



Resolution

Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Präambel

Eine neue, zivile Nutzung für die ehemaligen militärischen Liegenschaften zu finden, ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung, aber gleichzeitig eine besondere Chance für die Stadt- und Ortsentwicklung. Die Kommunen und auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sehen darin eine Aufgabe, die in partnerschaftlicher Zusammenarbeit durchgeführt werden soll. In vielen Fällen hat die Zusammenarbeit bereits zu guten Ergebnissen geführt. Aktuell besteht aber hinsichtlich der Konversion von Wohnstandorten Klärungsbedarf.

1. Bewertung auf der Grundlage von Nachnutzungskonzepten

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat am 21. März 2012 beschlossen, dass die Bewertung der Liegenschaften die künftig planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung zu Grunde gelegt werden soll. Gemäß den Verbilligungsrichtlinien für Konversionsflächen (VerbRKonv) erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage eines Nachnutzungskonzeptes, aus dem sich alle für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten zivilen Nutzung ergeben.

Im Gegensatz hierzu, erfolgt die Wertermittlung durch die BlmA auf der Grundlage des jetzigen Gebäudebestandes. Dies führt zu einem erheblichen finanziellen Mehraufwand der Kommunen beim Erwerb der Konversionsflächen und blockiert damit sinnvolle städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.

Forderung:

Zur Erreichung einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung ist es notwendig, dass für die Bewertung der Liegenschaft nicht der jetzige Gebäudebestand, sondern die zukünftig zulässige planungsrechtliche Nutzung der Grundstücksflächen gemäß dem Nutzungskonzept der Kommune zugrunde gelegt wird. Es wird vom Haushaltsausschuss des Bundestages gefordert, gegenüber der BlmA den politischen Willen klarzustellen, dass die Bewertung der Konversionsflächen auf der Grundlage der zukünftigen städtebaulichen Ziele der Stadt und des künftig von den Kommunen zu schaffenden Planungsrechts zu erfolgen hat.

2. Stärkung der Planungshoheit der Kommunen

Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes dienen Wohnungsbauvorhaben für die ausländischen Truppen die in Kommunen im Rahmen des NATO Truppenstatuts errichtet wurden grundsätzlich der besonderen Zweckbestimmung Landesverteidigung im Sinne des § 37 Abs. 2 BauGB. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Leitsatz formuliert, dass ein ursprünglich öffentlicher Nutzungszweck nicht über die Beendigung der Nutzung fortwirke. In der Konsequenz daraus sind für die Änderung der ursprünglich öffentlichen Nutzung der Landesverteidigung im Rahmen des NATO Truppenstatuts in eine zivile Wohnnutzung Anträge auf Nutzungsänderung zu stellen. Damit steht der Kommune die Möglichkeit offen, die zukünftige Nutzung entsprechend ihrer Zielsetzungen zu planen und zu genehmigen. Diese Möglichkeit besteht nach Sichtweise der BlmA für die gleichartigen Wohnungsbauvorhaben für ausländische Truppen vor dem Inkrafttreten des NATO Truppenstatuts nicht.

Forderung:

Die unterschiedliche Bewertung von ehemals militärisch genutzten Wohnungsbauvorhaben vor und nach Inkrafttreten des NATO Truppenstatuts durch die BImA ist nicht begründbar. Vom Haushaltsausschuss wird daher gefordert, gegenüber der BImA klarzustellen, dass gleichartige Wohnungsbauvorhaben auch gleich zu behandeln sind. Die Kommunen, in denen bereits vor dem NATO Truppenstatut Wohnungsbau-programme der britischen Streitkräfte von den staatlichen Dienststellen und ihren Organen geplant und durchgeführt wurden, sollten die gleichen Chancen haben, ihre Planungshoheit für diese Standorte erstmals auszuüben, ohne ggf. finanziellen Ausgleich für den Rückbau der nicht den Zielen der Fortentwicklung dieser Siedlungen entsprechenden Gebäude leisten zu müssen.

3. Gewährung von Verbilligungen für den geförderten Wohnungsbau

Der Haushaltsausschuss hat im Rahmen des Zweiten Nachtragshaushaltsgesetzes 2015 festgelegt, dass die BImA für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus Grundstücke unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes abgeben kann. Gemäß der Verbilligungsrichtlinien für Konversionsgrundstücke vom 22.04.2015 (VerbRKonv) in der Fassung vom 25.11.2015 und dem Merkblatt der BImA zur verbilligten Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus vom 08.08.2016 werden Verbilligungen nur für Sozialwohnungen in Geschößbauten mit mindestens 8 Wohneinheiten gewährt. Diese Regelung bevorzugt einseitig den öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Ballungsräumen. Für die spezifische Nachfragesituation nach öffentlich geförderten Wohnraum, insbesondere in eher ländlich geprägten Räumen, oder spezielle städtebauliche Problemsituationen vor Ort, bietet diese Regelung keine Lösung.

Forderung:

Die Kommunen fordern die verbilligte Veräußerung bebauter und unbebauter Grundstücke für die Schaffung oder Modernisierung von Wohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau unabhängig von der Gebäudestruktur.

Detmold, den 15.02.2017

Pit Clausen, Oberbürgermeister der Stadt Bielefeld

Rainer Heller, Bürgermeister der Stadt Detmold

Henning Schulz, Bürgermeister der Stadt Gütersloh

Tim Kähler, Bürgermeister der Stadt Herford

Michael Dreier, Bürgermeister der Stadt Paderborn