

**ARBEITSHILFE DES MINISTERIUMS FÜR STADTENT-
WICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR
ZU DEN RECHTLICHEN, PLANERISCHEN UND
FINANZIELLEN ASPEKTEN
DER KONVERSION MILITÄRISCHER
LIEGENSCHAFTEN
(ARBEITSHILFE KONVERSION)**

vom 30.10.2003

NEUE HERAUSFORDERUNG IN DER ZWEITEN PHASE DER KONVERSION

Im Zuge des sich seit Beginn der 90er Jahre schrittweise vollziehenden **Truppenabbaus** in Europa, zuletzt im Rahmen der **Bundeswehr – Strukturreform des Jahres 2001**, sind in den Bundesländern zahlreiche militärische Liegenschaften, Anlagen und Gebäude in zum Teil erheblichem Umfang freigegeben worden bzw. werden noch freigegeben. Die strukturpolitischen Auswirkungen sind dabei gravierend.

Ein Großteil der Kommunen ist auch 10 Jahre nach dem Abzug der WGT- Streitkräfte mit der Integration der jeweiligen Konversionsflächen in das gemeindliche Flächengefüge befasst. Diese Aufgabe hat daher neben der „zweiten Phase der Militärfächenkonversion“ durch Aufgabe von Bundeswehrflächen weiterhin einen großen Stellenwert. Insofern ist nicht nur das Verwertungsinteresse des Bundes zu thematisieren – das den Schwerpunkt dieser Arbeitshilfe darstellt –, sondern auch das des Landes, das im Ratgeber Konversion ausführlich dargestellt ist.

Der Truppenabzug bietet jedoch vielerorts **wesentliche Chancen**, bedeutsame zentral oder gemeindenah gelegene Flächen im Interesse einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung neu zu gestalten**. Sie stellen die planungsberechtigten Kommunen vor die Notwendigkeit, die aufgegebenen Militärfächen planerisch erstmalig "zivil" zu bewerten und einzuordnen und sie u. U. im Interesse eines strukturellen Ausgleichs verlorener Wirtschaftskraft möglichst schnell einer, zivilen Folgenutzung zuzuführen.

Bei dem kurzfristig anfallenden Flächenangebot spielt dessen gezielter **Rückbau bzw. dessen Renaturierung** eine wichtige Rolle. Diese Frage wird aktuell, da vielerorts zahlreiche andere (innenstadtnäher gelegene) Brachen der Deutschen Bahn bzw. der Deutschen Post sowie viele Gewerbebrachen parallel auf den Flächenmarkt drängen, obwohl die Flächennachfrage begrenzt oder nicht vorhanden ist. Hierbei gilt es jedoch starke regionale Unterschiede in den einzelnen Bundesländern zu beachten.

Sollte die Verwertung einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft aus welchen Gründen auch immer nicht möglich sein, sind auch **andere, nichtliegenschaftsbezogene Maßnahmen zum Ersatz des Kaufkraftverlustes** ins Auge zu fassen.

Für die Planungsträger stellt sich dabei zudem sowohl die Frage des Bestandsschutzes ehemaliger militärisch genutzter Anlagen, der planungsrechtlichen Bewertung der Konversionsflächen, des jeweils geeigneten städtebaulichen Instrumentariums zur Vorbereitung ziviler Folgenutzungen und ihrer Finanzier- bzw. ihrer Nutzbarkeit.

Die Arbeitshilfe greift diese Problemstellungen auf und zeigt unter Beachtung der Rechtsprechung Lösungsansätze auf. Sie baut dabei auf dem grundlegenden Verständnis auf, dass nur ein **gemeinsames, zielgerichtetes und faires Zusammenwirken des Grundstückeigentümers, der kommunalen Gebietskörperschaften und der Folgenutzer** zu einem sinnvollen, auch städtebaulich und raumordnerisch bedeutsamen, **nachhaltigen Ergebnis** führen kann. Strategien, Instrumenteneinsatz und die Finanzierung sollten insofern – soweit möglich – **partnerschaftlich** zwischen Bund und kommunalen Gebietskörperschaften abgestimmt erfolgen. Die dieser Arbeitshilfe zu Grunde liegende gleichnamige Arbeitshilfe der Fachkommission „Städtebau“ der Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren (ARGEBAU) ist mit dem Bund abgestimmt.

Die Arbeitshilfe ersetzt den Runderlass Nr. 23/1/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekte der Konversion militärischer Liegenschaften vom 20.05.1997 (ABl. S. 476).

Inhaltsverzeichnis

- 1 FREIGABEVERFAHREN
- 2 GEMEINDLICHER BEDARF FÜR NACHFOLGENUTZUNG UND BESTANDSSCHUTZ
- 3 KOMMUNALE PLANUNGSHOHEIT UND VERWERTUNGSINTERESSE DES BUNDES
- 4 KONSENSUALER WEG DER KONVERSION MILITÄRISCHER LIEGENSCHAFTEN
- 5 ALTLASTEN
- 6 BAUGENEHMIGUNGSPFLICHT
- 7 BAUPLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG
- 8 ZWISCHENNUTZUNGEN UND ZIVILE MITBENUTZUNG VON MILITÄRFLACHEN
- 9 EINSATZ VON INSTRUMENTEN DES STÄDTEBAURECHTS
- 10 VERWERTUNGSMODELLE FÜR DIE ENTWICKLUNG VON LIEGENSCHAFTEN
- 11 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND PREISBILDUNG
- 12 FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG

1 FREIGABEVERFAHREN

Entscheidend für die potenzielle Freigabe einer Liegenschaft ist **die Aufgabenerklärung des Bundesministers der Verteidigung**, welcher vorab eine mögliche militärische Weiternutzung, gegebenenfalls unter Einschätzung eines NATO-Folgebedarfs, abschließend geprüft hat. Auf dieser Grundlage werden diese Liegenschaften dann in der Regel in das **allgemeine Grundvermögen des Bundes** überführt.¹

Bei der Freigabe ehemals militärisch genutzter Liegenschaften ist das **Verwertungsverfahren der Bundesvermögensverwaltung** zu beachten.

- Zuerst wird eine **Entbehrlichkeitsprüfung** durchgeführt, bei der geklärt wird, ob die zugeführte Liegenschaft zur Erfüllung anderer, ziviler Aufgaben des Bundes in absehbarer Zeit benötigt wird.
- Besteht kein anderweitiger Bundesbedarf, werden vorrangig **Rückübertragungsansprüche** der vorherigen Eigentümer geprüft.

Nach negativer Prüfung werden die **Landes- und Kommunalbehörden über die Beendigung der militärischen Nutzung frühzeitig unterrichtet**. Dies geschieht durch das Bundesministerium der Verteidigung gegenüber der jeweiligen Landesregierung.

Ergänzend, unter Beachtung der vorrangigen Entscheidungskompetenzen der vorgesetzten militärischen Dienststellen, sollte auch von kommunaler Seite auf örtlicher Ebene Kontakt mit den militärischen Entscheidungsträgern im Hinblick auf die Beibehaltung oder Aufgabe der militärischen Nutzung einer Liegenschaft aufgenommen werden.

Im Hinblick auf ihre **Planungshoheit hat die Kommune einen Rechtsanspruch auf frühzeitige Erklärung der Freigabe und Entwidmung militärisch nicht mehr benötigter Flächen**.

Für die Dauer der militärischen Nutzung war die Liegenschaft dem kommunalen Planungsrecht grundsätzlich entzogen und unterlag dem Fachplanungsrecht des Bundes nach § 37 Baugesetzbuch (BauGB). **Nach Aufgabe der militärischen Nutzung greift nunmehr die Planungshoheit der Kommune, die feststellen muss, welche Planungsabsichten sie zukünftig verfolgen will**. Auch eine folgende zivile Anschlussnutzung durch Dritte (in diesem Falle auch der Bund, wenn er Eigentümer bleibt) unterliegt der kommunalen Planungshoheit.

Es empfiehlt sich die Überplanung einer militärischen Anlage im Wege einer **qualifizierten Rahmenplanung, einer gemeindlichen Bauleitplanung oder städtebaulichen Entwicklungs- bzw. Sanierungsmaßnahme rechtzeitig einzuleiten** (z. B. Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, interkommunale Abstimmung). Dies ist auch schon möglich, wenn die Aufhebung der militärischen Zweckbestimmung bevorsteht. Allerdings kann vor Aufgabe der militärischen Nutzung kein Satzungsbeschluss gefasst werden. Gleiches gilt für den Erlass von Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung, Veränderungssperre) bzw. eine Vorkaufsrechtssatzung (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). **Bei planerischen Maßnahmen außerhalb von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen ist jedoch aus**

¹ Die im Sondervermögen Grundstücksfonds Brandenburg liegenden ehemaligen WGT-Liegenschaften werden nicht mehr militärisch genutzt. Einer Aufgabenerklärung des Bundesministers der Verteidigung bedarf es für diese Grundstücke daher nicht mehr.

kommunaler Sicht zu bedenken, dass damit Verkehrswertsteigerungen verbunden sein können.

Für die Umwidmung ehemals militärisch genutzter Flugplätze in **Zivilflugplätze** gelten Besonderheiten. Hier sind allerdings unterschiedliche Fallgestaltungen zu bewerten: Sofern das Bundesministerium für Verteidigung den Militärflugplatz vollständig entwidmet hat, sowie den Bauschutzbereich aufgehoben hat und ein Antrag nach § 8 Abs. 5 Satz 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht vorliegt, greift die Planungshoheit der Kommune uneingeschränkt.

Zumindest höchstrichterlich bisher nicht eindeutig geklärt ist der Fall, dass zum Zeitpunkt der Entwidmung des militärischen Flugplatzes bereits ein Antrag eines potentiellen Nutzers auf zivilfliegerische Nachfolgenutzung gemäß § 8 Abs. 5 i. V. m. § 6 Abs. 4 Satz 2 LuftVG vorliegt. Unstrittig ist, dass die Belange der betroffenen Kommunen bei dieser Umwidmung im Rahmen der luftrechtlichen Fachplanung jedenfalls zu berücksichtigen sind. Noch nicht abschließend geklärt ist die weitergehende Frage, ob in diesem Fall darüber hinaus ein Vorrang des Luftrechts gegenüber der kommunalen Planungshoheit besteht.

2 GEMEINDLICHER BEDARF FÜR EINE NACHFOLGENUTZUNG UND BESTANDSSCHUTZ

Am Anfang aller Überlegungen einer Kommune im Zusammenhang mit einer vom Bund angekündigten Aufgabe der militärischen Nutzung muss die Prüfung der Frage stehen, ob für die konkrete betroffene Fläche einschließlich der bestehenden baulichen Anlagen ein **Bedarf für eine Nachfolgenutzung aus Sicht der Kommune oder eines Investors besteht**. Diese Frage wird bei innerörtlichen bzw. innerstädtischen Militäranlagen zumindest auf längere Sicht gegebenenfalls zu bejahen sein. Grundsätzlich muss angesichts der rückläufigen demographischen und der stagnierenden wirtschaftlichen Entwicklung generell eine kritische regionale und gesamtgemeindliche Betrachtung erfolgen, ob frei werdende militärische Liegenschaften überhaupt in den Siedlungszusammenhang integriert werden können. Bei militärischen Anlagen, die abgesetzt von Ortschaften liegen und insbesondere nur aus wenigen Gebäuden bestehen (z. B. Radarstationen, Munitionslager) sowie bei – im Verhältnis zur Standortgemeinde – besonders großen Kasernenanlagen wird sich eine sinnvolle Nachfolgenutzung häufig nur schwer finden lassen. In diesen Fällen empfiehlt es sich, auch die Frage des **Bestandsschutzes** der Gebäude sowie das Vorhandensein von **Altlasten** schnellstmöglich abzuklären und in die Überlegungen einzubeziehen.

Nach der **Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts** (Beschluss vom 21.11.2000, BauR 2001, S. 610) **genießt eine für militärische Zwecke im Außenbereich errichtete bauliche Anlage nach der endgültigen Aufgabe der Nutzung keinen Bestandsschutz mehr**. Die **Leitsätze dieses Urteils** lauten:

„Eine für militärische Zwecke im Außenbereich errichtete bauliche Anlage genießt nach der endgültigen Aufgabe der Nutzung keinen Bestandsschutz. Das gilt auch, wenn die Anlage aufgrund einer Zustimmung gem. § 37 BauGB oder eines die Zustimmung ersetzenden Verfahrens nach § 1 II des Landbeschaffungsgesetzes errichtet worden ist.

Aus Bundesrecht ergibt sich nicht, dass die Rechtmäßigkeit einer bauaufsichtlichen Beseitigungsanordnung bei der ehemals militärisch genutzten Anlage – auch im Hinblick auf die Ermessensausübung – nach anderen Regeln und Grundsätzen zu beurteilen ist als bei sonstigen baulichen Anlagen, deren Nutzung endgültig aufgegeben worden ist. Der ursprünglich öffentliche Nutzungszweck wirkt nicht über die Beendigung der Nutzung fort.“

Das bedeutet, dass – gegebenenfalls auf Anregung der Kommune hin – abzuklären ist, ob eine **Beseitigungsanordnung** in Betracht kommt. Dabei handelt es sich um eine Entscheidung, die soweit die Voraussetzungen nach § 74 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gegeben sind, nach **pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände des Einzelfalls** zu treffen ist. Z. B. bei größeren ehemaligen Kasernenanlagen im Außenbereich, insbesondere, wenn sich auf Grund einer eingeleiteten Bauleitplanung eine neue, einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprechende Nachfolgenutzung abzeichnet, wird eine Beseitigungsanordnung danach nicht in Betracht kommen.

Vor allem in den Fällen, in denen sich keine Nachfolgenutzung anbietet und die Kommune daher Leerstand und Verfall der bisher militärisch genutzten Gebäude besorgen muss, kann die – gegebenenfalls auch teilweise – Beseitigung der Anlagen auf Kosten des Bundes als bisherigem Eigentümer eine erwägenswerte Alternative sein. Hier wird sich häufig auch eine Verwendung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche insbesondere im Rahmen bestehender **Ökokonto-Regelungen** anbieten.

Im Übrigen wird hinsichtlich der planungsrechtlichen Bewertung auf die Ausführungen in Kapitel 7 hingewiesen.

3 KOMMUNALE PLANUNGSHOHEIT UND VERWERTUNGSINTERESSE DES BUNDES

Nach der Liegenschaftsfreigabe werden **beim Verwertungsprozess vielfach Interessenunterschiede zwischen der planenden Kommune und der veräußerungsbereiten Bundesvermögensverwaltung** deutlich. Der Bund strebt im Rahmen einer schnellen Verwertung der Liegenschaft i. d. R. eine „Berücksichtigung des Erwerbsinteresses des Landes oder der Kommune“ an. Er ist vielfach zur Erstellung von Nutzungsalternativen – oft mit interessierten Investoren – bereit oder zielt auf marktnahe Ausschreibungen ab.²

Bei dieser Vorgehensweise wird oftmals nicht beachtet, dass es **ausschließliche Entscheidung der Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit ist, wie und wann die freigegebene Fläche zukünftig genutzt werden darf. Die Kommune steuert das Verfahren, wird allerdings dabei die Vorstellungen des Eigentümers und des zukünftigen Nutzers im Rahmen ihrer planerischen Abwägung mit in Betracht ziehen. Insoweit ist es wichtig, dass die Kommune im Falle eines nichtkonsensualen Vorgehens des Grundstückseigentümers frühzeitig und mit Nachdruck ihre Rechtsposition klar macht, sich jedoch auch konstruktiv einer sinnvollen zukünftigen Nutzung der Flächen nicht verschließt.**

² Das Verwertungsverfahren für die ehemaligen WGT-Liegenschaften in Brandenburg ist im Ratgeber Konversion, Kapitel 2, ausführlich dargelegt.

Zuerst hat die Kommune zu prüfen, ob überhaupt ein **Bedarf** für eine Folgenutzung besteht. Dabei kann es eine Hilfe für die Kommune sein, dass der Bund grundsätzlich bereit ist, sich an der Finanzierung von Machbarkeitsstudien und städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu beteiligen.

Als Folgenutzung kann auch eine Renaturierung der Fläche in Betracht kommen. Diese Möglichkeit kann bei peripher gelegenen Liegenschaften durchaus auch im Sinne des Bundes sein, wenn dieser auf Grund anderweitiger Flächenbeanspruchungen Ausgleichflächen nachweisen muss. Insoweit ist es geboten, derartige Vorstellungen in eine ökologische Gesamtkonzeption einzubeziehen.

Bevor Nutzungsvorstellungen konkretisiert werden, sollte die Kommune weiterhin prüfen, ob eine **Folgenutzung sofort oder erst nach Jahren sinnvoll oder für die kommunale Entwicklung verträglich** ist. Dieser Fall kommt dann zum Tragen, wenn durch ein großes Freigabevolumen oder die Konkurrenz anderweitiger ziviler Brachflächen eine **Übersättigung des Flächenmarktes** eingetreten oder zu befürchten ist. Gleichfalls kann es vorkommen, dass erst nach Jahren ein vernünftiges Nutzungskonzept entwickelt und verwirklicht werden kann.

Sofern **die Verwertung sinnvoll oder möglich ist, sollte diese dann gezielt** angegangen werden.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass eine **vernünftige Verwertung nur über eine Doppelstrategie** zu erreichen ist: Ein **städtebauliches Rahmenkonzept** ist das Fundament einer qualifizierten kommunalen Planung, die Klärung der **wirtschaftlichen Machbarkeit** der notwendige „Treibsatz“.

Den Kommunen ist grundsätzlich anzuraten, die kommunale Entwicklung offensiv anzugehen, die geeigneten Steuerungsinstrumente auszuwählen und in Abstimmung mit dem Bund eine Nachfolgenutzung einzuleiten.

4 KONSENSUALER WEG DER KONVERSION MILITÄRISCHER LIEGENSCHAFTEN

Die langjährigen Erfahrungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften zeigen, dass eine auf **Kooperation mit den Kommunen angelegte Flächenvermarktung die Probleme einer Standortentwicklung lösen kann, ohne die ökonomischen Rahmenbedingungen des Eigentümers bzw. des Landes außer Acht zu lassen**. In den Fällen, in denen Kommune und Bund unterschiedliche Ziele verfolgen und insbesondere die Machbarkeit unter ökonomischen Gesichtspunkten verschieden beurteilt wird, kann es zu erheblichen Zeitverzögerungen und auch zum Scheitern von Vermarktungszielen kommen.

Wichtig ist es aus der Sicht des Bundes und des Landes Brandenburg, die kommunale Planungshoheit als Chance zu begreifen, gemeinsam mit den Kommunen eine hochwertige und vor allem langfristig tragfähige Flächenentwicklung dort auszulösen, wo sie städtebaulich sachgerecht ist. Nur durch die Kooperation aller Beteiligten können Gesamtplanungen entstehen, welche die Zielvorstellungen der Kommunen und das ökonomische Interesse des Alteigentümers Bund wahren.

Ein auf Konsens ausgerichtetes Vorgehen zeichnet sich vor allem durch folgende **Elemente** aus:

- Die Komplexität der Aufgabenstellung erfordert von Beginn an **Transparenz** bei allen Beteiligten. Dies bedeutet für den Grundstückseigentümer, die Eckwerte für eine Freigabe der Liegenschaften, die **ökonomischen Erwartungen und die bestehenden Lasten** bei der Entwicklung der Grundstücke von Beginn an offen darzulegen. Von den Kommunen sind vor allem die **städtebaulichen Gesamtüberlegungen, politische Rahmenbedingungen bei den Nutzungszielen und die bestehenden fiskalischen Möglichkeiten** offen anzusprechen. Diese Transparenz beider Seiten ist nicht nur arbeitsökonomisch effektiv, sondern **ermöglicht frühzeitig, die Strategie der Flächenentwicklung gemeinsam festzulegen**.
- Eine Entscheidung über die Nutzungsziele einer Fläche sollte auf Grundlage einer **fachübergreifenden und integrativen Entwicklungsplanung** erfolgen. Wichtig ist, sich frühzeitig über die stadtentwicklungsrelevanten und wirtschaftlichen Ziele zu verständigen und gemeinsame Nutzungsüberlegungen anzustellen.
- **Gemeinsame Planungsprozesse von Bund, Kommunen und Investoren bieten die Chance, Reibungsverluste zu reduzieren und den zeitlichen Aufwand zu minimieren**. Sie schaffen **Klarheit und Interessenausgleich** und können erheblich zur zeitnahen Wiederbelebung der Flächen beitragen. Einseitige Planungen, die den städtebaulichen Zielen und Anforderungen der Kommune nicht gerecht werden und im Hinblick auf die kommunale Planungshoheit meist nicht realisierbar sind, können so vermieden werden. Auch eine Stadtplanung ohne Blick auf die ökonomischen Erwartungen und fiskalischen Zwänge ist nicht umsetzbar. Sollten **Vereinbarungen zu den mit der Planung einhergehenden Wertsteigerungen** zwischen den Kommunen und dem Bund **getroffen werden können, dient dies beiden Seiten und kann das Verwertungsverfahren beschleunigen**.
- Für die Wiedernutzung von ehemaligen Militärflächen spielen die **Aufbereitungskosten der Flächen**, insbesondere zur Beseitigung von Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen, eine wichtige Rolle. In Anbetracht ihrer Berücksichtigung bei der Ermittlung des Kaufpreises einer ehemaligen militärischen Liegenschaft sollten insbesondere die Sanierungsuntersuchungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt werden. Eine frühzeitige Abstimmung des Untersuchungsprogramms und eine gemeinsame Bewertung der Ergebnisse vermeidet spätere Konflikte (siehe Kapitel 5).
- Die **Ermittlung der Verkehrswerte der Grundstücke und Gebäude** führte in der Vergangenheit insbesondere dann zu erheblichen Konflikten, wenn die Kommunen die Flächen erwerben wollten. **Bei einem angestrebten kommunalen Grunderwerb ist der Verhandlungsspielraum für einen Kompromiss zwischen Eigentümer und Erwerber dann stark eingeschränkt, wenn durch getrennte gutachterliche Ermittlungen auf beiden Seiten interne Zwänge entstehen**. Oftmals war dann eine Annäherung nur in sehr Zeit raubenden Verfahren unter externer Moderation möglich

Deshalb sollten sich die Beteiligten **von Beginn an auf einen Gutachter** festlegen. Dieser sollte **gemeinsam beauftragt** werden. Mit ihm sollten die Grundlagen für die Bewertung einschließlich der einvernehmlichen Definition der anzustrebenden Nutzungsarten sowie das zu wählende Bewertungsverfahren am An-

fang vereinbart werden. Eine schrittweise Besprechung des Untersuchungsauftrages, von ersten Zwischenergebnissen bis zur abschließenden Bewertung, vermindert die Gefahr unüberbrückbarer Meinungsverschiedenheiten.

- **Zwischennutzungen und die Vermarktung von Teilflächen sind nicht ausgeschlossen, wenn sie gemeinsam und auf Grundlage einer Gesamtkonzeption entschieden werden.** Einseitige Entscheidungen des Grundstückseigentümers und/oder Projektentwicklers führen demgegenüber oft dazu, dass die Realisierung zukunftsweisender Projekte verbunden mit langfristig (deutlich) besseren wirtschaftlichen Ergebnissen oftmals verhindert oder zumindest erheblich verzögert wird.

Dort, wo es zu verfestigten Positionen der Gesprächsteilnehmer und atmosphärischen Spannungen gekommen ist, sollte eine **externe Moderation** genutzt werden. Durch sie lässt sich eine neutrale und zugleich sach- und zielorientierte Gesprächsführung gewährleisten, die Voraussetzung für einen Fortschritt in der Sache ist. Leistungen der Verfahrenssteuerung sind gemäß B.3 der Förderrichtlinie zur Reaktivierung städtebaulich relevanter Brachflächen vom 07.04.2003 unter bestimmten Voraussetzungen förderfähig.

- **Kontinuität in der Gesprächsführung durch entscheidungsbefugte Mitarbeiter** ist wichtig für eine zügige Entwicklung der Liegenschaften. Die Delegation der Projektentwicklung an Dritte ist problematisch, wenn in der Kommune, im Land und beim Bund eine eingeübte und bewährte Praxis zur Konversion militärischer Liegenschaften besteht. Sie darf – abweichend von den vorhergehenden „Spielregeln“ – keinesfalls eine nicht auf Konsens mit den Kommunen ausgerichtete Verhandlungsführung zur Folge haben.

5 **ALTLASTEN**

Generell sollte vor einer zivilen Nachnutzung das Altlastenpotential einer Konversionsliegenschaft durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde geprüft werden. Dazu kann zunächst im Altlastenkataster recherchiert und eventuell vorhandene erste Gutachten bewertet werden. **Art und Umfang der Altlast – unbeschadet der Haftung des Bundes als Grundstückseigentümer für die Beseitigung der Altlast bzw. die Höhe der Kosten für die Altlastenbeseitigung – können die Entscheidung der Kommune beeinflussen, ob und welche Nachfolgenutzung angestrebt werden soll.**

Die Behandlung von ehemaligen militärischen Liegenschaften – das gilt im Übrigen auch für alle anderen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – stellt sowohl die Kommunen bei der Bauleitplanung als auch die Bauaufsichtsbehörden bei der Genehmigung von Vorhaben vor schwierige Probleme. **Da bei sind vor allem die Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie die landesgesetzlichen Regelungen und die fachlichen Vorgaben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (Brandenburgisches Abfallgesetz [BbgAbfG], Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzes sowie Handbuch und Materialien zur Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg etc.) zu beachten.**

Zu den planerischen Aspekten hat die **Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU** als **Arbeitshilfe am 26.09.2001** den **„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“** beschlossen. Auf diesen Erlass wird besonders hingewiesen. Er ist auf der Website des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr veröffentlicht (<http://www.mswv.brandenburg.de/stadtentwicklung/recht.html>). Es ist beabsichtigt, diesen Mustererlass in einen Erlass für das Land Brandenburg umzusetzen.

Aufgrund praktischer Erfahrungen im Umgang mit ehemaligen militärischen Liegenschaften des Bundes wird unter Hinweis darauf, dass der Bund bei der Behandlung von Altlasten so zu behandeln ist, wie alle anderen Grundstückseigentümer auch, Folgendes ausgeführt:

- Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so soll **die zuständige Behörde³ – gegebenenfalls auf Anregung der Kommune – die geeigneten Maßnahmen zur Ermittlung des Sachverhalts ergreifen** (§ 9 Abs. 1 S. 1 BBodSchG).
- Sie hat eine **„orientierende Untersuchung“** i. S. d. § 2 Nr. 3 BBodSchV durchzuführen, um durch eine Bewertung nach § 4 BBodSchV festzustellen, ob ein hinreichender Verdacht für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (Sachverhaltsermittlung: Behördliche Gefahrerforschung auf Anhaltspunkte). Ohne einen solchen hinreichenden Verdacht sind Untersuchungsanordnungen i. S. d. § 9 Abs. 2 S. 1 BBodSchG gegen Dritte unzulässig. **Die zuständige Behörde muss in diesem Stadium selbst und auf ihre Kosten handeln.** Derartige Kosten können im Rahmen von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts bereits eine Rolle spielen und müssen i. d. R. berücksichtigt werden.
- Besteht auf Grund **konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast, kann die zuständige Behörde anordnen, dass die in § 4 Abs. 3, 5 und 6 BBodSchG genannten Personen die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen haben** (§ 9 Abs. 2 S. 1 BBodSchG). Hier hat der **Adressat der Anordnung – etwa der Bund – die Kosten der Untersuchung i. S. d. § 9 Abs. 2 BBodSchG (Detailuntersuchung nach § 2 Nr. 4 BBodSchV) zu tragen.** Hinsichtlich der Kostentragung wird im Übrigen auf § 24 Abs. 1 BBodSchG verwiesen.
- Nach der Systematik handelt es sich vorliegend um einen ersten Schritt der effektiven Gefahrenbeseitigung, zu welcher der Bund herangezogen werden kann, wenn er als Zustands- oder Handlungsstörer verantwortlich ist.

Der **Bund fordert aus seinem wirtschaftlichen Verwertungsinteresse** die kommunalen Planungsträger regelmäßig auf, eine die Verwertung der Flächen ermöglichende Bauleitplanung einzuleiten. Dafür ist unerlässliche Voraussetzung, dass sich die Kommune hinsichtlich eines Altlastenverdachts Klarheit verschafft (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Damit ist die Gefahrerforschung regelmäßig vom Bund (mit) veranlasst und liegt in seinem wirtschaftlichen Interesse. **Dies lässt erwarten, dass die Kommunen in diesen**

³ Zuständige Behörden im Sinne des Bodenschutzgesetzes sind in der Regel die Landkreise und kreisfreien Städte als untere Bodenschutzbehörde. Die ausschließliche Zuständigkeit der Bergämter ist in Bezug auf Anlagen und Betriebe gegeben, die der Bergaufsicht unterliegen. Die Zuständigkeiten regelt im Detail die Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.11.2000 (GVBl. II/00 S. 387, GVBl. II/01 S. 162).

Fällen eine (gegebenenfalls teilweise) vertragliche Übernahme der Kosten vorab vereinbaren.

Wenn Kommunen Liegenschaften vom Bund erwerben, bei denen Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bestehen, empfiehlt es sich, Haftungsregelungen zu vereinbaren.

Der **Bund** verfährt beim Verkauf altlastenbehafteter Grundstücke wie folgt:

- Besteht vor Abschluss eines Kaufvertrages bereits eine **öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Bundes** zu bestimmten Maßnahmen auf Grund einer behördlichen Anordnung oder kraft Gesetzes, z. B. gemäß § 4 Abs. 2 oder 3 BBodSchG, **ist der Bund bereit, dafür im Rahmen des Kaufvertrages die Haftung in demselben Umfang, in dem er aufgrund des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, zu übernehmen.**
- Eine Altlast, für deren Sanierung die Kosten bereits feststehen oder zumindest hinreichend bestimmt sind, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung angemessen zu berücksichtigen. Das Risiko von Kostenerhöhungen verbleibt in diesen Fällen i. d. R. jedoch beim Käufer.

Auch wenn Art, Umfang und Kosten sorgfältig ermittelt werden und die Kommunen eine ausgewogene Abwägung des Sachverhalts im Rahmen der Bauleitplanung vornehmen, verbleibt grundsätzlich ein altlastenspezifisches Restrisiko beim Käufer. Auf die erforderlichen vertraglichen Regelungen und die Kostenträgerschaft wurde hingewiesen. Sollten sich nicht alle Fragen zufriedenstellend klären lassen, sollten die Kommunen und Private von einem Flächenerwerb Abstand nehmen.

6 BAUGENEHMIGUNGSPFLICHT

Die Änderung der Nutzung einer militärischen Liegenschaft für zivile Zwecke durch den bisherigen oder durch den neuen Eigentümer ist in der Regel baugenehmigungspflichtig (§ 54 BbgBO). Dies gilt auch für Zwischennutzungen, z. B. die Vermietung einer Halle an einen gewerblichen Betrieb. Die Weiternutzung einer Wohnanlage für die Allgemeinheit ist keine Nutzungsänderung und als solche nicht genehmigungspflichtig.

Vor dem Erwerb einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft sollte z. B. in Beratungsgesprächen bei der Gemeinde und bei der zuständigen Genehmigungsbehörde geklärt werden, ob die geplante Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die rechtsverbindliche Klärung der Einzelfrage, ob die geplante Nutzung ihrer Art nach zulässig ist, ist im Rahmen eines Vorbescheidverfahrens möglich (§ 59 BbgBO).

7 BAUPLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

Entscheidend für die wirtschaftliche Realisierbarkeit ziviler Folgenutzungen ist die bauplanungsrechtliche Bewertung der ehemals militärischen Grundstücke, also die Frage, ob sie zum Innenbereich (§ 34 BauGB) oder zum Außenbereich (§ 35 BauGB) gehören. Bebauungspläne wird es für diese Fälle in der Praxis regelmäßig nicht geben. Dies ist auch entscheidend für die Wertermittlung, z. B. für die Höhe

des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes bei städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 1 BauGB ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne dieser Vorschrift jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Kommune, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die vorhandene Bebauung hat dann gewissermaßen die Funktion eines „Ersatzbebauungsplans“, indem sie die bauplanungsrechtliche Bebaubarkeit der zu beurteilenden Grundstücke nach Art und Maß der baulichen Nutzung prägt.

Bei der Zuordnung einer Liegenschaft zum Regelungsbereich des § 34 bzw. § 35 BauGB wird es stets auf die konkreten Umstände des Einzelfalles ankommen. Unter diesem Vorbehalt notwendiger Einzelfallbeurteilung ergeben sich die nachfolgenden **Fallgruppen**:

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, oberirdische Munitionslager, Depots, Bunkeranlagen, u. U. Flugplätze, Übungsplätze, Raketenstationen) ist von einer Außenbereichslage auszugehen.

„Außenbereich im Innenbereich“, § 35 BauGB:

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 als „Außenbereich im Innenbereich“ zu qualifizieren sind.

Innenbereich, § 34 BauGB:

Soweit die militärisch genutzte Fläche innerhalb bebauter Ortsteile (§ 34 Abs.1 BauGB) liegt, aber – vor allem bei geringer Größe – insgesamt noch von der umliegenden Bebauung geprägt wird, so ist das aufgelassene Militärgrundstück noch dem Innenbereich zuzurechnen.

Problemfälle größerer Anlagen:

Bei dieser – in der Praxis wichtigsten – Fallgruppe handelt es sich um **Anlagen, die insbesondere vom Gewicht der vorhandenen Bebauung her selbst die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfüllen.**

Der Runderlass Nr. 23/1/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekte der Konversion militärischer Liegenschaften vom 20.05.1997 (ABl. S. 476) hatte zu dieser Fallgruppe ausgeführt, dass hier sowohl eine Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB (faktisches

Sondergebiet Militär) als auch eine solche nach § 35 BauGB rechtlich in Betracht kommt.

Insoweit besteht grundsätzlich das Erfordernis, bei der planungsrechtlichen Beurteilung – möglicherweise auch innerhalb der einzelnen Quartiere einer ehemaligen Kaserne – zwischen den verschiedenen Bereichen der Anlage zu differenzieren.

– *Außenbereich, § 35 BauGB:*

Einerseits wird es Kasernenanlagen, bzw. Teile von Kasernenanlagen geben, die durch die militärische Nutzung eine besondere, den zivilen Nutzungsarten nicht vergleichbare Prägung erhalten haben. Hier ist mit der tatsächlichen und endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung eine maßstabbildende Kraft für eine zivile Anschlussnutzung grundsätzlich verlorengegangen. Die verbliebene Bebauung wird insoweit funktionslos oder stellt sich als „Fremdkörper“ dar. Diese Flächen bzw. Teilflächen sind mit Aufgabe der militärischen Nutzung nach § 35 BauGB zu beurteilen, soweit nicht eine Prägung durch eine angrenzende zivile Bebauung gegeben ist.

– *Innenbereich, § 34 BauGB:*

Andererseits hat z. B. das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 17.05.2002, Az.: 4 C 6.01) für ein Grundstück am Rande eines ca. 60 ha großen innerstädtischen ehemaligen Kasernengeländes entschieden, dass der mit der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung verbundene Wegfall des Bestandschutzes nicht zwangsläufig dazu führe, dass bebaute Flächen für ihre planungsrechtliche Beurteilung wie unbebaute Grundstücke zu behandeln sind.

Das Gericht führt insoweit aus:

„Auf einem Rechtsirrtum beruht jedoch die Auffassung, der Wegfall des Schutzes der früher einmal erteilten baurechtlichen Genehmigungen führe zwangsläufig dazu, dass bebaute Flächen für ihre planungsrechtliche Beurteilung wie unbebaute Flächen zu behandeln seien. Denn nach allgemeiner Auffassung können auch ungenehmigte Gebäude für die Beurteilung, ob ein Grundstück zu einem Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB gehört, von Bedeutung sein, nämlich wenn Sie in einer Weise geduldet werden, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständige Behörde mit ihrem Vorhandensein abgefunden hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. November 1998 – BVerwG 4 C 31.66 – BVerwGE 31, 22(26)). Selbst von abgerissenen Gebäuden können noch prägende Wirkungen ausgehen (BVerwG, Urteil vom 19. September 1986 – BVerwG 4 C 15.84 – BVerwGE 75, 34(38)). Für die Anwendung des § 34 BauGB kommt es auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an, unabhängig von der Frage, ob sie Bestandschutz genießt oder nicht (BVerwG, Beschluss vom 24. Mai 1988 – BVerwG 4 CB 12.88 – BRS 48 Nr. 137). Im vorliegenden Fall hat niemand – auch die Beklagte als Bauaufsichtsbehörde nicht – jemals daran gedacht, das Gebäude auf dem streitigen Grundstück zu beseitigen. Das Gebäude hat auch nicht etwa deshalb unberücksichtigt zu bleiben, weil es, wie die Beklagte geltend macht, nach der Aufgabe seiner Nutzung keinen Maßstab für die Frage bietet, ob sich eine bestimmte Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Denn dieser Maßstab lässt sich einerseits aus der übrigen (zivilen) Bebauung in der Nachbarschaft gewinnen. Zum anderen lässt er sich auch aus der objektiven Beschaffenheit des Gebäudes auf dem Grundstück des

Klägers ableiten. Das Gebäude könnte so, wie es gebaut ist, ohne weiteres als ziviles Bürogebäude oder auch als ziviler Kindergarten genutzt werden. Für eine Beurteilung der gemäß § 34 BauGB zulässigen Nutzungsarten ist also eine ausreichende Tatsachengrundlage vorhanden.“

Dies bedeutet, dass jedenfalls für solche Teile eines ehemaligen Militärgeländes, die einer zivilen Nutzung vergleichbaren Zwecken dienen (z. B. Wohnsiedlung, die bisher von Soldaten und ihren Familien bewohnt wird, Kindergarten, Verwaltung, gegebenenfalls auch eine gewerbeähnliche Nutzung, soweit sich dies nicht als „Fremdkörper“ im Sinne der Rechtsprechung zu § 34 BauGB darstellt) in besonders gelagerten Einzelfällen eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB in Betracht kommen kann. Die sonstigen Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB (Bebauung von gewissem Gewicht, die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist) müssen für die Fläche bzw. Teilfläche natürlich ebenfalls erfüllt sein. Soweit dabei auch eine zivile Bebauung in der Nachbarschaft als prägendes Element mit berücksichtigt werden kann, erleichtert dies eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

8 ZWISCHENNUTZUNG UND ZIVILE MITBENUTZUNG VON MILITÄRFLÄCHEN

Um konkrete Investitionschancen auf absehbar freiwerdenden Militärf Flächen schnell wahrnehmen zu können, kann - in Abstimmung aller Beteiligten – in besonderen Einzelfällen eine **vorgezogene zivile (Mit-)Nutzung** von militärischen (Teil-)Flächen geboten sein (z. B. Nutzung vorzeitig freigezogener Gebäude, An- oder Umbauten).

Bauplanungsrechtlich handelt es sich nicht um Vorhaben, die „der Landesverteidigung dienen“ (§ 37 Abs. 2 BauGB), sondern um **allgemeine genehmigungspflichtige zivile Baumaßnahmen bzw. Nutzungen**.

Für eine beantragte – zeitlich begrenzte – Zwischennutzung kann eine befristete Baugenehmigung erteilt werden, wenn das Vorhaben bauplanungsrechtlich z. B. auf Grund einer Befreiung vertretbar ist, andere öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen und das Einvernehmen der Kommune besteht. Die befristete Baugenehmigung kann nach § 67 Abs. 3 Satz 1 BbgBO mit der Forderung einer Sicherheitsleistung verbunden werden, um die Nutzungseinstellung und gegebenenfalls den Rückbau nach Ablauf der Befristung zu gewährleisten.

Bei Zwischennutzungen ist größte Zurückhaltung geboten. Sie sollten nur ins Auge gefasst werden, wenn eine kurzfristige Entwicklung der Fläche nicht möglich erscheint. Sie bergen grundsätzlich die Gefahr, dass auch im Falle befristeter Mietverträge die Umsetzung der angestrebten Dauernutzung verzögert wird. Die Erfahrung zeigt, dass Interventionen zu Gunsten der Erhaltung der Zwischennutzung (Sicherung der Arbeitsplätze, Existenz eines Vereines, Unterstützung von Existenzgründern etc.) und gerichtliche Auseinandersetzungen (Entschädigung für Einbauten der Mieter, Räumungsklagen) nicht auszuschließen sind und mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen einhergehen können.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass insbesondere **unbefristete Zwischennutzungen größeren Umfangs unter Umständen zu einer neuen, planungsrechtlich zu beachtenden Prägung der Flächen führen können**. Im Hinblick auf die kommunale Planungshoheit und die Auswirkungen auf den Verkehrswert ist bei der Zulassung von Zwischennutzungen auch deshalb **Zurückhaltung** zu empfehlen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass durch die Zwischennutzung keine Wertminderungen an der Lie-

genschaft eintreten, die die weitere Vermarktbarkeit beeinträchtigen können (z. B. durch „neue Altlasten“).

Auch zivile Zwischennutzungen sind in aller Regel baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderungen (vgl. Nummer 6). Sie sollten grundsätzlich nur befristet und höchstens für 3 Jahre zugelassen werden. Die Kommunen haben insbesondere die Möglichkeit, im Rahmen der planungsrechtlichen Einvernehmenserklärung (§ 36 BauGB) auf entsprechende Befristungen hinzuwirken.

Darüber hinaus sollte sichergestellt sein, dass die Realisierung des von der Kommune verfolgten Gesamtkonzeptes, z. B. im Rahmen eines Kooperationsvertrages, abgesichert ist. Das Herauslösen einzelner, besonders rentierlicher Projekte ist insbesondere bei noch nicht abgeschlossenen Kaufpreisverhandlungen nicht zielführend. **Im Rahmen einer Vereinbarung können im Bedarfsfall auch die Auswirkungen von wertsteigernden Investitionen im Zuge von Zwischennutzungen auf die Umsetzungsstrategie, insbesondere einen späteren kommunalen Grunderwerb, vorweg geregelt werden.**

Die Zwischennutzung von Gebäuden oder Flächen kann sich zur Erhaltung der Gebäudesubstanz wie auch zur Erzielung von Einnahmen zur finanziellen Abdeckung der laufenden Aufwendungen im Einzelfall anbieten, allerdings unter Berücksichtigung der o. a. Bedingungen.

9 EINSATZ VON INSTRUMENTEN DES STÄDTEBAURECHTS

Soweit eine Nachfolgenutzung angestrebt wird, ist **grundsätzlich eine Überplanung** ehemaliger Militärflächen erforderlich. Es wird empfohlen, dass die kommunalen Planungsträger rechtzeitig Konzepte für eine Umnutzung der ehemaligen Militärliegenschaften im Zusammenhang mit ihren kommunalentwicklungspolitischen Vorstellungen entwickeln.

Bei der planerischen Vorbereitung stellt sich zugleich die Frage, mit welchem städtebaulichen Instrumentarium die jeweilige Zielvorstellung umgesetzt und letztlich auch finanziert werden kann. Üblicherweise wird man zuerst die Instrumente ausschöpfen, die das allgemeine Städtebaurecht anbietet, so z. B. **Bebauungspläne**, ergänzt durch städtebauliche Verträge oder Vorhaben- und Erschließungspläne.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** ist nicht mehr als gesonderte Satzung neben den Bebauungsplan gestellt, sondern ein Unterfall des Bebauungsplans: der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens mit Erschließungsanlagen durch einen Investor oder Bauherrn (Vorhabenbetreiber) in enger Zusammenarbeit mit der Kommune. Es wird also ein konkretes ziviles Folgenutzungskonzept einschließlich der städtebaulichen Planung, der Erschließung durch Private und der Finanzierung für das Gesamtgelände oder Teile angeboten. Die Vorteile sind:

- Die Interessen des Investors können im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eingehender berücksichtigt werden.
- Die kommunalen Planungsträger werden entlastet, und damit kann die Planung insgesamt beschleunigt werden.

- Da der Investor die Planungs- und Entwicklungskosten ganz oder teilweise übernimmt, eröffnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Möglichkeit, einzelne Planungen und Vorhaben zügig verwirklichen zu können und die kommunalen Haushalte zu entlasten.
- Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind andere Festsetzungen, als sie nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen sind, erlaubt.
- Einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplans können in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann entschädigungslos aufgehoben werden, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird. Die Aufhebung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Bei einer zivilen Neunutzung im Wege der allgemeinen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) wird sich in aller Regel empfehlen, vor Beginn der Bauleitplanung mit dem Eigentümer bzw. künftigen Nutzer **städtebauliche Verträge** zur Regelung von aus kommunaler Sicht wichtigen Fragen abzuschließen.

Städtebauliche Verträge bieten sich darüber hinaus insbesondere auch in Kombination mit städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen an. Wesentlich sind sie meistens dann, wenn im Rahmen von **public private partnership (PPP)**-Modellen verbindliche Vereinbarungen mit privaten Investoren oder auch mit dem Bund getroffen werden müssen, wenn dieser als Eigentümer selbst eine wirtschaftliche Verwertung anstrebt.

In derartigen Verträgen zeichnet sich i. d. R. folgender Regelungsbedarf ab:

- Beschreibung und Ziele des Vorhabens
- Verknüpfung zu möglichen parallel abzuschließenden Kaufverträgen
- städtebauliche und genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen
- Verknüpfung zur Entwicklungs- oder Sanierungssatzung
- Definition verbindlicher städtebaulicher Ziele und Verpflichtungen der Grundstückserwerber oder -eigentümer
- Förderzusagen der öffentlichen Hand (hierbei auch Regelung der Finanzierung der Ordnungs- und Erschließung- bzw. von Modernisierungsmaßnahmen)
- Finanzierungsverpflichtungen und deren Absicherung durch Private, Sanktionen
- Altlastenbeseitigung bzw. Freistellung
- Vorkaufsrecht der Kommune bei Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte
- Steuerungsvereinbarungen zwischen den Beteiligten
- gemeinsame Marketingmaßnahmen

Weiter eignen sich bei Vorliegen der Voraussetzungen die Instrumente des **besonderen Städtebaurechts (städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme)** für die Lösung schwieriger städtebaulicher Fragen, bei denen zudem ein hoher Steuerungsaufwand erkennbar ist. Die Durchführungsinstrumente des allgemeinen Städtebaurechts (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag oder Vorhaben- und Erschließungsplan) werden hierbei meist ergänzend eingesetzt.

Soweit vorbereitende Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme in Betracht kommen, empfiehlt es sich, zum frühestmöglichen Zeitpunkt einen entsprechenden Beschluss über den Beginn der Voruntersu-

chungen zu fassen, um Wertsteigerungen im Hinblick auf den entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert auszuschließen.

In der Regel reicht der Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (insbesondere die Funktionsschwächensanierung) aus. Ab und zu wird man jedoch auch auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zurückgreifen müssen. Bereits bei der Voruntersuchung wird zu klären sein, ob die Anwendung des Entwicklungsrechts durch städtebauliche Verträge ersetzt werden kann.

Grundsätzlich muss jedoch beim Einsatz der Instrumente des besonderen Städtebaurechts ein Interesse des Wohls der Allgemeinheit vorliegen. Mit Blick auf die enteignungsrechtliche Vorwirkung ist zu prüfen, ob die verfolgten Ziele nicht auch mit weniger einschneidenden Mitteln erreichbar sind, z. B. über die allgemeine Bauleitplanung und Umlegung oder Funktionsschwächensanierung (§ 165 Abs. 3 BauGB). Hierzu kann jedoch auch die Dringlichkeit der Durchführung gehören.

Die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist jedoch nicht gegeben, wenn der geplante Entwicklungsbereich ausschließlich das Militärgelände oder nur einzelne angrenzende Grundstücke umfasst und der/die Eigentümer verkaufsbereit ist/sind. Ob allein eine erhebliche Divergenz der Vorstellungen hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises bereits für die Erforderlichkeit im Interesse des Allgemeinwohls ausreicht, ist strittig. Eine entsprechende Klärung lässt nur der jeweilige Einzelfall zu.

Die bisherige Praxis im Land Brandenburg hat gezeigt, dass die Instrumente des besonderen Städtebaurechts bei Konversionsliegenschaften nur in Einzelfällen zur Anwendung kommen konnten. Insbesondere die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird angesichts der Schwierigkeiten, den dringenden Entwicklungsbedarf zu begründen, in der Regel nicht in Frage kommen.

Zur ausführlichen Beurteilung der Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts wird insbesondere auf die Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs vom 02.08.2000 (ABl. S. 570) hingewiesen.

10 VERWERTUNGSMODELLE FÜR DIE ENTWICKLUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Die Bewältigung der Konversion erfordert eine **integrierte Verwertungs politik**. In diesem Rahmen haben sich **vier Grundmodelle** herausgebildet, die sich im Wesentlichen durch den **Eigentümerstatus, Art und Potenzial der Flächenverwertung, die Art der Kaufpreiszahlung und die Bedeutung des jeweiligen Projekts** im Rahmen der Gesamtentwicklung oder innerhalb eines regionalen Projektnetzwerks unterscheiden.

Die folgenden Darstellungen beziehen sich nur auf **großflächige Schlüsselprojekte mit entsprechender landes- oder regionalpolitischer Bedeutung**.

Grundmodelle:

1. **Der Bund bleibt Eigentümer und vermarktet mit der Kommune.**
2. **Private erwerben die Fläche und übernehmen Entwicklungsverpflichtungen.**
3. **Die Kommune erwirbt die Fläche und vermarktet.**

4. Beteiligungsmodell des Bundes

Die **Modelle 1 und 2** werden grundsätzlich über städtebauliche Verträge oder sonstige vertragliche Vereinbarungen unter den verschiedenen Beteiligten verwirklicht. Insbesondere das besondere Städtebaurecht wird dabei als Steuerungs- und Finanzierungsinstrument eingesetzt.

Das **Modell 3** erfolgt überwiegend auf der Grundlage des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts. Der Grunderwerb wird hierüber zwischenfinanziert. Städtebauliche Verträge können, müssen jedoch nicht flankierend eingesetzt werden.

Das **Modell 4** basiert auf Grundsätzen des Bundesministeriums der Finanzen zur Anwendung eines seit 1997 eingeführten Haushaltsvermerks. Ein ähnliches Modell sieht auch das WGT-LVG in Brandenburg vor.

Allen Modellen ist gemeinsam, dass die öffentlichen Verkehrsflächen den Kommunen unentgeltlich gegen Übernahme der Verkehrssicherungspflicht übertragen werden.

Der Bund als Eigentümer (Modell 1):

Der Bund schließt auf Grund von **Wirtschaftlichkeitsüberlegungen im Einzelfall städtebauliche Verträge**. Dem Vertragsabschluss liegen ein **abgestimmtes Planungs- und Baurecht sowie entsprechende Kosten- und Erlösprognosen zu Grunde. Das Entwicklungsrisiko wird zwischen Kommune und Bund aufgeteilt**. Die Beteiligung des Bundes ist auf die prognostizierten Kosten der Maßnahme beschränkt, d. h. Mehrkosten liegen im Risikobereich der Kommune, Mindereinnahmen in dem des Bundes.

Die Refinanzierung für den Bund erfolgt dadurch, dass an den Erwerberkreis zum erschließungskostenbeitragsfreien Wert veräußert wird, auch ohne, dass die Maßnahmen bereits abgeschlossen sind. Der Bund strebt aber zumindest an, den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert zu behalten. Der Kommune werden **Steuerungsrechte** eingeräumt.

Das Modell wurde mittlerweile erweitert, indem die äußere Erschließung in die Kostenvereinbarung übernommen und indem letztlich eine fast vollständige Reinvestition der Bundeseinnahmen (faktische Nulllösung) einbezogen wurde.

Das Entwicklungsrisiko ist auf die Vertragspartner des städtebaulichen Vertrags verteilt.

Öffentlich-private Modelle – PPP – (Modell 2):

Diese Modelle erfordern den höchsten Akquisitionsaufwand und sind auch wegen ihrer technischen Anforderungen sowie aufwendigen Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern am schwierigsten zu erreichen. Gelingt es jedoch zu derartigen **Vertragsabschlüssen zu kommen, das heißt einem Kaufvertrag zwischen Bund und privaten Investoren sowie einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor, Kommune und gegebenenfalls dem Land** – die im Übrigen zeitgleich abgeschlossen werden müssen –, sind hiervon die **bei weitem nachhaltigsten Wirkungen** innerhalb eines vertretbar kurzen Zeitraums zu erwarten.

Kaufvertrag und städtebaulicher Vertrag müssen strategisch aufeinander abgestimmt sein. Über die Bundshaftung hinaus übernehmen die öffentlichen Vertrags-

partner Kommune und gegebenenfalls Land im städtebaulichen Vertrag in der Regel die Resthaftung bei den Altlasten. Die Kommune entwickelt abgestimmte Nutzungsvorstellungen und übernimmt die Entwicklung des Baurechts. Über Landesförderung (z. B. Städtebauförderung) können Ordnungsmaßnahmen sowie ein Grundgerüst von Erschließungsmaßnahmen abzüglich von Beiträgen übernommen und Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden unterstützt werden.

Mit den Investoren als privaten Partnern werden **Erschließungs- und Durchführungsverträge** geschlossen. Sie übernehmen das Entwicklungsrisiko, einschlägige Entwicklungsverpflichtungen bis hin zu garantierten und abgesicherten Investitionssummen sowie die innere Erschließung und Durchführung der baulichen Maßnahmen. Entweder veräußern sie die Flächen an Dritte oder behalten das Eigentum langfristig und entwickeln auf Mietbasis. Derartige Falllösungen sind für Liegenschaften insgesamt und auch für Teilflächen möglich.

Die Kommune als Zwischenerwerber (Modell 3):

Dieses Modell ist bei Flächen mittlerer Größe und befriedigend bis guter Entwicklungsperspektive möglich, sofern die **Kommune es sich zutraut, das Entwicklungsrisiko (befristet) zu übernehmen** und der Grundstückspreis einen vertretbaren Rahmen nicht übersteigt. Der Zwischenerwerb erfolgt im Rahmen städtebaulicher Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen von der Kommune selbst oder über kommunalnahe Gesellschaften. Um der Kommune die Umsetzung ihrer Entwicklungsvorstellungen zu ermöglichen, wird der Flächenerwerb über **Zwischenfinanzierungen** realisiert. Die Kommune soll jedoch im Rahmen eines überschaubaren Entwicklungszeitraums Grundstücke an Dritte weiter veräußern.

Zur Entwicklung und Abwicklung bedient sich die Kommune im Regelfall einschlägiger Sanierungs- und Entwicklungsträger oder entsprechender Auftraggeber.

Als Grundstückseigentümer kann die Kommune unmittelbar ihre Entwicklungsvorstellungen verwirklichen, trägt jedoch auch das Entwicklungsrisiko. Eine schnelle Verwertung liegt insoweit auch in ihrem haushaltspolitischen Interesse. Die Kommune kann darüber hinaus das städtebauliche Ergebnis über vertragliche Vereinbarungen dinglicher Sicherungen im Grundbuch sicherstellen, die über einen Bebauungsplan nicht möglich wären.

Das Beteiligungsmodell des Bundes (Modell 4):

Der Bundeshaushalt enthält seit 1997 folgenden Haushaltsvermerk:

Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 Bundeshaushaltsordnung (BHO) wird in begründeten Einzelfällen zugelassen, dass **bundeseigene Grundstücke**, die einer bauleitplanerischen Vorbereitung, einer Entwicklung oder Sanierung bedürfen, **im Rahmen einer umfassenden vertraglichen Regelung an Kommunen**, von diesen getragenen Gesellschaften oder von ihnen benannten Treuhändern gegen eine Auskehr des Erlöses der erschlossenen Liegenschaft nach Abzug einer angemessenen Beteiligung des Bundes an den Erschließungs-, Entwicklungs- und Folgekosten veräußert werden. Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesfinanzministeriums bestimmt.

Diese Regelung ermöglicht einen schnellen Verkauf der Grundstücke an die Kommunen, wobei an die **Stelle der Kaufpreiszahlung bei Abschluss des Kaufvertrages eine Anzahlung tritt und der Rest dem Bund erst bei der Weiterveräußerung zufließt**. Dieses Entgegenkommen setzt jedoch eine Mitwirkung des Bundes bei der Entwicklung der Liegenschaft über mehrere Jahre voraus. Eine ständig zu aktualisierende Wirtschaftlichkeitsprognose begleitet das Vertragswerk. Die Erlöse müssen auf ein Treuhandkonto fließen. Eine bedarfsgerechte und abschnittsweise Entwicklung der Liegenschaft muss vorgesehen werden.

Bewertung der Einsatzmöglichkeiten der vier Grundmodelle:

Bundesweit gesehen nimmt die Anwendung der Modelle von 1 bis 4 stetig ab.

Das Modell 1 wird bundesweit am häufigsten eingesetzt, bleibt jedoch in seiner strukturpolitischen Wirkung begrenzt. Das Modell 2 ist schwierig durchzusetzen, aber am effektivsten. Das dritte Modell überlässt den Kommunen das Entwicklungsrisiko; das Beteiligungsmodell (Modell 4) wartet noch auf seinen Durchbruch.

Modelle mit dem **Bund als Eigentümer (Modell 1)** sind dort effektiv, wo in peripherer Lage großflächige Entwicklungen bewältigt werden müssen, ein kommunaler Erwerb nicht finanzierbar ist und für die Liegenschaft ein **differenziertes Gebrauchtimmobilienangebot erwartet werden kann**. Die Entwicklung der Liegenschaften folgt dabei mehr der Nutzung des Gebäudebestandes, wie er steht und liegt, und weniger allgemeinen Entwicklungs- oder Ordnungsprinzipien. Trotz der zumindest teilweisen Reinvestition von Grundstückserlösen durch den Bund bleibt das finanzielle Engagement zur Ordnung und Erschließung der Flächen durch Kommunen und ggf. das Land hoch. Positiv ist, dass sich über dieses Modell ein schneller wirtschaftlicher Mobilisierungseffekt einstellen kann. Gleichwohl sind teilweise erhebliche Steuerungsdefizite bei der Vermarktung zu verzeichnen.

Für **Schlüsselprojekte** insgesamt oder für wesentliche Teilflächen, für eine aktive Strukturgestaltung sind **PPP-Modelle (Modell 2)** die Ideallösung. Notwendig ist in jedem Fall ein gutes Nutzungskonzept, welches einer Wirtschaftlichkeitsberechnung Stand hält. Die Aufgaben sind zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren eindeutig verteilt: Das **wirtschaftliche und Entwicklungsrisiko wird von Privaten** übernommen, Baurecht und vertretbare Anschubhilfe im Sinne der Übernahme unrentierlicher Kosten liegen bei der öffentlichen Hand. **Planungssicherheit** schaffen in der Regel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen der Kommune sowie darauf gründende Bebauungspläne und ergänzende vertragliche Regelungen der öffentlichen und privaten Partner (insbesondere städtebauliche Verträge). **Gute Vertragslösungen zu erarbeiten gestaltet sich oftmals schwierig und zeitaufwendig. In den meisten Fällen liegen nur wenige, geeignete Angebote vor. „Markt“ ist kaum vorhanden, Wettbewerb ist nur schwer zu erreichen. Eine permanente Nachsteuerung, auch der Verträge, bleibt über einen längeren Zeitraum erforderlich. Unter bestimmten Bedingungen sind hohe wirtschaftliche Mobilisierungseffekte erzielbar, ebenso wie nachhaltige strukturelle Wirkungen. Durch eine Optimierung der Steuerung von Infrastruktur- und Nutzungsplanung können teilweise hohe Einsparungen erreicht werden.**

Bei überschaubarer Größenordnung und ökonomisch kalkulierbarer Entwicklung ist gleichfalls der **kommunale Erwerb und eine durchgängige kommunale Steuerung**

(Modell 3) möglich. Bei den jetzt noch vorhandenen WGT-Liegenschaften sollte dieses Modell angesichts der schwierigen Vermarktungslage eher zurückhaltend durch die Kommunen bewertet werden. Bei neu in die Vermarktung kommenden Flächen des Bundes kann dieses Modell im Einzelfall eher in Frage kommen. Dieser kommunale Weg ist dann einer Verwertung durch den Eigentümer Bund vorzuziehen, wenn die Risiken kalkulierbar sind und man keine Mitsprache des Bundes wünscht. Allerdings lastet dann auch das Entwicklungsrisiko, wenigstens auf Zeit, auf dem kommunalen Träger. Dieses kann gegebenenfalls durch Zwischenfinanzierungen bzw. Förderungen im Rahmen der Städtebauförderung begrenzt werden. Die Verwertung folgt einem Konzept und harmoniert mit stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen und kann über die Bauleitplanung sowie über Instrumente des besonderen Städtebaurechts abgesichert werden.

Dem **Beteiligungsmodell ist der Durchbruch bisher versagt geblieben**. Vielfach wollten die Kommunen eine Mitsprache des Bundes vermeiden. Das Modell ist allerdings durchaus attraktiv, da **wesentliche Teile des Kaufpreises erst nach Entwicklungsfortschritt gezahlt werden müssen**. Wenn man beim Modell 1 mit dem Bund kooperiert, sollte dies auch bei Modell 4 möglich sein.

Grundsätzlich gilt, dass die **Kommune in angemessener Frist zuerst ihre stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen abklärt** und sich dann am Ende dieses Prozesses möglichst einvernehmlich mit dem Bund **für ein Verwertungsmodell entscheiden** sollte. Unterlässt sie dies, wird es in den meisten Fällen zu unerwünschten Nutzungen oder Nebenwirkungen kommen

11 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND PREISBILDUNG

- Bundes- und landeseigene Grundstücke dürfen grundsätzlich nur zum **vollen Verkehrswert** verkauft werden (§ 63 Abs. 3 Bundeshaushaltsordnung [BHO] bzw. Landeshaushaltsordnung [LHO]). Die Haushaltsgesetzgeber haben wenige Ausnahmen hiervon zugelassen. Diese gelten jedoch ausdrücklich nicht für die nach dem 14. Juni 2000 freigegebenen Bundeswehrliegenschaften. Über die aktuell geltenden Verbilligungsmöglichkeiten erteilen die Bundesvermögensämter bzw. die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG) Auskunft.
- **Der Verkehrswert wird vom Bund regelmäßig durch öffentliche Ausschreibung ermittelt**, sofern auf der Grundlage der Planungsabsichten der Kommune Konsens mit dem Bund über die zukünftige Nutzung und damit auch über die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren besteht. Die Ausschreibung sollte in enger Abstimmung mit dem kommunalen Planungsträger erfolgen und wird in regionalen und/oder überregionalen Zeitungen sowie im Internet (www.immowelt.de/bvums) verbreitet.
- Ein Verkauf auf der Grundlage einer Wertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung (WertV) erfolgt dann, wenn aus der Sicht des Bundes nur ein Kaufbewerber in Betracht kommt. Dies ist aus dessen Sicht dann der Fall, wenn vorrangige Erwerbsinteressen eines Landes oder einer Kommune zu berücksichtigen sind.

- Auch im Land Brandenburg erfolgt die Wertermittlung grundsätzlich durch Ausschreibung der Liegenschaften durch die BBG. In begründeten Einzelfällen kann auch eine Einzelvergabe auf der Grundlage einer Wertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung erfolgen.
- Die Kommunen sind auf Grund ihrer und der Haushaltsbestimmungen des Landes Brandenburg daran gehalten, beim Erwerb von Grundstücken grundsätzlich den Verkehrswert zu Grunde zu legen, der regelmäßig nach den Grundsätzen der WertV ermittelt wird. Eine Wertermittlung wird insoweit, insbesondere bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und im Zusammenhang mit der Anwendung von PPP-Modellen wesentlich zu berücksichtigen sein. Sollte dabei ein Ausschreibungsverfahren helfen, die Akquisition von Interessenten voranzubringen und den Verkehrswert als „Marktpreis“ zu bestimmen, kann sich diese kombinierte Vorgehensweise als sinnvoll erweisen.

Dabei ist unter Berücksichtigung eines etwaigen Bestandschutzes für bestehende bauliche Anlagen sowie der maßgeblich bauplanungsrechtlichen Beurteilung einschließlich der Altlastenproblematik auf der Grundlage des Zustandes am Stichtag des Erwerbs die in Aussicht stehende künftige Nutzung in dem Maß zu berücksichtigen, wie dies dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** entspricht.

- Für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gilt: Der **maßgebliche Zustand für die Ermittlung des sanierungs- und entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswertes bestimmt sich nach dem Zustand des Grundstücks unter Ausschluss von Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung, ihre Vorbereitung und Durchführung eingetreten sind**. Als Zeitpunkt für den maßgeblichen Zustand sind spätestens die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 164 Abs. 4 BauGB heranzuziehen. Werterhöhungen, die auf Grund sogenannter externer Effekte bis zum Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, müssen berücksichtigt werden.

Soweit von Vergleichspreisen un bebauter Grundstücke ausgegangen wird, sind die Kosten der Umnutzung wertmindernd zu berücksichtigen.

- Bei der Ermittlung des Wertanteils baulicher Anlagen ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang die vorhandenen baulichen Anlagen nach den Planungsvorstellungen der Kommune eine wirtschaftliche Weiterverwendung finden können; **notwendige Anpassungs-, Umgestaltungs- und Abbruchmaßnahmen sind wertmindernd zu berücksichtigen**.
- **Grundsätzlich ist von den in der WertV vorgesehenen Wertermittlungsverfahren auszugehen**. Das Residualwertverfahren kann nur zur Anwendung kommen, wenn eine marktkonforme Verkehrswertermittlung damit gewährleistet ist und andere geeignetere Verfahren nicht angewandt werden können.
- Bei „**bleibenden**“ **Gemeinbedarfsflächen** besteht die Besonderheit, dass kein vergleichbarer „freier“ Grundstücksmarkt besteht. Mangels allgemein anerkannter Verfahrensweisen werden folgende **Grundsätze** empfohlen:
 - Der Wert bemisst sich nach dem Entwicklungszustand, zu dem das Grundstück unter Berücksichtigung des Vorwirkungsgrundsatzes für den künftigen

Gemeindebedarfszweck gegebenenfalls im Wege einer Enteignung zu erwerben wäre, wenn das Grundstück vorher nicht für militärische Zwecke genutzt worden wäre. Der maßgebliche Entwicklungszustand bestimmt sich nach der Qualität, die sich im Falle des ersatzlosen Wegfalls der bisher militärischen Zweckbindung auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftliche und städtebauliche Verwertbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück im unbeplanten Zustand ergeben würde.

- In besonderen Fällen, in denen eine Ersatzbeschaffung tatsächlich geboten und notwendig ist, ist anstelle des Werts der abzugebenden Fläche der Verkehrswert der ersatzweise zu beschaffenden Fläche (Ersatzbeschaffungsprinzip) zu ermitteln, wobei Vor- und Nachteile auszugleichen sind. Mindestens ist jedoch der Wert anzusetzen, zu dem die Fläche erworben worden ist (Beschaffungswert als Mindestwert), wobei Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen sind.

Wertverbesserungen aufgrund durchgeführter Erschließungsmaßnahmen sind – soweit sie künftig verwendbar sind – dabei ebenso zu berücksichtigen wie Freilegungskosten oder Verwertungserlöse.

- **Generell ist festzuhalten, dass die vom Gutachterausschuss wie auch von sonstigen Sachverständigen ermittelten Grundstückswerte nicht bereits aus sich heraus verbindlich sind, sondern zunächst lediglich eine Verhandlungsgrundlage der Parteien im Hinblick auf den Kaufpreis darstellen.**
- Ist eine Veräußerung von Grundstücken an die Kommune beabsichtigt, so ist im Sinne einer konsensualen Konversion zu empfehlen, dass sich Bund bzw. Land und Kommune auf einen gemeinsamen Gutachter einigen oder zumindest auf gemeinsame Eckwerte der Wertermittlung oder der sanierungs- und entwicklungsrechtlichen Preisprüfung verständigen.

12 FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG

Kosten der Konversion

Eine Konversion wird umso leichter gelingen, **je preiswerter sie zu haben ist und je weniger Alternativen auf der preiswerten grünen Wiese zur Verfügung** stehen. Daher muss man vor allen Überlegungen zur Finanzierung und öffentlichen Subventionierung die **Struktur der Kosten und ihre Akzeptanz durch Investoren** betrachten sowie die Entstehungsbedingungen der Kosten erkennen, die von der Allgemeinheit beeinflussbar sind.

- Der **Grundstückspreis** für den Erwerb der Brachfläche (Eingangswert), die Zinslast bis zum Zeitpunkt der Investition sowie der Bodenwert für das baureife Grundstück (Neuordnungswert) sind maßgebliche Kostenfaktoren, vor allem wenn die Kommune (oder ein von ihr Beauftragter) als Zwischenerwerber auftritt. Überlässt man den Bodenverkehr dem freien Spiel des Marktes, unterlaufen die zu zahlenden Eingangs- und Neuordnungswerte oft die eigentlichen Planungsziele. So können oft innerstädtisch erwünschte Wohnsiedlungen oder Stadtparks nicht realisiert werden, weil z. B. ein Investor für ein Einkaufszentrum den höchst-

ten Preis für die Brache bietet. Die Kommunen können durch geeignete Umsetzungsstrategien (vgl. Nummer 10) und die Wahl des **richtigen Planungsinstruments** (z. B. städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme) lenkend zu Gunsten ihrer Planungsziele auf das Bodenmarktgeschehen einwirken. Vor allem muss die Kommune darauf achten, dass sie vor jeglicher öffentlich bekundeter Planungsabsicht (z. B. durch gut gemeinte Planungsstudien oder städtebauliche Ideenwettbewerbe) den Eingangswert des Bodens vorweg unnötig erhöht. Mit dem so genannten Einleitungsbeschluss für eine Sanierungsmaßnahme (§ 141 Abs. 3 BauGB) oder Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 4 BauGB) kann die Kommune bremsend auf die Preisgestaltung einwirken.

- Naheliegend ist, dass Quantität und Qualität der **geplanten städtebaulichen Entwicklung** z. B. das Flächenverhältnis zwischen privat nutzbaren Baugrundstücken und öffentlichem Grund oder der Umfang der kommunalen Infrastruktur, sehr kostenbestimmend sind. Dies gilt für Bauinvestitionen ebenso wie für die Folgelasten. Sie hat auch Einfluss auf die spätere Lastenverteilung zwischen privater und öffentlicher Seite sowie auf Möglichkeiten der Förderung.
- Entscheidend für die Kosten der Konversion ist der **Umgang mit dem vorhandenen Bestand** der Gebäude und der technischen Infrastruktur sowie mit den Altlasten in Boden und Gebäuden oder mit störenden baulichen Anlagen (z. B. Bunkern, Panzerflächen, Fundamenten).
- Kostenbeeinflussend wird immer auch die **Zeitplanung der Gesamtmaßnahme** und die abschnittsweise Verwirklichung sein, von der Planung über den Zwischenerwerb bis zur Baudurchführung. Über möglichst wirklichkeitsnahe Machbarkeitsstudien können die Investitionschancen ergründet und damit auch spätere Kostenüberraschungen verringert werden.
- Investoren werden die höheren Kosten eines innerstädtischen Konversionsgrundstücks dann eher akzeptieren, wenn ihnen die kommunale Planung keine billige Alternative auf der grünen Wiese eröffnet. Klare stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen und ein **kommunales Flächenmanagement** werden daher auch für die Finanzierbarkeit der Konversion wichtig sein. Dieses sollte begleitet werden von **interkommunalen Absprachen**, die verhindern, dass eine billige Konkurrenz der Nachbargemeinde die teure Brache schließlich unverkäuflich macht.

Finanzierung

- Von Anfang an muss jegliche Planung eng verknüpft werden mit den Strategien der Umsetzung (Zeit- und Maßnahmenplanung, Projektsteuerung) und Finanzierung. Die im besonderen Städtebaurecht des BauGB vorgeschriebene **Kosten- und Finanzierungsplanung** muss daher (oft in Alternativen) fester Bestandteil der Planung sein.
- Die **Strategien des Bodenverkehrs** für eine Brachfläche werden die Finanzierbarkeit der Konversion wesentlich bestimmen. Wird die Kommune um weitest gehenden Einfluss auf die Konversion nehmen zu können, die Liegenschaft ganz oder in Abschnitten zwischenerwerben, so wird sie die dafür notwendige Zinslast gegebenenfalls über viele Jahre finanzieren müssen.

- Für die Kommune wird die Finanzierbarkeit einer Konversion sehr davon abhängen, in welchem Umfang Kosten von den späteren privaten Nutzern (Eigentümern, Mietern) getragen werden und welche **unrentierlichen Kosten** von der öffentlichen Hand übernommen werden müssen, um die Konversion zu einem guten Ende führen zu können.
- Wichtig für die Finanzierbarkeit ist die **Wertschöpfung durch die Aufwertung der Brachfläche** mittels Planung und Erschließung. Die Kommune muss, um mit dem Wertzuwachs ihre unrentierlichen Kosten finanzieren zu können, die dafür geeignete Verwertungsstrategie wählen. Der Zuwachs hängt von den Ankaufpreisen und den am Markt realisierbaren Neuordnungswerten ab. Die Kommune sollte der Versuchung widerstehen, über eine eigentliche städtebaulich unverträgliche Nutzung einen hohen Wertzuwachs zu erzielen.

Der Bund als Eigentümer der Brachfläche wiederum wird seine Verkaufsbereitschaft davon abhängig machen, dass ihm ein angemessener Preis verbleibt.

- Sofern eine ökonomisch ausgerichtete Nachfolgenutzung nicht in Betracht kommt, wird es sich häufig anbieten, die Fläche gewissermaßen „der Natur zurückzugeben“ und als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zu verwenden. Deren Finanzierung trifft nach allgemeinen Grundsätzen letztlich den Verursacher des den Ausgleich auslösenden Eingriffs in die Natur und Landschaft, im Regelfall also den Träger der Baumaßnahme
- Ist eine entwicklungsbedingte Finanzierung oder Förderung nicht zu erwarten, weil kein wirtschaftlich darstellbarer Bedarf existiert, sind trotzdem die Eigentümerpflichten wahrzunehmen. Das heißt, die Liegenschaften sind in einem die öffentliche Ordnung nicht gefährdenden Zustand zu halten (Einzäunung, Beseitigung von Gefahrenquellen etc.).

Förderung

Was kann eine Kommune tun, die nicht in der Lage ist, die hohen unrentierlichen Kosten und auch das Risiko einer hohen Zinslast bei Zwischenerwerb zu tragen?

Im Wesentlichen bestehen folgende Förderwege im Bereich der Städtebauförderung:

- Reaktivierung städtebaulich relevanter Brachflächen als Einzelmaßnahmen im Rahmen des Landesprogramms Stadtentwicklung/Stadterneuerung (Förderrichtlinie zur Reaktivierung städtebaulich relevanter Brachflächen vom 7.4.2003)

(Zuwendungsempfänger Kommunen, Fördersatz bis 80 %, Förderung der Vorbereitung und Durchführung von Reaktivierungsmaßnahmen incl. Bestands- und Entwicklungspotentialanalysen, Planung, Altlastensanierung, Beräumung, Neuerschließung, Antragstellung über ILB)

- Reaktivierung städtebaulich relevanter Brachflächen als Teil von städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung (Förderrichtlinie zur Stadterneuerung vom 12.2.1999)

(Zuwendungsempfänger Kommunen, Fördersatz bis 80 %, Förderung der Vorbereitung und Durchführung von Reaktivierungsmaßnahmen incl. Planung, Grunderwerb, Altlastensanierung, Beräumung, Neuerschließung, Erneuerung der Bausubstanz, Regieleistungen, Antragstellung über das Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenbau [LBVS]).

Fördervoraussetzung ist, dass die Reaktivierung der jeweiligen Fläche mit der gesamtgemeindlichen Entwicklungsplanung abgestimmt ist und eine plausible Schwerpunktsetzung der Gemeinde zugunsten der Flächenreaktivierung und der damit verfolgten Ziele erkennbar ist.

Im Landesprogramm Stadtentwicklung/Stadterneuerung, Teilprogramm Brachflächenreaktivierung wird von einer schrittweisen Vorgehensweise bei der Flächenreaktivierung ausgegangen. In der Regel beginnt diese mit einer Analyse des Bestands und der Entwicklungspotentiale, bevor weitergehende analytische und planerische Aktivitäten erfolgen. Beräumung und Bodensanierung und abschließend die Erschließung sind weitere Schritte auf dem Weg zur Integration in das kommunale Siedlungsflächengefüge.

Was wird mit welchem Ziel gefördert?

Planung der Konversion

Gefördert werden alle Untersuchungen und Planungen (von Befunduntersuchungen bis hin zu Städtebau- und Bauwettbewerben sowie Machbarkeitsstudien), die für eine sinnvolle Gebietsentwicklung, für Planungssicherheit und Investitionsbereitschaft notwendig sind. Untersuchungen und Planungen, die auch über das Gebiet selbst hinausreichen können, müssen von Anfang an als **Teil eines integrierten Handlungskonzepts** angelegt, also mit Überlegungen zur Finanzierung und Steuerung eng verknüpft sein.

Gutachten

Begleitend zur Planung sind meist weitere Gutachten erforderlich, etwa zur Machbarkeit oder zur Altlastenproblematik. Auch diese können ganz oder anteilig Gegenstand der Förderung sein. Auch finanzielle Beteiligungen des Bundes als Grundstückseigentümer sind möglich. Einzelheiten sind mit dem zuständigen Bundesvermögensamt zu erörtern.

Steuerung, Moderation und Finanzierung

Die für eine erfolgreiche Konversion erforderliche Projektsteuerung (z. B. Sanierungs- oder Entwicklungsträger im Sinne des Baugesetzbuchs) und/oder Moderation kann gefördert werden, allerdings nur, wenn sie von der Kommune extern vergeben wird. Extern erbrachte Arbeiten für die Kosten- und Finanzierungsplanung, die das Projekt über den ganzen Zeitraum der Konversion begleiten, sind ebenso förderfähig.

Verringerung kommunaler Risiken

Je stärker sich eine Kommune in den Prozess der Konversion einschaltet, z. B. bei Zwischenerwerb, desto höher sind für sie auch die finanziellen Risiken. Um dies zu verringern, können z. B. gefördert werden:

- Machbarkeitsstudien in Verbindung mit der städtebaulichen Planung, Erschließung und Bebauung,
- Erkundung und Beseitigung von baulichen Altlasten oder
- Finanzierungskosten für einen vorübergehenden Zwischenerwerb der Liegenschaft.

Anstöße für Investitionen

Will eine Kommune derartige Investitionen auf die Konversionsfläche lenken, die sie für ihre Stadtentwicklungsplanung im Rahmen ihres Qualitätsanspruchs haben möchte, muss sie meist Vorleistungen erbringen, die auch gefördert werden können, wie z. B.

- die Erschließung der Fläche und Gestaltung eines attraktiven Umfeldes,
- den Bau von sozialer und kultureller Infrastruktur,
- Ausgaben für erhöhte Gestaltqualität und Ökologie oder
- Werbung und Vermarktung.

Zum Teil erbringt die BBG im Rahmen ihrer Verwertungsvorbereitung diese Vorleistungen als Flächeneigentümer aber auch selbst.

Umbau des Bestands

In vielen Fällen gibt es auf den Konversionsflächen alte Gebäude, die es wert sind, erhalten zu werden und sie für neue Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur, Kultur etc.) umzubauen. Hier können oft hohe unrentierliche Kostenteile meist nur durch eine staatliche Förderung abgedeckt werden.