



1. Konversionsdialog Bielefeld Vorstellung der Aufgaben und Rahmenbedingungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Bernd Grotefeld

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Sparte Portfoliomanagement

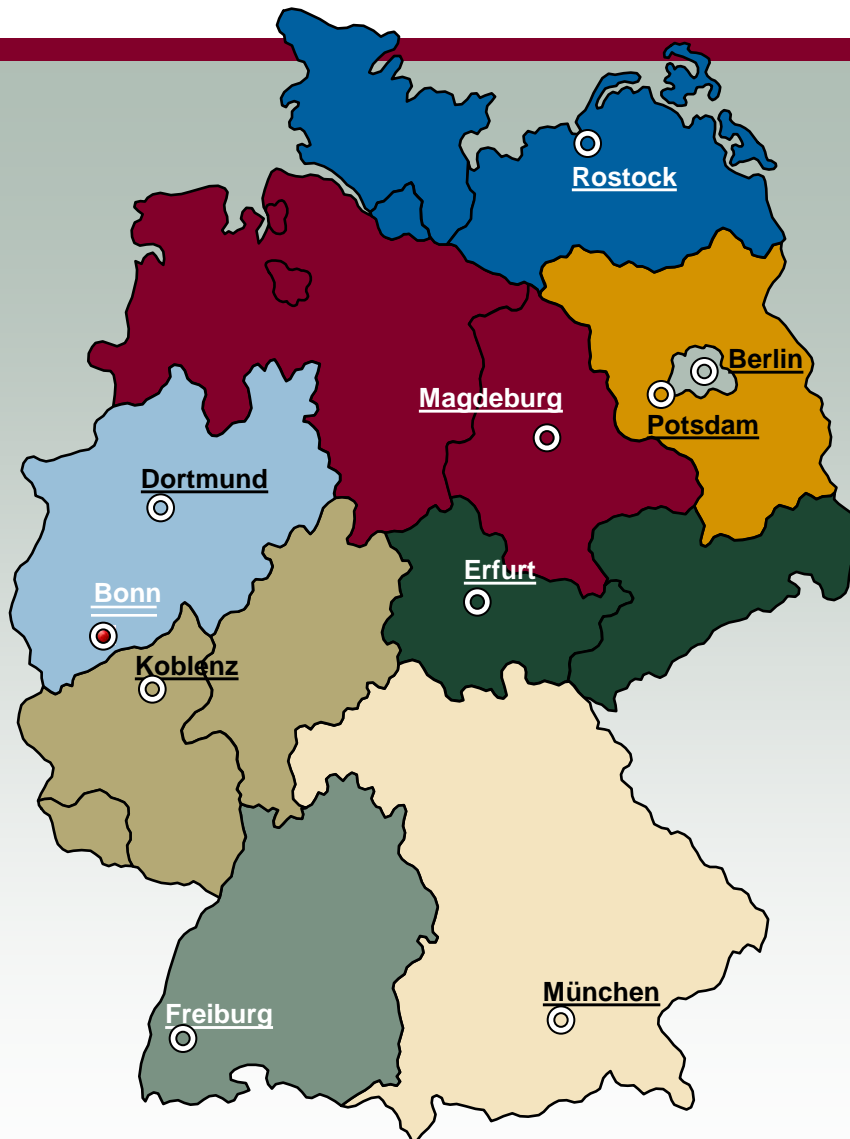
Direktion Dortmund

Internetauftritt unter www.britenabzug.bundesimmobilien.de

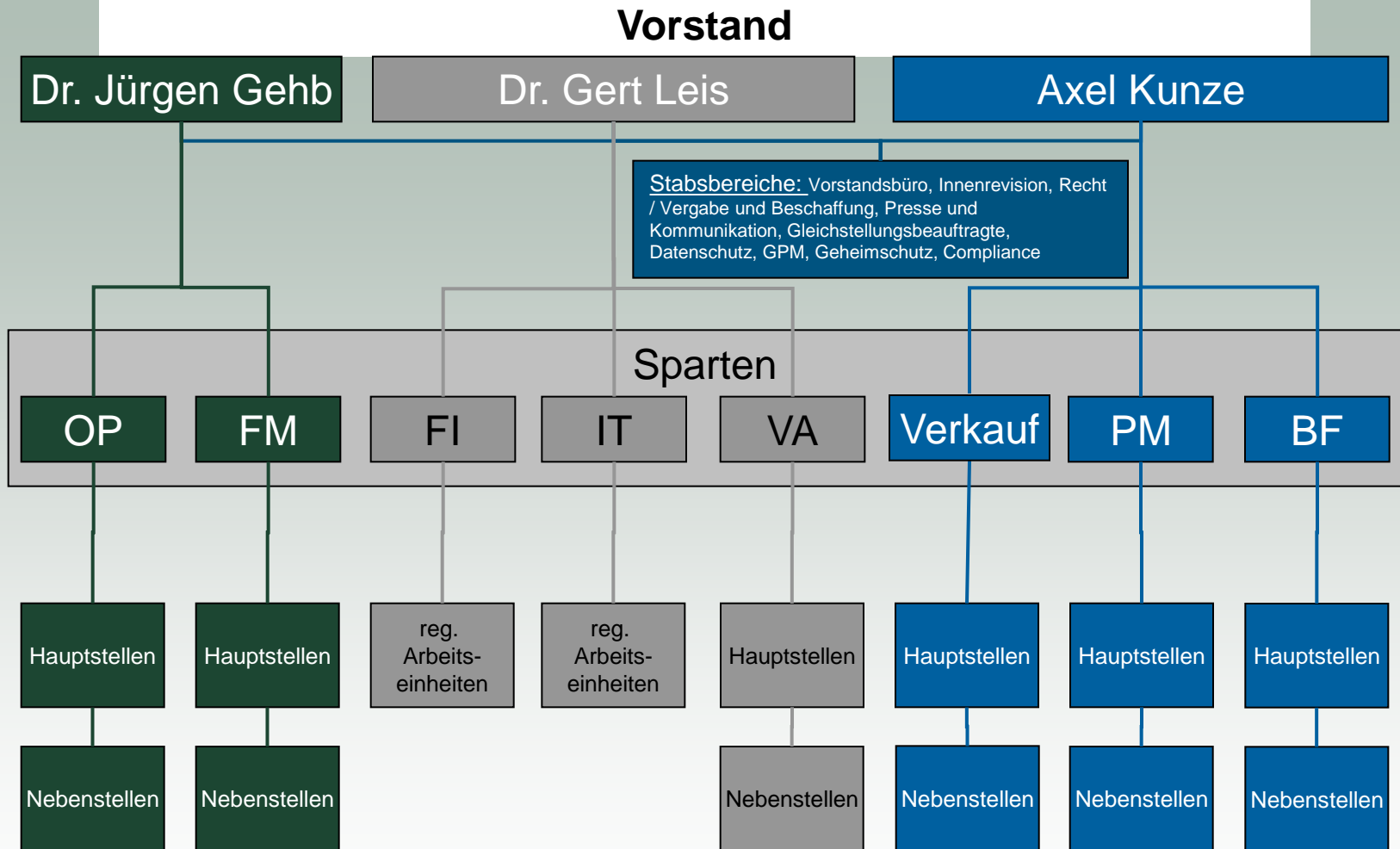
Was ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)?

Welche Aufgaben nimmt sie wahr?

BImA-Portrait: Bundesweite Verteilung



- Gründung zum 01.01.2005 als Rechtsnachfolgerin der Bundesvermögensverwaltung
 - 6.500 Mitarbeiter/-innen
 - Zentrale in Bonn
 - 9 Direktionen
 - rd. 120 Haupt- und Nebenstellen
 - Eigentum
 - Liegenschaftsvermögen rd. 25 Milliarden €
 - ca. 39.000 bundeseigene Wohnungen
 - ca. 480.000 ha Grundfläche
- Zentrale Bonn
- Direktionen mit Haupt- und Nebenstellen



- **Verwaltung des eigenen Portfolios**
- **Aufgabenschwerpunkt und Zukunftsaufgabe:
Verwaltung der dienstlich genutzten Liegenschaften aller Ressorts des Bundes im Rahmen des sogenannten „Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM)“ - die Bundesanstalt als der Immobiliendienstleister des Bundes**
- **Forstliche Bewirtschaftung und naturschutzfachliche Betreuung der Bundesliegenschaften, Förderung regenerativer Energien**
- **Verschiedene Verwaltungsaufgaben,
u. a. Liegenschaftsservice für die ausländischen Streitkräfte**
- **Wirtschaftliche Verwertung von Grundstücken, die nicht mehr für Zwecke des Bundes benötigt werden, insbesondere auch Konversionsliegenschaften.**
- **Verfügungstellen von Flächen und Gebäuden für Flüchtlinge ,
bisherige Unterbringung ca. 112.000 Flüchtlingsplätze**

**Wie genau muss man sich das Verfahren der Flächenrückgabe
und deren Freigabe für neue Nutzungen vorstellen?**

Welche Rolle spielt dabei die BImA?

Konversionsprozess: Konversionsschwerpunkte

Bundeswehrreform 2011

Aktueller Bestand:

ca. 45.000 ha

Aufgrund der Bundeswehrreform werden bundesweit
Flächen frei

ca. 15.000 ha

Britische Streitkräfte

33 Liegenschaften und rd. 6000 Wohnungen in NRW

ca. 19.000 ha

23 Liegenschaften und rd. 1000 Wohnungen in Nds.

ca. 1.100 ha

US-Streitkräfte

25 Liegenschaften im Rhein-Neckar-Raum

ca. 825 ha

16 Liegenschaften Bamberg und Schweinfurt

ca. 1.890 ha

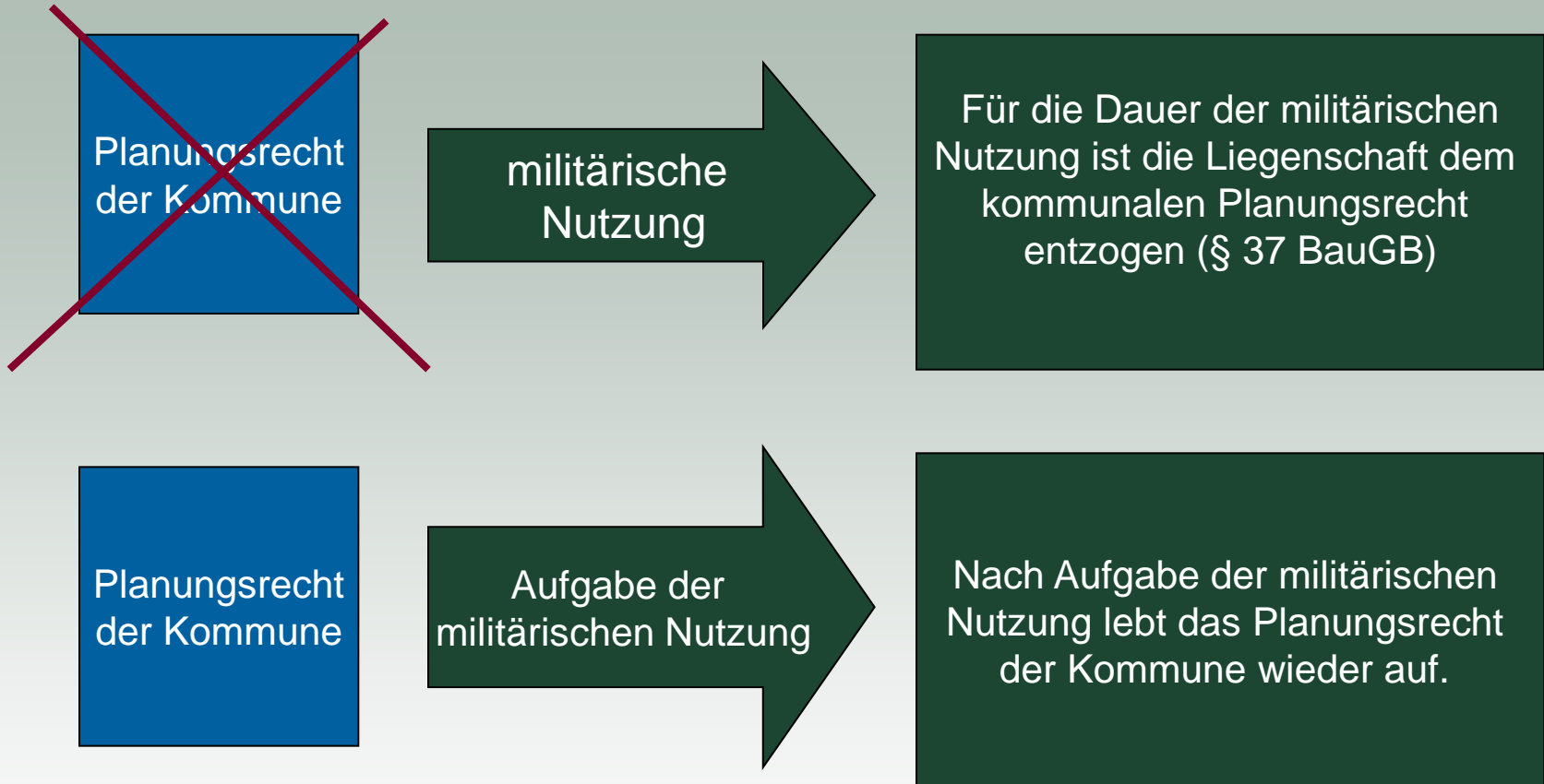
(bundeseigene Flächen)

Konversionsprozess: Frei-/Rückgabeverfahren



**Wann und wie kommt in diesem Verfahren
die Stadt Bielefeld ins Spiel?**

Wie kann sie Ihre kommunale Planungshoheit wahrnehmen?



Rolle der Stadt: Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften

**Beschluss des Haushaltsausschusses
des Deutschen Bundestag
vom 21.03.2012**

BlmA veräußert an Gebietskörperschaften (Kommune, Landkreis, Land)
oder an privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten,
an denen die Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist
in deren Gebiet gelegene entbehrliche Grundstücke aus unmittelbarer
militärischer Vornutzung zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert

Gilt seit November 2012 auch für Wohnliegenschaften

Rolle der Stadt: Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften

Verbindliche Zweckerklärung

Der Erwerb muss unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt

Wertermittlung

auf Basis eines von der Kommune erarbeiteten Nachnutzungskonzeptes durch einen Sachverständigen der BImA oder Beauftragung eines extern öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen durch die BImA

Gesamte Verfahrensdauer

in der Regel 2 Jahre ab Abgabe der verbindlichen Zweckerklärung

**Welche Ziele verfolgen Sie als Vertreter des Bundes für die
Nachnutzung der Konversionsflächen?**

Welche finanziellen Interessen verfolgen Sie?

BImA

BImAG

§§ 1, 2, 10 BImAG
wirtschaftliche
Verwertung nach
kaufmännischen
Grundsätzen (...)

BHO

§§ 63, 64 BHO
Veräußerung zum
vollen Wert (...)

Modell 1

- Die BImA verkauft an private Investoren
- Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Kommune

Modell 2

- Der Bund bleibt zunächst Eigentümer
- Die BImA schließt mit der Kommune einen Städtebaulichen Vertrag

Modell 3

- Erstzugriffsoption
- Die BImA veräußert Liegenschaften aus unmittelbarer militärischer Vornutzung direkt an die Kommune auf Basis einer Verkehrswertermittlung

Verwertung der Kasernen

- **Erstellung von Potenzialanalysen**
- **ggf. Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen (Aufgabe der Bundesanstalt als Eigentümerin der Flächen)**
- **ggf. finanzielle Förderung der Baureifmachung durch die Bundesanstalt (Voruntersuchungen/Bauleitplanung)**
- **verschiedene Verwertungsmodelle**
 - **Gesamtveräußerung**
 - **Teilveräußerungen**
 - **Anentwicklung der Liegenschaft durch die Bundesanstalt**
- **Umsetzung all dieser Ziele bietet sich an in einer Konversionsvereinbarung zu regeln**

Verwertung der Wohnliegenschaften

- Sofern erforderlich -
Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Stadt unter finanzieller Beteiligung der Bundesanstalt
- Einzelvermarktung der EFH/ EFRH/ DHH sofern wirtschaftlich sinnvoll, ansonsten Blockverkäufe (Straßenzüge, kleinere Siedlungen)
- Veräußerung der MFH in der Regel im Blockverkauf
- Veräußerung grundsätzlich durch öffentliche Angebotsverfahren, nur in Ausnahmefällen im Direktverkauf/ Erstzugriffsoption
- Veräußerung zum Verkehrswert (§ 63 BHO)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bernd Grotefeld

Leiter der Hauptstelle Portfoliomanagement der Direktion Dortmund

Telefon: 0251/98168-300

Telefax: 0251/98168-349

E-Mail: Bernd.Grotefeld@bundesimmobilien.de

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

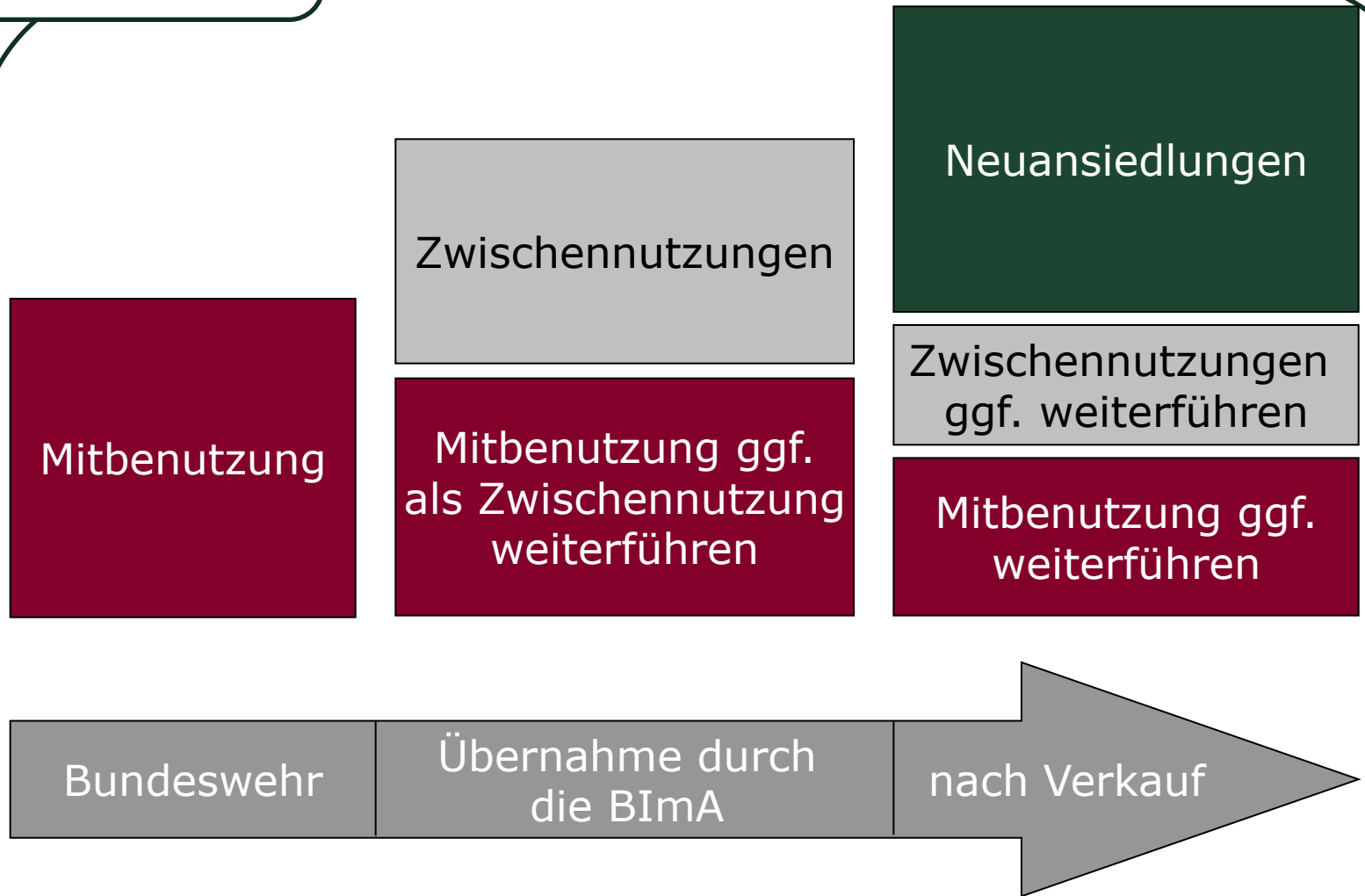
Hohenzollernring 48

48155 Münster



Internetauftritt unter www.britenabzug.bundesimmobilien.de

Zwischennutzungen auf Konversionsflächen



Risiken der Zwischennutzungen

- „Verfestigung“ unerwünschter Zwischennutzungen
- Rechtliche Grundlagen der Zwischennutzung
- Nutzbarkeit der technischen Infrastruktur

Link 1

Vorteile der Zwischennutzung

- Sicherung der Vermögenswerte
- Senkung der Leerstandskosten
- Wirtschaftsförderung
- Erhöhung der Marktfähigkeit durch erste Ansiedlungen

Ziel :

Abgestimmtes Zwischennutzungskonzept zwischen BImA, Gemeinde und Landkreis (Art der Nutzung, Nutzungsdauer, Nutzer, Versorgung)

Link 2

Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit
§ 3 BauGB

Chancen :

- Schaffung von Planungsnachhaltigkeit
- Bürgerkreativität
- Ausschöpfen von Wissenspotential
- Vermeidung nachträglicher Bürgerbegehren

Risiken:

- Hoher Kostenaufwand
- Zeitverzögerung
- Traumvorstellungen

Verfahren muss strukturiert und ergebnisorientiert gestaltet werden

Transparenz schafft Akzeptanz

[Link](#)

Altlastenerkundung

