



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

**Bernd Grotefeld**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Sparte Portfoliomanagement

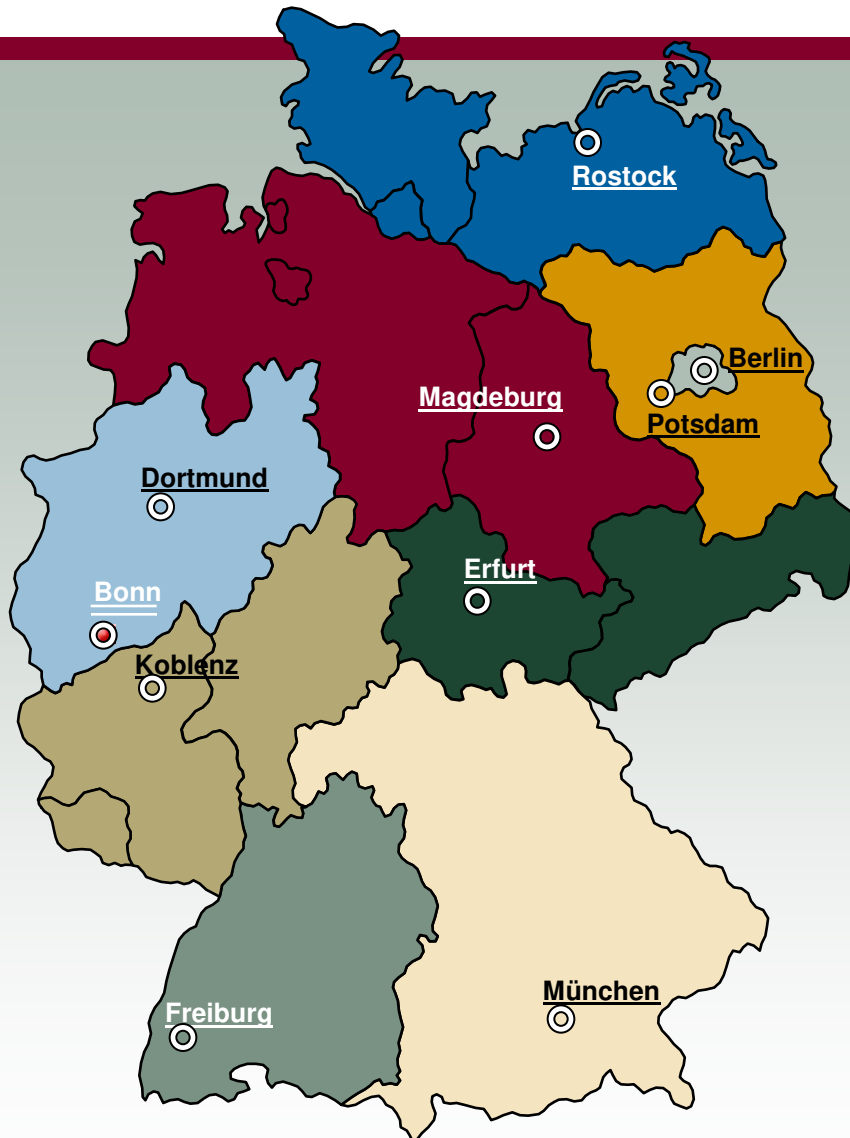
Direktion Dortmund

Internetauftritt unter [www.britenabzug.bundesimmobilien.de](http://www.britenabzug.bundesimmobilien.de)

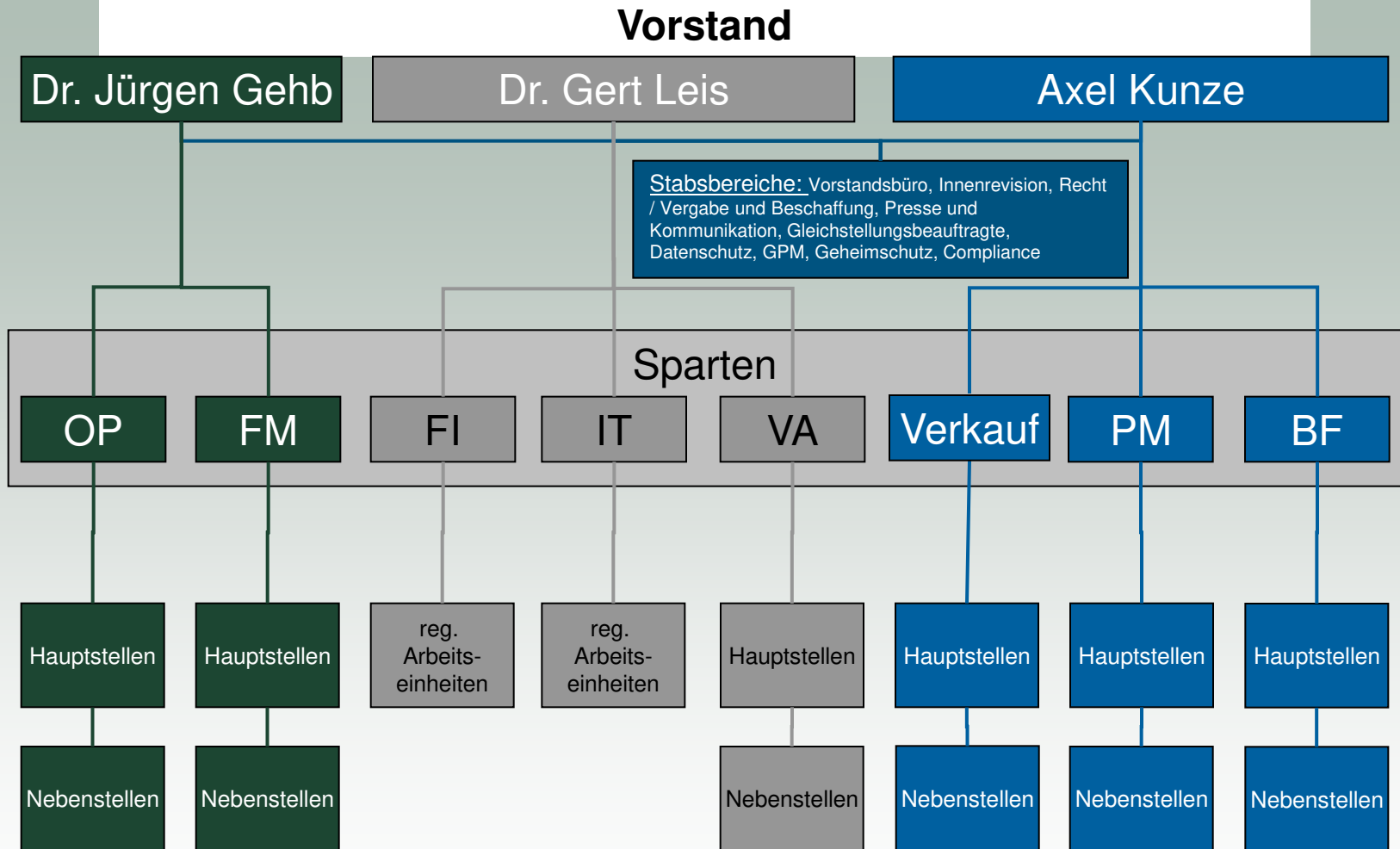
**Was ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)?**

**Welche Aufgaben nimmt sie wahr?**

# BImA-Portrait: Bundesweite Verteilung



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



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

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

**Welche Rolle spielt dabei die BImA?**

## Bundeswehrreform 2011

Aktueller Bestand:

ca. 45.000 ha

Aufgrund der Bundeswehrreform werden bundesweit  
Flächen frei

ca. 15.000 ha

## Britische Streitkräfte

33 Liegenschaften und rd. 6000 Wohnungen in NRW

ca. 19.000 ha

23 Liegenschaften und rd. 1000 Wohnungen in Nds.

ca. 1.100 ha

## US-Streitkräfte

25 Liegenschaften im Rhein-Neckar-Raum

ca. 825 ha

16 Liegenschaften Bamberg und Schweinfurt

ca. 1.890 ha

(bundeseigene Flächen)

# Konversionsprozess: Frei-/Rückgabeverfahren

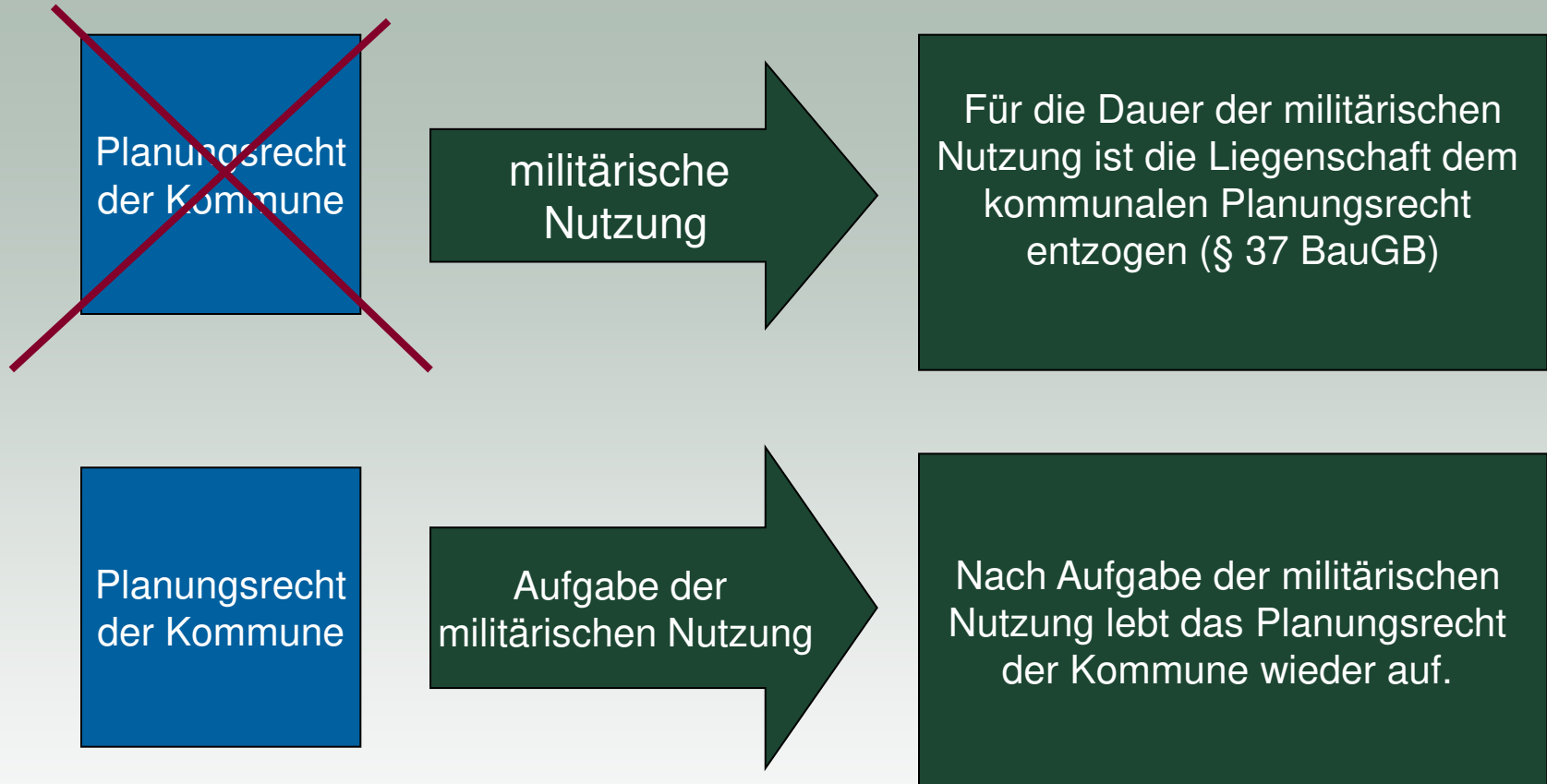


Achtung:  
Freigabe ≠ Rückgabe  
stetige Anschlussbedarfsprüfung  
Rückerwerbs-/ Rückübertragungsansprüche



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

**Wie kann sie Ihre kommunale Planungshoheit wahrnehmen?**



# Rolle der Stadt: Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften

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

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

Gilt seit November 2012 auch für Wohnliegenschaften

# Rolle der Stadt: Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften

## Verbindliche Zweckerklärung

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

## Wertermittlung

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

## Gesamte Verfahrensdauer

in der Regel 2 Jahre ab Abgabe der verbindlichen Zweckerklärung

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

**Welche finanziellen Interessen verfolgen Sie?**

BImA

BImAG

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

BHO

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

## Modell 1

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

## Modell 2

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

## Modell 3

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

## Verwertung der Kasernen

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



## Verwertung der Wohnliegenschaften

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

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Bernd Grotefeld**  
Leiter der Hauptstelle Portfoliomanagement der Direktion Dortmund

**Telefon:** 0251/98168-300

**Telefax:** 0251/98168-349

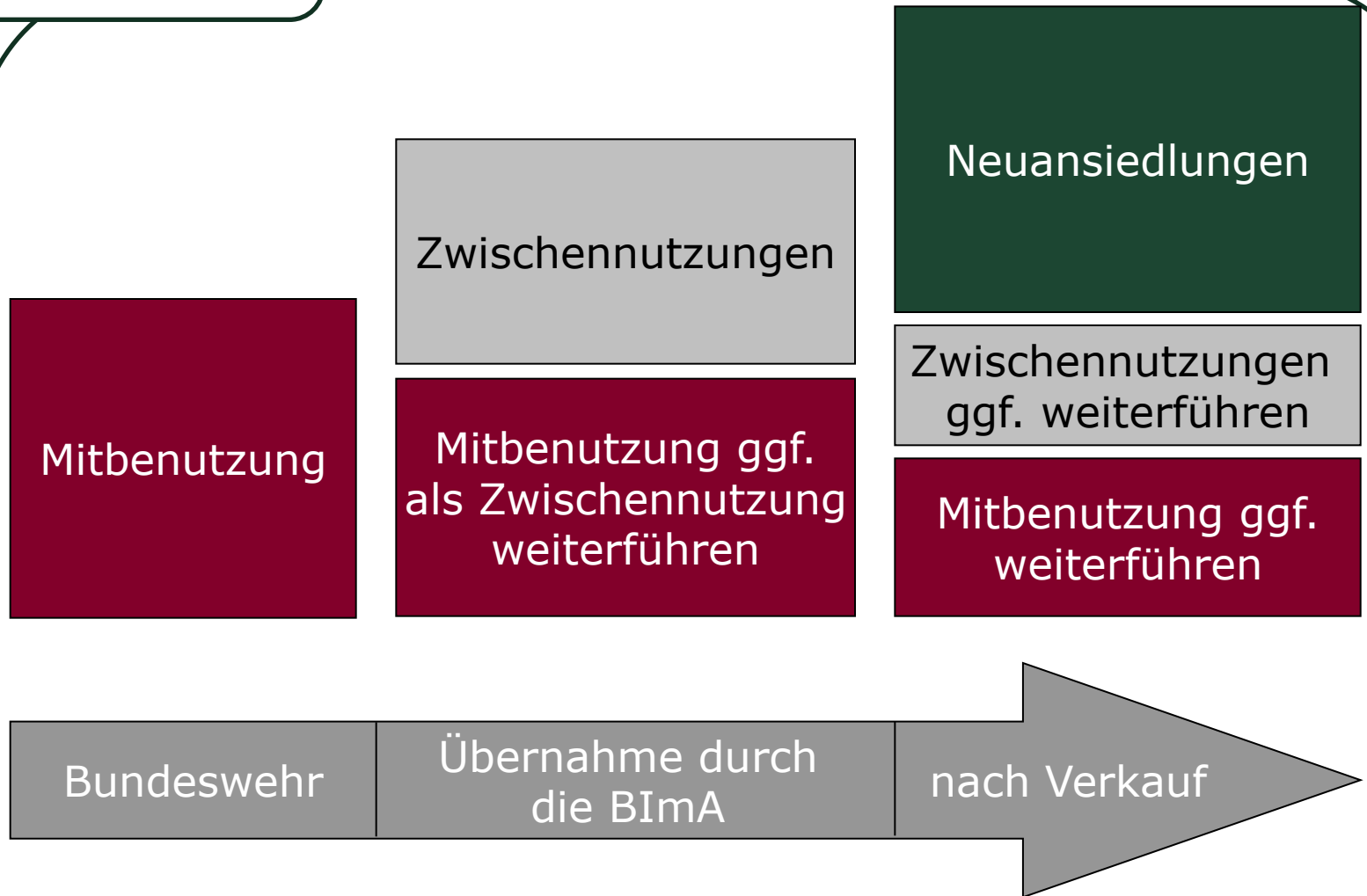
**E-Mail:** [Bernd.Grotefeld@bundesimmobilien.de](mailto:Bernd.Grotefeld@bundesimmobilien.de)

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**  
Hohenzollernring 48  
48155 Münster



Internetauftritt unter [www.britenabzug.bundesimmobilien.de](http://www.britenabzug.bundesimmobilien.de)

# Zwischennutzungen auf Konversionsflächen



## Risiken der Zwischennutzungen

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

Link 1

## Vorteile der Zwischennutzung

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

Ziel :

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

Link 2

Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit  
§ 3 BauGB

## Chancen :

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

## Risiken:

- Hoher Kostenaufwand
- Zeitverzögerung
- Traumvorstellungen

Verfahren muss strukturiert und ergebnisorientiert gestaltet werden

Transparenz schafft Akzeptanz

[Link](#)

# Altlastenerkundung

