

## Ablauf Konversion

Für den Ablauf eines Konversionsprozesses werden üblicherweise drei Phasen des Übergangs von der militärischen Nutzung zur zivilen Nachnutzung beschrieben: die Orientierungs-, die Vorbereitungs- und die Umsetzungsphase.



Phasen im Konversionsprozess (eigene Darstellung)

**Orientierungsphase:** Sie beginnt mit der Ankündigung des Streitkräfteabzugs. Die betreffende Liegenschaft wird noch militärisch genutzt, allerdings wird die Nutzung zunehmend extensiviert bis zum Abschluss des Streitkräfteabzugs. Die Verfahren der Rückgabe der Liegenschaft und der Entwidmung als militärische Fläche schließen sich unmittelbar an oder laufen bereits parallel zum Streitkräfteabzug. Es finden Diskussionen zur Bestimmung der Nachnutzungen statt. Formelle Planverfahren können vorbereitet, allerdings aufgrund des militärischen Status nicht abgeschlossen werden.

**Vorbereitungsphase:** In dieser Phase wird die Liegenschaft nicht mehr militärisch genutzt. Eine unmittelbare Realisierung der Nachnutzungen ist noch nicht möglich, da zunächst die formellen Planverfahren abgeschlossen werden müssen, um eine Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Nachnutzungen herbeizuführen. Es finden Gespräche über einen Zwischenerwerb der Fläche durch einen Entwickler, z.B. ein kommunales oder privates Unternehmen, statt.

**Umsetzungsphase:** Die beabsichtigten Nachnutzungen werden – i.d.R. durch selbstnutzende Eigentümer wie gewerbliche Betriebe oder Bauherren eines Wohnhauses – umgesetzt.

Die Verfahren der Rückgabe der Konversionsliegenschaft und der Entwidmung als militärische Fläche bilden den Übergang zwischen der Orientierungs- und der Vorbereitungsphase. In diesem Zusammenhang ergeben sich die folgenden Abläufe:

1. Festlegung des Rückgabedatums durch Streitkräfte



2. Entwidmung durch Bundesministerium der Verteidigung



3. Angebot zum Erstzugriff durch BlmA



4. Erstzugriffs- und Zweckerklärung durch Kommune



5. Kaufpreisverhandlungen zwischen Kommune und BlmA

Ablauf Rückgabe/ Entwidmung/ Erstzugriff (eigene Darstellung)

**Festlegung des Rückgabedatums:** Die Streitkräfte teilen den Termin des Abschluss ihres Abzugs für die betreffende Liegenschaft mit. Zu diesem Termin wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) die Liegenschaft von den Streitkräften übernehmen und danach als Eigentümerin verwalten. Bei großen Liegenschaften erfolgt die Ankündigung durch die Streitkräfte i.d.R. mehrere Monate vor diesem Rückgabedatum.

**Entwidmung:** Ist das Rückgabedatum festgelegt, prüft das Bundesministerium der Verteidigung, ob die Liegenschaft weiterhin für militärische Zwecke benötigt wird. Gleichzeitig wird ziviler Nutzungsbedarf durch den Bund, z.B. für den Zoll oder die Bundespolizei, abgefragt. Liegt kein solcher Bedarf vor, kann die Liegenschaft entwidmet werden. Mit der Entwidmung, d.h. der Aufhebung der militärischen Zweckbestimmung, entfällt die Privilegierung nach § 37 Baugesetzbuch und es gilt wieder die kommunale Planungshoheit. Der Zeitpunkt der Entwidmung kann – in Abhängigkeit von der Dauer der Prüfungen – auch nach dem Rückgabedatum liegen.

**Erstzugriffsoption:** Hat der Bund keinen Bedarf für die Liegenschaft mehr, erhält die BlmA den Auftrag, die Liegenschaft zu veräußern. Liegt eine Konversionsvereinbarung zwischen BlmA und Belegenheitsgemeinde über eine kommunale Erstzugriffsoption vor, wird die Liegenschaft zunächst der Gemeinde angeboten. Besteht ein Nutzungsinteresse des Landes, geht dieses ggf. den kommunalen Interessen vor.

**Erstzugriffs- und Zweckerklärung:** Möchte die Kommune den angebotenen Erstzugriff ausführen, hat sie dies gegenüber der BlmA zu erklären. Dabei muss sie darlegen, zu welchem kommunalen Zweck die Liegenschaft benötigt wird. I.d.R. wird für die Zweckerklärung ein Zeitraum von bis zu sechs Monaten eingeräumt. Mit der Erstzugriffs- und Zweckerklärung geht die Kommune keine Kaufverpflichtung ein. Sie dient als Willensbekundung, sich mit der BlmA über den Grunderwerb zu einigen, und schließt damit Grundstücksverkäufe an Dritte während der Verhandlungen aus. Kaufpreisverhandlungen und Grunderwerb können auch mit bzw. durch ein kommunales Unternehmen erfolgen.

**Kaufpreisverhandlungen:** Die BlmA hat die Aufgabe, Konversionsliegenschaften zum Verkehrswert zu verkaufen. Ausnahmen für eine verbilligte Veräußerung können sich im Rahmen der Erstzugriffsoption aufgrund einer vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages beschlossenen Richtlinie in Einzelfällen z.B. für soziale Zwecke ergeben. Die Wertfindung wird zwischen Kommune und BlmA abgestimmt und erfolgt gutachterlich. Eine

Grundlage für das Wertgutachten bildet ein hinreichend konkretes, beschlossenes Nachnutzungskonzept. Für den Zeitraum bis zum Abschluss des Kaufvertrags wird i.d.R. von zwei Jahren nach der Zweckerklärung der Kommune bzw. von einem Jahr nach Fertigstellung des Wertgutachtens ausgegangen. Kommt es zu keiner Einigung und keinem kommunalen Grunderwerb, ist die BImA gehalten, die Liegenschaft Dritten anzubieten und an diese zu veräußern.

#### **Quellen**

- Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz: Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften vom 19/20.03.2014
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin 2013