



Praxisbericht aus dem AK Militärkonversion des Bayerischen Städtetags

Florian Gleich

Bayerischer Städtetag

Referent für Landesplanung, Kommunalrecht und
Vergaberecht

§ 1

Arbeitskreis Militärkonversion: Organisation, Mitglieder und Themen

§ 2

Arbeitskreis Militärkonversion: Pressearbeit

§ 3

Arbeitskreis Militärkonversion: Gespräche mit dem Parlamentarischen Staatssekretär Jens Spahn

- Konstituierende Sitzung am 28. Mai 2014 im **Bayerischen Städtetag**
- 2. Sitzung am 23. September 2014 in **Bamberg**; Besichtigung der Warner Barracks
- 3. Sitzung am 26. Februar 2015 in **Ingolstadt**; Besichtigung der Pionierkaserne und der Max-Immelmann-Kaserne
- 4. Sitzung am 24. September 2015 in **Schweinfurt**; Besichtigung der Conn Barracks und der Ledward Barracks
- 5. Sitzung am 1. März 2016 in **Würzburg**; Besichtigung der Leighton-Barracks
- 6. Sitzung am 29. November 2016 im **Bayerischen Städtetag**

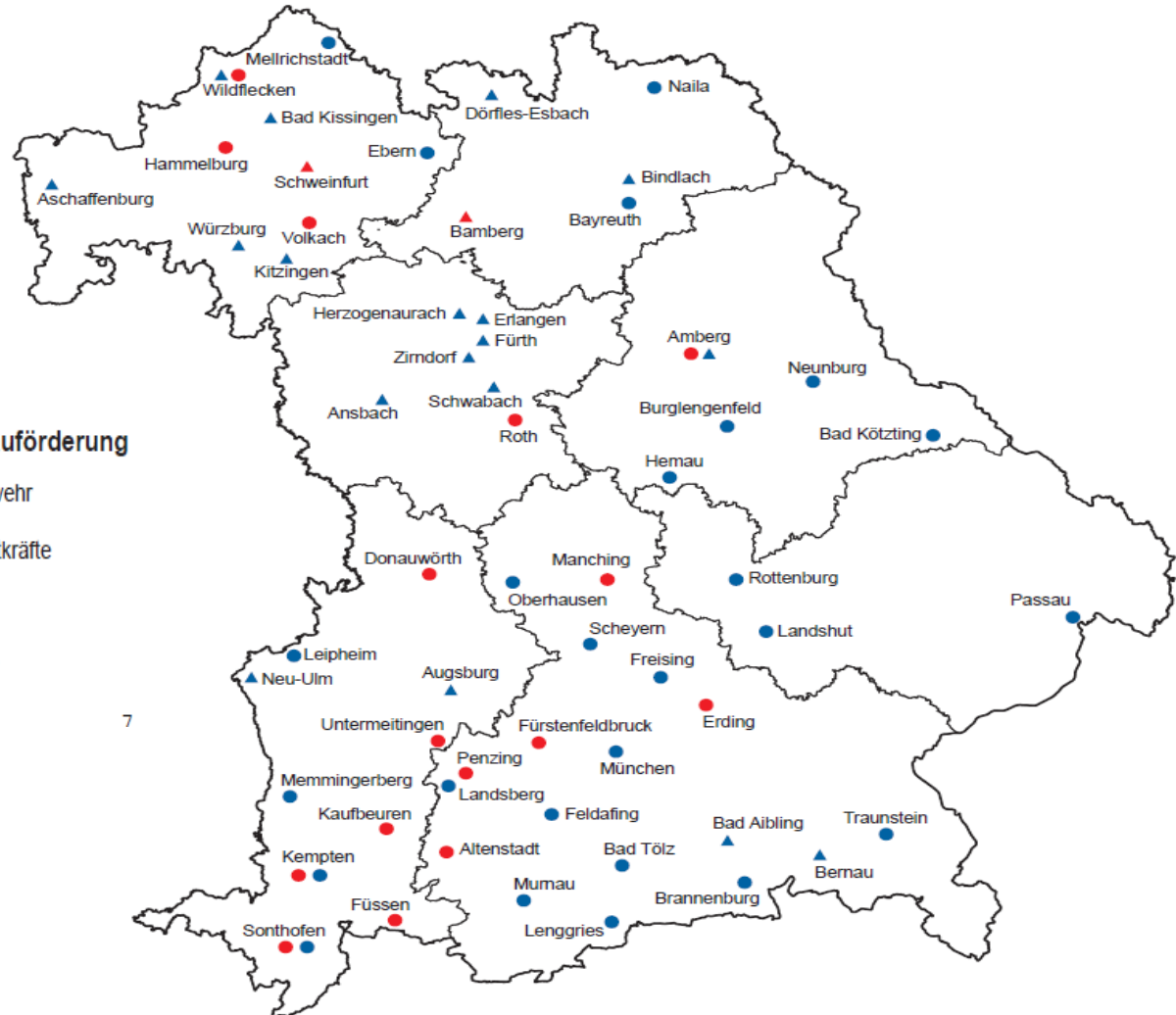
- **Vorsitz: Christian Hinterstein**, Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Bamberg, Konversionsbeauftragter
- **Betreuung:** Florian Gleich
- **Mitglieder:** Mitgliedsstädte und -gemeinden des BST
- **Konzeption:** Erfahrungsaustausch und Erarbeitung politischer Forderungen für die Gremien des BST



Amberg Ansbach **Bad Reichenhall** Bamberg
Bogen Deggendorf **Dillingen** Donauwörth **Erding**
Erlangen **Freising** Fürstenfeldbruck **Füssen**
Garching **Garmisch-Partenkirchen** Hammelburg
Ingolstadt Kaufbeuren **Kempten** Kitzingen
Landsberg am Lech Manching **Mittenwald**
München **Neuburg an der Donau** Nürnberg **Regen**
Regensburg **Rehau** Roth **Schweinfurt** Sonthofen
Traunstein Volkach **Weiden** Würzburg
(36 Städte und Gemeinden)



Arbeitskreis Militärkonversion – Mitglieder



Militärkonversion in der Städtebauförderung

- Phase 1-4 (1991 - 2011) Bundeswehr
- ▲ Phase 1-4 (1991 - 2011) US Streitkräfte
- Phase 5 (ab 2011) Bundeswehr
- ▲ Phase 5 (ab 2011) US Streitkräfte

Ständige Gäste:

- Armin Keller, OBB
- Thomas Mühlender, OBB

Themenbezogene Gäste:

- Marcus Mittmeyer, Bayerische Staatskanzlei
- Alexander Zadow, StMUV
- Jörg Musial, Monika Maucher, Bernhard Siegler, BlmA
- Franz Schonlau, BayernGrund

- Bayerisches Sonderprogramm Militärkonversion (Förderung städtebaulicher Vorbereitungsmaßnahmen) – Fortführung und Verstetigung des Programms
- Verbilligungssätze: Mittelausstattung, Mittelverteilung, Inhalt
- Vorrang der Konversionsstandorte bei der Behördenverlagerung
- Altlasten, Kampfmittel und Abfall auf Konversionsflächen – Verantwortlichkeit, Risiken und Handlungsmöglichkeiten beim Erwerb von Konversionsflächen
- Umgang mit Zwischennutzungen – Gefahr der Etablierung einer Dauernutzung



Arbeitskreis Militärkonversion – Themen

- Brandschutz auf Konversionsflächen – Löschwasserversorgung als kommunale Aufgabe?
- Erfahrungsaustausch zu den Verhandlungen mit der BImA: Erstzugriffsoption, Verbilligungssätze, Gutachter, Entwicklungsmaßnahmen
- Bestandschutz Housing Areas – Zivile Anschlussnutzung von Housing Areas als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung? Notwendigkeit frühzeitiger Bauleitplanung!
- Berücksichtigung der Konversion im Rahmen von Bedarfszuweisungen gem. Art. 11 FAG – Überarbeitung der Förderkriterien des Entwurfs des StMFLH

- Flüchtlingsunterbringung und Wohnnutzungen auf Konversionsflächen: Pressemitteilung des BST
- Erstattung der Herrichtungskosten ehemals militärischer Liegenschaften für die Flüchtlingsunterbringung an die Kommunen (Haushaltsvermerk Nr. 3.6 zu Kapitel 6004 Titel 12101 zum Haushaltsgesetz 2015) – Gefahr der Verkehrswertsteigerung?
- Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen mit der BImA bei späterer hochwertiger Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks: Urteil des LG Hanau vom 17.2.2015 (Az: 9 O 1350/13)



Unterbringung von Flüchtlingen in ehemaligen Kasernen

Pressemitteilung des BST vom 18. November 2014

Buckenhofer:

„Die bayerischen Konversionskommunen wollen einen wirkungsvollen Beitrag zur humanitären Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. Die aktuelle Situation macht es erforderlich, dass Flüchtlinge auch in leer stehenden Kasernengebäuden und verlassenen militärischen Liegenschaften vorübergehend eine neue Heimat finden.“

„Man darf dabei nicht vergessen, dass einige bayerische Kommunen vom Abzug des Militärs schwer getroffen sind. [...] Für die betroffene Kommune ist die Konversion eine komplexe Zukunftsaufgabe. Und Konversion öffnet eine Chance zur langfristigen Gestaltung einer Kommune. [...] Die provisorische Unterbringung von Flüchtlingen darf deshalb nicht zum Dauerzustand werden. Die Kommunen benötigen ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Konzept, wie die Unterbringung von Flüchtlingen dauerhaft ausgestaltet werden kann.“

Hinterstein:

„Konversion ist eine anspruchsvolle und dauerhafte Herausforderung für eine betroffene Stadt. Die Überführung der ehemals militärisch genutzten Flächen in eine zivile Folgenutzung ist ein langwieriger und herausfordernder Prozess. Er setzt Planungssicherheit für die Stadt voraus. [...]“

Buckenhofer:

„Die bayerische Staatsregierung ist bislang eine gute Partnerin der bayerischen Konversionskommunen. Bereits mit der Bekanntgabe der Schließungszeitpunkte stellte sie den Konversionskommunen Finanzmittel für die kommunalen Planungen zur Verfügung, die dringend fortgeführt werden müssen. Auch die Mittel der Städtebauförderung tragen zum Gelingen der Konversion bei“

Konversionsflächen in der Wachstumsregion München – Chancen und Herausforderungen für die Wohnungspolitik

Gespräche mit dem Parlamentarischen Staatssekretär im
Bundesministerium der Finanzen **Jens Spahn**

- am 25. November 2015 in Berlin
- am 15. September 2016 im Bayerischen Städtetag

Veranstalter: Landeshauptstadt München, Große Kreisstadt
Erding, Bayerischer Städtetag

Sprecher: Oberbürgermeister Max Gotz, Erding

Warum die Landeshauptstadt München?

- Region München wächst um 300.000 Personen bis 2030
- Enormer Flächenbedarf für Wohnungen, Sozial- und Verkehrsinfrastruktur!
- In der Region München werden 1.200 ha militärische Flächen aufgelöst, allein in Erding ca. 360 ha
- Regionale Wohnungsbaukonferenz 2015: Vereinbarung der Zusammenarbeit bei der Entwicklung dieser Flächen.

Warum der Bayerische Städtetag?

- Unterstützung der Initiative durch Erfahrungen des Arbeitskreises
- Berücksichtigung der Belange aller bayerischen Konversionsstädte

Arbeitskreis Militärkonversion – Gespräche mit Jens Spahn

Parlamentarisches Frühstück mit den Staatssekretären Spahn und Pronold und Mitgliedern des Bundestags **am 25. November 2015** in Berlin

Teilnehmer:

- Kommunen: OB Gotz, OB Reiter, Hinterstein, Gleich
- Bund: Staatssekretäre Spahn und Pronold, Mitglieder des Bundestags
- BImA: Vorstandssprecher Dr. Jürgen Gehb

Parlamentarisches Frühstück mit den Staatssekretären Spahn und Pronold und Mitgliedern des Bundestags **am 25. November 2015** in Berlin

Ergebnisse:

- Verbesserung der Verbilligungsrichtlinien beschlossen (max. 500 T€ anstelle von 250 T€; Verbilligung sozialer Wohnungsbau 25T€/WE)
- Staatssekretär Spahn kündigte Gesprächsbereitschaft in Einzelfällen an

Gespräch **am 15. September 2016** im Bayerischen Städtetag

Teilnehmer:

- Kommunen: OB Reiter, Bürgermeister Kirmair, Erding, Bürgermeisterin Geißler, Fürstenfeldbruck, Buckenhofer
- Bund: Staatssekretär Jens Spahn, Dr. Lenz, MdB, Tausend, MdB
- Ministerien: Dr. Brechmann, Dr. Hirschberg, beide Staatskanzlei, Dr. Heisel, StMIBV, Simet, Keller, beide OBB

Gesprächsskript für das Gespräch mit Staatssekretär Spahn am 15. September 2016

Information + Ideenreichtum und Tatkraft der Kommune + staatliche
Unterstützung = erfolgreiche Konversion!

Inhalt:

- Übersicht bayerischer Standortkommunen
- Steckbriefe bayerischer Konversionsstandorte
- Erläuterung der Herausforderungen und des Unterstützungsbedarf in
Wachstumsregionen
- Erläuterungen der Herausforderungen und des Unterstützungsbedarfs
aller Konversionsstandorte in Bayern
- Forderungspapier
- Übersicht bestehender Fördermöglichkeiten

Gespräch **am 15. September 2016** im Bayerischen Städtetag

Ergebnisse:

- Aufklärung der Betroffenheit bayerischer Städte und Gemeinden
- Weitere Gesprächsbereitschaft signalisiert
- Weiterführung und ggf. Erhöhung der Mittelausstattung der Verbilligungsrichtlinien in Aussicht gestellt.
- Aber: Klarstellung des gesetzlichen Rahmens der BImA

Forderungspapier:

1. Frühzeitige Information und belastbare Zeitpläne
2. Strukturpolitische und soziale Ziele bei der Grundstückswertermittlung beachten
3. Verbilligungsvolumen erhöhen – Verfahrensfragen klären – Kommunen entlasten
4. Praxisbezogene Verkaufsmodalitäten
5. Städtebaufördermittel erhöhen
6. Siedlung und Mobilität integriert betrachten

Frühzeitige Information und belastbare Zeitpläne

„Transparente Informationen bezüglich der Aufgabe von Standorten sind für die betroffenen Kommunen unerlässlich, um Entwicklungen rechtzeitig vorzubereiten und damit ihrer Planungshoheit nachkommen zu können. Angesichts der Zahl von Flüchtlingen und Asylsuchenden erscheint es unverzichtbar, Konversionsflächen zu deren Unterbringung heranzuziehen. Dieser kurzfristige Flächenbedarf muss aber mit den mittel- und langfristigen Entwicklungszielen der Konversionskommunen in Ausgleich gebracht werden.“

Frühzeitige Information und belastbare Zeitpläne

Forderungen:

- 1) Frühzeitige und detaillierte Zurverfügungstellung der für die Prüfung der Erstzugriffsoption und für die Verkaufsverhandlungen notwendigen Informationen
- 2) Frühzeitige Information der Kommunen über einen staatlichen Eigenbedarf und über Änderungen im Ablauf
- 3) Beschränkung des Verhandlungsstopps der BImA auf tatsächlich benötigte Teilflächen



Strukturpolitische und soziale Ziele bei der Grundstückswertermittlung beachten

„Der Bund muss seiner strukturpolitischen Verantwortung stärker gerecht werden und die betroffenen Regionen – in Anlehnung an die Vergünstigungen im Zusammenhang mit der ersten „Konversionswelle“ in den 1990er Jahren – noch besser bei Konversionsprozessen unterstützen.[...]“

Strukturpolitische und soziale Ziele bei der Grundstückswertermittlung beachten

Forderungen:

- 1) Änderung des BImAG: Bei der Wertermittlung und Veräußerung von Konversionsgrundstücken müssen neben kaufmännischen Gesichtspunkten auch **struktur- und wohnungspolitische Ziele sowie Aufgaben der Daseinsvorsorge** berücksichtigt werden.
- 2) Ursächliche Folgekosten, die mit einer städtebaulichen Entwicklung einhergehen, müssen bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Verbilligungsvolumen erhöhen – Verfahrensfragen klären – Kommunen entlasten

„Die Verbilligungsrichtlinie leistet in ihrer aktuellen Form keinen nennenswerten Beitrag zur Unterstützung der Kommunen. Die derzeitigen Rahmenbedingungen (Gesamtvolumen von 100 Mio. € für alle Standorte in Deutschland, maximal 250.000 € je Grundstücksgeschäft, beihilfenrechtliche Unwägbarkeiten) sind so unattraktiv, dass dieser Zuschuss bisher kaum abgerufen wurde. [...]“

Verbilligungsvolumen erhöhen – Verfahrensfragen klären – Kommunen entlasten

Forderungen:

- 1) Erhöhung des Gesamtvolumens der Verbilligungsrichtlinie
- 2) Den örtlichen Besonderheiten angepasste Verteilung der Mittel
- 3) Lösung für beihilfenrechtliche Unwägbarkeiten
- 4) Vereinfachung des Verfahrens

Praxisbezogene Verkaufsmodalitäten

„Der Erwerb einer Konversionsfläche durch die betroffene Kommune ist die optimale Voraussetzung, um städtebauliche überlegt umsetzen zu können. Dieses Vorgehen stellt aber für die meisten Kommunen eine sehr große finanzielle Belastung dar. Sehr hilfreich wäre daher der Verkauf der Konversionsgrundstücke zu einem vergünstigten Preis in Verbindung mit Nachbesserungsklauseln abhängig von der später tatsächlich realisierten Nutzung. Bewährt haben sich sogenannte „Als-Ob-Maßnahmen“, bei denen Kommunen in Anlehnung an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch Konversionsgrundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert kaufen können, ohne das komplette gesetzliche Verfahren durchzuführen.“

Praxisbezogene Verkaufsmodalitäten

Forderung:

Erweiterung der Verbilligungsrichtlinien [Anm.: des Haushaltsvermerks!] dahingehend, dass die BImA Grundstücksverkäufe zum entwicklungsunbeeinflussten Wert in Verbindung mit Nachbesserungsklauseln durchführen kann [Anm.: „abgerechnet wird später!“]

Städtebaufördermittel erhöhen

„Städtebauförderungsprogramme leisten einen wichtigen Beitrag, betroffene Kommunen gerade in der Anfangsphase bei der Konzeption und Planung eines Konversionsprozesses zu unterstützen. Für die besondere Aufgabe Militärkonversion sollten entsprechende zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt werden. Der Freistaat Bayern stellt hierfür bereits Sondermittel aus dem bayerischen Städtebauförderungsprogramm zur Verfügung.“

Städtebaufördermittel erhöhen

Forderung:

Der Bund muss – in Anlehnung an das Vorgehen in Bayern – das Volumen des Förderprogramms „Stadtumbau“ deutlich aufstocken.

Siedlung und Mobilität integriert betrachten

„Um Konversionsflächen für eine Siedlungsentwicklung nutzen zu können, ist häufig die Ergänzung oder Neuschaffung von verkehrlicher Infrastruktur notwendig. Gerade in der Region München sind die Verkehrsträger teilweise so stark ausgelastet, dass eine weitere Siedlungsentwicklung ohne entsprechende Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur nicht möglich ist.“



Siedlung und Mobilität integriert betrachten

Forderung:

Prioritäre Behandlung verkehrlicher Maßnahmen, die für die Anbindung der Konversionsflächen nötig sind.



Nächste Sitzung des AK Militärkonversion

**29. November 2016,
10:30 Uhr,
Bayerischer Städtetag**



ζιελεν Δανκ φ|ρ Ιηρε Αυφμερκσαμκειτ!