davon ursprünglich für Zwecke der Landesverteidigung enteignet wurden. Solche Ansprüche verjähren spätestens 30 Jahre nach der Enteignung.

Erfolgte die Beschaffung nicht durch Enteignung sondern im Wege des freihändigen Erwerbs, kann ein Rückübertragungsanspruch aus dem Kaufvertrag oder den vorvertraglichen Ankaufsverhandlungen begründet sein.

⇒ **Freigabeankündigung**

Frühzeitig werden die Landes- und Kommunalbehörden über die Beendigung der militärischen Nutzung von Liegenschaften unterrichtet. Die BlmA nimmt dann Gespräche mit den Kommunen auf, um die notwendigen Schritte für eine zivile Anschlussnutzung einzuleiten und damit von den Kommunen - in ihrer Eigenschaft als Planungsträgerin - insbesondere die stadtplanerischen Prozesse als Voraussetzung für eine weitere Nutzung eingeleitet werden.

⇒ **Erwerbsinteresse des Landes oder der Kommune**

Bestehen weder anderweitiger Bundesbedarf noch die zuvor genannten Rückerwerbsansprüche, wird die BlmA die Verwertung der Liegenschaft vorbereiten. Hierbei steht der Verkauf im Vordergrund. Eine Vermietung kann als Zwischenlösung in Betracht kommen.

men, solange ein sofortiger Verkauf aus wirtschaftlichen Gründen im Einzelfall nicht geboten ist.

Bevor eine Liegenschaft auf dem freien Grundstücksmarkt angeboten wird, werden eventuelle Erwerbsabsichten des Landes oder der Belegenheitsgemeinde zur unmittelbaren Durchführung der ihnen obliegenden Aufgaben vorrangig berücksichtigt.

⇒ **Schaffung von Planungsrecht durch die Kommune**

Die Liegenschaften sind für die Dauer der militärischen Nutzung dem kommunalen Planungsrecht entzogen und unterliegen dem Fachplanungsrecht des Bundes nach § 37 Baugesetzbuch. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung muss eine zivile Anschlussnutzung durch Dritte von den Kommunen genehmigt werden.

In enger Zusammenarbeit zwischen der BImA und den Kommunen - ggf. unter Einbeziehung privater Investoren - werden mögliche Nutzungsalternativen gesucht. Die BImA leistet hierbei Unterstützung, im Bedarfsfall u. a. durch die finanzielle Beteiligung an Machbarkeitsstudien oder Nutzungskonzepten bis hin zur Bauleitplanung und beteiligt sich an einzelnen Standortentwicklungsmaßnahmen zur Förderung künftiger Nutzungsmöglichkeiten. Mit diesen Überlegungen wird i. d. R. bereits vor der tatsächlichen Freigabe der Liegenschaften begonnen, um eine zügige Anschlussnutzung u. a. im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region zu erreichen. Für die Verwertung ist es sehr wichtig, dass schnellstmöglich Klarheit über die künftig zulässige Nutzung besteht. Sie ist gleichzeitig ein wesentlicher Faktor für die Ermittlung des Verkaufspreises.

⇒ **Wertermittlungsverfahren**

Grundstücke der BImA dürfen grundsätzlich nur zum vollen Verkehrswert verkauft werden (§ 63 Abs. 3 BHO).

Der Verkehrswert kann entweder durch eine offene Anbietung auf dem Immobilienmarkt (Insertion) oder durch eine förmliche Wertermittlung nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung und den dazu ergangenen Richtlinien ermittelt werden. Im Interesse einer beschleunigten Verwertung und der Markt- und Preistransparenz wird möglichst von der Insertion Gebrauch gemacht. Ein Verkauf auf der Grundlage einer Wertermittlung findet regelmäßig dann statt, wenn vorrangige Erwerbsinteressen eines Landes oder einer Kommune zu berücksichtigen sind.

⇒ **Vermarktung**

Die Vermarktung erfolgt durch Veröffentlichungen in regionalen und/oder überregionalen Tageszeitungen sowie im Internet unter der Adresse www.bundesimmobilien.de. Dieses Verfahren ist nicht identisch mit dem bei der Vergabe öffentlicher Aufträge i. S. der Vergabevorschriften anzuwendenden Ausschreibungsverfahren. Vielmehr handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die BImA behält sich die Entscheidung darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird.

Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen erfolgt die Vermarktung im Rahmen eines EU-weiten Vergabeverfahrens.

⇒ **Veräußerung an einen Gesamtinvestor**

Ein Gesamtinvestor erwirbt eine Liegenschaft unter Berücksichtigung der Kosten der notwendigen Erschließung von der BImA und schließt parallel mit der Kommune einen städtebaulichen Vertrag, in dem er sich zur Herstellung bzw. Finanzierung der Erschließungs- und Infrastrukturanlagen verpflichtet. Hierdurch können die Verwertung und -nutzung beschleunigt werden. Die Entwicklung der Liegenschaft kann am konkreten Bedarf des Investors ausgerichtet werden. Die Kommune wird durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor finanziell entlastet.

⇒ **Unmittelbare Beteiligung der BImA an den Entwicklungskosten**

Besteht Kaufinteresse nur für entwickelte, erschlossene Flächen, sind zur Beschleunigung der Konversion folgende finanzielle Beteiligungen der BImA möglich:

- a) Die BlmA beteiligt sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages finanziell an der Entwicklung und Erschließung. Dadurch können komplexe Bauvorhaben rasch realisiert werden. Diese Regelung führt gleichzeitig zu einer finanziellen Entlastung der Kommune. Voraussetzung ist, dass die finanzielle Beteiligung der BlmA wirtschaftlich vertretbar ist, d. h. die Kosten müssen sich aus der Wertsteigerung der Flächen finanzieren.
- b) Die BlmA führt selbst verkaufsfördernde Planungs-, Erschließungs- und Entwicklungsinvestitionen durch, z. B. durch die Einschaltung eines Immobilienunternehmens zur Entwicklung eines Nutzungskonzeptes oder durch die Beauftragung von Standortentwicklungsmaßnahmen. Voraussetzungen sind eine positive Vermarktungsprognose und eine nachhaltige Erhöhung des Grundstückswertes sowie eine enge Kooperation zwischen BlmA und Kommune.

⇒ **Altlasten**

Soweit die BlmA als Grundstückseigentümerin aufgrund der gesetzlichen Regelungen nicht verpflichtet ist, Altlastenuntersuchungen oder -sanierungen unverzüglich selbst zu veranlassen, stehen mögliche Kontaminationen der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften einer zügigen Anschlussnutzung nicht entgegen. Die BlmA legt ihre Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten nicht nur gegenüber den Fachbehörden offen dar, sondern macht sie auch zum Gegenstand der Verkaufsgespräche. Die Kosten der Sanierung werden beim Kaufpreis berücksichtigt. Bei stärkeren Verunreinigungen oder erheblicher Unsicherheit hierüber kann auch eine spätere Kostenbeteiligung der BlmA im Kaufvertrag vereinbart werden.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Munition oder Munitionsresten (insbes. aus der Zeit der beiden Weltkriege) bestehen, werden in den Kaufvertrag Sonderregelungen aufgenommen, die im Ergebnis den Käufer von der Kostenlast freistellen.