



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Praxisratgeber Militärkonversion



Praxisratgeber Militärkonversion

Vorwort der IMAG Konversion

In den nächsten Jahren wird das Flächenangebot durch frei werdende Militärliegenschaften zunehmen. Das im Herbst 2011 veröffentlichte Konzept zur Stationierung der Bundeswehr in Deutschland und die Ankündigung des weiteren Abzugs der Gaststreitkräfte werden bis zum Jahr 2020 zur Rückgabe von über 37.000 ha Militärfläche führen. Allein von der aktuellen Neuausrichtung der Bundeswehr sind mehr als 120 Gebietskörperschaften, in erster Linie Städte und Gemeinden, betroffen.

Militärische Konversionsprozesse lösen in den betroffenen Kommunen städtebaulichen Handlungsbedarf aus. Mit der Nachnutzung der Konversionsliegenschaften verbinden vor allem betroffene Kommunen und Investoren sowie Bürgerinnen und Bürger neue Entwicklungschancen. In jedem Fall obliegt es den Städten und Gemeinden, unter Nutzung ihrer kommunalen Planungshoheit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Konversionsvorhaben können vor allem in strukturstarken Regionen zu nachgefragten Stadtentwicklungsprojekten werden. Sie können beispielsweise zur Lösung von Wohnungsengpässen - einschließlich Engpässen bei Wohnraum für Studierende - beitragen. In strukturschwachen Regionen hingegen bedarf es besonderer Anstrengungen zur erfolgreichen Bewältigung der durch die Militärkonversion ausgelösten Herausforderungen.

Angesichts der bevorstehenden komplexen Konversionsaufgaben hat der Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Herr Rainer Bomba, am 17. Januar 2012 die interministerielle Arbeitsgruppe Konversion (IMAG Konversion) einberufen. Mitglieder der IMAG Konversion sind:

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung,
- Bundesministerium der Verteidigung,
- Bundesministerium der Finanzen,
- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie,

- Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz,
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Die IMAG Konversion befindet sich im kontinuierlichen Informationsaustausch zu ressortübergreifenden Fragen der Militärkonversion. Die Schlussfolgerungen für anstehende Konversionsaufgaben wurden im vorliegenden „Praxisratgeber Militärkonversion“ zusammengefasst. Er soll den Leser über Erfahrungen aus dem bisherigen Konversionsprozess informieren, diesbezüglich häufig gestellte Fragen beantworten und möchte anhand bewährter Praxisfälle Anregungen für anstehende Konversionsaufgaben geben. Ausdrücklich sei erwähnt, dass der Praxisratgeber keinen rechtlich verbindlichen Charakter hat. Er soll durch seine offene Darstellung von möglichen Lösungsansätzen Transparenz in den Konversionsprozess bringen und zu kooperativem Handeln anregen.

Im „Praxisratgeber Militärkonversion“ werden Konversionsaufgaben erstmals ressortübergreifend abgehandelt. Beispielsweise werden Fragen zur Rückgabe und Bewertung von Militärliegenschaften, zur bauplanungsrechtlichen Einordnung, zur Behandlung von Altlasten und Kampfmitteln, zur Steuerung der Projektumsetzung, zur Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung, zur Finanzierung der Nachnutzung militärischer Liegenschaften, dem Grundstücks- und Vertragsmanagement, städtebaulichen Perspektiven und möglichen Nutzungsstrategien beantwortet.

Die Schwerpunkte der Militärkonversion in Deutschland werden ab dem Jahr 2014 erwartet. Für die betroffenen Städte und Gemeinden sind bereits jetzt Antworten auf Vollzugsfragen wichtig. Hierzu kann der „Praxisratgeber Militärkonversion“ Anregung und Entscheidungshilfe sein. Die Konversionspraxis wird zeigen, wie betroffene Städte und Gemeinden die Herausforderung „Militärkonversion“ für eine nachhaltige Stadtentwicklung nutzen werden.

Inhalt

Vorwort der IMAG Konversion

1. Ausgangslage	4
1.1 Informationsbedarf durch neue Konversionsaufgaben	4
1.2 Konzeption des Praxisratgebers	5
1.3 Informationsbasis und Methodik	5
2. Bedeutung der militärischen Konversion in Deutschland	8
3. Häufige Fragen im Konversionsprozess	16
4. Konversionsprozess	22
4.1 Konversionsprozess im Überblick	22
4.2 Rückgabe einer militärischen Liegenschaft	23
4.3 Beteiligte im Konversionsprozess	26
4.4 Kooperatives Vorgehen	29
4.5 Konversionsprozess prägende Standortfaktoren	30
5. Aufgaben im Konversionsprozess	36
5.1. Grundlagenermittlung und Erstbewertung	36
5.1.1 Planerische Ausgangslage	37
5.1.2 Bauliche Anlagen und Infrastruktur	38
5.1.3 Freiraum	38
5.1.4 Kontaminationen	39
5.1.4.1 Altlasten	40
5.1.4.2 Kampfmittel	42
5.1.4.3 Bodenbelastungen unterhalb der Gefahrenschwelle	43
5.1.4.4 Schadstoffe in Gebäuden	43
5.2 Städtebauliche Perspektiven, Nutzungsstrategien und Machbarkeit	44
5.2.1 Nachnutzungsoptionen	44
5.2.2 Verfahren der Nachnutzungssuche	45
5.3 Planungsrechtliche Beurteilung, planerische Durchführung und Genehmigung	48
5.3.1 Herausforderung	48
5.3.2 Landesentwicklung und Raumordnung	51
5.3.3 Konzepte und informelle Pläne auf kommunaler Ebene	53
5.3.4 Bauplanungsrechtliche Einordnung	55
5.3.5 Bauleitplanverfahren zur Realisierung der baulichen Nutzung	57
5.3.6 Städtebauliche Verträge	58
5.3.7 Besonderes Städtebaurecht	58
5.3.8 Zwischennutzung	61
5.3.9 Umgang mit Kontaminationen im Planungs- und Genehmigungsprozess	63
5.3.10 Nachnutzung als Natur und Landschaft	65
5.3.11 Eingriffe und Ausgleich	67
5.4 Steuerung der Umsetzung und Organisation	69
5.4.1 Entwicklung durch Dritte	69
5.4.2 Entwicklung in kommunaler Eigenregie	71

5.4.2.1	Kommune	71
5.4.2.2	Entwicklung durch eine kommunale Projektgesellschaft	72
5.4.2.3	Entwicklung durch eine gemischt-wirtschaftliche Gesellschaft	74
5.5	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	74
5.5.1	Öffentlichkeitsarbeit	75
5.5.2	Beteiligung	75
5.6	Finanzierung der Nachnutzung militärischer Liegenschaften	77
5.6.1	Kostenbestandteile	77
5.6.2	Kosten- und Finanzierungsplanung	80
5.6.3	Finanzierungsmöglichkeiten	81
5.7	Grundstücks- und Vertragsmanagement	82
5.7.1	Verkauf an Dritte: das bedingungsfreie Bieterverfahren	83
5.7.2	Verkauf an die Kommune: Erstzugriffsoption der Kommune	84
5.7.3	Verkehrswertermittlung	85
5.7.4	Vergaberechtliche Ausschreibungen	86
5.7.5	Vereinbarungen und Verträge	87
	Weitere Informationen	90
	Stichwortverzeichnis	97
	Abkürzungsverzeichnis	100
	Kontakte	103
	Abbildungsnachweis	106

Hinweis:

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden auf Formulierungen wie „Bürgerinnen und Bürger“ verzichtet. Bei der Verwendung der männlichen Form ist die weibliche jeweils mit eingeschlossen.

Haftungsausschluss:

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen, Hinweise und Texte sind nach bestem Wissen ausgesucht und zusammengestellt worden. Dennoch wird keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.



1 ● Ausgangslage

1. Ausgangslage

1.1 Informationsbedarf durch neue Konversionsaufgaben

Der Bundesminister der Verteidigung (BMVg) hat am 26. Oktober 2011 die Entscheidung zur Stationierung der Bundeswehr in Deutschland bekannt gegeben. Danach ist beabsichtigt, mehr als 30 weitere Bundeswehrstandorte in Deutschland zu schließen und über 90 Standorte signifikant zu reduzieren. Eine signifikante Reduzierung bedeutet eine Verringerung um mehr als 50 % des bisherigen Dienstpostenumfangs oder um mehr als 500 Dienstposten. Davon werden 33 Standorte auf weniger als 15 Dienstposten reduziert und nicht mehr als Standorte bezeichnet. Hinzu kommt die Fortsetzung des Abzugs alliierter Gaststreitkräfte aus Deutschland. Es werden bis ca. 2020 militärische Liegenschaften im Umfang von mehr als 37.000 ha aus der militärischen Nutzung entlassen.

In der seit Anfang der 1990er Jahre stattfindenden Militärkonversion stehen damit erneut zahlreiche Kommunen vor der Herausforderung, freiwerdende militärische Liegenschaften einer geeigneten zivilen Nachnutzung zuzuführen.

Die erstmalig von der Militärkonversion betroffenen Kommunen, ihre Bürgerinnen und Bürger sowie Investoren haben einen hohen Informations- und Beratungsbedarf. Dies ist u. a. an der großen Resonanz und der aktiven Mitwirkung bei Informationsveranstaltungen abzulesen: Veranstaltungen einzelner Länder, aber auch Kongresse und Tagungen auf Bundesebene wie die Konversionskonferenz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) am 07. Februar 2012 in Berlin und die Transferwerkstatt im Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West am 19. Juli 2012 in Würzburg stießen auf ausgesprochen hohes kommunales Interesse. Dieses bezog sich besonders auf „Erste-Hand-Informationen“, also auf den Austausch mit Kommunen, die bereits auf Erfahrungen im Konversionsprozess zurückblicken können. Vielfach wurde bei den Veranstaltungen auf vorhandene, praxisorientierte Arbeitshilfen für Konversionskommunen hingewiesen: Neben der – 2013 aktualisierten – Arbeitshilfe der Fachkommission der Konferenz der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder (ARGEBAU) sind dies in erster Linie Veröffentlichungen verschiedener Länder (vgl. Hinweise unter „Weitere Informationen“ im Anhang).

Der bevorstehende Konversionsprozess trifft auf eine veränderte gesamtwirtschaftliche und demografische sowie



Abb. 1: Kasernentore öffnen sich für zivile Nachnutzung: das Beispiel Osnabrück-Winkelhausenkaserne (Niedersachsen)

administrativ modifizierte Situation in Deutschland:

- **Immobilienmarktentwicklung:**
Im Vergleich zur umfangreichen Militärkonversion Anfang der 1990er Jahre hat sich die räumliche Polarisierung der Entwicklungsbedingungen in Deutschland inzwischen deutlich verstärkt: Wenigen Wachstumsräumen stehen zunehmende Anteile stagnierender und schrumpfender Regionen gegenüber. Zahlreiche in Zukunft freiwerdende militärische Liegenschaften liegen in strukturschwachen Regionen. Für diese Kommunen wird der kommende Prozess der Militärkonversion eine komplexe Herausforderung darstellen.
- **Eigentümersituation:**
Mit Wirkung zum 01. Januar 2005 wurde auf der Grundlage des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) die BImA als Nachfolgeorganisation der Bundesvermögensverwaltung gegründet. Die BImA hat nach § 1 Abs. 1 BImAG die Aufgabe, die Liegenschaftsverwaltung nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern. Nach § 2 BImAG ist sie bis auf wenige Ausnahmen Eigentümerin der durch die Bundeswehr und die alliierten Gaststreitkräfte genutzten Liegenschaften. Zwischen Bundeswehr als Nutzerin und Mieterin sowie BImA als Eigentümerin besteht seit dem 01. Januar 2013 flächendeckend für jede inländische Dienstliegenschaft ein Mietverhältnis. Wenn Liegenschaften auf Dauer für Verteidigungszwecke entbehrlich werden, obliegt der BImA eigenverantwortlich die wirtschaftliche Verwer-

tung der Liegenschaften unter Beachtung der haushaltsrechtlichen Bestimmungen. Sie ist gesetzlich verpflichtet, die Liegenschaften zum vollen Wert zu veräußern.

- Lage der Kommunalhaushalte:
Eine zunehmende Anzahl von Kommunen befindet sich in einer akuten Haushaltsnotlage, nicht selten unter Haushaltssicherung. In diesen Kommunen können Investitionen Einschränkungen unterliegen bzw. sind keine Investitionen möglich.
- Fördermöglichkeiten:
Auch der Bund unternimmt große Anstrengungen zur Haushaltskonsolidierung, Bund und Länder stehen insgesamt vor erheblichen Sparzwängen. Es ist daher als großer Erfolg zu werten, dass die von Bund und Ländern gemeinsam getragene Städtebauförderung 2013 auf gleich hohem Niveau verstetigt werden konnte und grundsätzlich städtebauliche Maßnahmen zur Bewältigung militärischer Konversionsprozesse unterstützen kann.
- Novellierungen des Städtebaurechts:
In den letzten zehn Jahren sind mehrere, auch konversionsrelevante Novellierungen des Baugesetzbuchs (BauGB) vorgenommen worden. So ist mit der BauGB-Novelle 2011 die Bedeutung des Klimaschutzes als Abwägungstatbestand in der Bauleitplanung deutlich gestiegen. Diese Veränderung kann auf den Konversionsprozess ebenso Einfluss nehmen wie vorherige Novellen, die z. B. mit der Einführung des Stadtumbaues (§ 171 a - d BauGB) kooperative Instrumente gestärkt oder mit den Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) beschleunigte Bauleitplanverfahren ermöglicht haben.

Der vorliegende „Praxisratgeber Militärkonversion“ greift veränderte Rahmenbedingungen und jüngere Entwicklungen auf. Er ist damit eine aktuelle und praxisnahe Arbeitshilfe im Konversionsprozess.

1.2 Konzeption des Praxisratgebers

Der „Praxisratgeber Militärkonversion“ richtet sich vor allem an kommunale Akteure aus Verwaltung und Politik sowie deren Beauftragte. Er spricht auch die am Konversionsprozess interessierten Bürger sowie Investoren an, die mit militärischen Konversionsprozessen betraut sind. Der Praxisratgeber ist so konzipiert, dass der Schwerpunkt auf konkreten kommunalen Erfahrungen bei der zivilen

Nachnutzung ehemaliger Militärareale liegt. Diese kommunalpraktische Orientierung spiegelt die Gliederung wider: So wird zunächst die Bedeutung von Konversion in der Bundesrepublik Deutschland beschrieben (vgl. Kap. 2), anschließend werden häufig gestellte Fragen zur Konversion aufgegriffen und beantwortet (vgl. Kap. 3) bevor der Konversionsprozess an sich (vgl. Kap. 4) und seine Aufgaben (vgl. Kap. 5) dargestellt werden. Abschließend finden sich weiterführende Informationen wie Literatur und Adressen von wichtigen Ansprechpartnern im Anhang. Kommunale Praxiserfahrungen sind beispielhaft in Informationskästen hervorgehoben.

1.3 Informationsbasis und Methodik

Die Bundesregierung hat auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des BMVg eine interministerielle Arbeitsgruppe zur Konversion (IMAG Konversion) eingerichtet, die sich am 17. Januar 2012 unter Leitung von Rainer Bomba, Staatssekretär im BMVBS, konstituiert hat. Mitglieder der IMAG Konversion sind Vertreter des BMVBS, des BMVg, des Bundesministeriums der Finanzen (BMF), des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) und des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) sowie ein Vorstandsmitglied der BImA. Als Serviceleistung für die betroffenen Kommunen und zur Sicherung der Transparenz im Konversionsprozess wurde der „Praxisratgeber Militärkonversion“ von der IMAG Konversion vorbereitet. Die IMAG Konversion bediente sich dabei der Unterstützung durch ein Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) des BMVBS mit dem Titel „Bewältigung struktureller Leerstandsprobleme aufgrund militärischer Konversion“.

Die Erarbeitung des Ratgebers erfolgte in einem diskursiven Verfahren unter Beteiligung von Bundes- und Landesressorts und kommunalen Spitzenverbänden. Dafür wurde eigens ein Beirat „Praxisratgeber Militärkonversion“ geschaffen. In dem Beirat konnten die Mitglieder der IMAG Konversion und Vertreter der Länder sowie der kommunalen Spitzenverbände nicht in allen Themenbereichen, zu denen der Praxisratgeber Aussagen formuliert, Einigung erzielen. Die vorliegende Fassung entspricht der Einschätzung der Mitglieder der IMAG Konversion.

Durch die Verknüpfung des Erarbeitungsprozesses mit dem ExWoSt-Forschungsvorhaben, in dem 21 Fallstudien durchgeführt wurden, ist weiteres Expertenwissen von

Kommunen und Investoren in den Ratgeber eingeflossen. Mit diesem komplexen Verfahren konnten Erfahrungen im Umgang mit militärischen Liegenschaften und aktuelle Herausforderungen im Konversionsprozess auf allen Ebenen praxisnah erörtert, gebündelt und in Form dieses Ratgebers dokumentiert werden.

Wesentliche Grundlage für die Abstimmungen im Erarbeitungsprozess und für die erfahrungsgleitete Aufbereitung im Ratgeber war das bereits erwähnte ExWoSt-Forschungsvorhaben. Es lieferte durch folgende Elemente eine geeignete Informationsgrundlage:

- **Literaturlauswertung:**
Seit über 20 Jahren wurden vielfältige Dokumente zur militärischen Konversion in Deutschland veröffentlicht. Auf räumlicher Ebene können dabei Studien auf Bundes- und Landesebene von den Dokumentationen von Einzelvorhaben unterschieden werden. Im Hinblick auf den Charakter der Veröffentlichungen sind insbesondere die zahlreichen Beschreibungen konkreter Liegenschaftsprozesse von wissenschaftlichen Auswertungsstudien und Arbeitshilfen mit Empfehlungscharakter zu trennen. Eine umfangreiche Literaturlauswertung war daher Bestandteil der Ratgeber-Erarbeitung und hatte zum Ziel, aktuelle und belastbare Praxisempfehlungen herauszuarbeiten. Der Anhang enthält unter der Rubrik „Weitere Informationen“ Hinweise auf Arbeitshilfen, themenbezogene Auswertungen und Projektdarstellungen, die eine Informationsgrundlage für den vorliegenden Praxisratgeber darstellen und für Konversionskommunen von Interesse sein könnten. Im Folgenden werden Literaturbezüge, deren vollständige Literaturangabe im Anhang zu finden ist, in Klammern angegeben. Nicht im Anhang aufgeführte Literaturhinweise werden in Fußnoten dokumentiert.
- **Auswertung von Fallbeispielen zur militärischen Konversionspraxis:**
21 Fallstudien sind die Grundlage für die meisten Praxisdarstellungen im Ratgeber. Die Auswahl von Fallstudien der militärischen Konversion erfolgte in einem Zwei-Schritt-Verfahren: Im ersten Schritt wurden von bundesweit 46 Konversionsprojekten zweiseitige Steckbriefe erarbeitet, aus denen hervorging, welche besonderen Standorteigenschaften die Projekte aufweisen und für welche Themenbereiche Lernerfahrungen zu erwarten sind. Der zweite Schritt bestand darin, aus diesen 46 Steckbriefen systematisch 21 Fallstudien zu

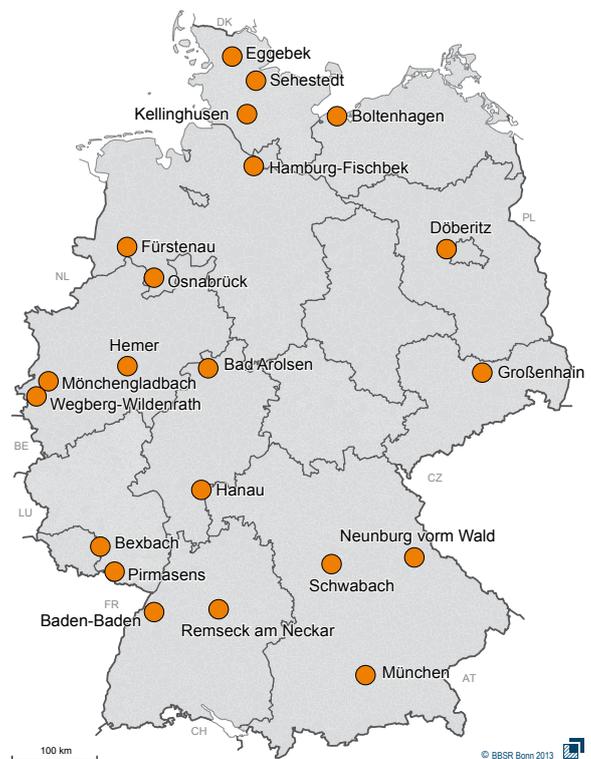


Abb. 2: Konversions-Fallstudien als wichtige Informationsbasis für den Praxisratgeber

bestimmen, die in ihrer Gesamtheit die Unterschiedlichkeit der Konversionsprozesse widerspiegeln. Dies geschah, um im Praxisratgeber eine Vielfalt von Ausgangslagen, Nutzungsoptionen, Strategien, Planungs- und sonstigen Instrumenten darstellen zu können. Die 21 Fallstudien-Standorte wurden vom begleitenden Forschungsteam bereist, Interviews mit kommunalen Vertretern und Investoren geführt und für die Praxisdarstellungen im Ratgeber aufbereitet. Diese Praxisdarstellungen dienen der Anregung, sie sind aufgrund der Individualität jedes Konversionsvorhabens nicht als allgemeingültige Vorbilder zu werten.



2

● Bedeutung der militärischen Konversion in Deutschland

2. Bedeutung der militärischen Konversion in Deutschland

Seit 1989 / 90 ist Europa durch tiefgreifende militärische Abrüstungs- und Transformationsprozesse geprägt. Die durch den Zweiten Weltkrieg 1945 entstandene Blockkonfrontation zwischen Ost und West war mit der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 endgültig beendet. Die Ausmaße dieser Prozesse militärischer Abrüstung in Deutschland beschreiben folgende Zahlen: Zwischen 1989 und 1995 nahm die Anzahl der in Deutschland stationierten Soldaten von 1,4 Mio. auf 0,5 Mio. ab. Damit sanken die ausschließlich vom Militär genutzten Flächen in diesem Zeitraum von 9.680 km² auf 6.400 km² (vgl. Jacoby et al. 2008). Im Einzelnen können folgende Schritte der Truppen- und Standortreduzierungen der Bundeswehr seit 1990 beschrieben werden (vgl. Abb. 3):

- Der mit den Alliierten 1990 geschlossene 2+4-Vertrag sah neben dem vollständigen Abzug der sowjetischen Truppen eine Verringerung der deutschen Streitkräfte von 500.000 auf 370.000 Soldaten vor.
- 1994 beschloss das Bundeskabinett „Die konzeptionellen Leitlinien zur Bundeswehrplanung“, die eine weitere Reduzierung auf 335.000 aktive Soldaten und 3.000 Wehrübungsplätze beinhaltete.
- Im Mai 2000 wurden die Empfehlungen der Kommission „Gemeinsame Sicherheit und Zukunft der Bundeswehr“ veröffentlicht, die in der folgenden Feinplanung eine Reduktion auf 285.000 Soldaten sowie einen Abbau von Zivilbeschäftigten anstrebte.
- 2004 folgte ein Stationierungskonzept, das von 252.000

Soldaten im Jahr 2010 ausging, eine Reduzierung der Zivilbeschäftigten von 120.000 auf 75.000 sowie eine Präsenz der Bundeswehr an nur noch 392 Standorten vorsah.

- Das aktuelle Konzept zur Stationierung der Bundeswehr in Deutschland wurde am 26. Oktober 2011 veröffentlicht. Es basiert auf einer weiteren Verringerung des Umfangs der Streitkräfte auf 185.000 Soldaten sowie der zivilen Mitarbeiter auf 55.000. Dies führt wie oben beschrieben zur Aufgabe und vielfach Verkleinerung von Standorten.

Parallel zu diesen bundeswehrbezogenen Standortentwicklungen haben auch die alliierten Gaststreitkräfte in der Vergangenheit ihre Präsenz erheblich verringert und werden dies auch weiter fortsetzen. Zusammengenommen umfassen die zwischen 2012 und 2020 von der Bundeswehr und den alliierten Gaststreitkräften nicht mehr benötigten militärisch genutzten Flächen über 37.000 ha, die für eine zivile Anschlussnutzung zur Verfügung stehen werden.

Erwartete Flächenrückgabe durch die Neuausrichtung der Bundeswehr und Umsetzung des Stationierungskonzepts 2011

Durch die Neuausrichtung der Bundeswehr werden in den nächsten Jahren dauerhaft voraussichtlich rund 15.000 ha Militärfächen für Verteidigungszwecke nicht mehr benötigt. Die vom BMVg am 12. Juni 2012 verkündete Realisierungsplanung sieht Schließungen bzw. Veränderungen an

Zeitpunkt der Bekanntgabe	Grundlage der Umstrukturierung	Veränderung
1990	2+4 Vertrag	Truppenreduzierung auf 370.000 Soldaten
1994	„Konzeptionelle Leitlinien zur Bundeswehrplanung“	Truppenreduzierung auf 335.000 Soldaten und 3.000 Wehrübungsplätze
2000	Empfehlungen der Kommission „Gemeinsame Sicherheit und Zukunft der Bundeswehr“	Truppenreduzierung auf 285.000 Soldaten und Abbau der Zivilbeschäftigten
2004	Stationierungskonzept der Bundeswehr	Truppenreduzierung auf 252.000 Soldaten, Reduzierung der Zivilbeschäftigten auf 75.000, Reduzierung auf 392 Bundeswehr-Standorte
2011	Stationierungskonzept der Bundeswehr	Truppenreduzierung auf 185.000 Soldaten, Reduzierung der Zivilbeschäftigten auf 55.000

Abb. 3: Schritte der Umstrukturierung von Truppen und Standorten seit 1990

mehr als 120 Standorten in Deutschland vor. Da an manchen Standorten mehrere Liegenschaften freiwerden, handelt es sich geschätzt um ca. 150 Liegenschaften mit unterschiedlichen Nutzungsarten¹:

- ca. 50 Kasernenanlagen,
- ca. 60 Dienstgebäude und
- ca. 40 Sonstige (u. a. Depots, Flugplätze, Truppenübungsplätze etc.).

Der Schwerpunkt der Schließungszeitpunkte liegt in den Jahren 2014 bis 2016. Die vorgesehenen Rückgaben umfassen 2014 einen hohen Anteil an Dienstgebäuden, insbesondere Kreiswehersatzämter, sowie zwei Truppenübungsplätze. Rückgaben weiterer großflächiger Konversionsgrundstücke werden schwerpunktmäßig ab 2015 folgen.

Erwartete Rückgabe von Flächen durch Abzug der alliierten Gaststreitkräfte

Durch den Abzug der amerikanischen und britischen Gast-

streitkräfte werden an die BImA bis 2020 Flächenrückgaben² von insgesamt rund 22.500 ha erfolgen.

- **US-Armee:**
Die amerikanischen Gaststreitkräfte werden die Standorte Rhein-Neckar, Bamberg und Schweinfurt komplett räumen. Dies führt zu Rückgaben von rund 2.650 ha Fläche mit ca. 6.000 Wohnungen an die BImA. In der Region Rhein-Neckar sind seit 2012 bereits die ersten Rückgaben erfolgt, insgesamt werden die Flächen schwerpunktmäßig bis 2014 frei.
- **Britische Armee:**
Die britischen Gaststreitkräfte beabsichtigen den vollständigen Abzug bis zum Jahr 2020. Dadurch werden insgesamt rund 20.000 ha Fläche sowie ca. 6.900 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen frei. Es handelt sich dabei vielfach um großflächige Liegenschaften mit einem räumlichen Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen. Für den Standort Münster ist der

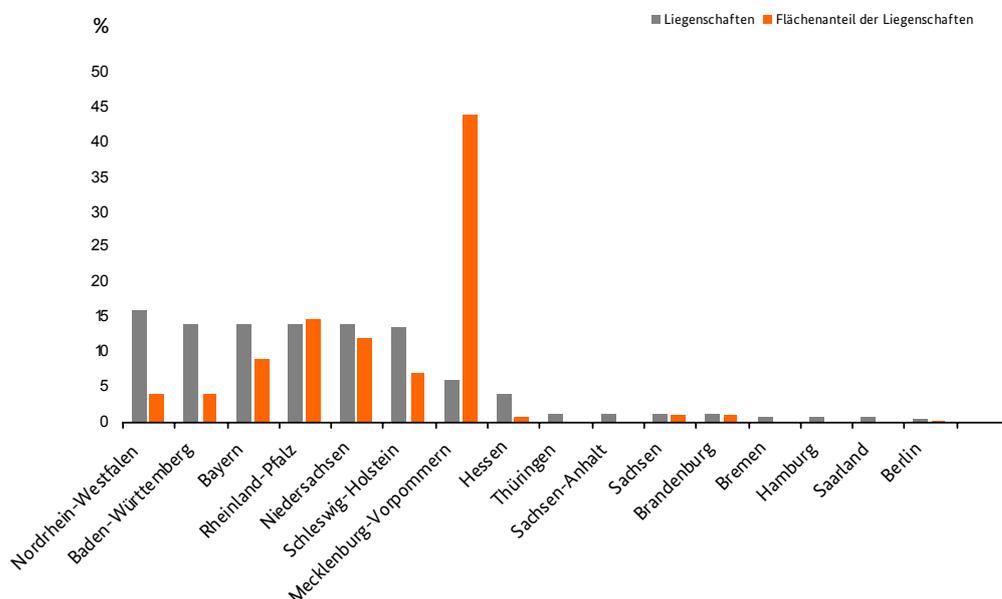


Abb. 4: Geschätzte prozentuale Verteilung der zurückzugebenden Bundeswehrliegenschaften (Anzahl/Fläche) auf die Länder

¹ Diese liegenschaftsbezogenen Zahlen stellen reine Schätzungen der BImA dar. Das Mengengerüst soll dem Leser lediglich als unverbindlicher Anhalt dienen und ist im Rahmen der Erarbeitung des Praxisratgebers grob geschätzt worden.

² Mit Wirkung zum 01. Januar 2013 ist das Eigentum (mit wenigen Ausnahmen) an sämtlichen im Ressortvermögen des BMVg befindlichen inländischen Dienstliegenschaften wirksam auf die BImA übertragen worden. BMVg und BImA haben entgeltliche Mietverträge abgeschlossen. Auf Dauer für Verteidigungszwecke entbehrliche (Teil)Liegenschaften werden daher seitens des Mieters (BMVg) gegenüber der Eigentümerin (BImA) gekündigt und die Mietsache an die BImA zurückgegeben. Aufgrund der neuen Rechtslage (Mieter-Vermieter-Verhältnis) sind die bislang eingesetzten Begriffe „Freigabe“, „Freigabeverfahren“ etc. nicht mehr zutreffend und werden in der Folge durchgängig ersetzt durch „Rückgabe“, „Rückgabeverfahren“ etc.

Abzug bis 2013 angekündigt, weitere Standorte wie z. B. Mönchengladbach, Niederkrüchten, Bergen und Bad Fallingbommel werden bis 2015 zurückgegeben.

Regionale Betroffenheit militärischer Konversion

Ein umfangreiches Forschungsvorhaben zum Konversionsflächenmanagement hat Auswertungen zur regionalen Betroffenheit durch Liegenschaftskonversionen veröffentlicht (vgl. Jacoby et al. 2008). Demnach wurden zwischen 1990 und 2007 in nahezu allen deutschen Landkreisen militärische Liegenschaften abgegeben. Im Hinblick auf die Anzahl von Rückgaben war der Norden Deutschlands erheblich stärker betroffen als der Süden. Eine besondere Intensität der Rückgabeprozesse war entlang der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze zu verzeichnen. Eine Auswertung einzelner Zeiträume weist auf deutliche Verschiebungen regionaler Betroffenheit im Zeitverlauf hin: Während in der ersten Hälfte der 1990er Jahre die Rückgabefälle in Ostdeutschland dominierten, hat sich der Schwerpunkt seit 1995 nach Westdeutschland verlagert und es kann ein räumliches Band von Schleswig-Holstein über Niedersachsen, Nordhessen, Nordrhein-Westfalen bis in die Pfalz und das Rheintal nachgezeichnet werden. Bei abnehmender Intensität hat sich diese Entwicklung bis 2007 mit räumlichen Schwerpunkten in Schleswig-Holstein, im Emsland und Münsterland, in Nordhessen und im Main-Tauber-

Kreis fortgesetzt. Das Stationierungskonzept von 2011 zeigt die größten Auswirkungen in Bezug auf Liegenschaftsrückgaben in Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein.

Eine besondere Herausforderung der aktuellen und in Zukunft anstehenden Konversionsfälle liegt darin, dass sie vielfach in nachfrageschwachen Regionen liegen. Immer häufiger wird sich die Frage stellen, ob überhaupt eine Nachfrage nach Wohn- und Gewerbenutzung vorliegt.

Bedeutung militärischer Konversion für die Stadt- und Regionalentwicklung in Deutschland

Die zivile Anschlussnutzung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften birgt grundsätzlich eine Chance für die Stadt- und Regionalentwicklung. Dies belegen u. a. Ergebnisse von Konversionsberichten der Länder oder weitergehende Auswertungen ausgewählter Aspekte der Konversion (vgl. z. B. Praxisbeispiele Nordrhein-Westfalen und Brandenburg auf S. 10 und 13). Folgende generalisierende Aussagen lassen sich dazu treffen:

- **Flächensparziel:**
Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung zielt auf die Begrenzung der Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 ha pro Tag. Wenn die tägliche Neuinanspruchnahme in den letzten

Militärische Konversion in Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen war 1990 im westlichen Teil des noch geteilten Deutschlands nach Bayern das Bundesland mit der höchsten Anzahl stationierter Soldaten: 71.000 deutsche und 76.000 alliierte Soldaten, dazu noch 48.900 Zivilbeschäftigte. Der Flächenumfang militärisch genutzter Liegenschaften betrug mehr als ein Prozent der Landesfläche. Von den insgesamt 47.200 ha wurden 26 % von der Bundeswehr und 74 % von verbündeten Gaststreitkräften in Anspruch genommen.

Bis 2008 wurden insgesamt 12.000 ha ehemaliger Militärflächen abgegeben. Von diesen konnten bis 2008 8.720 ha auf 190 Liegenschaften einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden, die verbleibenden



Abb. 5: Neues Quartier auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne in Hemer (Nordrhein-Westfalen)

3.280 ha befanden sich noch im Entwicklungs- und Planungsprozess. Eine landesweite Auswertung³ der vom Land intensiv unterstützten Konversionsprozesse in den betroffenen Kommunen belegt, dass ein Drittel der in Zivildnutzung überführten Liegenschaften (53 % der Flächen) als Agrar-, Natur- oder Freiraum nachgenutzt werden.

Differenziert nach den militärischen Vornutzungen lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- **Kasernen:**
Die 109 abgegebenen Kasernen werden als städtebaulich attraktive Konversionsprojekte mit Wohn- und / oder Gewerbenutzung eingeschätzt. Einige Kasernenanlagen haben auch Sondernutzungen erhalten, z. B. als Hochschulen, Museen, Landesgartenschauen oder Messegelände.
- **Militärflug- und Luftlandeplätze:**
Von den acht abgegebenen Arealen (durchschnittliche Flächengröße: 220 ha) werden drei als zivile Flugplätze nachgenutzt, auf drei Konversionsarealen sind größere Wohn- oder Gewerbestandorte entstanden.
- **Truppenübungsplätze:**
Diese meist im Außenbereich liegenden Flächen werden mehrheitlich land- und forstwirtschaftlich nachgenutzt oder sind unter Natur- und Landschaftsschutz gestellt worden.
- **Militärdepots:**
Die ehemals als Lager für Munition, Treibstoff oder Material genutzten Depots machen ein Drittel aller abgegebenen Flächen aus. Von diesen wird ein Drittel als Gewerbe- und Industriegebiet umgenutzt, der größere Teil wird als land- und forstwirtschaftliche Fläche nachgenutzt.
- **Raketenstellungen und Nachrichtenanlagen:**
Diese flächenmäßig kleinen Konversionsbereiche sind mehrheitlich als Natur- und Freiraum umgenutzt.

Jahren auch kontinuierlich zurückgegangen ist, so lag sie 2011 immer noch bei 74 ha pro Tag. Durch die zivile Nachnutzung bereits vom Militär genutzter und versiegelter Flächen können die Kommunen zum Flächensparziel als wichtigem Stadtentwicklungsziel beitragen – und haben dies in der Vergangenheit auch entsprechend gehandhabt.

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung:**
Vielfältige Gründe – z. B. das Flächensparen und die Infrastrukturauslastung – legen den städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nahe, der auch als Ziel im BauGB formuliert ist (§ 1 Abs. 6 BauGB). Im Siedlungskörper oder an dessen Rand gelegene ehemalige Militärareale bieten die Möglichkeit, innerörtliche, bereits erschlossene Flächen einer Flächenausweisung auf der „Grünen Wiese“ vorzuziehen. Eine Auswertung der bis 2020 an die BImA zurückzugebenden Militärareale nach ihrer Lage im Stadtgebiet liegt nicht vor, so dass das gesamte Innenentwicklungspotenzial der Militärkonversion nicht

abgeschätzt werden kann.

- **Innovationsgehalt für Stadtentwicklungsprozesse:**
Militärische Konversionsvorhaben gehören seit den 1990er Jahren zu den großen Stadtentwicklungsprojekten in deutschen Städten und haben vielfältige Innovationsprozesse initiiert. Dies betrifft z. B. neue Formen kooperativer Entwicklung durch genossenschaftliches Wohnen und durch Baugruppen, wie z. B. auf den Konversionsstandorten in Freiburg (Vauban) und Tübingen (Französisches Viertel). Und auch im in Umsetzung befindlichen Ackermannbogen in München wurden Anteile der Wohneinheiten für Genossenschaften und Baugruppen vorgeschrieben. Der Einsatz von Gartenschauen hat besonders lebenswerte Stadtteile hervorgebracht, wie das Beispiel der Landesgartenschau in Hemer (vgl. Praxisbeispiel auf S. 49) zeigt. Auch interessante Hochschul- bzw. Bildungsstandorte sind auf Konversionsflächen entstanden: Die private Jacobs University in Bremen-Grohn zählt ebenso dazu wie der Fachhochschulstandort in Pirmasens-Husterhöhe. Manche

³ vgl. Wuschansky, Bernd: Neue Nutzungen auf militärischen Konversionsflächen. In RaumPlanung 144/145 (2009)

Abb. 6: Beispiel für die Umnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz: Ehemalige Reitställe im O'Brien-Park in Schwabach (Bayern)



Militärareale bieten Chancen für Sport- und Freizeitinfrastruktur, wie z. B. das Sportstadion Borussia-Park in Mönchengladbach. Vielfach wird bei diesen großformatigen Entwicklungen auch mit neuartigen Formen der Finanzierung, der Trägerschaft und der Projektentwicklung experimentiert. Nicht zuletzt sind zahlreiche beispielhafte Formen der interkommunalen Zusammenarbeit erprobt worden, wenn die militärischen Liegenschaften auf der Gemarkung mehrerer Kommunen lagen (vgl. z. B. Praxisdarstellungen Remseck am Neckar auf S. 38 f und Hamburg Neugraben-Fischbeck / Neu Wulmstorf auf S. 53).

- **Klimaschutz und Energiewende:**

Viele Konversionen wurden bzw. werden in einer Zeit erhöhter Sensibilität für Klima- und Ressourcenschutz konzipiert. Aufgrund der Dimension der Projekte eig-

nen sie sich häufig für Pionieraufgaben: So gibt es Beispiele dafür, gezielt Kaltluftschneisen bei der Entwicklung von Konversionsstandorten zu berücksichtigen. Die Südstadt in Fürth, die mit ihrem zentralen Parkgelände auf dem Titelbild dieses Praxisratgebers abgebildet ist, zählt dazu. Vielfach kommen aber auch innovative Formen der Energieversorgung für Stadtquartiere zum Einsatz. Peripher gelegene Standorte werden nicht selten zur Energieerzeugung durch Fotovoltaik- oder Windkraftanlagen herangezogen und tragen damit zum Gelingen der Energiewende bei.

- **Natur- und Landschaftspflege:**

Insbesondere großflächige Truppenübungsplätze haben sich durch ihre militärische Vornutzung häufig zu schützenswerten Kultur- und Naturlandschaften entwickelt. Im Rahmen von Konversionsprozessen konn-



Abb. 7: Beitrag zur Energiewende: Fotovoltaik-Anlage in Eggebek (Schleswig-Holstein)

ten die Unterschutzstellung und Pflege initiiert und gesichert werden, gelegentlich durch innovative Formen der Kooperation mit Stiftungen, wie das Beispiel der Sielmann-Stiftung in der Döberitzer Heide (vgl. Praxisbeispiel auf S. 66) zeigt. Die Einbindung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege findet aber auch in vielen städtebaulichen Konzepten ihren Niederschlag. Anhand konkreter Beispiele hat

darauf das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) mit seiner Veröffentlichung „Natur und Landschaft bei der Konversion militärischer Liegenschaften“ (2012) hingewiesen.

Einordnung der Konversion in Aufgaben der Stadt- und Regionalentwicklung

Grundsätzlich unterscheiden sich Prozesse der Konversion

Militärische Konversion in Brandenburg

Das Bundesland Brandenburg war zum Ende des Kalten Krieges durch eine hohe Militärkonzentration geprägt, die weit in die deutsche Geschichte zurückreicht, denn die sowjetischen Truppen konnten viele noch aus der Kaiser- und Wehrmachtzeit stammende Standorte in der Nähe Berlins nutzen. 1989 waren mit etwa 230.000 ha mehr als acht Prozent der Landesfläche Brandenburgs dem Militär vorbehalten. In den Kasernen und Wohnanlagen lebten etwa 260.000 Soldaten und 70.000 Familienangehörige.

Durch die Integration der Nationalen Volksarmee (NVA) in die Bundeswehr im Jahre 1990 und den raschen Abzug der sowjetischen bzw. russischen

Truppen bis August 1994 standen viele ehemals militärisch genutzte Flächen innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums für zivile Nachnutzungen zur Verfügung. Aus diesen Entwicklungen resultierte die Rückgabe von 160.000 ha und somit fast zwei Dritteln der ehemaligen Militärflächen. Den größten Anteil machten mit etwa 100.000 ha vom Land Brandenburg unentgeltlich übernommene, ehemals sowjetische Liegenschaften (sog. Westgruppe der Truppen = WGT-Flächen) aus. Hinzu kamen und kommen weitere Flächenrückgaben im Zuge der verschiedenen Phasen der Umstrukturierung der Bundeswehr. Dieser enorme Flächenpool stellte die betroffenen Kommunen und Regionen vor erhebliche Herausforderungen: So entwickelten sich auf ehemaligen Standort- und Truppenübungsplätzen, die einen Flächenanteil von 83 % ausmachen, trotz teilweise massiver Altlastenproblematiken vielerorts wertvolle Biotope und Lebensräume für Flora und Fauna. Hinzu kommen u. a. 20 stillgelegte Flugplätze. 2007 hat die Brandenburgische Boden GmbH im Auftrag des Landes eine detaillierte Zwischenbilanz der Konversion vorgenommen, die in einen Konversionsbericht eingeflossen ist⁴. Im Hinblick auf die WGT-Flächen kommt diese zu dem Ergebnis, dass bis 2007 Natur und Landschaft 93 % aller Nachnutzungen ausmachte. 5 % der Flächen waren für gewerbliche Nutzungen vorgesehen und lediglich 2 % für Wohnen und Wohnbauflächen. Der Anteil an baulichen bzw. strukturpolitisch relevanten Nachnutzungen wies zudem zuletzt eine rückläufige Tendenz auf, wobei gezielt eine Konzentration auf städtebaulich integrierte, kleinteiligere Standorte vorgenommen wurde. Nach Erhebungen von 2011 konnten inzwischen über 93 % der WGT-Flächen einer zivilen Nutzung zugeführt werden.



Abb. 8: Typische Offenlandschaft im Naturschutzgebiet Döberitzer Heide (Brandenburg)

⁴ vgl. Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg (2007): Konversion in Brandenburg – Bericht und Bilanz über 15 Jahre erfolgreiche Arbeit. Landtag Brandenburg. Drucksache 4/4063. Zu beziehen unter: www.parldok.brandenburg.de/parladoku/w4/drs/ab_4000/4063.pdf

Abb. 9: Beispiel für großflächigen Natur- und Landschafts-
schutz:
Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide (Brandenburg)



militärischer Liegenschaften nicht von Vorhaben der Revitalisierung großflächiger Industrie- oder Verkehrsbrachen. Sie können ähnliche Potenziale für die Stadt- und Regionalentwicklung darstellen, weisen aber auch vergleichbare Hürden und Hindernisse auf. Die besondere Herausforderung, vielfach auch die Einmaligkeit der Konversion ehemals militärischer Areale, liegt in der Regel in der Großflächigkeit und damit auch Komplexität der Aufgabe begründet. Als weitere Besonderheit ist – meist bei Kasernen – die Chance der Wiedernutzung alter, teils denkmalgeschützter Bausubstanz zu nennen, die auch Potenziale für unverwechselbare Standorte liefern. Nicht zuletzt die Eigentümerschaft ist eine Besonderheit: Die BImA als Immobiliendienstleisterin des Bundes und die Kommune entwickeln Nachnutzungsperspektiven großer Gelände und folgen dabei ihren spezifischen Aufgabenstellungen. Der Kom-

mune obliegt dabei als Planungsträgerin eine übergeordnete Zuständigkeit. So ergeben sich Verwertungsmöglichkeiten für Konversionsflächen nur im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung und des Regionalplans. Dass trotz teilweise unterschiedlicher Interessenlagen zwischen Bund und Kommunen in den vergangenen Jahren viele beispielhafte Nachnutzungen umgesetzt wurden, spricht für bewährte und geeignete Verfahren. Da sich die strukturellen Bedingungen für Konversionsprozesse aber an vielen Standorten verschlechtert haben, wird zu prüfen sein, ob sich diese Verfahren auch bei den nun anstehenden Konversionsaufgaben bewähren.



Abb. 10: Holzschnitzelwerk im BioEnergiePark Bad Arolsen (Hessen)



3

● Häufige Fragen im Konversionsprozess

3. Häufige Fragen im Konversionsprozess

Im Rahmen der Erarbeitung des „Praxisratgebers Militärkonversion“ und bei Veranstaltungen zur Militärkonversion in den letzten Jahren sind häufig ähnlich lautende Fragestellungen aufgeworfen worden. Manche davon sind aufgrund der Komplexität nicht in wenigen Worten zu beantworten. Viele Antworten haben sich im Verlauf der letzten Jahre auch verändert, weil sich die Rahmenbedingungen geändert haben. Den interessierten Schnelllesern dient diese Rubrik als Information mit Hinweis, wo im Ratgeber vertiefende Aussagen zu den Themen zu finden sind.

- **Wer sind Ansprechpartner im Konversionsprozess?**

Ansprechpartner für die Liegenschaft sind die zuständigen Vertreter der BImA. Diese nehmen in der Regel unmittelbar nach Ankündigung der Rückgabe Kontakt zu den betroffenen Gemeinden und Städten auf. Als Berater und Unterstützer können darüber hinaus die Konversionsbeauftragten oder die Vertreter der Städtebauförderung des jeweiligen Bundeslandes fungieren.

↪ Weitere Informationen im Anhang unter „Weitere Informationen“

- **Welche Faktoren beeinflussen den Konversionsprozess?**

Ein wesentlicher Faktor im Konversionsprozess ist das Zusammenwirken der Beteiligten. Die Rechte und Pflichten sowie die damit verbundenen Aufgaben der Kommunen als Träger der Planungshoheit und die der BImA als Eigentümerin der Flächen sind aufeinander abzustimmen.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 4.3 und Kap. 5.5

- **Welche Faktoren beeinflussen die Entwicklung der Konversionsfläche?**

Vielfältige Standortfaktoren beeinflussen die Konversion einer militärischen Liegenschaft. Drei besonders wichtige Faktoren sind die Makro- und die Mikrolage sowie die militärische Vornutzung der Liegenschaft.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 4.5

- **Wann setzt die Planungshoheit einer Kommune wieder ein?**

Während der Fortdauer der militärischen Nutzung sind Bebauungspläne, die Vorgaben für die Nachnutzung militärischer Liegenschaften enthalten, regelmäßig nicht vollziehbar und können wegen fehlender Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam sein. Spä-

Abb. 11: Medien- und Eventakademie in der Cité Baden-Baden (Baden-Württemberg) als zivile Nachnutzung durch eine Ausbildungsstätte





Abb. 12: Touristische Nachnutzung in Boltenhagen (Mecklenburg-Vorpommern)

testens sobald die Aufgabe der militärischen Nutzung absehbar ist, kann die städtebauliche Folgenutzung des Gebiets indes wirksam durch Bebauungspläne gesteuert werden.⁵

↔ Weitere Informationen unter Kap. 4.1 und 4.2

– **Erfordern ehemals militärisch genutzte Liegenschaften Aktivitäten der Kommune?**

Die Kommune besitzt spätestens nach Rückgabe der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft die Planungshoheit. Es liegt in ihrem ureigenen Interesse, die städtebauliche Entwicklung mit den nur ihr zur Verfügung stehenden Mitteln des Städtebau- und Bauplanungsrechts zu steuern. Nur bei einer aktiven Beteiligung der Kommune am Konversionsprozess kann es gelingen, die positiven Effekte einer zivilen Anschlussnutzung für die Kommune und die Region zu generieren.

↔ Weitere Informationen unter Kap. 4

– **Welche Steuerungsform durch die Kommunalpolitik bewährt sich?**

Bei großflächigen Konversionsprojekten empfiehlt sich eine intensive Einbindung der Kommunalpolitik in den Prozess sowie klare Organisations- und Entscheidungsstrukturen. In vielen Städten hat sich die Einrichtung eines Fachausschusses für Militärkonversion bewährt. Mit dem Abschluss einer Konversionsvereinbarung kann der Prozess gemeinsam mit den unterschiedli-

chen daran beteiligten Akteuren strukturiert und aufgebaut werden.

↔ Weitere Informationen unter Kap. 5.5

– **Welche Vorteile kann der Abschluss einer Konversionsvereinbarung haben?**

Konversionsprozesse nehmen besonders günstige Verläufe, wenn sie im Konsens der wichtigsten Akteure erfolgen. Die BImA bietet daher frühzeitig den Abschluss von Konversionsvereinbarungen an, in denen eine transparente und kooperative Zusammenarbeit sowie klare Organisationsstrukturen im Konversionsprozess vereinbart werden. Den Kommunen steht es frei, ob sie den Abschluss einer Konversionsvereinbarung wünschen.

↔ Weitere Informationen unter Kap. 4.4 und 5.7.5

– **Was kann eine Kommune vor der offiziellen Rückgabe vorbereiten?**

Die Phase von der Ankündigung der Aufgabe der militärischen Nutzung bis zur Rückgabe der (Teil-)Liegenschaft wird in diesem Ratgeber als „Orientierungsphase“ bezeichnet. Diese sollte die Kommune nutzen, um eine möglichst umfassende Bestandsaufnahme vorzunehmen und zusammen mit ihrer Bürgerschaft Nachnutzungsperspektiven zu entwickeln. Sie kann Aufstellungsbeschlüsse für Bauleitplanverfahren und Einleitungsbeschlüsse für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen fassen, Satzungsbeschlüsse können

⁵ Inwieweit § 1 Abs. 3 BauGB und damit die Unwirksamkeit von Satzungen nach BauGB bei absehbarer, aber noch nicht vollzogener Rückgabe militärischer Liegenschaften eingreifen kann, kann nicht pauschal beantwortet werden und sollte die Gemeinde in jedem Einzelfall prüfen.

Abb. 13: Borussia-Park in Mönchengladbach (Nordrhein-Westfalen) als Nachnutzung eines Militärareals



- erst nach erfolgter Rückgabe gefasst werden, bei konkret absehbarem Rückgabezeitpunkt ist im Einzelfall ein Satzungsbeschluss möglich (vgl. Fußnote 5).
- ↪ Weitere Informationen unter Kap. 4.1 und 4.2
- **Ab wann kann man die Liegenschaft besichtigen?**

Formal kann die Liegenschaft nach offizieller Rückgabe von Zivilpersonen besichtigt werden. Bei Bundeswehrliegenschaften ist in Abstimmung mit der BImA eine frühzeitige Besichtigung noch während der militärischen Nutzung möglich, soweit keine Sicherheitsinteressen entgegenstehen. Bei laufendem militärischen Betrieb auf Liegenschaften ausländischer Gaststreitkräfte ist eine Besichtigung nur in Ausnahmefällen möglich.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 4.1
- **Wie erfolgt die Rückgabe einer militärischen Liegenschaft an die BImA?**

Wenn die Bundeswehr eine nicht mehr benötigte Bundeswehrliegenschaft oder Teile davon aufgibt, wird dieser Prozess vom BMVg als Rückgabe an die BImA bezeichnet. Diese Rückgabe erfolgt durch die zuständige hausverwaltende Dienststelle der Bundeswehr (das ist in der Regel das zuständige Bundeswehr-Dienstleistungszentrum). Sie wird durch die Anfertigung eines Rückgabeprotokolls dokumentiert. Bei der Rückgabe von Liegenschaften der Alliierten wird ebenfalls ein solches Protokoll angefertigt.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 4.2
- **Welche Rolle hat das BMVg bei der Militärkonversion?**

Das BMVg selbst nimmt keine Aufgaben bzw. Zuständigkeiten im Bereich der Konversion wahr. Eine finanzielle Beteiligung des BMVg an den Kosten der Konversion erfolgt nicht. Ebenso wenig ist das BMVg für konversionsbedingte Förderungen, Förderprogramme oder deren Finanzausstattung zuständig. Die Bundeswehr leistet im Konversionsprozess Unterstützung, indem sie der BImA alle relevanten Unterlagen unverzüglich übergibt und dieser gemeinsam mit den Kommunen sowie ggf. potenziellen Interessenten eine Liegenschaftsbesichtigung zum frühest möglichen Zeitpunkt ermöglicht.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 4.3
- **Welche Kontaminationen sind auf ehemaligen militärischen Liegenschaften anzutreffen und was passiert damit?**

Auf militärisch genutzten Liegenschaften ist mit Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und mit Kampfmittelfunden aus dem Ersten und Zweiten Weltkrieg zu rechnen. Weiterhin können Schadstoffbelastungen der Gebäude und nach Abfallrecht einzustufende Verunreinigungen angetroffen werden. Der komplexen Thematik sind entsprechende Kapitel gewidmet.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 5.1.4 und 5.3.9
- **Sind Zwischennutzungen im Konversionsprozess sinnvoll und zulässig?**

Aufgrund der vielfach langen Entwicklungszeiträume können Zwischennutzungen hilfreich sein. Temporäre



Abb. 14: Als kommunale Gewerbehalle umgenutzte Panzerwärmehalle der ehemaligen Rhön-Kaserne in Wildflecken (Bayern)

Vorhaben sollten jedoch nur in Abstimmung mit allen Beteiligten zugelassen werden, damit diese befristeten Nutzungen nicht die gewünschte städtebauliche Zielvorstellung einschränken.

↔ Weitere Informationen unter Kap. 5.3.8

– **Gibt es ein besonders empfehlenswertes Entwicklungsmodell für die Militärkonversion?**

Nein. Bei den Entwicklungsmodellen kann unterschieden werden zwischen Entwicklung in kommunaler Eigenregie und Entwicklung durch Private, die jeweils mehrere Alternativen umfassen. Die Eignung eines Modells ist abhängig vom Einzelfall.

↔ Weitere Informationen unter Kap. 5.4

– **Birgt der Erwerb der Liegenschaft durch einen Projektentwickler Gefahren für die Kommune?**

Die Planungshoheit jeder Liegenschaftsentwicklung liegt bei der Kommune. Es empfiehlt sich, die städtebaulichen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen mit der BImA frühzeitig zu erörtern und darauf hinzuwirken, dass diese in den Ausschreibungstext einfließen. Wenn entsprechende Vertragswerke mit dem Projektentwickler die städtebaulichen Ziele angemessen berücksichtigen, kann dieses Entwicklungsmodell eine Erfolg versprechende Variante einer Konversionsmaßnahme darstellen.

↔ Weitere Informationen unter Kap. 5.4

– **Muss die Kommune als Zwischenerwerberin auftreten?**

Nein. Eine betroffene Kommune sollte ihre städtebaulichen Zielvorstellungen systematisch erarbeiten und ergründen, welches Entwicklungsmodell sie zu diesem Ziel führt. Einsatzmöglichkeiten von Förderprogrammen sind vielfach unabhängig davon, ob die Kommune Flächeneigentümerin ist.

↔ Weitere Informationen unter Kap. 5.4 und 5.6

– **Wann erfolgt die Bürgerbeteiligung?**

Ein Konzept zur Bürgerbeteiligung und die Umsetzung ist ein wichtiges Erfolgsmerkmal von Konversionsprozessen. Gerade bei den jüngeren Konversionsprozessen ist zu beobachten, dass Bürger schon in die Ideenfindung durch z. B. internetbasierte Beteiligungsformen oder Werkstattformate einbezogen werden.

↔ Weitere Informationen unter Kap. 5.5

– **Geht Konversion ohne öffentliche Förderung?**

An nachfragestarken Standorten kann eine Konversion rentierlich sein und keiner staatlichen Förderung bedürfen. Grundsätzlich gilt: Je geringer die Nachfrage und je höher die Kosten zur Baureifmachung, desto intensiver die Befassung mit Fragen von öffentlicher Förderung.

↔ Weitere Informationen unter Kap. 5.6

- **Gibt es ein spezielles Förderprogramm für militärische Konversion?**
Grundsätzlich nein. Einige Länder haben zeitlich begrenzt finanzielle Hilfen für die konzeptionelle Vorbereitung einer Konversionsmaßnahme aufgelegt. Die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, insbesondere das Programm Stadtumbau West sind geeignet, um unrentierliche Kosten einer Konversionsmaßnahme zu fördern. Dies gilt auch für die regionale Strukturförderung, deren Förderrahmen aber zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Ratgebers neu definiert wird.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 5.6
- **Kann eine Kommune eine ehemalige militärische Liegenschaft bevorzugt und günstig erwerben?**
Kommunen können im Rahmen einer Erstzugriffsoption ehemalige militärische Liegenschaften für kommunale Zwecke erwerben. Allerdings ist die BImA auch in diesem Fall verpflichtet, die Liegenschaft zum Verkehrswert nach einem gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsverfahren zu veräußern.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 5.7.2
- **Wie wird der Verkaufspreis einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft ermittelt?**
Die BImA verkauft die Liegenschaft an Private durch ein Bieterverfahren, bei dem das Höchstgebot den Zuschlag erhält. Kommunen können die Liegenschaft im Zuge der Erstzugriffsoption zum Verkehrswert erwerben.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 5.7.3
- **Welche Vertragsformen spielen im Konversionsprozess eine große Rolle?**
Städtebauliche Verträge und Kaufverträge kommen am häufigsten zum Einsatz. Besonders große Sorgfalt erfordert die Erarbeitung von Regelungen der Kostenträgerschaft (u. a. bei Erschließung, Altlasten und Kampfmitteln), der Risikohaftung und zu Nachbesserungen.

↪ Weitere Informationen unter Kap. 5.3.6 und 5.7.5



Abb. 15: Neubau der Jacobs University auf dem ehemaligen Kasernengelände in Bremen-Grohn



4 ● Konversionsprozess

4. Konversionsprozess

Konversionen militärischer Liegenschaften stellen in der Regel aufgrund ihrer Flächengröße (städtebauliche) Großvorhaben dar, deren Vorbereitung und Umsetzung nicht selten 20 Jahre und länger in Anspruch nehmen. Die Prozesse weisen jeweils sehr individuelle Verläufe auf, weil sie u. a. von spezifischen Ausgangslagen, städtebaulichen Situationen, Akteurskonstellationen und Umsetzungsbedingungen beeinflusst werden. Die im Folgenden dargestellten Prozessphasen und -elemente beruhen auf Erfahrungswerten aus der Konversionspraxis. Sie können Kommunen und weiteren Akteuren im Konversionsprozess praktische Hinweise zur erfolgreichen Vorbereitung und Durchführung militärischer Konversionen geben, ohne dabei Blaupause zu sein. Einen erfolgreichen Verlauf nehmen Vorhaben dann, wenn es gelingt, die an der Vorbereitung und Umsetzung beteiligten Akteure mit teilweise unterschiedlichen Interessenlagen zu einem Konsens zu führen. Faire Kompromisse als Grundlage belastbarer Konsensentscheidungen werden dadurch erleichtert, dass die Beteiligten für die Interessenlage aller sensibilisiert sind. Vor diesem Hintergrund wird in diesem Kapitel neben der Prozessstruktur (vgl. Kap. 4.1), dem Rückgabeverfahren (vgl. Kap. 4.2) und den Akteuren im Prozess (vgl. Kap. 4.3) auch ein mögliches kooperatives Verfahren (vgl. Kap. 4.4) dargestellt. Zudem werden Einflussfaktoren anhand von Beispielen erläutert (vgl. Kap. 4.5).

4.1 Konversionsprozess im Überblick

Im Konversionsprozess zur zivilen Nachnutzung großer Flächen lassen sich grundsätzlich drei Phasen unterscheiden:

- **Orientierungsphase:**
Die Orientierungsphase umfasst die Zeit zwischen der Absichtsbekundung der Aufgabe der militärischen Nutzung und der Rückgabe an die BImA. Dieser Zeitraum ist von Liegenschaft zu Liegenschaft unterschiedlich und hängt u. a. vom Zeitpunkt der ersten Ankündigung einer beabsichtigten Schließung ab. Zwischen der Erstinformation über den beabsichtigten Schließungszeitpunkt und der Rückgabe vergehen in der Regel mehrere Jahre. Die am 12. Juni 2012 durch den Bundesminister der Verteidigung kommunizierte Realisierungsplanung hat die Schließungszeitpunkte für die Bundeswehrliegenschaften konkretisiert. Kommunen können sich in dieser Phase intensiv mit möglichen Nachnutzungsperspektiven auch unter Abklärung regionaler Wohnbauland- und Gewerbeflächenbedarfe auseinandersetzen. Anschließend sind Masterpläne oder städtebauliche Entwicklungskonzepte – ggf. auch in interkommunaler Abstimmung – geeignete Instrumente für diese Phase, in der sich auch der Start der Bürgerbeteiligung (z. B. als Ideen- oder Perspektivwerkstätten etc.) empfiehlt.

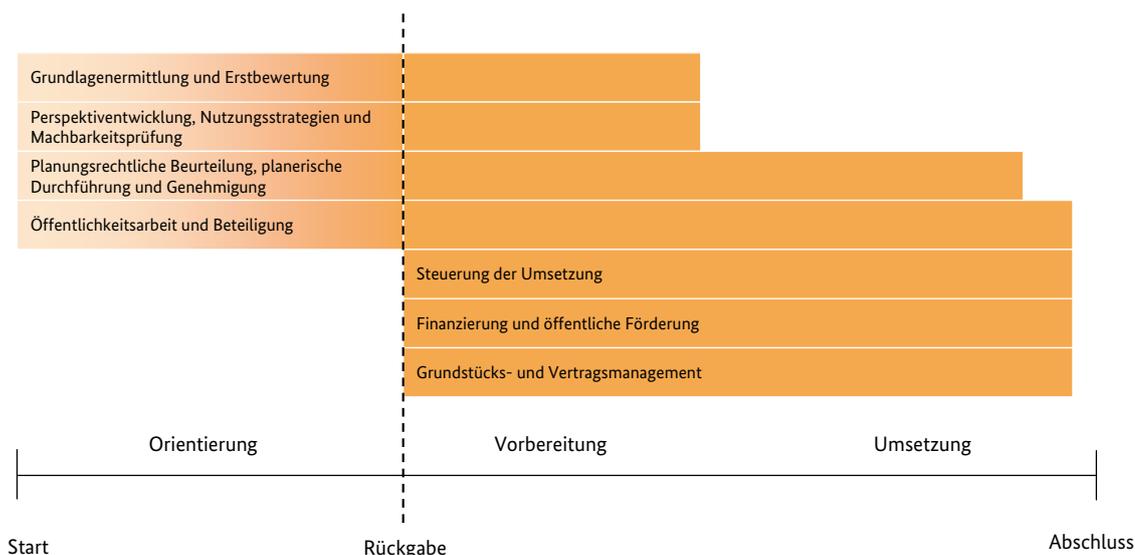


Abb. 16: Dreiphasiger Konversionsprozess im Überblick



Abb. 17: Eingangssituation der zurückgegebenen Markgrafenkaserne in Bayreuth (Bayern)

- **Vorbereitungsphase:**
Die konkrete Vorbereitung der Maßnahmenumsetzung beginnt mit der offiziellen Rückgabe der Fläche (vgl. Kap. 4.2). Die Planungshoheit liegt bei der Kommune. Zu diesem Zeitpunkt starten viele Aufgaben parallel, u. a. konkretisierende Grundlagenermittlungen, Nutzungsanalysen mit der Prüfung planungs- und genehmigungsrechtlicher Schritte, Kosten- und Finanzierungsplanungen, Vertragsverhandlungen (vgl. auch Abb. 16). Grundsätzlich ist Vor- und Umsicht geboten bei der Zwischennutzung von Flächen, Gebäuden und Anlagen während der Orientierungs- und Vorbereitungsphase. Soweit aber bereits konkrete Interessenbekundungen künftiger Nutzer vorliegen, die mit den städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar sind, können Zwischennutzungskonzepte (vgl. Kap. 5.3.8) geprüft werden, um lange Leerstandszeiten oder Vandalismus zu vermeiden.
- **Umsetzungsphase:**
Der Beginn der Umsetzungsphase ist nicht auf einen klaren Zeitpunkt bezogen wie der Beginn der Vorbereitungsphase. Grundsätzlich handelt es sich um einen iterativen Planungsprozess. In der Vorbereitungsphase gestartete Aufgaben können sich u. U. durch die gesamte Umsetzungsphase ziehen. Dies kann beispielsweise das Planungs- und Genehmigungsrecht, die Finanzierungs- und Förderungsaspekte und das Vertragswesen sowie die Grundstücksgeschäfte betreffen (vgl. Kap. 5).

Dieses Drei-Phasen-Modell ist ein Idealbild, das jeweils individuelle Ausprägungen annehmen kann. Eine Besonderheit stellt die sogenannte „warme Übergabe“ dar, in der sich Phasen bündeln: Von einer „warmen Übergabe“ wird dann gesprochen, wenn noch während der militärischen

Nutzung und zeitgleich zu der Abstimmung mit der Kommune das Bieterverfahren durchgeführt und auch bereits der Kaufvertrag beurkundet wird. Die Liegenschaft wird dann in einer juristischen Sekunde von der BImA direkt an den Käufer übergeben. Dieses Übergabeverfahren kann z. B. dann eintreten, wenn sich noch während der militärischen Nutzung in Abstimmung von BImA und Kommune erste zivile Nachnutzer auf der Fläche ansiedeln, die in Abstimmung mit dem Käufer und der Kommune dauerhaft gehalten werden sollen. Ein Vorteil dieses Verfahrens besteht darin, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Unterbrechung in Betrieb bleiben und Kosten einer Wiederinbetriebnahme gespart werden können. Ein weiterer Vorteil kann darin liegen, dass fach- und liegenschaftskundiges Personal im Bereich der Zivilbeschäftigten vom Investor übernommen wird.

4.2 Rückgabe einer militärischen Liegenschaft

Militärische Liegenschaften, deren Zweckbestimmung aufgegeben wird, sind vielgestaltig. Zu den Konversionsgrundstücken zählen:

- Originär zu militärischen Zwecken genutzte Liegenschaften wie Kasernen, Depots, Truppenübungsplätze, Flugplätze und Truppenunterkünfte,
- Immobilien, die zu Verwaltungszwecken genutzt wurden, wie beispielsweise Kreiswehersatzämter,
- Infrastruktureinrichtungen der Streitkräfte wie Schulen, Kindergärten, Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen,
- Wohnsiedlungen, Wohngebäude und Truppenunterkünfte der Bundeswehr und der Gaststreitkräfte (auch außerhalb des Kasernenbereichs).

Mit Wirkung zum 01. Januar 2013 wurden sämtliche inländischen Dienstliegenschaften, die sich bislang im Ressort-

vermögen des BMVg befunden haben, durch die BImA in das „Einheitliche Liegenschaftsmanagement (ELM)“ des Bundes übernommen. Die BImA ist seitdem Eigentümerin der inländischen Liegenschaften. Zur weiteren Nutzung der Liegenschaften haben Bundeswehr und BImA in jedem Einzelfall entgeltliche Mietverträge abgeschlossen. Während der Dauer der militärischen Nutzung sind Bebauungspläne über die zivile Nachnutzung regelmäßig nicht vollziehbar und können daher ggf. wegen fehlender Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam sein. Im Übrigen gilt nach § 37 BauGB, dass für Vorhaben der Landesverteidigung von den Vorschriften des Baugesetzbuchs und auf Grund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften (z. B. von Bebauungsplänen) abgewichen werden kann, wenn die öffentliche Zweckbestimmung dies erfordert. Solange die Fläche entsprechend ihrer militärischen Zweckbestimmung genutzt wird, ist sie eine öffentliche Sache im Verwaltungsgebrauch. Eine zivile Folgenutzung ist erst möglich, wenn die militärische Nutzung aufgegeben wurde. Erklärungen des BMVg gegenüber der Kommune, dass die militärische Nutzung einer Liegenschaft zu einem

bestimmten Termin aufgegeben wird, werden trotz vereinzelter Forderungen von Gebietskörperschaften nicht erfolgen. Vielmehr wird die BImA in ihrer Eigenschaft als Immobiliendienstleisterin des Bundes nach Erhalt des Kündigungsschreibens der Bundeswehr die betroffenen Kommunen in geeigneter Form informieren (nähere Ausführungen zu dieser Thematik finden sich in der unten aufgeführten Phase 2). Auch haben die Begrifflichkeiten inzwischen eine Änderung erfahren. Wurde früher bei den betroffenen Gebietskörperschaften die Begrifflichkeit der „Freigabe“ verwendet, so ist mit Wirkung zum 01. Januar 2013 ausschließlich die Begrifflichkeit der „Rückgabe“ zu verwenden. Dieser Begriffswechsel erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Bundeswehr nunmehr Mieterin der BImA ist und damit als Mieterin diesen Mietgegenstand zurück gibt. Der Begriff wird auch bei Aufgabe der Liegenschaften der Gaststreitkräfte angewandt. Sobald die Aufgabe der militärischen Nutzung absehbar ist – spätestens indes mit dem unten als Phase 2 beschriebenen konkreten Rückgabetermin – kann die städtebauliche Entwicklung des Gebiets wirksam durch Bebauungspläne gesteuert werden. In Ausnahmefällen können Wohngebiete bzw. Wohngebäude, die durch Angehörige des Militärs genutzt wurden, nach kommunalem Planungsrecht genehmigt sein. Beispielfhaft sei hier die ehemalige NATO-Siedlung in Belm-Powe in Niedersachsen genannt, die im Rahmen eines privaten Investorenmodells erbaut und über das Bundesvermögensamt an die Gaststreitkräfte vermietet worden war. Die Rückgabe erfolgt grundsätzlich in einem dreiphasigen Verfahren (vgl. Abb. 18):

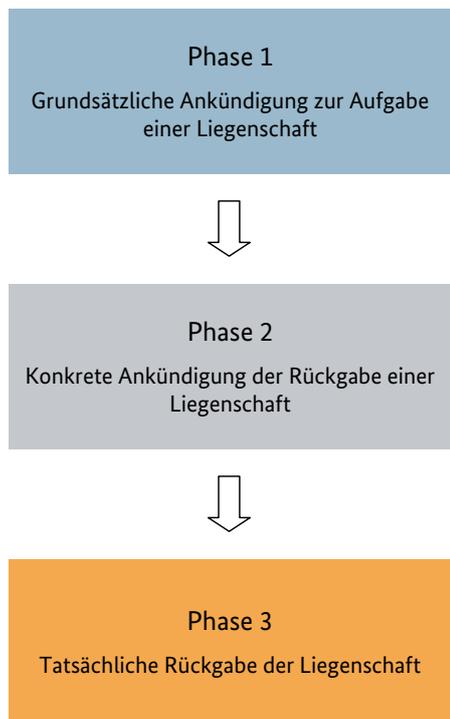


Abb. 18: Phasen des Rückgabeprozesses

Phase 1: Grundsätzliche Ankündigung zur Aufgabe einer Liegenschaft / Teilliegenschaft

Mit der Ankündigung des BMVg bzw. der ausländischen Gaststreitkräfte zur Aufgabe einzelner Liegenschaften oder Teilliegenschaften stehen sowohl der BImA als auch den Ländern und Kommunen Informationen zu den geplanten Schließungszeitpunkten zur Verfügung. Für eine sachgerechte Steuerung der vorbereitenden Planungen und Aktivitäten erhalten Land und Kommunen liegenschaftsbezogen zeitgleich mit der BImA aktuelle Informationen. Zur Steuerung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden die Kommunen zumeist bereits ab dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der Stationierungsentscheidung der Bundeswehr bzw. der Gaststreitkräfte mit infor-



Abb. 19: Eingangssituation der aufgegebenen Wohnsiedlung in Wegberg-Wildenrath (Nordrhein-Westfalen)

mellen und formellen städtebaulichen Planungen beginnen.

Bauleitplanverfahren oder Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht können bereits vor der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung eingeleitet werden (vgl. Fußnote 5). Insbesondere können ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und vorbereitende Untersuchungen eingeleitet werden. Für die ordnungsgemäße Durchführung des Bauleitplanverfahrens kann sich jedoch eine fortdauernde militärische Nutzung als hinderlich erweisen. So ist insbesondere zu berücksichtigen, dass im Aufstellungsverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB im Regelfall eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Inwieweit die hierfür erforderliche Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (z. B. im Hinblick auf etwaige Kontaminationen) schon vor Aufgabe der militärischen Nutzung möglich ist bzw. vom militärischen Nutzer gestattet wird, kann nur im Einzelfall entschieden werden. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung, Veränderungssperre) bzw. eine Vorkaufsrechtssatzung (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) können auch vor Aufhebung der militärischen Zweckbestimmung erlassen werden.

Phase 2: Konkrete Ankündigung der Rückgabe einer Liegenschaft / Teilliegenschaft der Bundeswehr

Die konkrete Ankündigung der Rückgabe einer militärischen Liegenschaft erfolgt mit Jahres- und Monatsangabe durch das Kündigungsschreiben des ELM-Mietvertrages der Bundeswehr-Dienstleistungszentren an die BImA. BImA und BMVg haben vereinbart, dass dieses Kündigungsschreiben um eine Mitteilung zur Beendigung der militärischen Nutzung ergänzt wird. Dieses Schreiben wird durch die BImA an die Kommunen weitergeleitet. Im

Begleitschreiben der BImA wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Rückgabe der Liegenschaft zeitlich verschieben kann. Darüber hinaus wird die BImA den aktuellen Stand der Anschlussprüfung des Bundesbedarfs mitteilen (vgl. unten). Beide Schreiben werden in der Regel spätestens einen Monat vor Rückgabe der Liegenschaft an die betreffende Kommune versandt.

Phase 3: Tatsächliche Rückgabe der Liegenschaften / Teilliegenschaften durch die Bundeswehr und die ausländischen Gaststreitkräfte

In der dritten Phase erfolgt die tatsächliche Rückgabe der militärischen Liegenschaft. Hierüber werden die Verwaltungsleitung der Kommune und die Staats- bzw. Senatskanzlei des zuständigen Bundeslandes unter Angabe des Stichtages der Rückgabe der Liegenschaft durch die BImA unverzüglich unterrichtet.

Prüfung eines möglichen Anschlussbedarfs des Bundes

Im Zusammenhang mit dem Rückgabeprozess klärt die BImA im Rahmen ihres Erkundungsverfahrens bzw. Flächenmanagements, ob die freiwerdenden Grundstücke für nicht militärische Nutzung auf Bundesebene geeignet sind (z. B. für die Bundeszollverwaltung, die Bundespolizei etc.). In diesem Fall wäre die Schaffung von Planungsrecht durch die Kommunen oder ggf. ein neues Verfahren nach § 37 BauGB erforderlich. Daneben wird geprüft, ob Rückübertragungsansprüche vorheriger Eigentümer bestehen. In Frage kommen vertragliche oder gesetzliche Rückgabeansprüche nach § 57 Landesbeschaffungsgesetz. Im Fall der Rückgabe alliierter Liegenschaften prüft das BMVg weitere NATO- und Bundeswehrbedarfe und teilt das Ergebnis der BImA mit, die dann wiederum die Bundesbedarfe klärt.

Teilrückgabe von Liegenschaften

Militärische Liegenschaften werden teilweise in Phasen an die BImA zurückgegeben, gelegentlich verbleiben auch militärische Restnutzungen. Daraufhin folgende Teilrückgaben sollten – wenn möglich – die kommunalen Bedarfslagen berücksichtigen. Grundsätzlich erfolgen Teil-Flächenrückgaben nur dann, wenn für die abzugebende Fläche eine autarke Erschließung gewährleistet werden kann. Die Kosten der Autarkstellung sind vom potenziellen Investor zu tragen. Diese Form der Teilrückgabe unterscheidet sich nicht wesentlich von der Rückgabe einer gesamten Liegenschaft. In Ausnahmefällen kann dies aber durchaus zu einem erhöhten Planungsaufwand führen: So wurden in München 1994 bzw. 2004 die Waldmann- und die Stettenkasernen zurückgegeben und nur das „Militärhistorische Institut“ verblieb auf einer kleinen Restfläche in Insellage im Gebiet. Als diese militärische Nutzung aufgegeben wurde, musste die Stadt München 2010 alleine für dieses Grundstück einen weiteren Bebauungsplan aufstellen. Bei vorliegendem Nutzungs- bzw. Erwerbsinteresse eines Anliegers (z. B. eines expandierenden Unternehmens) zeigt sich die BImA in Abstimmung mit der Kommune je nach Bedarfslage flexibel und versucht, eine Teilrückgabe zu ermöglichen. Kommunen mit mehreren Konversionsliegenschaften sollten mit der BImA frühzeitig die Rückgabeabfolge abstimmen, um einen geregelten Verlauf der notwendigen Planungsschritte zu sichern.

Besonderheit bei Militärflugplätzen

Für die Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Flugplätze durch Zivilflugplätze sind zwei Fallkonstellationen zu unterscheiden: Sofern das BMVg den Militärflugplatz zurückgegeben und den Bauschutzbereich aufgehoben hat sowie ein Antrag nach § 8 Abs. 5 Satz 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht vorliegt, greift die Planungshoheit der Gemeinde uneingeschränkt. Wenn aber zum Zeitpunkt der Rückgabe des militärischen Flugplatzes bereits ein Antrag eines potenziellen Nutzers auf zivilfliegerische Nachfolgenutzung gemäß § 8 Abs. 5 i. V. m. § 6 Abs. 4 Satz 2 LuftVG vorliegt, besteht ein Vorrang des Luftrechts gegenüber der kommunalen Planungshoheit. Die Belange der betroffenen Gemeinden sind bei dieser Teilumwidmung im Rahmen der luftrechtlichen Fachplanung zu berücksichtigen (BVerwG, Urteil vom 13.12.2007, 4 C 9.06, Beschluss vom 13.12.2006, 4 B 73.06). Grundsätzlich wird aber kein Bedarf an weiteren Flugplätzen in Deutschland gesehen. Das hat das Flughafenkonzept 2009 der Bundesregierung festgehalten.

4.3 Beteiligte im Konversionsprozess

Neben den betroffenen Städten und Gemeinden sind BImA, Bundeswehr, Land bzw. Länderbehörden und ggf. benachbarte Kommunen sowie Investoren bzw. Projektentwickler die maßgeblichen Akteure im Konversionsprozess. Im Verlauf des Umwandlungsprozesses von der militärischen zur zivilen Nutzung einer Liegenschaft verändern



Abb. 20: Umnutzung der Sheridan-Kaserne in Augsburg (Bayern)

sich Aktivitäten, Aufgaben und Ziele der durch jeweils spezifische Interessen gekennzeichneten Akteure. Erfolgreich verläuft ein Konversionsprozess, wenn es gelingt, eine für den Einzelfall geeignete Aufgaben-, Zuständigkeits- und Lastenverteilung zwischen den Akteuren zu organisieren.

Städte und Gemeinden

Bei den Städten und Gemeinden sind zwei Aufgabenbereiche im Konversionsprozess zu unterscheiden:

- **Ausübung der Planungshoheit:**
Mit Beendigung der militärischen Nutzung und spätestens mit der nachfolgenden Rückgabe an die BImA obliegt der Gemeinde die Planungshoheit für die Konversionsliegenschaft, d. h. sie erlangt die Hoheit über das weitere Verfahren. Ein erster Klärungsprozess bezieht sich darauf, ob die Kommune eine bauliche Nachnutzung anstrebt. Denn erst wenn die Kommune auf Grundlage einer Bedarfsprüfung für bauliche Erweiterungsflächen Baurecht für die Fläche schafft, eröffnet sich für die anderen Beteiligten die Möglichkeit der Erschließung, Verwertung und Nachnutzung der Fläche (Sonderfall: bauplanungsrechtliche Einordnung nach § 34 BauGB). In dieser zentralen Rolle der Kommune liegt die Begründung, möglichst frühzeitig – also schon in der Orientierungsphase – Nachnutzungskonzepte zu erarbeiten und ggf. planungsrechtliche Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschlüsse zu fassen. In der anschließenden Vorbereitungsphase gilt es, die informellen und formellen Planungen zu konkretisieren und damit den Rahmen für die Umsetzung zu schaffen. Die Erfahrungen zeigen, dass es sinnvoll sein kann, die Ideenfindung der Nachnutzung nicht auf Politik und Verwaltung zu beschränken, sondern interessierte Bürger, Vereine und Verbände frühzeitig in geeigneter Weise einzubinden.
- **Erschließung, Hochbau, Flächenerwerb:**
Der Aufgabenkanon der Städte und Gemeinden wird durch einige weitere Optionen ggf. ergänzt. In der Regel gehören Erschließungsmaßnahmen zum originären Aufgabenbereich der Kommune im Konversionsprozess. Weiterhin hat sie zu klären, ob sie im Rahmen eines Nachnutzungskonzeptes z. B. den kommunalen Wohnungsbau oder soziale Infrastrukturmaßnahmen als hochbauliche Aufgaben im Konversionsprozess ansieht. In diesen Fällen steht sie vor der Frage des Flächenerwerbs für den jeweiligen kommunalen Zweck.

Der durch Regelfristen bestimmte zeitliche Rahmen der Erstzugriffsoption (vgl. Kap. 5.7.2) hält die Kommune dabei zu zügiger Klärung an.

Als Trägerin der Planungshoheit ist die Kommune die zentrale Akteurin über alle Phasen des Prozesses. Dessen Steuerung wird ihr dann am besten gelingen, wenn sie klare städtebauliche Ziele verfolgt und die ihr zur Verfügung stehenden Städtebau- und Bauplanungsinstrumente angemessen einsetzt. Damit wird die Kommune zum verlässlichen Partner der anderen am Prozess beteiligten Akteure.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Mit dem BImAG wurde zum 01. Januar 2005 eine bundsunmittelbar rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet, die die Aufgaben der früheren Bundesvermögensverwaltung übernommen hat und u. a. für die Vermarktung der vom Bund nicht mehr benötigten Liegenschaften verantwortlich ist. Seit dem 01. Januar 2013 ist sie – mit wenigen Ausnahmen – Eigentümerin in militärischer Nutzung befindlicher inländischer Dienstliegenschaften des Bundes in Deutschland, die sie nach immobilienwirtschaftlichen Grundsätzen in ihrem sogenannten ELM verwaltet. Die BImA ist zu wirtschaftlichem Handeln verpflichtet und darf gemäß § 63 Abs. 3 BHO Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert (Verkehrswert) veräußern. Im Sinne dieser Verpflichtungen bemüht sich die BImA um zügige Veräußerung sowie um eine Begrenzung der Kosten für Sicherungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im Hinblick auf eine zügige Vermarktung beteiligt sich die BImA im Bedarfsfall und sofern wirtschaftlich erforderlich an konzeptionellen und investiven Maßnahmen zur Baureifmachung der zum Verkauf anstehenden Liegenschaften. Durch diese Aufgaben ist die BImA der zweite zentrale Akteur im Konversionsprozess, schwerpunktmäßig jedoch in der Orientierungs- und Vorbereitungsphase.

Projektentwickler bzw. Investoren

Wenn nicht die Kommune selbst (Teil-)Nutzungen auf der Konversionsfläche anstrebt, ist es Ziel des Konversionsprozesses, private Akteure für eine zivile Folgenutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewinnen. Bei der Projektentwicklung im Rahmen der Konversion sind dabei drei Typen zu unterscheiden:

- **Typ 1: Projektentwickler, die die Flächenentwicklung als Dienstleistung für andere erbringen („Service Developer“);**

- Typ 2: Projektentwickler, die auf eigene Rechnung entwickeln und verkaufen („Trader Developer“);
- Typ 3: Projektentwickler für den eigenen Bestand und damit Selbstnutzer („Investor Developer“).

Im Konversionsprozess am häufigsten anzutreffen sind die Projektentwickler des Typs 2 und 3: Projektentwickler, die auf eigene Rechnung arbeiten (Typ 2), erwerben größere Areale, entwickeln sie und veräußern sie (in Teilen) weiter. Selbstnutzende Projektentwickler (Typ 3) erwerben Grundstücke und Immobilien, um sie selber zu bewirtschaften. Es handelt sich dabei z. B. um gewerbliche Unternehmen, die sich auf dem Konversionsgelände ansiedeln oder auch um Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften, die Wohneinheiten erstellen. Allen Projektentwicklern ist gemeinsam, dass sie mit ihrer Erwerbs- und Investitionsentscheidung eine Renditeerwartung verfolgen. Sie haben deswegen ein großes Interesse an verlässlichen und stabilen Konditionen beim Grunderwerb, an einer zeitnahen Verfügbarkeit der Grundstücke und einer Freistellung von Erwerbsrisiken (z. B. durch Altlasten und Kampfmittel). Im Gegensatz zur Kommune, die die Einbindung der Liegenschaft in ihre gesamte gemeindliche Entwicklung im Blick hat, dominiert bei privaten Erwerbern die Objektperspektive. Diese unterschiedlichen Sichtweisen können durchaus Konfliktpotenzial bergen.

In geeigneten Fällen, z. B. wenn sich Kommune und Projektentwickler über die weitere Entwicklung einig sind, können Kommunen Privaten auch kommunale Aufgaben (wie z. B. Erschließungsmaßnahmen) übertragen.

Land

Das zuständige Bundesland bringt sich bei Konversionsprozessen mit folgenden Aufgaben ein:

- Information und Beratung:
Gerade die stark von Militärkonversion betroffenen Länder haben eigene Informations- und Beratungsstrukturen aufgebaut, um den Kommunen zur Seite zu stehen. Diese Dienstleistungen erbringen Konversionsbüros in Ministerien, beauftragte Agenturen oder Landesgesellschaften.
- Überwachungs- und Ordnungsaufgaben:
Landes- und Kommunalbehörden überwachen u. a. die Vorschriften zum öffentlichen (Städte)Bau-, Wasser-, Abfall-, Altlasten-, Boden- und Naturschutzrecht.
- Struktur- und Wirtschaftspolitik:
Mit Unterstützungsprogrammen für die wirtschafts-

nahe Infrastruktur sowie Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung können die Länder wichtige Partner der Finanzierungskonzeption sein. In Ausnahmefällen haben sich Länder auch über städtebauliche Verträge mit Kommune und Oberfinanzdirektion bzw. BImA direkt in die Liegenschaftsentwicklung eingebracht.

Die Erfahrungen zeigen, dass die Kommunen mit Konversionsvorhaben von den Landesbehörden über alle Prozessphasen große Unterstützung erhalten können. Die Länder verstehen sich dabei vielfach als Sachverwalter der kommunalen Konversionsinteressen.

Träger der Landes- und Regionalplanung

Bei der zivilen Nachnutzung militärischer Gelände sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist den Kommunen anzuraten, frühzeitig Abstimmungsprozesse mit den Trägern der Landes- und Regionalplanung zu suchen. Diese Empfehlung gilt unabhängig davon, ob eine bauliche oder eine nicht-bauliche Nachnutzung angestrebt wird. Da sich die Organisation von Landes- und Regionalplanung in den Ländern unterscheidet, können die Träger der Landes- und Regionalplanung an dieser Stelle nicht näher konkretisiert werden.

Landkreis und Nachbarkommunen

Bei kreisangehörigen Gemeinden können die Landkreisverwaltungen wichtige Partner im Konversionsprozess sein, die nicht nur für zahlreiche Genehmigungstatbestände zuständig sind, sondern auch mit Fachwissen und ggf. Fördermitteln unterstützen. Wenn ehemalige Militärliegenschaften auf den Gemarkungen mehrerer Kommunen liegen, ist eine enge interkommunale Abstimmung der Planung erforderlich. Im Falle der Entwicklung in (inter-)kommunaler Eigenregie hat es sich in einigen Fällen als sinnvoll erwiesen, einen Zweckverband oder eine Entwicklungsgesellschaft der beteiligten Kommunen zu gründen. Da der Abzug von Militäreinrichtungen und die Konversion der Liegenschaften regelmäßig Wirkung auf Nachbarkommunen entfalten, ist eine interkommunale Abstimmung auch dann sinnvoll, wenn Nachbarkommunen nur mittelbar betroffen sind.

Bundeswehr

Bundeswehr-Dienstleistungszentren verfügen als örtliche

Organisationseinheiten über detaillierte Kenntnisse der in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden Bundeswehrliegenschaften und besitzen aussagefähige Unterlagen zu den von ihnen genutzten Flächen, Objekten und Infrastrukturen. Diese Informationen werden von der BImA gebündelt und im Rahmen der Bestandsaufnahme und Standortanalyse bereitgestellt. Für Standorte der Gaststreitkräfte gibt es vergleichbare Verwaltungsstellen. Die Einbindung der Bundeswehr erfolgt also, soweit im Entwicklungsprozess erforderlich, durch die BImA.

4.4 Kooperatives Vorgehen

In der langjährigen Konversionspraxis hat sich ein kooperatives Vorgehen aller am Konversionsprozess Beteiligter bewährt. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor von Konversionsprozessen ist das übereinstimmende Vorgehen von Kom-

mune und BImA im Hinblick auf u. a. folgende Aspekte:

- **Offenheit und Transparenz:**
Vertrauen unter Partnern ist nur durch Offenheit und Transparenz zu erreichen. Bei Konversionsvorhaben sollte die Offenheit z. B. den Austausch über die Interessen und Grundlagen der BImA und die städtebaulichen Ziele der Kommune einschließen.
- **Vereinbarung von operationalisierbaren Zielen:**
Im Vermarktungsprozess können Reibungsverluste vermieden werden, wenn sich Kommune und BImA frühestmöglich auf grundsätzliche Nachnutzungsziele einigen.
- **Vereinbarung einer Prozessstruktur:**
Die Konversion ist in der Regel ein mehrjähriger Prozess. Frühzeitig Abstimmungsstrukturen für strategische und operative Entscheidungen festzulegen und

Rahmenvereinbarung zur Konversionspartnerschaft zwischen der Stadt Münster (Nordrhein-Westfalen) und der BImA

Die Stadt Münster und die BImA haben am 23. März 2012 eine Rahmenvereinbarung⁶ für eine Konversionspartnerschaft unterzeichnet. Die Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit zwischen Stadt und BImA bei der Konversion militärischer Liegenschaften, die durch den Abzug der britischen Gaststreitkräfte freiwerden. Im Mittelpunkt stehen die zivile Nachnutzung von 76 ha Kasernenflächen (York- und Oxford-Kaserne) und die Integration von etwa 800 bundeseigenen Wohnobjekten ehemals britischer Militärangehöriger in den Wohnungsmarkt der Stadt Münster. Die Vereinbarung enthält Aussagen zu folgenden Themen:

- Zielsetzung des Konversionsprozesses
- Zusammenarbeit der Partner
- Liegenschaftsvermarktung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Aufgaben- und Kostenverteilung

Darüber hinaus wurden konkrete Regelungen zur Organisation der Zusammenarbeit formuliert: Einem Lenkungskreis mit acht Mitgliedern (zwei BImA- und sechs kommunale Vertreter) unter Vorsitz des Oberbürgermeisters obliegen strategische Entscheidungen, während ein Arbeitskreis – ebenfalls besetzt mit Vertretern der Stadt und der BImA – für die operative Ebene zuständig ist. Auch die Projektleiter seitens der Stadt und der BImA sind benannt.



Abb. 21: Unterzeichnung der Konversionsvereinbarung der Stadt Münster mit der BImA am 23. März 2012

⁶ Die Rahmenvereinbarung zur Konversionspartnerschaft der Stadt Münster mit der BImA ist herunterzuladen unter: www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion.html.



Abb. 22: Kaserne als Vornutzung: die Vörde-Kaserne in Bremervörde (Niedersachsen)

Verantwortliche zu benennen sind wichtige Erfolgsfaktoren für eine verlässliche Zusammenarbeit.

- **Vereinbarung von Verfahrensschritten:**
Neben inhaltlichen Zielen und gemeinsamen Prozessstrukturen sind weitere Absprachen über die notwendigen Verfahrensschritte und operativen Aufgaben sowie deren Priorisierung hilfreich. Erfahrungsgemäß können besonders die Themen Nutzungsvorstellungen, Verkehrswertermittlung sowie Kostenträgerschaften Konflikte bergen. Hier können frühzeitig abgestimmte Grundsätze der verfahrensmäßigen Zusammenarbeit ein kooperatives Vorgehen erleichtern.

Die BImA strebt schriftliche Vereinbarungen von Konversionspartnerschaften mit betroffenen Kommunen an. Diese Konversionsvereinbarungen enthalten Regelungen zu den oben genannten Themen und sind Grundlage einer erfolgreichen Zusammenarbeit im Konversionsprozess. Für beide Partner erscheint eine solche Grundlage sinnvoll, wenn die Vereinbarung über eine Absichtserklärung der Zusammenarbeit hinausgeht und verbindliche Absprachen (z. B. zu Zielen, Prozessstruktur und Verfahren) trifft. Kommunen sollten prüfen, ob belastbare Vereinbarungen mit der BImA im frühen Prozessstadium den Konversionsprozess beschleunigen können (vgl. Praxisbeispiel Münster auf S. 29).

4.5 Konversionsprozess prägende Standortfaktoren

Zahlreiche Faktoren beeinflussen den Verlauf eines Konversionsprozesses. Eine besondere Bedeutung besitzen dabei folgende Rahmenbedingungen, die in jeweils unterschiedlicher Ausprägung vorliegen können und damit jeden Konversionsfall individuell prägen:

- **Makrolage:**
Die großräumige und (wirtschafts-)strukturelle Lage

der Liegenschaft hat große Bedeutung für deren Nachnutzungspotenzial. Dabei sind insbesondere die verkehrsgeografische Lage und die Quantität und Qualität der Flächenangebote und -nachfrage hervorzuheben. In nachfragestarken Regionen liegt eine vorrangige Aufgabe des Konversionsprozesses in der Wahl des Instrumentariums für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. In stagnierenden Marktlagen steht die Aktivierung des Nachfragepotenzials im Vordergrund, indem z. B. durch frühzeitige Planung und Öffentlichkeitsarbeit auf das neue Flächenangebot aufmerksam gemacht wird. Hier dominiert die Suche nach Nischenutzungen und finanzieller Unterstützung durch Struktur- und Städtebauförderung.

- **Mikrolage:**
Integrierte und arrondierte Lagen von Liegenschaften bieten die Chance, die Innenentwicklung einer Kommune zu stärken. In der Regel weisen sie mehr und flexiblere Entwicklungspotenziale auf als nicht-integrierte Lagen. Bevorzugt finden sich in integrierten Lagen Kasernen, Wohngebiete militärischer Angehöriger, Lagerungs- und Depotflächen, Freizeit- und Sportflächen oder Sondernutzungen wie Kasinos, kulturelle Einrichtungen oder Militärkrankenhäuser. Bei nicht-integrierten Standorten, wie z. B. Flughäfen, Häfen, Lagerhallen und Depots, Truppenübungs- oder Schießplätzen ist grundsätzlich zu fragen, ob die Schaffung von Baurecht zu rechtfertigen ist oder ob die Flächen privilegierten Nutzungen gemäß § 35 BauGB vorbehalten bleiben sollen.
- **Vornutzung:**
Für die zivile Nachnutzung ist die militärische Vornutzung von großer Bedeutung. Die Liegenschaften unterscheiden sich erheblich u. a. in Bezug auf Erschließung,



Abb. 23: Wohnungsneubauten auf dem Gelände der ehemaligen Sheridan-Kaserne in Augsburg (Bayern)

Ver- und Entsorgung, Gebäudebestand, aber auch im Hinblick auf Kontaminationen. Die spezifische Charakteristik jeder Fläche stellt die Ausgangslage für die Nachnutzungsoptionen dar.

Die folgenden Beispiele sollen die Bandbreite möglicher Entwicklungen aufgrund der verschiedenen Kombinationen von Einflussfaktoren veranschaulichen.

Konversion in Augsburg (Bayern): hoher Entwicklungsdruck, integrierte bzw. arrondierte Lage, Kasernen als Vornutzung

Nach dem Abzug amerikanischer Gaststreitkräfte zwischen 1994 und 1998 stand die Stadt Augsburg vor der Herausforderung, insgesamt 200 ha militärische Konversionsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Schon vor der Rückgabe der Reese-Kaserne 1994

reagierte die Stadt mit der Einleitung von Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Als 1998 das unmittelbar südlich der Reese-Kaserne gelegene Areal der Sheridan-Kaserne ebenfalls freigezogen wurde, nutzte die Stadt dies als Chance für die Weiterentwicklung des gesamten Augsburger Westens: Auf den Konversionsarealen wurden bzw. werden fehlende Wohnangebote ergänzt, durch den Truppenabzug weggefallene Arbeitsplätze kompensiert und neue Freiräume geschaffen. Als Grundlage dieser Entwicklung ging das Nutzungskonzept für die Reese-Kaserne von 1996 zwei Jahre später in einem Strukturkonzept für den Augsburger Westen auf. Das Konzept empfahl für die Flächen der ehemaligen Reese-Kaserne eine Nutzung als Wohn- und Mischgebiet mit eingestreuten Gemeinbedarfsflächen und für die ehemalige Sheridan-Kaserne eine über-



Abb. 24: Als Wohngebäude nachgenutzter Teil der denkmalgeschützten ehemaligen Lincoln-Barracks in Münster (Nordrhein-Westfalen)

Abb. 25: Ehemalige Winkelhausenkaserne in Osnabrück (Niedersachsen)



wiegend gewerbliche Nutzung mit kleineren Wohnbauflächen als Ergänzung zur umgebenden Bebauung. Die Konzepte wurden weiter konkretisiert und beide Militärbranchen 2006 in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West aufgenommen. 2005 bzw. 2006 wurden beide ehemals militärisch genutzten Liegenschaften als städtebauliche Entwicklungsgebiete festgelegt. Im September 2006 konnte die Augsburgische Gesellschaft für Stadtentwicklung (AGS) als Treuhänderin der Stadt die Konversionsflächen von der BImA erwerben. Durch die frühzeitige Einleitung von Voruntersuchungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in beiden Gebieten hatte sich die Stadt eine gute Ausgangsposition verschafft. Die Flächen wurden zum entwicklungsunbeeinflussten Wert auf der Basis der Einordnung als Außenbereich (§ 35 BauGB) in kommunales Eigentum übernommen.

Konversion in Münster (Nordrhein-Westfalen): hoher Entwicklungsdruck, integrierte Lage, denkmalgeschützte Kaserne als Vornutzung

Die Stadt Münster war zum Ende des Kalten Krieges eine der größten deutschen Garnisonsstandorte; alleine die britischen Gaststreitkräfte unterhielten hier sechs Militärstützpunkte mit etwa 5.000 stationierten Soldaten. Noch im Jahr 2013 soll der endgültige Abzug aller britischen Gaststreitkräfte aus der nordrhein-westfälischen Stadt mit der Übergabe der letzten beiden Kasernen an die BImA abgeschlossen werden.

Das etwa sieben Hektar umfassende und aus zehn historischen Gebäuden und einem Exerzierplatz bestehende Areal der ehemaligen Lincoln-Kaserne befindet sich am nördlichen Rand des Stadtzentrums und grenzt an einen städtischen Grünzug. Die im Wesentlichen zwischen 1913 und 1922 erbaute Kaserne wurde bereits Anfang der 1990er

Jahre von der britischen Armee verlassen und 1995 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen. Mit der Aufgabe der Kaserne ergab sich für die Stadt die Chance, auf das zum damaligen Zeitpunkt große gesamtstädtische Wohnraumdefizit durch eine Nachverdichtung in attraktiver, integrierter Lage zu reagieren. Das Konversionsgebiet wurde daher zu einem wichtigen Baustein des 1993 entworfenen „Handlungsprogramms Wohnen“. 1995 beschloss der Rat der Stadt ein städtebauliches Strukturkonzept, das darauf zielte, die Kasernenanlage vorwiegend für Wohnzwecke zu nutzen, in einem Teilraum aber auch Einzelhandel und Dienstleistungen zu ermöglichen. Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität wurde 1996 ein kooperativer städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, in dem im Rahmen einer offenen Entwurfswerkstatt auch die Belange der Bevölkerung berücksichtigt worden sind. Auf Grundlage des prämierten Beitrags wurde ein Bebauungsplan mit Gestaltungsfibel aufgestellt. Die Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze wurde über städtebauliche Verträge mit den Investoren abgesichert. Das Areal wurde 1997 durch die städtische Wohn- und Stadtbau GmbH erworben, 1998 begann die bauliche Umsetzung der Konversionsmaßnahme. Die behutsam modernisierten denkmalgeschützten Kasernengebäude fungieren als städtebauliches Grundgerüst des Areals. Vom historischen Gebäudebestand durch einen Park getrennt sind im nördlichen Bereich moderne Reihenhauszeilen und Mehrfamilienhäuser entstanden. Das Areal umfasst heute etwa 450 Wohneinheiten und zeichnet sich aufgrund unterschiedlicher Wohnformen durch eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur aus. Eine Besonderheit stellen die Bewohnergaragen dar, die aufgrund der Raumhöhe in den Kellerräumen der Kasernengebäude untergebracht werden konnten.



Abb. 26: Gründerinnenzentrum GRIPS in einem ehemaligen Kasernengebäude auf der Husterhöhe in Pirmasens (Rheinland-Pfalz)

Konversionsprozess in Osnabrück (Niedersachsen): verhaltene Flächennachfrage, integrierte und arrondierte Lage, diverse Vornutzungen

Osnabrück war ehemals die größte britische Garnison außerhalb von Großbritannien. 2006 fiel die Entscheidung zum vollständigen Abzug britischer Truppen aus Osnabrück. Innerhalb von weniger als drei Jahren bis zur Rückgabe der letzten Kasernenfläche an die BI mA im März 2009 wurden insgesamt sechs Kasernenareale mit einer Gesamtfläche von etwa 160 ha sowie zahlreiche Folgeeinrichtungen (britische Wohnquartiere mit ca. 1.350 Wohneinheiten, zwei Schulgrundstücke und ein Sportplatz) aufgegeben. Bereits unmittelbar nach der Abzugsentscheidung wurde der dialogorientierte, stadtweite Planungs- und Beteiligungsprozess „KonVisionen“ gestartet. Er hatte zum Ziel, städtebauliche Konzepte vorzubereiten, öffentliche Aufmerksamkeit auf die Entwicklungsflächen zu lenken und potenzielle Investoren zu interessieren. Der öffentliche Dialog umfasste einen breiten Instrumenteneinsatz von Internetauftritt, internetbasierten Diskussionen, Broschüren, öffentlichen Veranstaltungen (zur Konversion allgemein und für Teilgebiete), Busführungen bis hin zu Messeauftritten. Zwischennutzungen wurden gezielt eingesetzt, um die ehemals unzugänglichen Militärareale zu beleben. In der Folge erlangten die Flächen über Osnabrück hinaus hohe Bekanntheit. Die aus diesem Prozess resultierenden Vermarktungserfolge sprechen für sich: Die Wohnungen konnten zügig in kleinen Paketen, teils sogar an Eigennutzer veräußert werden und die Stadt konnte bedeutende Unternehmensansiedlungen auf den gewerblichen Flächen verzeichnen. Der öffentliche Dialog wurde von einer konstruktiven Zusammenarbeit mit der BI mA begleitet, die 2009 in einen Rahmenvertrag zwischen Stadt und BI mA mündete.

Konversionsprozess in Pirmasens (Rheinland-Pfalz): geringe Flächennachfrage, arrondierte Lage, Kaserne als Vornutzung

Die US-Kaserne Pirmasens-Husterhöhe umfasste insgesamt 300 ha Fläche in der strukturschwachen Westpfalz auf den Gemarkungen der Stadt Pirmasens und einer Nachbargemeinde. Eine 90 ha umfassende Fläche auf Pirmasenser Gebiet wurde 1997 zurückgegeben. Dem Land Rheinland-Pfalz war frühzeitig bewusst, dass die Stadt, die bereits durch den Strukturwandel in der Schuhindustrie über 10.000 Arbeitsplätze verloren hatte, die militärische Konversion nicht ohne personelle und finanzielle Unterstützung würde bewältigen können. Vor diesem Hintergrund finanzierte das Land die Erarbeitung eines interkommunalen Masterplans und bot im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt und der damals zuständigen Oberfinanzdirektion finanzielle Hilfen zur Erschließung und Neuordnung der Liegenschaft an. U. a. ermöglichte das Land durch einen langjährigen Mietvertrag den Ausbau der Fachhochschule als wichtigen Motor für die Liegenschaftskonversion. Ohne diese strukturpolitische Förderung des Landes Rheinland-Pfalz wäre die Entwicklung des Hochschul-, Gewerbe- und Sportstandortes, auf dem heute nur noch Restflächen zur Verfügung stehen, voraussichtlich nicht in Gang gekommen.

Konversionsprozess in Sehestedt (Schleswig-Holstein): geringe Flächennachfrage, nicht-integrierte Lage, Raketenabwehrstellung als Vornutzung

In der im strukturschwachen, ländlichen Raum am Nord-Ostsee-Kanal gelegenen Gemeinde Sehestedt (knapp 850 Einwohner) wurde 1995 eine ehemalige Raketenstellung der Bundeswehr (ca. elf Hektar) im Außenbereich der Gemeinde von der militärischen Nutzung aufgegeben. Die

Abb. 27: Eingangssituation des Freizeitparks Fursten-Forest in Fürstenau (Niedersachsen)



Landesentwicklung sah auf dieser Fläche für die kleine Gemeinde keine gewerbliche Entwicklung vor, weshalb das Land Schleswig-Holstein an diesem Standort eine Renaturierung oder ggf. eine extensive touristische Nutzung favorisierte. Einer Erweiterung eines in der Gemeinde ansässigen Unternehmens der Windenergiebranche stand sie anfangs ablehnend gegenüber. Dagegen sah die Kommune die Chance zur Entwicklung einer hochwertigen Nachnutzung bei gleichzeitiger Sicherung des Standortes für das örtliche Unternehmen. Nach längeren Verhandlungen einigten sich Kommune und Land auf die Kombination eines Bürostandortes für das Unternehmen mit angegliedertem Infopark zu regenerativen Energien. Mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages wurde geregelt, dass das Unternehmen als Eigentümer der Gesamtfläche mit Unterstützung durch Fördermittel den Infopark erstellt und der

Öffentlichkeit zugänglich macht. Anschließend übernahm die Kommune den Park in die Nutzung. Diese Lösung ist nicht zuletzt dem hohen Engagement der Kommune zu verdanken, die sich das einzigartige Entwicklungspotenzial erschließen wollte.

Konversionsprozess in Fürstenau (Niedersachsen): geringe Flächennachfrage, nicht-integrierte Lage, Kaserne und Übungsplatz als Vornutzung

In der ca. 50 km nordwestlich von Osnabrück gelegenen Stadt Fürstenau wurde 2007 die Pommernkaserne der Bundeswehr mit anliegendem Übungsplatz (330 ha) zurückgegeben. Die Region sah in der touristischen Nutzung die einzige mit Landesentwicklung und Raumordnung abgestimmte verträgliche Entwicklungschance. Im Rahmen einer Ausschreibung durch die BImA konnte ein niederländisches Investorenkonsortium gewonnen werden, das das Gelände 2008 als Freizeit- und Ferienpark Fürstenau GmbH mit dem Ziel erwarb, eine touristische Destination mit Outdoor-Profil zu etablieren. Ehemalige Panzerstrecken und der Übungsplatz werden in dem 2011 eröffneten „Fürsten-Forest“ für Geländefahrten mit Pkws, Motorrädern und Mountain-Bikes genutzt, der ehemalige Kasernenbereich – mit Unterstützung der Städtebauförderung – für u. a. gastronomische Einrichtungen, Ferienhäuser und einen Campingplatz ertüchtigt.



Abb. 28: Blick auf das Bürogebäude als Nachnutzung einer ehemaligen Raketenstellung in Sehestedt (Schleswig-Holstein)



5 Aufgaben im Konversions-

● prozess

5. Aufgaben im Konversionsprozess

Die Aufgabenstellung der Konversion einer militärischen Liegenschaft weist eine höhere Komplexität auf als die Neuerschließung von Flächen „auf der grünen Wiese“: Militärkonversionen bedürfen intensiverer Grundlagenermittlungen, da erst die vertiefte Auseinandersetzung mit der Vorprägung des Geländes (z. B. Gebäude, Infrastruktur, Altlasten, Kampfmittel etc.) belastbare Nachnutzungsperspektiven ermöglicht. Auch die Bürgerbeteiligung und die Öffentlichkeitsarbeit weisen Besonderheiten auf, denn mit der Konversion rückt ein ehemals unzugängliches Gebiet in den Blick. Die geeignete Wahl des einzusetzenden Städtebau- und Planungsrechts stellt die Kommunen vor weitere Herausforderungen, denn das Aufleben der kommunalen Planungshoheit ist keine Routineaufgabe. Nicht zuletzt sind angesichts des Umfangs einer solchen Maßnahme häufig aufwändige Organisationsstrukturen und Entwicklungsmodelle erforderlich, mit denen die Kommunen vielfach noch wenig Erfahrung haben. Vor diesem Hintergrund ist Konversionskommunen zu empfehlen, frühzeitig in der Orientierungsphase einen Erfahrungsaustausch auf Politik- und Verwaltungsebene mit Vertretern einer bereits „erfahrenen“ Kommune mit vergleichbaren Aufgaben zu initiieren. Dieser unmittelbare Wissenstransfer hat viele zurückliegende Konversionsprozesse befruchtet. Da in Deutschland mittlerweile ein Erfahrungshorizont von über 20 Jahren intensiver Militärkonversion vorliegt, verfügt bereits eine große Anzahl an Kommunen über entsprechende Erfahrungen und Kompetenzen.

In den folgenden Kapiteln werden – nach Aufgabenbereichen im Konversionsprozess getrennt – praxisgeleitete Erfahrungen zu einzelnen Arbeitsschritten erläutert. Die strukturierende Grundlage stellt das in Kap. 4.1 visualisierte Modell des dreiphasigen Konversionsprozesses dar. In der konkreten Umsetzung fallen manche Aufgaben zeitparallel an, einige überlappen sich – entsprechende Verweise finden sich im Text.

Zu Beginn – in der Orientierungsphase – zielt der Prozess auf eine tragfähige Nachnutzungskonzeption. In dieser Findungsphase sollten eine Ermittlung der Grundlagen sowie deren Erstbewertung erfolgen. Hilfreich kann dabei der Einsatz der sogenannten SWOT-Analyse sein (in deutscher Sprache: Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken). Diese oder vergleichbare Analysen dienen dazu, Angebots- und Nachfragespekte zu erheben und einander gegenüberzustellen: Eine wichtige Grundlage ist daher die gründliche Bestandsaufnahme der freierwerdenden Liegen-

schaft und ihre Bewertung (vgl. Kap. 5.1), eine weitere Grundlage stellt die Erhebung der Angebote und der potenziellen Nachfrage (im Sinne einer Konkurrenzanalyse) dar (vgl. Kap. 5.2).

5.1. Grundlagenermittlung und Erstbewertung

Die Grundlagenermittlung beginnt idealerweise in dem Moment, in dem die Kommune Kenntnis über die zu erwartende Rückgabe der Liegenschaft erhält. Zu diesem Zeitpunkt wird das Areal noch militärisch genutzt. Die Bundeswehr ist aber bemüht, alle ihr zur Verfügung stehenden und nicht sicherheitsrelevanten Unterlagen über die BImA an die Kommune weiter zu geben. Weiterhin besteht in aller Regel die Möglichkeit, Bundeswehr-Liegenschaften vor der Rückgabe zu besichtigen. Auch die Gaststreitkräfte versuchen, Besichtigungen in der Orientierungsphase zu ermöglichen.

Grundlagenermittlungen und -bewertungen und die Entwicklung von Nachnutzungsoptionen werden in der Regel im Konversionsprozess sukzessive verfeinert und konkretisiert, um die Balance zwischen einem angemessenen Verhältnis von Aufwand und Nutzen der Erhebungen zu wahren. Wenn sich beispielsweise frühzeitig herausstellt, dass eine zivile Nachnutzung von Gebäuden auf dem Areal nicht in Frage kommt, bedarf es keiner vertiefenden Analysen des Gebäudebestandes. Umgekehrt kann es aber sinnvoll sein, z. B. bei Baudenkmälern in einem sehr frühen Stadium umfangreiche Gebäudeanalysen vorzunehmen, wenn ein Erhalt der Gebäude geboten ist.

Ziel der Grundlagenermittlungen sind Planunterlagen mit aussagefähigen Informationen insbesondere

- zur planerischen Ausgangssituation,
- zu baulichen Anlagen und der vorhandenen Infrastruktur,
- zu Kontaminationen und
- zu den Freiflächen.

Die Planunterlagen sollten so konzipiert sein, dass sie für die ggf. anstehende Erarbeitung von Bauleitplänen effektiv zu verwenden sind.

Die Grundlagenermittlung kann sich von der Orientierungs- bis in die Umsetzungsphase hinein ziehen. Dies liegt zum einen daran, dass bestimmte vertiefte Analysen erst nach Rückgabe der Liegenschaft möglich sind und daher auch erst in der Vorbereitungsphase abgeschlossen werden können. Zum anderen bringt es das auf schrittweise Konkretisierung angelegte Ermittlungsverfahren mit sich, dass

erst bei hinreichender Belastbarkeit einer Nachnutzungsperspektive der Bedarf an vertiefenden und konkretisierenden Analysen deutlich wird. Dies kann u. a. der Fall sein, wenn das städtebauliche Konzept auf die Nachnutzung der Gebäudesubstanz zielt und damit detaillierte Schadstoffanalysen (z. B. Prüfung auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Bodenbelägen) der Gebäude erforderlich werden.

5.1.1 Planerische Ausgangslage

Um Nachnutzungsüberlegungen für ehemals militärische Liegenschaften zu entwickeln, ist die planerische Ausgangslage zu analysieren:

- Die Aussagen der Regionalplanung sind dahingehend zu überprüfen, welche grundsätzlichen Entwicklungsoptionen aus Sicht der Raumordnung zulässig sind.
- Als Basis der bauplanungsrechtlichen Einordnung nach

Grundlagenermittlung bei der Cité Baden-Baden (Baden-Württemberg)

Ein gutes Beispiel der zunehmend konkretisierenden Grundlagenermittlung stellen die Erhebungen im Vorfeld der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für die Cité Baden-Baden dar. Bei der Cité handelt es sich um die Nachnutzung einer 40 ha großen, ehemaligen Wohn- und Verwaltungssiedlung für die französischen Gaststreitkräfte, die zwischen 1952 und 1954 in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kaserne „Maréchal de Lattre de Tassigny“ erbaut wurde. Zeitweise lebten in dieser – im Frühjahr 2000 für die zivile Nachnutzung zurückgegebenen – Siedlung bis zu 8.000 französische Mitbürger. Der Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Entwurf von 2003 fasst die Grundlagenermittlung, die mehrere Jahre in Anspruch nahm, folgendermaßen zusammen:

- planerische Ausgangslage und Aufgabenstellung, Grundlagenermittlung und -bewertung (Ver- und Entsorgung, landschaftsökologische Bestandsaufnahme und Bewertung, Straßenzustand)
- Einzeluntersuchungen (Anschluss an die Bundesstraße 500, Lärmschutz B 500, Entwässerung)
- Teilkonzepte (Verkehr / innere Erschließung, Grünordnungskonzept)

Bei dem damals für die Liegenschaft zuständigen Bundesvermögensamt lagen für die Cité umfangreiche Unterlagen zum Gebäudebestand, zu den Erschließungsanlagen und zum Ver- und Entsorgungssystem vor, die der Stadt Baden-Baden zur Verfügung gestellt wurden. Ergänzende Untersuchungen wurden für die Bereiche Boden und Geologie, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Arten und Biotope sowie zum Landschaftsbild und zur Erholung durchgeführt. Nachdem sich die Nachnutzungsoption – überwiegend Wohnen sowie im ehemaligen Kasernengelände Einzelhandel und Gewerbe – herauskristallisiert hatte, wurden vertiefende Untersuchungen zum Lärmschutz und zum Verkehrsgeschehen notwendig. Sie bildeten die Grundlage für die Konzeption von Lärmschutzmaßnahmen entlang der benachbarten Bundesstraße und eines Kreisverkehrs zum Anschluss des Wohngebiets sowie der Zufahrt zum Einkaufszentrum und den Gewerbenutzungen. Die Ergebnisse der landschaftsökologischen Untersuchungen mündeten in ein Grünordnungskonzept, das u. a. den schützenswerten Baumbestand der Liegenschaft definiert und auch Vorschläge für Gehölzarten bei Neuanpflanzung etc. unterbreitet.



Abb. 29: Kreisverkehr zum Anschluss der Cité Baden-Baden (Baden-Württemberg) und des Einkaufszentrums auf einem ehemaligen Kasernengelände, für die ein Teilkonzept Verkehr erarbeitet wurde

§ 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) sind die notwendigen Analysen und Bewertungen anzustellen (vgl. Kap. 5.3.4).

5.1.2 Bauliche Anlagen und Infrastruktur

Die auf der Liegenschaft vorhandenen baulichen Anlagen – Gebäude und Außenanlagen – sowie die Infrastruktur sind hinsichtlich ihrer Integrationsfähigkeit in ein angestrebtes Nachnutzungskonzept zu untersuchen:

- Bei baulichen Anlagen sind u. a. der Zustand, die potenzielle Eignung für spezifische Nutzungen, Denkmaleigenschaften und Schadstoffbelastung zu prüfen. Maschinen- und haustechnische Anlagen gilt es hinsichtlich ihrer Einsatzfähigkeit, aber auch auf ihre Einsatzlaubnis hin zu untersuchen. Ebenso sind geltende Vorschriften, wie z. B. Brandschutz oder energetische Standards zu berücksichtigen.
- Erschließungsanlagen umfassen Verkehrsanlagen (Straßen, Wege, Plätze), Versorgungsanlagen (Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Kommunikation), Entsorgungsan-

gen (Abwasser, Oberflächenwasser, Abfall) und Grünanlagen (Parkflächen). Auch für diese Bereiche sind detaillierte Untersuchungen erforderlich, um klären zu können, für welche Nachnutzungstypen z. B. eine Weiternutzung möglich bzw. ein Ersatz notwendig ist.

5.1.3 Freiraum

Die Qualität des Freiraums stellt eine bedeutsame Rahmensezung für Nachnutzungsüberlegungen dar. Eine möglichst frühzeitige vertiefende Analyse ist daher angezeigt, wobei diese in der Regel nicht vor Rückgabe der Liegenschaft möglich ist. Die Bestandserhebung liefert notwendige Informationen, welche Freiraumpotenziale und welche Nutzungseinschränkungen auf der Liegenschaft vorliegen. Nicht selten haben sich auf militärisch genutzten Flächen besonders schützenswerte Natur- und Landschaftsbereiche entwickelt, die es bei der Nachnutzung zu berücksichtigen gilt. Die entsprechenden Bestandserhebungen erfolgen auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des BauGB sowie der europäischen Richtlinien

Detaillierte Bestandsaufnahmen der Infrastruktur ermöglichen kombinierte Lösungen aus alt und neu: Wohnsiedlung Pattonville in Remseck am Neckar (Baden-Württemberg)

Pattonville, elf Kilometer nördlich von Stuttgart gelegen, war bis 1991 die drittgrößte Wohnsiedlung von Familien amerikanischer Militärangehöriger auf deutschem Boden. Hier lebten bis zu 3.700 Menschen in 52 identischen Wohnblöcken mit insgesamt 936 Wohnungen. Die Siedlung wurde von einem interkommunalen Zweckverband (Remseck a. N., Kornwestheim, Ludwigsburg) erworben. Bis 2013 sind hier für ca. 7.000 Menschen Wohnungen und wohnungsnaher Infrastruktur entstanden. Grundlage des städtebaulichen Konzeptes war u. a. eine detaillierte Bestandsaufnahme der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur: Grundsätzlich waren im Gebiet alle zur Versorgung notwendigen Anlagen aus der US-amerikanischen Zeit vorhanden. Es konnte zudem auf gute und umfassende Informationen und (Leitungs-)Pläne zurückgegriffen werden. Allerdings waren die Leitungsnetze im Zuge der Entwicklung der Housing Area durch die amerikanischen Gaststreitkräfte nicht im Bereich des (heute öffentlichen) Straßenraums verlegt worden, sondern in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden – und somit in Bereichen, die sich später im privaten Eigentum befinden würden. Zudem erwiesen sich die Leitungsnetze wie auch das Heizwerk aufgrund der Nachver-



Abb. 30: Blockheizkraftwerk in Pattonville (Baden-Württemberg), Baujahr 2006

dichtung als nicht ausreichend leistungsfähig. Sie mussten in weiten Bereichen erneuert, ergänzt bzw. ertüchtigt werden:

- Bei dem Entwässerungs- und dem Abwassersystem wurde eine Kombination aus alt und neu gefunden: Die Bestandsaufnahme zeigte frühzeitig, dass die Kapazitäten des vorhandenen Abwassersystems nicht ausreichen würden, wenn Brauch- und Oberflächenwasser weiterhin im Mischsystem abgeführt würden. Für das Oberflächenwasser wurde daher in den nächsten Konkretisierungsphasen ein Konzept aus Versickerung und Rückhaltung entwickelt. Die Eigentümer verpflichten sich mit dem Grundstückserwerb, die Einrichtung und Unterhaltung der zu schaffenden öffentlichen Rigolen und Mulden auf ihren Grundstücken zu gestatten. Das Schmutzwasser wird wie bereits zu Zeiten der militärischen Nutzung in Klärwerke außerhalb Pattonvilles abgeführt.
- Die Untersuchung der Wärmeversorgung ergab, dass die Umstellung des bestehenden Heizwerkes auf Erdgas die Chance auf nachhaltige und effiziente Versorgung bot. Allerdings musste dafür das bestehende Fernwärmenetz erneuert werden. Mit dem Grundstückserwerb verpflichteten sich die Eigentümer, „die für die Beheizung der Gebäude erforderliche Heizwärme und das für diese Gebäude erforderliche Gebrauchswarmwasser dauernd und ausschließlich“ über das örtliche Fernwärmenetz zu beziehen. 2006 wurde ein neues Blockheizkraftwerk in Kraft-Wärme-Kopplung errichtet, dessen über die Heizleistung anfallende Stromleistung in das Stromnetz eingespeist wird.

zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „NATURA 2000“ mit seinen Regelungen zur Fauna-Flora-Habitat (FFH) und zu Europäischen Vogelschutzgebieten. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind stets von besonderer Bedeutung und bedürfen strikter Beachtung. U. U. spielen auch länderspezifische Aspekte des Waldrechts eine Rolle. Im Mittelpunkt von Konversionsprozessen stehen regelmäßig Aspekte der Eingriffsregelung (BNatSchG in Verbindung mit dem BauGB). Die Bestandserhebung ist u. a. auf die Verwendbarkeit für die notwendige planerische Abwägung im Rahmen der Eingriffsregelung auszurichten.

5.1.4 Kontaminationen

Die zur Konversion anstehenden ehemals militärisch genutzten Liegenschaften sind häufig kontaminiert. In diesem Zusammenhang bestehen bei Konversionskommunen besonders große Unsicherheiten, weshalb diese Thematik an dieser Stelle besonders ausführlich behandelt wird.⁷ Ausführungen zu Verpflichtungen der BImA finden sich im Kap. 5.3.9.

Bei Konversionsliegenschaften sind grundsätzlich zwei Typen von Belastungen zu unterscheiden:

- gesetzlich beseitigungspflichtige Belastungen

- » Altlasten nach BBodSchG, (vgl. Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz - AH BoGwS),
- » Kampfmittel nach Polizei- und Ordnungsrecht (vgl. Arbeitshilfen Kampfmittelräumung - AH KMR),
- » Abfall nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG),
- weitere Belastungen ohne gesetzliche Handlungsverpflichtungen
 - » Gebäudeschadstoffe,
 - » sonstige Grundstückskontaminationen.

Die Unterscheidung zwischen gesetzlich beseitigungspflichtigen Belastungen und weiteren Belastungen ohne gesetzliche Handlungsverpflichtungen ist für die Beurteilung der Nachnutzungsperspektiven von Konversionsflächen wichtig. Bei einem bestätigten Verdacht auf Vorliegen einer Altlast nach BBodSchG muss diese Altlast beseitigt werden. Diesbezügliche nutzungsbedingte Verunreinigungen werden auf militärischen Liegenschaften häufig durch Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW - Treibstoffe, Schmieröle), Aromaten (BTEX), Lösemittel (LHKW) oder sprengstofftypische Verbindungen (STV) hervorgerufen. Weiterhin beseitigungspflichtig sind Kampfmittel, wenn von ihnen Gefahren ausgehen.

⁷ Die Ausführungen zu Kontaminationen beruhen auf Aussagen der BImA zu ihrer Praxis im Umgang mit dem Thema.

Abb. 31: Typische Altlastenquelle: ehemalige Tankstelle auf dem ehemaligen Konversionsgelände Westerberg in Osna-brück (Niedersachsen)



Demgegenüber stehen Belastungen, die nicht als Altlast im Sinne des BBodSchG gewertet werden, für die damit auch keine Handlungspflichten vorliegen, die aber die Konversion verteuern und erschweren können, wie z. B.:

- heterogen zusammengesetzte Auffüllungen (teils unbekannter Herkunft, die z. B. großflächig zur Baugrundverbesserung bzw. zum Ausgleich des Geländes aufgebracht wurden);
- Gebäude, bei denen bei Bau, Umbau und im Zuge der Nutzung Materialien eingetragen worden sind (z. B. schwach gebundener Asbest, PCB-haltige Fugendichtungen, PAK-haltige Kleber), die vor einer weiteren Nutzung entfernt werden müssen, aber auch bei einem Abbruch zu erhöhten Entsorgungskosten führen;
- am Rande von Übungsplätzen gelegene ungeordnete Müllabladeplätze einer Gemeinde (sogenannte „Bürgermeistermüllkippen“), die nicht ordnungsgemäß stillgelegt wurden (hier können ggf. auch Handlungsverpflichtungen gemäß BBodSchG vorliegen);
- Bodenbelastungen unterhalb der Gefahrenschwelle (z. B. anthropogene Auffüllungen), die bei Tiefbauarbeiten zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

Eine künftig geplante sensiblere Nutzung kann zu Verschärfungen hinsichtlich der Handlungsverpflichtungen führen. Es ist daher wirtschaftlich sinnvoll, jegliche Sanierung mit der künftig geplanten Nutzung abzustimmen.

5.1.4.1 Altlasten

In § 4 Abs. 4 BBodSchG heißt es: „Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten (...) ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten“. Zur Zeit der militärischen Nutzung verfolgt daher das BMVg im Einklang mit dieser Regelung eine auf die militärische Nutzung bezogene Gefahrenabwehr. Seit Anfang der 1990er Jahre werden „Altlastenprogramme“ auf Liegenschaften des Bundes (u. a. auf denen der Bundeswehr) nach

einem bundeseinheitlichen, inzwischen mehrfach fortgeschriebenen Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren ist in den baufachlichen Richtlinien und Arbeitshilfen „Boden- und Grundwasserschutz“ (AH BoGwS) beschrieben und steht als Handlungsanweisung zur Planung und Durchführung von Boden- und Grundwasseranierungsmaßnahmen zur Verfügung. Die BImA orientiert sich auch bei der Abschätzung des Sanierungserfordernisses an der planungsrechtlich zulässigen Nutzung aus der ehemaligen militärischen Nutzung im nutzungsparallelen Zustand (vergleichbar mit gewerblicher Nutzung). Das heißt: Für zivile, in der Regel sensiblere Nutzungen ist bei den Altlastenuntersuchungen zu beachten, dass nicht nur die Gefährdung bei Nutzungsparallelität, sondern auch für die Folgenutzungen beachtet wird.

Die Altlastenerkundung und der Umgang mit kontaminationsverdächtigen bzw. kontaminierten Flächen (VF / KF) nach den AH BoGwS durchläuft ein dreiphasiges Verfahren und ordnet die Verdachtsflächen in verschiedenen Bearbeitungsphasen den Kategorien A bis E zu (vgl. Abb. 32):

- Phase I: Erfassung und Erstbewertung
Ziel dieser auch als historische Erkundung bezeichneten Phase ist eine detaillierte Erfassung aller verfügbaren Daten und Informationen zu Verdachtsflächen ohne technische Erkundungen vor Ort.
- Phase II: Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung
Phase II schließt sich an, wenn nach Erstbewertung der Phase I nicht auszuschließen ist, dass von Verdachtsflächen oder von der Gesamtliegenschaft eine konkrete Gefahr ausgeht. Dabei wird mit einer orientierenden Untersuchung (IIa) gestartet, die bei geringem technischen Aufwand den Kontaminationsverdacht überprüft. Bei Bestätigung des Kontaminationsverdachts folgt Phase IIb mit der Detailuntersuchung, in deren Mittelpunkt geologisch-hydrogeologische und chemisch-physikalische Untersuchungen stehen. Die daraus folgende Gefährdungsabschätzung ist Grundlage

für die Entscheidung, ob Sanierungsmaßnahmen notwendig sind. Sie können von den zuständigen Fach- und Vollzugsbehörden angeordnet werden.

- Phase III: Sanierung und Nachsorge
Die Phase III umfasst sämtliche technischen und administrativen Arbeiten zur Planung (Phase IIIa) und zur Ausführung von Sanierungsmaßnahmen (Phase IIIb) inklusive der Nachsorge nach Abschluss der Sanierungsarbeiten und einer ggf. notwendigen Überwa-

chung (Phase IIIc).

Beim Vorliegen akuter Gefahren sind umgehend Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Sofortmaßnahmen) einzuleiten. Unter Sofortmaßnahmen sind solche Maßnahmen zu verstehen, die kurzfristig umgesetzt die akute Gefahrenlage soweit entschärfen, dass eine qualifizierte, verhältnismäßige und nachhaltige Gefahrenabwehrmaßnahme geplant und nach dem Stufenmodell umgesetzt werden kann. Ein Beispiel: Ein Grundwasserschaden mit LHKW ist bereits in

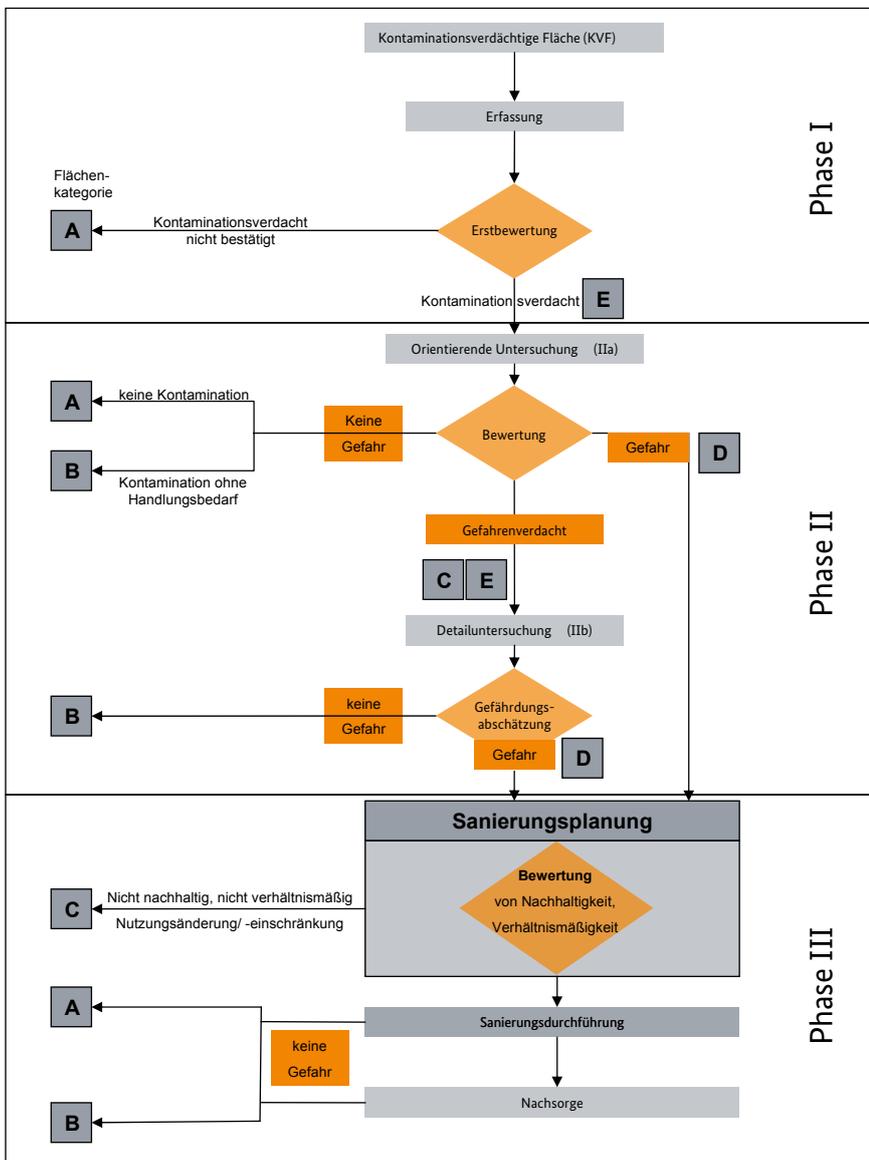


Abb. 32: Phasenmodell der Altlastenerkundung auf Konversionsflächen



Abb. 33: Fund eines Blindgängers

einem Trinkwasserbrunnen des örtlichen Wasserversorgers angekommen. Als Sofortmaßnahme könnte entweder der betroffene Brunnen abgeschaltet oder zwei bis drei Förderbrunnen des Wasserwerks könnten als Abwehrbrunnen betrieben werden. Damit wäre die akute Gefahr gebannt. Für die verbliebene konkrete Gefahr (LHKW-Grundwasserschaden) können parallel die Phasen II und III zur nachhaltigen Gefahrenabwehr umgesetzt werden.

5.1.4.2 Kampfmittel

Die von Kampfmitteln ausgehende Gefahr hängt ursächlich u. a. mit der Art der auf einem Grundstück vermuteten oder bekannten Kampfmittel zusammen. Welche Kampfmittel zu erwarten sind, hängt wiederum von den Ursachen der Kampfmittelbelastung ab:

- Verursachung durch „Militärischen Regelbetrieb“: Hierunter werden die ehemaligen Nutzungen im Rahmen des militärischen Regelbetriebs verstanden, bei denen es aufgrund des konkreten Umgangs mit Munition zu einer Kampfmittelbelastung gekommen sein kann bzw. gekommen ist. Hierzu zählen ehemalige Truppenübungs-, Standortübungsplätze (auf denen mit „scharfem“ Schuss geübt wurde), Schießplätze und Bombenabwurfplätze. Diese Nutzungen führten seit Einrichtung der ersten Übungsplätze im späten 19. Jahrhundert bis zum Ende des Übungsbetriebs immer zu einer Kampfmittelbelastung.
- Verursachung durch „Munitionsentsorgung“: Hierunter wird die – mehr oder weniger – systematische Vernichtung von Munition durch Sprengung oder Vergrabung verstanden. Zum und nach Ende des Ersten und Zweiten Weltkriegs wurden Munitionsbestände durch deutsche oder alliierte Truppen vernichtet. Dabei kam es zu großflächigen Kampfmittelbelastungen. Diese liegen häufig im Bereich ehemaliger Munitionsanstalten, in denen große Mengen Munition gelagert waren. Diese dienten zudem häufig als regionale Sam-

mel- und Vernichtungsstellen. Die damals dort vorhandenen Bunker wurden zumeist ebenfalls gesprengt. Dort finden sich regelmäßig besondere Anreicherungen von Kampfmitteln, deren Erkundung und Beseitigung aufgrund der Bunkerreste besondere Anforderungen stellen. Hinzu kommen Vernichtungsstellen außerhalb derartiger Liegenschaften.

- Verursachung durch „Luftangriffe“: Deutschland wurde während des Zweiten Weltkriegs stark bombardiert. Diese Bombardierung betraf nicht nur die Städte und Verkehrsinfrastruktur, sondern insbesondere auch militärisch wichtige Einrichtungen wie Fliegerhorste, Kasernen und Munitionsdepots. In der Regel ist es bekannt, ob ein Grundstück bombardiert wurde. Dies reicht aus für den Grund zur Annahme, dass konkrete Gefahren vorliegen können. Dann ist es für derartige Liegenschaften erforderlich, die Kampfmittelbelastungssituation im Sinn einer allgemeinen Gefahrenermittlung festzustellen. Dies erfolgt im ersten Schritt mittels Archivalien- und Luftbilddauswertungen.
- Verursachung durch „Bodenkämpfe“: Während der Einnahme Deutschlands durch die alliierten Truppen 1945 fanden zumeist lokal begrenzte, aber durchaus auch regional ausgedehnte Bodenkämpfe statt. Zu letzterem gehören beispielsweise die Bodenkämpfe um Berlin (Seelower Höhen) oder im Hürtgenwald. Die Kampfmittel in Bodenkampfgebieten finden sich zumeist oberflächennah, was z. B. in den Wäldern um Berlin in Hitzeperioden regelmäßig zu Bränden führt.

Auf bundeseigenen Flächen sind für Räummaßnahmen die fachlichen Vorgaben der Arbeitshilfen Kampfmittelräumung (AH KMR) einschlägig, die dafür drei Phasen vorsehen:

- Phase A: Historische Erkundung der möglichen Kampfmittelbelastung und Bewertung (historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung - HgR-KM).



Abb. 34: Förderschule in Hemer nach Sanierung von Naphthalinfunden

- Phase B: Technische Erkundung der möglichen bzw. festgestellten Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung.
- Phase C1: Räumkonzept, Ausschreibung und Vergabe der Leistungen sowie
- Phase C2: Räumung, Abnahme und Dokumentation. Bei Einzelfunden, kleinen Maßnahmen oder Sofortmaßnahmen kann die Räumung unter Verzicht der dargestellten Planungsschritte unmittelbar durchgeführt werden.

5.1.4.3 Bodenbelastungen unterhalb der Gefahrenschwelle

Schadstoffgehalte im Boden, die bei Nutzungsparallelität oder bei sonstiger unsensibler Nutzung (z. B. gewerbliche Nutzung) keine Gefahr darstellen, können im Zuge der Flächenentwicklung ein erhebliches Kostenrisiko bergen. Bei solchen Bodenbelastungen unterhalb der Gefahrenschwelle kann es sich um räumlich eng begrenzte Bereiche handeln, z. B. nutzungsbedingte Kontaminationen im Bereich einer Panzerwaschanlage oder auch um flächenhafte Bodenbelastungen in anthropogenen Auffüllungen mit Bauschutt, Straßenaufbruch, Dachpappen, Schlacken etc., in der Regel mit stark wechselnden Mächtigkeiten. Aufgrund der stofflichen und Belastungsheterogenität solcher Auffüllungen kommt historischen Recherchen, repräsentativen Beprobungen und Untersuchungen besondere Bedeutung zu, d. h. der beauftragte Gutachter muss mit großer Erfahrung und Fachkenntnis die Beprobung durchführen, um ein repräsentatives Ergebnis zu erzielen. Grundsätzlich kommen bei der Beprobung horizontierte Einzelproben, Rasterbeprobung, gezielte Mischproben, Oberflächenmischproben oder Schürfproben in Frage. Der Gutachter hat im Einzelfall die geeignete Methode oder Methodenkombination vorzuschlagen. Für eine zielgerichtete Folgenutzung ist vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Mittelverwendung unabdingbar, diese Flächen mit ihren Belastungen sowohl quantita-

tiv wie qualitativ zu kennen und die Ergebnisse in die konkrete Folgenutzungsplanung einfließen zu lassen. Unabhängig davon haben derartige Flächen bei Eingriffen in den Boden (Tiefbauarbeiten zur Gebäudegründung oder Flächenerschließung) oft ein hohes Kostenrisiko, da der Bodenaushub nicht mehr dem Bodenschutz-, sondern dem Abfallrecht unterliegt. Die Einstufung von Bodenaushub nach Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) folgt dabei länderspezifisch völlig anderen Regeln als das Bodenschutzrecht. So kann Bodenaushub von einer Fläche, die laut BBodSchG keine Gefahr darstellt, durchaus als sogenannter „gefährlicher Abfall“ nach AVV einzustufen sein, der in einem förmlichen Genehmigungsverfahren fachgerecht zu entsorgen ist. Je nach Schadstoffinhalt können dabei Kosten von 20 bis über 100 Euro je Tonne entstehen. Bei der Überplanung militärisch genutzter Liegenschaften ist daher auch dieser Umstand zu berücksichtigen, d. h. in der Folgenutzungsplanung sollten Eingriffe in den Boden weitgehend minimiert werden, z. B. durch Flach- statt Tiefgründungen.

Im Übrigen ist bei der Planung der Folgenutzung immer zu berücksichtigen, dass auch Flächenbelastungen unterhalb der Gefahrenschwelle zu einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast werden können (z. B. bei sensibler Umnutzung, z. B. Wohnbebauung), die kostenträchtige, öffentlich-rechtliche Gefahrenabwehrmaßnahmen notwendig machen.

5.1.4.4 Schadstoffe in Gebäuden

Bei der Nachnutzung von Kasernen hat sich in einigen Fällen eine Schadstoffbelastung der Innenraumluft herausgestellt. Diese ist nicht auf die militärische Vornutzung zurückzuführen, sondern der Tatsache geschuldet, dass in den 1960er und 1970er Jahren bei Modernisierungsinvestitionen Baustoffe verwendet wurden, die schadstoffhaltig waren (z. B. PAK-haltige Kleber, Asbest, PCB-haltige Fugendichtungen etc.). Ein Beispiel stellt der Naphthalin-Fund in

der ehemaligen Blücher-Kaserne in Hemer dar, der zur sofortigen Schließung einer Schule und Aufgabe von weiteren sensiblen Nutzungen geführt hat. Die Sanierung ist mit Kosten verbunden, die die Höhe der Erwerbskosten für die Gebäude übersteigen. Eine Haftung des Bundes ist vertraglich nicht vereinbart worden. Grundsätzlich ist bei solchen Problemen zu bedenken, dass für Innenräume keine spezielle, einheitliche gesetzliche Grundlage existiert, wie dies z. B. das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) für die Außenluft darstellt. Die Landesbauordnungen der Länder enthalten aber Bestimmungen, die auf die Instandhaltung baulicher Anlagen in einer Weise gerichtet sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung (insbesondere Leben und Gesundheit) nicht gefährdet werden. Ergänzend dazu existieren diverse Richtlinien (z. B. Asbest-RL, PCB-RL etc. in Verbindung mit der Liste der Technischen Baubestimmungen der Länder). In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Festlegung von Konzentrationswerten als geeignetes Mittel erwiesen, die Umweltqualität zu verbessern. In Deutschland existieren für rund ein Dutzend Stoffe und Stoffgruppen Richtwerte für die Innenraumluft⁸. Diese Richtwerte haben nur Empfehlungscharakter, finden aber oft Eingang in die Rechtsprechung und erreichen dadurch eine de facto-Verbindlichkeit. Sie sind auch bei Konversionsfällen, d. h. bei Nachnutzungen des Gebäudebestandes zu beachten.

5.2 Städtebauliche Perspektiven, Nutzungsstrategien und Machbarkeit

5.2.1 Nachnutzungsoptionen

Eine vergleichende Auswertung von Konversionsvorhaben macht Mut: Vielfach sind städtebaulich hochwertige Lösungen und selbst in nachfrageschwachen Regionen erstaunliche Nischennutzungen umgesetzt worden:

- An nachfragestarken Standorten drängen sich häufig Nachnutzungsoptionen auf: So beispielsweise in Berlin, Hamburg, München oder auch in Augsburg, Baden-Baden und Freiburg. Die große Nachfrage nach Wohnraum und hochwertigen gewerblichen Flächen ermöglicht die Entwicklung attraktiver, Nutzungsgemischter Areale. In manchen Konversionsprojekten erweist sich

auch die Nachbarschaft einer Nutzung zum aufzubehaltenden Militärareal als förderlich für die Nachfrage: Als Beispiele können Hochschulerweiterungen – häufig mit neuen Wohnangeboten für Studierende – wie der Universitätsstandort Hubland in Würzburg benannt werden. Hier nutzte das Land die Nachbarschaft einer US-Kaserne zur Universität als Chance zu deren Weiterentwicklung. Dieses Potenzial wird aber auch für unternehmerische Entscheidungen genutzt: In München erwiesen sich Konversionsareale in räumlicher Nähe zu den Hauptsitzen des Automobilherstellers BMW und des Fußballclubs Bayern München als geeignet für den jeweiligen Standortausbau. In Herzogenaurach hat die Sportartikelfirma adidas eine Kaserne für ihre Unternehmenszentrale umgenutzt und ein Outlet-Center neu gebaut.

- An nachfrageschwachen Standorten dominiert beim Konversionsprozess vielfach die kreative Suche nach der Nischennutzung, für die der Standort eine besondere Begabung aufweist. Auch dafür gibt es viele anregende Beispiele: So erwarb der Siemens-Konzern 67 ha eines ehemaligen Militärflugplatzes in Wegberg-Wildenrath (Nordrhein-Westfalen) und entwickelte das Areal als Standort für ein modernes Schienenprüfzentrum, in dem der Bahnbetrieb mit vielfältigen Prüfmöglichkeiten wie Kurven- und Steigungsfahrten realistisch nachgebildet ist. In Süderlügum (Schleswig-Holstein) wurde ein ehemaliges Munitionsdepot als Lager und zur Konfektionierung von Feuerwerkskörpern umgenutzt. Häufig bietet auch die Erzeugung erneuerbarer Energien durch Windenergie-, Fotovoltaik- oder Biogasanlagen Möglichkeiten, kommunale Wertschöpfung mit einer nachhaltigen Nutzung der Liegenschaften zu kombinieren. Beispielhaft sei hier der Bioenergiepark in Saerstedt (Nordrhein-Westfalen) genannt, der seit Anfang 2011 auf dem Gelände eines ehemaligen Munitionsdepots der Bundeswehr entsteht. Der Bau von sieben Windenergie-, zwei Biogas-, einer Kompostierungs- und einer Fotovoltaik-Freiflächenanlage verfolgt das Ziel, die Energieversorgung in der Gemeinde bis spätestens 2030 auf regenerative Energien umzustellen. Nicht selten sind Kasernenanlagen oder einzelne militärisch genutzte Gebäude als Kulturdenkmäler in der Denkmalliste eingetragen und stehen damit unter dem

⁸ vgl. <http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/innenraumhygiene/richtwerte-irluft.htm>

Schutz der jeweiligen Landesgesetzgebung. Die Eintragung kann noch während der militärischen Nutzung erfolgen oder auch nach der Rückgabe der Liegenschaft. Vielfach wird diese Unterschutzstellung im Nachnutzungskonzept als Alleinstellungsmerkmal ausgebildet und formt den besonderen Charakter der zivilen Nachnutzung (vgl. Praxisbeispiel Münster auf S. 32). Vielfach eignen sich die ehemaligen Militärgelände auch für den Tourismus in seinen unterschiedlichen Formen: So stellt die neu gebaute Hotelanlage mit neu angelegter Marina in Boltenhagen (Mecklenburg-Vorpommern) eine Ausrichtung als intensiv genutzter touristischer Standort dar, während auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots in Kropp (Schleswig-Holstein) ökologischer Tourismus entwickelt wird: Auf einer 100 ha großen Fläche entstand ein Wisent-Schaugehege mit zahlreichen touristischen Attraktionen. Allerdings darf nicht verschwiegen werden, dass Nischennutzungen auch Risiken bergen: So wurde in Kellinghusen (Schleswig-Holstein) ein Kasernengelände an ein ausländisches Konsortium verkauft. Dieses

wollte unter weitgehender Nutzung der Bestandsgebäude Angebote für Profi- und Amateurmansschaften aus dem Sport mit besonderem Schwerpunkt auf Fußball und Reiten entwickeln. Wegen der Finanzkrise geriet das Konsortium jedoch in finanzielle Schwierigkeiten und musste Insolvenz anmelden.

Im bevorstehenden Konversionsprozess dürfte es gerade für strukturschwache und vom Bevölkerungsrückgang besonders betroffene Regionen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und eingeschränkter Finanzspielräume schwieriger werden, überhaupt noch zukunftsweisende und tragfähige Nischennutzungen zu finden. Zusätzlicher Flächenbedarf besteht in diesen Regionen in der Regel nicht.

5.2.2 Verfahren der Nachnutzungssuche

Das Verfahren zur Entwicklung und Suche nach geeigneten Nachnutzungsmöglichkeiten sollte mit der Ankündigung der Aufgabe einer Liegenschaft starten und kann sich bis weit in die Vorbereitungsphase ausweiten. Diese Suche weist an nachfragestarken und nachfrageschwachen

Studentisches Wohnen auf ehemaligen militärischen Liegenschaften

In vielen Universitäts- und Hochschulstädten übersteigt die Wohnraumnachfrage von Studierenden das Wohnungsangebot erheblich. Freiwerdende Militärareale werden von diesen Städten als großes Potenzial betrachtet, um Wohnraum für Studierende in umzunutzenden Kasernen oder als Neubau auf Rückbauflächen zu schaffen. Anregende Beispiele finden sich u. a.:

- in der Wohnsiedlung Cité in Baden-Baden, an dem die Europäische Medien- und Eventakademie angesiedelt ist. Für deren Studierende konnten Wohnangebote in ehemaligen Wohnungen französischer Soldaten geschaffen werden;
- am Campus der Jacobs University in Bremen-Grohn, wo die international zusammengesetzte Studentenschaft in ehemaligen Kasernen wohnt;
- in Münster, wo das Studentenwerk von der BI mA 18 Reihenhäuser für Studierende gemietet hat, in denen früher britische Soldaten und ihre Familien lebten;
- am Erweiterungsstandort Husterhöhe des Fachhochschulstandorts Pirmasens, wo Neubauten für Studierende entstanden sind.



Abb. 35: Studentenwohnheim in Pirmasens (Rheinland-Pfalz)

Freizeitpark „Fursten-Forest“ in Fürstenau (Niedersachsen)

Die zwei Kilometer nördlich des Stadtgebietes von Fürstenau gelegene, bis 2007 als Übungsplatz und Panzerfahrerschule der Bundeswehr genutzte ehemalige Pommernkaserne besteht aus Mannschaftsgebäuden sowie einem weitläufigen Waldareal von insgesamt 330 ha. 2008 wurde das Gelände an die Freizeit- und Ferienpark Fürstenau GmbH veräußert, die dort einen Freizeitpark entwickelt. Die ehemalige Panzerstrecke und der Standortübungsplatz wurden für Geländefahrten umgenutzt; im ehemaligen Kasernenbereich entstehen gastronomische Angebote sowie Ferienhäuser, ein Campingplatz, ein Golfplatz und Wellness-Einrichtungen. Voraussetzung für das Profil des künftigen Freizeitangebotes ist die weitestgehende Erhaltung der naturräumlichen Umgebung sowie – um Neuversiegelungen zu vermeiden – die Erhaltung der vorhandenen Gebäude- und Verkehrsinfrastruktur. Nach und nach wurden die Freizeiteinrichtungen umgesetzt, bis 2012 der gesamte Freizeitpark offiziell eröffnet werden konnte.



Abb. 36: Teil des Geländeparours im Freizeitpark Fursten-Forest in Fürstenau (Niedersachsen)

Standorten unterschiedliche Schwerpunkte auf: Bei hoher Nachfrage liegen – wie oben beschrieben – häufig Nachnutzungsoptionen vor. Hier fokussiert sich die „Suche“ auf die Prüfung, ob die gewünschte Nachnutzungsoption den Zielen der Stadt- und ggf. Regionalentwicklung entspricht und in welcher Form sie wirtschaftlich umsetzbar ist. Der Schwerpunkt der Arbeit bezieht sich daher auf die unten beschriebenen Arbeitsschritte 2: Konkretisierung der Planung und 3: Wirtschaftlichkeitsprüfung (vgl. Abb. 37). In Regionen mit schwacher Flächennachfrage bindet die orientierende Suche nach Nachnutzungen in der Regel besonders viele Kapazitäten, bevor die Konkretisierung einer präferierten Variante beginnen kann. Die Suche nach Nachnutzungen sollte im Interesse knapper öffentlicher Ressourcen und zur Vermeidung von intraregionalen Konkurrenzen vorzugsweise im Rahmen eines regionalen Abstimmungsprozesses und Entwicklungskonzeptes erfolgen. Grundsätzlich kann bei der Nachnutzungssuche eine Unterscheidung in drei Arbeitsschritte getroffen werden: Der erste Schritt kann als orientierende Suche bezeichnet werden und geht der Frage nach, welche Nachnutzungsoptionen sich überhaupt für die Konversionsfläche bieten. Die Arbeitsschritte 2 und 3 folgen meist parallel und eng aufeinander abgestimmt: Einerseits geht es um die konkre-

tisierende Planung und es ist zu hinterfragen, in welcher Form die bevorzugte Nachnutzung umgesetzt werden kann. Zeitgleich ist die Wirtschaftlichkeit dieser Option zu prüfen. Häufig werden alle drei Arbeitsschritte durch einen Gutachtenauftrag im Sinne einer Entwicklungskonzeption oder Grundlagenplanung abgedeckt, gelegentlich werden Teile dieses Verfahrens auch getrennt voneinander durchgeführt: z. B. wird die orientierende Suche in einer Potenzialstudie vorgenommen und die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als Machbarkeitsstudie davon getrennt durchgeführt. Bei dem Verfahren ist den Kommunen eine enge Abstimmung mit der BImA zu empfehlen, zumal diese sich regelmäßig – unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit – an den Kosten für Potenzial- und Marktanalysen, städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. begleitende Gutachten beteiligt. Ziel des Verfahrens sollte es sein, die Suche nach Folgenutzungen frühestmöglich nach Ankündigung der Aufgabe der militärischen Liegenschaft zu beginnen und möglichst noch während der Orientierungsphase zu beenden. An nachfrageschwachen Standorten gelingt das häufig nicht, weil keine geeignete Nischenutzung gefunden wird. Hier kann sich die orientierende Suche nach Nachnutzungen bis weit nach der Rückgabe hinziehen und vielfältigen Änderungen unterliegen.

Arbeitsschritt 1: Orientierende Suche

Eine SWOT-Analyse kann eine geeignete Basis für die orientierende Suche sein, denn sie führt Stärken und Schwächen des Mikro- und Makrostandortes auf. Dabei finden wichtige Aspekte der Grundlagenermittlung (Gebäude und Infrastruktur, Natur und Landschaft, Kontaminationen, technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung usw.) ebenso Berücksichtigung, wie die Stärken und Schwächen der Standortgemeinde (u. a. Lage, Infrastruktur, Alleinstellungsmerkmale). Unter Chancen und Risiken wird dann die Bedarfssituation für bestimmte Funktionen ermittelt. Dabei wird es u. U. notwendig, marktorientierte Untersuchungen für spezifische Nutzungsoptionen zu erarbeiten (vgl. auch Praxisbeispiel Entwicklungskonzept Neunburg vorm Wald auf S. 48). Die Ergebnisse der SWOT-Analyse geben wichtige Hinweise auf grundsätzlich in Frage kommende Nachnutzungsoptionen. Liegen verschiedene Optionen vor, gilt es diese vertiefend zu prüfen, indem z. B. weitere Informationen zur Markterkundung eingeholt werden. Dieser Arbeitsschritt kann auch schon die Ansprache potenzieller Investoren beinhalten. Häufig muss die Grundlagenermittlung für spezifische Optionen ergänzt und vertieft werden. An nachfrageschwachen Standorten gehört zu diesem Arbeitsschritt regelmäßig auch die Klärung, ob eine bauliche Nachnutzung überhaupt sinnvoll ist. Während der orientierenden Suche ist auch die Frage nach der Bürgerbeteiligung zu klären: In jüngerer Zeit setzt sich in Konversionsprozessen, bei denen Nachnutzungsüberlegungen noch offen sind, immer stärker eine frühzeitige

Information und intensive Beteiligung schon bei der Ideensuche durch (vgl. Kap. 5.5).

Arbeitsschritt 2: Konkretisierende Planung

Hat sich im ersten Arbeitsschritt eine Nachnutzung herauskristallisiert, folgen die konkretisierende Planung und die Prüfung der Wirtschaftlichkeit in enger Abhängigkeit voneinander. Viele zu konkretisierende Planungsinhalte (z. B. Nachnutzung von Gebäuden oder Abriss, sensible Nachnutzung auf Altlastenverdachtsflächen etc.) haben erhebliche Folgen für die potenzielle Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme. Aus diesem Grund sind in einem iterativen Verfahren ständige Prüfungen von Planungsüberlegungen und deren Kostenwirkungen vorzunehmen. Die konkretisierende Planung kann vielfältige Aufgaben umfassen. Sie reichen von vertiefenden Bestandsanalysen, Planungsvarianten der Flächennutzung bis zur Erstellung eines Rahmenplans, Prüfung eines möglichen Instrumenteneinsatzes, Planung einer geeigneten Projektstruktur oder der Ansprache möglicher Investoren etc. Ein paralleler Abgleich der Plankonkretisierung mit der Nachfragesituation ist dringend zu empfehlen.

Arbeitsschritt 3: Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Nicht selten kristallisieren sich wünschenswerte Nachnutzungsoptionen als nicht finanzierbar heraus. Entscheidend für die Finanzierbarkeit der Konversion ist die Nutzbarkeit von Gebäuden und Infrastruktur sowie der Umgang mit dem Immobilienbestand, mit den Altlasten im Boden

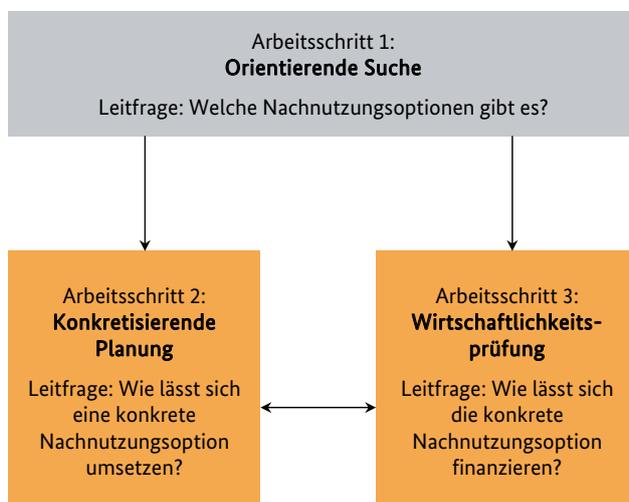


Abb. 37: Arbeitsschritte der Nachnutzungssuche

und in den Gebäuden oder mit störenden Anlagen (z. B. Bunker, Panzerflächen, Fundamente). Um Konversionsprozesse nicht unnötig zu verlängern, empfiehlt sich daher, parallel zu den konkretisierenden Planungen sorgfältige Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchzuführen, bei denen insbesondere darauf zu achten ist, keine zu optimistischen Annahmen zugrunde zu legen.

5.3 Planungsrechtliche Beurteilung, planerische Durchführung und Genehmigung

5.3.1 Herausforderung

In vielen Konversionskommunen stellt die Überplanung einer Militärbrache die in Flächengröße und Komplexität größte planerische Herausforderung über Jahrzehnte dar.

Dies gilt besonders für kleine, ländliche Kommunen, aber auch in Großstädten wie München, Würzburg, Osnabrück oder Münster wurden bzw. werden parallel Militärareale in einer räumlichen Dimension zurückgegeben, die andere Planungsprojekte bei weitem übersteigen. Militärkonversion ist daher in der Regel keine planerische Routineaufgabe, zumal zahlreiche Besonderheiten zur weiteren Komplexität beitragen: Die Informationen über den Bestand sind häufig lückenhaft, bauliche Anlagen und technische Infrastruktur sind auf militärische Nutzungen orientiert, Altlasten und Kampfmittel stellen Probleme dar. Kaum eine Stadtentwicklungsaufgabe tangiert derartig viele Bereiche des Bau- und Planungsrechts wie die Konversion großer Militärliegenschaften. Das Städtebaurecht bietet geeignete Möglichkeiten, die

Entwicklungskonzept Pfalzgraf-Johann-Kaserne in Neunburg vorm Wald (Bayern)

Die 33 ha große Pfalzgraf-Johann-Kaserne wurde 2008 aufgegeben. Nachnutzungsoptionen wurden bereits zwischen 2006 und 2008 im Rahmen der Erstellung eines Entwicklungskonzepts erarbeitet, dessen Finanzierung von der Städtebauförderung unterstützt wurde. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse (überörtliche und örtliche Einbindung des Areals, städtebauliche und landschaftsplanerische Analyse) wurden sechs Nutzungsvisionen geprüft, die potenziell mit der Bestandsanalyse kompatibel gewesen wären:

- Freizeitpark,
- Gewerbe- und Einkaufspark (Factory-Outlet),
- Wohnpark,
- Justizvollzugsanstalt,
- Jugend-Ausbildungszentrum,
- Bildungszentrum für Aus-, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Für jede der Nutzungsvisionen wurde unter Einbindung potenzieller Investoren eine zielorientierte Marktanalyse erarbeitet. Für die Nutzungsvision „Freizeitpark“ umfasste die Marktanalyse eine Wettbewerbsanalyse bestehender Freizeitparks mit ihrem Profil sowie eine Besucherpotenzialabschätzung. Weiterhin wurden konkrete Anfragen über den Verband Deutscher Freizeitparks und Freizeitunternehmen e.V. gestartet und ein Exposé erstellt. Vergleichbar wurde bei der Prüfung der Vision „Jugendausbildungszentrum“ vorgegangen: So ergab eine regionale Versorgungsanalyse der Ausbildungseinrichtungen ein mögliches Potenzial im Bereich der Beruflichen Schulen, in der Erwachsenenbildung, bei Fördereinrichtungen für schwer vermittelbare bzw. arbeitslose Jugendliche unter 25 Jahren und bei Privatschulen (insbesondere Internaten). Über eine vertiefende Analyse und die Ansprache von Trä-



Abb. 38: Blick auf die Pfalzgraf-Johann-Kaserne in Neunburg vorm Wald (Bayern)

gern (u. a. Träger privater Schulen) konnte das Potenzial aber nicht bestätigt werden. Die vergleichende Auswertung der Marktanalysen legte angesichts der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen schließlich eine Nachnutzung als Gewerbestandort nahe. In diese Planung konnten zudem ein Jugendausbildungszentrum und Freizeiteinrichtungen (z. B. Jugendzentrum, Diskothek) integriert werden. Das Entwicklungskonzept entspricht einer systematisch-orientierenden Suche, die Angebots- und Nachfrageaspekte in Beziehung setzt.

Machbarkeitsstudie zur Landesgartenschau 2010 in Hemer (Nordrhein-Westfalen)



Abb. 39: Aussichtsturm auf dem LGS-Gelände in Hemer (Nordrhein-Westfalen)

Die 2007 zurückgegebene ca. 30 ha große Blücher-Kaserne wurde zwischen 1956 und 2007 als Bundeswehrliegenschaft genutzt und beherbergte ein Panzerbataillon, zwei Sanitätskompanien, eine Panzerpionierkompanie und ein Kraftfahrtausbildungszentrum. Schon vor der Rückgabe hatte die Stadt Hemer die Idee, das Konversionsareal mit Hilfe einer Landesgartenschau (LGS) zu entwickeln. Daher ließ sie 2007 eine Machbarkeitsstudie erarbeiten. Diese umfasste die Einordnung des Konversionsareals in die Stadtentwicklung, ein inhaltliches Konzept für die LGS, ein Marketingkonzept sowie eine Kosten- und Finanzierungsplanung. Das inhaltliche Konzept beschreibt konkret Leitmotiv und Themen sowie eine Flächen- und Gebäudenutzung. Weiterhin wurde das Besucherpotenzial geschätzt, auf das die Verkehrs- und Marketingkonzepte Bezug nehmen. Zuletzt wurden die auf die Maßnahmen bezogenen Kosten – nach Investitionshaushalt und Durchführungshaushalt getrennt – aufgeführt⁹. Die Ergebnisse der Studien haben zum Beschluss der Landesregierung geführt, die LGS 2010 in Hemer durchzuführen und entsprechend auch finanziell zu unterstützen. Die LGS war ein großer Erfolg und wird als „Sauerland-Park“ weitergeführt, der auch 2012 noch 230.000 zahlende Besucher angezogen hat.

	Investitionshaushalt (Werte gerundet)	Durchführungshaushalt (Werte gerundet)
Ausgaben	14,5 Mio. Euro	6,8 Mio. Euro
Einnahmen	5,0 Mio. Euro Förderung Landesgartenschau 5,7 Mio. Euro Annahme: Pauschale Fördermittelquote von 60% (Basis: 9,5 Mio. Euro)	3,5 Mio. Euro Annahme: unteres Szenario mit 400.000 Besuchern
Unterdeckung/ Kommunale Investition	3,8 Mio. Euro	3,3 Mio. Euro

Abb. 40: Finanzierungsaspekte der Machbarkeitsstudie

⁹ Auf der Basis der Machbarkeitsstudie erfolgte eine Förderung der Landesgartenschau in Höhe von 5 Mio. Euro durch das zuständige Umweltministerium. Diese Förderung erfolgte zusätzlich zur Stadterneuerung, die im Rahmen des Bund-Länder-Programmes Stadtbau West Zuwendungen in Höhe von über 12 Mio. Euro bewilligt hat, davon ca. 75 % für das Kasernengelände und ca. 25 % für das angrenzende Stadtquartier.

vielfältigen und sehr spezifischen kommunalen Steuerungsbedarfe der Konversion zu bedienen. Den Kommunen ist daher zu empfehlen, schon in der Orientierungsphase (vgl. Kap. 4) und damit vor der Rückgabe, eine bauplanungsrechtliche Statusbestimmung der Konversionsflächen vorzunehmen. Unter Bezugnahme auf die Nutzungsoptionen sind dann die Einsatzbedarfe insbesondere von Instrumenten des allgemeinen und des besonderen Städtebaurechts eingehend zu klären.

Die bisherige Konversionspraxis zeigt mit Blick auf die planungsrechtliche Beurteilung der Liegenschaften folgende grundsätzliche Aspekte auf:

- **Vorgaben der überörtlichen Planung:**
Landes- und Regionalplanung stecken den Rahmen der Entwicklung der Konversionsfläche ab, den es frühzeitig zu prüfen gilt.
- **Planungssteuerung als Grundlage strategischen hoheitlichen Handelns:**
Am Anfang des Konversionsprozesses steht die Frage nach der Integration der Liegenschaft in die Stadtentwicklungsziele der Kommune. Dies gelingt am besten durch Erarbeitung oder Fortschreibung eines gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Anschließend sollte die stufenweise räumliche Konkretisierung erfolgen, z. B. als städtebaulicher Rahmenplan. Rahmenpläne haben sich als flexible Orientierungshilfen bewährt, mit ihnen kann die Kommune langwierige Konversionsprozesse informell steuern. Sie stellen zugleich die Grundlage für den Einsatz formeller Planungsinstrumente dar, insbesondere für die in der Regel notwendigen Bauleitpläne. Die Planungssteuerung hat also eine große Bedeutung für den ggf. gestuften Konversionsprozess. Dabei sollte auch der Einsatz von Zukunfts- und Perspektivwerkstätten sowie anderen geeigneten Verfahren geprüft werden.
- **Ressourcen und Kompetenzen für die komplexe Aufgabenstellung:**
Militärische Konversionsvorhaben sind komplexe Großvorhaben. Sie benötigen Personalressourcen, die über ausreichend spezifische Erfahrungen verfügen. Kommunen sollten sich frühzeitig auf die Planungsaufgaben einstellen. Die Beauftragung erfahrener externer Planungsbüros kann hilfreich sein.
- **Kombinierter Einsatz von allgemeinem und besonderem Städtebaurecht:**
Die Steuerung der zivilen Nachnutzung militärischer

Liegenschaften ist nicht nur komplex, sondern auch für jeden Konversionsfall individuell. Allgemeingültige Muster des Instrumenteneinsatzes lassen sich nicht erkennen. Allerdings ist zu beobachten, dass vielfach die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts mit denen des besonderen Städtebaurechts fallbezogen kombiniert werden. Erkennbar ist weiterhin die frühzeitige Durchführung von Prüfschritten: Ein erster Prüfschritt befasst sich mit der Frage, ob die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zur Erreichung der von der Kommune angestrebten städtebaulichen Ziele ausreichen. Wenn dieser Prüfschritt negativ ausfällt, folgt der Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB. Damit die gewünschten Instrumente ihre Wirkung entfalten können, wird ihr Einsatz – soweit möglich – vor der offiziellen Rückgabe beschlossen.

- **Frühzeitige und parallele Prüfung der Nachnutzungsoptionen und des allgemeinen Städtebaurechts:**
Das Städtebau- und Bauplanungsrecht wird von der Kommune zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingesetzt. Sobald Nachnutzungsoptionen im Raum stehen, ist der Kommune anzuraten, die Notwendigkeit des Einsatzes von Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts zu prüfen. Diese Instrumente bieten der Kommune die Möglichkeit, auf Veränderungen (z. B. Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen), auf die Zulässigkeit von Um- und Zwischennutzungen baulicher Anlagen, auf das Erfordernis und den Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie auf die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung Einfluss zu nehmen.
- **Frühzeitige und parallele Prüfung der Nachnutzungsoptionen und des besonderen Städtebaurechts:**
Noch weitreichendere Potenziale der Einflussnahme bietet für die Kommune der Einsatz des besonderen Städtebaurechts. Zur Lösung von Konversionsaufgaben mit hohem Steuerungsbedarf empfiehlt sich daher die Prüfung des Einsatzes insbesondere der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff BauGB) und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB). Der Einsatz dieser Verfahren bietet u. a. als ergänzende Einflussmöglichkeiten die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB, das Vorkaufsrecht (§ 24, 25 BauGB), Kaufpreisbeschränkungen (§ 153 BauGB) und Steuervergünstigungen

(§§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz - EStG). Voraussetzung dafür ist ein Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB, der bereits vor der Rückgabe des militärischen Areals gefasst werden kann. Vorbereitende Untersuchungen haben die Aufgabe, die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für die Liegenschaft zu definieren sowie Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu gewinnen. Vorbereitende Untersuchungen bieten die Möglichkeit, alle notwendigen fachlichen und rechtlichen Grundlagen (vgl. Kap. 5.1) zu erarbeiten und umfassen die Pflicht zur Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht – am besten auf der Basis verschiedener Planungsszenarien – kann eine Aussage über die Wirtschaftlichkeit bzw. Unrentierlichkeit einer Konversionsmaßnahme getroffen werden. Vorbereitende Untersuchungen sind ergebnisoffen: Sie

können zum Ergebnis haben, dass der Einsatz eines bestimmten Verfahrens des besonderen Städtebaurechts im öffentlichen Interesse liegt. Mögliches Resultat kann aber auch die Feststellung sein, dass der Einsatz des besonderen Städtebaurechts bei der militärischen Konversion nicht gerechtfertigt ist. In die Prüfung einbezogen wird dabei immer auch das Stadtbauverfahren nach § 171 BauGB, in dessen Vordergrund vertragliche Lösungen stehen und das ein geringeres Maß an Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune bietet.

5.3.2 Landesentwicklung und Raumordnung

Die Landesplanung stellt die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Entwicklung auf Landesebene dar. Es werden großmaßstäblich Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u. a.) getroffen. Die Regionalplanung dient der Konkretisierung, der fachlichen Integration und Umsetzung der Ziele

Einsatz des allgemeinen und des besonderen Städtebaurechts bei der Konversion der Husterhöhe in Pirmasens (Rheinland-Pfalz)

Die 90 ha große Konversionsfläche Husterhöhe wurde von der US-Armee 1997 zurückgegeben. Zwei Jahre zuvor hatte die Stadt bereits zusammen mit einer Nachbargemeinde einen Masterplan erarbeitet, der auf Pirmasenser Gebiet die Erweiterung der Fachhochschule, einen Gewerbestandort und einen Sportpark als zivile Nachnutzungen vorsah. Auf der Basis eines 1997 fertiggestellten Rahmenplans hat die Stadt – noch vor der Rückgabe – Aufstellungsbeschlüsse über drei Bebauungspläne und einen Einleitungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen gefasst, die zügig zur Festlegung eines Sanierungsgebiets führten. Nach zweijähriger Verhandlung mit der Oberfinanzdirektion (deren Aufgaben später von der BImA übernommen wurden) konnte 1999 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem die Stadt mit zwei Länderministerien und der Oberfinanzdirektion u. a. die Nutzungsziele, die Aufteilung von Erschließungs- und Neuordnungskosten sowie das Verfahren der Grundstücksverkäufe geregelt hat. Eine Besonderheit dieses als „Bitburger Modell“ bekannten Regelungssystems liegt darin, dass die BImA auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages Grundstücksflächen zu einem vereinbarten Kaufpreis direkt an Endnutzer verkauft, wenn die Kommune ihr Einverständnis zum Verkauf gegeben hat. Eine 21 ha große Fläche im Süden wurde nach Ausschreibung von einem Investor erworben, mit dem das Land und die Kommune einen weiteren städtebaulichen Vertrag schlossen. Dieser hält die städtebaulichen Ziele fest und regelt u. a. den Ausbau der Fachhochschule, die auszulösenden Investitionen, die Durchführung und Kostenübernahme der Erschließung sowie die Projektsteuerung.



Abb. 41: Masterplan Pirmasens-Husterhöhe (Rheinland-Pfalz)

und Grundsätze der Landesplanung in den Regionen. Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung können nicht abgewogen werden, sondern sind von den Kommunen zwingend zu beachten. Bauleitpläne, die die Städte und Gemeinden im Rahmen der Konversion aufstellen, können ggf. Festlegungen des Regionalplans entgegenstehen. Hier sind verschiedene Fallgestaltungen denkbar und damit können auch verschiedene Vorgehensweisen zu prüfen sein. Zunächst gehört dazu die Prüfung, inwieweit Ziele der Raumordnung einer auf die zivile Nachnutzung ausgerichteten Bauleitplanung wegen deren Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB tatsächlich entgegenstehen. Hier kann die Kommune der zuständigen Regionalplanungsbehörde die beabsichtigte zivile Nachnutzungskonzeption anzeigen und um eine raumordnerische Stellungnahme bitten. Ggf. kann zu prüfen sein, ob ein sogenanntes Abweichungsverfahren im Sinne des § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Betracht kommt. Dies kann der Fall sein, wenn es für den Einzelfall besondere neue Aspekte gibt, die bei der Entwicklung der Regionalplanung noch nicht erwogen wurden. Wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, das Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen vorliegt und das Benehmen mit den

betroffenen Gemeinden hergestellt ist, kann eine Zielabweichung zugelassen werden (Ermessensentscheidung). Darüber hinaus können ggf. Änderungen oder Ergänzungen von Raumordnungsplänen zu prüfen sein, um die Konversion zu ermöglichen.

Militärische Liegenschaften überschreiten häufig kommunale Grenzen. In manchen Fällen liegen sie auf der Gemarkung einer Kommune, haben aber aufgrund der Großflächigkeit und Bedeutung regionale Bezüge, in anderen Fällen erstreckt sich die Liegenschaft über mehrere Kommunen. Unabhängig von der Art der interkommunalen Ausprägung empfiehlt es sich, die betroffenen Kommunen der Region in den Prozess der Nachnutzungssuche einzubeziehen. Dies kann – wie das Beispiel Hamburg Neugraben-Fischbeck / Neu Wulmstorf zeigt (vgl. Praxisbeispiel auf S. 53) – auch die Zusammenarbeit von Ländern erfordern. Eine regionale Abstimmung erfolgt in der Regel durch die Erarbeitung von Konzepten oder informellen Plänen (vgl. auch Kap. 5.3.3). Ein abgestimmtes Nachnutzungskonzept kann in interkommunaler Trägerschaft oder auch durch geeignete Zusammenarbeit in der Eigenregie von Kommunen umgesetzt werden.

Zielabweichungsverfahren in Eggebek (Schleswig-Holstein)

Die schleswig-holsteinische Gemeinde Eggebek hat ca. 2.500 Einwohner und ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der am Rande des Gemeindegebiets gelegene ehemalige Fliegerhorst Eggebek umfasste 500 ha und wurde 2006 zurückgegeben. Die Planungen der Gemeinde sahen die Errichtung einer Fotovoltaikanlage (129 ha), eines Gewerbegebiets (67 ha) und von Sonderflächen mit der Zweckbestimmung „Energie- und Technologiepark - Anlagen und Einrichtungen zur Forschung und Entwicklung von Windenergieanlagen“ vor. Die landesplanerischen Rahmensetzungen ließen eine solche Nutzung nicht zu, weshalb die Gemeinde ein Zielabweichungsverfahren anstrebte. Den Nachnutzungsvorstellungen der Kommune wurde 2011 mit der Auflage zugestimmt, im Gewerbegebiet einen Verteilungsschlüssel von 80 % Unternehmen der Energie- und Technologiebranche und nur 20 % allgemeine gewerbliche Nutzung einzuhalten.



Abb. 42: Luftbild des ehemaligen Fliegerhorsts Eggebek vor der Umnutzung (Schleswig-Holstein)

5.3.3 Konzepte und informelle Pläne auf kommunaler Ebene

Konzepte und informelle Pläne haben sich als besonders wichtige Steuerungsinstrumente im Konversionsprozess herauskristallisiert, da sie auf interkommunaler und gesamtstädtischer Ebene den Prozess als Orientierungshilfe unterstützen. Städtebauliche Rahmenpläne haben sich besonders bewährt, da sie bei der Konversion häufig nicht nur der kommunalen Selbstbindung, sondern auch als fachplanerische und kommunalpolitische Abstimmungsinstrumente dienen. Konzepte und städtebauliche Pläne sind nach Beschlussfassung durch die Kommune gemäß

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Erarbeitung informeller Pläne eignet sich gut für die Einbeziehung von Bürgern (vgl. Kap. 5.5).

Integrierte (interkommunale) Stadtentwicklungskonzepte

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte gelten als wirkungsvolle Instrumente einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte grundlegende Voraussetzung zur Förderung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung. Als integriert

Länderübergreifender Masterplan als städtebaulicher Rahmenplan der Konversion in Hamburg Neugraben-Fischbeck (Hamburg) / Neu Wulmstorf (Niedersachsen)

Die 2004 zurückgegebene Röttiger-Kaserne (55 ha) liegt auf Hamburger Gebiet, der angrenzende Standortübungsplatz (295 ha) dagegen auf niedersächsischem Gebiet (Gemeinde Neu Wulmstorf). Das Konversionsvorhaben stellte von Anfang an ein Leitprojekt der Metropolregion Hamburg dar. Der als Masterplan bezeichnete Rahmenplan wurde 2006 als länderübergreifendes Konzept in einem kommunal- und fachbehördlichen Dialog unter Einbeziehung der kommunalen Gremien, des Bundes und einer Arbeitsgemeinschaft aus drei Gutachter- und Ingenieurbüros entwickelt. In dem Masterplan werden die Nutzungen der Kaserne als Wohnstandort mit Nahversorgungszentrum und des Truppenübungsplatzes als naturschutzfachlicher Kompensationsflächenpool sowie als Naherholungsgebiet mit einem kleinen Bereich zur Wohnbebauung konkretisiert. Der Masterplan ist Grundlage von Bebauungsplänen für die Wohnbebauung (Hamburg, Beschluss 2012) und für die Flächen des Kompensationspools (Neu Wulmstorf, Beschluss 2011), auf deren Basis eine Refinanzierung der kommunalen Kosten erreicht werden soll. Im Rahmen der Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) von 2007 wurde der Schutzbereich Neu Wulmstorf / Rosengarten aufgehoben und die Darstellung des ehemaligen Standortübungsplatzes als "Sperrfläche" entfiel. Das RROP befindet sich Anfang 2013 in Neuaufstellung. Es ist davon auszugehen, dass dem Vorschlag aus dem Masterplan, im RROP anstelle der Sperrfläche ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft auszuweisen, gefolgt wird. Insgesamt stellt der Masterplan als länderübergreifendes, interkommunales informelles Planwerk ein Beispiel dafür dar, wie auch bei unterschiedlichen administrativen Zuständigkeiten Vereinbarungen über ein Gesamtkonzept erzielt werden können.

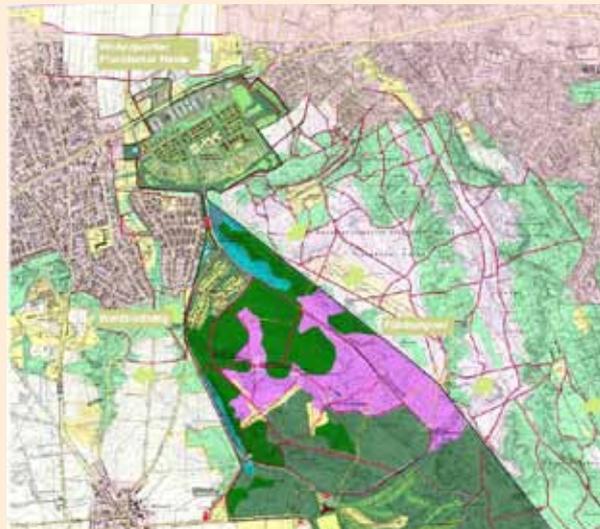


Abb. 43: Länderübergreifender Masterplan Hamburg Neugraben-Fischbek / Neu Wulmstorf (Hamburg, Niedersachsen)

wird dabei die räumliche, zeitliche und sachliche Abstimmung und Vernetzung unterschiedlicher Handlungsfelder und Fachplanungen verstanden. Unter Berücksichtigung finanzieller Rahmenbedingungen werden Ziele der Stadtentwicklung definiert und Strategien zu deren Erreichung herausgearbeitet. Eine frühzeitige Einbindung auch außerhalb von Politik und Verwaltung stehender Akteure stellt ein wichtiges Element des Erarbeitungsprozesses integrierter Konzepte dar. Die Aufgabe bedeutender Militärareale kann insbesondere für kleinere Gemeinden ein Anlass zur Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sein, in dem die Perspektive der zivilen Nachnutzung des Militärareals einen großen Raum einnimmt. Die Städtebauförderung kann die Erarbeitung und Fortschreibung derartiger Konzepte unterstützen. Darüber hinaus haben einzelne Länder zur Förderung konzeptioneller Arbeiten im Kontext der Militärkonversion landeseigene Programme aufgelegt (z. B. Bayern, Niedersachsen).

Sektorale Konzepte

Liegen im Einzelfall bereits umfassende Beurteilungsgrundlagen vor, werden vielfach ergänzende Fachplanungen erforderlich. Besonders häufig kommen in Konversionsprozessen Verkehrs-, Energie- oder Freiraumkonzepte als Sektoralkonzepte zum Einsatz, deren Ergebnisse in die integrierten Entwicklungskonzepte einzubeziehen sind.

Städtebauliche Konzepte / Rahmenplanung

Die städtebauliche Rahmenplanung ist als informelles Planungsinstrument keinem standardisierten Verfahren unterworfen. Ihre Bedeutung hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. In der rechtlichen Einordnung gehört der Rahmenplan zu der „sonstigen städtebaulichen Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Er entfaltet als kommunale Zielstellung Wirkung im Rahmen von Abwägungsvorgängen bei der Aufstellung und Fortschreibung von Bauleitplänen. Für den Konversionsprozess ist die Rahmenplanung zumeist noch flexibel und großmaßstäblich genug, aber auch hinlänglich konkretisierend. Sie eignet sich als Grundlage für eine umfassende Bürgerbeteiligung und für städtebauliche Verträge mit privaten Investoren. Mit ihr können kooperative Abstimmungsprozesse mit den Planungsbeteiligten eingeleitet, mögliche Konflikte ausgelotet und Lösungswege aufgezeigt werden. Der Rahmenplan baut auf der Grundlagenermittlung auf. Erfasst und beurteilt werden dabei u. a. die vorhandene



Infrastruktur, Gebäude in ihrem technischen Zustand sowie die Nutzung und Gestaltqualität der militärischen Liegenschaft. Weitere wesentliche Beurteilungskriterien sind die Umwelt- und Landschaftsqualitäten, Mängel an nutzbaren Freiräumen sowie Belastungen durch Immissionen. Der Rahmenplan besteht in der Regel aus drei Teilen: Erstens der Grundlagenermittlung und deren Analyse, zweitens den angestrebten Zielen und dem Rahmenkonzept sowie drittens einem integrierten Handlungsprogramm. Das Rahmenkonzept kann wiederum in sektorale Pläne gegliedert sein. Diese sind häufig:

- Grün- und Freiraum,
- Verkehr und Vernetzung,
- Stadtgestaltung,
- Nutzung und Bebauung,
- Klima und Energie.

Im Konversionsprozess findet die Rahmenplanung häufig auf der Basis von Ideenwettbewerben statt. Wettbewerbe sind in dieser Ideenfindungsphase in mehrerlei Hinsicht fruchtbar: Sie zeigen alternative Lösungen auf und befördern kommunalpolitische Auseinandersetzungen mit angestrebten städtebaulichen Zielen. Darüber hinaus eignen sich Wettbewerbsverfahren zur Bürgerbeteiligung und lenken Aufmerksamkeit auf das Konversionsvorhaben. Wenn städtebauliche Konzepte schon hinlänglich konkretisiert sind, können Realisierungswettbewerbe helfen, qualitätvolle Architektur zu generieren. Hier sind die Architektenkammern einzubinden und die entsprechenden Regularien, wie die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) zu beachten.

Der Kommune ist die bedarfsorientierte Konzipierung des Rahmenplans zu empfehlen: Wenn z. B. für eine große Fläche unsichere Entwicklungsperspektiven bestehen, sollte der Rahmenplan eine hohe Flexibilität aufweisen und beispielsweise unabhängig voneinander zu entwi-

ckelnde Teilflächen definieren. Im Falle bekannter Nachfrage und schneller Entwicklung empfiehlt sich ein hoher Konkretisierungsgrad, um die Vorbereitung von sich womöglich anschließenden Bauleitplanverfahren und städtebaulichen Verträgen zu erleichtern.

5.3.4 Bauplanungsrechtliche Einordnung

Rechtzeitig vor Aufgabe der militärischen Nutzung – also noch in der Orientierungsphase – ist die bauplanungsrechtliche Einordnung der Konversionsliegenschaft zu klären. Dabei stellt sich die Frage, ob Baurecht geschaffen werden kann oder soll und ob ein formelles Bauleitplanverfahren einzuleiten ist. Folgende Aspekte gilt es dabei zu berücksichtigen:

- Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB): Soweit die militärisch genutzte Fläche innerhalb bebauter Ortsteile liegt und – vor allem bei geringer Größe – insgesamt noch von der umliegenden Bebauung geprägt wird, ist das aufgelassene Militärgrund-

Systematische Vorbereitung durch ein Entwicklungskonzept in Kombination mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Neunburg vorm Wald (Bayern)

Eine 33 ha große Kaserne der Bundeswehr wurde 2008 in der ca. 8.000 Einwohner zählenden bayerischen Kleinstadt Neunburg vorm Wald in der Oberpfalz aufgegeben. Nach Bekanntwerden der anstehenden Rückgabe wurde die Maßnahme bereits 2005 im Städtebauförderungsprogramm Stadtbau West aufgenommen. Zwischen 2006 und 2008 wurde mit Unterstützung der Städtebauförderung ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept erstellt. Dies beinhaltete neben der Bestandsaufnahme und Prüfung verschiedener Nachnutzungsoptionen den Vorschlag einer Nachnutzung als Gewerbestandort. Für diesen Gewerbestandort wurde ein Rahmenplan als Bestandteil des Konzepts erarbeitet. Das ehemalige Militärareal wurde Ende 2008 durch die BImA an einen Investor verkauft, der einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiten ließ und sich im Durchführungsvertrag verpflichtete, mindestens 5,2 Mio. Euro zu investieren und 210 Arbeitsplätze zu schaffen. Nach dem Verkauf des Geländes an den privaten Investor wurde das Gebiet aus der Städtebauförderung entlassen. Das Beispiel Neunburg vorm Wald zeigt, dass schrittweise konkretisierte informelle Planwerke eine wichtige Hilfestellung sind, städtebauliche Ziele bei Konversionsvorhaben zu erreichen.



Abb. 47: Städtebaulicher Rahmenplan zur Nachnutzung der Pfalzgraf-Johann-Kaserne als Gewerbestandort in Neunburg vorm Wald (Bayern)

stück dem Innenbereich zuzurechnen. Dies gilt auch für größere Anlagen, z. B. Wohnsiedlungen, die von Soldaten und ihren Familien bewohnt wurden (sog. „Housing Areas“). Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 17.05.2002 (AZ: 4 C 6 .01) hat dazu festgestellt, dass für solche Teile eines ehemaligen Militärgeländes, die einer zivilen Nutzung vergleichbaren Zwecken dienen (z. B. Wohnsiedlung, Kindergarten, Verwaltung etc.), eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB in Betracht kommt. Die sonstigen Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB (Bebauung von gewissem Gewicht, die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist) müssen ebenfalls erfüllt sein. Soweit auch eine zivile Bebauung in der Nachbarschaft als prägendes Element mit berücksichtigt werden kann, erleichtert dies eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB (vgl. Praxisbeispiel Yorckhof-Kaserne auf S. 57).

- Außenbereich (§ 35 BauGB):
Soweit die militärisch genutzte Fläche abgesetzt von zusammenhängend bebauten Ortsteilen liegt und nicht das nach § 34 Abs. 1 BauGB erforderliche Bebauungsgewicht besitzt (z. B. nur vereinzelte Gebäude, oberirdi-

sche Munitionslager, Depots, Bunkeranlagen, u. U. Flugplätze, Übungsplätze, Raketenstationen), ist von einer Einordnung als Anlage im Außenbereich auszugehen. Dies trifft auf die Mehrheit der ehemaligen Militärgelände zu. Ebenfalls dem Außenbereich zuzurechnen sind abgrenzbare Flächen einer militärischen Gesamtanlage auch innerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile, die keine oder nur planungsrechtlich unbedeutende Bebauung aufweisen, die aber bereits so groß sind, dass sie nach allgemeinen Grundsätzen nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu qualifizieren sind. Dies hat zur Folge, dass dort lediglich die für den Außenbereich privilegierten Nutzungen zulässig sind. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, die öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung wird aber zumeist gegeben sein, so dass in Außenbereichsanlagen die Zulässigkeit von Vorhaben regelmäßig erst durch ein formelles Bauleitplanverfahren geschaffen werden muss.

Die Analysen der Fallstudien und sonstige Erfahrungsberichte belegen, dass die Schaffung von Baurecht in der Regel ein Bauleitplanverfahren erfordert. Die bauplanungs-

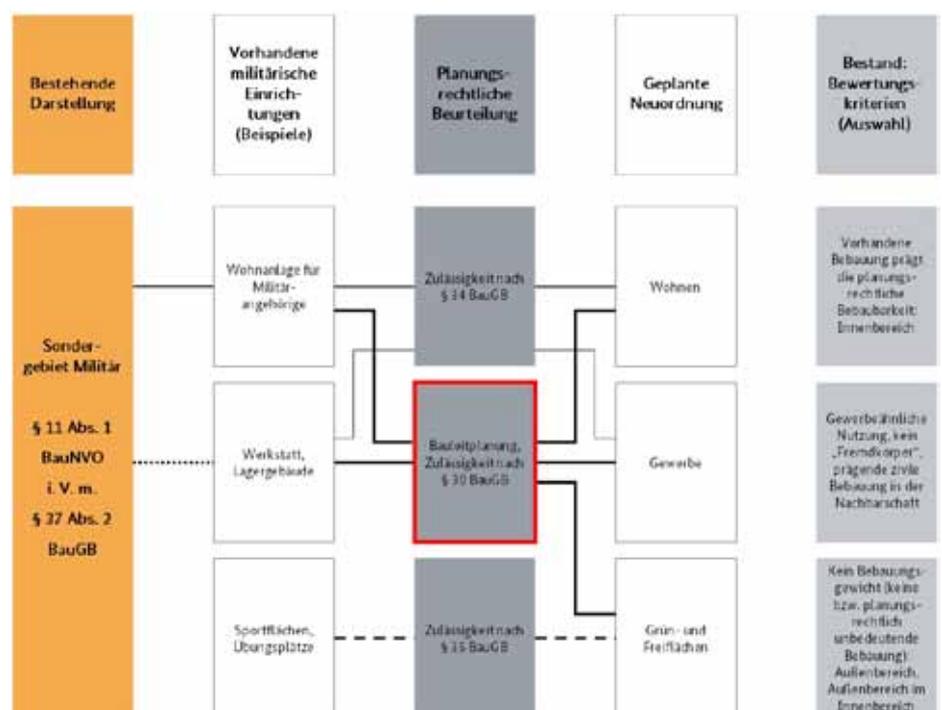


Abb. 48: Schema des Prüfverfahrens zur planungsrechtlichen Einordnung einer Konversionsfläche

rechtliche Zulässigkeit von neuen Nutzungen auf der Basis von § 34 und § 35 BauGB stellt bei Konversionsvorhaben eine Ausnahme dar.

5.3.5 Bauleitplanverfahren zur Realisierung der baulichen Nutzung

Bei der Konversion einer militärischen Liegenschaft stellt die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne und damit einhergehend die Änderung des Flächennutzungsplans den Normalfall dar. Dieser Prozess sollte in der Orientierungsphase so weit wie möglich vorbereitet werden. In jedem Fall empfiehlt es sich, den Aufstellungsbeschluss vor der Rückgabe zu fassen. Wegen der Größe und unterschiedlicher Entwicklungshorizonte für die aufgelassenen Teilflächen kann es sinnvoll sein, mehrere Bebauungspläne aufzustellen. Diese Option gilt es bereits in der Rahmenplanung bedarfsorientiert zu berücksichtigen. Die Entwicklung des Wohngebiets Ackermannbogen auf den ehemaligen Waldmann- und Stettenkasernen in München erfolgte beispielsweise in vier Bauabschnitten, für die je ein Bebauungsplan auf der Basis eines Rahmenplans aufgestellt wurde. Bebauungspläne kommen in der Regel im Normalverfahren zum Einsatz, weil die zu überplanenden

Gelände für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) meist zu groß sind.

Bei kleineren Liegenschaften und solchen, die initiativ von einem Investor vorangetrieben werden, kommt dagegen häufiger der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Anwendung. Bei diesem Instrument werden Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einem städtebaulichen Vertrag verbunden, mit Hilfe derer der Investor eine fristgerechte Umsetzung des Vorhabens sowie eine gänzliche oder teilweise Kostenübernahme der Planung und Erschließung vertraglich zusichert. Bestandteile des Vertrags sind der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag, wie sie beispielsweise in Neunburg vorm Wald (vgl. Praxisbeispiel auf S. 55) zum Einsatz kamen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB räumt den Belangen der militärischen Konversion den Rang des Abwägungstatbestandes in der Bauleitplanung ein. Im Konversionsgebiet bestehen damit regelmäßig die vollen Abwägungsanforderungen und Prüfungen. Mit der Änderung des BauGB vom 20. Juni 2004 wurde als wesentliche Neuerung die Umweltprüfung für

Nach § 34 BauGB genehmigt: Umnutzung der ehemaligen Yorckhof-Kaserne in Hanau (Hessen)

Die 1,3 ha große Liegenschaft wurde 1912 als Wohnanlage für Unteroffiziere errichtet. Sieben Gebäude gruppieren sich u-förmig um einen Innenhof. Das Ensemble wurde bis 1945 als Wohngebäude genutzt, nach dem Zweiten Weltkrieg haben es die US-Streitkräfte bis September 2008 zu Bürozwecken eingesetzt. Die Kaserne steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz, darüber hinaus sind einzelne Gebäude Einzelkulturdenkmäler. Die Kaserne liegt im Hanauer Stadtteil Lamboy, umgeben von Wohn- und Mischnutzungen. Im Sinne des § 34 BauGB besitzt die Bebauung ein gewisses Gewicht, wird aber auch von der Eigenart der näheren umgebenden Bebauung (allgemeines Wohnen) geprägt. Die Liegenschaft wurde 2009 an einen privaten Investor verkauft, der dort hochwertiges Wohnen entwickelt hat. Das Vorhaben wurde u. a. nach § 34 BauGB genehmigt, da die bereits gesicherte Erschließung und der sehr geringe Neubauanteil deutlich machten, dass kein Planungserfordernis vorlag und somit auf einen Bebauungsplan verzichtet werden konnte.



Abb. 49: Ehemalige Yorckhof-Kaserne in Hanau (Hessen)

alle Bauleitpläne eingeführt. Grundlage des erforderlichen Umweltberichts ist § 2 Abs. 4 BauGB, in dem die Vorgaben zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt sind, die es bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen gilt. Weiterhin ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten. Im Umweltbericht werden die geplanten Inhalte des Bauleitplans auf ihre Auswirkungen auf die Schutzgüter geprüft. Besondere Prüfbedarfe liegen bei militärischen Konversionsvorhaben wegen häufig vorhandener Kontaminationen im Kontext des Schutzguts „Boden / Wasser“ vor. Weiterhin haben sich auf vielen Militärfächen besondere naturräumliche Qualitäten ausgebildet, weshalb auch das Schutzgut „Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt“ besondere Aufmerksamkeit im Umweltbericht verlangt.

5.3.6 Städtebauliche Verträge

Neben dem VEP ist der städtebauliche Vertrag ein wesentliches Instrument zur formalen Einbindung privater Investoren. Die zentralen Vorschriften finden sich in § 11 BauGB. Der städtebauliche Vertrag wird mit einem Investor abgeschlossen, wenn die städtebauliche Zielstellung z. B. über die Rahmenplanung hinreichend definiert werden kann. Der Vertragsabschluss erfolgt grundsätzlich vor dem Entstehen eines Rechtsanspruchs auf Bebauung auf der Grundlage eines Bebauungsplans. In Erweiterung einer reinen „Angebotsplanung“ des Bauleitplans verknüpft der städtebauliche Vertrag die Schaffung von Baurecht mit der Übernahme von Kosten für städtebauliche Maßnahmen und der Verpflichtung zur Errichtung privater Bauvorhaben. In der Regel handelt es sich um öffentlich-rechtliche Verträge, aber es sind auch andere Rechtsformen denkbar. Städtebauliche Verträge können als zweiseitige Regelungen zwischen Kommune und Investor sowie zwischen Kommune und Bund oder aber als mehrpolige Verträge von Kommune, Bund, Land und Investor abgeschlossen werden. Als Regelungen zwischen Kommune und Investor kommen zum Einsatz: Erschließungs-, Sanierungs-, Entwicklungs- und Stadtumbauverträge. Maßnahmenverträge, Zielbindungs- und Folgekostenverträge ergänzen diese Vertragsoptionen.

Relevante Regelungstatbestände im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen sind bei der Militärkonversion u. a.:

- städtebauliche und genehmigungsrechtliche Rahmen-

bedingungen,

- verbindliche städtebauliche Ziele, Nutzungen, Standards, energetische Versorgung,
- Vorplanung (sogenannte Anentwicklung),
- Zwischennutzung,
- Kostentragung und Finanzierung, insbesondere der Planung, der Baureifmachung, der Erschließung und sonstiger Infrastrukturmaßnahmen,
- Altlasten und Kampfmittel,
- Management- und Steuerungsaufgaben,
- zeitliche Abläufe,
- prozessuale und organisatorische Elemente,
- Verknüpfung zu parallelen (Kauf-)Verträgen,
- Vorkaufsrecht der Kommune bei Weiterveräußerung,
- gemeinsame Aktivitäten (z. B. Vermarktung) und
- Regelungen zur Rechtsnachfolge (z. B. für die kaufvertraglich geregelten Übernahme- / Haftungsvereinbarungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG).

Eine interessante Variante stellen mehrpolige städtebauliche Verträge dar, die als „Kasseler Modell“ (vgl. Koch 2012, S. 270) Eingang in die Konversionspraxis gefunden haben: Bei diesem Modell haben Kommune, Bund und Investor vereinbart, dass der Investor das Grundstück zum Verkehrswert des erschlossenen Grundstücks erwirbt und damit die technischen Infrastrukturmaßnahmen vorfinanziert. Der Bund wiederum hat sich verpflichtet, aus dem Grundstückserlös einen Infrastrukturkostenanteil auf ein Treuhandkonto zu zahlen, aus dem die Infrastruktur finanziert werden konnte. Die Stadt Kassel steuerte aus Fördermitteln des Europäischen Strukturfonds, des Hessischen Konversionsprogramms und weiteren kommunalen Einnahmen ihren Beitrag zu den Infrastrukturkosten bei.

5.3.7 Besonderes Städtebaurecht

Ob die Regularien des allgemeinen Städtebaurechts (Bebauungsplan / VEP, Beurteilung nach §§ 34 f. BauGB, städtebauliche Verträge) zur Erreichung der städtebaulichen Ziele eines Konversionsvorhabens ausreichen oder Sachverhalte vorliegen, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechts erforderlich machen, ist im Einzelfall zu prüfen. Die vergleichende Tabelle (vgl. Abb. 50) kann bei der Auswahl des geeigneten Instruments unterstützen.

Die Instrumente des besonderen Städtebaurechts sind vor allem zur Umsetzung konkreter Nutzungsvorstellungen als Gesamtmaßnahme geeignet. Das bedeutet aber im

Umkehrschluss nicht, dass ihr Einsatz zur Umsetzung der Planungen erforderlich ist. Insbesondere bei Einigkeit aller Akteure (BImA, Stadt / Gemeinde, Investor) besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts.

Gleichwohl kann es auch bei größtmöglicher Interesseneübereinstimmung der handelnden Akteure über zukünftige Nutzung, Lastenverteilung und Umsetzung des Konversionsprozesses Gründe für den Einsatz des besonderen Städtebaurechts geben. Dies kann z. B. dann zutreffen, wenn – vor allem in schrumpfenden und stagnierenden Regionen – trotz nachhaltiger Nutzungskonzepte und konkreter Marktnachfrage keine ausreichenden Kaufpreise erzielbar sind, um den Prozess aus sich heraus zu finanzieren. In diesen Fällen bedarf es, soweit das öffentliche Interesse an der Maßnahmedurchführung dies zulässt, einer Unterstützung mit öffentlicher Förderung. Neben einer Vielzahl von spezifizierten Fördermöglichkeiten (EFRE, GA, Wirtschaftsförderungen u. a.) eignet sich besonders – wenn auch immer nachrangig – der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Hierfür ist die Schaffung einer geeigneten Gebietskulisse erforderlich.

Sanierungsverfahren nach §§ 136 - 164 a BauGB

Anwendungsvoraussetzung zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände als Substanz- oder Funktionsschwäche. Aufgrund ihrer Vornutzung weisen militärische Gelände häufig sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen auf: Bauliche Missstände beziehen sich z. B. darauf, dass die Gebäude mit militärischer Vornutzung ohne bauliche Eingriffe kaum zivile Nachnutzungen zulassen. Funktionale Missstände können aufgrund unangemessener Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgungssysteme etc. vorliegen. Wenn aufgrund vorbereiteter Untersuchungen die Anwendungsvoraussetzungen belegt und ein Sanierungsgebiet beschlossen wurde, sind auch die Voraussetzungen erfüllt, um Zuwendungen des Städtebauförderungsprogramms einzusetzen. Das Sanierungsverfahren entfaltet umfassendere Rechtswirkungen als das Stadtumbauverfahren: Durch Genehmigungsvorbehalte und gemeindliche Vorkaufsrechte sowie steuerliche Erleichterungen für Investoren entstehen für die Kommune weitreichende Einflussmöglichkeiten auf den Konversionsprozess.

Das BauGB unterscheidet mit dem umfassenden und dem

vereinfachten Sanierungsverfahren zwei Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Die Unterschiede liegen in der Einflussnahme auf die Entwicklung der Bodenpreise, den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet. Die Wahl des Verfahrens unterliegt nicht der Ermessensentscheidung der Kommune. Vielmehr geht das BauGB davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren passt, die Gemeinde sich daher für ein Verfahren auf der Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) entscheiden muss. Wählt die Kommune das umfassende Sanierungsverfahren, sind §§ 153 - 156 a BauGB zur Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise und Umlegungen anzuwenden. Gründe für das umfassende Verfahren können die dämpfende Wirkung auf die Grundstückspreise durch die Sanierung und die Abschöpfung der Wertsteigerung sein, um diese zur Finanzierung des Sanierungsprozesses einzusetzen. Mit der Auswahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB wird die Anwendung dieser bodenpolitischen Regelungen ausgeschlossen. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist jedoch im vereinfachten Verfahren möglich. Das vereinfachte Verfahren kommt bei Konversionsfällen in Betracht, bei denen die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und die Verbesserung der Erschließungsanlagen im Vordergrund stehen und der Einsatz durchgreifender Maßnahmen der Bodenordnung als weniger bedeutsam eingeschätzt wird.

Während die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Grundsatz auf die Behebung städtebaulicher Missstände zielt, liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf der erstmaligen Entwicklung eines Gebiets oder einer städtebaulichen Neuordnung.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 BauGB

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist durch die enteignungsrechtliche Vorwirkung geprägt. Damit ist nicht gesagt, dass Entwicklungsmaßnahmen nicht auch in einem kooperativen Miteinander umgesetzt werden können, allerdings sind sie – anders als die Stadtumbaumaßnahme und eingeschränkt auch die Sanierungsmaßnahme – nicht von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Im Gegenteil besteht für die Kommune eine Grunderwerbspflicht (§ 166 Abs. 3 BauGB, Abwendungsvereinba-

Konversion durch	Sanierungsmaßnahme		Entwicklungsmaßnahme	Stadtumbaumaßnahme
	umfassendes Verfahren	vereinfachtes Verfahren		
Rechtsgrundlage	§§ 136 – 164 b BauGB	§§ 136 – 151 BauGB (Ausschlussmöglichkeit des § 144 ganz oder tw.), §§ 157 – 164 b BauGB	§§ 165 – 171 BauGB	§ 171a – 171d BauGB
Inhaltliche Zielsetzung	Behebung städtebaulicher Missstände		erstmalige Entwicklung oder Neuordnung	Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen
Wesentliche materielle Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Vorliegen von städtebaulichen Missständen • Öffentliches Interesse • Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung • Abwägung: öffentliches und privates Interesse 		<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von örtlicher oder regionaler Bedeutung • Öffentliches Interesse (insb. erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten und Wiedernutzung brachliegender Flächen) • Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung • Abwägung: öffentliches und privates Interesse, Ziele nicht auf vertraglicher Basis erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorliegen erheblicher städtebaulicher Funktionsverluste • Öffentliches Interesse • Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung • Abwägung: öffentliches und privates Interesse
Formale Voraussetzungen	Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB		Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 (4) BauGB	Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts
Beschluss zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen	ja	ja	ja	nein
Stichtag für Anfangswert der Grundstücke	ja	nein	ja	nein
Förmliche Festlegung als Satzung	ja	ja	ja	nach Erfordernis
Gebietsfestlegung durch (einfachen) Beschluss	nein	nein	nein	ja
Preislimitierung beim Grunderwerb	ja	nein	ja	nein
Finanzierung auch aus Wertsteigerungen	ja	nein	ja	nein
Ausgleichsbeträge	ja	nein	ja	nein
Erschließungs- / KAG-Beiträge	nein	ja	nein	ja
Genehmigungsvorbehalte	ja	möglich	ja	möglich
Gemeindliches Vorkaufsrecht	ja	ja	ja	ja
Grunderwerbspflicht (ggf. Enteignung)	nein	nein	ja	nein
Steuerliche Erleichterungen	ja	ja	ja	nein
Eintrag ins Grundbuch	ja	ja	ja	nein

Abb. 50: Vergleichende Gegenüberstellung wichtiger Aspekte der Instrumente Sanierungs-, Entwicklungs- und Stadtumbaumaßnahme und des besonderen Städtebaurechts

rung möglich), die in einer Enteignung gipfeln kann. Infolge dieser erheblichen Rechtswirkungen stellt § 165 BauGB hohe Anforderungen an die Durchführungsvoraussetzungen. Ein besonderes Risiko liegt in der Finanzierung des Verfahrens. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind durch die Gemeinde (oder deren Beauftragten) als Vorhabenträger erhebliche finanzielle Lasten zu schultern. Grunderwerb, Planungen, Erschließung und Baulandentwicklung sind inklusive der Finanzierungskosten in Zeiten angespannter kommunaler Haushalte nicht einfach zu leisten. Demgegenüber stehen Einnahmen aus den weiterveräußerten Grundstücken. Die Immobilienmärkte in Deutschland sind aber differenziert zu betrachten. Neben prosperierenden Wachstumsregionen, insbesondere um einige Metropolregionen, stehen stagnierende und schrumpfende Regionen, die nur noch eine eingeschränkte Nachfrage generieren können. Der Entscheidung zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts hat immer eine eingehende inhaltliche Prüfung vorzuzugehen. Die Kommune hat sich Klarheit über die Interessenlagen des Eigentümers und ihre eigenen Ziele zu verschaffen. Neben städtebaulichen Zielstellungen, zeitlichem Handlungsdruck sowie Fragen von Kosten und Finanzierung sind insbesondere zu klären, ob die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen und ob die verfolgten Ziele nicht auch mit „milderen“ Mitteln erreicht werden können (z. B. mit städtebaulichen Verträgen). Erst wenn Gebiets- und Maßnahmenarchitektur und / oder bestehende Zielkonflikte das öffentliche Handeln angezeigt erscheinen lassen, sind die formellen vorbereitenden Schritte zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts einzuleiten (u. a. vorbereitende Untersuchungen nach § 141 bzw. 165 Abs. 4 BauGB).

Stadtumbauverfahren nach § 171 a - d BauGB

„Stadtumbauaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.“ (§ 171 a Abs. 2 BauGB).

Die Praxis des Einsatzes des Stadtumbauverfahrens unterscheidet sich zwischen den Ländern: In einigen Ländern

kommt es in der Militärkonversion nicht zum Einsatz. Im Grundsatz kann festgehalten werden: Wegen der gegenüber der Sanierungs- oder der Entwicklungsmaßnahme schwächeren Eingriffsmöglichkeiten (vgl. Abb. 50) auf die Marktteilnehmer eignet sich das Stadtumbaugebiet insbesondere für konsensuale Verfahren z. B. im Zusammenhang mit den regelmäßig von der BImA vorgeschlagenen Konversionsvereinbarungen, die im Sinne des § 171 c BauGB als Stadtumbauvertrag weiterentwickelt werden können. Ein solcher Fall liegt beispielsweise in Osnabrück vor: Der Konsens von Kommune und BImA im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung wurde in einer Konversionsvereinbarung über alle vier freiwerdenden Liegenschaften dokumentiert und zwei Stadtumbau-Gebiete festgelegt, wo städtebauliche Funktionsverluste zu konstatieren waren, Unrentierlichkeit vorliegt und in denen Städtebauförderungsmittel zum Einsatz kommen sollten.

5.3.8 Zwischennutzung

Grundsätzlich ist eine auch temporäre Anschlussnutzung eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung, welche die bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen muss (vgl. z. B. Schmidt-Eichstädt 2008). Da die Vorbereitung und Umsetzung einer dauerhaften zivilen Nachnutzung von ehemaligen Militärliegenschaften jedoch in der Regel Jahre in Anspruch nehmen, können aus verschiedenen Gründen temporäre Nutzungen von Gebäuden oder Flächen im Konversionsprozess hilfreich sein: Sie können u. a. Substanzverluste durch Leerstandszeiten und Vandalismus verhindern, begrenzt Einnahmen generieren und die Aufmerksamkeit möglicher Investoren auf das Militärgelände lenken, das vorher für die Öffentlichkeit „terra incognita“ war. Bestimmte, auch für eine zivile Nachnutzung erforderliche betriebliche Genehmigungen erlöschen mit Aufgabe der militärischen Nutzung (z. B. Flugbetrieb oder Betriebsgenehmigungen eines Tanklagers). Genehmigungsbehörden können diese ggf. bei Übergangsnutzungen aufrechterhalten und so grundsätzlich weitere Planungs- oder Nutzungsoptionen offen halten. Mit der temporären Bereitstellung leer gezogener Militärräume kann vorübergehend auch ein erhöhter öffentlicher Bedarf an Nutzungs- oder Unterbringungsmöglichkeiten aufgefangen werden (z. B. Asylnotunterkünfte, studentischer Wohnraum oder sonstige kommunale oder allgemeine Flächenbedarfe). Des Weiteren können sich aus Zwischennutzungen auch Anknüpfungspunkte für

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Gewerbegebiet Steubenkaserne“ in Gießen (Hessen)

Die Stadt Gießen war lange Zeit Standort der Bundeswehr und der US-Armee. Die Ankündigung der Auflösung zahlreicher Militärstandorte in der Stadt und der Region Mittelhessen ließ Anfang der 1990er Jahre erhebliche Arbeitsplatz-, Kaufkraft- und Bevölkerungsverluste befürchten. Wichtiges Ziel der Stadtentwicklungspolitik war daher die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Da es in Gießen kaum nennenswerte Reserveflächen zur gewerblichen Nutzung gab und damit zusätzlich die Abwanderung von Unternehmen drohte, wurden die erwarteten militärischen Konversionsprozesse als große Chance für die Stadtentwicklung betrachtet.

Eine der ersten Konversionsmaßnahmen in Gießen war die Umnutzung der Ende September 1993 auf-

gegebenen Steubenkaserne. Die Lage des Kasernenareals am südlichen Stadtrand sowie der erhöhte Bedarf an Arbeitsstätten prädestinierten die Fläche für eine Nachnutzung als Gewerbegebiet. Es gab konkrete Interessenten, was zusätzlich zeitlichen Druck auf die Neuordnung der Fläche erzeugte. Daher beschloss der Magistrat der Stadt Gießen schon im Herbst 1992, die gewerbliche Nachnutzung der Steubenkaserne als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten. Ein Dienstleister wurde beauftragt, die notwendigen vorbereitenden Untersuchungen im Zuge der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans und der Aufstellung eines Bebauungsplanvorentwurfs unter Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange durchzuführen. Im Mai 1994 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Gewerbegebiet Steubenkaserne“ gemäß § 165 Abs. 6 BauGB. Nach der seinerzeit noch erforderlichen Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen) trat die Satzung durch die öffentliche Bekanntmachung am 19. November 1994 in Kraft.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme lagen vor, da die Fläche „im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt“ werden sollte (§ 165 Abs. 2 BauGB) und das Allgemeinwohl zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten und zur Wiedernutzung brachliegender Flächen vorlag (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Auch die „zügige Durchführung der Maßnahme“ (§ 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) konnte gewährleistet werden. Dies lag nicht zuletzt daran, dass die Entwicklungskosten kalkulierbar waren: Die Sicherung der Grundstücke erfolgte durch die Anwendung des § 165 BauGB zum entwicklungsunbeeinflussten Wert. Zudem konnten die Altlastenvorkommen auf Grundlage historischer Recherchen und Altlastenuntersuchungen abgeschätzt werden. Außerdem unterstützte das Land Hessen den Entwicklungsprozess durch Fördermittel aus dem Hessischen Konversionsprogramm. Bereits Anfang 1995 trat der Bebauungsplan in Kraft, ein Treuhänder und Entwicklungsträger begleitete den Prozess im Auftrag der Stadt. Bereits nach rund zehn Jahren war ein Gewerbegebiet entstanden, in dem sich u. a. Betriebe aus der Medizin- und Biotechnologie sowie der Logistik und Energieversorgung ansiedelten und ca. 1.200 Arbeitsplätze geschaffen haben. Am 24. März 2011 trat schließlich durch Bekanntmachung die Aufhebungssatzung mit der Begründung in Kraft, dass „die Erschließung und Besiedlung des Gewerbegebiets [...] weitgehend vollzogen [ist] und die mit der förmlichen Entwicklungsmaßnahme verbundenen organisatorischen und finanziellen Vorteile [...] für das Projekt soweit ausgeschöpft [sind], dass eine Weiterführung keine zusätzlichen Effekte mehr erwarten lässt.“



Abb. 51: Das Gebäude des Technologie- und Innovationszentrums Gießen GmbH auf dem Gelände der ehemaligen Steubenkaserne in Gießen (Hessen)

gewünschte dauerhafte Ansiedlungen ergeben, die eine Entwicklung der Konversionsfläche fördern können. Diesen Potenzialen von Zwischennutzungen stehen auch Gefahren gegenüber: Sie können unter Umständen zu (Rechts-)Streitigkeiten mit Zwischennutzern führen, die entweder eine dauerhafte Individual-Nutzung bewirken wollen oder den Ersatz getätigter Investitionen fordern. Praxisberichte belegen, dass die Genehmigung von Zwischennutzungen daher häufig mit schwierigen Abwägungen einhergeht, auch wenn bei den befristeten Nutzungen Genehmigungen teils unter erleichterten Voraussetzungen erteilt werden können (z. B. greift im Anwendungsbereich des § 35 BauGB der entgegenstehende Belang der Planungsbedürftigkeit nicht, wenn nur ein Provisorium entstehen soll). Vor diesem Hintergrund ist daher zu empfehlen, dass solche Vorhaben nur in Abstimmung mit allen Beteiligten – insbesondere unter Einbindung der Kommune – zugelassen werden. Durch die Festlegung und Vereinbarung von Zwischennutzungskonzepten zwischen Kommune und BImA, in denen die Rahmenbedingungen für mögliche Zwischennutzungen, wie z. B. Dauer, Art und Umfang der Nutzung, Ver- und Entsorgung, Verkehrssicherung etc. geregelt werden, können Risiken verringert und Chancen der geordneten Entwicklung erhöht werden. Hierdurch gewinnt auch die Kommune die Gewissheit, dass nur mit ihrer Zustimmung Zwischennutzungsverträge abgeschlossen werden.

Vor jeder Zwischennutzung gilt es darüber hinaus zu klären, ob die Räumlichkeiten und die Versorgungsinfrastruktur dafür geeignet sind. Besondere Probleme können die Versorgungssysteme mit sich bringen: Kasernengelände haben meist ein autarkes Versorgungsnetz. Ob eine temporäre Teilnutzung finanzierbar ist ohne z. B. ein eigenes Heizwerk nur für die Zwischennutzung einer Sporthalle vorzuhalten, ist für jeden Einzelfall zu klären. Ebenfalls besteht Klärungsbedarf im Hinblick auf die Wasserversorgung: Hier ist ein Mindestmaß an Durchspülung nötig, um Keimbefall zu verhindern. Wichtige Voraussetzung einer Zwischennutzung ist weiterhin, dass die Erschließung gesichert ist, auch wenn andere Teile des Geländes unzugänglich bleiben.

Nicht zu unterschätzen sind mögliche Widerstände von Zwischennutzern, wenn die zeitliche Befristung abläuft. Unabhängig davon, dass eine genehmigungsrechtlich „sichere“ Lösung gewählt wurde, sind Auseinandersetzungen mit der Kommune nicht selten. Egal ob es sich um

Sportvereine oder Künstlergruppen handelt: Sie kämpfen häufig öffentlichkeitswirksam und an die Stadtpolitik adressiert um ihr Kleinod. Auf diesbezügliche Aktionen und Verhandlungen sollte eine Kommunalverwaltung vorbereitet sein.

Bezug nehmend auf die oben beschriebene im Grundsatz bestehende Baugenehmigungspflicht ist seitens der Kommunen bei Zwischennutzungen darauf zu achten,

- dass sie städtebaulich vertretbar sind und der weiteren Entwicklung der Gesamtmaßnahme dienen,
- dass sie die Planungsziele bzw. die angestrebten Nachnutzungen unterstützen oder ihnen zumindest nicht entgegenstehen,
- dass die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gesichert ist,
- dass die Nutzungsaufgabe geregelt ist und kostenneutral für Kommune und Eigentümer realisiert wird,
- dass die Haftungsfragen und Verkehrssicherungspflichten abschließend geklärt sind,
- dass im Fall des angestrebten, kommunalen Grunderwerbs nur Zwischennutzungen zugelassen werden, die sich nicht werterhöhend auswirken bzw. eine Vereinbarung mit der BImA getroffen wird, nach der die Zwischennutzung keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung hat,
- dass bauordnungsrechtliche Vorschriften der Länder, die „die öffentliche Sicherheit und Ordnung“ (vgl. § 3 Abs. 1 Musterbauordnung) betreffen sowie alle weiteren Vorschriften des öffentlichen Rechts (Umweltrecht, Gewerberecht etc.) eingehalten werden.

5.3.9 Umgang mit Kontaminationen im Planungs- und Genehmigungsprozess

Altlasten, Kampfmittel, Abfall nach KrWG und Gebäudeschadstoffe können die Schaffung von Baurecht auf einer ehemals militärischen Liegenschaft einschränken. Einerseits erfordert die Gefahrenerforschung (vgl. auch Kap. 5.1.4) Zeit, andererseits kann sich die Beseitigung von Rückständen aus militärischer Nutzung als kostenträchtig erweisen und intensive Verhandlungen zwischen BImA und Planungsträger bzw. Käufer erforderlich machen. Eine Berücksichtigung der Kontaminationen bei der Planung der zivilen Nachnutzung ist schon deswegen angezeigt, weil sie den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst. So kann der erwartete Kostenaufwand der Altlastenbeseitigung dazu führen, dass sich die Schaffung von Baurecht

wirtschaftlich als nicht sinnvoll erweist.

Folgende Aspekte beim Umgang mit Kontaminationen im Planungs- und Genehmigungsprozess gilt es zu berücksichtigen:

Altlasten und Kampfmittel

Während des Mietzeitraums ist die Bundeswehr als Nutzerin und Betreiberin der Dienstliegenschaften für schädliche Bodenveränderungen nach den Vorschriften des BBod-

SchG und für von ihr verursachte Kampfmittelbelastungen gegenüber der BImA und Dritten verantwortlich. Auch als Mieterin führt die Bundeswehr die Kontaminationsbearbeitung über das „Altlastenprogramm der Bundeswehr“ (Erfassung, Untersuchung, Sanierung) fort. Nach Beendigung der militärischen Nutzung übergibt sie die Liegenschaft grundsätzlich in dem Zustand an die BImA, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Rückgabe befindet. Mit Übernahme der Liegenschaft übernimmt die BImA die Konta-

Zwischennutzung der Waldmann- und Stettenkaserne in München (Bayern)

Die Stadt München hat u. a. in der Waldmann- und Stettenkaserne, die heute als zivile Nachnutzung das Stadtquartier „Ackermannbogen“ umfasst, unter strengen Auflagen Genehmigungen für Zwischennutzungen erteilt. Planungsrechtlich handelte es sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB. Wegen der Befristung der Genehmigung greift nach Münchner Interpretation § 35 Abs. 3 BauGB der öffentliche Belang der Planungsbedürftigkeit nicht, da nur ein Provisorium entstehen soll. Die Vermietung 1994 an einen Generalmieter ermöglichte ein Zufall: Als ein Münchner Medienunternehmer eine Studiofläche für eine Kindersendung suchte, wurde er auf die militärischen Liegenschaften aufmerksam

und produzierte in einer Turnhalle der Stettenkaserne die Sendung. Als die Kaserne im darauf folgenden Jahr komplett von der Bundeswehr geräumt wurde, mietete der Unternehmer das gesamte Areal und vermietete große Teile an andere Medienunternehmen weiter. Voraussetzung waren Bauanträge für jedes einzelne Gebäude zum Zwecke der Zwischennutzung, die teilweise Umbauten notwendig machten. So entstand in Zwischennutzung ein Unternehmenscluster, das die gesamte Produktionskette der Filmproduktion von der Redaktion bis zur Postproduktion abdecken konnte. Die Beendigung der Zwischennutzung auf dem Areal wurde dadurch erleichtert, dass derselbe Unternehmer auch Generalmieter anderer Kasernenareale wurde und die Unternehmen an einen anderen Zwischennutzungsstandort mitzogen. Dieses erfolgreiche Zwischennutzungsmodell basierte auf folgenden Voraussetzungen (Landeshauptstadt München 2013, S. 83 ff):

- enge Abstimmung zwischen BImA als Eigentümerin und der Stadt München,
- Vorlage eines schriftlichen Antrags auf temporär befristete Nutzung durch den Nutzer,
- Genehmigung der Befristung auf maximal fünf Jahre durch die Kommune,
- Mietverträge zwischen Eigentümer und Nutzer über maximal fünf Jahre,
- Wertverzichtserklärung antragstellender Nutzer, damit es später keine Streitigkeiten über den Ersatz getätigter Investitionen geben kann.

In München war es regelmäßig Praxis, die gesamte Kaserne an einen Generalmieter abzugeben, weil bei Übernahme der Kaserne durch die Gemeinde wegen notwendiger Kündigungen, Verwaltungen etc. erheblicher Aufwand entsteht.



Abb. 52: Klingelschild eines zwischengenutzten Gebäudes in der Funkkaserne in München (Bayern)

minationsbearbeitung einschließlich Kostentragung und setzt die Bearbeitung unter Berücksichtigung der Nachnutzung fort.

Während der militärischen Nutzung durch ausländische Gaststreitkräfte im Rahmen des NATO-Truppenstatuts sind diese selbständig für die Wahrung der gesetzlichen Verpflichtungen verantwortlich und führen die hierzu erforderlichen Untersuchungs- bzw. Gefahrenabwehrmaßnahmen durch, teils über die Bauverwaltungen, teils aber auch durch externe Gutachter. Vor Aufgabe der Nutzung der ausländischen Gaststreitkräfte hat die BImA keinen Anspruch auf Unterrichtung über den Zustand der Liegenschaft. Informationen stehen der BImA nur im Einzelfall zur Verfügung. Abgesehen von der Auswertung von Archivmaterialien kann eine systematische Untersuchung aller Altlasten- und Kampfmittelrisiken erst nach der Rückgabe der Liegenschaften erfolgen. Dieser Umstand zusammen mit dem Wissen um die ggf. bearbeitungs- und zeitintensiven Arbeitsabläufe ist bei der Konversion einzuplanen. In diesem Zusammenhang sollten die zuständigen Ordnungsbehörden berücksichtigen, dass die Gaststreitkräfte ihrer Verantwortung als Handlungsstörer nach Rückgabe nachkommen – soweit dieser Anspruch innerhalb von drei Monaten nach Freizug durch die zuständige Ordnungsbehörde geltend gemacht wird.

Die BImA ist an die gesetzlichen Vorgaben gebunden. Sie ergreift regelmäßig nach Übergang der Liegenschaften in ihre Zuständigkeit intern und mit den zuständigen Behörden abgestimmt die erforderlichen Maßnahmen (Gefährdungsabschätzung, Sanierungsuntersuchung und Sanierung). Damit kommt sie den Verpflichtungen des BBodSchG zur Gefahrenabwehr über die Sicherung bzw. Beseitigung schädlicher Bodenverunreinigungen nach. Hinsichtlich mutmaßlicher Kampfmittelrisiken stimmt sich die BImA mit den zuständigen Ordnungsbehörden der Länder ab. Die Beseitigung von Kampfmitteln und Kampfmittelresten ist als Gefahrenabwehr nach der durch das Grundgesetz festgelegten Zuständigkeitsverteilung Aufgabe der Länder. Nach der Staatspraxis erstattet der Bund den Ländern die notwendigen Aufwendungen zum Auffinden und Beseitigen reichseigener und auf Bundesflächen auch alliierter Kampfmittel, soweit von diesen eine unmittelbare Gefahr ausgeht. In der Regel genügt zur Abwehr von Kampfmittelrisiken die Gefahrenerforschung (Phasen A und B) und die Beseitigung von Gefahren (Phase C) z. B. entlang von Straßen und Fahrwegen auf ehemaligen Trup-

penübungsplätzen. Eine vollständige Kampfmittelräumung ist dort nicht vorgesehen und würde häufig auch dem Erhalt der hohen naturschutzfachlichen Ausstattung entgegen stehen.

Als Grundstückseigentümerin der Liegenschaften der Bundeswehr und der ausländischen Gaststreitkräfte hat die BImA mit einem eigenen Altlastenprogramm reagiert und für die verpflichtenden Maßnahmen Risikovorsorge getroffen. Aus diesem eigenen Programm der Bearbeitung der Grundstücksrisiken aus Boden-, Grundwasserschutz (BoGwS) und Kampfmittelräumung (KMR) und dem gesetzlichen Auftrag einer wirtschaftlichen Verwertung hat die BImA auch ein Eigeninteresse, im Rahmen von Wertschöpfungsmaßnahmen und Verkaufsvorbereitung die Grundstücks- und Kaufvertragsrisiken zu minimieren. Daher ist sie im Regelfall bereit, im Rahmen der Wirtschaftlichkeit mit den Gemeinden im Falle vermuteter Kontaminationen eine (ggf. teilweise) vertragliche Übernahme der Kosten vorab zu vereinbaren, sofern Untersuchungsmaßnahmen benötigt werden, die über das nach § 9 Abs. 2 BBodSchG und zur Abwehr von Kampfmittelrisiken Gebotene hinausgehen. Beabsichtigte Nutzungsänderungen erfordern oftmals auch wegen ihrer damit verbundenen Bodeneingriffe eine erneute Gefahrenbewertung, die bei der Nachnutzungsplanung zu berücksichtigen ist.

Abfall nach Kreislaufwirtschaftsgesetz und Gebäudeschadstoffe

Abhängig von der Sensibilität der geplanten Nachnutzung kann kontaminierter Bauschutt und Bodenaushub anfallen. Je nach Landesabfallgesetz können für die Entsorgung beträchtliche, die Rentierlichkeit der Maßnahme erheblich beeinträchtigende Kosten entstehen. Ähnliches gilt für Schadstofffunde in Gebäuden, deren Umnutzung vorgesehen ist. Die Kommune bzw. der Erwerber sollten dafür Sorge tragen, mögliche Risiken zu kennen, die Nachnutzungsperspektiven darauf abzustellen und diesen Sachverhalt bei der Kaufpreisermittlung zu berücksichtigen.

5.3.10 Nachnutzung als Natur und Landschaft

Nicht jede Konversionsfläche ist für eine bauliche Nachnutzung geeignet – und das nicht nur, weil die Nachfrage fehlt: Auch die zum Zwecke der Innenentwicklung bevorzugt baulich nachgenutzten Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB können sich je nach städtebaulicher Gesamtkonzeption beispielsweise als Erholungs- und Park-

flächen anbieten. Umso mehr gilt dies für den Außenbereich nach § 35 BauGB: Hier setzt das Baugesetzbuch der baulichen Entwicklung enge Grenzen. Neben Erholungsflächen und – bei gegebener Schutzwürdigkeit – naturschutzrechtlichen Nutzungen ist auch Waldbewirtschaftung anzutreffen.

Schutzgebiete

Häufig haben sich insbesondere bei großflächig unbebauten Liegenschaften im Verlauf der militärischen Nutzung schutzwürdige Natur- und Kulturlandschaften herausgebildet. In der Folge können diese als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder auch als Naturdenkmäler unter Schutz gestellt werden. Gesetzlich geschützt sind weiterhin Biotope nach § 30 Abs. 2 BNatSchG. Als Bestandteil des europäischen ökologischen Netzes NATURA 2000 kann auch die Einordnung als Gebiet entsprechend der FFH-Richtlinie oder als europäisches Vogelschutzgebiet in Frage kommen. Nicht selten gilt es zudem, die Verträglichkeit einer Nachnutzung auf Kasernenflächen mit schutzwürdigen Arealen auf benachbarten Übungsplätzen in Einklang zu bringen. In Hemer (Nordrhein-Westfalen) ist dies beispielsweise gelungen, indem die bauliche Nachnutzung der

Kaserne als Wohn-, Kultur- und Gewerbestandort durch einen Grünzug und Spazierweg mit dem in Teilen unter Schutz gestellten ehemaligen Truppenübungsplatz verbunden wurde.

Erholungsflächen

Militärkonversion bietet vielen Städten auch die Möglichkeit, durch die Schaffung von Freiräumen neue Stadtqualitäten zu entwickeln. Insbesondere die Wohnliegenschaften der Gaststreitkräfte verfügen vielfach über großzügige Freiflächen, die zu qualitativ hochwertigen Freiräumen umgestaltet werden können. Teils werden beispielsweise Landesgartenschauen auf Konversionsgeländen entwickelt (vgl. Praxisbeispiel Hemer auf S. 49). In Städten mit mehreren großflächigen Konversionsliegenschaften ist es teilweise gelungen, Freiraumnetzungen mit gesamtstädtischer Bedeutung zu schaffen (vgl. Praxisbeispiel Augsburg-Westpark auf S. 67). Die planerische Sicherung erfolgt in der Regel über Bauleitplanverfahren.

Rückbauverpflichtung baulicher Anlagen

Das in § 37 BauGB eingeräumte Privileg baulicher Maßnahmen des Bundes und der Länder, insbesondere für

Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (Brandenburg)

In unmittelbarer Nähe des Berliner Stadtrands liegt mit der „Döberitzer Heide“, ein über 300 Jahre militärisch genutztes Gelände mit einer Flächengröße von 3.800 ha, das sich zuletzt in Nutzung des sowjetischen Militärs befand. Schon vor dem Abzug 1992 erfolgte behördlicherseits die einstweilige Sicherung von Teilbereichen als Naturschutzgebiet. Grundlage der Unterschutzstellung war die einzigartige Tier- und Pflanzenwelt des nahezu unbebauten und unzerschnittenen, von urwüchsigen Offenlandschaften geprägten Areals. Nach zwischenzeitlicher Nutzungsüberlassung an einen Naturschutzverein hat die Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gemeinnützige GmbH (gGmbH) der Sielmann-Stiftung das Gelände erworben und ein Zonierungskonzept umgesetzt: Eine eingezäunte „Wildniskernzone“ mit Wisenten, Wildpferden und Rotwild ist von einer Naturerlebnis-Ringzone (NERZ) umschlossen. Wanderweg-Rundkurse mit Info-Tafeln, Rastplätzen und Aussichtsturm durchziehen diese Ringzone. Die NERZ verzeichnet jährlich über 150.000 Besucher.



Abb. 53: See im Naturschutzgebiet Döberitzer Heide (Brandenburg)

Vorhaben der Landesverteidigung, gilt grundsätzlich nur während der Fortdauer der jeweiligen Nutzung. Sobald die militärische Nutzung aufgegeben wird, genießt eine für diese Zwecke im Außenbereich (§ 35 BauGB) errichtete bauliche Anlage in der Regel keinen Bestandsschutz mehr, sofern sie funktionslos geworden ist und keine entsprechende Bauleitplanung erfolgt. Der ursprünglich öffentliche Nutzungszweck wirkt nicht über die Beendigung der Nutzung fort. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, solch eine Anlage zu beseitigen, besteht grundsätzlich nicht.

Für die Rechtmäßigkeit einer bauaufsichtlichen Beseitigungsanordnung bei ehemals militärisch genutzten Anlagen gelten die gleichen Regeln und Grundsätze wie bei sonstigen baulichen Anlagen, deren Nutzung endgültig aufgegeben wurde. Gegebenenfalls kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde eine Beseitigungsanordnung auf Grundlage der jeweiligen Landesbauordnung (LBO) treffen. Die bauordnungsrechtliche Beseitigungsanordnung ist die schwerwiegendste bauaufsichtliche Ordnungsmaßnahme. Die Verhältnismäßigkeit ist daher sorgfältig zu prüfen.

5.3.11 Eingriffe und Ausgleich

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Zum Ausgleich von Eingriffen heißt es weiter, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig vermieden bzw. minimiert werden sollen. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch den Ersatz in Geld zu kompensieren (§§ 13 BNatSchG).

Konversionskommunen müssen sich im Kontext von Eingriffen in Natur und Landschaft also mit folgenden Aspekten beschäftigen (vgl. Difu 2012, S. 17 - 29):

- Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung:
Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB finden die §§ 14 - 15 BNatSchG Anwendung. Wenn ein Bauleitplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt, geändert,

Westpark als Erholungsraum auf den ehemaligen Militärarealen in Augsburg (Bayern)

Die Stadt Augsburg stand nach dem Abzug amerikanischer Gaststreitkräfte zwischen 1994 und 1998 vor der Herausforderung, 200 ha militärische Konversionsflächen in ihren Stadtkörper zu integrieren. Grundlegendes Entwicklungsziel für zwei vormals isolierte und unzugängliche Militärareale ist ihre städtebauliche und funktionale Einbindung in die umgebende Bebauung. Ein entscheidendes Element der Planungen ist die Freiraumentwicklung: Im Ergebnis eines 2005 durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Freiraumplanung Reese- und Sheridan-Kaserne“ wurde ein Grünzug entworfen, der den gesamten Augsburger Westen in Nord-Süd-Richtung durchziehen und dabei die Konversionsflächen miteinander verbinden soll. Mit einer Fläche von ca. 60 ha wird der sogenannte Westpark nach seiner Fertigstellung eines der größten zusammenhängenden Freiraumgebiete in Augsburg werden. Der Westpark wird in einzelnen Abschnitten fertig gestellt: Während im Bereich der ehemaligen Sheridan-Kaserne bereits seit 2007 Teilabschnitte sukzessive der Öffentlichkeit übergeben wurden, steht der Baubeginn bei anderen Abschnitten noch aus.



Abb. 54: Teil des Westparks in Augsburg (Bayern)

ergänzt oder aufgehoben wird, ist unabhängig von der planungsrechtlichen Einordnung als Innen- oder Außenbereich über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Bestimmungen des BauGB zu entscheiden. Dabei gibt § 1 a Abs. 3 BauGB die Erheblichkeit im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vor. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 (Inhalte des Flächennutzungsplans) und 9 (Inhalte des Bebauungsplans) BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung bei Konversionsflächen im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans (dies ist aufgrund der militärischen Vornutzung in der Regel nicht der Fall), bei planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Innenbereich gewerteten Arealen und bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

- Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen:
Ob ein bestimmtes Vorhaben mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, obliegt der Beurteilung der zuständigen Behörde. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die Kommunen frühestmöglich – in der Regel nach der Rückgabe – gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Bestandsaufnahme und Dokumentation der naturschutzfachlichen Ausgangslage vornehmen. Hilfreich sind Listen typischer Vorhaben, die regelmäßig als Eingriffe bewertet werden. Für die Konversionspraxis ist von Bedeutung, dass vorhandene Gebäude, Straßen, Wege und Plätze als nicht ausgleichsbedürftige Eingriffe beurteilt werden. Eine Ausnahme stellt die nicht nur geringfügige Erweiterung bestehender Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Erhöhung der Grundflächenzahl bei Ersatzbebauung) dar,

bei der von zusätzlichen und damit ausgleichsbedürftigen Eingriffen auszugehen ist. Grundsätzlich sollten Eingriffe vermieden werden. Dies gelingt bei Konversionsvorhaben vielfach durch integrierte, die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigende und auf Eingriffe verzichtende Konzepte. Sind Eingriffe dennoch unvermeidbar, sind entweder die sich dadurch ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft funktional auszugleichen oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen (Ersatz). Je nach Liegenschaft kommen der funktionale Ausgleich auf der Konversionsfläche selbst oder der Ersatz auf räumlich davon unabhängigen Flächen, auch im Rahmen von Flächenpool- bzw. Ökokontrollösungen, zum Einsatz.

- Abwägung in der Bauleitplanung:
Nach dem Abwägungsgebot sind abwägungserhebliche Belange ausreichend zu ermitteln und entsprechend ihrer Bedeutung zu gewichten sowie die unterschiedlichen und häufig auch gegenläufigen privaten und öffentlichen Belange in ein angemessenes Verhältnis zueinander zu bringen. Dabei besteht planerischer Handlungsspielraum, beim Aufeinandertreffen unterschiedlicher Belange und Interessen einer bestimmten Lösung den Vorzug zu geben. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt dabei keineswegs abstrakt eine höhere Bedeutung als anderen Belangen zu. Vielmehr ist ein Entscheidungs- und Folgebewältigungsprogramm zu konzipieren, dessen Basis meist die im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgende Umweltsprüfung oder ggf. ein Eingriffs- / Ausgleichsgutachten darstellt. Eine häufig geforderte Vollkompensation ohne Abwägung öffentlicher Belange, u. a. des Flächensparens durch Konversion militärischer Liegenschaften, ist als nicht sachgerecht anzusehen (vgl. Difu 2012, S. 18).
- Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes:
Das deutsche Naturschutzrecht beinhaltet ein differenziertes, flächenhaft auf bestimmte Lebensräume (Biotope) oder Naturräume bezogenes System von Unterschutzstellungen, das bei zivilen Nachnutzungsüberlegungen militärischer Liegenschaften zu berücksichtigen ist. Regelungen der Unterschutzstellung nach BNatSchG werden ergänzt durch Schutzvorschriften und verfahrensrechtliche Anforderungen für Gebiete im Sinne der FFH-Richtlinie und der Europäischen

Vogelschutzrichtlinie. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind stets von besonderer Bedeutung und bedürfen strikter Beachtung.

- Berücksichtigung des Waldrechts:
Wenn für eine zivile Nachnutzung vorgesehene militärische Liegenschaften Waldbestände umfassen, ist eine Prüfung der bundes- und landesrechtlichen Regelungen des Waldrechts erforderlich. Dies ist in der Regel vor allem bei ehemals militärischen Übungsplätzen der Fall. Falls vorhanden, finden darüber hinaus kommunale Baumschutzsatzungen Anwendung. Wenn es sich bei vorhandenen Baumbeständen um Wald im Sinne des jeweiligen Landeswaldgesetzes handelt, bedürfen Eingriffe in den Waldbestand einer Genehmigung der Forstbehörde. Für genehmigte Waldumwandlungen (z. B. durch Rodung) sind Ersatzaufforstungen zu leisten, in Ausnahmefällen ist ein Ersatz in Geld möglich. Für die zivile Nutzung ist der nach Landesgesetz erforderliche Abstand von Siedlungsbereichen zum Wald zu beachten.

5.4 Steuerung der Umsetzung und Organisation

Militärische Konversionsprozesse verlaufen aus Sicht der betroffenen Kommune erfolgreich, wenn es ihr als Trägerin der Planungshoheit gelingt, zusammen mit Partnern ein Gesamtkonzept umzusetzen, das die städtebaulichen Ziele mit der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme verbindet. Wie die Konversionsprozesse der letzten 20 Jahre gezeigt haben, können – fallbezogen – unterschiedliche Entwicklungsmodelle zu diesem Ziel führen. Im Grundsatz haben sich zwei Entwicklungsmodelle mit weiteren Binnendifferenzierungen herauskristallisiert (vgl. Abb. 56). Diese spiegeln auch die Verkaufsoptionen der BImA wider:

- Entwicklung durch Dritte:
Die „normale“ Verwertungsstrategie der BImA ist die der Veräußerung an Investoren im Rahmen eines Bieterverfahrens (vgl. Kap. 5.7.1). Die Veräußerung erfolgt an Dritte als Endnutzer der Fläche oder als Zwischenerwerber.
- Entwicklung in kommunaler Eigenregie:
Eine von der Aufgabe einer militärischen Liegenschaft betroffene Kommune steht vor der Frage, ob der kommunale Zwischenerwerb zielführend ist, um ihre Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung umsetzen zu können. Wenn sie die Konversionsfläche oder Teile davon erwerben möchte und dieses Ziel zur Erfüllung

kommunaler Aufgaben verfolgt, greift unter bestimmten Umständen die Erstzugriffsoption (vgl. Kap. 5.7.2). Andere Möglichkeiten des Erwerbs durch die Kommune sind die Teilnahme im Bieterverfahren oder auch der Eigentumserwerb im Rahmen städtebaulicher Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen, wenn die Voraussetzung für den Einsatz dieser Instrumente vorliegt (vgl. Kap. 5.3.7).

5.4.1 Entwicklung durch Dritte

Ein häufig angewandtes Entwicklungsmodell ist das der unmittelbaren Veräußerung von Flächen an einen Investor nach Durchführung eines Bieterverfahrens. Zumeist verfolgt die BImA dabei die Absicht, auch großflächige Liegenschaften möglichst ganzheitlich zu verkaufen. Insofern treten als private Erwerber von Flächen häufig Projektentwickler oder Konsortien mit Interesse an Teilflächen auf. Kommune und BImA sollten die Verhandlungen mit Dritten gemeinsam führen, da alle Beteiligten ein Interesse an Rechtssicherheit haben und die Erwerbskonditionen hohe Relevanz für das Gelingen der Konversion besitzen. Verbindliche Regelungen in diesem auf Kooperation angelegten Verfahren werden regelmäßig in städtebaulichen Verträgen zwischen dem Erwerber und der Kommune getroffen.

Ein vergleichsweise wenig komplexes Beispiel stellt das Konversionsprojekt in Eggebek (Schleswig-Holstein, vgl. Praxisbeispiel auf S. 52) dar, bei dem eine private Entwicklungsgesellschaft im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags auf einem ehemaligen Militärflugplatz einen Gewerbestandort mit einer energieaffinen Profilierung entwickelt. Im städtebaulichen Vertrag sind die Aushandlungsergebnisse mit den Nachbargemeinden zur branchenbezogenen Flächenvergabe festgeschrieben. Vergleichbar ist der Fall in Neunburg vorm Wald (Bayern, vgl. Praxisbeispiel auf S. 55): Hier hat ein Konsortium selbstnutzender Unternehmen das Kasernenareal von der BImA gekauft. Komplizierter werden die Verfahren, wenn es sich um Kommunen mit vielen unterschiedlichen Konversionsliegenschaften handelt, für die jeweils eigene Nachnutzungsprofile mit daraus resultierenden spezifischen Planungsprozessen entwickelt werden müssen.

Am Beispiel der Stadt Hanau wird ersichtlich, warum es besonders wichtig ist, in solchen Fällen eine Organisationsstruktur (vgl. Abb. 57) aufzubauen, die den dauerhaften und effizienten Abstimmungsprozess zwischen Kommune und

Anwendung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung bei der Nachnutzung der Langenhagen Barracks in Hannover (Niedersachsen)

Das 17 ha große ehemalige Kasernengelände Langenhagen Barracks wurde 1994 von der britischen Armee verlassen. Als zivile Nachnutzung wurde frühzeitig der sogenannte Businesspark Hannover-Nord als Gewerbestandort projektiert. Die Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH (HRG) trat dabei als Zwischenerwerberin und Entwicklerin auf. Grundlage der Entwicklung war ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und HRG. Während ein Teilbereich der Liegenschaft als Innenbereich nach § 34 BauGB eingeordnet wurde, erfolgte für einen zweiten Teil die Einordnung als Außenbereich nach § 35 BauGB. Für das Gesamtareal wurden zwei Bebauungspläne aufgestellt, die einen Grünordnungsplan einschließen.

Die Analysen ergaben in einem wenig bebauten Teil der Militärbrache vier besondere Biotoptypen, davon zwei, die dem besonderen Biotopschutz des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes unterliegen. Eine floristische Kartierung ergab weiterhin eine große Artenvielfalt.

Bei der Abwägung im Zuge der beiden Bauleitplanverfahren wurde im Innenbereich nach § 34 BauGB und in einem Teil der Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB kein Kompensationserfordernis festgestellt. Ausgleichsbedarf konstatierten die Planer aber für Flächenversiegelungen in einem westlichen Teilbereich der Außenbereichsfläche: Die Kompensation erfolgte durch Freihalten von Bebauung in einem Teilbereich und als Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche). Der Lebensraum seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten wird durch Regelungen im Bebauungsplan erhalten und gesichert. Die übrigen Flächen sind nach Abwägung als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Davon war auch ein gesetzlich geschütztes Biotop betroffen, weshalb eine Konzeption für dessen Umsiedlung erarbeitet wurde. Die Eingriffe wurden teilweise durch Aufwertungen (u. a. Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens) im Gebiet und teilweise durch Aufwertung einer anderen Militärkonversionsfläche in Hannover ausgeglichen. Diese Lösung stellt eine Vollkompensation der Eingriffe dar und belegt den Handlungsspielraum, den die Eingriffs- / Ausgleichsregelung eröffnet (gekürztes Fallbeispiel aus Difu 2012, S. 43 ff).



Abb. 55: Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet der ehemaligen Langenhagen Barracks

BImA sichert. In Hanau wurde für die strategischen Entscheidungen ein Lenkungskreis gebildet, dem u. a. der Oberbürgermeister und ein Vorstandsmitglied der BImA angehören. Eine mit insgesamt elf Vertretern beteiligter kommunaler Ämter und den Sparten der BImA besetzte Arbeitsgruppe (davon acht Vertreter auf einzelne Konversionsliegenschaften bezogen) entwickeln – mit Unterstützung weiterer Fachexpertise – die Nachnutzungsperspektiven gemeinsam. Ein Konversionsbeauftragter koordiniert mit einer Konversions-Arbeitsgruppe der Verwaltung die

Beteiligung der Ämter. Diese komplex wirkende Struktur wird von den Beteiligten als Basis für einen erfolgreichen und effizienten Prozess gewertet, wenn die Absicht verfolgt wird, einen mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen verträglichen Verkauf an Dritte zu organisieren. Gelingt es der BImA nicht, durch Bieterverfahren Interessenten zu gewinnen, so kann sie durch Vorleistungen die Attraktivität der Liegenschaft erhöhen: Diese Vorleistungen können die (Mit-)Finanzierung von Vermarktungsaktivitäten oder von Entwicklungskonzepten umfassen, aber auch

kleinere investive Maßnahmen beinhalten (kleinere Rückbauten, Erschließungsmaßnahmen etc.). Diese Vorgehensweise wird auch als „Anentwicklung“ bezeichnet.

5.4.2 Entwicklung in kommunaler Eigenregie

Wenn die Kommune Flächen erwirbt, die zuständigen Stellen Bauleitplanung und Erschließung durchführen und die baureifen Flächen weiterveräußert werden, kann von einer Entwicklung in kommunaler Eigenregie gesprochen werden. Dieses Verfahren ermöglicht der Kommune den größtmöglichen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung. Ob der Zwischenerwerb ein finanzielles Risiko darstellt und ob die Kommune dieses Risiko zu tragen bereit ist, sollte gerade in Zeiten kommunaler Haushaltsnotlagen eindringlich geprüft werden.

5.4.2.1 Kommune

Der Erwerb der Konversionsflächen durch die Kommune bietet die Chance, durch die Identität von Eigentümer und Planungsträger die städtebaulichen Zielvorstellungen zügig voranzutreiben und effektiv abzusichern. Voraussetzung dafür ist aber nicht nur ein mit den Vermarktungschancen kompatibler Kaufpreis, sondern es sind auch angemessene personelle Ressourcen und Kompetenzen in der Verwaltung erforderlich. Ein besonderer Anreiz der Eigenentwicklung ist gegeben, wenn die berechtigte Erwartung besteht, Planungsgewinne zu generieren und diese zur Finanzierung des Konversionsvorhabens einsetzen zu können. Die kommunale Eigenentwicklung setzt eine effiziente Projekt-

steuerung im politisch-administrativen System der Kommune voraus: Bei großen Konversionsliegenschaften hat sich die Einrichtung eines Konversionsausschusses bewährt, weil hierdurch vielfach eine hohe, parteiübergreifende Identifikation mit der Konversionsmaßnahme erreicht werden kann, die der Qualität und der Zügigkeit des Prozesses zugute kommt. In der Verwaltung sind zahlreiche Zuständigkeitsbereiche berührt, weshalb es sich anbietet, für den zeitlich beschränkten Projektzeitraum eine Anpassung der Verwaltungsstrukturen vorzunehmen (vgl. Praxisbeispiel Würzburg auf S. 73). Wenn es gelingt, eine klare Übertragung der Aufgaben an die Projektgruppen zu vereinbaren, bieten diese interdisziplinären Gremien zur Konversion die Chance, Hierarchien abzubauen, Verfahren zu beschleunigen und damit Kostenvorteile zu erzielen. Wesentlich für eine projektbezogene Organisationsform ist die Benennung eines von allen Beteiligten anerkannten verantwortlichen Projektleiters, der als verlässlicher Ansprechpartner zur Verfügung steht. Die Abstimmung der Projektziele sowie die Entscheidungsfindung können durch eine Lenkungsgruppe erfolgen, in der Mitglieder des Verwaltungsvorstandes vertreten sind. Die Projektleitung fungiert gleichzeitig als Kontaktpartner zu externen Akteuren des Konversionsprozesses. Für den Fall der Entwicklung in der Regie mehrerer Kommunen empfiehlt sich der Einsatz eines Zweckverbandes (alternativ die Gründung einer Projektgesellschaft, siehe unten): Der Zweckverband, eine Körperschaft öffentlichen Rechts, stellt eine häufig eingesetzte formelle Form inter-

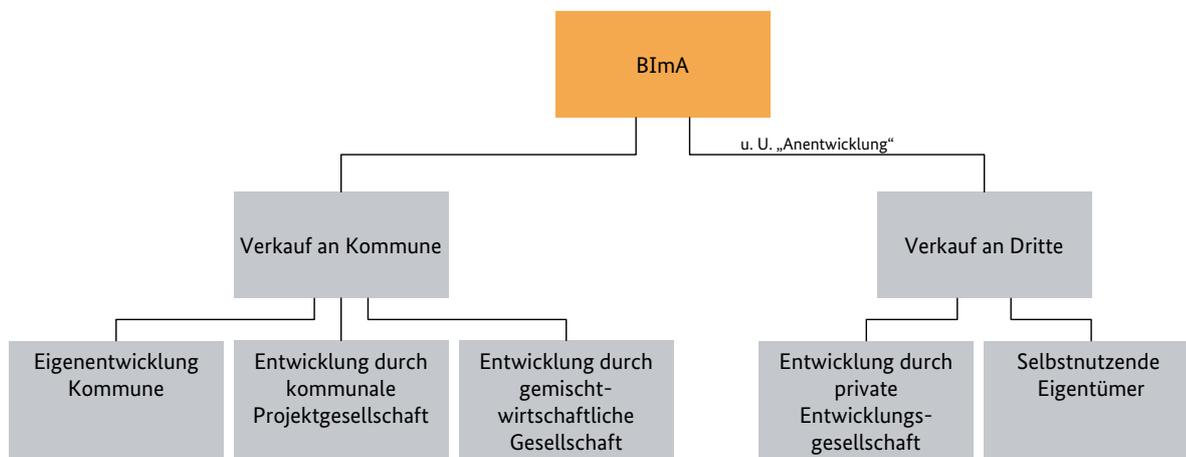


Abb. 56: Überblick über mögliche Entwicklungsmodelle im Konversionsprozess

kommunaler Kooperation dar und ist vielfach aus den Aufgabenbereichen der Ver- und Entsorgung oder des ÖPNV bekannt. In Konversionsfällen wurde diese Organisationsform zur Entwicklung interkommunaler Gewerbestandorte oder Wohnsiedlungen eingesetzt, wie z. B. der Zweckverband Pattonville / Sonneberg. Die 1992 zurückgegebene ehemalige US-Housing-Area Pattonville liegt auf der Gemarkung der Gemeinden Remseck a.N. und Kornwestheim und in der Nähe der Stadt Ludwigsburg. Die drei Kommunen haben sich aus Sorge vor einem sozialen Brennpunkt frühzeitig für ein gemeinsames Engagement entschieden und 1992 den Zweckverband gegründet. Sein Ziel sind die Entwicklung von Pattonville und eines Kasernenareals in Kornwestheim. Für das operative Geschäft hat der Zweckverband einen Geschäftsführer und ein schlankes Verwaltungsteam, wichtige Entscheidungen sind bislang in der Zweckverbandsversammlung im Konsens gefallen. Die Finanzmittel für den Erwerb der ehemaligen

Housing Area wurden auf dem Kreditmarkt beschafft. Die Kommunen haben bis 2012 keine eigenen Haushaltsmittel aufwenden müssen, denn die Einnahmen aus den Flächenveräußerungen haben die Finanzierungskosten, den Kaufpreis und die Erschließungskosten decken können.

5.4.2.2 Entwicklung durch eine kommunale Projektgesellschaft

Für den Konversionsprozess werden nicht selten hundertprozentige Eigengesellschaften der Kommune gegründet. Eine Projekt- oder Entwicklungsgesellschaft übernimmt die Projektsteuerung und damit die Planung und Erschließung sowie Vermarktung und Veräußerung der Liegenschaft. Dieses Modell erweist sich als besonders flexibel, weil es zumindest in Teilen nicht dem kommunalen Haushaltsrecht unterworfen ist. Die Bildung einer kommunalen Projektgesellschaft erfordert keine interne Umorganisation der Verwaltung, weil die enge Bindung an die Verwaltung

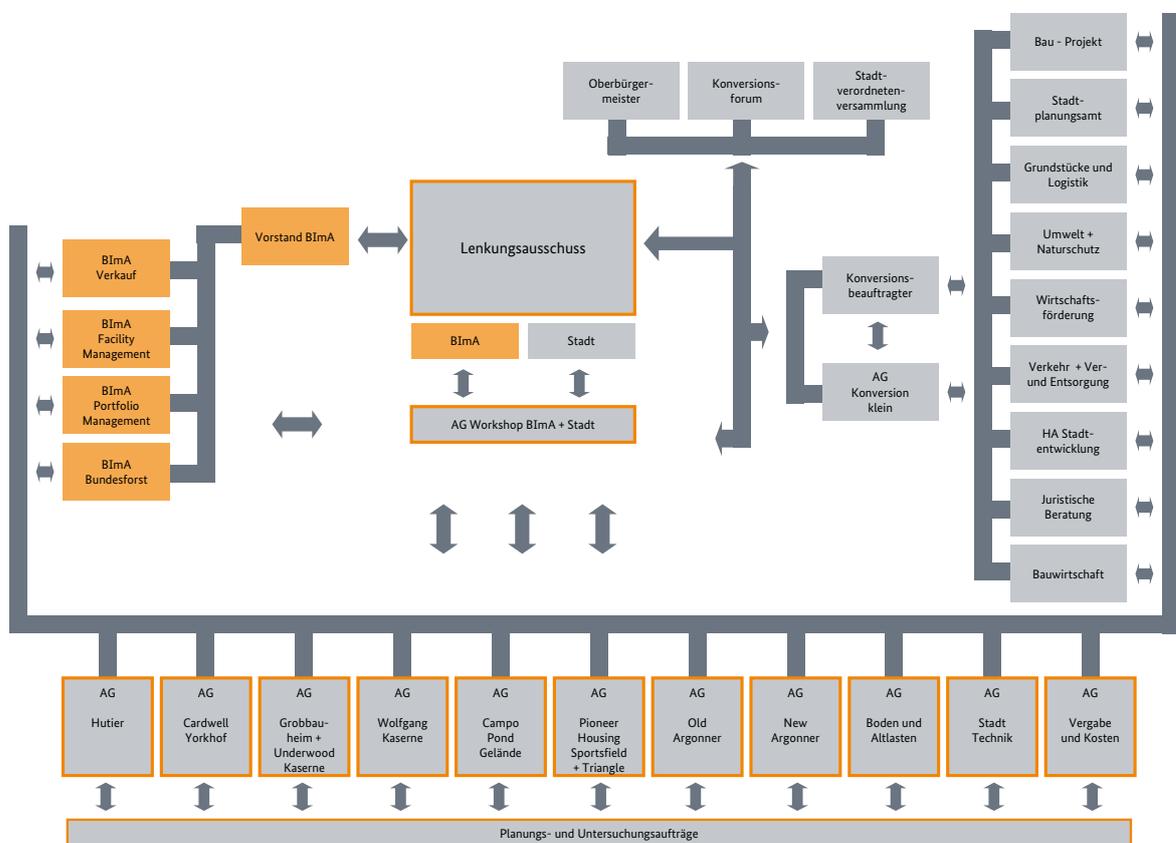


Abb. 57: Organisationsmodell für den Konversionsprozess in Hanau (Hessen)

erhalten bleibt. Allerdings ist die Steuerungswirkung auf die Akteure in der Fachverwaltung nur beschränkt möglich. Die Bildung einer Projektgesellschaft setzt zudem die Freistellung vorhandener oder die Einstellung neuer Mitarbeiter voraus. Das finanzielle Risiko des Konversionsprozesses verbleibt aber wie bei der Eigenentwicklung durch die Kommune alleine bei ihr. Die folgenden Beispiele mit überwiegend kommunaler Beteiligung weisen auf die Anwendungsvielfalt vergleichbarer Organisationsformen hin:

- Bei der Konversion eines Kasernengeländes in Bad Arolsen (Hessen) erwarb die 2006 von der Gemeinde

gegründete BioEnergiePark Nordwaldeck GmbH das Areal und entwickelt seitdem ein Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Profilbildung bei regenerativen Energien.

- Projektgesellschaften können natürlich auch von mehreren öffentlichen Einrichtungen gegründet werden. So haben bei der zivilen Nachnutzung einer Kaserne in Bexbach (Saarland) die Gemeinde Bexbach, der Saarpfalz-Kreis und die Landesentwicklungsgesellschaft die Saarpfalz-Park GmbH gegründet.
- Eine Sonderform des Organisationsmodells kommu-

Organisationsstruktur bei kommunaler Eigenentwicklung: das Beispiel Würzburg (Bayern)

In der Stadt Würzburg wurden seit 2007 vier ehemals von der US-Armee genutzte Liegenschaften zurückgegeben, die wegen ihrer bedeutsamen Lage ein großes Potenzial und wegen ihrer enormen Ausdehnung auch eine große Herausforderung für die Stadtentwicklung darstellen. Die Stadt hat sich bei der Nachnutzung der Leighton Barracks mit dem Erwerb eines 95 ha großen Teilbereichs im August 2012 für die Strategie der kommunalen Eigenentwicklung entschieden und ein geeignetes Organisationsmodell aufgebaut: Die politische Steuerung erfolgt durch den vom Stadtrat eingerichteten Ausschuss Konversion. Auf Verwaltungsebene ist das strategische Entscheidungsgremium die vom Oberbürgermeister geleitete Lenkungsgruppe, der die Dezenten und Geschäftsführer der beteiligten kommunalen Tochterunternehmen angehören. Die operative Umsetzung wird federführend vom Baureferat organisiert, aus dem heraus fünf aufgabenbezogene Arbeitskreise mit dezernatsübergreifender Besetzung koordiniert werden. Ein wesentliches Merkmal des Organisationsmodells für die Entwicklung in kommunaler Eigenregie liegt darin, dass die BImA nicht am Planungs- und Umsetzungsprozess beteiligt ist. Vielmehr ist sie auf die Rolle der Verkäuferin der Grundstücke beschränkt.

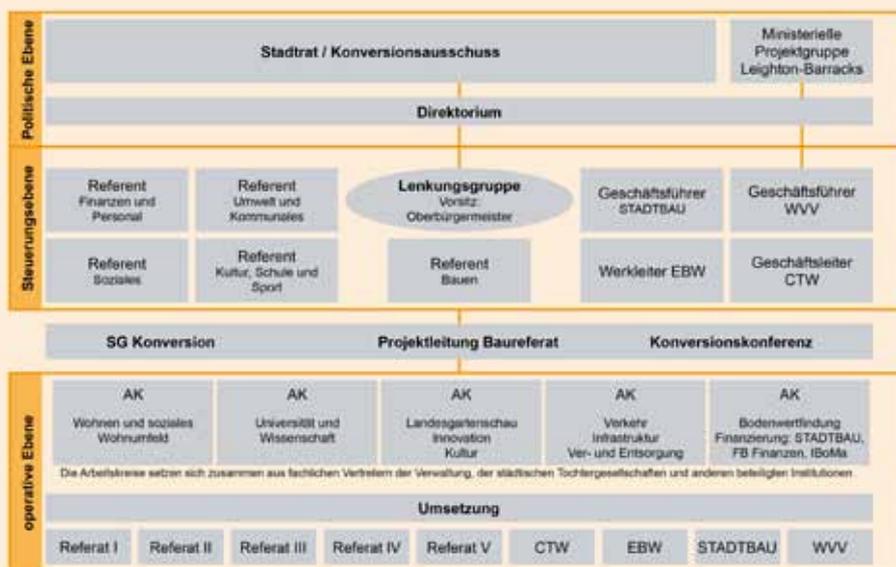


Abb. 58: Organisationsmodell für den Konversionsprozess in Würzburg (Bayern)

nale Projektgesellschaft stellt die Einbindung eines Treuhänders in den Konversionsprozess dar: In Hamburg Neugraben-Fischbek wurde dieser Weg beschritten und die Organisation des Rückbaus und der Vermarktung der Kasernenflächen auf das landeseigene Immobilienverwaltungsunternehmen Sprinkenhof AG treuhänderisch übertragen. Eine weitere Sonderform stellt auf der niedersächsischen Seite desselben Konversionsvorhabens die Einbeziehung der Naturschutz-Stiftung des Landkreises Harburg bei der Entwicklung von Natur- und Erholungsflächen des ehemaligen Übungsgeländes in Neu Wulmstorf dar. Die 1998 vom Kreistag des Landkreises Harburg initiierte Stiftung bietet die Möglichkeit, steuerbegünstigte Spenden und Zustiftungen zu sammeln, mit denen auf dem ehemaligen Übungsplatz die Wulmstorfer Heide als Schutz- und Erlebnisgebiet weiterentwickelt werden kann.

5.4.2.3 Entwicklung durch eine gemischt-wirtschaftliche Gesellschaft

Alternativ zur kommunalen Projektentwicklung besteht die Option zur Gründung einer gemischt-wirtschaftlichen Gesellschaft mit einem oder mehreren Investoren. Dabei steht für die Kommune der Vorteil einer Risikoteilung und Finanzierungsunterstützung einem geringeren Einfluss auf den Gesamtprozess gegenüber. Folgende Beispiele stehen u. a. für diese Organisationsform:

- Die Entwicklungsgesellschaft Cité mbH hat die Nachnutzung einer ehemaligen Wohn- und Verwaltungssiedlung und einer Kaserne der französischen Gaststreitkräfte in Baden-Baden (Baden-Württemberg) zu einem Wohnstandort umgesetzt und sich dabei des Know-Hows von vier Gesellschaftern bedient: der Stadt Baden-Baden, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, einer lokalen Wohnungsbaugenossenschaft sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft der benachbarten Stadt Karlsruhe. Letztere wurde wegen ihrer Erfahrungen mit Militärkonversion in den Prozess eingebunden.
- Die Stadtstrukturgesellschaft Schwabach (Bayern) hat mit ihren Gesellschaftern Stadt Schwabach und Sparkasse Roth erfolgreich die Entwicklung eines Stadtteils aus einer Kaserne gesteuert und sich durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag zusätzlich die Kompetenz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft gesichert.
- Unter Beteiligung einer großen Zahl von Partnern

wurde 1994 die Entwicklungsgesellschaft Wegberg-Wildenrath (Nordrhein-Westfalen) für die Konversion eines 540 ha großen Militärflugplatzes gegründet, auf dem u. a. die Siemens AG mit einem Schienenprüfzentrum angesiedelt werden konnte. Neben der Gemeinde traten der Landkreis Heinsberg, die Kreissparkasse Heinsberg, die Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer, die Landesentwicklungsgesellschaft NRW, EBV Immobilien GmbH und die Volksbank Erkelenz-Hückelhoven-Wegberg als Gesellschafter auf.

Die Organisationsmodelle für Konversionsprozesse sind so vielfältig wie die Liegenschaften und die zu ihrer Entwicklung bereit stehenden Akteure. Es lohnt sich, das für die individuelle Konversionsaufgabe und das spezifische Akteursspektrum geeignete Organisationsmodell zu identifizieren.

5.5 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Das Konzept der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung bei der Konversion von Liegenschaften hängt wesentlich von der jeweiligen Fallkonstellation und der Konkretisierung der Nachnutzungsperspektive ab: Wenn sich beispielsweise eine Nachnutzungsoption der Liegenschaft aufgrund hoher Nachfrage oder wegen eines konkreten Investors bereits herauskristallisiert hat und von der Kommunalpolitik unterstützt wird, macht die offene Suche nach Nachnutzungsideen mit Bürgern z. B. in Form von Bürgerwerkstätten wenig Sinn. Umgekehrt liegt der Einsatz von Bürgerwerkstätten auf der Hand, wenn die Suche nach Nachnutzungsperspektiven erst beginnt. Gerade in Städten, in denen mehrere militärische Liegenschaften aufgegeben wurden oder werden, sind in jüngerer Zeit aufwändige Verfahren der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung umgesetzt worden (vgl. Praxisbeispiele Osnabrück und Mannheim auf S. 75 und 78) Mit diesen Verfahren verbinden die Kommunen in der Regel folgende Ziele:

- Schaffung eines Bewusstseins für eine Stadtpolitik, die langfristig und mit hohem Ressourcenaufwand die Nachnutzung der Militärbrache als Schwerpunkt bearbeiten wird,
- Sammlung von Ideen für die zivile Nachnutzung,
- Akzeptanz der angestrebten zivilen Nachnutzung,
- Aufmerksamkeit für den Standort, um Bewohner oder anderweitige Nutzer für eine angestrebte Entwicklung zu gewinnen,

- Vermarktung der Flächen.

Vielfach werden die Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit mit den Instrumenten der Bürgerbeteiligung eng verknüpft: Ideenwerkstätten mit Bürgern eignen sich z. B. gut als Anlässe für Berichterstattung in den lokalen bzw. regionalen Medien und für konversionsbezogene Newsletter. Gleichzeitig bieten sich attraktive Events (z. B. Konzerte, Sportveranstaltungen, Tag der offenen Tür) an, um nicht nur die Aufmerksamkeit auf das Gelände zu lenken, sondern auch Bürger zu beteiligen (z. B. durch Bürgerbefragungen, Ideenbörsen, Mitmachaktionen). Grundsätzlich unterscheiden sich Formen der Öffentlichkeitsarbeit und der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Branchenentwicklung von denen, die aus der Quartiersentwicklung eingeübt sind. Dies liegt allein schon in der Abgeschlossenheit der Militärareale begründet, denn in der Regel gibt es keine unmittelbar betroffenen Bewohner der Konversionsflächen.

5.5.1 Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit zum Konversionsprozess beginnt bereits in der Orientierungsphase: Stehen Nachnutzungsoptionen bereits fest, kann ihre offene und transparente Kommunikation zur Akzeptanz beitragen. Ist die Nachnutzungsperspektive offen, gilt es Aufmerksamkeit auf das Gelände und seine Entwicklungspotenziale zu lenken. Events, anlassbezogene Presseberichte und Newsletter sind geeignete Kommunikationsmittel in dieser Phase. Wenn informelle Pläne erarbeitet werden, können Wettbewerbsverfahren Anlässe darstellen, um die angestrebten städtebaulichen Ziele zu diskutieren. Derartige Möglichkeiten zur

Kommunikation können auch noch in der Vorbereitungsphase hilfreich sein. Im Rahmen der Umsetzung sollten Visualisierungen von Baufortschritten im Mittelpunkt der Öffentlichkeitsarbeit stehen.

Zielgruppen der Öffentlichkeitsarbeit sind im allgemeinen Bürger und mögliche Investoren. Abhängig von der Nachnutzungsperspektive gilt es, spezifische Instrumente für die anzusprechenden Investorengruppen zu entwerfen. Dafür ist eine enge Abstimmung mit den Vermarktungsaktivitäten der BImA herbeizuführen. Anregend ist in dieser Hinsicht die Zusammenarbeit der Städte Hanau und Osnabrück, die unter dem Dach der Militärkonversion ihre überregionalen Vermarktungsaktivitäten bündeln: Da sie in keiner unmittelbaren Konkurrenz der Standorte stehen, treten sie auf ausgewählten Messen mit einem gemeinsamen Stand auf.

Da Konversionsprozesse häufig lange Zeiträume in Anspruch nehmen, können Kommunikationselemente mit Wiedererkennungswert für die Öffentlichkeitsarbeit hilfreich sein. Ein Slogan wie beispielsweise „KonVisionen“ in Osnabrück stellt diese Wiedererkennung her. Eine ähnliche Funktion übernehmen Leitprojekte, die den Prozess über mehrere Jahre begleiten und den Qualitätsgewinn durch Militärkonversion verdeutlichen: Beispiele dafür sind Bauvorhaben mit außergewöhnlicher Architektur, Sport- und Freizeitanlagen (z. B. Sportstadien) oder auch überregionale Veranstaltungen wie Gartenschauen.

5.5.2 Beteiligung

Die Bedeutung der Beteiligung von Bürgern hat bei Stadtentwicklungsvorhaben in jüngerer Zeit weiter zugenom-

Enge Verknüpfung von stadtweiter Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung: der KonVisionen-Prozess in Osnabrück (Niedersachsen)

2006 fiel die Entscheidung, mit Osnabrück den größten Garnisonsstandort der britischen Truppen außerhalb Großbritanniens komplett aufzugeben. Bereits 2009 war der Abzug abgeschlossen, 160 ha ehemalige Militärflächen fielen an die Bundesrepublik Deutschland zurück. Osnabrück hat sich ab Bekanntwerden der Schließung intensiv mit den Perspektiven nach dem Abzug beschäftigt und den Diskussionsprozess von Anfang an durch einen systematischen Ansatz von Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung flankiert. Die gesamte Stadtöffentlichkeit wird seither über ein außerordentlich umfassendes und aktuelles Internetangebot, über Broschüren und Newsletter sowie über aktive Pressearbeit informiert. Eine Beteiligung der Bürgerschaft am Gesamtprozess erfolgt über Bürgerforen, Busexkursionen, Ausstellungen und ein – allerdings nur mäßig angenommenes – Internetforum. Die intensive Bürgerbeteiligung im Planungsprozess erfolgte auf zwei räumlichen Ebenen:

- Perspektive Gesamtstadt mit vier Militärbereichen:

Ein „PERSPEKTIVPLAN_Konversion“ wurde 2008 in einem dialogorientierten Planungs- und Beteiligungsprozess erarbeitet, der drei öffentliche Foren und zwischengeschaltete Workshopphasen umfasste. Den Auftakt stellte ein öffentliches Forum „Impulse“ im April 2008 dar. Im Beisein von mehr als 200 interessierten Bürgern und externen Impulsgebern wurde erstmals über den anstehenden Konversionsprozess informiert und diskutiert. Unter Anleitung eines externen Büros wurden anschließend gemeinsam mit interessierten Bürgern individuelle Prägnungen und zukünftige Anforderungen für vier Konversionsareale erarbeitet („Lager Eversburg“, Kasernen „Westerberg“, „Winkelhausen“ und „Dodesheide“). Im Rahmen eines zweiten öffentlichen Forums „Ideen“ wurden diese Rahmenanforderungen und Ideensammlungen vorgestellt. Der im Mai 2008 durchgeführten Veranstaltung schloss sich eine erneute Workshopphase an, in der der Ideenpool für die vier Liegenschaften weiterentwickelt und in ein gesamtstädtisches Leitbild eingeordnet wurde. Im August 2008 wurden im Rahmen des letzten Forums „Perspektiven“ die inzwischen zu einem „PERSPEKTIVPLAN_Konversion“ zusammengestellten Ergebnisse der vorangegangenen Arbeitsphasen vorgestellt. Damit lagen als Grundlage für die weiteren standortspezifischen Entwicklungen und Planungen der vier benannten Liegenschaften stadt-öffentlich erarbeitete Vorschläge vor.
- Perspektive Einzelliegenschaften:

Für die vier Einzelliegenschaften wurden weitere Qualifizierungen durch städtebauliche Wettbewerbsverfahren vorgenommen, die ebenfalls von Informations- und Diskussionsveranstaltungen sowie Ausstellungen begleitet wurden. Diese Beteiligungsformen gingen der formellen Bürgerbeteiligung der Bauleitplanung voraus.



Abb. 59: Schaubild zur Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Konversion in Osnabrück (Niedersachsen)

men. Dies ist auch an Konversionsprozessen abzulesen, in deren Rahmen immer umfangreichere, vielfach den gesamten Prozess begleitende Teilnehmungsformate organisiert werden. In Bezug auf die drei benannten Phasen eines Konversionsprozesses können folgende Empfehlungen gegeben werden:

- **Orientierungsphase:**

Ziel dieser meist weit vor der Rückgabe einsetzenden ersten Phase ist es, Bürger auf die sich durch die Konversion ergebenden Entwicklungspotenziale aufmerksam zu machen. Viele Kommunen verbinden diese Information mit der Aufforderung an die Bürger, Nachnutzungsideen zu formulieren. Dabei kommen sowohl online- als auch veranstaltungsbasierte Verfahren zum Einsatz. In Nordrhein-Westfalen unterstützt die landeseigene Gesellschaft NRW.urban GmbH die Konversionskommunen bei Perspektivwerkstätten, die der Ideenfindung dienen. Diese im Rahmen von Stadtentwicklungsprozessen bereits eingeführten Verfahren finden mittlerweile auch in anderen Fachplanungen ihren Einsatz, wie z. B. im Bereich des Naturschutzes. So wurde – erstmals in Bayern – im ersten Halbjahr 2013 im Südteil der ehemals militärisch genutzten Fröttmanner Heide in München vor dem förmlichen Ausweisungsverfahren für ein Naturschutzgebiet ein Bürgerdialog gestartet. Schon in der Orientierungsphase ist ein zielgruppendifferenzierter Einsatz von Teilnehmungsinstrumenten zu empfehlen. Wenn das Ziel der Teilnehmung vorab formuliert und der Umgang mit den Ergebnissen klar umschrieben ist, sind von der Bürgerbeteiligung besonders positive Impulse zu erwarten. Die Erarbeitung von Eckpunkten der Konversion und die Definition von Leuchtturmprojekten können solche Produkte sein, auf die ein Teilnehmungsprozess in der Orientierungsphase fokussiert.

In dieser Phase können auch – wenn geeignete Gebäude oder Flächen vorhanden sind – bürgerschaftliche Zwischennutzungen (vgl. Kap. 5.3.8) initiiert werden, die zur Identifikation der Bürger mit der Liegenschaft beitragen. Beispielhaft seien hier Probenräume für Bands oder Sportgelände für Sportvereine genannt.

- **Vorbereitungsphase:**

In dieser Phase erfolgt die Konkretisierung der Nachnutzung über alle Ebenen – von der Bestandsaufnahme bis zur Finanzierung. Es empfiehlt sich, transparente Teilnehmungsprozesse zu Konzepten und infor-

mellen Plänen zu organisieren. Für die bürgernahe Erarbeitung der Konzepte und Pläne steht das Beispiel Osnabrück (vgl. Praxiskasten auf S. 75 f.). In der niedersächsischen Stadt wurden auch öffentliche Begehungen der Kasernenareale und Aktionstage eingesetzt, ergänzt um temporäre Nutzungen von Gebäuden und Flächen für Events, Kultur- oder Sporteinrichtungen, um Aufmerksamkeit auf die ehemaligen Militärareale zu lenken und diese erlebbar zu machen.

- **Umsetzungsphase:**

In der Umsetzungsphase konzentrieren sich die Aktivitäten auf aktuelle Informationen zu den Fortschritten im Konversionsprozess. Tage der offenen Tür oder vergleichbare Aktionen halten das Interesse der Bürger aufrecht und ermöglichen nicht nur eine Prüfung des Resultats der vorherigen Teilnehmung, sondern auch die Aneignung der ehemals unzugänglichen Bereiche.

5.6 Finanzierung der Nachnutzung militärischer Liegenschaften

5.6.1 Kostenbestandteile

Die beschriebenen Chancen, aber auch Einschränkungen der Nachnutzung militärischer Liegenschaften aufgrund ihrer Vorprägung legen es nahe, die Nachnutzungssuche eng mit der Prüfung der Wirtschaftlichkeit von Entwicklungsoptionen zu verknüpfen. Auf diesen Sachverhalt geht bereits Kap. 5.2.2 ein, indem schon in der Orientierungsphase die Wirtschaftlichkeitsprüfung parallel zur konkretisierenden Planung als Verfahrensansatz der Nachnutzungssuche vorgeschlagen wird. Frühzeitig alternative städtebauliche Entwürfe auf ihre Folgen für den Gesamtaufwand zu untersuchen ist im Hinblick auf einen zügigen und realitätstauglichen Konversionsprozess zu empfehlen. In eine solche Kostenschätzung sollten folgende Kostenpositionen einfließen (vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1997, S. 95 ff):

Unmittelbar liegenschaftsbezogene Kosten:

- **Kosten für die planerische Grundlagenermittlung:** Im Kap. 5.1 werden die Aspekte der planerischen Grundlagenermittlung beschrieben. Ein schrittweises, auf die Verwertung für informelle und formelle Planungen ausgerichtete Erhebungsverfahren kann zur Kostenreduzierung beitragen.
- **Planungskosten für informelle und formelle Planungen**

sowie dazugehörige sektorale Gutachten:

Qualitätvolle informelle Planungen reduzieren den Aufwand bei den formellen Planungen. In dieser Hinsicht können kurzfristig kostenträchtige Wettbewerbsverfahren in den späteren Phasen ggf. zu Einsparungen führen. Städtebauliche Alternativentwürfe, die insbesondere auch die Folgekosten für Infrastruktur und Erschließung berücksichtigen, tragen zur Kostentransparenz bei. Notwendige sektorale Gutachten z. B. zu Kontaminationen und Infrastruktur können wegen der Flächengröße ggf. erhebliche Kosten verursachen. Mit der BImA sollten zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Vereinbarungen über mögliche Mitfinanzierungen getroffen werden.

- Kosten zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Bebaubarkeit (Ordnungsmaßnahmen, insbesondere Erschließung und Infrastruktur):
Eine die Vorprägung der Liegenschaft berücksichtigende städtebauliche Konzeption hilft, die Ausgaben für diese Maßnahmen zu begrenzen. Grundsätzlich gilt: Je größer der Anteil öffentlicher Flächen und je umfangreicher die erforderliche technische Infrastruktur, desto teurer wird die Maßnahme für die Kommune. Dies betrifft sowohl die Investitionen als auch deren Unterhaltung. In zahlreichen Konversionsvorhaben haben späte Funde z. B. von kontaminiertem Bauschutt

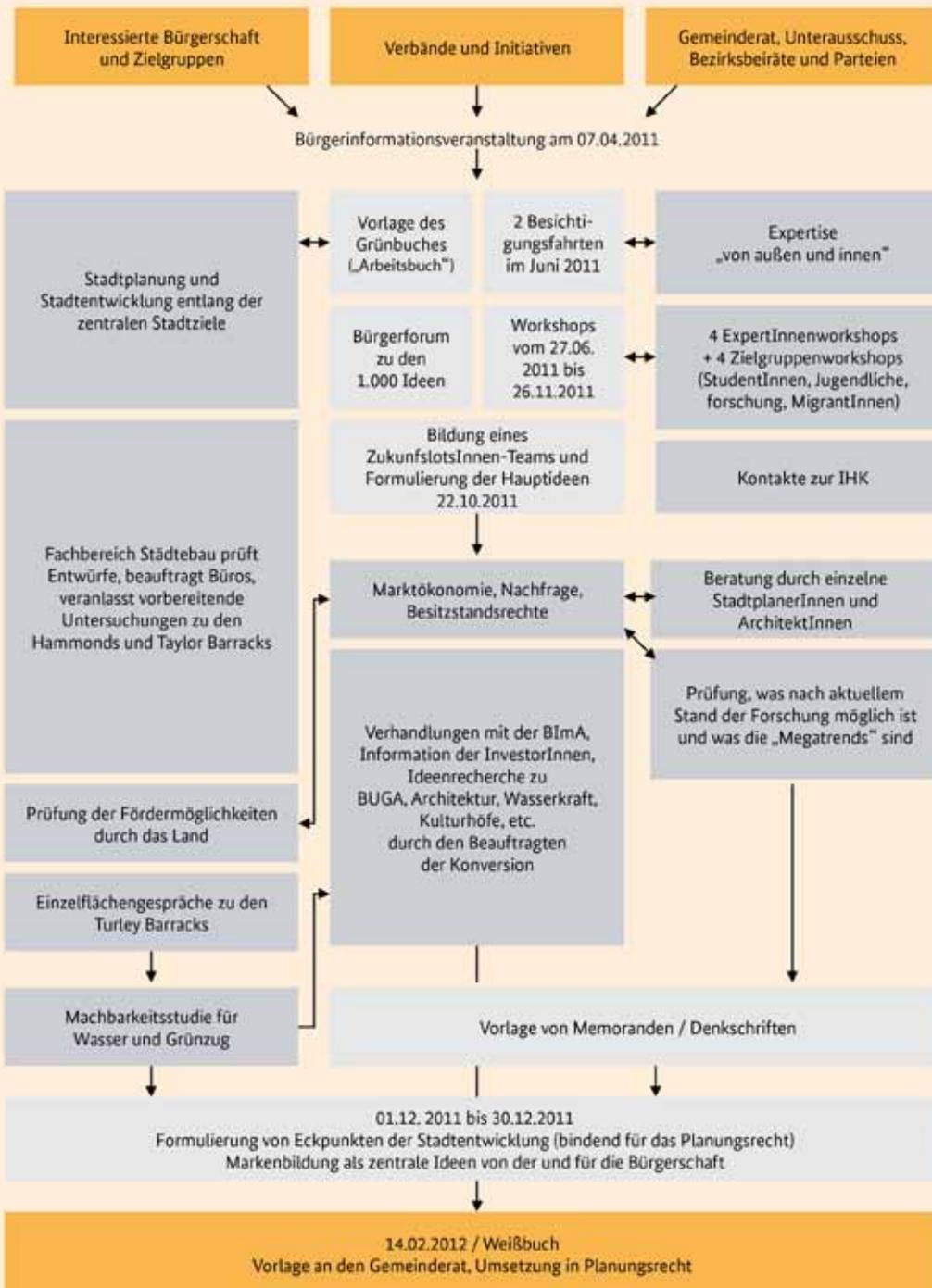
oder von Gebäudeschadstoffen zu unerwarteten Kostensteigerungen geführt, die mit einer gründlichen Prüfung ggf. hätten vermieden werden können. Auf der kommunalen Einnahmenseite sind Überlegungen hinsichtlich beitragsfähiger Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB bzw. entsprechender Vorschriften der Kommunalabgabengesetze der Länder anzustellen.

- Kosten zur Bewältigung der sonstigen fachlich-rechtlichen Auflagen (insbesondere Eingriffs- / Ausgleichsregelung):
Der Zusammenhang von städtebaulichen Zielvorstellungen und Kosten für Kompensationen von Eingriffen ist offensichtlich: Eine die Vorprägung berücksichtigende Planung kann sowohl der Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellung, der Einhaltung von Auflagen als auch der Minimierung von Kosten dienen.
- Kosten zur Herstellung, Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen:
Hierzu zählen sowohl Kosten für die Ertüchtigung von Bestandsgebäuden als auch der (Ersatz-)Neubau sowie Kosten für Einrichtungen der Strom- oder Wärmeergewinnung.
- Sonstige Kosten der Liegenschaftskonversion (Verkehrssicherung, Zwischennutzung, Vermarktung, Finanzierung):
Inwieweit die BImA als Eigentümerin u. a. Kosten für

„Weißbuch Konversion“ in Mannheim (Baden-Württemberg): Beispiel für einen umfangreichen Beteiligungsprozess in der Orientierungsphase

Bis 2013 werden in Mannheim auf einer Gesamtfläche von 510 ha insgesamt acht Liegenschaften von der US-Armee zurückgegeben. Auf diese Stadtentwicklungsaufgabe bereitet sich Mannheim durch einen bürgerschaftlichen Dialogprozess vor: Im April 2011 startete die Stadt mit einer Informationsveranstaltung. Anschließend folgte eine Ideensammlung, bei der 1.000 Meldungen von Bürgern zusammengetragen wurden. Ein „Grünbuch“ als Arbeitsmaterial und Besichtigungsfahrten bildete die Grundlage für die folgenden Workshops, von denen einige themenzentriert, andere wiederum auf Zielgruppen ausgerichtet waren. So wurden beispielsweise mit Jugendlichen, Studierenden und Migranten eigene Workshops durchgeführt. Für die Moderation dieser Arbeitsgruppen fanden sich 18 ehrenamtliche Zukunftslotsen. Sie fungieren auch für den weiteren Prozess als bürgerschaftliche Vertreter und Ansprechpartner für bestimmte Themen und Flächen. Der Prozess mündete in ein vom Stadtrat verabschiedetes Eckpunktepapier mit den wichtigsten Elementen des folgenden Verfahrens (u. a. Gründung einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft, Durchführung weiterer Workshops und einer Zukunftskonferenz). Mittlerweile wurde auch die im Prozess erarbeitete Idee der „Bundesgartenschau 2023“ durch politischen Beschluss untermauert. Die Ergebnisse wurden im Februar 2012 in einem „Weißbuch Konversion“ anschaulich dokumentiert.

BÜRGERSCHAFT IN MANNHEIM



die Verkehrssicherung oder Vermarktung anteilig übernimmt, gilt es frühzeitig zu klären. Vorfinanzierungskosten können wegen des meist langen Zeitraums der Konversion eine nicht unerhebliche Bedeutung im Finanzierungskonzept spielen. Vor diesem Hintergrund ist Konversionskommunen bei kommunaler Eigenentwicklung zu empfehlen, bei geringer Nachfrage die Liegenschaft ggf. abschnittsweise zu erwerben.

Mittelbare Kosten der Konversion:

Nicht alle Kosten einer Konversion beziehen sich unmittelbar auf die Liegenschaft: So können ggf. Folgekosten für eine Kommune entstehen, weil die Bewohner neu entstandener Quartiere oder neu angesiedelter Unternehmen den Ausbau oder die Erweiterung von Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf sowie der technischen und sozialen Infrastruktur außerhalb des Gebiets erfordern. Dies kann im Hinblick auf soziale Infrastruktur z. B. Kindergärten oder Schulen oder bei technischer Infrastruktur u. U. die Dimensionierung von Kläranlagen betreffen. Diese Folgekosten sind ebenso abzuschätzen wie die zusätzlichen Betriebs- und Unterhaltungskosten, die für Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur auf Dauer anfallen.

5.6.2 Kosten- und Finanzierungsplanung

Die beschriebene Abhängigkeit von städtebaulicher Planung und Kostenschätzung verdeutlicht die Notwendigkeit einer ständig fortzuschreibenden systematischen Kosten- und Finanzierungsplanung. In einem ersten Schritt dient eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Abschätzung der Rentierlichkeit einer Gesamtmaßnahme. Von Rentierlichkeit wird dann gesprochen, wenn sich die Branchenentwicklung aus sich selbst finanzieren kann, d. h. die Kosten für Erschließung und Rückbau, Altlastensanierung und ggf. öffentliche Räume etc. durch Grundstückserlöse gedeckt werden können. Rentierliche Vorhaben der Konversion finden sich an nachfragestarken Standorten. Gibt es keine Aussicht darauf, dass eine als städtebaulich bedeutsam eingestufte Konversion rentierlich wird, können Städtebauförderungsmittel, aber auch andere staatliche Unterstützungsprogramme zum Einsatz kommen.

Grundsätzlich lassen sich zwei Finanzierungsmodelle unterscheiden:

- Finanzierungsmodelle bei Rentierlichkeit:
Wenn die Rentierlichkeit einer Konversion erwartet werden kann, ist die Entwicklung durch Dritte denkbar:

Das Grundstück wird an einen Investor veräußert und dieser durch Bauleitpläne und städtebauliche Verträge an die städtebaulichen Entwicklungsziele gebunden. Mögliche Wertzuwächse der Entwicklung außerhalb der gutachterlich bewerteten Faktoren des Verkehrswertes verbleiben beim Investor, im Zuge von eigenen Wertschöpfungsmaßnahmen ebenso bei der BImA. Verluste natürlich auch. Werden Art und Maß der Nutzung wertbeeinflussend nach Verkauf im Zuge der Entwicklung erhöht, partizipiert die BImA anteilig gemäß der kaufvertraglichen Regelungen. Denkbar ist aber auch ein kommunales Engagement: Die Kommune oder eine kommunale Gesellschaft entwickelt die Liegenschaft und Planungsgewinne werden zur Finanzierung öffentlicher Infrastruktur eingesetzt. Sollten die städtebaulichen Ziele nicht anders erreicht bzw. das öffentliche Interesse nicht gesichert werden können, ist der Einsatz von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts zu erwägen.

- Finanzierungsmodelle bei Nicht-Rentierlichkeit:
Bei erwarteter Unrentierlichkeit gibt es im Grundsatz vergleichbare Handlungsoptionen: Unabhängig davon, ob die Liegenschaftsentwicklung durch einen Privaten oder in kommunaler Eigenregie erfolgt, können unrentierliche Kosten durch die Städtebauförderung übernommen werden, wenn eine entsprechende Gebietskulisse festgelegt und das Gebiet im Programm aufgenommen wurde. Für den Privaten bietet sich ggf. zusätzlich die Möglichkeit der Steuerersparnis (§§ 7 h, 10 f, 11 a EStG) als Finanzierungshilfe an.

Bei Konversionsmaßnahmen hat es sich bewährt, Ausgaben als Kostenarten zumindest nach folgenden Gruppen zu gliedern:

- Kosten der Vorbereitung, Planung und weiteren Ermittlung (Gutachten, Studien etc.),
- Kosten der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB und
- Kosten der Durchführung von Baumaßnahmen nach § 148 BauGB.

Dem werden als Einnahmegruppen

- Grundstückserlöse,
- Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB,
- Förderungen bzw. Zuschüsse sowie
- sonstige Einnahmen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Erträge aus der Zur-Verfügung-Stellung von Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Dritter)

gegenübergestellt. Die Zusammenführung und Fortschreibung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht, wie sie vor Vollzug einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme nach § 149 BauGB erforderlich ist, erscheint im Hinblick auf Kostentransparenz auch dann angeraten, wenn diese Instrumente des besonderen Städtebaurechts nicht zum Einsatz kommen.

5.6.3 Finanzierungsmöglichkeiten

Die BImA als Eigentümerin der Liegenschaft zeigt vielfach Bereitschaft sich an den Kosten für den Planungsprozess oder an sogenannten Anentwicklungskosten (vgl. S. 70 f.) zu beteiligen. Von besonderer Bedeutung sind bei Konversionsprozessen aber auch Förderprogramme, denen unterschiedliche Förderprinzipien zugrunde liegen:

- **Förderung unrentierlicher Kosten:**
Die strukturpolitische und städtebauliche Verantwortung für die Bewältigung von Konversionsfolgen liegt gemäß der föderalen Aufgabenverteilung des Grundgesetzes primär bei den Ländern und Kommunen. Die Länder können allerdings vom Bund und der Europäischen Union mitfinanzierte Förderprogramme einsetzen, insbesondere die Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) und die Europäischen Strukturfonds. Soweit Konversionsstandorte innerhalb des GRW-Fördergebietes liegen, können unter bestimmten Voraussetzungen sowohl Investitionen der gewerblichen Wirtschaft zur Schaffung neuer bzw. zur Sicherung bestehender Dauerarbeitsplätze, als auch Investitionen in den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur (u. a. zur Erschließung von Gewerbeparks und zur Wiederherrichtung brachliegender Flächen) gefördert werden (vgl. Praxisbeispiel Pirmasens-Husterhöhe auf S. 82). Auch die Erstellung regionaler Entwicklungskonzepte kann durch die GRW unterstützt werden.
Weitere spezifische Anreizförderungen liegen in verschiedensten Fachprogrammen vor, besonders umfangreich sind derzeit die energetischen Gebäudesanierungsprogramme, die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ausgereicht werden. Weiterhin kann die Denkmalpflege in den Fällen unterstützen, wo Bau Denkmäler im Nachnutzungskonzept Berücksichtigung finden.
Die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung folgen ebenfalls dem Prinzip der Förderung der unren-

tierlichen Kosten. Damit sollen Kommunen bei ihren städtebaulichen Zielen unterstützt werden, indem nicht rentierliche Kosten anteilig von Bund und Land mitfinanziert werden (vgl. Praxisbeispiel Schwabach auf S. 83). Den unterschiedlichen Programmen der Städtebauförderung liegen spezifische inhaltliche Ausrichtungen zugrunde. Das Programm Stadtumbau West findet bei der Militärkonversion am häufigsten Anwendung. Die Förderung erfolgt gebietsbezogen, Fördergegenstand ist die städtebauliche Gesamtmaßnahme. Im Falle der Förderung als Gesamtmaßnahme sind grundsätzlich alle unrentierlichen Ausgaben der Gemeinde, die für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung anfallen, zuwendungsfähig (Näheres regeln die Städtebauförderungsrichtlinien der Länder). Die Förderpraxis unterscheidet sich in den Ländern: In der Regel findet Förderung von Konversionsmaßnahmen unter Anwendung des Sanierungsrechts (§§ 136 ff BauGB) oder des Entwicklungsrechts (§ 165 ff BauGB) statt. Mit der BauGB-Novelle 2004 eingeführt, kommt seither auch die Anwendung des Stadtumbaurechts (§ 171 a - d BauGB) in Betracht. In erster Linie werden Städtebauförderungsmittel für Konversionsflächen gewährt, die in Ortslagen liegen und bei denen eine städtebauliche Entwicklung mit Blick auf eine geordnete Regionalentwicklung sinnvoll ist. Den betroffenen Kommunen ist zu empfehlen, zur Klärung einer Fördermöglichkeit mit den Städtebauförderungsreferaten der zuständigen Länderministerien Kontakt aufzunehmen (vgl. Kontaktadressen im Anhang dieses Praxisratgebers).

- **Aufgabenbezogene Förderung:**
Auch für die Umsetzung ausgewählter gemeinwohlorientierter Aufgaben werden Förderprogramme angeboten. Beispielhaft sei hier das KfW-Programm „Investitionskredit Kommune - Kita-Ausbau“ genannt, mit denen Kommunen zinsgünstige Kredite zum Ausbau ihrer Kindertagesstätten erhalten.

Staatliche Förderung wird – abhängig vom jeweiligen Programm – als nicht rückzahlbarer Zuschuss oder als zinsgünstiger Kredit gewährt. Förderempfänger können je nach Programm Kommunen, soziale Träger, Unternehmen, andere juristische, aber auch natürliche Personen sein. Die vorliegende Programmviefalt auf Bundesebene und die Unterschiedlichkeit in den Ländern erlaubt in diesem Ratgeber keine konkreten Empfehlungen zu den Möglichkei-

ten öffentlicher Förderung in Konversionsprozessen. Im Grundsatz sind folgende Verfahren anzuraten: Wenn ein Überblick über die Kostenbestandteile vorliegt, sollte die Kommune Kontakt mit den zuständigen Ansprechpersonen aus den Bewilligungsbehörden oder Ministerien aufnehmen, um die Chancen auf Förderung zu prüfen. Dabei hat sich als Erfolg versprechend herausgestellt, den Förderantrag nach Unterstützung sowohl an den Kostenbestandteilen der Konversionsmaßnahme (vgl. Kap. 5.6.1) als auch an konkreten Vorhaben (z. B. Stadtmuseum, Innovationszentrum etc.) auszurichten. Eine besondere Einnahmequelle – keine Förderung – stellt die Vergütung für Strom aus Fotovoltaikanlagen nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) dar, die die Grundlage des Betriebs von PV-Anlagen auf zahlreichen Konversionsarealen ist.

5.7 Grundstücks- und Vertragsmanagement

Eigentümerin der Konversionsliegenschaften ist die BImA, deren Aufgabe es ist, nicht mehr benötigte Liegenschaften wirtschaftlich zu verwerten. Als maßgebliche Akteure der

Grundstücks- und Vertragsangelegenheiten treten BImA, Kommune, Investor als Nutzer oder Entwickler und u. U. das Land auf. Wichtige Grundlage der Grundstücksverkäufe sind zwei Regelungen:

- Die BImA ist verpflichtet, die Konversionsgrundstücke zum Verkehrswert zu veräußern. Die Regelung, wonach der Bund Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf (§ 63 Abs. 3 BHO) gilt in vollem Umfang auch für die BImA. Im BImAG wird ihr die entsprechende Verpflichtung übertragen.
- Bei Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand sind seit 1997 die Mindestanforderungen der Europäischen Kommission zu beachten, mit denen staatliche Beihilfen ausgeschlossen und ein transparenter Wettbewerb sichergestellt werden sollen.¹⁰

In der Folge veräußert die BImA Grundstücke im bedingungslosen Bieterverfahren (vgl. Kap. 5.7.1) an Dritte oder im Rahmen der Erstzugriffsoption an die Kommunen bzw. öffentliche Interessensträger (vgl. Kap. 5.7.2) auf der Basis einer Verkehrswertermittlung (vgl. Kap. 5.7.3).

Privater Entwickler erhält Förderung durch Land und Bund: das Beispiel Pirmasens-Husterhöhe (Rheinland-Pfalz)

Ein 90 ha großes Areal des US-Militärstandortes wurde 1997 zurückgegeben. Die Entwicklung von 21 ha Fläche im Südtel des Geländes erfolgte durch eine private Investorengruppe. Das Gelände wurde durch die Oberfinanzdirektion an die Investorengruppe veräußert. Diese schloss 2001 einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Pirmasens und dem Land ab. Darin verpflichtet sich die private Seite, die Fläche entsprechend dem vereinbarten Konzept zu einem Fachhochschul-, Technologie- und Wohnstandort zu entwickeln und dabei innerhalb von 15 Jahren private Investitionen in Höhe von 60 Millionen Euro auszulösen. Die Stadt unterstützt die Entwicklung über die finanzielle Förderung von Ordnungsmaßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Weitere Regelungen im Vertrag betreffen die Übertragung der Aufgabe der Erschließung, die durch Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) finanziert wird, sowie die Projektsteuerung. Das Land wiederum sicherte dem Investor einen langjährigen Mietvertrag für die von ihm zu bewirtschaftenden Gebäude der Fachhochschule zu.



Abb. 61: Blick auf das Fachhochschulgelände in Pirmasens-Husterhöhe (Rheinland-Pfalz)

¹⁰ vgl. Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03), ABI. NI: C 209 v. 10.07.1997, S. 3-5.

5.7.1 Verkauf an Dritte: das bedingungsfreie Bieterverfahren

Militärische Konversionsliegenschaften sind Flächen, die erst mit der Rückgabe an die BImA am Marktgeschehen teilnehmen. Grundsätzlich verkauft die BImA bebaute und unbebaute Grundstücke nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren. Als hinreichend publiziert gilt in der Regel, wenn ein Exposé über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, in Immobilienanzeigen oder im Internet bekannt gemacht worden ist. Bedingungsfrei bedeutet, dass grundsätzlich jeder Käufer das bebaute oder unbebaute Grundstück kaufen und für

seine wirtschaftlichen Zwecke nutzen kann. Die Veräußerung erfolgt nach Annahme des wirtschaftlichsten Angebotes und stellt wegen dieser Verfahrenswahl grundsätzlich keine staatliche Beihilfe dar. Praxis der BImA ist es, das Ergebnis des Bieterverfahrens anhand einer Wertermittlung zu plausibilisieren und damit festzustellen, ob der volle Wert nach § 63 Abs. 3 BHO erzielt wurde. Wenn eine Kommune einen nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienenden Grunderwerb anstrebt (vgl. Kap. 5.7.2), kann sie sich am Bieterverfahren beteiligen und erhält den Zuschlag, wenn sie das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

Stadtumbau West-Förderung im O'Brien-Park in Schwabach (Bayern)

Das 40 ha große Areal der ehemaligen O'Brien-Kaserne am Innenstadtrand von Schwabach wurde 1992 zurückgegeben. Die Stadt hatte sich frühzeitig entschieden, auf dem Areal einen lebendigen Stadtteil in Mischnutzung zu entwickeln. Zügig konnten Grundstücke, die zur Gewerbenutzung prädestiniert waren, veräußert werden. Ebenso zügig wurden wegen der damals geltenden Verbilligungsgrundsätze des Bundes Kultur- und Bildungseinrichtungen in Kasernengebäuden untergebracht. Die Nachfrage nach Wohnnutzung stellte sich aber über zehn Jahre nicht ein und die Stadt musste feststellen, dass sie nur mit einer qualifizierten Rahmenplanung

und gezielten Investitionen in die öffentliche Infrastruktur das ehemalige Kasernenareal für eine Wohnnutzung attraktiv machen konnte. Vor diesem Hintergrund wurde ein Teil der ehemaligen O'Brien-Kaserne 2005 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgelegt und die Gesamtmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Insbesondere die Anlage eines Quartiersplatzes und des sogenannten Museumsparks mit Erweiterung des in einem ehemaligen Kasernengebäude angesiedelten Stadtmuseums haben als Städtebauförderungsprojekte dem Standort zu einem städtebaulichen Qualitätsgewinn verholfen. In der Folge stieg die Nachfrage nach Wohnraum so stark an, dass 2013 voraussichtlich alle Wohngebäude mit insgesamt 200 Wohneinheiten fertig gestellt sein werden und damit die Fördermaßnahme abgeschlossen wird. Bis 2012 wurden folgende förderfähigen Kosten berücksichtigt:

- Vorbereitung (einschl. Dokumentation): 204.000 Euro
- Ordnungsmaßnahmen: 1.275.000 Euro
- Baumaßnahmen: 4.433.000 Euro

Erschließungskosten wurden bzw. werden in unterschiedlicher Form erhoben: Für die Erschließung der gewerblichen Grundstücke wurde eine Pauschale in die Grundstückspreise eingerechnet. Bei großen Anliegerstraßen im zuletzt entwickelten Süden des Gebiets werden in Zukunft Erschließungsbeiträge von den Anliegern erhoben.



Abb. 62: Blick auf den O'Brien-Park in Schwabach (Bayern)

5.7.2 Verkauf an die Kommune: Erstzugriffsoption der Kommune

Bei Vorlage bestimmter Maßgaben und Bedingungen ermöglicht der Bund den Kommunen den Erwerb von ehemals durch die Bundeswehr oder die Gaststreitkräfte genutzten Liegenschaften zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert (voller Wert nach § 63 der BHO), ohne dass die BImA das oben beschriebene Bieterverfahren durchführt. Basis für diese sogenannte Erstzugriffsoption ist ein Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21. März 2012. Diese Erstzugriffsoption gilt für Gebietskörperschaften sowie für privatrechtliche Gesellschaften bzw. Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt sind.

Zweckerklärung der Kommune – Grunderwerb zur Erfüllung kommunaler Aufgaben

Die Erstzugriffsoption besteht nur, wenn der Grunderwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunal-

verfassung bzw. Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Der Aufgabenbereich einer Gemeinde umfasst sowohl Angelegenheiten des eigenen als auch des übertragenen Wirkungskreises. Auf der Grundlage der kommunalrechtlichen Allzuständigkeit im eigenen Wirkungskreis ist das Aufgabenspektrum einer Gemeinde sehr weit gefächert. Gemeindliche Aufgaben in diesem Sinne sind z. B. regelmäßig die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Wohnungsfürsorge oder Maßnahmen zur strukturellen Entwicklung. Die konkrete Bewertung muss sich an den Gegebenheiten des Einzelfalles orientieren. Die Gemeinde muss eine verbindliche Erklärung zum Zweck der beabsichtigten Nutzung abgeben.

Soweit erforderlich, legt die Gemeinde zukünftige zivile Nachfolgenutzungen – unabhängig von der Eigentümerschaft – im Rahmen ihrer Planungshoheit fest. Grundlage für die Zweckerklärung sollten somit regelmäßig mindestens eine informelle, die Grundzüge der städtebaulichen Planung darlegende Konzeption der Kommune sowie kommunale Grundsatzbeschlüsse zu dieser zivilen Nachfolgenutzung sein. Die BImA verpflichtet sich, der Kom-

Exposé der Stadt Fürstenau (Niedersachsen) und der BImA für das Bieterverfahren der Pommernkaserne

Das 330 ha große Kasernengelände mit Übungsplatz in Fürstenau wurde 2007 zurückgegeben. 2006 hatten die Stadt Fürstenau und die BImA gemeinsam ein Exposé für das Bieterverfahren erarbeitet und veröffentlicht. In den Informationen des Exposés waren bereits denkbare logistische oder touristische Nachnutzungen angelegt. Neben der notwendigen Beschreibung der Liegenschaft mit Gebäude- und Flächenbestand standen wichtige Aspekte des Logistik- und Tourismusstandortes im Mittelpunkt: Die erreichbaren Kunden bzw. Unternehmen für ein Logistikvorhaben wurden ebenso benannt wie das Kundenpotenzial für einen Freizeitstandort. Weiterhin wurde im Exposé die hohe Akzeptanz eines Großprojektes in der Kommunalpolitik und der Bevölkerung betont sowie auf den möglichen Einsatz staatlicher Förderprogramme hingewiesen. Das Vorgehen zeigte Erfolg: Im Bieterverfahren wurden drei Angebote von Investoren abgegeben. Ein Investor erhielt 2008 den Zuschlag und entwickelte auf dem Gelände einen Outdoor-Freizeitpark. Das Beispiel zeigt, dass es sich gerade in einem nachfrageschwachen ländlichen Raum lohnt, dem Exposé schon ein Profil zu geben, um mögliche Interessenten auf besonders geeignete Nachnutzungsoptionen hinzuweisen.



Abb. 63: Exposé für das Bieterverfahren der Pommernkaserne in Fürstenau (Niedersachsen)

mune für die vorbereitenden Schritte alle vorhandenen Pläne und Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie den Zugang zur Liegenschaft zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu ermöglichen, soweit dies möglich ist.

Der kommunale Grunderwerb im Wege der Erstzugriffsoption erfolgt zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert nach den Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und den dazu ergangenen Richtlinien. Laut Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21. März 2012 hat die Ermittlung des Verkehrswertes durch einen unabhängigen Sachverständigen zu erfolgen. Die bei der BImA angestellten Sachverständigen erfüllen die Voraussetzung für die Unabhängigkeit gemäß Nr. 2 a der Grundstücksmitteilung von 1997. Insbesondere bei Kapazitätsengpässen kann die BImA auch externe, öffentlich bestellte und vereidigte oder zertifizierte Sachverständige sowie den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beauftragen. Die Grundlagen der Wertfindung sollen in einem kooperativen Ansatz zwischen Kommune und BImA abgestimmt werden.

Fristen

Für die Ausübung der Erstzugriffsoption wird seitens des Bundes ein zügiges Verfahren mit zeitlichen Vorgaben angestrebt. Die BImA orientiert sich an folgenden Regel-
fristen:

- Für die Abgabe der Zweckerklärung soll ein Zeitraum von maximal sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Mitteilung an die Kommune über die Möglichkeit der Erstzugriffsoption nicht überschritten werden.
- Die Erstzugriffsoption soll aus Sicht des Bundes entfallen, sofern Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für die Kommune bindenden) Grundstückskaufvertrages geführt haben.
- Das gesamte Verfahren soll ab Ausübung der Erstzugriffsoption durch die Kommune bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrags einen Zeitraum von regelmäßig zwei Jahren nicht überschreiten.

Angesichts der Unterschiedlichkeit von Größe und Komplexität der Liegenschaften wird empfohlen, zur Ausübung der Erstzugriffsoption im Wege einer kooperativen Verein-

barung zwischen BImA und der Kommune auch Aussagen zum zeitlichen Ablauf zu treffen. Generell sollte seitens der Gemeinde vor Ausübung der Erstzugriffsoption eine eingehende Prüfung erfolgen, ob der Erwerb, die damit verbundenen Pflichten als Eigentümerin und die Entwicklung der Liegenschaft im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinde liegen und mit welchen Risiken der Erwerb und die Entwicklung verknüpft sind.

5.7.3 Verkehrswertermittlung

Wie kann der Verkehrswert eines Grundstücks ermittelt werden, das aufgrund seiner Zweckbindung als militärisches Gelände bislang am Grundstücksmarkt nicht teilgenommen hat? Nach Nr. 5.1.2. Wertermittlungsrichtlinie - WertR 2006 ist für den Verkehrswert von Liegenschaften, die ihre öffentliche Zweckbindung verlieren, die ausgewiesene bzw. die zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität unter Berücksichtigung der Wartezeit maßgebend.

Nachnutzungskonzept

Grundlage der Wertermittlung ist ein hinreichend konkretes, vom Stadt- bzw. Gemeinderat beschlossenes kommunales Nachnutzungskonzept. Dieses ist mindestens dann hinreichend konkret, wenn darin insbesondere die Art der baulichen (Wohnen, Gewerbe etc.) und sonstigen Nutzung ausgewiesen wird. Diese Anforderung schließt notwendigerweise eine Flächenbilanz (Nettobauland, Verkehrsflächen etc.) ein. Im Interesse der Kommune und der BImA sollte das Nachnutzungskonzept auf die lokale Bedarfslage ausgerichtet sein und deutlich mehr als diese Mindestanforderungen erfüllen, denn je konkreter es beispielsweise hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist, desto eindeutiger ist die Grundlage der Wertermittlung und desto höher wird die Akzeptanz des Gutachtens sein. Als Grundsatz gilt aber: Je höherwertig die angestrebte Nutzung, desto höher der Kaufpreis. Um die Vermarktung nicht zu gefährden, empfiehlt es sich, eine realistische Nutzungsperspektive zugrunde zu legen. Sollte die von der Kommune beabsichtigte Nachnutzung geringwertiger sein als die bereits ausgeübte baurechtlich zulässige Nutzung (z. B. nach § 34 BauGB) oder als die mit hinreichender Sicherheit zu erwartende Nutzung, bilden diese höherwertigen Nutzungen die Grundlage für die Wertermittlung.

Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind die in der ImmoWertV vorgesehenen

Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Für die Bewertung ehemals militärisch genutzter Grundstücke, die städtebaulich entwickelt werden sollen, sind diese Standardverfahren häufig nicht unmittelbar anwendbar, da Vergleichspreise und -daten beispielsweise für die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ oft fehlen. Dann können die erforderlichen Daten ggf. mit dem im Folgenden beschriebenen deduktiven Verfahren in Anlehnung an das „GIF-Verfahren“ abgeleitet werden: Der Wert des Grundstücks wird ermittelt, indem die marktüblichen Kosten (z. B. für Erschließung, Altlasten- und Kampfmittelsanierung, Rückbau etc.) unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken (u. a. Berücksichtigung der Wartezeiten mittels Abzinsung) von dem für das vermarktbare baureife Land auf Basis von Vergleichspreisen wahrscheinlich zu erzielendem Kaufpreis abgezogen werden. Der Differenzbetrag aus potenziellem Ertrag und Kosten ist ggf. wie bei allen Wertermittlungsverfahren an die Bedingungen des Marktes anzupassen und die Wartezeit z. B. mittels Abzinsung zu berücksichtigen. Rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbare bauliche Anlagen sind in die Wertermittlung marktgerecht einzubeziehen. Die Erfahrungen zeigen, dass die frühzeitige und kooperative Verständigung über wesentliche Rahmenbedingungen (z. B. Entwicklungszeiten, Trägerschaften von Erschließungskosten) die Akzeptanz für das Wertgutachten erhöht und eine qualifizierte Grundlage für Kaufverhandlungen schafft.

Nachbesserung

Änderungen des Nutzungskonzepts, die die Kommune als Trägerin der Planungshoheit vornimmt, können sich unmittelbar auf den Verkehrswert auswirken. Um nach abgeschlossenem Grundstückskaufvertrag an Nutzungsaufwertungen zu partizipieren, vereinbart die BImA in der Regel eine Nachbesserungsklausel, die ihr eine Teilhabe an Grundstückswertsteigerungen insbesondere aufgrund von Veränderungen des Baurechts bis zu 20 Jahre nach dem Verkauf ermöglicht. Für nicht abschließend zu bewertende Risiken, z. B. aus Altlasten und Kampfmittelfunden, kann im Gegenzug eine Reduzierungsvereinbarung bis maximal zur Kaufpreishöhe vereinbart werden.

Eine Nachbesserungsvereinbarung kann insbesondere auf folgende wertbeeinflussende Tatbestände eingehen:

- die Steigerung des Anteils an Nettobauland,
- die Erhöhung der Art und / oder des Maßes der baulichen Nutzung,

- ersparte Abbruchkosten / Gebäudewerte,
- den Nachweis der Erfordernis gewährter Abschläge (Entwicklungsfolgekosten, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen),
- die Verkürzung der Entwicklungszeit.

Den Vertragspartnern ist zu empfehlen, abhängig vom Einzelfall, Vereinbarungen über die Einzelheiten der Überprüfung möglicher Wertsteigerungen zu treffen (Zeitpunkt und Methodik der Überprüfung, Beauftragung ggf. notwendiger Wertgutachten, Verfahren etwaiger Nachzahlungen etc.).

Eine Besonderheit bei der Wertermittlung stellt der Fall dar, dass Konversionsliegenschaften oder Teile davon weiter für den Gemeinbedarf genutzt werden (z. B. Kasernengelände, dessen zivile Nachnutzung als öffentliche Grünanlage vorgesehen ist). Hier findet Nr. 5.1.1.1. WertR 2006 Anwendung, in dem die Umgebungssituation des Grundstücks einschließlich deren Planungsrecht, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen usw. als maßgebend zugrunde gelegt wird. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher eingeschätzt, wie sich die Liegenschaft privatwirtschaftlich weiter entwickelt hätte, um hiervon ausgehend den Kaufpreis zu ermitteln (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip).

5.7.4 Vergaberechtliche Ausschreibungen

Fragen des Vergaberechts besitzen im Konversionsprozess dann eine Bedeutung, wenn eine Gebietskörperschaft Eigentümerin von Grundstücken geworden ist und diese anschließend an Dritte weiterveräußert: Die Veräußerung öffentlicher Grundstücke, ohne dass hiermit weitere Auflagen verbunden wären, stellt keinen öffentlichen Auftrag im Sinne des § 98 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) dar, insofern fällt sie nicht unter das Vergaberecht. Diesen Geschäften fehlt der nötige Beschaffungscharakter seitens des öffentlichen Auftraggebers. Werden dem Erwerber mit der Grundstücksveräußerung weitere Auflagen gemacht, so kann im Einzelfall ein öffentlicher Bauauftrag vorliegen. Eine solche Grundstücksveräußerung müsste nach den vergaberechtlichen Regelungen der §§ 97 ff. GWB durchgeführt werden. Hierzu dürfte – je nach zugrundeliegendem Bauvolumen – regelmäßig die Durchführung eines offenen Verfahrens mit vorheriger europaweiter Bekanntmachung gemäß Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) umzusetzen sein.

Ausschlaggebend für das Ausschreibungserfordernis ist, ob dem Erwerber eine einklagbare Baupflicht auferlegt wurde und die veräußernde Gebietskörperschaft ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse daran hat. Dies wird bei der Verpflichtung zum Bau eines Verwaltungsgebäudes für die Gemeinde, eine Schule o. ä. gegeben sein. Die Realisierung privaten Wohnungsbaus fällt allein gesehen nicht unter das zitierte wirtschaftliche Interesse.

Grenzfälle ergeben sich immer dann, wenn neben der reinen Privatnützigkeit des Vorhabens auch Regelungen über durchzuführende Erschließungsmaßnahmen getroffen werden. Wird in diesem Rahmen ein sogenannter „echter Erschließungsvertrag“ abgeschlossen, so dürfte weiterhin kein öffentlicher Auftrag und somit auch keine Vergabepflicht bestehen. Im Rahmen dieses echten Erschließungsvertrages führt der Verpflichtete Erschließungsmaßnahmen durch, ohne hierfür ein Entgelt vom Veräußerer zu erhalten. Da die Durchführung dieser Erschließungsmaßnahme jedoch Voraussetzung für die spätere bauliche Nutzung ist, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Veräußerer dem Erwerber einen günstigeren Kaufpreis gewährt, weil dieser die Erschließungsmaßnahmen durchführt. Ein entgeltliches Geschäft wäre somit nicht gegeben. Bei „unechten“ Erschließungsverträgen, also in dem Fall, in dem sich der Erschließungsträger die aufgewendeten Kosten von dem Veräußerer vergüten lässt, könnte jedoch ein entgeltlicher öffentlicher Auftrag gegeben sein. Dieser würde sich auch nicht nur auf die Erschließungsmaßnahmen beziehen. Vielmehr würde die gesamte Veräußerung durch diese Abrede formal zu vergeben sein. Dementsprechend wäre die gesamte Veräußerung ausschreibungspflichtig, sofern der Schwellenwert von fünf Millionen Euro gemäß § 2 Abs. 3 Vergabeverordnung (VgV) erreicht würde.

5.7.5 Vereinbarungen und Verträge

Im Konversionsmanagement kommen schwerpunktmäßig die Konversionsvereinbarung und als Vertragsformen der Kaufvertrag und der städtebauliche Vertrag zum Einsatz. Nähere Informationen zum städtebaulichen Vertrag finden sich im Kap. 5.3.6.

Konversionsvereinbarung

Der Praxisratgeber konzentriert sich auf die Vereinbarungen zwischen BImA und Kommune, die häufig am Anfang eines kooperativen Entwicklungsprozesses stehen. Sie die-

nen nach den ersten Gesprächen der Strukturierung der weiteren Zusammenarbeit und haben neben konkreten Verabredungen und Absichtserklärungen im Sinne eines Letters of Intent auch einen hohen Symbolwert. Über die Selbstverpflichtung der handelnden Akteure hinaus dokumentieren die Vertragspartner der Öffentlichkeit damit ihren Handlungswillen und die Gemeinsamkeiten. Potenziellen Investoren und den Bürgern wird signalisiert, dass Bund und BImA einerseits, sowie die betroffene Kommune (oder Kommunen) andererseits das gemeinsame Ziel einer geordneten Stadtentwicklung verfolgen und ein transparentes und faires Verfahren vereinbaren. Dies stärkt die Mitwirkungsbereitschaft und unterstützt durch Initiierung einer positiven Grundstimmung sowohl die plan- und qualitätvolle Entwicklung als auch die Vermarktung. Die Inhalte der Konversionsvereinbarung (vgl. Beispiel Kap. 4.4) sind frei vereinbar und einzelfallabhängig. Regelungsbereiche sind u. a.:

- Ziele der Konversion,
- Organisation und Steuerung des Prozesses (z. B. regelmäßige Arbeitskreise),
- Maßnahmenprioritäten,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- abgestimmte Planungen und Untersuchungen,
- Kostentragung,
- Zwischennutzungen,
- Erschließung und Infrastruktur,
- Aufgabenzuteilungen,
- Vertragsgebiet,
- Laufzeit und Fortschreibungsmodalitäten.

Da zu Beginn der Konversion über viele Teilbereiche zunächst nur grobe Leitlinien vereinbart werden können, empfiehlt es sich, die Vereinbarung im Laufe des Verfahrens zu konkretisieren und fortzuschreiben.

Kaufvertrag

Die BImA verbindet mit dem Verkauf von Konversionsliegenschaften ein wirtschaftliches Interesse. Insofern ist es ihre eingetübte Praxis, sich durch Kaufverträge im Hinblick auf Entwicklungsrisiken abzusichern. Dasselbe Interesse verfolgt der private oder der kommunale Erwerber. Insofern werden regelmäßig über folgende konversionsbezogene Sachverhalte Regelungen getroffen:

- Altlasten und Kampfmittel:
In den Kaufverträgen sind Regelungen zur Haftung und zur Kostenverantwortung möglicher Belastungen des

Bodens oder von Gebäuden (Altlasten, Kampfmittel, schädliche Bodenveränderungen, Gebäudeschadstoffe) vorzunehmen. Diese Notwendigkeit besteht insbesondere, weil die Umsetzung beabsichtigter städtebaulicher Konzepte oder die Nachnutzung vermeintlich nutzbarer Gebäude aufgrund überraschender oder die Kalkulationen überschreitender Kosten der fachgerechten

Entsorgung den gesamten Konversionsprozess maßgeblich behindern oder unmöglich machen können. Vor Veräußerung übernimmt die BImA in der Regel Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 2 BBodSchG. Altlasten, die eine akute Gefahrenabwehr erfordern, werden von der BImA unmittelbar beseitigt. Die Kosten der Sanierung und notwendi-

Vereinfachtes Beispiel der Kaufpreisfindung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft

Mit der aufgeführten Tabelle soll die dargestellte Findung des Kaufpreises anhand eines fiktiven und vereinfachten Beispiels verdeutlicht werden. Es handelt sich bei dem angenommenen Fall um eine Fläche von 70.000 m². Die im Nachnutzungskonzept definierte Flächenaufteilung sieht eine Nutzung von 20.000 m² als Grünland und 50.000 m² als Bruttobauland vor. Das Bruttobauland setzt sich zusammen aus 42.500 m² Nettobauland, davon 38.250 m² Gewerbe und 4.250 m² Gemeinbedarf sowie 7.500 m² Erschließungsflächen. Auf der Basis der Annahme eines Vergleichswertes von 1,50 Euro je m² Grünland und 200 Euro je m² Nettobauland wird ein Bodenwert von 8.530.000 Euro errechnet. Nach dem deduktiven Verfahren in Anlehnung an das GIF-Verfahren werden von diesem Bodenwert die geschätzten Erschließungskosten von 1.200.000 Euro (160 Euro / m²) und die erwarteten Abbruchkosten von 500.000 Euro abgezogen. Da die Liegenschaft zum Zeitpunkt des Verkaufs durch die BImA noch nicht die Qualität hat und eine tatsächliche Bebaubarkeit noch einige Jahre dauert, ist der ermittelte Bodenwert auf den heutigen Tag abzuzinsen. Der Abzinsung werden die Barwertfaktoren nach ImmoWertV zugrunde gelegt. Sie richtet sich nach dem Zeitraum (Annahme hier: fünf Jahre) und dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz (hier: 7,5 %). Nach Abzug dieser Abzinsung verbleibt ein möglicher Verkaufspreis von 4.757.495,46 Euro. Für wertbeeinflussende Tatbestände (vgl. Abhandlung zur Nachbesserung auf S. 86) können Nachzahlungsoptionen vereinbart werden.

Flächenbilanz	Grünland / m ²	Bruttobauland / m ²		Summen
	20.000 m ²	50.000 m ²		
		davon Nettobauland:	davon Erschließung:	
		85% = 42.500 m ²	15% = 7.500 m ²	
		davon Gewerbe	davon Gemeinbedarf	
		90% = 38.250 m ²	10% = 4.250 m ²	
Bodenricht- bzw. Vergleichswert / m ²	1,50 €	200,00 €	200,00 €	
Bodenwert	30.000,00 €	7.650.000,00 €	850.000,00 €	8.530.000,00 €
Erschließungskosten / m ²			160,00 €	- 1.200.000,00 €
Abbruchkosten laut Gutachten				- 500.000,00 €
Zwischensumme				6.830.000,00 €
Abzinsung wegen Wartezeit				2.072.504,54 €
Möglicher Verkaufspreis				4.757.495,46 €

Abb. 64: Vereinfachtes Beispiel der Kaufpreisfindung einer ehemaligen Liegenschaft



Abb. 65: Stadtmuseum in Schwabach (Bayern)

gen Nachsorge gemäß der genehmigten Sanierungsplanung trägt die BImA zu 100 %. Sofern diese Sanierung bei einer Veräußerung noch nicht erfolgt ist, die Kosten jedoch hinreichend bestimmt feststehen, fließen diese in die Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks ein. Das gilt auch für Sanierungskosten, die aufgrund der Höherstufung der Nutzungssensibilität entstehen. Die BImA schlägt vielfach vor, die Haftungsübernahme im Hinblick auf die Feststellung der Altlast auf wenige Jahre nach Kaufvertragsabschluss zu begrenzen und die Beteiligung an Kosten zur Sanierung der Altlast ebenfalls zeitlich zu befristen. Nur noch in Ausnahmefällen wird heute von der BImA in Kaufverträgen die Übernahme von Sanierungskosten von Altlasten im Verhältnis von 90 % BImA zu 10 % Kommune bis maximal zum Kaufpreis vereinbart.

- Regelungen sind auch hinsichtlich der Gebäudesubstanz vorzunehmen. Im Rahmen der Wertermittlung ist bei der Kaufpreisfindung in der Regel vom voraussichtlichen Verkaufspreis an den Endnutzer auszugehen. Dabei wird all das abgesetzt, was zur Herstellung der beabsichtigten Baulandqualität erforderlich ist. Gebäudeabbrüche können z. B. wertmindernd in die Kaufpreisermittlung einfließen. Stellt sich im Laufe des Entwicklungsprozesses heraus, dass einzelne Gebäude oder Gebäudeteile doch erhalten werden können, sind die ersparten Abbruchkosten – da sie tatsächlich nicht angefallen sind und somit keine Wertminderung darstellen – der BImA zu erstatten.
- Nachbesserungsklauseln (vgl. Kap. 5.7.3) sind einvernehmlich zu vereinbaren. In dem Fall, dass Kaufverträge nach Einleitung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen (§§ 136 ff BauGB) umgesetzt werden, sind Nachbesserungsklauseln bezüglich der Höhe des

Kaufpreises unzulässig. Bei Anwendung dieser Regelungen sind sanierungs- oder entwicklungsbedingte Wertsteigerungen zur Finanzierung der Kosten der Sanierung oder der Entwicklung einzusetzen. Wenn wiederum ein Überschuss erzielt wird, ist dieser an die Eigentümer bzw. Alteigentümer der im Sanierungsgebiet oder im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke zu verteilen (§ 156 a BauGB).

Weitere Informationen

Im Folgenden werden weitergehende Hinweise zu vertiefenden Informationen einzelner Themenbereiche des „Praxisratgebers Militärkonversion“ gegeben. Sie gliedern sich in vier Bereiche:

- I. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen, gesetzliche Regelungen und Vorschriften
- II. Allgemeine Arbeitshilfen zur Militärkonversion
- III. Vertiefende Informationen zu spezifischen Kapiteln des „Praxisratgebers Militärkonversion“
- IV. Internetlinks zu Informationen des Bundes, der Länder und zu anregenden kommunalen Beispielen der Militärkonversion in Deutschland (unterschieden nach Nachnutzungsschwerpunkten)

I. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen, gesetzliche Regelungen und Vorschriften

Baugesetzbuch

BauGB (idF v. 22.07.2011)

Baunutzungsverordnung

BauNVO (idF v. 22.04.1993)

Bundes-Bodenschutzgesetz

BBodSchG (idF v. 24.02.2012)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

BBodSchV (idF v. 24.02.2012)

Bundeshaushaltsordnung

BHO (idF v. 09.12.2010)

Bundes-Immissionsschutzgesetz

BImSchG (idF v. 27.06.2012)

Bundesnaturschutzgesetz

BNatSchG (idF v. 21.01.2013)

Einkommenssteuergesetz

EStG (idF v. 20.02.2013)

Erneuerbare-Energien-Gesetz

EEG (idF v. 28.12.2012)

Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung

GWB (idF v. 05.12.2012)

Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

BImAG (idF v. 05.02.2009)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

UVPG (idF v. 21.01.2013)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

KrWG (idF v. 24.02.2012)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV (idF v. 27.03.2010)

Luftverkehrsgesetz

LuftVG (idF v. 05.12.2012)

Raumordnungsgesetz

ROG (idF v. 31.07.2009)

Vergabeverordnung

VgV (idF v. 12.07.2012)

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2013

Zu beziehen unter: www.stadtebaufoerderung.info

Wertermittlungsrichtlinien

WertR (idF v. 05.09.2012)

II. Allgemeine Arbeitshilfen zur Militärkonversion

- Arbeitsgruppe Konversionsproblematik; vhw – Deutsches Volksheimstättenwerk e.V.; Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Lehrstuhl Vermessungswesen und Bodenordnung; Wüstenrot Stiftung Deutscher Eigenheimverein e.V. (Hg.) (1994): Konversion militärischer Flächen: Handlungsempfehlungen für die Kommunen, Stuttgart.
- Bundesministerium der Verteidigung, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2012): Merkblatt zur Konversion – Hilfestellung, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes, Bonn.
Zu beziehen unter: www.bmvg.de/portal/a/bmvg, anschließend Suchbegriff „Merkblatt“ in der Suchmaske eingeben
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1997): Konversion – Stadtplanung auf Militärflächen, Bonn.
- Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (o.J.): Zivile und militärische Konversion in Rheinland-Pfalz – Arbeitshilfe für den Umgang mit Konversionsfällen, Kaiserslautern.
- Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2002): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, o.O.
(Eine vollständig überarbeitete und ergänzte Fassung wird 2013 veröffentlicht.)
Zu beziehen unter: www.is-argebau.de/verzeichnis.aspx?id=993&o=75909860993
- Jacoby, Prof. Dr.-Ing. (Hg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärflächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg.
Zu beziehen unter: edoc.difu.de/edoc.php?id=0JF37H6T
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration (2012): Neue Nutzung für alte Strukturen – Konversion militärischer Liegenschaften: Arbeitshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden, Hannover.
Zu beziehen unter: www.niedersachsen.de, Rubrik Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport, Rubrik Themen / Konversion
- Vogt, Roland; Huth Dr., Friedrich; Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg et al. (2003): Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften (Arbeitshilfe Konversion), Potsdam.
Zu beziehen unter: <http://www.mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/4055/Arbeitshilfe%20Konversion.pdf>

III. Vertiefende Informationen zu spezifischen Kapiteln des „Praxisratgebers Militärkonversion“

Überblick

- Birk, Hans-Jörg (2005): Konversionsflächen als ökonomische Herausforderung für die Gemeinden, in: Spannowsky, Willy; Hofmeister, Andreas (Hg.): Ökonomische und finanzielle Aspekte des Städtebaurechts, Köln.
- Führungsstab der Streitkräfte Referat FüSVII3, Bundesministerium der Verteidigung (Hg.) (2013): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Oktober 2013, Bonn.
Zu beziehen unter: <http://www.bundeswehr.de/bwde/Stationierungsbroschuere2011.pdf>
- Jacoby, Christian (Hg.) (2008): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Forschungsprojekt im Förderschwerpunkt des BMBF „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA). Schlussbericht Konzeptionsphase. In: Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung Heft 04/08, Neubiberg.
- Steinebach, Gerhard (2002): Brachflächenrecycling – Von der militärischen zur zivilen Konversion, in: Bundesbaublatt (51) 11/2002, S. 19-25, Gütersloh.
- Thielen, Toni (2008): Konversionsflächen. Entwicklung, Vermarktung, Prozesse, Lohmar.

Altlasten und Kampfmittel im Konversionsprozess

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesministerium der Verteidigung; Oberfinanzdirektion Niedersachsen (2010): Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz: Planung und Ausführung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserunreinigungen, Hannover.

Zu beziehen unter: www.arbeitshilfen-bogws.de/material_texte.html

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.); Bundesministerium für Verteidigung (Hg.) (2007): Arbeitshilfen zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes, Berlin und Bonn.

Zu beziehen unter: <http://www.arbeitshilfen-kampfmittelraeumung.de>

Speier, Ludger; Wittor, Reinhard; Alsbach, Henry (2004): Altlastensanierung auf Konversionsflächen. Zwischen alten Lasten und neuer Nutzung, in: Immobilien Zeitung (IZ) vom 25.03.2004

Städtebauliche Instrumente im Konversionsprozess

Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen, Berlin.

(Beiträge zum Raumplanungsrecht, Buch 244).

Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bodenordnung (Hg.) (o.J.): Militärische Konversion in München. Erfahrungen mit dem Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, München.

Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bodenordnung (Hg.) (2006): Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Konversion der Kasernenareale. Sachstandsbericht, München.

Leue, Gerald (2002): Städtebauliche Rahmenpläne – Bedeutung und Funktion im Planungsprozess, Berlin.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2007): Der Einsatz des Städtebaurechts bei der Revitalisierung von Militär- und Gewerbebrachen. Erfahrungen aus Bayern. Vortrags-Folien zur 9. Projektwerkstatt im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West, Wildflecken.

Stich, Rudolf (1992): Bisher militärisch genutzte Flächen im Bundeseigentum als städtebauliche Entwicklungsbereiche im Sinne der §§ 6, 7 BauGB-MaßnahmenG, in: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) (15) 6/1992, S. 256-261

Natur und Landschaft im Konversionsprozess

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hg.) im Auftrag von BImA (2012): Natur und Landschaft bei der Konversion militärischer Liegenschaften: Fallstudien und Empfehlungen, Berlin.

Segert, Astrid; Zierke, Irene (2004): Naturschutz auf ehemaligen Truppenübungsplätzen – Akzeptanzen, Probleme, Akteure, in: Zeitschrift für Umweltpolitik & Umweltrecht (ZfU) (27) 3/2004, S. 437-463.

Zwischennutzung

BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen – Städtische Lebensräume der Zukunft, Sonderveröffentlichung, Bonn.

Zu beziehen unter: http://www.bbsr.bund.de/nn_23566/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2005undaelter/zwischennutzung.html

Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bodenordnung (Hg.) (2013): Von der Kaserne zum Stadtquartier – Zur Konversion von Militärf lächen in München, München.

Schmidt-Eichstädt, Gerd (2008): Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“, Berlin.

Zu beziehen unter: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1271976/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2006/ZwischennutzUndNischen/DL_Studie_Genehmigung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_Studie_Genehmigung.pdf

Vergaberecht

Deutscher Städtetag; Deutscher Städte- und Gemeindebund (2008): Kommunale Grundstücksgeschäfte und Vergaberecht – Konsequenzen aus der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf in den Verfahren „Flugplatz Ahlhorn“, „Wuppertal“, „Oer-Erkenschwick“, o.O.

Zu beziehen unter: www.is-argebau.de, Rubrik Berichte / Informationen

IV. Internetlinks zu Informationen des Bundes, der Länder und zu anregenden kommunalen Beispielen der Militärkonversion in Deutschland (unterschieden nach Nachnutzungsschwerpunkten)

Internetinformationen der an der IMAG Konversion beteiligten Bundesministerien und ihrer Einrichtungen

Bundesministerium der Finanzen	www.bundesfinanzministerium.de
Bundesministerium der Verteidigung	www.bmvg.de
Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz	www.bmelv.de
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	www.bmvbs.de
Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie	www.bmwi.de
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	www.bundesimmobilien.de
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	www.bbsr.bund.de

Internetinformationen der Länder zur Militärkonversion

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg	www.mlr.baden-wuerttemberg.de/Konversion/106331.html
Bayerisches Staatsministerium des Innern	www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/projekte
Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg	www.mwe.brandenburg.de/sixcms/detail.php/bb2.c.461684.de
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung	www.wirtschaft.hessen.de/irj/HMWVL_Internet?cid=4029269da8a81cea3340c0c940f938db
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport	www.mi.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=28926&article_id=100697&_psmand=33
NRW Urban	www.nrw-urban.de/produkte/konversion
Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz	www.konversion.com
Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz	www.mwkel.rlp.de/Wirtschaft/Konversion
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein	www.schleswig-holstein.de/MWAVT/DE/Wirtschaft/Konversion/Konversion_node.html
Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH	www.standortmanagement-thueringen.de/kompetenzfelder/konversion-von-militaerflaechen

Beispielhaft ausgewählt: Konversionsstandort mit mehreren Konversionsliegenschaften und städtebaulichen Maßnahmen

Darmstadt	konversion-darmstadt.bundesimmobilien.de www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/konversion/index.htm
-----------	--

Gießen	www.giessen.de/Wohnen_Bauen_Planen/Stadtplanung/Stadtentwicklung/Militärkonversion
Heidelberg	www.heidelberg.de/konversion
Kitzingen	www.konversion-kitzingen.de
Ludwigsburg	www.kasernen-ludwigsburg.de/index.php?bereich=home
Mannheim	www.mannheim.de/stadt-gestalten/konversion-mannheim-0
München	www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplanung/Staedtebauliche_Entwicklungsmassnahme/Kasernen_in_Muenchen_Doppel_weboptimiert_150dpi.pdf
Münster	www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion.html
Schweinfurt	www.schweinfurt.de

Beispielhaft ausgewählt: **Nachnutzung als neues Quartier**

Babenhausen	www.babenhausen.de/de/unsere-stadt/gegenwart/kaserne.aspx www.konversion-babenhausen.de
Baden-Baden	www.cite-baden-baden.de
Freiburg	www.vauban.de
Göppingen	www.werfthalle-goepingen.de/?cat_id=7 www.campus-stauferpark.de/1.php
Karlsruhe	www.karlsruhe.de/b4/stadtteile/norden/nordstadt.de
Mönchengladbach	www.moenchengladbach.de/index.php?id=der_nordpark
München	www.ackermannbogen.de
Osnabrück	www.osnabrueck.de/konversion/index.asp
Pirmasens	www.pirmasens.de/husterhoehe
Potsdam	www.bornstedter-feld.de
Remseck am Neckar	www.stadt-remseck.de/56
Rendsburg	www.rendsburg.de/bauen-verkehr/sanierungsgebiet-ehemalige-eiderkaserne.html
Schleswig	www.auf-der-freiheit.de
Schwabach	www.obrienpark-schwabach.de
Stade	www.kreise.de/_cms1/themen/bundeswehrstandorte-und-konversion.html?start=7 www.stadt-stade.info/bauen--stadtentwicklung/stadterneuerung--sanierung/ottenbeck/mid_38748.html
Tübingen	www.franzoesisches-viertel.net

Beispielhaft ausgewählt: **Nachnutzungsschwerpunkt Wohnen**

Aschaffenburg	www.konversion-aschaffenburg.de/
Hamburg-Fischbeck / Neu-Wulmstorf	www.trimag-berlin.de/index.php/information-research/wohnungsbauprojekte/grossraum-hamburg/109-bebauung-areal-roettiger-kaserne

	metropolregion.hamburg.de/leitprojekte/290060/masterplan-roettiger-kaserne.html
Hanau	www.konversion-hanau.de/ www.hanau.de/lih/Konversion/index.html
Hildesheim	www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/StadtumbauWest/Praxis/Kommunale__Praxisbeispiele/Massnahmen/Hildesheim/Hildesheim__node.html
Kiel	www.kiel.de/leben/stadtentwicklung/mfg5_gelaende/index.php

Beispielhaft ausgewählt: **Nachnutzungsschwerpunkt Gewerbe und Industrie**

Bad Arolsen	www.bad-arolsen.de/stadtportal/80-0-gewerbegrundstuecke.html
Bexbach	www.saarpfalz-park.de
Eggebek	www.eggebek.de/124.html www.gpc.sh
Kaiserslautern	www.pre-projekte.com
Kiel	www.kiel.de/leben/stadtentwicklung/mfg5_gelaende/index.php
Neuhausen ob Eck	www.take-off-park.de
Wegberg-Wildenrath	www.wegberg-oval.de
Wolfhagen	www.wolfhagen.de/de/wirtschaft/gewerbegebiete/pommernkaserne.php?navanchor=1110125 www.gku-se.de/html/projects/wolfhagen.html

Beispielhaft ausgewählt: **Nachnutzungsschwerpunkt Tourismus und Freizeit**

Boltenhagen	www.marina-boltenhagen.de/home/
Hemer	www.hemer.de/sauerlandpark
Kellinghusen	www.konversion-steinburg.de/
St. Wendel	www.wendelinuspark.de/ www.sankt-wendel.de/wirtschaft/konversion/

Beispielhaft ausgewählt: **Nachnutzungsschwerpunkt Natur und Landschaft**

Döberitz	www.doeberitzerheide.de/
Fürstenwalde	www.ihk-ostbrandenburg.de/html/15038-Konversion_zu_Gruen
Hamburg-Fischbeck / Neu-Wulmstorf	www.neu-wulmstorf.de/portal/meldungen/planungen_zur_roettiger_kaserne_und_zum_standortuebungplatz-13000208-20160.html?rubrik=13000056&
Lieberose	www.stiftung-nlb.de/lieberose/
Münsingen	www.biosphaerengebiet-alb.de/index.php

Beispielhaft ausgewählt: **Nachnutzungsschwerpunkt Energie**

Morbach	www.energielandschaft.de
Saerbeck	www.saerbeck.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?waid=80&item_id=842908&old_item_id=842912&oldrecord=53512&oldmodul=5&olddesign=0

www.energieagentur.nrw.de/biomasse/veranstaltungen/bioenergiepark-saerbeck-16896.asp
www.klimakommune-saerbeck.de

Sehestedt www.dw-infopark.de

Werl www.konwerl.de

Beispielhaft ausgewählt: Nachnutzungsschwerpunkt Kultur- und Bildungseinrichtungen

Bremen www.jacobs-university.de

Pirmasens www.stadtmagazin-ludwig.de/pages/wirtschaftsfoerderung/konversionsprojekt-husterhoehe.php

Detmold www.hs-owl.de

Stichwortverzeichnis

- A**
- Abfall** (siehe Kontaminationen)
- Allgemeines Städtebaurecht** 5, **50f.**, 59
- Außenbereich 11, 32f., 38, **56f.**, 64, 66ff, 70
 - Bauleitplanung 5, 14, 25, 52, **57f.**, 67, 68, 71, 76
 - Bebauungsplan 5, 16f., 24ff, 31f., 51, 53ff, 57ff, 62, 68ff
 - Innenbereich 11, 38, **55f.**, 65ff, 70
 - Städtebaulicher Vertrag (siehe städtebaulicher Vertrag)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 57f.
- Anentwicklung** 58, 71, 81
- Altlasten** (siehe Kontaminationen)
- Ausschreibung** 19, 34, 42, 51, **86f.**
- Schwellenwert 87
- Außenentwicklung** 11
- B**
- Baureifmachung** 19, 27, 58
- Besonderes Städtebaurecht** 24f., **50ff**, **58ff**, 81
- Städtebauförderung 4f., 16, 20, 30f., 34, 48, 54f., 59, 61, 81ff
 - Stadtumbau 4f., 20, 31, 51, 55, **58ff**, 81ff
 - Städtebauförderung, Länder 16, **82**
 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 31f., 51, **59ff**, 92
 - Abwendungsvereinbarung 61
 - Städtebauliche Sanierungsmaßnahme 51, **58ff**, 82
- Beteiligung** (siehe Konversionsprozess)
- Bitburger Modell** 51
- Bundesbedarf** 25
- D**
- Denkmalschutz** 32, 45, 57
- E**
- Eingriffs- / Ausgleichsregelung**
- Aufwertung 68ff
 - Ausgleichsregelung **67ff**, 78
 - Flächenpool 13, 53, 68
 - Klimaschutz 5, **12**
 - Ökokonto 68
- Entwicklungsmodell** 19, 36, **69ff**
- Entwicklung in kommunaler Eigenregie 19, 28, 53, 69, **71f.**, 80
 - Entwicklung durch Private bzw. Dritte 19, 27f., 55, 57f., 69, **70f.**, 80
- Erschließung** 20, 25, **26f.**, 30, 33, 36ff, 43, 51, 57ff, 61ff, 71f., 78, 80ff, 86ff
- Erstzugriffsoption** 20, 27, 70, 84, **85f.**
- F**
- Fallstudien** 5f.
- Finanzierung** 12, 22f., 28, 48f., 51ff, 58ff, 71f., 74, **78ff**, 89
- Kosten 18ff, 23, 26f., 29f., 40, 43f., 46ff, 51ff, 57f., 61ff, 71ff, **77ff**, **86ff**
 - Rentierlichkeit 65, 80
- Flächensparziel** 11
- Förderung**
- Aufgabenbezogene Förderung 81
 - Förderung unrentierlicher Kosten 81f.
 - Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) 81f.
 - Wirtschaftsförderung 59, 72
- G**
- Gaststreitkräfte** 4f., **8ff**, 18, 22, 24f., 28f., 31f., 36ff, 65ff, 74, 84
- Britische Gaststreitkräfte 9, 29, 32f., 45, 70, 75
 - Französische Gaststreitkräfte 37, 45, 74,
 - US-Amerikanische Gaststreitkräfte 9, 31, 38, 67
- Gesellschaft, kommunale** 80
- H**
- Haushaltsnotlage** 5, 71
- Haushaltssicherungsgesetz 5
- I**
- IMAG Konversion** 5f.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) 4f., 9, 14, 16ff, 22ff, **27f.**, 29ff, 36, 39f., 42, 45f., 51, 55, 59, 61, 63ff, 69ff, 75ff, 78, 80ff, **84ff**
 - BImA-Gesetz 5
 - Bundesministerium der Finanzen 5
 - Bundesministerium der Verteidigung 4, 8f., **18**, 24ff, 40
 - Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 5
 - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 5
 - Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie 5
- Informelle Planung**
- Informeller Plan 53
 - Masterplan 22, 33, 51, 53f.

Rahmenplan, städtebaulicher 47, 50, 53, **54ff**, 57f., 62, 83
Infrastruktur 11, 28, 36, 38, 47f., 55, 58, 78, 80f., 83, 87
 Infrastruktur der Streitkräfte 23
 Öffentliche Infrastruktur 80f., 83
 Sport- und Freizeitinfrastruktur 12
 Soziale Infrastruktur 27, 80
 Technische Infrastruktur 47f., 58, 78, 80
 Verkehrsinfrastruktur 42, 46
 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur 38, 63
 Wirtschaftsnahe Infrastruktur 28
Innenentwicklung 11
Interkommunale Zusammenarbeit 12, 28, 33, 38, 53f., 72

K

Kampfmittel (siehe Kontaminationen)
Kasseler Modell 58f.
Kaufvertrag 20, 23, 58, 65, 85f., **87ff**
Klimaschutz (siehe Eingriffs- / Ausgleichsregelung)
Kontaminationen
 Altlasten 13, 18, 20, 25, 28, 36, 39, **40**, 47f., 58, 63f., **65**, 80, 86ff, 89ff
 Abfall 18, 28, 38f., 43, **63ff**
 Kampfmittel 18, 20, 28, 36, 39f., **42f.**, 48, 58, **64f.**, 86ff
Konversionsprozess
 Orientierungsphase 17, **22**, 27, 36, 46, 50, 56f., 77f.
 Grundlagenermittlung und Erstbewertung 23, **36f.**, 47, 55, 80
 Nutzungsstrategie 44
 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung 29f., 36, **74ff**
 Perspektivwerkstätten 23, 50
 SWOT-Analyse 36, 47
 Vorbereitungsphase **23**, 27, 36, 45, 75, **77**
 Machbarkeitsstudie 46, 49
 Umsetzungsphase 23, 36, 77
Konzepte
 Entwicklungskonzept 46ff, 53ff, 71, 81
 Finanzierungskonzept 28, 80
 Flughafenkonzept 26
 Grünordnungskonzept 37
 Nachnutzungskonzept 27, 36, 38, 44, 52f., **81**, **85**
 Sektoralkonzept 54
 Städtebauliches Konzept 14, 33, 37f., **54f.**, **80**, 88
 Zwischennutzungskonzept 23, 63
Kosten (siehe Finanzierung)

L

Lage
 Mikrolage 30
 Makrolage 30
Landesplanung 14, 51f.
Landschaft (siehe Nachnutzung: Natur und Landschaft)
Liegenschaft 17, 18, 23ff, 38

M

Marktwert (siehe auch Verkehrswert)
Methodik des Ratgebers 5f.
Militärflughafen (siehe Vornutzungen)

N

Nachnutzung 4f., 10f., 13f., 16f., 22, 26ff, 34, 36ff, 43f., **45ff**, **50ff**, 59, 61ff, 69ff, 73ff, 77f., 82, 84, 86ff
 Wohnen 10ff, 27f., 31ff, 37f., 44f., 48, 53, 56f., 61, 67, 74, 82f., 86f.
 Studentisches Wohnen 26, 35, 45, 61
 Gewerbe und Industrie 10f., 13f., 22, 31, 33, 37, 40, 43f., 48f., 51f., 55, **62**, 67, 70, 74, 83, 86, 88
 Energie 12, 14, 33f., **44f.**, 52, 54f., 62, 72f., 82
 Tourismus und Freizeit 12, 33f., 45f., 48f., 77, 84
 Natur und Landschaft 11, 13f., 28, 38f., 47, 53, **65ff**, 70, 74, 77
 Kultur- und Bildungseinrichtungen 11f., 16, 33, 43ff, 48f., 51, 67, 78, 82f.

O

Orientierungsphase (siehe Konversionsprozess)
Öffentlichkeitsarbeit (siehe Konversionsprozess)

P

Planungshoheit, kommunale 16f., 19, 23f., 25ff, 36, 69, 84, 86
Perspektivwerkstatt (siehe Konversionsprozess)
Projektgesellschaft, kommunale 71, **72ff**

R

Rahmenplan, städtebaulicher (siehe Informelle Planung)
Rückbau 45, **67f.**, 74, 80, 86
Rückgabe 8ff, 13, 16ff, **22ff**, 31, 36ff, 44, 46, 50ff, 55, 57, 65, 68, 77
Rentierlichkeit (siehe Finanzierung)

S

Sanierungsgebiet (siehe besonderes Städtebaurecht)
Schwellenwert (siehe Ausschreibung)
Stationierungsentscheidung 4, 7, 22, 24
Stadtumbaugebiet (siehe besonderes Städtebaurecht)
Städtebauförderung (siehe besonderes Städtebaurecht)
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme / Entwicklungsmaßnahme (siehe besonderes Städtebaurecht)
Standort 8ff
Städtebaulicher Vertrag 20, 28, 32ff, 51, 54f., 58f., 61, 70f., 80f., 89
Studentisches Wohnen (siehe Nachnutzung)
Strategie
 Nachhaltigkeitsstrategie 11
 Verwertungsstrategie 69
SWOT-Analyse (siehe Konversionsprozess)

T

Tourismus (siehe Nachnutzung)

U

Umnutzung 12, 26, 43, 52, 57, 62, 66
Umsetzungsphase (siehe Konversionsprozess)

V

Vermarktung 27, 29, 33, 58, 71f., 74f., 77, 80, 85ff
 Kaufvertrag 20, 23, 58, 65, 80, 85f., 89f.
 Verkehrswert 20, 27, 58, 64f., 85f., 90
 Wertermittlung 20, 30, 84, 84ff, 90
Vorbereitungsphase (siehe Konversionsprozess)
Vornutzungen 11, 13, 16, 30ff, 44, 59, 68
 Kaserne 9ff, 13f., 20, 23f., 26, 29ff, 37, 42, 44ff, 48f., 53
 55ff, 62ff, 67, 70ff, 74ff, 78, 83f., 87
 Militärdepots 9, 11, 23, 30, 42, 44f., 56
 Militär- und Landeflugplätze 9, 11, 13, 23, 26, 44, 71, 75
 Nachrichtenanlagen 11
 Raketenstellungen 11, 33f., 56
 Truppenübungsplätze 9, 11, 13, 23, 30, 42, 53, 65, 67
Vorprägung 36, 77f.

W

Wertermittlung (siehe Vermarktung)

Z

Zweckverband, kommunaler 28, 38, 71f.

Ziele

Raumordnerische Ziele 28, 38, 52f., 68
Städtebauliche Ziele 18f., 23, 27, 29, 50f., 54f., 58f., 61, 69, 72, 80ff
Zielabweichungsverfahren 52
Zwischennutzung 19, 23, 33, 50, 58, 61ff, 80, 87, 92
Zwischenerwerb 19, 69ff

Abkürzungsverzeichnis

AG	Arbeitsgemeinschaft
AGS	Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung
AH BoGwS	Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz
AH KMR	Arbeitshilfe Kampfmittelräumung
ARGEBAU	Bauministerkonferenz
Asbest-RL	Asbest-Richtlinie
AVV	Abfallverzeichnis-Verordnung
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutzverordnung
BHO	Bundeshaushaltsordnung
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BImAG	Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMVEL	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BoGwS	Boden- und Grundwasserschutz
BTEX	Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol (aromatische Kohlenwasserstoffe)
BUGA	Bundesgartenschau
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVG	Bundesverfassungsgericht
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
ELM	Einheitliches Liegenschaftsmanagement
EnBW	Energie Baden-Württemberg
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
FFH	Flora-Fauna-Habitat

GA	Gemeinschaftsaufgabe
GRW	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“
GRZ	Grundflächenzahl
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
ha	Hektar
HgR-KM	historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung
IHK	Industrie- und Handelskammer
IMAG Konversion	Interministerielle Arbeitsgruppe Konversion
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KMR	Kampfmittelräumung
KrWG	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz)
KVF	Kontaminationsverdächtige Fläche
LGS	Landesgartenschau
LHKW	Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
NATO	North Atlantic Treaty Organization
NERZ	Naturerlebnis-Ringzone
NVA	Nationale Volksarmee
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
PCB	Polychlorierte Biphenyle
PCB-RL	Polychlorierte Biphenyle - Richtlinie
ROG	Raumordnungsgesetz
RPW	Richtlinien für Planungswettbewerbe
RROP	Regionale Raumordnungsprogramme
SPE-Fläche	Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
STV	Sprengstofftypische Verbindungen
SWOT	Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)
US	United States
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

WertR

Wertermittlungsrichtlinien

WGT

Westgruppe der Truppen

Kontakte

Interministerielle Arbeitsgruppe Konversion (IMAG)

Bundesministerium der Verteidigung (BMVg)	Fontainengraben 150	53123 Bonn
Bundesministerium der Finanzen (BMF)	Wilhelmstraße 97	10117 Berlin
Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV)	Wilhelmstraße 54	10117 Berlin
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)	Invalidenstraße 44	10115 Berlin
Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi)	Scharnhorststraße 34-37	10115 Berlin
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)	Ellerstraße 56	53119 Bonn

Konversionsbeauftragte der Länder

Staatsministerium des Landes Baden-Württemberg	Richard-Wagner-Straße 15 70184 Stuttgart	-	+49 711 215-0
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie	Prinzregentenstraße 28 80538 München	Thomas Lietz	+49 89 2162-7062 thomas.lietz@stmwivt.bayern.de
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung des Landes Berlin	Martin-Luther-Straße 105 10825 Berlin	Ralph Lassak	+49 30 9013-7440
Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg	Heinrich-Mann-Allee 107 14473 Potsdam	Maike Melloh	+49 331 866-1568 maike.melloh@mwe.brandenburg.de
Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen der Freien Hansestadt Bremen	Zweite Schlachtpforte 3 28195 Bremen	Carsten Ullrich	+49 421 361-8853 carsten.ullrich@wuh.bremen.de
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung	Kaiser-Friedrich-Ring 75 65185 Wiesbaden	Heike Basse	+49 611 815-2276 heike.basse@hmvwl.hessen.de
Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus des Landes Mecklenburg-Vorpommern	Johannes-Stelling-Straße 14 19053 Schwerin	Ralf Sippel	+49 385 588-5310 r.sippel@wm.mv-regierung.de
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport	Lavesallee 6 30169 Hannover	Udo Nolte	+49 511 120-6186 udo.nolte@mi.niedersachsen.de
Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen	Haroldstraße 4 40213 Düsseldorf	Michael Deitmer	+49 211 837-2644 michael.deitmer@mwebwv.nrw.de
Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz	Stiftsstraße 9 55116 Mainz	Thomas Burg	+49 6131 16-2252 thomas.burg@mwvwlw.rlp.de

Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt	Hasselbachstraße 4 39104 Magdeburg	Manfred Manthey	+49 391 567-4302 mandfred.manthey@mw.sachsen-anhalt.de
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein	Düsternbrooker Weg 94 24105 Kiel	Doris Roloff	+49 431 988-4520 doris.roloff@wimi.landsh.de
Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie	Max-Reger-Straße 4-8 99096 Erfurt	Kerstin Friese	+49 361 3797-330 kerstin.friese@tmwatt.thueringen.de

Ansprechpartner der Länder zur Städtebauförderung

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft des Landes Baden-Württemberg	Theodor-Heuss-Straße 4 70174 Stuttgart	Dieter Haberkorn	+49 711 123-2084 dieter.haberkorn@mfw.bwl.de
Bayerisches Staatsministerium des Innern Oberste Baubehörde	Franz-Josef-Strauß-Ring 4 80539 München	MR Armin Keller	+49 89 2192-3478 armin.keller@stmi.bayern.de
Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg Abteilung 2	Henning-v.-Tresckow-Str. 2-8 14467 Potsdam	Rita Werneke	+49 331 886-8120 rita.wernecke@mil.brandenburg.de
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen	Ansgaritorstraße 2 28195 Bremen	Annette Jüngst	+49 421 361-17380 annette.juengst@bau.bremen.de
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg	Wexstraße 7 20355 Hamburg	Ltd.RDir Jutta Vorkoeper	+49 40 42840-2643 jutta.vorkoeper@bsu.hamburg.de
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung	Kaiser-Friedrich-Ring 75 65185 Wiesbaden	Dr. Helga Jäger	+49 611 815-2960 helga.jaeger@hmvwl.hessen.de
Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern Abteilung V (Bau)	Schlossstrasse 6-8 19053 Schwerin	Henning Schumacher	+49 385 588-5530 h.schumacher@wm.mv-regierung.de
Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration	Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 2 30159 Hannover	Ltd. MR'in Dr. Frohmute Burgdorf	+49 511 120-3103 frohmute.burgdorf@ms.niedersachsen.de
Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen	Jürgensplatz 1 40219 Düsseldorf	MR Michael Berhörster	+49 211 3843-5225 michael.berhoerster@mwebvw.nrw.de
Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz Abteilung 8 (Infrastruktur)	Schillerplatz 3-5 55122 Mainz	RD Walter Greuloch	+49 6131 16-3419 walter.greuloch@isim.rlp.de
Ministerium für Inneres und Sport	Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken	MR Klaus Müller-Zick	+49 681 501-4614 k.mueller-zick@innen.saarland.de

Sächsisches Staatsministerium des Innern Abteilung 5	Wilhelm-Buck-Straße 4 01097 Dresden	Michael Köppl	+49 351 564-3540 michael.koeppel@smi.sachsen.de
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	Turmschanzenstraße 30 39114 Magdeburg	RD'in Heike Apel	+49 391 567-7475 heike.apel@mlv.sachsen-anhalt.de
Innenministerium des Landes Schleswig- Holstein	Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel	Sabine Kling	+49 431 988-3231 sabine.kling@im.landsh.de
Thüringer Ministerium für Bau, Landes- entwicklung und Verkehr Abteilung 2	Steigerstraße 24 99096 Erfurt	BD'in Simone Hold	+49 361 37-91250 simone.hold@tmblv.thueringen.de

Abbildungsnachweis

Die Quellen der Abbildungen sind, sofern nicht anders angegeben, FORUM Huebner, Karsten & Partner, plan-werkStadt und BauBeCon

Titel	Motiv: Fürth-Südstadt; Quelle: Hajo Dietz Luftbildfotografie
Abb. 2	BBSR, Datenbasis: Laufende Raumbewachung des BBSR Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2010
Abb. 4	Eigene Darstellung in Anlehnung an BIM A
Abb. 7	GPC Gewerbepark GmbH
Abb. 12	Marina Boltenhagen Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Abb. 21	Presseamt Münster / Angelika Klauser
Abb. 28	Denker & Wulf AG
Abb. 32	Eigene Darstellung in Anlehnung an Leitstelle des Bundes für Boden- und Grundwasserschutz bei der Oberfinanzdirektion Niedersachsen
Abb. 38	Stadt Neunburg vorm Wald
Abb. 40	Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadt Hemer
Abb. 41	Stadtverwaltung Pirmasens, Stadtplanungsamt
Abb. 42	GPC Gewerbepark GmbH
Abb. 43	Landkreis Harburg
Abb. 44-46	Entwicklungsgesellschaft Cité mbH
Abb. 47	Stadt Neunburg vorm Wald
Abb. 48	Eigene Darstellung in Anlehnung an Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren
Abb. 50	Eigene Darstellung in Anlehnung an Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren
Abb. 51	Technologie- und Innovationszentrum Gießen GmbH
Abb. 52	Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Abb. 55	Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH
Abb. 57	Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadt Hanau
Abb. 58	Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadt Würzburg
Abb. 59	Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadt Osnabrück
Abb. 60	Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadt Mannheim
Abb. 63	Stadt Fürstenua

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
Referat SW 23
Projektleitung: Dr. Birgit Richter
Invalidenstraße 44
10115 Berlin
www.bmvbs.de

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Referat I 2 Stadtentwicklung
Evi Goderbauer (Projektleitung)
Mechthild Renner
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn
www.bbsr.bund.de

Fachliche Bearbeitung

FORUM – Huebner, Karsten & Partner
Schlachte 1/Erste Schlachtpforte
28195 Bremen
Tel.: 0421/6967770
Fax: 0421/69677718
karsten@forum-bremen.info
www.forum-bremen.info
Martin Karsten (Projektleitung), Klaus-Martin Hesse, Felix Matthes

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Tel.: 0421/329010
Fax: 0421/3290122
info@baubeconstadtsanierung.de
www.baubeconstadtsanierung.de
Rolf Schütte, Katharina Eichmann

plan-werkStadt, büro für stadtplanung & beratung
Schlachte 1/Erste Schlachtpforte
28195 Bremen
Tel.: 0421/506248
Fax: 0421/506258
team@plan-werkstadt.de
www.plan-werkstadt.de
Dr. Gerd Reesas, Heike Wohltmann

DSK mbH & Co. KG
Frankfurter Straße 39
65189 Wiesbaden
Tel.: 0611/34110
Fax: 0611/34113299
info@dsk-gmbh.de
www.dsk-gmbh.de
Sonja Bausch, Nathalie Weber

Stand

Juni 2013

Druck

Druckerei Brüggemann GmbH, Bremen

Satz und Gestaltung

FORUM – Huebner, Karsten & Partner

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck nur mit genauer Quellenan-
gabe gestattet. Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

