



Vorstellung der Aufgaben und Rahmenbedingungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

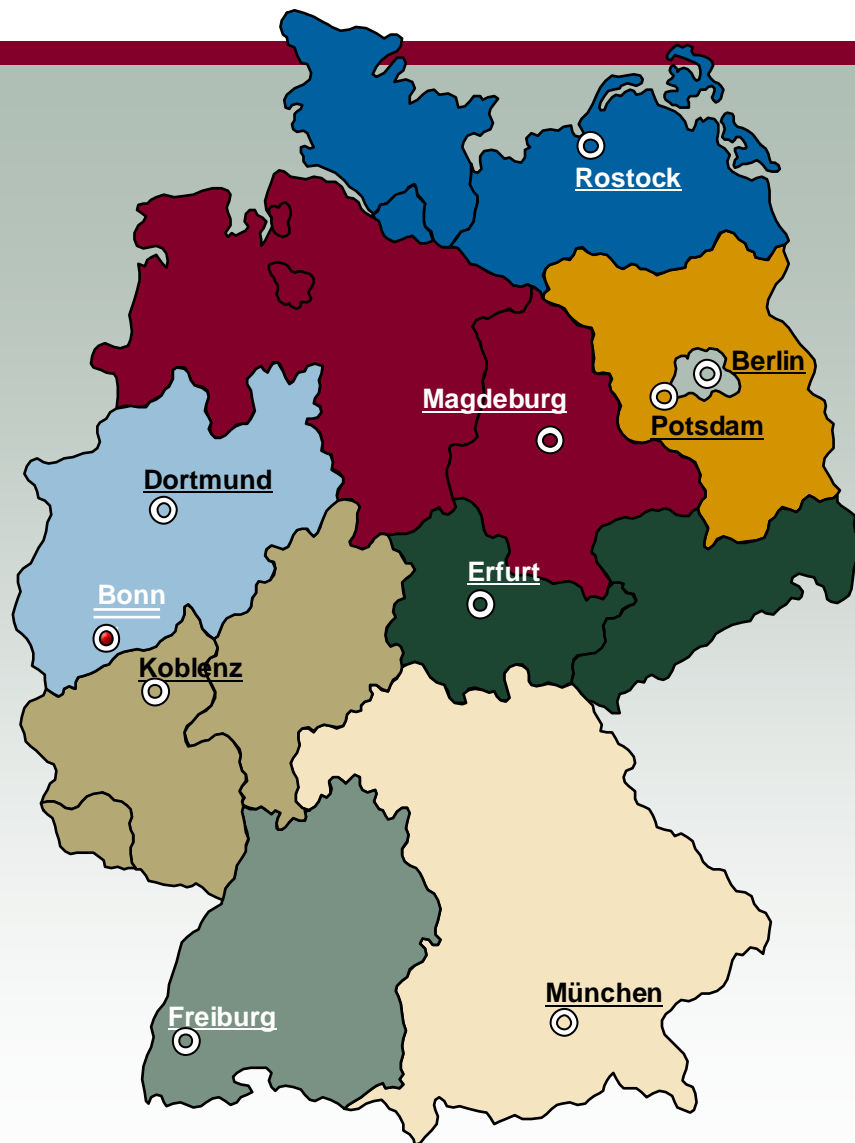
Bernd Grotefeld

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Sparte Portfoliomanagement

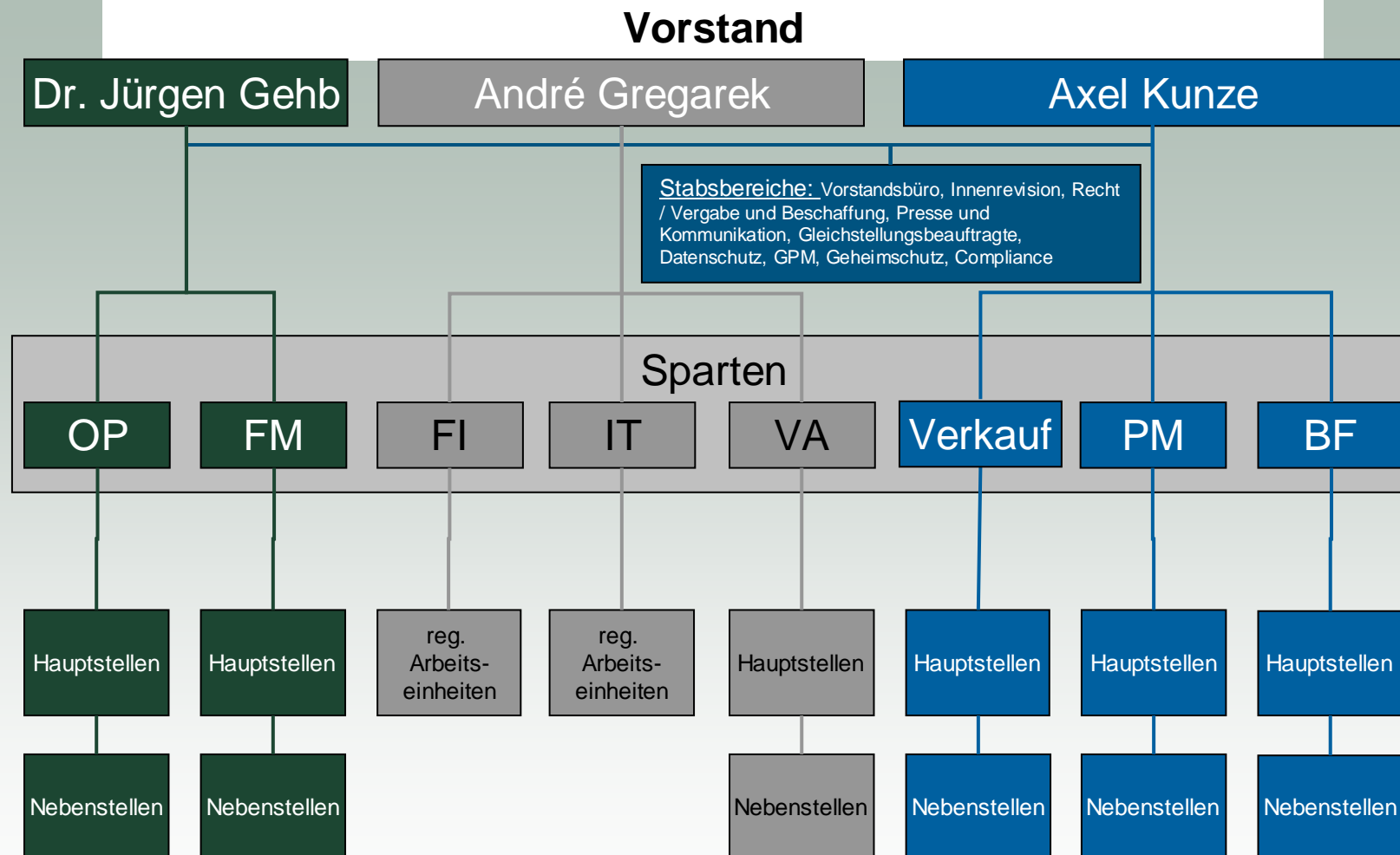
Direktion Dortmund

Bundesweite Verteilung



- Gründung zum 01.01.2005 als Rechtsnachfolgerin der Bundesvermögensverwaltung
- 6.500 Mitarbeiter/-innen
- Zentrale in Bonn
- 9 Direktionen
- rd. 120 Haupt- und Nebenstellen
- Eigentum
 - Liegenschaftsvermögen rd. 12,5 Milliarden €
 - ca. 42.000 bundeseigene Wohnungen
 - ca. 400.000 ha Grundfläche
- Zentrale Bonn
- Direktionen mit Haupt- und Nebenstellen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



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

BImA

BImAG

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

BHO

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

Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG)

"Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3235), das durch Artikel 15 Absatz 83 des Gesetzes vom 5. Februar 2009 (BGBl. I S. 160) geändert worden ist"

§ 1 Errichtung, Zweck, Sitz

(1) Im Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen wird eine bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts zum 1. Januar 2005 errichtet. Sie trägt die Bezeichnung "Bundesanstalt für Immobilienaufgaben" (BImA). Die Bundesanstalt nimmt die ihr vom Bund übertragenen liegenschaftsbezogenen sowie sonstigen Aufgaben eigenverantwortlich wahr. Hierzu gehört insbesondere die Verwaltung von Liegenschaften, die von Dienststellen der Bundesverwaltung zur Erfüllung ihrer Aufgaben genutzt werden (Dienstliegenschaften). Die Bundesanstalt hat das Ziel, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach **kaufmännischen Grundsätzen** vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen **wirtschaftlich** zu veräußern. Die Abführung an den Bundeshaushalt erfolgt auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes.

Die Bundesanstalt hat das Ziel, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach **kaufmännischen Grundsätzen** vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen **wirtschaftlich** zu veräußern. Die Abführung an den Bundeshaushalt erfolgt auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes.

Bundeshaushaltsordnung (BHO)

„Bundeshaushaltsordnung vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1284), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist“

§ 63 Erwerb und Veräußerung von Vermögensgegenständen

(1) Vermögensgegenstände sollen nur erworben werden, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben des Bundes in absehbarer Zeit erforderlich sind.

(2) Vermögensgegenstände dürfen nur veräußert werden, wenn sie zur Erfüllung der Aufgaben des Bundes in absehbarer Zeit nicht benötigt werden. Unbewegliche Vermögensgegenstände, die zur Erfüllung der Aufgaben des Bundes weiterhin benötigt werden, dürfen zur langfristigen Eigennutzung veräußert werden, wenn auf diese Weise die Aufgaben des Bundes nachweislich wirtschaftlicher erfüllt werden können.

(3) Vermögensgegenstände dürfen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden. Ist der Wert gering oder besteht ein dringendes Bundesinteresse, so kann das Bundesministerium der Finanzen Ausnahmen zulassen.

(4) Für die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstandes gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend.

Vermögensgegenstände dürfen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.

85. Sitzung des Haushaltsausschusses am 21. März 2012

Beschluss des Haushaltsausschusses zu TOP 18 - Ausschusssdrucksache 17(8)4356-

„Es wird zugelassen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Gebietskörperschaften sowie an privatrechtliche Gesellschaften/ Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/ Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, die in deren Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußert („Erstzugriff“). Kaufgebote Dritter bleiben in diesem Fall unberücksichtigt.“

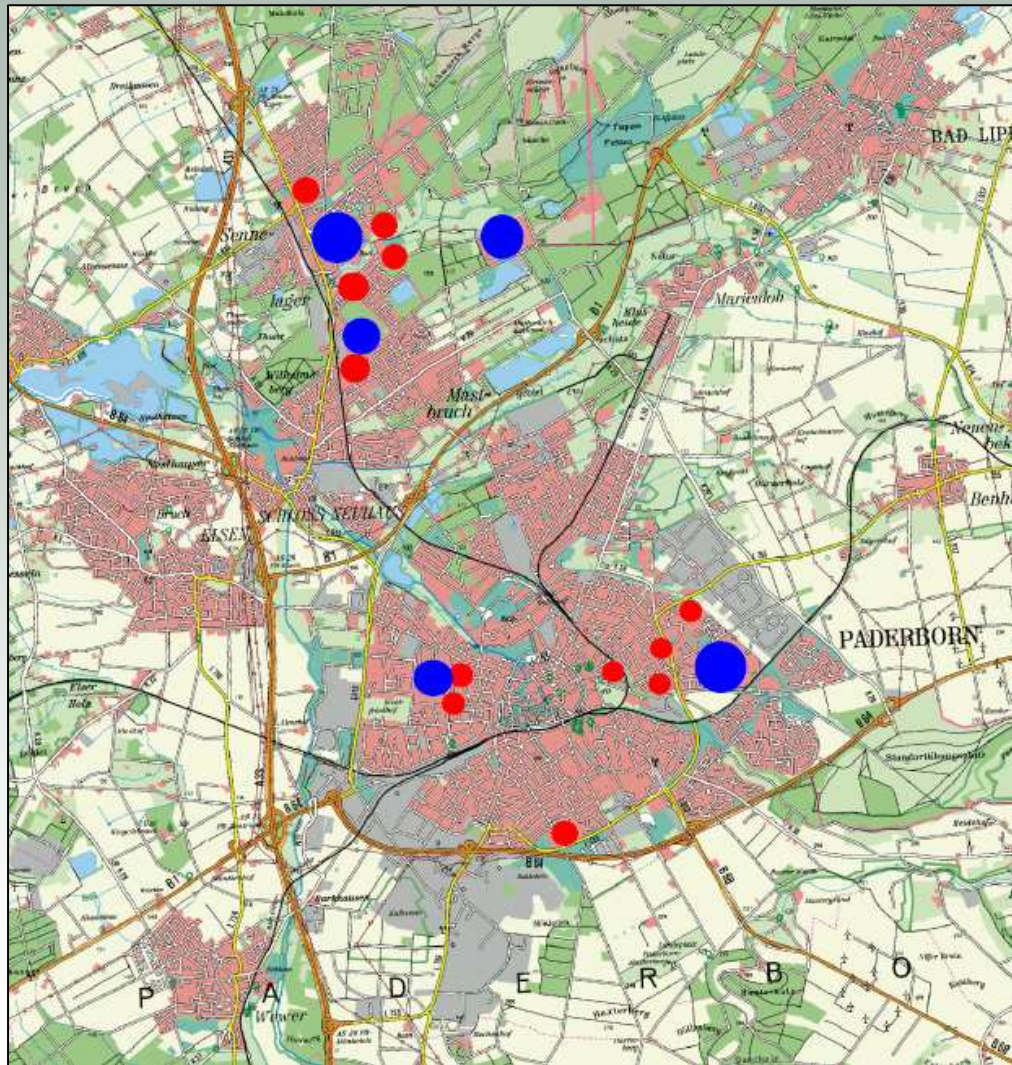
Von dieser Möglichkeit haben bereits rd. 140 Kommunen Gebrauch gemacht.

Die Bundesanstalt und die Vorgängerorganisation, die Bundesvermögensverwaltung blicken auf eine lange Konversionshistorie zurück.

Bereits in den 90iger Jahren des letzten Jahrtausends erfolgte die erste Konversionswelle, bei der es Liegenschaften der Bundeswehr und der belgischen und britischen Streitkräfte zu verwerten galt. In der Region waren davon die Standorte Soest, Detmold und Minden besonders betroffen. Im Wesentlichen sind diese Liegenschaften heute verwertet. Bei der Verwertung sind unterschiedliche Modelle angewandt worden, die mit den Möglichkeiten des allgemeinen als auch des besonderen Städtebaurechts planungsrechtlich entwickelt worden sind.

Hierzu liegt ein Praxisratgeber Militärkonversion vor, der die jeweiligen Verfahren erläutert (Druckversion wird gerade erstellt). Das ist der Rahmen, jetzt die Liegenschaften

Liegenschaftsbestand der brit. Streitkräfte in der Stadt Paderborn



 = Wohnstandorte

 = Kasernen

Liegenschaftsbestand der brit. Streitkräfte in der Stadt Paderborn

5 Kasernen

- | | | |
|-------------------|------------|--------|
| ➤ Normandy-Bks. | Größe: ca. | 250 ha |
| ➤ Athlone-Bks. | Größe: ca. | 30 ha |
| ➤ Dempsey-Bks. | Größe: ca. | 20 ha |
| ➤ Barker-Bks. | Größe: ca. | 53 ha |
| ➤ Alanbrooke-Bks. | Größe: ca. | 18 ha |

2 Übungsplätze

- | | | |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| ➤ Truppenübungsplatz „Senne“ | Größe: ca. | 12.000 ha |
| ➤ Standortübungsplatz „Auf der Lieth“ | Größe: ca. | 385 ha |

Liegenschaftsbestand der brit. Streitkräfte in der Stadt Paderborn

Sonstige Liegenschaften

- **2 Gemeinschaftszentren (Community-Center)**
- **2 Einkaufsmärkte (NAAFI-Shop)**
- **3 Schulen/Kindergärten**

14 Wohnstandorte

- **833 bundeseigene Wohneinheiten** (EFH, EFRH, DHH und MFH)
- **Baujahr:** überwiegend 1950er Jahre
- **Größe aller Wohnstandorte:** ca. 39 ha

- **zusätzlich rd. 730 angemietete Wohnungen**

Verwertung aller Liegenschaften in Abstimmung mit der Stadt Paderborn

- **Alle Maßnahmen vor Freigabe sind mit den britischen Streitkräften und der Bundesanstalt (Sparte VA) abzustimmen.**
- **Frühzeitiger Start/frühzeitige Einbindung auch der Bevölkerung (Grundsatz: Agieren - ist besser als nur reagieren zu können)**
- **Konstruktive und transparente Zusammenarbeit**
- **Klare Zieldefinition (Optimum wäre so genannter „warmer Übergang“)**

Verwertung der Kasernen

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

Verwertung der Wohnliegenschaften

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

Ziele und Voraussetzungen einer erfolgreichen Konversion

Zielsetzung der Konversionsvereinbarung

Ausgleich zwischen:

- **Städtebaulichen und strukturpolitischen Zielen der Stadt**



- **wirtschaftliche Verwertungsinteressen der BIMA**

Abschluss einer Konversionsvereinbarung zwischen der Stadt Paderborn und der Bundesanstalt

- Zieldefinition
- Kommunikationskultur
- Verwertung der Kasernen
- Verwertungsstrategie Wohnungen
- Kostentragungspflichten
- Partnerschaft zur Liegenschaftsvermarktung
- Übertragung von Erschließungsflächen und Erschließungsanlagen

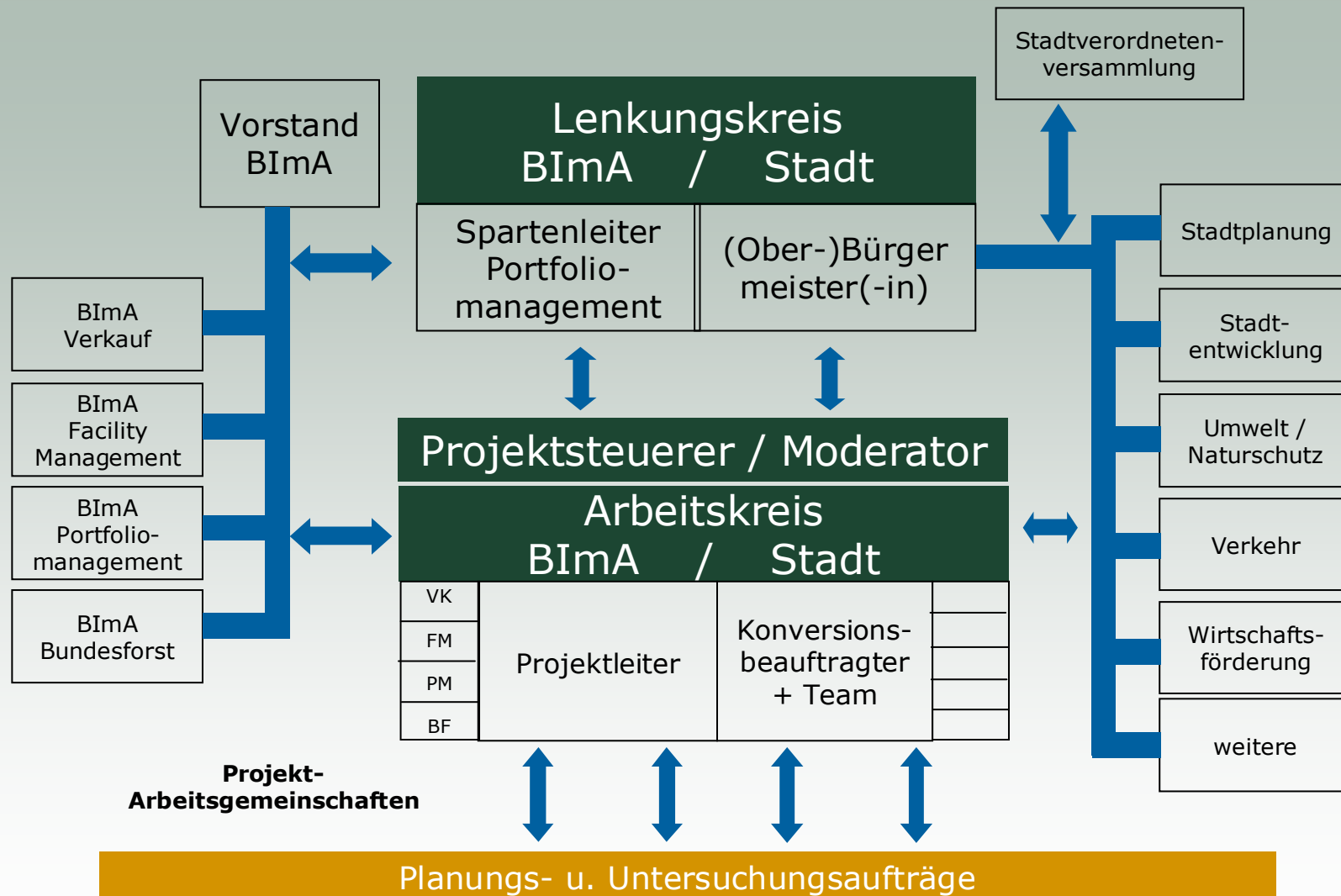
Erreichung der Ziele durch:

- frühzeitiger und gegenseitiger Austausch über Ziele, Strategien und Maßnahmen
- offene Informations- und Kommunikationskultur
- frühzeitige Information und Einbindung der Bürgerschaft
- abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit
- Einrichtung eines Lenkungskreises und eines Arbeitskreises

Weitere gemeinsame Ziele der Konversionsvereinbarung:

- werthaltige und langfristig nachhaltige Flächenentwicklung
- enge Einbindung der Bürgerschaft in die Zieldefinitionen und später folgenden Planungsprozesse
- Wiedernutzbarmachung der Flächen, mögliche städtebauliche Optimierungen (z.B. neues Bauen im Bestand) und Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Vermeidung von Verfall, Wertverlust und längerfristigem Leerstand
- Nachnutzung der vorhandenen, denkmal- oder erhaltenswerten Bausubstanz und Infrastruktur
- sukzessive Nachnutzung der frei werdenden Wohnungen

Schema Lenkungs-/Arbeitskreis



- **Der Anfang auf dem Weg zur Zusammenarbeit ist längst gemacht, denn die Stadt Paderborn und die Bundesanstalt haben bereits direkt nach der Abzugsankündigung Gespräche aufgenommen.**
- **Die Stadt hat sich mit Unterstützung durch NRW Urban bereits ein Bild zum Bestand der Kasernen und Wohnungen verschafft.**
- **Aufbauend auf diesem Basiswissen gilt es jetzt, die Gespräche fortzuführen, zu einer Konversionsvereinbarung zu kommen und die Standorte bedarfsgerecht zu entwickeln. Zeit dazu ist genug vorhanden, wir werden sie gemeinsam nützen.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bernd Grotefeld
Leiter der Hauptstelle Portfoliomanagement der Direktion Dortmund

Telefon: 0251/98168-300

Telefax: 0251/98168-349

E-Mail: Bernd.Grotefeld@bundesimmobilien.de

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Hohenzollernring 48
48155 Münster