

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für



Aktuelles zur Konversion bundeseigener Flächen

Stephan Regeler

Hauptstellenleiter Verkauf Berlin und Brandenburg

1. Grundstückspolitik des Bundes

2. Konversion bundeseigener Flächen

2.1 Strausberg, Mühlenweg 6

2.2 ehem. Lausitzkaserne in Doberlug Kirchhain

2.3 Kaserne Niederlehme

1. Grundstückspolitik des Bundes

- Direktverkäufe an Gebietskörperschaften
 - Direktverkauf entbehrlicher Bundesgrundstücke an Kommunen, Landkreise oder mehrheitlich von diesen getragene Gesellschaften (z. B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften)
 - nachfolgend Gebietskörperschaften genannt -
 - ist ohne vorheriges Bieterverfahren möglich (Erstzugriffsrecht)
 - i. d. R. aktives Anbieten der entbehrlichen Grundstücke seitens der BImA, sofern Annahme besteht, dass im Sinne der Daseinsvorsorge ein kommunales Kaufinteresse besteht
 - Voraussetzung ist ein aktuelles, kommunales Interesse zur Erfüllung der ihnen obliegenden Aufgabe, keine bloße Grundstücksbevorratung
 - Erfordernis einer verbindlichen Zweckerklärung der Gebietskörperschaft

1. Grundstückspolitik des Bundes

- Direktverkäufe an Gebietskörperschaften
 - Verkauf grundsätzlich zum vollen Verkehrswert (BHO), somit Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens erforderlich
 - Erklärungsfrist für die Gebietskörperschaft hinsichtlich der Ausübung des Erstzugriffs beträgt sechs Monate (einschließlich Abgabe einer verbindlichen Zweckerklärung sowie ggf. eines Verbilligungsantrags)

1. Grundstückspolitik des Bundes

- Direktverkäufe an Gebietskörperschaften
 - bei Großliegenschaften: Vorlage eines Strukturkonzeptes zur geplanten Bebauung des Grundstücks durch die Gebietskörperschaft innerhalb von weiteren sechs Monaten (entbehrlich bei § 34 Baugesetzbuch (BauGB) oder festgesetztem B-Plan); idealerweise sollte das Strukturnutzungskonzept parallel zur Zweckerklärung vorgelegt werden
 - Erstellung einer Wertermittlung durch die Sachverständigen der BImA auf der Grundlage der bestehenden Bauleitplanung (oder eines Nachnutzungskonzeptes)

1. Grundstückspolitik des Bundes

- Direktverkäufe an Gebietskörperschaften
 - Kaufangebot der BImA an Gebietskörperschaft mit Vertragsentwurf sowie Mitteilung des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes (einschließlich der wesentlichen Faktoren/Eckdaten zur Wertfindung)
 - Abschluss der Kaufverhandlungen (mit notarieller Beurkundung) sollen innerhalb eines Jahres erfolgen – ansonsten verfällt der Erstzugriff
 - gesamte Verfahren ab Ausübung des Erstzugriffs bis zur notariellen Beurkundung sollte einen Zeitraum von zwei Jahren nicht überschreiten (Regelfrist)

1. Grundstückspolitik des Bundes

- Direktverkäufe an Gebietskörperschaften –
Verfahren nach VerbR 2018
 - Möglichkeit der Veräußerung von entbehrlichen Liegenschaften an Gebietskörperschaften unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes nach der Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018), wenn der Grundstückserwerb unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient
 - sofern Erwerb für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus = Schaffung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (mindestens vier Wohnungen)

1. Grundstückspolitik des Bundes

- Direktverkäufe an Gebietskörperschaften –
Verfahren nach VerbR 2018
 - Kaufpreisabschlag bei bestimmten kommunalen Zwecken:
 - bis zu 350.000 € für kommunale Aufgaben der Daseinsvorsorge (Schule, KITA, Straßen, Grünflächen etc.)
 - bis zu 500.000 € für eine Nutzung zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden
 - von 25.000 € pro neu geschaffener Wohneinheit für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus
 - Mehrfachgewährung von Abschlägen möglich
 - Verbilligung auf die Höhe des Gesamtkaufpreises begrenzt

1. Grundstückspolitik des Bundes

- Direktverkäufe an Gebietskörperschaften –
Verfahren nach VerbR 2018
 - bei beihilferechtlicher Relevanz steht die Gewährung des Kaufpreisabschlages ggf. unter dem Vorbehalt der EU-Konformität
 - Zulässigkeit eines Weiterverkaufs an private Dritte ohne Rückzahlungspflicht, soweit sich die Gebietskörperschaft des Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszweckes bedienen und die Verbilligung in voller Höhe an den Dritten weitergegeben wird

1. Grundstückspolitik des Bundes

- Direktverkäufe an Gebietskörperschaften –
Verfahren nach VerbR 2018
 - Frist für die Fertigstellung des geförderten Vorhabens beträgt drei Jahre ab Besitz- und Lastenwechsel;
Ausnahme: sozialer Wohnungsbau – hier beginnt 3-Jahresfrist erst mit dem Eigentumsübergang
 - Verpflichtung des Erstzugriffsberechtigten, die Fertigstellung des geförderten Vorhabens gegenüber der BImA schriftlich anzuzeigen
 - Mindestnutzungsdauer für das verbilligte Vorhaben beträgt zehn Jahre ab dem Zeitpunkt der erfolgten Herrichtung/ Errichtung;
sozialer Wohnungsbau – hier beginnt 10-Jahresfrist mit der Bezugsfertigkeit der Wohnungen

1. Grundstückspolitik des Bundes

Nutzungsarten, für die eine verbilligte Abgabe von entbehrlichen Liegenschaften gewährt wird (*Beispiele*):

JA



- Schulen
- Kita's
- sozialer Wohnungsbau (im Geschosswohnungsbau)
- öffentlich festgesetzte Grünflächen
- Flüchtlingsunterbringungen
- Straßenland
- kommunales Schwimmbad

NEIN



- Flächen der sogen. Flächenkulisse "Blaues Band Deutschland"
- Kleingartenanlagen
- Gewerbeflächen, die auch zukünftig gewerblich genutzt werden
- Errichtung/Nutzung von Studentenwohnungen
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Grundstücke des Entschädigungsfonds (BADV)

2.1 Strausberg, Mühlenweg 6

Der Beginn.....



April 2013 Abschluss einer Konversionsvereinbarung zwischen Stadt Strausberg und BImA

2.1 Strausberg, Mühlenweg 6

Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 27,5 ha ehem. Vorschriftenverteilerstelle
Bebauung	gemischter Gebäudebestand (Baujahre vor 1945 bis ca. 1985)
Aufgabe der Nutzung durch BW	2006
bisher	drei Teilverkäufe (Stadt Strausberg für kommunale Nutzung und Nutzung durch Vereine und Investoren zum Bau von MFH und EFH)
aktuell	ca. 16,6 ha sollen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entwickelt werden



2.1 Strausberg, Mühlenweg 6



2.1 Strausberg, Mühlenweg 6

Grundlage für den Bebauungsplan: Erschließungs- und Parzellierungskonzept der Fa. Complan Kommunalberatung vom 15.10.2019/20.01.2020, von der Stadt weiterentwickelt



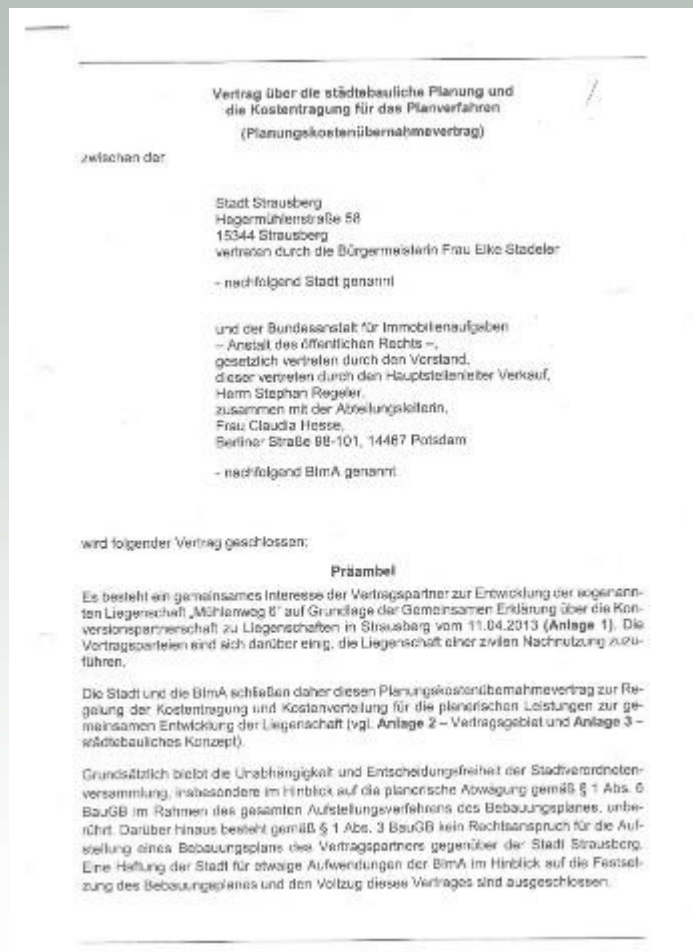
2.1 Strausberg, Mühlenweg 6

Aufstellungsbeschluss der SVV für B-Plan Nr. 64/20 „Mühlenweg-West“ vom 25.06.2020



2.1 Strausberg, Mühlenweg 6

Vertrag über die städtebauliche Planung und die Kostentragung für das Bebauungsplanverfahren vom 10./23.08.2022



B-Plan Nr. 64/20 „Mühlenweg-West“
soll vorsehen:

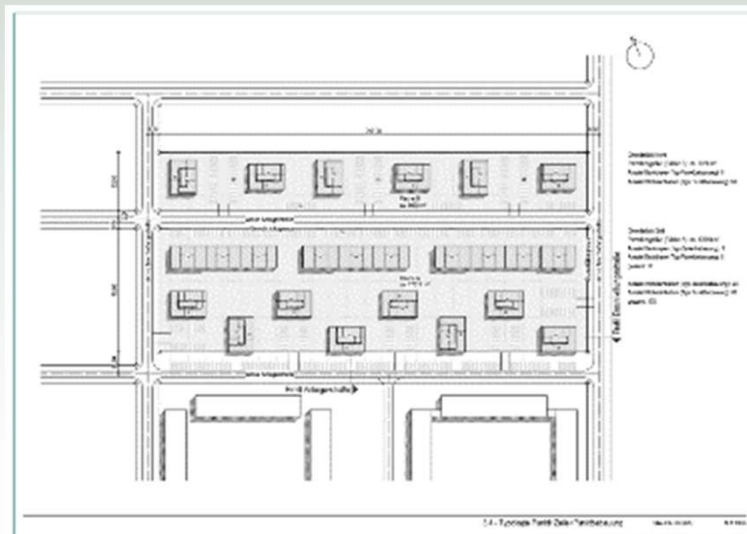
- Wohnbauflächen für EFH und MFH
- Gemeinbedarfsfläche
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche und private Verkehrsflächen

Planreife voraussichtlich Ende 2023

2.1 Strausberg, Mühlenweg 6

aktuell:

- Angebotsaufforderung für Planungsleistungen im europaweiten Vergabeverfahren derzeit in Abstimmung BImA ./ Stadt Strausberg
- Kaufantrag der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft (SWG) für Teilbereiche WA 5 und WA 6
- Anwendung der VerbR 2018
- 238 WE, davon 20 % geförderte WE
- SWG prüft Kaufangebot der BImA



2.2 ehem. Lausitzkaserne in Doberlug-Kirchhain

Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 74 ha ehem. Fallschirmjägerbattalion
Bebauung	Unterkunfts-, Mehrzweck-, Dienst-, Lager- und Werkstattgebäude
Aufgabe der Nutzung durch BW	2007 (bis auf ein Gebäude (heute Bundeswehrdienstleistungszentrum))
bisher	2 Verkäufe von Teilflächen im Norden und Süden in 2021/2022
aktuell	Erstaufnahmeeinrichtung, erneuter Bedarf bei BW, Verhandlungen über Flächen-Rücknahme (HIL GmbH)



2.2 ehem. Lausitzkaserne in Doberlug-Kirchhain

- B-Plan für gewerbliche Nachnutzung mit der Stadt erarbeitet
- Investitionen der BImA von 2009 - 2016 (Bauleitplanung, Erschließung, Instandsetzungen) i. H. v. rd. 800.000 €
- Folge: gute Vermietungssituation an mittelständische Werkzeug-/Kunststoffproduzenten und Solarfirmen mit Jahreseinnahmen i. H. v. rd. 300.000 €



2.2 ehem. Lausitzkaserne in Doberlug-Kirchhain



2.2 ehem. Lausitzkaserne in Doberlug-Kirchhain



2.2 ehem. Lausitzkaserne in Doberlug-Kirchhain



2.2 ehem. Lausitzkaserne in Doberlug-Kirchhain



Hundezwingeranlage



moderne Sportanlagen

2.3 Kaserne Niederlehme

Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 22 ha ehem. Nachrichtenregiment der NVA
Bebauung	kasernentypische, tlw. denkmalgeschützte Kasernenbauten
Aufgabe der Nutzung durch BW	1994
bisher	BlmA hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt KW B-Plan und städtebaulichen Vertrag erarbeitet
aktuell	Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag in Abstimmung, Verkauf der nördlichen Flächen in Vorbereitung; gewerbliche Nutzungen



2.3 Kaserne Niederlehme

2016



2.3 Kaserne Niederlehme

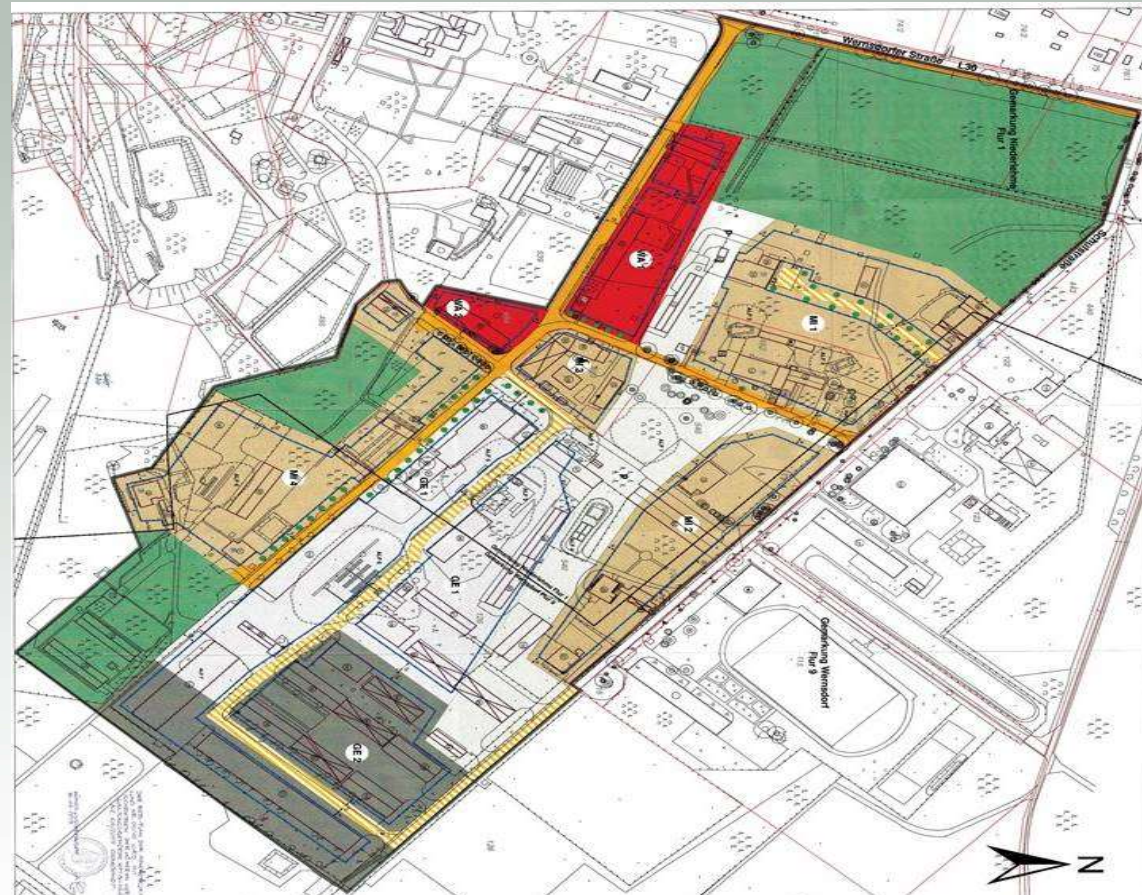
2022



2.3 Kaserne Niederlehme

B-Plan der Innenentwicklung 04/10 „Waldsiedlung Ziegenhals“

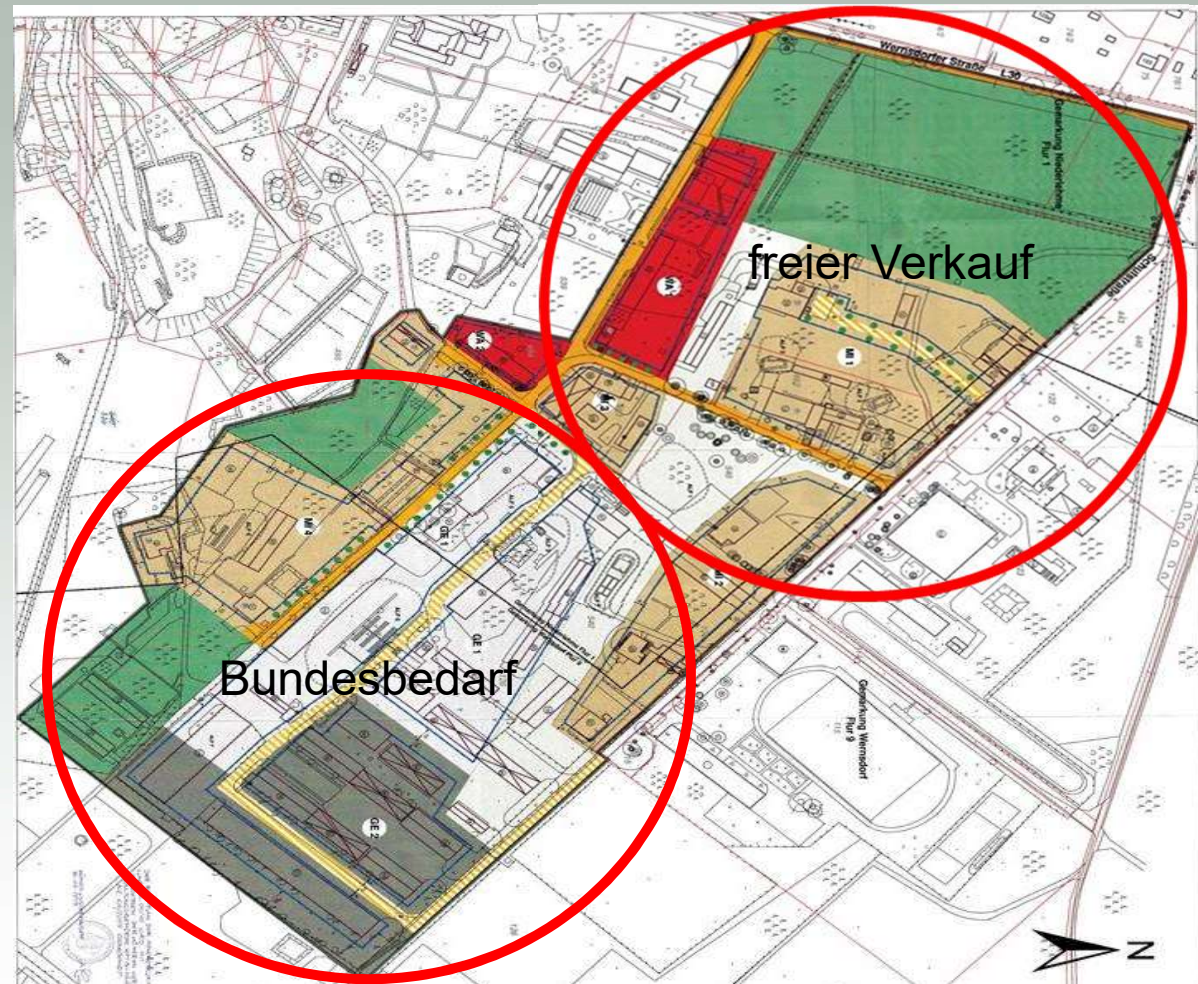
- B-Plan sieht vor:
- Gewerbe (grau)
 - Mischgebiet (braun)
 - Wohnbaufläche (rot)
 - öffentliche Grünflächen (weiß)
 - öffentliche Verkehrsflächen (gelb)
 - Wald (grün)



2.3 Kaserne Niederlehme

B-Plan der Innenentwicklung 04/10 „Waldsiedlung Ziegenhals“

- Gegenstand des offenen Angebotsverfahrens auf dem Immobilienmarkt in 2023 gemeinsam mit Stadt KW
- Voraussetzungen
 - Gutachten
 - städtebaulicher Nachtragsvertrag
- Vorhaltefläche für den Bundesbedarf



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stephan Regeler

Hauptstellenleiter Verkauf Berlin und Brandenburg
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Stephan.Regeler@bundesimmobilien.de

www.bundesimmobilien.de