

An die Münsteraner Bundestagsabgeordneten  
MdB Maria Klein-Schmeink  
MdB Daniel Bahr  
MdB Christoph Strässer  
MdB Ruprecht Polenz

**Bündnis 90/Die Grünen/GAL**  
Ratsfraktion Münster

Windthorststr. 7  
48143 Münster

Fon: 0251 / 8 99 58 10  
Fax: 0251 / 8 99 58 15  
ratsfraktion  
@gruene-muenster.de  
www.gruene-muenster.de

01. Februar 2013

## **Offener Brief**

### **Konversion – Preise für Wohngrundstücke, die von der BlmA in Münster verkauft werden**

Sehr geehrte Frau Klein-Schmeink,  
sehr geehrte Herren,

nach dem Abzug der Britischen Rheinarmee aus Münster werden zwei weitere Kasernen von jeweils rd. 50 ha Größe in die zivile Nutzung überführt. Auch aufgrund ihrer städtebaulich integrierten Lage in den Stadtteilen Münster-Gremmendorf (York-Kaserne) und Münster-Gievenbeck (Oxford-Kaserne) stellen sie ein bemerkenswertes Potential für die städtebauliche und für die Innenentwicklung der Stadt dar. Wichtig für die Stadt sind auch die Wohnungen für Angehörige der britischen Streitkräfte: Insgesamt 1.200 Wohnungen, verteilt auf 18 Standorte im Stadtgebiet, stehen zum Verkauf und können in den städtischen Wohnungsmarkt integriert werden. Angesichts der herrschenden Knappheit an Wohnraum und dem ausgesprochenen Mangel an Wohnungen für Normalverdiener verspricht sich die Stadt eine deutliche Entlastung des Wohnungsmarktes. Rat und Verwaltung hoffen, dass der Verkauf der Grundstücke und Wohngebäude genutzt werden kann, um möglichst viele Haushalte mit Wohnraum versorgen zu können, die auf dem hochpreisigen Wohnungsmarkt der Stadt keine Chancen haben. Dazu gehören natürlich auch Studenten, denen der Münsteraner Wohnungsmarkt kaum Möglichkeiten für eine angemessene Versorgung bietet.

Um den Verkauf durch die BlmA in die wohnungspolitisch erwünschten Bahnen zu lenken, hat der Rat der Stadt im Frühjahr 2012 entsprechende Leitbeschlüsse gefasst. Zu ihrer Information fügen wir den Beschlusstext diesem Schreiben bei (Anlage). Eine Konversionsvereinbarung, die zwischen Stadtverwaltung und BlmA ausgehandelt worden war, hat der Rat zustimmend zur Kenntnis genommen. Sie verspricht, dass die wohnungspolitischen Interessen der Stadt mit den kaufmännischen Belangen der BlmA, also der angemessenen Verwertung der Immobilien, in Einklang gebracht werden sollen (s. Anlage). Weitere Ratsbeschlüsse,

**Hery Klas**  
Fraktionssprecher  
klas@  
gruene-muenster.de

**Gerhard Joks**  
Ratsmitglied  
joks@  
gruene-muenster.de

die Ende 2012 gefasst wurden, ließen sogar die Erwartung aufkommen, dass die BlmA dazu verpflichtet werden könnte,

- einzelne Grundstücke direkt an die städtische Wohnungsgesellschaft „Wohn- und Stadtbau GmbH“ zu veräußern und
- beim Verkauf weiterer Objekte den Verkehrswert als Obergrenze für den Kaufpreis zu akzeptieren.

Als positiv empfanden wir auch den im März 2012 gefassten Beschluss des Haushaltsausschuss des Bundestages, durch den deutschen Kommunen ein „Erstzugriffsrecht“ beim Verkauf von Konversionsflächen eingeräumt wurde (s. Anlage). Wie uns die Stadtverwaltung berichtete, wurde dieses „Recht“ in einem zweiten Schritt auf die mit Wohnungen bebauten Grundstücke im Umfeld der ehemaligen Kasernen ausgedehnt. Die Chancen, die Konversionsgrundstücke für wohnungspolitische Zielsetzungen der Stadt nutzen zu können, erschienen uns dadurch wesentlich verbessert.

Nun, da die BlmA die ersten Wohngrundstücke an der Grawertstraße in einem Bieterverfahren an private Erwerber veräußert hat und ein weiteres Grundstück an der Jahnstraße in den Markt bringen will, macht sich bei uns jedoch Enttäuschung bemerkbar:

- Der Verkauf erfolgt nur nach Höchstgebot und führt zu Kaufpreisen, die erheblich über den Verkehrswerten liegen.
- Mit den Häusern in der Grawertstraße wurden baulich schlichte und stark modernisierungsbedürftige Wohngebäude zu „teilweise überhöhten Preisen“, wie selbst Siegfried Thielen, Konversions-Beauftragter der Stadt Münster, einräumte, von der BlmA veräußert.
- Bei der Jahnstraße soll ein Bodenpreis von mindestens 710,- €/je qm Grundstücksfläche erlöst werden. Er liegt fast doppelt so hoch wie der Bodenrichtwert, der 370 € beträgt. Da die Grundstücke neu bebaut werden sollen, ist mit Gesamtkosten von mindestens 4.300 €/je qm Wohnfläche zu rechnen! Dass die Kaufpreiserwartungen der BlmA vom Markt nicht honoriert werden, damit rechnet in Münster keiner.

Diese Vorgänge stehen unseres Erachtens außerhalb jeder vernünftigen Relation – auch dann wenn die BlmA ihren Verwertungsinteressen nachkommen muss. Wenn sie Schule machen, wird die Konversion in Münster nicht zur Beruhigung des Wohnungsmarktes und zur Verbesserung der Wohnungsversorgung für Normalverdiener führen, sondern die preistreibenden Tendenzen des Münsteraner Wohnungsmarktes noch weiter forcieren. Die Konversion wird ausschließlich zahlungskräftige Nachfrager und Investoren befriedigen, die Kaufpreise von über 4.000 € und Mieten ab 12 €/je qm Wohnfläche für normal halten.

Preiswerte Wohnungen und Wohnbaugrundstücke für Jedermann, die uns im Zusammenhang mit der Konversionsvereinbarung als Ausgleich für hochpreisige Objekte versprochen wurden, sind nicht zu erblicken.

Wir schildern Ihnen, sehr geehrte Frau Abgeordnete, sehr geehrte Herren Abgeordnete diese Angelegenheit so eingehend, weil wir uns von Ihnen Hilfe erbitten. Wir wollen

- der Preistreiberei beim Verkauf der Konversionsgrundstücke Einhalt gebieten,
- den Verkauf auf den Verkehrswert der Wohngrundstücke begrenzen und
- bei neu zu bebauenden Grundstücken einen angemessenen Anteil der Flächen für öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau sichern.

Sie können uns dabei wirksam unterstützen. Zum Beispiel dadurch, dass Sie sich dafür einsetzen, dass das o. a. „Erstzugriffsrecht“ für Kommunen mit der Option verbunden wird, die Grundstücke zum Verkehrswert erwerben zu können. Am Beispiel der o. a. Objektes an der Jahnstraße haben wir berechnet, dass bereits dadurch die Herstellungskosten für neue Wohnungen um bis zu 1.000 €/je qm Wohnfläche gesenkt werden könnten. Umgekehrt zeigt das Beispiel Jahnstraße auch, dass die BlmA durch die Bindung an den Verkehrswert keinen Wertverlust ihrer Immobilien in Kauf nehmen müsste: Der Verkauf zum Verkehrswert entspricht kaufmännischen Gesichtspunkten und Interessen.

Natürlich bietet auch das Baugesetzbuch den Gemeinden Instrumente, um beim Verkauf von städtebaulich bedeutsamen Grundstücken preissenkend wirken zu können. Genannt sei hier das „preislimitierende“ Vorkaufsrecht (§ 28,3 BauGB). Allerdings ist die Nutzung dieser Instrumente bestimmten Fällen vorbehalten und sehr verfahrensaufwendig. Sie beinhaltet ein zudem ein erhebliches Konfliktpotential zwischen Verkäufer und Gemeinde. Ein „preislimitierendes Erstzugriffsrecht“ für Konversionsgrundstücke wäre deshalb wesentlich zweckdienlicher.

Gern sind wir bereit, Ihnen unsere Argumente und unseren Vorschlag für eine wirtschaftlich und sozial ausgewogene Vermarktung von Konversionsgrundstücken in einem persönlichen Gespräch vorzutragen. Wir hoffen auf Ihr Interesse.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Hery Klas

gez. Gerhard Joksch

Anlagen  
Ratsbeschluss vom 21.03.2012  
Konversionsvereinbarung zwischen der BlmA und der Stadt Münster  
Mitteilung des Deutschen Städtetages vom 28.03. 2012

**Kopien zur Kenntnisnahme an:**

MdL Thomas Marquardt  
MdL Josefine Paul  
MdL Svenja Schulze  
MdL Dr. Thomas Sternberg  
Medien

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0111/2012/1. Erg.</b>
Auskunft erteilt:
Herr Thielen
Ruf:
492-7075
E-Mail:
ThielenS@stadt-muenster.de
Datum:
16.03.2012

Betrifft

Konversion von britischen Stationierungskräften genutzten Liegenschaften in Münster

Beratungsfolge

21.03.2012 Hauptausschuss  
21.03.2012 Rat

Vorberatung  
Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung über den Abzug der britischen Stationierungskräfte zur Kenntnis.
2. Der Rat stimmt der in der **Anlage 1 der Vorlage** dargestellten Organisations- und Arbeitsstruktur als Grundlage für den konsensualen und kooperativen Konversionsprozess zu.
3. Der Rat stimmt der „Konversionsvereinbarung“ zwischen der Stadt Münster und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu (**Anlage 2 der Vorlage**).
4. **Der Rat stimmt der Bildung eines interfraktionellen Arbeitskreises unter Beteiligung der Verwaltung zu, der den lt. Konversionsvereinbarung eingerichteten Lenkungskreis berät und unterstützt.**
5. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - 5.1 für die Bereiche der York-Kaserne in Gremmendorf und der Oxford-Kaserne in Gievenbeck unter frühzeitiger Einbindung der Bürgerschaft im Rahmen eines dialogorientierten Planungs- und Beteiligungsprozesses bis Ende 2012 räumliche Strukturkonzepte für eine zivile Nachfolgenutzung den zuständigen parlamentarischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.
  - 5.2 für die 18 Wohnstandorte der britischen Stationierungskräfte im 3. Quartal 2012 ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und wohnungsstrategischer Aspekte zur Beschlussfassung vorzulegen.  
Die interessierte Bürgerschaft und künftigen Nutzer werden nach der Beratung umfassend informiert. Ihre erneute Einbindung erfolgt im Rahmen der sukzessiven Erarbei-

tung von konkreten Umsetzungs- und Handlungskonzepten bzw. im Rahmen von Planungsverfahren für die Einzelstandorte.

5.3 die finanziellen und personellen Grundlagen für eine interne und externe Begleitung und Unterstützung des Konversionsprozesses in den Jahren 2012 bis 2015 in der Form zu schaffen, dass

- 3,0 Ingenieur-Stellen im Bereich der Stadtplanung/Projektorganisation/ Öffentlichkeitsarbeit im Dezernat III/Amt 61 zeitlich befristet (01.05.2012 – 31.12.2015) bereitgestellt werden.
- für die Vorbereitung, die Durchführung und die Moderation von Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung durch ein externes Büro Sachmittel in Höhe von insgesamt 130.000 € zur Verfügung gestellt werden.

Die BlmA und die Stadt werden im Rahmen weitergehender Vereinbarungen einvernehmliche Regelungen zur Kostenverteilung abschließen **mit dem Ziel einer Entlastung der durch den Konversionsprozess in der Verwaltung entstehenden Kosten.**

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0901	Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtplanung			
Zeile Auszahlungen	11	Personalaufwendungen	2012 2013 2014 2015	140.320 210.470 210.470 210.470	Üpl. in 2012; Zusätzliche Neuveranschlagung 2013-2015
Zeile Auszahlungen	16	Sonstige ordentliche Aufwendungen	2012 2013 2014 2015	25.000 40.000 40.000 25.000	Üpl. in 2012; Zusätzliche Neuveranschlagung 2013-15
Summe aller Auszahlungen/Saldo				<b>901.730</b>	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen werden im Nachtragshaushalt 2012 und im Haushaltsplan-Entwurf 2013 ff. bei der o. g. Produktgruppe veranschlagt: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2013 bzw. der mittelfristigen Ergebnis und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt. Den zur Finanzierung in 2012 erforderlichen überplanmäßigen Aufwendungen wird nach § 83 GO NRW zugestimmt.

Vorübergehende Deckung: Minderaufwendungen in der Produktgruppe 1601 „Allgemeine Finanzwirtschaft“, Zeile 20 „Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen“.

Endgültige Deckung: I. Nachtragshaushaltsplan 2012“

## Begründung:

zu 1.:

Vergleichbar mit dem Stationierungskonzept der Bundeswehr in Deutschland besteht auch in Großbritannien das politische Ziel einer umfassenden Umstrukturierung des britischen Heeres. Infolge einer britischen Studie zur Überprüfung der Verteidigungs- und Sicherheitsstrategie soll dieser Umstrukturierungsprozess nunmehr beschleunigt werden. Vor diesem Hintergrund wurde auch die Umstationierung des britischen Militärs aus Deutschland früher als es noch in 2011 auf Seiten der Stadt Münster bekannt war und kommuniziert wurde (s. Ratsvorlage V/0498/11) eingeleitet.

Nach der bislang vorliegenden offiziellen Mitteilung vom 10. November 2011 sollte sowohl die York-Kaserne und die Oxford-Kaserne als auch die gegenwärtig noch belegten ca. 800 Wohnungen Anfang 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zurückgegeben werden. Wie nunmehr am 24.02.2012 offiziell bekannt gegeben wurde, soll die York-Kaserne nun bereits im Spätsommer/Herbst dieses Jahres frei gezogen werden. Dies trifft – nach derzeitiger Planung der britischen Dienststellen – auch für Teile der Wohnstandorte zu, für deren Freizug allerdings noch ein entsprechendes Konzept durch die britischen Stationierungskräfte vorgelegt werden soll. Fest steht nun, dass sowohl die York-Kaserne als auch Teile der Wohnungen bis zum 31.12.2012 an die BlmA zurückgegeben werden. Bei dem Standort der Oxford-Kaserne in Gievenbeck ändert sich die Zeitplanung (Freizug Ende 2013) nach den bisher vorliegenden Informationen nicht.

Das abschließende Konzept der Umstrukturierung der Bundeswehr in Münster liegt noch nicht vor. Sobald hierüber Einzelheiten bekannt werden, wird die Verwaltung die politischen Gremien umgehend informieren. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Umstationierung des britischen Militärs gegenüber den bisher vorliegenden Informationen ändert.

## zu 2.:

Für eine funktionierende Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen Stadt und BlmA im Rahmen des Konversionsprozesses sind die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten – „wer macht was?“ – sowie die Prozesse – „wie, wann, womit wird die Aufgabe erfüllt?“ – von entscheidender Bedeutung. Der Konversionsprozess mit seinen vielschichtigen Anforderungen und der Vielzahl an beteiligten Akteuren erfordert eine intensive Zusammenarbeit und konsensuales Handeln auf der Grundlage einer klaren Organisations- und Arbeitsstruktur (Anlage 1). Die verschiedenen, teilweise parallelen Arbeits- und Verfahrensschritte sowie die umfangreichen Beteiligungserfordernisse lassen sich im Rahmen der üblichen Verwaltungsabläufe nur begrenzt bewältigen; daher sollen die Arbeitsstrukturen projektbezogen zuständigkeits- und institutionsübergreifend organisiert werden.

Vor diesem Hintergrund wird in Münster auf der Leitungs- und Steuerungsebene ein Lenkungskreis Konversion eingerichtet. Der Lenkungskreis stellt u. a. die Kommunikationsebene zwischen Politik und Verwaltung dar und soll alle grundlegenden Fragen, die mit der Konversion verbunden sind, partnerschaftlich erörtern und im gegenseitigen Einvernehmen lösen sowie Strategiediskussionen führen und Grundsatzentscheidungen treffen. Neben dem Oberbürgermeister (Vorsitz) gehören dem Lenkungskreis zwei Vertreter/-innen der BlmA, **der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft** die Bezirksbürgermeisterin Münster-West, der Bezirksbürgermeister Münster-Südost, der Stadtdirektor sowie der Dezernent für Planungs- und Baukoordination an. Bei Bedarf können weitere Personen zu bestimmten Fragestellungen hinzugezogen werden.

Auf der Arbeitsebene bereitet die bereits in den vergangenen Jahren eingerichtete Arbeitsgruppe Konversion, bestehend aus Vertretern der BlmA und der städtischen Planungs- und Liegenschaftsverwaltung die Entscheidungen vor und koordiniert übergeordnet die laufende fachliche Arbeit. Gleichzeitig dient die Arbeitsgruppe dem regelmäßigen Informationsaustausch sowie dem frühzeitigen Erkennen und Reagieren auf mögliche Probleme. Die Arbeitsstruktur im Bereich der inhaltlich federführenden Planungsverwaltung ist projektbezogen in Arbeitsteams organisiert; diese gewährleisten eine effiziente inhaltliche Arbeit und ebenso eine konsens- wie zielorientierte Abwägung der unterschiedlichen Fachinteressen innerhalb der Verwaltung (Anlage 1).

Die koordinierende Projektleitung ist im Dezernat für Planung, Bau und Marketing beim Dezernenten für Planungs- und Baukoordination angesiedelt. Dieser ist erster Ansprechpartner bei allen Fragen rund um den Konversionsprozess.

Unabhängig von den ohnehin zu treffenden kommunalpolitischen Grundsatzentscheidungen werden die politischen Gremien kontinuierlich und regelmäßig über die Ergebnisse im Rahmen der Arbeits- und Entscheidungsprozesse informiert.

### **zu 3.:**

Vor dem Hintergrund des in der Vergangenheit mehrmals angekündigten Abzugs der britischen Stationierungskräfte aus Münster hatte die Verwaltung mit der BlmA in den vergangenen Jahren bereits kontinuierlich, in der Regel im halbjährlichen Turnus, Abstimmungsgespräche durchgeführt. Umso schneller haben BlmA und Stadt auf die Bekanntgabe des konkreten Abzugstermins unmittelbar reagiert, indem bereits eine Woche später ein erstes Arbeitsgespräch zwischen Stadt und BlmA stattfinden konnte. Hierbei wurden zunächst die weiteren Handlungs- und Arbeitsschritte abgestimmt und bekräftigt, dass der anstehende Konversionsprozess als gemeinsame Aufgabe zu betrachten ist.

Basis hierfür stellt die Konversionsvereinbarung (Anlage 2) dar, die den Rahmen für eine kooperative und konsensorientierte Zusammenarbeit zwischen BlmA und Stadt bilden soll. Schon zu Beginn der Konversion soll die Rahmenvereinbarung den folgenden Entwicklungsprozess unterstützen und vorstrukturieren. In Anbetracht der Komplexität der Konversionsvorhaben ist vorgesehen, Vereinbarungen im Laufe des Konversionsprozesses - unter erneuter Einbindung der politischen Gremien - sukzessive an die veränderten Anforderungen und die bereits erfolgten Arbeitsschritte anzupassen. In mehreren Stufen mit unterschiedlicher Konkretisierung und Verbindlichkeit soll die eher grobe Willenserklärung der vorliegenden Vereinbarung themenbezogen präzisiert werden.

### **Zu 4.:**

**Angesichts der Komplexität des anstehenden Konversionsprozesses der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften wird ein interfraktioneller Arbeitskreis „Konversion“ unter Beteiligung der Verwaltung der gebildet. Der Arbeitskreis eine kontinuierliche Abstimmung und Transparenz zwischen Rat und Verwaltung sicherstellen und den lt. Konversionsvereinbarung eingerichteten Lenkungskreis beraten und unterstützen.**

### **zu 5.1:**

Nach ersten Ankündigungen eines bevorstehenden Abzugs der britischen Stationierungskräfte aus Münster hatte die Bezirksvertretung Münster-Südost im Jahr 2009 die Erarbeitung eines Rahmenplans für die Stadtteile Gremmendorf und Angeldomde - West beantragt.

Seit Anfang 2010 bearbeitet die Verwaltung – in intensiver Rückkopplung zum dafür eigens eingerichteten interfraktionellen Arbeitskreis und zur Bezirksvertretung Münster-Südost – diesen Rahmenplan.

Über erreichte Zwischenstände der Erarbeitung des Rahmenplans hat die Verwaltung in der Sitzung der Bezirksvertretung Münster-Südost am 10.05.2011 und in der Sitzung des ASSVW am 19.05.2011 ausführlich berichtet.

Am 06. Juli 2011 hat eine Informationsveranstaltung in der Eichendorff - Grundschule stattgefunden, in der sich ca. 50 - 60 Bürgerinnen und Bürger über die Entwicklung eines Leitbildes und die weiter vorgesehenen Planungsschritte zum Rahmenplan Gremmendorf / Angeldomde - West informiert haben.

Im September haben die Bezirksvertretung Münster-Südost und der ASSVW auf der Grundlage der Vorlage V/0594/2011 „Rahmenplanung Gremmendorf / Angeldomde - West“ das Leitbild einer „Gartenstadt im Grünen“ sowie verschiedene Leitsätze für die weitere Stadtteilentwicklung von Gremmendorf und Angeldomde - West sowie für das Gelände der York-Kaserne und die in den beiden Stadtteilen von britischen Stationierungskräften bislang noch genutzten Wohnquartiere beschlossen.

(Informationen unter: [http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/rahmenplan\\_gremmendorf-angeldomde.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/rahmenplan_gremmendorf-angeldomde.html))

Im Gegensatz zur York-Kaserne in Gremmendorf gibt es bei der Oxford-Kaserne in Gievenbeck noch keine offiziell durchgeführten Planungsschritte oder bereits beschlossenen Planungsziele. Hier steht der Planungs- und Beteiligungsprozess noch am Anfang. Trotzdem soll auch für das Gelände der Oxford-Kaserne – ebenso wie für die York-Kaserne – bis Ende des Jahres 2012 ein räumliches Strukturkonzept für eine zivile Nachfolgenutzung unter frühzeitiger Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen eines dialogorientierten Planungs- und Beteiligungsprozesses erarbeitet und den zuständigen parlamentarischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## **zu 5.2.:**

Die Stadtplanung hat die Arbeiten zur Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse und Bestandsbewertung der 18 im Stadtgebiet verteilten Wohnstandorte der britischen Stationierungskräfte seit Beginn des Jahres intensiviert.

Auf Basis der bereits im Konversionsbericht 2011 (Vorlage V/0458/2011 an den Rat) benannten Zielrichtung der Erarbeitung von „Gebietsspässen“ werden aktuell die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Restriktionen der Standorte herausgearbeitet – dies jeweils aus der Quartiersperspektive selbst, dem Blickwinkel des engen und weiteren Wohnumfeldes, des Stadtteilbezuges sowie vor allem auch aus gesamtstädtischer Sicht.

Ziel und Ergebnis für die politische Beratungskette September 2012 ist die Präsentation eines gesamtstädtischen „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster“. Dieses soll als Grundlage für weiter zu konkretisierende, standortbezogene Umsetzungsstrategien, Konzeptschritte und Maßnahmen fungieren.

Das zu erarbeitende Gesamtpaket wird für alle 18 Wohnstandorte die Charakteristik

- ihrer Lage und Einbettung in das Stadtteillumfeld
- ihrer städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten und
- des jeweiligen Quartiers selbst (Struktur und Größe, Anzahl der Wohneinheiten, Bautyp/en, Wohnungsgrößen, Zustand wo Informationen vorliegend, Wohnumfeldqualität, ... )

herausarbeiten und jeweils standortbezogen Zielaussagen treffen

- ⇒ zu den sinnvollen städtebaulichen Maßnahmen (Erhalt, An-/Ausbau, Nachverdichtung/Ergänzung, Abriss /Neubau),
- ⇒ zu einem bedarfsgerechten und standort- wie stadtteilverträglichen künftigen Nutzungs- und Nutzerfokus,
- ⇒ zur sich jeweilig anbietenden Vermarktungsform und ihren Rahmenbedingungen sowie
- ⇒ zum Instrumenteneinsatz zur Absicherung der städtischen Zielrichtungen einschl. der gestalterischen Qualitätswahrung für Erhalt und Neubau.

Es werden sich so auf der einen Seite Standorte herauskristallisieren, die sich für eine zeitnahe Wiedernutzung ohne wesentliche städtebauliche und sonstige städtische Anforderungen eignen. Auf der anderen Seite bedarf die Mehrzahl der Standorte einer sorgfältigen Prüfung und Abwägung der strukturell „richtigen“ und verträglichen Wiedernutzungsperspektive. Diese Standorte erfordern einen vertieften Bearbeitungsaufwand (z.B. Konzepte zu An- und Ausbauoptionen, zur



Stellplatzunterbringung, zur energetischen Sanierung, ...) und zielgerichteten Instrumenteneinsatz (z.B. Wettbewerb, Nutzerworkshop, Bebauungsplan, Gestaltungssatzung, ...) und damit Zeit, um Qualitäten zu wahren und auszubauen sowie inhaltliche Maßgaben der Stadt Münster zu unterstützen und zu sichern.

Über erste Zwischenergebnisse hierzu wird die Verwaltung in den Bezirksvertretungen und im Planungsausschuss vor den Sommerferien aktiv berichten. Für Herbst 2012 ist beabsichtigt, die interessierte Bürgerschaft stadtbezirks- bzw. stadtteilweise und ausführlich über das erarbeitete gesamtstädtische Konzept zu informieren.

Das gesamtstädtische Entwicklungskonzept für die Britenwohnungen stellt einen ersten wichtigen Bearbeitungsschritt dar. Für die Neunutzung der Wohnareale sind im Anschluss standortbezogen und sukzessive noch Umsetzungs- und Handlungskonzepte zu präzisieren sowie ggf. Planungsverfahren zu durchlaufen. In diese Konkretisierungsphasen werden die Bürgerinnen und Bürger sowie nach Möglichkeit auch die künftigen Neunutzer und Neubewohner der Areale soweit als möglich einbezogen.

### **zu 5.3:**

Die in Zusammenhang mit der Konversion stehenden städtebaulichen Planungsleistungen umfassen insbesondere folgende Bausteine:

- Erstellung von integrativen städtebaulichen Strukturkonzepten für die Kasernenstandorte und ihr Umfeld,
- Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe,
- Aufstellung von Bebauungsplänen,
- Erstellung von Gebietspässen und Standort-Entwicklungskonzepte für die Wohnquartiere,
- Durchführung einer prozessbegleitenden und dialogorientierten Bürgerbeteiligung.

Eine zeitgerechte Vorbereitung und Erstellung aller im Zusammenhang mit der Konversion stehenden städtebaulichen Planungsleistungen ist in Anbetracht der ausgeschöpften Ressourcen derzeit nicht sicher gestellt.

Dies erklärt sich zum einen daraus, dass die Konversion in Anbetracht des enormen Potenzials für eine integrative zivile Nachnutzung der Konversionsstandorte verbunden mit Chancen für eine die bestehenden Strukturen fördernden und stärkenden Stadt- bzw. Ortsentwicklung einen außerordentlich komplexen Aufwand an Planungs-, Öffentlichkeitsbeteiligungs- und Koordinierungsleistung in relativ kurzen Zeiträumen erfordert.

Zum anderen erklärt sich der zusätzliche Personalbedarf mit den seit 2000 insgesamt eingesparten oder aus Konsolidierungsgründen nicht besetzten rund 26 Stellen. In Anbetracht dieser Reduzierung ist für die nun anstehenden, über die Regelaufgaben hinausgehenden sachlichen und zeitlichen Anforderungen daher eine zeitlich befristete personelle Verstärkung im Dezernat III/Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in den Jahren ab Mitte 2012 bis Ende 2015 (3 Ingenieurstellen; Aufwendungen: 140.320 € in 2012 bzw. 210.470 € jeweils 2013 bis 2015) unabdingbar.

Zur Qualifizierung einer kontinuierlichen und dialogorientierten Öffentlichkeitsarbeit empfiehlt sich die Unterstützung durch eine externe Moderation. Hiermit sind in der Vergangenheit in mehreren Fällen gute Erfahrungen gemacht worden. Als Beispiele seien genannt die prozessbegleitende und zum Teil in Workshop-Charakter durchgeführte Bürgerbeteiligung anlässlich der Erstellung des Rahmenplanes Roxel oder das Hafenforum mit seinen drei Groß- und vier Workshop-Veranstaltungen.

Für die externe Unterstützung der Vorbereitung und der Durchführung von Bürgerbeteiligungsverfahren sowie für externe Moderationsleistungen sind Mittel von insgesamt 130.000 € für den Zeitraum ab Mitte 2012 bis Ende 2015 angesetzt.

Weiterer, derzeit noch nicht kalkulierbarer Mittelbedarf wird ggfs. für die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Wettbewerbsverfahren und / oder für städtebauliche Workshop-Verfahren entstehen. Hierzu wird die Verwaltung zu gegebener Zeit entsprechende Vorschläge unterbreiten und die erforderlichen Gremienbeschlüsse vorbereiten. Die Möglichkeiten einer Förderung u.a. aus Städtebaufördermitteln werden in diesem Zusammenhang geprüft werden bzw. werden entsprechende Anträge vorbereitet.

### **Antragslage:**

Gem. der Vorlage V/0458/2011 „Sachstandsbericht zur anstehenden Konversion der von den britischen Stationierungskräften genutzten Standorte und Liegenschaften in Münster“ sowie des Beschlusses des ASSVW am 15.09.2011 zur Vorlage V/0594/2011 „Rahmenplanung Gremmendorf / Angeldomde – West | Leitbild, Leitsätze, weitere planerische Schritte“ sind hinsichtlich weiterer Planungsschritte für eine zivile Nachfolgenutzung der von den Briten noch genutzten Kasernenareale in Gremmendorf und Gievenbeck sowie der zurzeit noch genutzten 18 Wohnstandorte folgende Anträge zu berücksichtigen:

- Antrag A-R/0032/2006 der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster vom 16.08.2006 „Abzug der britischen Streitkräfte aus Münster: Folgen mildern – Konversionschancen nutzen - Perspektiven entwickeln“,
- Antrag A-R/0034/2006 der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion im Rat der Stadt Münster vom 30.08.2006 „Konversion in Münster - nicht nur Verluste und Risiken, sondern auch Chancen für junge Familien mit Kindern“,
- Antrag A-S/0012/2006 der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Münster-Südost vom 14. September 2006 „Vorbereitung auf den absehbaren Abzug der britischen Soldaten und ihrer Familien aus Münster-Südost“,
- Antrag A-R/0032/2011 der SPD-Fraktion vom 11.04.2011 „Sozial, attraktiv, lebendig: Für ein kommunales Konzept zur zukünftigen Nutzung der bisherigen britischen Familienwohnungen“,
- Antrag A-R/0033/2011 der SPD-Fraktion vom 05.05.2011 "Sozial, ökologisch und wirtschaftlich vernünftig: Von britischen Militärflächen zu neuen Stadtquartieren in Gremmendorf und Gievenbeck",
- Antrag A-S/0016/2011 der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Münster-Südost vom 17.06.2011 „Entwicklung eines zukunftsorientierten Konzepts zur Nutzung der mit dem Abzug der britischen Streitkräfte frei werdenden Wohneinheiten und Liegenschaften“.

In Vertretung

Gez.  
Schultheiß  
Stadtdirektor

### **Anlagen:**

1. Organisations- und Arbeitsstruktur für den Konversionsprozess
2. „Konversionsvereinbarung“ zwischen der Stadt Münster und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)

Konversionspartnerschaft  
zwischen der

**Stadt Münster**

und der

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

**Rahmenvereinbarung**

Stand: 09.03.2012

## **Präambel**

Durch den bevorstehenden Abzug der britischen Streitkräfte aus Münster und die Bundeswehrstrukturreform ist über die zivile Zukunft von Liegenschaften zu entscheiden, die im Eigentum des Bundes stehen.

Die Stadt Münster („Stadt“) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben („Bundesanstalt“) sind sich einig, dass die Konversion der militärischen Liegenschaften eine gemeinsame Aufgabe ist, die in partnerschaftlicher Zusammenarbeit sukzessive durchgeführt werden soll.

Hierzu werden folgende Absprachen getroffen:

### **I. Konversionsflächen**

Im Mittelpunkt der gemeinsamen Aktivitäten stehen die Konversion von rd. 76 ha Kasernenflächen der britischen Streitkräfte (York-Kaserne in Gremmendorf und Oxford-Kaserne in Gievenbeck) sowie die Integration von stadtweit rd. 800 bundeseigenen Wohnobjekten in den Münsteraner Wohnungsmarkt.

Die Flächen, die die Bundeswehr frei geben wird, stehen noch nicht abschließend fest, werden jedoch zu gegebener Zeit in einem ergänzenden Nachtrag benannt.

Die Liegenschaften sind in den als Anlagen 1 - 3 beigefügten Lageplänen farblich markiert.

### **II. Zielsetzung**

Gemeinsames Ziel von Stadt und Bundesanstalt ist eine zeitnahe zivile Nachnutzung der Konversionsflächen. In dem anstehenden Prozess orientieren sich die Beteiligten an den städtebaulichen und strukturpolitischen Zielen der Stadt sowie den Verwertungsinteressen der Bundesanstalt.

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

Bundesanstalt und Stadt sind sich einig, die oben genannten Zielsetzungen korrespondierend mit dem fortschreitenden Konversions- und Planungsprozess durch weitergehende Vereinbarungen für die Wohn- und Kasernenstandorte zu konkretisieren und anzupassen.

### **III. Zusammenarbeit**

1.

Stadt und Bundesanstalt arbeiten eng zusammen, um eine bedarfsgerechte und wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung und Organisation des Konversionsprozesses zu erreichen. Dabei soll der Erfolg des Konversionsprozesses im Mittelpunkt des Verfahrens stehen.

2.

Die gegenseitige frühzeitige Information und der gemeinsame transparente Austausch über Ziele, Strategien und Maßnahmen ist ein zentrales Anliegen der Beteiligten. Hierzu pflegen Stadt und Bundesanstalt eine offene Informations- und Kommunikationskultur.

3.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele wird ein **Lenkungskreis** unter Vorsitz des Oberbürgermeisters der Stadt Münster, Herrn Markus Lewe, eingerichtet mit dem Ziel, den Konversionsprozess zu fördern. Mitglieder des Lenkungskreises sind ferner

- Herr Dr. Gerald Brummund (Leiter der Hauptstelle Verkauf der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Dortmund)

- Herr Bernd Grotefeld (Leiter der Hauptstelle Portfoliomanagement der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Dortmund)
- Herr Thomas Fastermann (Vorsitzender des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr u. Wirtschaft)
- Frau Elisabeth Westrup (Bezirksbürgermeisterin West)
- Herr Dr. Michael Klenner (Bezirksbürgermeister Südost)
- Herr Hartwig Schultheiß (Stadtdirektor)
- Herr Siegfried Thielen (Dezernent für Planungs- und Baukoordination)

Zu bestimmten Fragestellungen können bei Bedarf weitere Personen einvernehmlich in den Lenkungskreis hinzugezogen werden.

Der Lenkungskreis soll alle grundlegenden Fragen, die mit der militärischen Konversion in Münster verbunden sind, partnerschaftlich erörtern, gemeinsame Strategien entwickeln und möglichst im gegenseitigen Einvernehmen lösen. Sofern Konfliktlagen auftreten, sollen diese effektiv und gemeinsam behandelt und geklärt werden.

Darüber hinaus wird ein operativ tätiger **Arbeitskreis Stadt/Bundesanstalt** gebildet, in dem der Konversionsprozess prozessual und inhaltlich im Einzelnen durch regelmäßigen Informationsaustausch und Abstimmungen gestaltet wird.

Als Ansprechpartner und koordinierende Projektleiter werden benannt:

Für die Stadt Münster

Herr Siegfried Thielen  
 Dezernent für Planungs- und Baukoordination  
 Tel: 0251 / 492-7075  
 E-Mail: [ThielenS@stadt-muenster.de](mailto:ThielenS@stadt-muenster.de)

Für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

- bezüglich der Liegenschaften der britischen Streitkräfte  
 Herr Regierungsdirektor Bernd Grotefeld  
 – Hauptstelle Portfoliomanagement –

Tel: 0251 / 934-3586

E-Mail: [bernd.grotefeld@bundesimmobilien.de](mailto:bernd.grotefeld@bundesimmobilien.de)

- bezüglich der Liegenschaften der Bundeswehr

Herr Regierungsdirektor Norbert Stahl

– Hauptstelle Verkauf –

Tel. 0251 / 934-3068

E-Mail: [norbert.stahl@bundesimmobilien.de](mailto:norbert.stahl@bundesimmobilien.de)

#### **IV. Liegenschaftsvermarktung**

Die Grundsätze der Liegenschaftsvermarktung werden möglichst einvernehmlich im Lenkungsreis, die Ausgestaltung im Einzelnen (z.B. konkrete Verfahrensabläufe, aufgabenbezogene Arbeitsteilung, Planung, Kostenverteilung, etc.) im Arbeitskreis festgelegt.

Zwischennutzungen von Gebäuden oder Grundstücksflächen der Kasernenstandorte werden im gegenseitigen Einvernehmen vorgenommen.

Weitere Vereinbarungen zur Liegenschaftsvermarktung der Wohn- und Kasernenstandorte werden im Einzelnen im Laufe des Konversionsprozesses in Form von Nebenabreden zu dieser Konversionsvereinbarung konkretisiert und angepasst.

#### **V. Öffentlichkeitsarbeit**

Die frühzeitige und abgestimmte Information und Einbindung der Bürgerschaft und der Medien sind wichtige Bestandteile im Verlauf des gesamten Konversionsprozesses. Daher legen Bundesanstalt und Stadt Wert auf einen dialogorientierten Entwicklungsprozess mit der Bürgerschaft der Stadt Münster. Bundesanstalt und Stadt einigen sich auf eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit, u. a. im Rahmen von Informationsveranstaltungen, Pressearbeit, Auftritten bei Messen sowie der Erstellung von Broschüren.

#### **VI. Aufgaben- und Kostenverteilungen**

Bundesanstalt und Stadt werden im Rahmen weitergehender Vereinbarungen einvernehmliche Regelungen u. a. zu folgenden Aufgaben- und Kostenverteilungen abschließen:



- Grundlagenermittlung
- Entwicklung grundsätzlicher Planungsaussagen zu städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Zielen (z.B. durch Gutachten, Wettbewerbe)
- Untersuchungen zur Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanz
- Durchführung der Bauleitplanung
- Öffentlichkeitsarbeit

Die grundsätzliche Wahrnehmung der Eigentümerfunktion der Bundesanstalt bis zum Weiterverkauf der Liegenschaft umfasst insbesondere auch die Aufgaben der Kampfmittelsondierung und –räumung, sowie der Altlastenermittlung und –sanierung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

## VII. Geltung

Die vereinbarte Kooperation zwischen Stadt und Bundesanstalt gilt bis zum Abschluss der unter I. genannten Konversionsmaßnahmen in Münster.

Münster, den 23.03.2012

Für die **Stadt Münster**:

---

Markus Lewe  
Oberbürgermeister

---

Hartwig Schultheiß  
Stadtdirektor

Für die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**:

---

Dr. Gerald Brummund

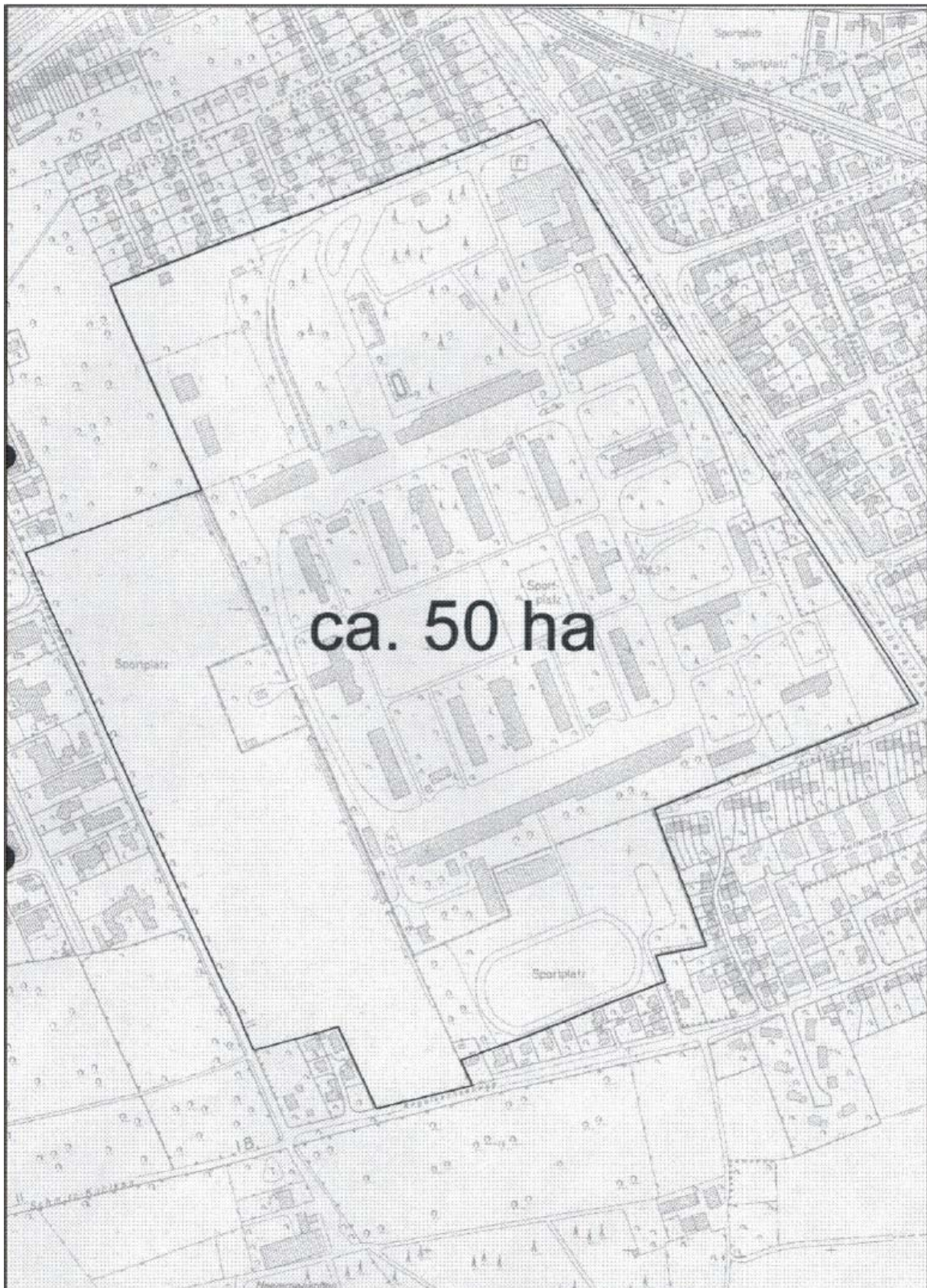
---

Bernd Grotefeld

### **Anlagen**

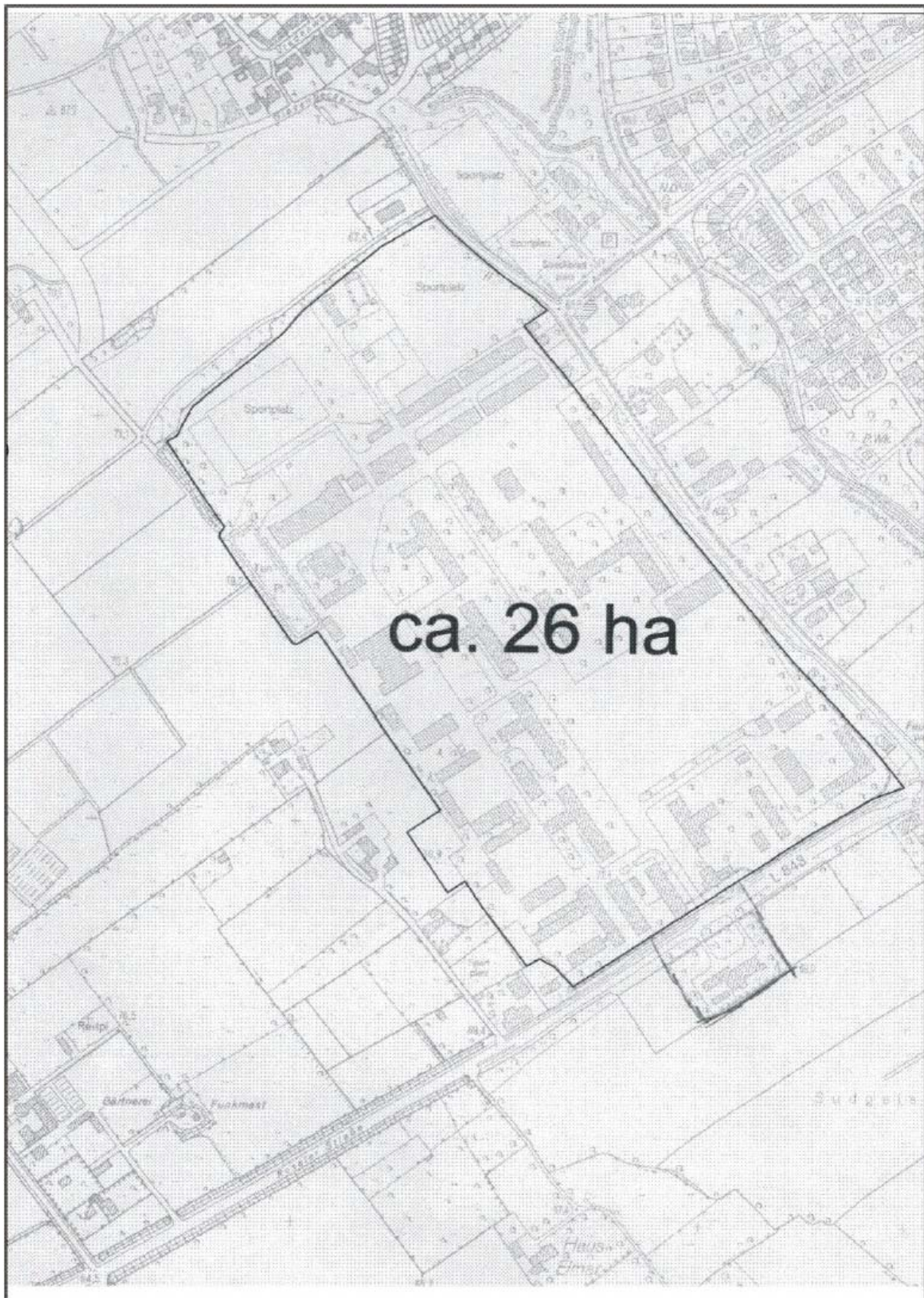
1. Übersichtsplan der York-Kaserne in Münster-Gremmendorf
2. Übersichtsplan der Oxford-Kaserne in Münster-Gievenbeck
3. Übersichtsplan der britischen Wohnliegenschaften in Münster

Übersichtsplan der York-Kaserne in Münster-Gremmendorf



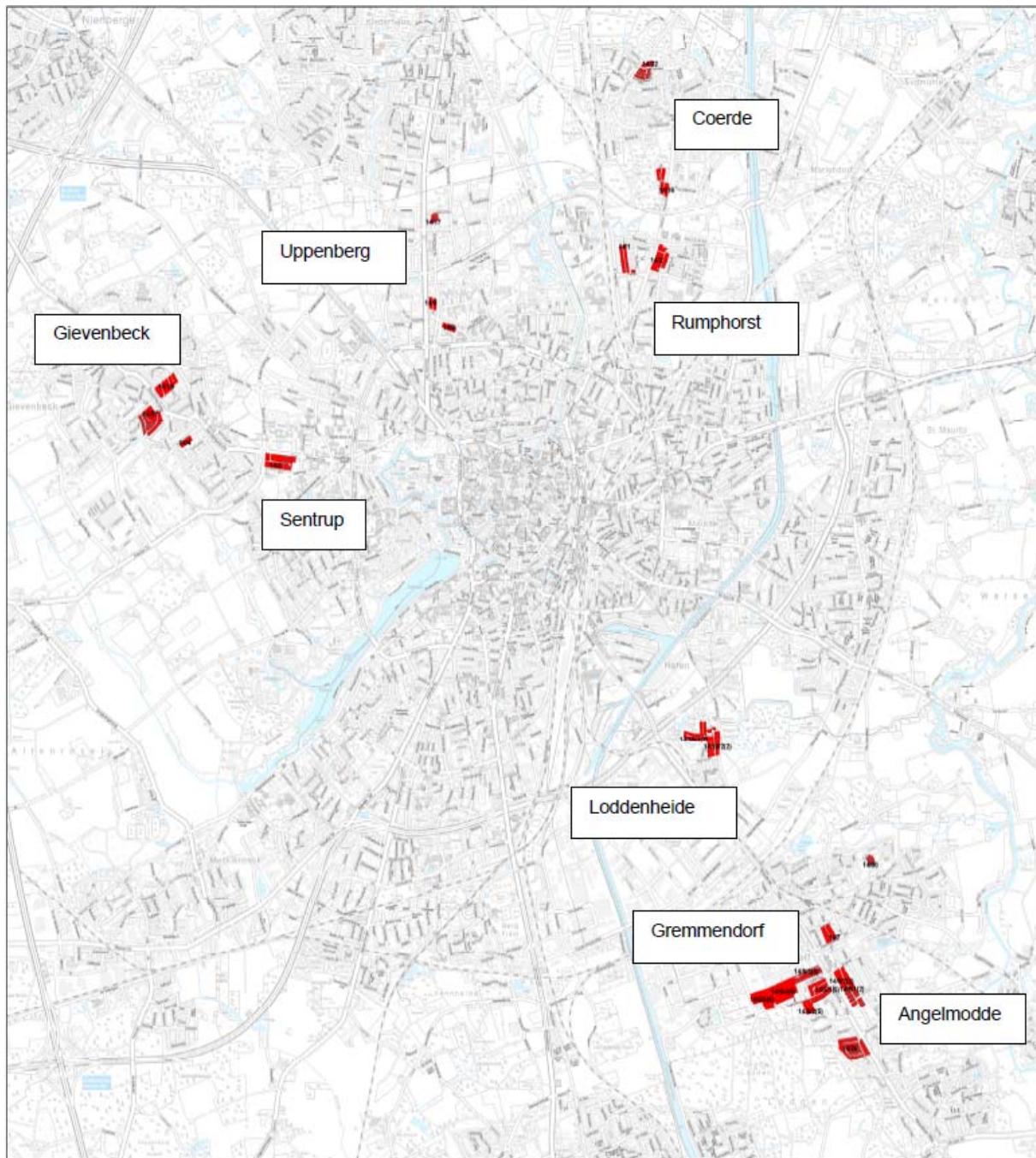


Übersichtsplan der Oxford-Kaserne in Münster-Gievenbeck





**Übersichtsplan der brit. Wohnliegenschaften in Münster**



An die

- a) unmittelbaren Mitgliedstädte
- b) Mitglieder und ständigen Gäste  
des Bau- und Verkehrsausschusses
- c) Mitglieder und ständigen Gäste  
der Fachkommission "Stadtplanung"
- d) Mitglieder und ständigen Gäste  
der Fachkommission "Stadtentwicklungsplanung"
- e) Mitglieder der Fachkommission "Liegenschaften"
- f) Mitgliedsverbände

des Deutschen Städtetages

28.03.2012/nj

Telefon +49 221 3771-0  
Durchwahl 3771-287  
Telefax +49 221 3771-509

E-Mail

evamaria.niemeyer@  
staedtetag.de

Bearbeitet von

Eva Maria Niemeyer

Aktenzeichen

61.10.62 D

Umdruck-Nr.

K 5080

**Veräußerung von frei werdenden Militärliegenschaften, sog. "Konversionsgrundstücke", durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundesregierung möchte die Städte und Gemeinden frühzeitig bei den anstehenden Konversionsprozessen unterstützen. Daher wurde Anfang des Jahres eine interministerielle "Arbeitsgruppe Konversion", bestehend aus Mitgliedern des Bundesministeriums der Finanzen, des Bundesministeriums der Verteidigung, des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und der BImA eingerichtet. Diese Arbeitsgruppe soll Unterstützungsmaßnahmen, gute Beispiele und mögliche Regularien zur Bewältigung des Konversionsprozesses aufzeigen.

Nun hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 21.03.2012 den in der Anlage beiliegenden Beschluss gefasst. Danach können die Gemeinden künftig ohne lange und häufig spekulative Ausschreibungsverfahren nicht mehr für militärische Zwecke benötigte Liegenschaften im Rahmen eines **"Erstzugriffsrechts"** zum Gutachterwert erwerben. Kaufangebote Dritter bleiben in diesem Fall unberücksichtigt.

Der Bund wirkt bei der Flankierung des durch die Schließung von Standorten mancherorts entstehenden Strukturwandels auch im Rahmen bestehender Förderprogramme, insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung und der Gemeinschaftsaufgaben "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" (GAK) und "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) mit. Soweit z. B. Konversionsgebiete in den Fördergebieten der GRW liegen, können mit den dort zur Verfügung stehenden Mitteln u. a. Investitionen zur Erschließung von Gewerbeparks und zur Wiederherstellung

brachliegender Flächen gefördert werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Mittel für die GRW nach den am 21.03.2012 vom Bundeskabinett verabschiedeten Eckwerten zum Bundeshaushalt 2013 und Finanzplan bis 2016 in den Jahren 2013 bis 2016 um jährlich 33,265 Mio. Euro erhöht werden. Zusätzlich kommen auch Fördermittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) bzw. des Europäischen Sozialfonds (ESF) zur Unterstützung der Flankierung in Betracht.

Ferner können die Gemeinden bzw. kommunale Unternehmen im Rahmen der Infrastrukturprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau Kredite für Investitionen in die kommunale Infrastruktur erhalten. Zudem fördert die BImA, soweit dies wirtschaftlich ist, die sog. Baureifmachung der Liegenschaften und beteiligt sich an städtebauplanerischen Voruntersuchungen bis hin zur Bauleitplanung sowie an einzelnen Standortentwicklungsmaßnahmen. Die Refinanzierung der hierfür von der BImA aufzuwendenden Kosten soll durch die Verwertungserlöse erfolgen. Ferner führt die BImA im Einzelfall Markt- und Potenzialanalysen, Vermarktungsstudien sowie Standortkonferenzen durch.

Nach Auffassung der Bundesregierung stehen mit den o. g. Angeboten ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Städten und Gemeinden eine selbständige und eigenverantwortliche Umnutzungsplanung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften zu ermöglichen.

Wir bitten um Kenntnisnahme und wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns über Ihre zukünftigen Erfahrungen (positive und negative) mit der Nachnutzung frei werdender militärischer Liegenschaften aus der Praxis informieren würden. Von besonderem Interesse ist dabei, ob das den Gemeinden eingeräumte „Erstzugriffsrecht“ auf die Liegenschaften zum Gutachterwert wirklich ein ausreichendes Instrumentarium ist, um den Strukturwandel zu flankieren und wie schnell die genannten Instrumente tatsächlich zum Einsatz kommen und auch zielführend sind.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Folkert Kiepe

Anlage



Haushaltsausschuss 17. Wahlperiode				
Ausschuss- drucksache:				4363

85. Sitzung des Haushaltsausschusses am 21. März 2012

**Beschluss des Haushaltsausschusses zu TOP 18**

Vorlage des Bundesministeriums der Finanzen

Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben

- Ausschussdrucksache 17(8)4356 -

Der Haushaltsausschuss möge beschließen:

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.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat folgende Maßgaben zu beachten:

1. Die Erwerberin erklärt verbindlich, dass der Grundstückserwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/ Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“). Soll der Grundstückserwerb im Wege des Erstzugriffs durch eine privatrechtliche Gesellschaft/Unternehmen, eine Stiftung oder Anstalt erfolgen, so muss die Kommune/Gebietskörperschaft an dieser Einrichtung zumindest mehrheitlich beteiligt sein. Weiterhin ist die Zweckerklärung zusätzlich auch durch die Kommune/Gebietskörperschaft verbindlich abzugeben.



2. Sobald die künftig planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung aus fachlicher Sicht der Bundesanstalt hinreichend verbindlich feststeht, veranlasst die Bundesanstalt die Ermittlung des vollen Wertes im Sinn der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, das den Erfordernissen der Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung sowie der „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ (Amtsblatt Nr. C 209, vom 10. Juli 1997 S. 0003 - 0005) entspricht.

Die Bundesanstalt hat durch vertragliche Vereinbarungen mit der Erwerberin dafür Sorge zu tragen, dass die Bundesanstalt an Wertsteigerungen des Grundstücks, die in einem Zeitraum von bis zu 20 Jahren nach Vertragschluss auf der Grundlage baurechtlicher Veränderungen beruhen, beteiligt wird. Die Höhe der Beteiligung der Bundesanstalt muss mindestens 50 v.H. des Wertzuwachses betragen, der sich in diesem Zeitraum gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis durch die Änderung der baurechtlichen Grundlagen ergeben hat („Besserungsschein“).

3. Die Option auf einen Erstzugriff verfällt, sofern nach Vorliegen der Wertermittlung die Verkaufsverhandlungen
  - nicht innerhalb einer von der Bundesanstalt in ihren Verkaufsgrundsätzen festzulegenden angemessenen Frist oder
  - zu einem von der Bundesanstalt zu bestimmenden angemessenen Zeitraum, nach dem sie den Besitz an der Liegenschaft übernommen hat, zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für den Käufer bindenden) Grundstückskaufvertrages geführt haben. Nach Ablauf dieser Ausschlussfristen erfolgt die Verwertung nach den allgemeinen Verkaufsgrundsätzen der Bundesanstalt (i. d. R. öffentliches Bieterverfahren).
4. Während des Optionsverfahrens von Dritten abgegebene Kaufgebote bleiben unberücksichtigt und können erst nach Scheitern des Optionsverfahrens oder nach Ablauf der Ausschlussfristen im Rahmen des dann nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführenden Verwertungsverfahrens Berücksichtigung finden.

5. Die §§ 63 und 64 der Bundeshaushaltsordnung bleiben unberührt.
6. Die konkrete Ausgestaltung dieses Verfahrens regelt die Bundesanstalt im Rahmen ihrer internen Verkaufsgrundsätzen auf der Grundlage der vorstehenden Maßgaben. Sie trägt dabei dafür Sorge, dass das Verfahren rechtsicher, unbürokratisch, für Dritte transparent und in seinen Grundzügen vorhersehbar gestaltet wird.