

Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und
Integration



Neue Nutzung für alte Strukturen Konversion militärischer Liegenschaften

Arbeitshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden



Niedersachsen

Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und
Integration

**Arbeitshilfe zu den
rechtlichen, planerischen
und finanziellen Aspekten
der Konversion
militärischer Liegenschaften**



Niedersachsen



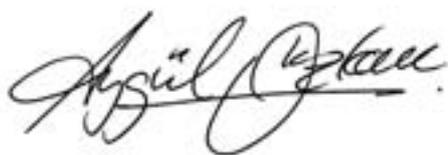
Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch in Niedersachsen führt die Reform der Bundeswehrstruktur zu Standortschließungen und an mehreren Standorten zu einer signifikanten Reduzierung von Dienstposten. Dazu kommt, dass sich auch die britischen Streitkräfte bis zum Jahr 2020 aus vier Standorten in Niedersachsen zurückziehen werden. Die Landesregierung wird daher ihr Möglichstes tun, um den betroffenen Standorten zu helfen und hat deshalb einen Aktionsplan aufgelegt.

Neben den ökonomischen und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen des Truppenabbaus stellt auch das damit verbundene Angebot an zu verwertenden Flächen eine große Herausforderung dar. Viele ehemals militärisch genutzte Liegenschaften konnten in den vergangenen Jahren als Maßnahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bereits erfolgreich revitalisiert werden.

Mit der vorliegenden Broschüre wird den beteiligten Stellen sowie interessierten Nutzern eine wichtige, aktualisierte Arbeitshilfe an die Hand gegeben, in die mehrjährige Erfahrungswerte bei der Umnutzung militärischer Liegenschaften unter rechtlichen, planerischen und finanziellen Gesichtspunkten eingeflossen sind. Dieser Leitfaden ist insbesondere vor dem Hintergrund der gerade eingeleiteten, erneuten Bundeswehrstrukturreform und deren Auswirkungen als Entscheidungshilfe bei anstehenden Verhandlungen geeignet und soll insgesamt zu einer beschleunigten und effektiven Liegenschaftsverwertung beitragen.



Aygül Özkan
Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen, Familie,
Gesundheit und Integration



Inhalt

EINFÜHRUNG	
Vorwort	3
Inhalt	4
Neue Herausforderungen in der zweiten Phase der Konversion	5
FLÄCHENMANAGEMENT	
1. Freigabeverfahren	6
2. Gemeindlicher Bedarf für eine Nachfolgenutzung und Be- standsschutz	7
VERFAHRENSMANAGEMENT	
3. Kommunale Planungshoheit und Verwertungsinteresse des Bundes	8
4. Konsensualer Weg der Konversion militärischer Liegenschaften	9
FLÄCHENAUFBEREITUNG	
5. Altlasten	11
PLANUNG	
6. Baugenehmigungspflicht	13
7. Bauplanungsrechtliche Beurteilung	14
8. Zwischennutzung und zivile Mitbenutzung von Militärflächen	16
9. Einsatz von Instrumenten des Städtebaurechts	18
VERMARKTUNG	
10. Verwertungsmodelle für die Entwicklung von Liegenschaften	20
11. Grundsätze der Wertermittlung und Preisbildung	23
12. Finanzierung und Förderung	25
BEISPIELPROJEKTE AUS NIEDERSACHSEN	
Northeim, Hildesheim, Stade	28
Göttingen, Hannoversch Münden	29
Oldenburg, Schneverdingen, Rheden	30
Munster, Sachsenhagen	31
Anhang	32

Neue Herausforderungen in der dritten Phase der Konversion

Im Zuge des sich seit Beginn der 1990er Jahre schrittweise vollziehenden Truppenabbaus in Europa, zuletzt im Rahmen der Bundeswehrstrukturreform des Jahres 2001 und nunmehr aufgrund des Stationierungskonzeptes des Bundes vom 26.10.2011 sowie dem Abzug der Britischen Streitkräfte bis 2020, sind in Niedersachsen zahlreiche militärische Liegenschaften, Anlagen und Gebäude in zum Teil erheblichem Umfang freigegeben worden bzw. werden noch freigegeben.

Die strukturpolitischen Auswirkungen sind dabei gravierend. 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 Militärflächen planerisch erstmalig „zivil“ zu bewerten und einzuordnen und sie u. U. im Interesse eines strukturellen Ausgleichs verlorener Wirtschaftskraft möglichst schnell einer wirtschaftlich relevanten, zivilen Folgenutzung zuzuführen.

Bei dem kurzfristig anfallenden Flächenangebot spielen auch gezielter Rückbau sowie Zwischennutzungen bzw. Renaturierungen eine wichtige Rolle. Diese Frage wird aktuell, da vielerorts zahlreiche andere – innenstadtnäher gelegene – Brachen parallel auf den Flächenmarkt drängen, obwohl die Flächennachfrage begrenzt oder nicht vorhanden ist.

Sollte die Verwertung einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft aus welchen Gründen auch immer nicht möglich sein, sind auch andere, nicht liegenschaftsbezogene 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 als auch nach dem jeweils geeigneten städtebaulichen Instrumentarium zur Vorbereitung ziviler Folgenutzungen sowie ihrer Finanzier- bzw. ihrer Nutzbarkeit.

Die Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU hatte bereits 2002 bundesweit für die betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften sowie für interessierte Nutzer eine Arbeitshilfe für die Umnutzung militärischer Liegenschaften zusammengestellt. Wesentliche Grundsätze bei der Freigabe und der bauplanungsrechtlichen Bewertung der Konversionsflächen und das für die zivile Neunutzung zur Verfügung stehende städtebauliche Instrumentarium sowie die finanziellen Aspekte wurden hierin behandelt. Nunmehr erfolgt

eine Aktualisierung der Arbeitshilfe vor dem Hintergrund der aktuellen Problemstellungen des Stationierungskonzeptes der Bundeswehr vom Oktober 2011 und dem Abzug der Britischen Streitkräfte aus Niedersachsen. Erfahrungen aus der Konversion von Flächen, die von alliierten Streitkräften genutzt wurden, fließen in die Arbeitshilfe ein.

Die Arbeitshilfe baut dabei auf dem grundlegenden Verständnis auf, dass nur ein gemeinsames, zielgerichtetes und faires Zusammenwirken des Grundstückseigentümers, 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, Ländern und kommunalen Gebietskörperschaften abgestimmt erfolgen.

1. Freigabeverfahren

Entscheidend für die potenzielle Freigabe einer Liegenschaft ist die Aufgabeerklärung des Bundesministers der Verteidigung, welcher vorab eine mögliche militärische Weiternutzung, ggf. unter Einschätzung eines NATO-Folgebedarfs, abschließend geprüft hat.

Bei der Freigabe ehemals militärisch genutzter Liegenschaften ist das Verwertungsverfahren der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG) zu beachten, bevor die kommunale Planungshoheit greifen kann. 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 Umwidmung 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 BauGB. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung greift 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.

Mit der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung kann eine Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit über die bisher militärisch genutzten Grundstücke grundsätzlich unbeschränkt wie im übrigen Gemeindegebiet bestimmen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).

Es empfiehlt sich die Überplanung einer militärischen Anlage im Wege einer qualifizierten Rahmenplanung, einer gemeindlichen Bauleitplanung oder durch städtebauliche Entwicklungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig einzuleiten (z. B. Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, interkommunale Abstimmung). Dies ist auch schon möglich, wenn die Aufhebung der militärischen Zweckbestimmung erst bevorsteht. 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 zu bedenken, dass damit Verkehrswertsteigerungen verbunden sein können.

Für die Umwidmung ehemals militärisch genutzter Flugplätze in Zivilflugplätze gelten Besonderheiten. Hier sind unterschiedliche Fallgestaltungen zu bewerten: Nur sofern das Bundesministerium der 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.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)

Der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind durch das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG) vom 9. Dezember 2004 (BGBl. IS. 3235) liegenschaftsbezogene und sonstige Aufgaben der vormaligen Bundesvermögensverwaltung übertragen worden. Zu den liegenschaftsbezogenen Aufgaben gehören nach § 1 Absatz 1 BlmAG insbesondere die Verwaltung von Liegenschaften, die von Dienststellen der Bundesverwaltung zur Erfüllung ihrer Aufgaben genutzt werden (Dienstliegenschaften) und die Veräußerung des nicht betriebsnotwendigen Vermögens. Ziel der BlmA ist es, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern.

Die BlmA als zuständige Bundesbehörde für die Verwertung der vom Bund nicht mehr benötigten Bundesliegenschaften (Kasernen, Wohnungen, Übungsplätze) hat im Februar 2012 angekündigt, dass bis zum Sommer 2012 absehbar sein wird, wann die betroffenen Liegenschaften konkret aufgegeben werden. Erklärtes Ziel der BlmA ist, die kommunalen strukturpolitischen und städtebaulichen Entwicklungsziele mit dem Verwertungsinteresse der BlmA in Einklang zu bringen (Ansprechpartner der BlmA für Niedersachsen siehe S. 33).

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 – insbesondere in den Ballungsräumen – sehr häufig zumindest auf längere Sicht zu bejahen sein.

Wesentlich anders kann die Situation im ländlichen Raum sein, insbesondere bei militärischen Anlagen, die abgesetzt von Ortschaften liegen. Hier wird sich vor allem bei Anlagen, die aus nur wenigen Gebäuden bestehen (z. B. Radarstationen, Munitionslager) sowie bei – im Verhältnis zur Standortgemeinde – besonders großen Kasernenanlagen 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.

Klärung Bestandsschutz

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 21.11.2000, Baurecht 610/2001) 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 gemäß § 37 BauGB oder eines die Zustimmung ersetzenden Verfahrens nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes errichtet worden ist.

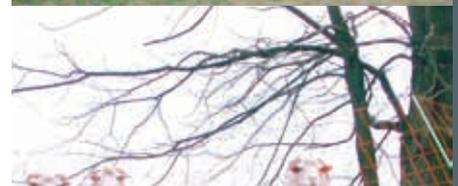
Aus Bundesrecht ergibt sich nicht, dass die Rechtmäßigkeit einer bauaufsichtlichen Beseitigungsanordnung bei der ehemals militärisch genutzten Anlage – auch im Hinblick auf die Ermessensausübung – nach anderen Regeln und Grundsätzen zu beurteilen ist als bei sonstigen baulichen Anlagen, deren Nutzung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

Das bedeutet, dass – ggf. auf Anregung der Kommune hin – abzuklären ist, ob eine Beseitigungsanordnung in Betracht kommt. Dabei handelt es sich um eine Entscheidung, die soweit ihre Voraussetzungen nach der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Ermächtigungsgrundlage gegeben sind, nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände des Einzelfalls zu treffen ist. Beispielsweise 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 – ggf. auch teilwei-

se – 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 den Kapiteln 6 und 7 hingewiesen.

Munitionsdepot Sachsenhagen: Das Munitionsdepot war siedlungsstrukturell nicht eingebunden und im Flächennutzungsplan als Waldfläche im Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Jede Folgenutzung musste sich in den Landschaftsraum einfügen und durfte im Grundsatz keine Mehrbelastung gegenüber der militärischen Vornutzung ausweisen.



3. Kommunale Planungshoheit und Verwertungsinteresse des Bundes

Nach der Liegenschaftsfreigabe werden beim Verwertungsprozess vielfach Interessenunterschiede zwischen der planenden Kommune und der veräußerungsbereiten Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) deutlich. Die BImA strebt im Rahmen einer schnellen Verwertung der Liegenschaft i. d. R. eine „Berücksichtigung des Erwerbsinteresses des Landes oder der Kommune“ an. Sie ist vielfach zur Erstellung von Nutzungsalternativen – oft mit interessierten Investoren – bereit oder zielt auf marktnahe Ausschreibungen ab.

Bei dieser Vorgehensweise wird oftmals nicht beachtet, dass es ausschließlich die Entscheidung der Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit ist, wie und wann die freigegebene Fläche zukünftig genutzt wird. 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 nicht konsensualen Vorgehens des Grundstückseigentümers frühzeitig und mit Nachdruck ihre Rechtsposition klar macht, sich jedoch auch konstruktiv einer sinnvollen zukünftigen Nutzung der Flächen nicht verschließt.

Zuerst hat die Kommune zu prüfen, ob überhaupt ein Bedarf für eine Folgenutzung besteht. Dabei kann es eine Hilfe für die Kommune sein, dass die BImA grundsätzlich bereit ist, Unterstützung zu leisten, im Bedarfsfall u.a. durch die finanzielle Beteiligung an Machbarkeitsstudien oder Nutzungskonzepten bis hin zur Bauleitplanung oder durch Beteiligung an einzelnen Standortentwicklungsmaßnahmen zur Förderung künftiger Nutzungsmöglichkeiten. Insbesondere bietet die Bundesanstalt

den Kommunen den Abschluss von Konversionsvereinbarungen an, in denen alle Themen rund um die zivile Nachnutzung der Liegenschaften angesprochen werden.

Als Folgenutzung kann auch eine Renaturierung der Fläche in Betracht kommen. Diese Möglichkeit kann bei peripher gelegenen Liegenschaften durchaus auch im Sinne der BImA sein, wenn diese aufgrund anderweitiger Flächenbeanspruchungen Ausgleichsflächen 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 durch die Konkurrenz anderweitiger ziviler Brachflächen eine Übersättigung des Flä-

chenmarktes 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, die Unterstützung des Landes in Anspruch zu nehmen (insbesondere Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten aus dem Aktionsplan, Beratung durch den Konversionsbeauftragten) und in Abstimmung mit der BImA eine Nachfolgenutzung einzuleiten.

Camp Reinsehlen/ Schneverdingen: Der attraktive Landschaftsraum und Kontakte zu Investoren, die ein „Zentrum für ökologische Konversion im Camp Reinsehlen“ errichten wollten, führten zu ersten Verkaufsverhandlungen zwischen Stadt und dem damaligen Bundesvermögensamt. Das Nutzungskonzept erhält den attraktiven Landschaftsraum und bindet ihn ein in die touristische regionale Naherholung. Das Projekt ist noch nicht ganz abgeschlossen.



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 Alteigentümers Bund außer Acht zu lassen. In den Fällen, in denen Kommune und Bund unterschiedliche Ziele verfolgten und insbesondere die Machbarkeit unter ökonomischen Gesichtspunkten verschieden beurteilten, kam es zu erheblichen Zeitverzögerungen und auch zum Scheitern von Vermarktungszielen. Die Kommunen mussten dann ihre rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, damit keine unerwünschten Entwicklungen auftraten.

Der Bund ist bestrebt, ehemalige Militärliegenschaften in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Kommunen und Investoren so schnell wie möglich einer zivilen Anschlussnutzung zuzuführen. Dabei verfügen die Kommunen auf Grund ihrer Planungshoheit über das wesentliche Instrument zur Steuerung der Umnutzungsplanungen. Als Planungsträger haben sie es in der Hand, selbst oder mit Unterstützung des Bundes, der Länder und von Investoren, Nutzungsvorstellungen zu entwickeln und in Planungsrecht umzusetzen, das die Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Region einbezieht. Es besteht daher ein gemeinsames Interesse an kooperativer

Zusammenarbeit. Schlanke Zuständigkeitsregelungen, finanzielle Unterstützungen, bewährte Verwertungsmodelle und flexible Kaufpreisfälligkeiten sind wesentliche Eckpfeiler des wirtschaftlichen Handelns.

Wichtig ist es aus der Sicht des Landes, 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 Städte und 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 Wiederbelegung 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 Militärfächen spielen die Aufbereitungskosten der Flächen, insbesondere

re 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 Untersuchungen zu (möglichen) Bodenverunreinigungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt werden. Eine frühzeitige Abstimmung des Untersuchungsprogramms und eine gemeinsame Bewertung der Ergebnisse vermeiden 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

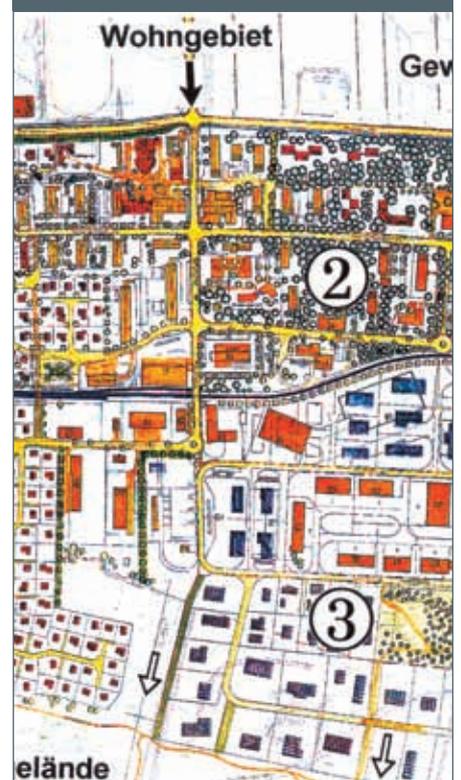
für die Bewertung einschließlich der einvernehmlichen Definition der anzustrebenden Nutzungsarten sowie das zu wählende Bewertungsverfahren am Anfang vereinbart werden. Eine schrittweise Besprechung des Untersuchungsauftrages, von ersten Zwischenergebnissen bis zur abschließenden Bewertung, vermindert 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. Eine Beteiligung des Konversionsbeauftragten der Landesregierung bietet sich hier an. Dadurch lässt sich eine neutrale und zugleich sach- und zielorientierte Gesprächsführung gewährleisten, die Voraussetzung für einen

Fortschritt in der Sache ist. Fördermittel können z. B. im Rahmen der Städtebauförderung für eine Moderation laufender Maßnahmen bereitgestellt werden.

- 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, in der Region, im jeweiligen 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.

Von-Goeben-Kaserne/ Stade: Auf der Basis des Städtebaulichen Rahmenkonzeptes wurde 1996 ein Grundlagenvertrag zwischen der Stadt Stade und dem damaligen Bundesvermögensamt Soltau geschlossen, in dem die Vertragspartner sich verpflichteten bis zum Jahr 2001 gemeinsam zu handeln, zu vermarkten und die Finanzierung der Erschließung durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zu sichern. Das Projekt ist weitgehend abgeschlossen.



5. Altlasten

Es empfiehlt sich besonders die Frage, ob und ggf. welche Schadstoffe sich im Boden einer Konversionsfläche befinden, so früh wie möglich und jedenfalls im Zusammenhang mit den Überlegungen zur Nachfolgenutzung abzuklären. Art und Umfang von Bodenverunreinigungen, die Höhe der Kosten für die Altlastenbeseitigung sowie das Verhalten des Bundes als bisheriger Eigentümer und Nutzer sind bedeutsam für die Entscheidung der Kommune, welche Nachfolgenutzung angestrebt werden soll.

Die Behandlung von ehemaligen militärischen Liegenschaften stellt sowohl die Kommunen bei der Bauleitplanung als auch die unteren Bodenschutzbehörden bei der Abarbeitung von Kontaminationsfragen vor erhebliche Herausforderungen. Dabei sind vor allem die Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

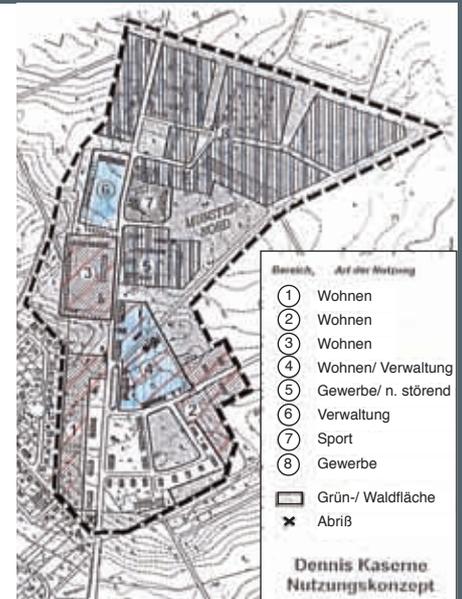
Die Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU hat am 26.09.2001 den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ beschlossen.

Grundsätzlich ist der Bund bei der Behandlung von Altlasten ebenso zu behandeln wie alle anderen Grundstückseigentümer und Verursacher. Im Zusammenhang mit der Abgabe der Immobilie spielen hoheitliche Aufgaben des Bundes keine Rolle. Vielmehr stehen fiskalische Interessen des Bundes im Vordergrund. Gemäß den allgemeinen Regelungen des Bodenschutzes gilt Folgendes:

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so soll die zuständige Behörde – ggf. auf Anregung der Kommune – die geeigneten Maßnahmen zur Ermittlung des Sachverhalts ergreifen (§ 9 Abs. 1 S. 1 BBodSchG).

Die untere Bodenschutzbehörde hat eine „orientierende Untersuchung“ i.S.d. § 2 Nr. 3 BBodSchV durchzuführen, um festzustellen, ob „auf Grund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast“ besteht. Ohne einen solchen hinreichenden Verdacht sind Untersuchungsanordnungen i.S.d. § 9 Abs. 2 S. 1 BBodSchG gegen Dritte unzulässig. Die zuständige Behörde muss die orientierende Untersuchung auf eigene Kosten durchführen bzw. durchführen lassen.

Allerdings können im Einzelfall schon zu Beginn der Befassung von Bodenschutzbehörde und planender Gemeinde Erkenntnisse vorliegen, die einen „hinreichenden Verdacht auf Grund konkreter Anhaltspunkte“ begründen. Dies kann beispielsweise an Sprengplätzen der Fall



Dennis-Kaserne/ Munster: Auf dem Übungsplatz der Kaserne wurden 1985 ca. 40.000 Tonnen schwach- und mittelbelastete Böden festgestellt und zunächst auf Halden zwischengelagert. Inzwischen wurde auf dem Kasernengelände ein Entsorgungszentrum für chemische Kampfstoffe und für damit kontaminierte Materialien geschaffen. Das Projekt ist mittlerweile abgeschlossen.

sein oder wenn bereits sprengstofftypische Verbindungen im Grundwasser festgestellt wurden. Insoweit ist die orientierende Untersuchung als erster Schritt entbehrlich.

Angesichts der Vielzahl von Verdachtsfällen, die von den unteren Bodenschutzbehörden in Niedersachsen erfasst wurden, können diese die nötigen orientierenden Untersuchungen nur nach und nach abarbeiten. Vor diesem Hintergrund kann es im Einzelfall zur Beschleunigung der Bearbeitung führen, wenn sich interessierte Dritte (z. B. der veräußerungswillige Eigentümer) an der orientierenden Untersuchung beteiligen.

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 die Kosten der Untersuchung i.S.d. § 9 Abs. 2 BBodSchG (Detailuntersuchung nach § 2 Nr. 4 BBodSchV) zu tra-

gen. Der Bund kann insb. als Verursacher, Eigentümer oder Voreigentümer zu den in § 4 Abs. 3, 5 und 6 BBodSchG genannten Personen gehören.

Hinsichtlich der Kostentragung wird im Übrigen auf § 24 Abs. 1 BBodSchG verwiesen.

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 planende Kommune und die untere Bodenschutzbehörde hinsichtlich eines Altlastenverdachts Klarheit verschaffen, insb. soweit dieser die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berührt (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) oder Risiken für das Grundwasser bestehen. Damit ist die Gefahrerforschung regelmäßig vom Bund (mit) veranlasst und liegt in seinem wirtschaftlichen Interesse. Dies lässt erwarten, dass die Kommunen in diesen Fällen eine (ggf. teilweise) vertragliche Übernahme der Kosten vorab vereinbaren, sofern Untersuchungsmaßnahmen benötigt werden, die über das nach § 9 Abs. 2 BBodSchG Gebotene hinausgehen.

Es ist von großer Bedeutung, dass eine belastbare Beurteilung der Bodenschutzbehörde erfolgt,

- ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt,
- wie diese ggf. beschaffen ist und
- welche Sanierungsmaßnahmen und/oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen erforderlich sind.

Bei schwierigeren Fallgestaltungen kommt eine Beteiligung des LBEG als beratende Bodenschutz-Fachbehörde in Betracht. Auf der Basis dieser fachlichen Prüfungen ist zu klären, wer die nötigen Sanierungsmaßnahmen durchführt.

Die untere Bodenschutzbehörde und der Träger der Bauleitplanung sollten Wert darauf legen, dass der Bund vor der Veräußerung einer Konversionsfläche seinen Pflichten zur Untersuchung und ggf. Sanierung nach dem BBodSchG nachgekom-

men ist. Inwieweit hierbei auf eine sensiblere Nachnutzung als eine Gewerbefläche hingearbeitet wird, ist durch Vereinbarungen unter den Beteiligten (Bund, Erwerber, Träger der Bauleitplanung, Bodenschutzbehörde) zu klären.

Nach heutigem Stand ist die Altlastenfrage dann beherrschbar, wenn Art, Umfang und Kosten sorgfältig ermittelt werden und der Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr unter Berücksichtigung der geplanten Nachnutzung vom Verantwortlichen (i.d.R. dem Bund) befriedigt wird. Inwieweit sich ein Flächenerwerber an den Maßnahmen beteiligt, die für eine gefahrlose Nachnutzung entsprechend der Bauleitplanung erforderlich sind, bleibt seiner freiwilligen Entscheidung überlassen. Sollten sich nicht alle Fragen zufriedenstellend klären lassen, sollten die Kommunen und Private von einem Flächenerwerb Abstand nehmen.

6. Baugenehmigungspflicht

Die zivile Nutzung einer ehemals militärischen Liegenschaft (auch durch den Bund) ist in aller Regel eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Dies gilt auch für Zwischennutzungen, z. B. die Vermietung einer Halle an einen gewerblichen Betrieb.

Die Erwerber ehemals militärisch genutzter Liegenschaften sollten insoweit vor dem Erwerb grundsätzlich mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde klären, ob und ggf. welche baulichen Nutzungen möglich sind.

Die ursprüngliche Nutzung der militärischen Anlagen erfolgte in der Regel in materiell legaler Weise. Wegen ihrer besonderen öffentlichen Zweckbestimmung (Landesverteidigung) durften Anlagen der alliierten Streitkräfte insbesondere in Abweichung von den §§ 34, 35 BauGB errichtet werden. Soweit nicht von einer

rechtlich möglichen nachfolgenden militärischen Nutzung durch den Bund oder andere Nato-Bündnispartner Gebrauch gemacht wird, endet der Bestandsschutz für die militärischen Anlagen mit der endgültigen Nutzungsaufgabe, die ohne ein förmliches Entwidmungsverfahren erfolgen kann.

Wohnanlagen:

Wenn eine bisher von Militärangehörigen genutzte Wohnanlage außerhalb eines eigentlichen Kasernengeländes (Housing Area) nunmehr der Allgemeinheit zu Wohnzwecken offen steht, ändert sich zwar an der Nutzung „Wohnen“ nichts. Allerdings ist nach Eiding/Nickel („Die planungsrechtliche Situation von Konversionsflächen – Bestandsschutz ja oder nein“ ; NVwZ 2011, S. 339) Folgendes zu berücksichtigen: Von einer vormaligen „Zulassungsentscheidung“ und damit vom (formellen und) materiellen Bestands-

schutz nicht gedeckt, ist eine (neue) Nutzung, welche die jeder Nutzung eigene tatsächliche Variationsbreite (der bisher ausgeübten Nutzung) überschreitet, d. h. wenn der neuen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine andere Qualität zukommt. Dies trifft für das Verhältnis zwischen „militärischem Wohnen“ und „zivilem Wohnen“ zu; diese Nutzungen können nicht gleichgesetzt werden. Denn die dabei jeweils einzuhaltenden bzw. die tatsächlich verwirklichten Standards sind nicht die gleichen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Anforderungen an die Erschließung und die Umweltschutzbelange (z. B. Immissions- und Klimaschutz). Zu denken ist dabei etwa an den Ausbau der Erschließungsstraßen, um die der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsnutzungen und Dienstleister in ein künftiges Wohngebiet, das den Ansprüchen an eine zivile Wohnnutzung genügt, zu integrieren. Derartige Qualitätsunterschiede können nach der Rechtsprechung des BVerwG ohne Weiteres Anknüpfungspunkt für die Annahme einer Nutzungsänderung sein.

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 vorhande-

nen Bebauung her selbst die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllen.

Es 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 Maßstab bildende 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.: 4C6.01) 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 wurde, Kindergarten, Verwaltung, ggf. auch eine gewerbeähnliche Nutzung, soweit sich dies nicht als „Fremdkörper“ im Sinne der Rechtsprechung zu § 34 BauGB darstellt) eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB in Betracht kommt. 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.

Mögliche unterschiedliche Sichtweisen hinsichtlich der „vergleichbaren Zwecken dienenden Nutzungen“ und des Bestandschutzes für die zivile Nachnutzung militärischer Gebäude müssen zwischen den Akteuren abgestimmt werden.

Tofrek Barracs/ Hildesheim: Im Zuge der zügigen Vermarktung des Geländes wurden Einzelgenehmigungen nach § 34 BauGB ausgesprochen. Nicht zuletzt aufgrund des zeitgleich durchgeführten Bebauungsplanverfahrens konnten die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens vermittelt und zur Grundlage der Baugenehmigungen werden. Damit war eine Planungssicherheit für alle Investoren gegeben, die auf den Erhalt des Gebietscharakters Wert legten.



8. Zwischennutzung und zivile Mitbenutzung von Militärflächen

Um konkrete Investitionschancen auf absehbar freiwerdenden Militärflächen 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.

Soweit nicht ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht, können solche Vorhaben unter Umständen zugelassen werden, wenn

- das Vorhaben bauplanungsrechtlich z. B. auf Grund einer Befreiung vertretbar ist; bei befristeten Nutzungen werden Genehmigungen unter erleichterten Voraussetzungen erteilt werden können,
- im Übrigen andere öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen und
- das Einvernehmen der Kommune besteht.

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 Vereins, 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.

Auch zivile Zwischennutzungen sind in aller Regel baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderungen (vgl. Nr. 6). Sie sollten grundsätzlich nur befristet und höchstens für 3 Jahre zugelassen werden. Die Kommunen haben insbesondere die Möglichkeit, im Rahmen der planungs-

rechtlichen 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 Ziel führend. Im Rahmen einer Vereinbarung können im Bedarfsfall auch die Auswirkungen von Wert steigernden 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.

Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann in einem Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

In beiden Fällen soll die Folgenutzung von Anfang an festgesetzt werden.

Diese Vorschrift wurde erstmals 2004 mit dem EAG Bau eingeführt und kann in städtebaulichen Sondersituationen auch als Instrument zur planungsrechtlichen Regelung von Zwischennutzungen eingesetzt werden.

§ 9 Abs. 2 ist darauf gerichtet, die sich aus den Festsetzungen ergebende Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne einer Befristung oder auflösenden/ aufschiebenden Bedingung zu modifizieren.

Befristete Festsetzungen schaffen „Baurecht auf Zeit“. Dies kommt auch mit Blick auf die berechtigten Interessen der betroffenen Grundeigentümer regelmäßig nur dann in Betracht, wenn feststeht, dass entweder bestimmte Nutzungen von vornherein nur für bestimmte Zeit ausgeübt werden sollen, weil der Nutzungszweck

nur vorübergehender Art ist oder eine bestimmte Nutzung erst in Zukunft aufgenommen werden soll, etwa wenn die Realisierung bestimmter Voraussetzungen noch einer bestimmten Zeit bedarf. Für einen absehbaren Zeitraum bis zur Aufnahme dieser Nutzung kann eine zulässige Zwischennutzung festgesetzt werden, um dem Eigentümer temporäre Verwertungsmöglichkeiten zu geben und zu verhindern, dass das Areal brach fällt.

Bedingte Festsetzungen - seien sie auflösend oder aufschiebend - müssen hinreichend bestimmt, ihr Eintritt hinreichend sicher und ihr Eintreten muss in der Regel vom Eigentümer zumindest in gewissem Umfang beeinflussbar sein. Solche bedingten Festsetzungen können insbesondere ein denkbares Mittel sein, um militärische Areale mit einer künftigen Nutzung unter der aufschiebenden Bedingung des Wirksamwerdens der Freistellung zu überplanen.

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 (Vorhabenträger) 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 BauNVO vorgesehen sind, erlaubt.
- Einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Vorhaben- 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.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen kann auch das Instrument des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Betracht kommen, das durch die BauGB-Novelle 2007 eingeführt wurde, um Planungsverfahren beschleunigt durchführen zu können.

Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Sie haben das Ziel, innerhalb des Siedlungsbereiches brachgefallene Flächen wieder bzw. anders nutzen zu können. Hierzu können insbesondere auch ehemals militärisch genutzte Areale zählen.

Die dadurch erfassten Bereiche beschränken sich nicht zwangsläufig auf die Bereiche, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist nicht entscheidend, ob diese Flächen bauplanungsrechtlich nach § 34 oder nach § 35 BauGB zu beurteilen wären. Vielmehr kommt es darauf an, ob sie aufgrund der (noch) vorhandenen baulichen Anlagen als Bestandteil des – im weiteren Sinn – besiedelten Bereiches erscheinen.

Eine Überplanung nach § 13a BauGB scheidet jedenfalls dann aus, wenn die frühere bauliche Nutzung vor Ort nicht mehr als solche erkennbar ist.

Diese für ein sogenanntes „Flächenrecycling“ in Betracht kommenden Areale müssen regelmäßig in den übrigen besiedelten Bereich eingebunden sein und ihm zugehörig erscheinen.

Isoliert im Außenbereich gelegene, brachgefallene Flächen scheidet für eine Überplanung in der Regel aus, es sei denn, sie erreichen ihrerseits solche Dimensionen, dass sie – wenn sie weiterhin bauliche genutzt werden können – bereits für sich

genommen als Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB zu qualifizieren wären.

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 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 Erschließungs- bzw. von Modernisierungsmaßnahmen),
- Finanzierungsverpflichtungen und deren Absicherung durch Private, Sanktionen,
- Altlastenbeseitigung ,

- Vorkaufsrecht der Kommune bei Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte,
- Steuerungsvereinbarungen zwischen den Beteiligten und
- 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 Steuerungs Aufwand erkennbar ist. Als Gesamtmaßnahme zur städtebaulichen Erneuerung im Rahmen der Städtebauförderung kommt insbesondere die Stadtumbaumaßnahme nach §§ 171 a – 171 d BauGB in Betracht, die auch als städtebauliche Sanierungs- (§§ 136 – 164 BauGB) oder Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 – 171 BauGB) durchgeführt werden kann. 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 Voruntersuchungen zu fassen, um Wertsteigerungen im Hinblick auf den entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert auszuschließen.

In der Regel reicht das Instrument der Stadtumbaumaßnahme oder der Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (insbesondere bei erheblichen Funktionsverlusten oder Funktionsschwächen) 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 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.

Bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Stadtumbaumaßnahmen kann die Umsetzung der Konversion durch Finanzhilfen der Städtebauförderung erleichtert werden. Auf den Leitfaden der ARGEBAU zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ wird verwiesen.

10. Verwertungsmodelle für die Entwicklung von Liegenschaften

Die Bewältigung der Konversion erfordert eine integrierte Verwertungs politik. In diesem Rahmen haben sich aufgrund der in den letzten Jahren gesammelten Erfahrungen folgende Verwertungsmodelle in der Praxis bewährt, 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.

Auch eine Kombination einzelner Modelle ist möglich und führt zu einem angemessenen Interessenausgleich der Vertragsparteien.

Bestehen weder anderweitiger Bundesbedarf noch Rückerwerbsansprüche, wird die Bundesanstalt die Verwertung der Liegenschaft vorbereiten. Hierbei steht der Verkauf im Vordergrund. Eine Vermietung kann als Zwischenlösung in Betracht kommen, solange ein sofortiger Verkauf aus wirtschaftlichen Gründen im Einzelfall nicht geboten ist. Vorrangig wird von dem offenen Angebot auf dem Immobilienmarkt (Insertion) Gebrauch gemacht.

Die Insertion erfolgt durch Veröffentlichungen in regionalen und/oder überregionalen Tageszeitungen sowie im Internet unter der Adresse www.bundesimmobilien.de.

Dieses Verfahren ist nicht identisch mit dem bei der Vergabe öffentlicher Aufträge im Sinne der Vergabevorschriften anzuwendenden Ausschreibungsverfahren. Vielmehr handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die Bundesanstalt behält sich die Entscheidung darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird.

Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen nach dem IV. Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfolgt die Vermarktung im Rahmen eines EU-weiten Vergabeverfahrens.

Neben diesen Modellen besteht die Möglichkeit, den Ländern und Gemeinden zur Erfüllung der ihnen unmittelbar obliegenden Aufgaben Grundstücke zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu veräußern.

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.

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.

Der Bund als Eigentümer (Modell 1):

Die BImA bleibt Eigentümer, die Kommunen führen die Erschließung und Entwicklung durch. Hierzu schließt die BImA mit den zuständigen Kommunen einen Städtebaulichen Vertrag, wonach sich die BImA an den Erschließungs- und Entwicklungskosten auf der Grundlage eines abgestimmten Planungs- und Baurechts sowie entsprechender Kosten- und Erlösprognosen beteiligt.

Die BImA ermöglicht im Einzelfall Zahlungserleichterungen, wie z. B. ein Hinausschieben der Kaufpreisfälligkeit oder die

zinspflichtige Stundung des Kaufpreises über mehrere Jahre mit moderaten Zahlungen.

Sofern ein Verkauf vor Planungsreife erfolgt, können planungsbedingte Wertsteigerungen oder –minderungen gegenüber den bei Vertragsschluss angenommenen Nutzungsmöglichkeiten durch Nachzahlungs- oder Erstattungsverpflichtungen ausgeglichen werden.

Öffentlich - private Modelle - PPP (Modell 2):

Die BImA verkauft an private Investoren, die ihrerseits über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit den Kommunen die Entwicklungsverpflichtungen übernehmen. Dabei wird der Kaufpreis im Bieterverfahren auf der Grundlage künftiger Nutzungsvorstellungen der Kommunen unter Berücksichtigung u.a. von Freilegungs-, Erschließungs- und Vermarktungskosten ermittelt. Vorhandene Unsicherheiten werden durch Risikoabschlüsse berücksichtigt. Damit beteiligt sich die BImA im Sinne einer angemessenen Chancen-Risikoverteilung an den Kosten des Investors.

Dieses Modell erfordert den höchsten Akquisitionsaufwand und ist auch wegen seiner technischen Anforderungen sowie aufwändigen 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 und Kommune – 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.. Eine Beteiligung der Kommune an Risiken durch Altlasten sollte nur in Betracht gezogen werden, soweit eine sensiblere Nutzung als eine Gewerbefläche angestrebt wird und dem Investor eine Kosten- Risikotragung nicht zugemutet werden kann. 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 Entwicklungsmaßnah-

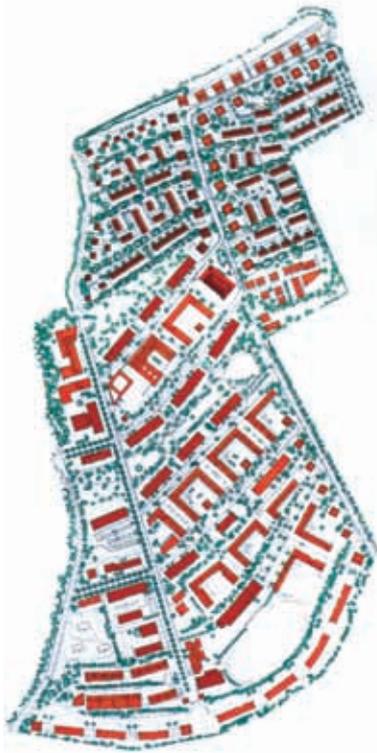
men von der Kommune selbst oder über kommunalnahe Gesellschaften. Um der Kommune die Umsetzung ihrer Entwicklungsvorstellungen zu ermöglichen, wird der Flächenerwerb über Zwischenfinanzierungen realisiert. Die Kommune soll jedoch im Rahmen eines überschaubaren Entwicklungszeitraums Grundstücke an Dritte weiter veräußern.

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

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 in Form sogenannter „Baulasten“ oder dinglicher Sicherungen im Grundbuch sicherstellen, die über einen Bebauungsplan nicht möglich wären.

Bewertung der Einsatzmöglichkeiten der drei Grundmodelle:

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.



Zietenkaserne/ Göttingen: Da der kommunale Haushalt eine Finanzierung des Gesamtvorhabens nicht zuließ, wurde nach einem Finanzierungs- und Managementmodell gesucht, das unter Wahrung der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen eine zeitnahe und wirtschaftlich tragfähige Konversion des ca. 40 ha großen Kasernenareals ermöglichte. Es wurde die Gründung eines Konsortiums, das für Erwerb und Entwicklung zuständig ist, auf der Grundlage einer Public-Private-Partnership beschlossen. Die Stadt ist durch ihre Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung mbH Göttingen (GWG) in dem Konsortium vertreten.

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 Gebrauchtimmobiliengangebot 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 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 zeitauf-

wendig. 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. Auch in Zukunft dürfte dieses Modell nachgefragt werden. 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 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.

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.

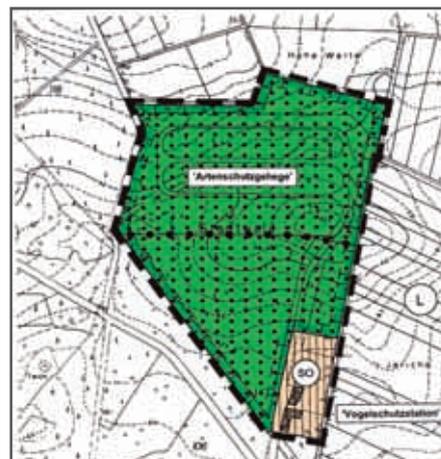
11. Grundsätze der Wertermittlung und Preisbildung

- Bundeseigene Grundstücke dürfen grundsätzlich nur zum vollen Verkehrswert verkauft werden (§ 63 Abs. 3 BHO). Der volle Verkehrswert wird entweder gutachterlich nach der Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung und den dazu ergangenen Richtlinien oder durch Einholung von Kaufpreisangeboten auf dem offenen Immobilienmarkt per Insertion ermittelt.
- Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 beschlossen, dass die BImA an Gebietskörperschaften sowie an privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, die in deren Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung der Bundeswehr oder der Alliierten Streitkräfte stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußert („Erstzugriffsrecht“). Der Kommune steht das Erstzugriffsrecht nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BImA erklärt, dass der Erwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der sie gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“). Dazu ist erforderlich, dass der Vertretungsbefugte der Kommune (i.d.R. der Bürgermeister/die Bürgermeisterin) deren grundsätzliches und begründetes Erwerbsinteresse innerhalb eines Zeitraums von in der Regel sechs Monaten gegenüber der BImA schriftlich erklärt, nachdem die Kommune von der BImA schriftlich über die anstehende Freigabe unterrichtet, auf die Möglichkeit des Erstzugriffs hingewiesen und ihr die Besichtigung der Liegenschaft sowie Einsichtnahme der verfügbaren Pläne und Unterlagen angeboten wurde. Sobald die künftig planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung hinreichend konkretisiert ist, z. B. durch Vorlage eines Nachnutzungskonzeptes, aus dem sich alle wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten zivilen Nutzung ergeben, veranlasst die BImA die Ermittlung des vollen Wertes im Sinne der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, eines Sachverständigen in der Regel der BImA oder eines von der BImA beauftragten Gutachters. Das Ergebnis der Wertermittlung wird der Kommune schriftlich mitgeteilt. Die Option auf den Erstzugriff verfällt, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für die Kommune bindenden) Grundstückskaufvertrages geführt haben. Das gesamte Verfahren (ab Ausübung des Erstzugriffsrechts durch die Kommune bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages) soll einen Zeitraum von regelmäßig zwei Jahren nicht überschreiten.
- 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.bundesimmobilien.de) verbreitet.
- Ein Verkauf auf der Grundlage einer Wertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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.
- Die Kommunen sind aufgrund ihrer und der Haushaltsbestimmungen der Länder daran gehalten, beim Erwerb von Grundstücken grundsätzlich den Verkehrswert zu Grunde zu legen, der regelmäßig nach den Grundsätzen der ImmoWertV 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 Bestandsschutzes für bestehende bauliche Anlagen sowie der maßgeblichen 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 aufgrund sogenannter externer Effekte bis zum Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, müssen berücksichtigt werden. Soweit von Vergleichspreisen unbebauter 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 ImmoWertV 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.
- Sofern für die Immobilie ein nicht abgearbeiteter Altlastenverdacht besteht (s. Kap. 5) steht dies einer belastbaren Wertermittlung entgegen. Zumindest

wäre ein entsprechender Vorbehalt erforderlich (vgl. § 6 Abs. 5 ImmoWertV). Wenn ein Sanierungsbedarf konkret beschrieben werden kann und die Sanierungsmaßnahmen noch nicht ausgeführt sind, besteht eine entsprechende Wertminderung im Vergleich zur sanierten Fläche.

- 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 Gemeinbedarfszweck 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 aufgrund 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.



Munitionsdepot/ Sachsenhagen: Konsensuales Ziel der Gemeinde Sachsenhagen war die Einrichtung einer Wildtier- und Artenschutzstation auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots. Über entsprechende Festsetzungen im Flächennutzungsplan wurden andere Formen der Nachnutzung ausgeschlossen. Durch diesen Schritt der Gemeinde wurden die Grundstückspreisverhandlungen mit dem Bund entscheidend mitbeeinflusst

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 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 höchsten Preis für die Brache bietet. Die Kommunen können durch geeignete Umsetzungsstrategien (vgl. Nr. 10) und die Wahl des richtigen Planungsinstrumente (z. B. städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme) lenkend zugunsten 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 nicht unnötig erhöht. Mit dem sog. Ein-

leitungsbeschluss 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 Folgekosten. 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 stadtentwicklungs-

politische 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 / StBauFG (seit 1971) 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 ggf. 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 durch 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.

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? Insbesondere das Städtebauförderungsprogramm ist ein geeignetes Finanzie-

rungsprogramm, um eine städtebauliche Konversion in Gang bringen und stadtverträglich gestalten zu können. Welche Kosten durch Finanzhilfen der Städtebauförderung mitgetragen werden können, ist in den jeweiligen Städtebauförderungsrichtlinien der Länder geregelt. Die wichtigsten Grundsätze als Voraussetzung einer Förderung sind:

- Die Konversion dient als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme der von der Kommune geplanten Stadt- oder Ortsentwicklung.
- Die Konversionsmaßnahme ist in das entsprechende Förderprogramm aufgenommen.
- Die Fördermittel sind nachrangig (subsidiär) gegenüber anderen fachlich zuständigen Programmen einzusetzen. Vor einer Förderung sind daher alle anderen Einnahmen (optimale Wertabschöpfung, andere staatliche Förderprogramme) auszuschöpfen, die sich aus der Anwendung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen ergeben, die auch Voraussetzung der Förderung sind.

Munitionsdepot/ Rheden: Voraussetzung für den Kauf und die Übernahme des Geländes durch einen privaten Investor war die Planungssicherheit für die angestrebte gewerbliche Nutzung. Durch einen Planungsverbund der drei beteiligten Gemeinden Dickel, Wetschen und Rethen konnten Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanverfahren zu einem schnellen Abschluss gebracht werden.



Was wird mit welchem Ziel gefördert?

- Planung der Konversion
 Untersuchungen und Planungen, die auch über das Gebiet selbst hinausreichen können, müssen von Anfang an als Teil eines integrierten Handlungskonzeptes angelegt, also mit Überlegungen zur Finanzierung und Steuerung eng verknüpft sein. Die erstmalige Erstellung dieses Konzeptes ist in Niedersachsen nicht förderfähig. Im Rahmen seiner Fortschreibung werden Untersuchungen und Planungen (von Befunduntersuchungen bis hin zu Städtebau- und Bauwettbewerben sowie Machbarkeitsstudien), die für eine sinnvolle Gebietsentwicklung, für Planungssicherheit und Investitionsbereitschaft nötig sind, gefördert.
- > Nicht förderfähig sind Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen, die der Bund als (Vor-) Eigentümer oder Verursacher von Bodenverunreinigungen nach dem BBodSchG durchzuführen hat (s. Kap. 5).
- > Die BlmA fördert die Baureifmachung ehemaliger militärisch genutzter Flächen u. a. durch die finanzielle Beteiligung an städteplanerischen Voruntersuchungen bis hin zur Bauleitplanung und beteiligt sich an einzelnen Standortentwicklungsmaßnahmen. Dabei erwartet sie die Refinanzierung ihres Kostenanteiles durch entsprechend höhere Verwertungserlöse. Ferner beteiligt sich die BlmA an für die zivile Anschlussnutzung notwendigen Sanierungskosten von Altlasten (Boden- und Gewässerunreinigungen) auf bundeseigenen Liegenschaften bis erforderlichenfalls zur Höhe des Kaufpreises, bei einer Eigenbeteiligung des Käufers von 10 v. H.. Darüber hinaus ist sie bereit, sich im Vorfeld eines Verkaufs an notwendigen Kosten der Untersuchung von Altlasten zu beteiligen, um abzuklären, ob diese den vorgesehenen zivilen Nutzungen entgegenstehen.

• **Gutachten**

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

Weitere Förderungsmöglichkeiten sind im Aktionsplan (Anhang - s.S. 32 ff) detailliert dargestellt.

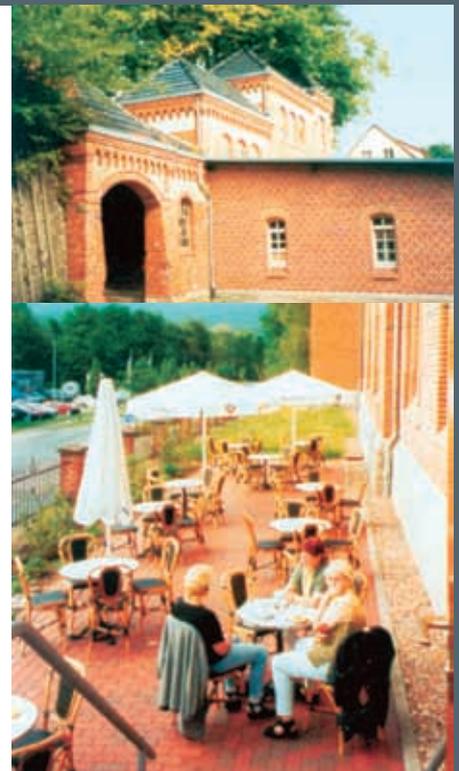
Verringerung kommunaler Risiken

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 alter Bausubstanz oder
- > Finanzierungskosten für einen vorübergehenden Zwischenerwerb der Liegenschaft.

Anstöße für Investitionen

Will eine Kommune derartige Investitionen auf die Konversionsfläche lenken, die



Kurhessenkaserne/ Hannoversch Münden:
 Die ehemalige Kurhessenkaserne wurde zu einem Dienstleistungs- und Gewerbestandort umgenutzt, dessen Atmosphäre von der historischen Bausubstanz positiv geprägt wird. Die „sanfte“ Konversion konnte ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel realisiert werden.

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.

Umbau des Bestands

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

Scharnhorstkaserne NORTHEIM

Das Projekt

Umwandlung einer ehemaligen Kaserne in ein Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum



Die Besonderheiten

- Vermarktung durch ein Konsortium aus Stadt und Kreissparkasse Northheim sowie der NILEG
- „Initialzündung“ für die Ansiedlung weiterer Institutionen und Betriebe war der Umzug des Rathauses auf das Gelände
- Integration des ehemaligen Kasernengeländes in den vorhandenen Siedlungszusammenhang durch Wiederherstellung fehlender oder unvollständiger Wege- und Grünverbindungen
- Abraumkonzept zur Bewältigung der Altlastenproblematik (Landschaftsmo- dellierung, Straßenbau)

Projekträger:
Immobilien Development- u.
Beteiligungsgesellschaft, Northheim

Ansprechpartner:
Peter Osterloh, Fachdienst Stadtplanung,
Stadt Northheim
T: 0 55 51/ 966 - 333

Tofrek Barracs HILDESHEIM

Das Projekt

Das ca. 85 ha große Kasernengelände wurde zu einem Gewerbepark umgenutzt, in dem heute etwa 2.000 Arbeitsplätzen angesiedelt sind.

Die Besonderheiten

- enge Kooperation der Stadt Hildesheim mit dem Bundesvermögensamt bei der Vermarktung der Grundstücke
- verwaltungsinterne Projektgruppe mit verantwortlichem Projektleiter als Ansprechpartner für die Projektentwicklung



Projekträger:
Stadt Hildesheim

Ansprechpartner:
Thorsten Warnecke, Fachbereichsleiter Stadtplanung
und Stadtentwicklung, Stadt Hildesheim
T: 0 51 21/ 301 - 3021
t.warnecke@stadt-hildesheim.de

Von-Goeben-Kaserne STADE

Das Projekt

Auf einem ca. 340 ha große Kasernengelände ist ein neuer, funktionsgemischter Stadtteil für ca. 2.000 Einwohner entstanden.



Die Besonderheiten

- Gemeinsame Vermarktung durch Bundesvermögensamt und Stadt Stade
- Projektgruppe der beteiligten Ämter innerhalb der Verwaltung
- Strategie einer an der Umsetzung von Projekten orientierten prozesshaften Planung - freie Waldorfschule als Leuchtturmprojekt

Projekträger:
Stadt Stade

Ansprechpartner:
Nils Jacobs, Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung,
Stadt Stade
T: 0 41 41/ 401 - 330
Info@stadt-stade.de

Kurhessenkaserne HANNOVERSCH MÜNDE

Das Projekt

Einrichtung eines Dienstleistungs- und Gewerbestandortes in der historischen Bausubstanz der alten Kaserne

Die Besonderheiten

- Erhalt der denkmalgeschützten Kasernengebäude
- städtebaulicher Rahmenplan und Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Nutzerinteressen
- Konversion ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel



Projektträger:

Stadt Hannoversch Münden, Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft (IDB) Hannoversch Münden

Ansprechpartner:

Siegfried Pflum, Leiter Fachdienst Stadtplanung Hann. Münden
T: 0 55 41/ 75 - 3229
Pflum@Hann.Muenden.de

Ziethenkaserne GÖTTINGEN

Das Projekt

Auf dem ca. 50 ha großen ehemaligen Kasernengelände entsteht ein Wohngebiet mit ca. 1.800 Wohneinheiten, teils im Neubau, teils in umgenutzten Kasernengebäuden.



Die Besonderheiten

- Bildung einer Entwicklungsgesellschaft unter Beteiligung der Stadt Göttingen
- Wettbewerb als Grundlage für das städtebauliche Konzept
- geschickte Wiederverwendung der vorhandenen Infrastruktur - das bestehende Straßennetz wird weitergenutzt und verkehrsberuhigt ausgebaut

Projektträger:

Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft (IDB) KG - Zietenkaserne, Göttingen

Ansprechpartner:

Burkhard Uhlig, Stadt Göttingen
T: 05 51/ 400 - 25 60
b.uhlig@goettingen.de

Hindenburgkaserne OLDENBURG

Das Projekt

Wiedernutzung des ca. 25 ha großen Kasernengeländes mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe



Die Besonderheiten

- Erwerb und Vermarktung des Geländes durch eine private Entwicklungsgesellschaft
- Städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Erschließung



Projektträger:
Projektgesellschaft Hindenburgkaserne Oldenburg (PHO)

Ansprechpartner:
Carsten Schoch, Stadtplanungsamt, Stadt Oldenburg
T: 04 41/ 235-3108
stadtplanung@stadt-oldenburg.de

Camp Reinsehlen SCHNEVERDINGEN

Das Projekt

Einbindung der Flächen des ehemaligen Truppenübungsgeländes (ca. 250 ha) in das städtische Naherholungsnetz und Errichtung eines „Zentrums für ökologische Konversion“ mit Hotel und Bildungseinrichtung

Die Besonderheiten

- Ausarbeitung eines „Konzeptes für ökologische Konversion militärischer Übungsgelände“ im Rahmen der Projektvorbereitung
- Rückbaumaßnahmen (Gebäude und Straßen) als Bestandteil eines kommunalen Flächenpools zur Bewältigung der Eingriffsregelung



Projektträger:
Stadt Schneverdingen, Camp Reinsehlen Grundstücksgesellschaft mbH

Ansprechpartner:
Michael Tabeling, Fachbereich Stadtplanung, Stadt Schneverdingen
T: 0 51 93/ 93 - 606

Munitionsdepot RHEDEN

Das Projekt

Nutzung der Flächen und Infrastruktur des ehemaligen Munitionslagers für ein überregionales Verteilzentrum für PKW's und Nutzfahrzeuge



Die Besonderheiten

- Planungsverbund der benachbarten Gemeinden zur zügigen Herstellung der bauleitplanerischen Grundlagen für die Nachnutzung
- klare bauleitplanerische Vorgaben zur Beschränkung der Außenbereichsnutzung und Sicherung wertvoller Landschaftsbestandteile

Projektträger:
privater Träger

Ansprechpartner:
Matthias Schwebke, Samtgemeinde Rheden
T: 0 55 46 / 209 - 33
matthias.schwebke@rehden.de

Dennis-Kaserne MUNSTER

Das Projekt

Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebietes mit vielfältigen Wohnformen unter Mitnutzung vorhandener Bausubstanz

Die Besonderheiten

- Erwerb und Entwicklung des 50 ha großen Kasernengeländes durch die Stadt Munster
- „Wohnkarree“:
 - Kostengünstiger Wohnungsbau (ca. 820 EURO/m² reine Baukosten)
 - teilweise Nutzung der Bausubstanz eines ehem. Panzergaragenhofes
- Umnutzung eines ehem. Offizierswohnheims zu „Betreutem Wohnen“ für ältere Menschen
- EXPO-Projekt „Sanierung von Altlasten - Technologie für die Umwelt“ auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne



Projektträger:
Stadt Munster

Ansprechpartner:
Rudolf Horst, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung,
Stadt Munster
T: 0 51 92/ 130 - 30 00
rudolf.horst@munster.de

Munitionsdepot SACHSENHAGEN

Das Projekt

Einrichtung einer Wildtier- und Artenschutzstation und eines Wildtiergeheges auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots



Die Besonderheiten

- durch die Zweckbestimmung der Flächen als „Artenschutzgehege“ im Flächennutzungsplan konnten konkurrierende Nutzungsinteressen abgewehrt werden
- Stadt erwirbt Gelände vom Bund und verpachtet an zukünftige Nutzer, die die Bewirtschaftung und Pflege der Flächen garantieren

Projektträger:
amtgemeinde Sachsenhagen, Vogelpflegestation
Gut Düendorf e.V.

Ansprechpartner:
Jörn Wedemeier, Samtgemeindebürgermeister,
Samtgemeinde Sachsenhagen
T: 0 50 33/ 960 - 10
info@sachsenhagen.de

Anhang

Auszug aus dem Aktionsplan des Landes Niedersachsen zur Unterstützung der vom Abzug der britischen Streitkräfte und der von den jüngsten Stationierungsentscheidungen der Bundeswehr betroffenen Kommunen

Betroffene Kommunen

Abzug der britischen Streitkräfte

Nach einer ersten Ankündigung der britischen Regierung im Oktober 2010, ihre in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Streitkräfte bis zum Jahr 2015 um 50 % zu reduzieren und bis zum Jahr 2020 komplett aus Deutschland abziehen, wurde diese Aussage inzwischen insofern aktualisiert, als die Truppenstärke der Briten in Deutschland bis zum Jahr 2015 um rund 21 % reduziert werden soll. Von dem ersten Schritt ist in Niedersachsen zunächst lediglich der Standort Celle betroffen.

Derzeit beläuft sich die Anzahl der in Niedersachsen stationierten britischen Soldaten mit ihren Angehörigen auf ca. 11.000. Folgende niedersächsische Kommunen werden vom Abzug der britischen Streitkräfte betroffen sein: Hameln, Rinteln, Bergen, Bad Fallingb. und Celle. Die Betroffenheit der o. g. Standortkommunen variiert je nach der Anzahl der abziehenden Soldaten und ihrer Angehörigen. Als Folge des Abzugs wird der Leerstand von militärischen Liegenschaften sowie von Häusern und Wohnungen der Angehörigen der britischen Streitkräfte erwartet. Weiterhin wird es zum Verlust von Arbeitsplätzen der bei den britischen Streitkräften beschäftigten örtlichen Arbeitnehmer sowie Kaufkraftrückgang in den entsprechenden Kommunen kommen. Die Anzahl der Aufträge an das örtliche Handwerk wird ebenfalls zurückgehen. Darüber hinaus wird eine sinkende Einwohnerzahl zur Verringerung der Mittel aus dem kommunalen Finanzausgleich führen.

Stationierungskonzept der Bundeswehr

Am 26. Oktober 2011 hat der Bundesminister der Verteidigung im Zuge der laufenden Bundeswehrreform seine Stationierungsentscheidung bekannt gegeben. Die Bundeswehr ist zum jetzigen Zeitpunkt an 46 Standorten mit rund 51.600 militärischen und zivilen Dienstposten in Niedersachsen präsent. Nach Umsetzung der Stationierungsentscheidung werden in Niedersachsen noch ca. 40.800 Dienstposten vorhanden sein. Dennoch steht Niedersachsen mit einer künftigen Stationierungsdichte von 5,1 Dienstposten auf 1.000 Einwohner künftig mit Rheinland-Pfalz an dritter und in absoluten Zahlen an erster Stelle. Folgende niedersächsische Kommunen werden von Standortschließungen betroffen sein: Ehra-Lessien mit 70 Dienstposten, Lorup mit 40 Dienstposten und Schwanewede mit 1.130 Dienstposten.

Kommunen, in denen künftig weniger als 15 Dienstposten vorhanden sind, werden von der Bundeswehr nicht mehr als Standorte bezeichnet. Dies trifft auf Braunschweig, Göttingen, Stade und Neuharlingsiel zu. In den ersten drei genannten Kommunen werden Kreiswehersatzämter und in Neuharlingsiel das Flottenkommando Führungsunterstützungszentrum Marine B aufgelöst.

Bei einer Reduzierung um mehr als 50 % des bisherigen Dienstpostenumfangs oder um mehr als 500 Dienstposten spricht das Bundesministerium der Verteidigung von einer signifikanten Reduzierung. Davon sind in Niedersachsen folgende Kommunen betroffen:

Standort	Anzahl der geplanten Dienstposten-Reduzierung
Aurich	440
Celle	680
Delmenhorst	1170
Diepholz	910
Hannover	1.030
Lüneburg	1.110
Munster	990
Rotenburg (Wümme)	550
Seedorf	780
Visselhövede	660
Wittmund	930

Insbesondere ist hier auf die drastischen Reduzierungen in Aurich, Diepholz und Visselhövede hinzuweisen, die einer Schließung gleichkommen.

Forderungen des Landes Niedersachsen an den Bund

Die Konferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder hat bereits am 09. Juni 2011 unter Beteiligung des Niedersächsischen Ministerpräsidenten die Bundesregierung gebeten, für aufgegebenen Bundeswehrstandorte – insbesondere in strukturschwachen Regionen – Konversionsmaßnahmen des Bundes zu veranlassen und ein Konversionsprogramm aufzulegen. Zudem wurde der Bund gebeten, zur Erleichterung des Strukturwandels eine verbilligte Abgabe der zu Verteidigungszwecken nicht mehr benötigten Liegenschaften an die jeweiligen Kommunen zu ermöglichen und sich an der Sanierung etwaiger Altlasten zu beteiligen. Diese Forderungen wurden in

der Jahreskonferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs vom 26. bis 28. Oktober 2011 bekräftigt.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) als zuständige Bundesbehörde für die Verwertung der vom Bund nicht mehr benötigten Bundesliegenschaften (Kasernen, Wohnungen, Übungsplätze) hat für Februar 2012 zu einer Konversionskonferenz mit Vertretern der Bundeswehr, der Bundesländer und der betroffenen Standortkommunen eingeladen. Zu diesem Zeitpunkt soll bereits absehbar sein, wann die betroffenen Liegenschaften konkret aufgegeben werden. Erklärtes Ziel der BlmA ist, die kommunalen strukturpolitischen und städtebaulichen Entwicklungsziele mit dem Verwertungsinteresse der BlmA in Einklang zu bringen.

Ansprechpartner bei der BlmA:

1. für von der Bundeswehr genutzte Liegenschaften

Herr Max Stumpf, Leiter der Hauptstelle
Verkehr der Direktion Magdeburg,
Otto-von-Guericke-Str. 4
39104 Magdeburg
Tel.: 0391/50665-400
E-Mail: Max.Stumpf@bundesimmobilien.de

2. für von britischen Streitkräften genutzte Liegenschaften

Frau Sonja Richter, Leiterin der Hauptstelle
Portfoliomanagement der Direktion Magdeburg,
Otto-von-Guericke-Str. 4
39104 Magdeburg
Tel.:0391/50665-444
E-Mail: Sonja.Richter@bundesimmobilien.de

Maßnahmen des Landes zur Unterstützung betroffener Kommunen

IMAK-Konversion

Mit Kabinettsbeschluss vom 11. 01. 2011 hat die Landesregierung einen interministeriellen Arbeitskreis (IMAK) „Konversion“ zum Abzug der britischen Streitkräfte eingerichtet. Der IMAK besteht unter Federführung des Nds. Ministeriums für Inneres und Sport aus Vertretern des Nds. Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration, des Nds. Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung, des Nds. Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz, des Nds. Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr sowie des Nds. Finanzministeriums, der betroffenen Standortkommunen und -landkreise, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der britischen Streitkräfte. Der IMAK hat die Aufgabe, die betroffenen Kommunen durch Informationsaustausch zwischen allen beteiligten Ebenen (Kommunen, Landesverwaltung und Bundesverwaltung) zu unterstützen und insbesondere Fördermöglichkeiten für die betroffenen Standortkommunen zu prüfen.

Seit Einrichtung des Arbeitskreises wurden in mehreren Sitzungen Bedarfe und Möglichkeiten - auch mit den betroffenen Kommunen - erörtert.

Mit Kabinettsentscheidung vom 25.10.2011 wurde der IMAK „Konversion“ zum Abzug der britischen Streitkräfte bei gleichbleibender Aufgabenstellung auf die „von Bundeswehrstandort-Schließungen betroffenen Kommunen“ in Niedersachsen erweitert. Bei Bedarf werden Vertreter der Streitkräfte und der Wehrverwaltung zu den Veranstaltungen eingeladen.

Im Nds. Ministerium für Inneres und Sport wurde im Referat B 22 – Bevölkerungs-

schutz, Militärische Angelegenheiten, Rettungswesen – ein Konversionsbüro eingerichtet. Die Arbeit des Konversionsbüros soll durch Oberst a.D. Paul Bacher als externen Beauftragten für Konversion unterstützt werden.

Dort stehen als Ansprechpartner zur Verfügung:

Herr Udo Nolte,
Tel.: 0511/ 120-6186,
E-Mail: udo.nolte@mi.niedersachsen.de,
Herr Ulrich Wittmann,
Tel.:0511/ 120-6154,
E-Mail: ulrich.wittmann@mi.niedersachsen.de,
Frau Claudia Meyer,
Tel.: 0511/ 120-6483,
E-Mail: claudia.meyer@mi.niedersachsen.de, erreichbar Montag bis Donnerstag vormittags, und
Herr Hans-Jürgen Pabst,
Tel.: 0511/ 120-6156,
E-Mail: hans-juergen.pabst@mi.niedersachsen.de

Förderprogramm für Gutachten und Konzepte

Um die Dringlichkeit einer Unterstützung für die betroffenen Standortkommunen zu unterstreichen, hat die Landesregierung am 29.11.2011, ein Förderprogramm für die Finanzierung von Bestandsaufnahmen, Umnutzungsgutachten und Rahmenplänen aufgelegt. Solche für städtebauliche Entwicklungskonzepte notwendigen Grundlagen können aus den vorhandenen Förderprogrammen des Landes nicht gefördert werden.

Ein entsprechendes Förderkonzept ist in Bearbeitung. Ziel ist hierbei, insbesondere Kommunen in strukturschwachen Gebieten zu unterstützen, die von einer Standortentscheidung besonders schwer betroffen sind. Es ist beabsichtigt, Kommunen zu unterstützen, die aufgrund ihrer Verwaltungs- und Finanzkraft nicht allein in der Lage sind, eine hinreichend qualifi-

zierte Konzeption für eine Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften zu erstellen.

Kommunaler Finanzausgleich

Im kommunalen Finanzausgleich wird der Bevölkerungsrückgang bereits durch den 2007 eingeführten Demografiefaktor auf fünf Jahre verteilt. Dadurch erhalten die von einer Standortschließung oder -reduzierung betroffenen Kommunen Zeit, sich auf die Einnahmeverluste einzustellen und absehbare Überkapazitäten in der eigenen Infrastruktur behutsam anzupassen. Darüber hinaus wird die Landesregierung prüfen, ob eine Verlängerung der 5-Jahres-Zeitspanne sinnvoll und mit bestehendem Recht vereinbar ist.

Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration (MS)

Das Programm „Stadtumbau West“ im Rahmen des Bund-Länder-Programms zur Städtebauförderung ist für Konversionsflächen ein besonders geeignetes Förderprogramm. Es handelt sich um ein Programm des Bund-Länder-Programms zur Städtebauförderung. Zuwendungsempfänger sind die Gemeinden, Fördergegenstand ist die Stadtumbaumaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme. Die Gemeinde muss einen Eigenanteil von einem Drittel tragen, die übrigen Kosten tragen je zur Hälfte Bund und Land. Voraussetzung für die Aufnahme in das Förderprogramm ist die Erstellung eines integrierten Entwicklungskonzeptes durch die Gemeinde.

Förderfähig sind insbesondere

- > die Fortschreibung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung,
- > städtebauliche Investitionen, die der städtebaulichen Neuordnung sowie der Wiedernutzung von Industrie- oder

Militärbrachen dienen. Dazu zählen etwa Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfelds und der privaten Freiflächen, die bauliche Anpassung der städtischen Infrastruktur, die Aufwertung und der Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes einschließlich der Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung oder Stadtbild prägendem Charakter,

- > der Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur,
- > die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen,
- > Grunderwerb zum Zweck des Rückbaus nur, wenn es sich entweder um einen Erwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt oder wenn das Grundstück nicht mit einem allein zum Wohnen bestimmtem Gebäude bebaut ist, der Erwerb zum Zwischenerwerb oder zur künftigen öffentlichen Nutzung erfolgt und die Bewilligungsbehörde dem im Einzelfall zustimmt.

Ergänzend wird auf die Informationen der Bundestransferstelle Stadtumbau West, die im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) tätig ist (www.bmvbs.de – Stadt und Land – Städtebauförderung – Stadtumbau West – externer Link zur Bundestransferstelle oder www.staedtebaufoerderung.info), verwiesen. Auch andere Programme, z. B. sozialer Wohnungsbau könnten in Betracht kommen.

Bereits in der 2003 vom Sozialministerium herausgegebenen Arbeitshilfe für die niedersächsischen Städte und Gemeinden „Neue Nutzung für alte Strukturen – Konversion militärischer Liegenschaften“ sind rechtliche, planerische und finanzielle Aspekte einer beschleunigten und effektiven Liegenschaftsverwertung dargestellt und mit gelungenen Beispielen aus Niedersachsen unterlegt. Diese Arbeitshilfe ist vergriffen und wird gegenwärtig vom Sozialministerium aktualisiert und dann den Kommunen zur Verfügung gestellt.

Ansprechpartner:

Herr Christoph Hallebach

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration,

Referat 501

Tel.: 0511/120-3112

E-Mail: Christoph.Hallebach@ms.niedersachsen.de

Fördermöglichkeiten des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML)

Förderung der Entwicklung ländlicher Räume im Rahmen der Agrarpolitik

Gegebenenfalls können kleinere begleitende Einzelprojekte gefördert werden, die in die Förderkulisse der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung“ (ZILE-Richtlinie) passen.

Die ZILE-Richtlinie bildet die Grundlage für den Einsatz der Fördermittel von EU (ELER- Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes) sowie des Bundes und des Landes („Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes – GAK“) im Hinblick auf die Förderung der ländlichen Räume in Niedersachsen. Sie verfolgt einen integralen Ansatz und zielt auf die Bündelung aller Beteiligten zur Entwicklung des ländlichen Raumes ab. Hinzuweisen ist hier auf die in den betroffenen Regionen laufenden Prozesse der integrierten ländlichen Entwicklung:

- > Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK)
- > Regionalmanagement zur zielgerichteten Umsetzung eines ILEK
- > Leader-Ansatz.

Ein ILEK definiert die Entwicklungsziele einer Region, legt Handlungsfelder fest, stellt die Strategie zur Realisierung dar und beschreibt vorrangige Entwicklungsprojekte. Dieses Konzept bildet die Grundlage für investive Maßnahmen und deren Förderung. Es soll dazu beitragen, dass bisher örtlich isolierte Einzelvorhaben besser aufeinander abgestimmt werden und eine gemeindeübergreifende Entwicklung der ländlichen Regionen entsteht.

Das Regionalmanagement unterstützt die zielgerichtete Umsetzung eines ILEK durch Moderation und Organisation des regionalen Entwicklungsprozesses. Im Mittelpunkt stehen Information, Beratung und Aktivierung der Bevölkerung sowie Identifizierung und Erschließung regionaler Entwicklungspotenziale.

Der Leader-Ansatz zielt darauf ab, eine eigenständige Regionalentwicklung auf der Basis freiwilliger Kooperationen in den ländlichen Gebieten zu unterstützen. Die Regionen sollen ihre lokalen und regionalen Handlungskompetenzen stärken, endogene Potenziale erschließen sowie die regionale Identität stärken.

Auch wenn über diese Prozesse keine direkte Förderung hinsichtlich der Nachnutzung generiert werden kann, so können die bestehenden Netzwerke ggf. genutzt werden, um Lösungsmöglichkeiten für eine Nachnutzung zu diskutieren.

Darüber hinaus können diese Prozesse im Hinblick auf das raumstrukturell bedeutsame Handlungsfeld Dorf- und Siedlungsentwicklung einschl. wirtschaftliche Entwicklung genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass dieses Handlungsfeld von Bedeutung sein wird. Dies gilt nicht nur für die Kommunen, in denen die betreffenden Flächen / Liegenschaften sind, sondern auch für Kommunen im Umland. Daher ist hier ein regionaler Ansatz geboten.

Ansprechpartner:
Herr Henning Isensee
Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung, Referat 306
Tel.: 0511/120-2175
E-Mail: Henning.Isensee@ml.niedersachsen.de

Herr Dr. Oliver Köhn
Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung, Referat 304
Tel.: 0511/120-2180
E-Mail: Oliver.Koehn@ml.niedersachsen.de

Förderung im Bereich der regionalisierten Landesentwicklung

Der Regionalisierungsfonds im Bereich der regionalisierten Landesentwicklung dient der Förderung von Modellprojekten zur Initiierung, Intensivierung und Weiterentwicklung regionaler – landkreisübergreifender – Kooperations- und Netzwerkprozesse mit dem Ziel, eigenständiges Profil und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebene sowie Regionalbewusstsein zu fördern.

Gefördert werden mit Landesmitteln vornehmlich innovative Vorhaben, die auf die spezifischen regionalen Herausforderungen und Chancen ausgerichtet sind - so etwa die Entwicklung regionaler integrierter Entwicklungskonzepte und themenorientierter Strategien einschließlich der Generierung konkreter Maßnahmen.

Aus Sicht der regionalisierten Landesentwicklung bedarf die Thematik „Abzug der Britischen Streitkräfte sowie Bundeswehrreform“ einer regionalen Betrachtung, da Wirkungen nicht nur für die konkret betroffene Konversionsflächen entstehen werden, sondern raumstrukturelle Auswirkungen größeren Ausmaßes zu erwarten sind: fachlich und räumlich.

Ansprechpartnerin:
Frau Elke Reimann
Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung, Referat 302
Tel.: 0511/120-5974
E-Mail: Elke.Reimann@ml.niedersachsen.de

Fördermöglichkeiten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz (MU)

Kooperationsprogramm Naturschutz

Für die Nachnutzung naturschutzfachlich wertvoller Konversionsflächen zwecks Erhaltung ihrer biologischen Vielfalt kommt in der laufenden EU-Strukturförderperiode im Einzelfall das Kooperationsprogramm Naturschutz (Vertragsnaturschutz) in Betracht. Hier wird die naturschutzgerechte Bewirtschaftung von bestimmten Biotoptypen (z. B. extensive Beweidung von Sand- und Moorheiden) gefördert. Zuwendungsempfänger sind landwirtschaftliche Unternehmen und andere Bewirtschafter der Flächen. Die Kosten (Festbetragsfinanzierung) werden von der EU und dem Land getragen.

Ergänzend wird auf die Informationen im Internet www.kooperationsprogramm-naturschutz.niedersachsen.de verwiesen.

Richtlinie Natur- und Landschaftsentwicklung (NuLQ)

Auch die RL NuLQ könnte im Einzelfall als Instrument in der laufenden EU-Strukturförderperiode in Betracht kommen. Ziel der Förderung ist die Erhaltung und Verbesserung der Lebensräume, der Landschaftsstrukturen sowie der Tier- und Pflanzenarten in den für den Biotop- und Artenschutz und das Naturerleben wertvollen Gebieten durch zielgerichtete Pflege- und Entwicklungsvorhaben sowie die

Flächensicherung. NuLQ ist in Niedersachsen und Bremen ein wesentliches Finanzierungsinstrument für die Umsetzung von Natura 2000.

So reicht die Bandbreite der möglichen Fördergegenstände von der Erstellung von Planungen und Schutzkonzepten über den Flächenkauf und die Flächensicherung sowie die Umsetzung biotopgestaltender Maßnahmen bis hin zur öffentlichkeitswirksamen Darstellung von Projekten zum Schutz der Umwelt und der Durchführung akzeptanzfördernder Maßnahmen. Bei den zu fördernden Projekten muss die Landschafts- und Biotopentwicklung im Vordergrund stehen.

Als Zuwendungsempfänger kommen sowohl Gebietskörperschaften und Körperschaften des öffentlichen Rechts als auch Stiftungen, Träger der Naturparke sowie Verbände und Vereine, Landschaftspflegeeinrichtungen, Jagdgenossenschaften, sonstige juristische und natürliche Personen als Bewirtschafter von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Betracht.

Ansprechpartner:

Herr Rolf Schmidt

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, Referat 16

Tel.: 0511/120-3475

E-Mail: Rolf.Schmidt@mu.niedersachsen.de

Herr Niklas Grebe

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, Referat 16

Tel.: 0511/120-3472

E-Mail: Niklas.Grebe@mu.niedersachsen.de

Fördermöglichkeiten des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (MW)

Um die Konversion wirtschaftspolitisch zu begleiten, ist im jeweils konkreten Fall der

Nachnutzung gemeinsam mit der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) zu prüfen, ob, und, wenn ja, welche Fördermöglichkeiten eingesetzt werden können. Die NBank ist im Regelfall die zentrale Anlaufstelle für Förderprogramme des Landes Niedersachsen.

Die Förderberatung (Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Infrastrukturförderung) ist erreichbar unter Telefon: 0511/ 30031-333; E-Mail: beratung@nbank.de.

Die folgende Übersicht führt die Ansatzpunkte der Förderprogramme des MW auf und erleichtert daher eine erste Einschätzung, in welcher Richtung gedacht werden kann. Die Übersicht gibt den aktuellen Stand in der laufenden Förderperiode 2007 bis 2013 wieder.

Ansprechpartnerin:

Frau Alexandra Meynberg

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 10

Tel.: 0511/120-5703

E-Mail: Alexandra.Meynberg@mw.niedersachsen.de

Regionale Strukturpolitik

Die Regionale Strukturpolitik des MW ist eine Politik für Wachstum und Beschäftigung. Sie ist ausgerichtet

- > auf das gesamte Land Niedersachsen (strukturschwach und strukturstark),
- > auf Wirkung – nicht auf Kompensation,
- > für alle Regionen: auf Wachstum und dauerhafte Arbeitsplätze,
- > auf Kooperation (innerhalb der Landkreise sowie Landkreis übergreifend) und
- > auf die Unternehmen und die Gebietskörperschaften.

Das Land Niedersachsen fördert alle Regionen (Landkreise) gleichermaßen. Es wird eine große Bandbreite unterschiedlicher Projekte zur Steigerung von Wachstum

und Beschäftigung gefördert, um allen Regionen und Landkreisen Niedersachsens mit ihren Unterschieden gerecht zu werden:

- > Erstellung von Businessplänen,
- > Umsetzung von Wachstumsprojekten,
- > Durchführung von wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen,
- > Entstehung von Regionalen Wachstumskonzepten.

Fördervoraussetzungen sind die Beteiligung Privater und ein vorliegender Businessplan (mit Ausnahme des Fördergegenstandes „Erstellung von Businessplänen“), die jedes Mal zwingend sind. Durch die verpflichtende Beteiligung Privater entstehen Kooperationen von öffentlicher Hand und Unternehmen, von denen neben den Gebietskörperschaften auch die Unternehmen profitieren.

Es werden keine direkten betrieblichen Investitionen gefördert, sondern die Projekte orientieren sich an den Wertschöpfungsketten einer Region und sind somit im Interesse der Unternehmen. Ab 01.01.2011 ist im Konvergenzgebiet eine Förderung von bis zu 50% der zuwendungsfähigen Ausgaben möglich. Im RWB-Gebiet kann ein Zuschuss von bis zu 30% der zuwendungsfähigen Ausgaben gewährt werden. Die Förderhöhe ist grundsätzlich auf 1 Mio. Euro gedeckelt. Im absoluten Einzelfall kann eine Erhöhung der Förderung auf 2 Mio. Euro erfolgen.

Ansprechpartnerin:

Frau Petra Schulz

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 10

Tel.: 0511/120-5702

E-Mail: Petra.Schulz@mw.niedersachsen.de

Arbeits- und Beschäftigungsförderung, Berufliche Qualifizierung

Sofern infolge von Konversionsprozessen eine Anpassung bzw. Aktualisierung der

beruflichen Qualifikationen von Beschäftigten bzw. Arbeitslosen geplant wird, kann auf verschiedene MW-Arbeitsmarktprogramme verwiesen werden.

Welches der Förderprogramme der Europäischen Sozialfonds-Arbeitsmarktförderung angewandt werden kann, muss im Einzelfall geprüft werden.

Förderung der beruflichen Qualifizierung für Arbeitslose

Mit dem Programm „Arbeit durch Qualifizierung (AdQ)“ fördert MW aus Mitteln des Landes und des ESF Maßnahmen für Arbeitslose, die Qualifizierung mit betrieblichen Praxisphasen kombinieren und auf eine Integration in den ersten Arbeitsmarkt ausgerichtet sind. Die Maßnahmen werden von Bildungsträgern konzipiert und durchgeführt. Die arbeitslosen Maßnahmeteilnehmer werden von der Arbeitsverwaltung zugewiesen. Daher ist es unbedingt erforderlich, dass die Arbeitsverwaltung mit in den Planungsprozess eingebunden wird. Der Qualifizierungsanteil wird überwiegend vom Land gefördert, während die Arbeitsverwaltung das ALG I bzw. ALG II während der Maßnahmedauer weiterzahlt.

Im Rahmen des Programms AdQ besteht die nächste Möglichkeit zur Antragstellung bei der NBank zum 31.03.2012.

Für das Programm AdQ können interessierte Projektträger eine kostenlose Projekt- und Fördermittelberatung bei der NBank in Anspruch nehmen – vgl. www.nbank.de.

Förderung überbetrieblicher Qualifizierungsprojekte für KMU-Beschäftigte

Mit dem Programm „Weiterbildungsoffensive für den Mittelstand (WOM)“ fördert MW aus Mitteln des Landes und des ESF die berufliche Qualifizierung für Beschäftigte vorrangig aus kleinen und mittleren Unternehmen (KMU). Neben Maßnahmen der beruflichen Qualifizierung können

die Projekte anteilig auch Maßnahmen zur Personalentwicklungsberatung, zum Profiling sowie zur Entwicklung neuer Konzepte und Methoden der beruflichen Weiterbildung umfassen.

Gefördert werden allgemeine, d. h. überbetrieblich verwendbare Qualifikationen. Antragssteller sind außerbetriebliche Bildungs- und Beratungseinrichtungen. Eine Projektteilnahme für Beschäftigte aus Großunternehmen (ab 250 Beschäftigte) ist im Umfang auf bis zu max. 25 % aller am Projekt teilnehmenden Beschäftigten beschränkt. Zur Kofinanzierung ist ein Direktbeitrag der projektbeteiligten Unternehmen zu leisten. Anteilig können Freistellungsausgaben zur Kofinanzierung anerkannt werden.

Im Förderzielgebiet „Konvergenz“ des ehem. Regierungsbezirks Lüneburg kann im Rahmen des Programms WOM auch eine Förderung für Weiterbildungsnetzwerke geleistet werden. Die Förderung für Weiterbildungsnetzwerke umfasst Maßnahmen zur Vernetzung, die Erstellung regionaler Fachkräfte- bzw. Qualifizierungskonzepte sowie deren Umsetzung in konkrete Weiterbildungsnetzwerke für KMU.

Im Rahmen des Programms WOM besteht die nächste Möglichkeit zur Antragstellung bei der NBank zum 31.12.2011 (Zielgebiet Konvergenz) sowie zum 31.03.2012 (landesweit).

Für das Programm WOM können interessierte Projektträger eine kostenlose Projekt- und Fördermittelberatung bei der NBank in Anspruch nehmen – vgl. www.nbank.de.

Förderung individueller Weiterbildungen für KMU-Beschäftigte

Mit dem Programm „Individuelle Weiterbildung in Niedersachsen (IWIn)“ fördert MW aus Mitteln des Landes und des Europäischen Sozialfonds (ESF) die berufliche

Qualifizierung für KMU-Beschäftigte und Betriebsinhaber von kleinen Unternehmen mit weniger als 50 Beschäftigten. Der Zuschuss beläuft sich im Zielgebiet „Konvergenz“ (ehem. Regierungsbezirk Lüneburg) auf max. 70 % und im Zielgebiet RWB (restliches Landesgebiet) auf max. 50 % der Qualifizierungsausgaben; die max. Fördersumme pro Jahr und KMU beträgt 5.000 Euro im Zielgebiet Konvergenz und 4.000 Euro im Zielgebiet RWB. Zur Kofinanzierung ist eine anteilige Anrechnung von Freistellungsausgaben möglich. Weiterbildungsinteressierte KMU können im Rahmen von IWIn eine kostenlose Weiterbildungsberatung bei landesweit 14 Regionalen Anlaufstellen (RAS) in Anspruch nehmen. Die RAS unterstützen die KMU bei der Auswahl in Frage kommender Weiterbildungsangebote, beraten bei der Antragstellung, nehmen Förderanträge entgegen und erstatten die IWIn-Förderung nach Abschluss einer individuellen Weiterbildung. Eine Antragstellung bei den RAS ist fortlaufend möglich. Kontaktadressen und Ansprechpartner stehen im Internet unter: www.iwin-niedersachsen.de.

Ansprechpartner:
Herr Martin Vahl
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 13
Tel.: 0511/120-5734
E-Mail: Martin.Vahl@mw.niedersachsen.de

Dynamische Integration in den Arbeitsmarkt

Im Rahmen von DIA wird die Beratungs-, Betreuungs- und Vermittlungstätigkeit im Rahmen von Transfergesellschaften gefördert. Transfergesellschaften haben insbesondere die Aufgabe, im Dialog mit allen Beteiligten die Arbeitsplatzentwicklung im Unternehmen, in der Region bzw. Branche zu analysieren und - betroffene Arbeitnehmer/-innen bei der Entwicklung einer neuen beruflichen Perspektive und Unternehmer/-innen bei Personalfragen zu beraten, - von Arbeitslosigkeit bedrohte

Arbeitnehmer/-innen zu betreuen und bei der Vermittlung in andere Beschäftigungsverhältnisse des ersten Arbeitsmarkts zu unterstützen, - Qualifizierungsmaßnahmen zu planen, zu organisieren und zu koordinieren, - die von Umstrukturierungsprozessen Betroffenen bei der Suche und Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten und beim Aufbau neuer Existenzen zu unterstützen.

Im Einzelfall ist mit Zustimmung des MW auch die Förderung von Modellprojekten im Bereich des Beschäftigtentransfers zulässig. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn dieselben Projekthalte mit EU-Mitteln anderer europäischer, Bundes- oder Landesprogramme finanziert werden. Förderungen der Bundesagentur für Arbeit für Transferagenturen und Transfergesellschaften sind grundsätzlich vorrangig in Anspruch zu nehmen. Zuwendungsempfänger sind juristische Personen, die in ihrer Eigenschaft als Arbeitsmarktdienstleister von niedersächsischen Unternehmen oder Unternehmensverbänden in Krisensituationen im Rahmen eines wettbewerblichen Auswahlverfahrens ausgewählt und mit der Durchführung von Transferprojekten beauftragt wurden. Das Unternehmen selbst ist nicht Zuwendungsempfänger.

Es hat jedoch nachzuweisen, dass

- > es sich in einer Krisensituation befindet,
- > der Personalabbau der Sicherung des Unternehmensbestandes dient oder aufgrund einer Liquidation unvermeidbar ist und
- > es sich im Rahmen eines Sozialplans oder einer sozialplanähnlichen Vereinbarung zur Einrichtung einer Transfergesellschaft verpflichtet hat.

Ansprechpartnerin:

Frau Ute Messerschmidt
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 14
Tel.: 0511/120-5737

E-Mail: Ute.Messerschmidt@mw.niedersachsen.de

Existenzgründungen

Niedersachsen setzt auf die Nutzung der angebotenen Beratungsmöglichkeiten:

Gründungscoaching im Vorgründungsbereich und Beratungsrichtlinie ab dem 6. Jahr nach Gründung – durch alle Interessenten, unabhängig von der Branche, Region oder Gruppenzugehörigkeit.

Selbstverständlich können auch Gründer aus den betroffenen Regionen diese Angebote nutzen. Unser Ansatz ist es, die verschiedenen Gruppen, z. B. Migranten, Unternehmer, die eine Nachfolgeregelung suchen, und Hochschüler durch spezifische Angebote und Informationsveranstaltungen etc. anzusprechen und auf die Chancen und Möglichkeiten der Selbständigkeit und die Beratungsangebote im lokalen und regionalen Bereich sowie durch die NBank hinzuweisen.

Eine ausgewogene Mittelstandspolitik setzt auf Förderprogramme, die allen zugänglich sind, ohne Anknüpfung an branchen-, gruppenspezifische oder geographische Gesichtspunkte.

Ansprechpartnerin:

Frau Heike Laue
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 15
Tel.: 0511/120-5642

E-Mail: Heike.Laue@mw.niedersachsen.de

Förderung des Tourismus

Einzelbetriebliche Investitionsförderung im Beherbergungsgewerbe

• Zweck und Ziel der Förderung

- > Verbesserung der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit sowie signifikante Qualitätssteigerung des Angebots kleiner und mittlerer touristischer Beherbergungsbetriebe zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Schaffung und Sicherung von sozialversicherungspflichtigen Dauerarbeitsplätzen (DAP).

• Fördergegenstand

- > Errichtung und Erweiterung touristischer Beherbergungsbetriebe zur
 - > Schaffung einzigartiger, profilierter und der Sicherung eines Alleinstellungsmerkmals dienenden Angebote oder/und
 - > Schaffung von saison- und witterungsunabhängigen Angeboten zur Saisonverlängerung und zur Steigerung der Attraktivität des Betriebes und der Region oder/und
 - > Schaffung von Angeboten, die den demographischen Wandel und seine Auswirkungen auf den Tourismus berücksichtigen
- > Vorhaben zur Diversifizierung touristischer Beherbergungsbetriebe, wenn dadurch
 - > neue andersartige Dienstleistungsprodukte und/oder
 - > Angebote zur Risikostreuung zur Realisierung von Wachstumschancen entwickelt werden
- > Erwerb einer von Stilllegung bedrohten Betriebsstätte des Beherbergungsgewerbes zur Sicherung von Arbeitsplätzen

• Fördergebiet

- > GRW-Fördergebiet in Niedersachsen

- Zuwendungsempfänger
 - > Kleine und mittlere touristische Beherbergungsbetriebe mit mehr als 8 Betten und mit mindestens 50 % des Gesamtumsatzes aus Beherbergung
 - > Campingplatzbetreiber, soweit der Nachweis erbracht wird, dass die Stellplätze zu mehr als 50 % einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen
- Sonstige Fördervoraussetzungen (verkürzte Darstellung):
 - > Nachweis einer gesicherten Gesamtfinanzierung,
 - > mindestens 10 % Eigenkapitaleinsatz,
 - > Nachweis, dass neue bzw. nicht ausgeschöpfte Nachfragepotentiale vorhanden sind,
 - > Darlegung, dass das Vorhaben den Zielsetzungen ggf. vorhandener Masterpläne in der Region entspricht sowie im Einklang mit der Touristischen Entwicklungsstrategie Niedersachsen 2015 steht,
 - > Vorlage eines Businessplans, der die ökonomische Nachhaltigkeit und die positiven Wirkungen auf Wachstum und Beschäftigung in der Region nachvollziehbar darlegt,
 - > signifikante Qualitätssteigerung des Beherbergungsangebotes
 - > ein Erreichen von mindestens 250 Punkten bei der Bewertung der Qualitätskriterien.

- Höhe der Zuwendung
Die Förderhöhe ist ab 01.01.2011 grds. auf 1 Mio. Euro begrenzt, kann aber unter bestimmten Voraussetzungen (Schaffung von mindestens 25 DAP und Erreichen der Höchstpunktzahl von 200 Punkten bei den Kriterien „Qualitätsverbessernde Maßnahme“ und „Innovativer Charakter der Maßnahme“) auf 2 Mio. Euro erhöht werden.

Ansprechpartnerin:
Frau Karin Hensgen
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 23
Tel.: 0511/120-5545
E-Mail: Karin.Hensgen@mw.niedersachsen.de

Förderung von Maßnahmen der touristischen Infrastruktur – Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft

- Zweck und Ziel der Förderung
 - > Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft durch zielgruppenorientierte, zukunftsfähige Einrichtungen, Angebote und Maßnahmen
- Fördergegenstand
 - > Schaffung erlebnisorientierter Infrastruktureinrichtungen, insbesondere im Bereich Natur- und Kulturtourismus
 - > Modernisierung von Infrastruktureinrichtungen, die für die jeweilige touristische Region ein besonderes Entwicklungspotenzial besitzen (im Konvergenzgebiet), bzw. Optimierung touristischer Infrastruktur auf Basis touristischer Masterpläne zur verstärkten Erschließung gesundheits- und kulturwirtschaftlicher Potenziale durch Förderung von Kurmitteleinrichtungen sowie Rad- und Wasserwanderwegen (im RWB-Gebiet)
 - > Regionale, zielgruppenorientierte oder thematische Kooperations- und Vernetzungsprojekte, die eine engere Zusammenarbeit der Regionen bewirken bzw. zur Realisierung von Investitionsvorhaben über Gemeindegrenzen hinweg beitragen
 - > Nicht-investive Projekte zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft Zuwendungsempfänger kommunale Gebietskörperschaften,
 - > juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind oder deren Gesellschaftsverhältnisse die vorrangige Berücksichtigung öffentlicher Interessen gewährleisten,
 - > juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts und natürliche Personen (nur bei Kooperations- und Vernetzungsprojekten sowie bei nicht investiven Projekten)
- sonstige Zuwendungsvoraussetzungen
 - > Es werden nur Einrichtungen gefördert, die nachweislich zu mehr als 50% touristisch genutzt werden oder

- eine entsprechend hohe touristische Nutzung erwarten lassen.
- > Sanierungsmaßnahmen aufgrund unterlassener angemessener laufender Unterhaltung sind nicht förderfähig.
- Höhe der Zuwendung
 - > Eine Förderung ist ab 01.01.2011 sowohl im Konvergenz- als auch im RWB-Gebiet bis zu 50% der zuwendungsfähigen Kosten möglich, bei nicht investiven Projekten bis zu 30%. Soweit Projekte ausschließlich aus den regionalisierten Teilbudgets gefördert werden sollen, ist im Konvergenzgebiet eine Förderung bis zu 75%, bei nicht investiven Projekten bis zu 50% möglich.
 - > Die Förderhöhe ist grundsätzlich auf 1 Mio. Euro gedeckelt. Im absoluten Einzelfall (Attraktivierung oder Neubau überwiegend touristisch genutzter Hallen- oder Kombibäder bzw. bei herausragenden Projekten der Regionen Nordsee, Lüneburger Heide, Weserbergland und Harz, die auf Basis touristischer Masterpläne entwickelt worden sind) kann einer Erhöhung der Förderhöhe auf 2 Mio. Euro erfolgen.
- Erfüllung der Qualitätskriterien
 - > Bei der Bewertung der Qualitätskriterien ist eine Mindestpunktzahl von 75 Punkten erforderlich.

Ansprechpartnerin:
Frau Antje Schrader
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 23
Tel.:0511/120-5539
E-Mail: Antje.Schrader@mw.niedersachsen.de

Innovations- und Technologieförderung
Technologie- und Gründerzentren
Die Förderung der Technologie- und Gründerzentren in Niedersachsen war und ist eine wertvolle Investition der Gebietskörperschaften und der Länder, weil diese Zentren für mehrere Bereiche der Wirtschaftspolitik zugleich bedeutsam sind: für die Regionalpolitik, für die Technologiepolitik und für die Förderung von Existenzgründungen:

1. Technologie- und Gründerzentren stellen ein sehr wichtiges Instrument für die Regionalpolitik dar. In ländlichen Regionen bieten die Zentren Ansatzpunkte für die Schaffung, Etablierung und das Wachstum junger Unternehmen, die zum Strukturwandel in diesen Regionen wesentlich beitragen. Technologie- und Gründerzentren helfen der Technologiepolitik, damit aus Wissen an Hochschulen und in Forschungseinrichtungen marktfähige Produkte und Leistungen, d. h. Innovationen entstehen.

2. Als Instrument der Förderung von Existenzgründungen tragen die Zentren zur Steigerung der Überlebensfähigkeit junger Unternehmen bei. Sie können den Gründern günstige Räumlichkeiten bieten sowie organisatorische Hilfen und Unterstützungen beim Marketing, Finanzierungen. Zur Förderung von Existenzgründungen tragen die Gründerzentren insbesondere dadurch bei, dass sie helfen, erste Entwicklungshindernisse der Unternehmen zu überwinden.

Technologie- und Gründerzentren bieten Existenzgründern Leistungen an, die diese sonst nicht oder nur zu höheren Kosten oder in minderer Qualität vorfinden. Sie erleichtern es damit den Unternehmensgründern, sich voll auf die Entwicklung ihrer Produkte und auf die Markterschließung zu konzentrieren.

Die entscheidende Hilfe besteht darin, dass die Technologie- und Gründerzentren insbesondere auch intensive Kontakte zu und eine enge Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen, benachbarten Forschungseinrichtungen oder Universitäten ermöglichen. Dadurch werden Syner-

gieeffekte erzielt, die das Innovationsklima zusätzlich begünstigen.

Die niedersächsischen Technologiezentren unterstützen als regionale Innovationsdienstleister die Unternehmen vor Ort und tragen so zur Nachhaltigkeit der Gründungen und zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Durch die enge Vernetzung mit Hochschulen und regionalen Netzwerken können hochinnovative Gründungen schneller zum Erfolg geführt werden.

Aktuelle Förderungen erfolgen entweder aus GRW-Mitteln oder aus EFRE-Mitteln i. R. der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur und zur Förderung wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen.

Ansprechpartner:
Herr Gerald Nothdurft
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 30
Tel.: 0511 /120-5646
E-Mail: Gerald.Nothdurft@mw.niedersachsen.de

Gründercampus

Langfristiges Ziel des Projektes „Gründercampus“ ist es, die Zahl der technologieorientierten und hochinnovativen Existenzgründungen aus den Hochschulen des Landes Niedersachsen deutlich zu steigern. Seit dem 01.01.2009 liegt dem Projekt erstmalig eine formelle Förderrichtlinie (Laufzeit bis 2015) zugrunde, die die Einbeziehung von EFRE-Mitteln ermöglicht. Antragsberechtigt nach dieser Richtlinie sind Studierende, Absolventen und wissenschaftliche Mitarbeiter insbesondere niedersächsischer Hochschulen, die ein eigenes innovatives Unternehmen gründen wollen oder gegründet haben. Gefördert werden die Ausgaben der Unternehmensgründung während einer Laufzeit von max. 12 Monaten. Der Zuschuss beträgt bis zu 80 % der förderfähigen Ausgaben, jedoch höchstens 18.000 Euro.

Die Projekte werden durch eine Jury ausgewählt, die viermal jährlich tagt und aus Vertretern von MW, MWK, IZ und NBank besteht. Die Koordination der Jury-Entscheidungen erfolgt durch den Verein „Technologie-Centren Niedersachsen e. V. (VTN)“ unter enger Einbindung der Regionalcoaches in den Hochschulen.

Ansprechpartner:
Herr Gerald Nothdurft
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 30
Tel.:0511/120-5646
E-Mail: Gerald.Nothdurft@mw.niedersachsen.de

Innovationsförderprogramm FuE

Das Innovationsförderprogramm (Laufzeit 01.01.2009 – 31.12.2015) ist Grundlage für eine Vielzahl von Förderungen innerhalb und außerhalb von Landesinitiativen. Gefördert wird die Entwicklung neuer oder erheblich verbesserter vermarktbarer Produkte, Produktionsverfahren oder Dienstleistungen. Ziel des Programms ist es, niedersächsischen Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft - insbesondere KMU - Anreize für Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten zur Beschleunigung von innovativen Entwicklungen und Prozessen zu geben.

Die Förderhöhe beträgt bezogen auf die förderfähigen Ausgaben max. 35 % für KMU, max. 45 % für kleine und junge – bis fünf Jahre alte - Unternehmen und max. 25 % für große Unternehmen. Bei Verbundvorhaben mit Beteiligung von mindestens einem KMU und Kooperationsvorhaben mit mindestens einer Forschungseinrichtung ist ein Zuschlag von max. 10 % vorgesehen. Die Förderhöhe ist auf max. 500.000 Euro pro Förderfall begrenzt.

Die Richtlinie sieht eine laufende Antragstellung vor, es gibt keine Stichtage. Auf das Förderprogramm wird seitens MW

und MU zugegriffen. Es werden EFRE- und Landesmittel eingesetzt.

Ansprechpartnerin:
Frau Dr. Dagmar Linse
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 30
Tel.: 0511/120-5650
E-Mail: Dagmar.Linse@mw.niedersachsen.de

Personaltransfer-Richtlinie

Mit der im Jahr 2008 neu ausgerichteten Personaltransfer-Richtlinie wird die Beschäftigung von Hochschulabsolventen als Innovationsassistenten in kleinen und mittleren Unternehmen gefördert. Ziel der Richtlinie ist die Unterstützung des Wissens- und Technologietransfers in KMU sowie eine Verbesserung der wirtschaftlichen Verwertung von Forschungs- und Entwicklungsergebnissen und der Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit in mittelständischen Unternehmen.

Zuwendungsempfänger sind KMU, Voraussetzung für eine Förderung ist eine Beschäftigung in einem Innovationsprojekt oder Kooperationsprojekt; die Beschäftigung muss mindestens zwölf Monate betragen. Die Förderung beträgt bis zu 50 % der Bruttomonatsvergütung, maximal jedoch 1.000 Euro monatlich, und wird für maximal ein Jahr gewährt. Dabei kommen sowohl EFRE- als auch GRW-Mittel zum Einsatz. Um die in 2008 erfolgte Neuausrichtung der Richtlinie hinsichtlich ihrer Umsetzung beurteilen und ggf. Änderungen vornehmen zu können, wurde diese zunächst bis zum 31.12.2011 befristet und im Sommer 2011 evaluiert. Ein Richtlinienentwurf für eine Förderung ab 2012 befindet sich derzeit in der Bearbeitung.

Ansprechpartnerin:
Frau Monika Piepho
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 30
Tel.: 0511/120-5640

E-Mail: Monika.Piepho@mw.niedersachsen.de

Förderung des Wissens- und Technologietransfers in Gebietskörperschaften

Auf der Basis der Richtlinie (Laufzeit 01.01.2007 – 31.12.2015) werden Zuwendungen für die Beratung von Unternehmen - insbesondere von KMU - zur Unterstützung des Wissens- und Technologietransfers gewährt. Mit der Förderung soll die Wettbewerbsfähigkeit und das Innovationspotenzial der Unternehmen und damit der regionalen Wirtschaft gestärkt werden.

Zuwendungsempfänger sind Gebietskörperschaften oder von diesen mit Aufgaben der Wirtschaftsförderung beauftragte Einrichtungen. Gefördert werden Beratungen sowie Öffentlichkeitsarbeit, Vorgespräche und Veranstaltungen, die zusätzlich zu den allgemeinen Aufgaben der kommunalen Wirtschaftsförderung übernommen werden.

Die Förderung umfasst höchstens zehn Tagewerke pro beratener KMU; ein Tagewerk beträgt höchstens 1.000 Euro inkl. MwSt. Die Förderung erfolgt ausschließlich aus den Regionalisierten Teilbudget-Ansätzen der Gebietskörperschaften.

Ansprechpartnerin:
Frau Monika Piepho
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 30
Tel.: 0511/120-5640
E-Mail: Monika.Piepho@mw.niedersachsen.de

Management von Innovationsnetzwerken

Mit der Richtlinie „Management von Innovationsnetzwerken“ (Laufzeit 01.01.2008 – 31.12.2015) wird die Zusammenarbeit von insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen, Forschungseinrichtungen und weiteren wirtschaftsnahen Einrich-

tungen zu einem themenbezogenen Wissens- und Technologietransfer in Form eines Innovationsnetzwerks gefördert. Eine intensivere Zusammenarbeit der Wirtschaft untereinander und mit der Wissenschaft soll die vorhandenen Potenziale stärken und die Wettbewerbsfähigkeit der Regionen erhöhen.

Zuwendungsberechtigt sind Träger von Innovationsnetzwerken. Voraussetzung ist, dass das Netzwerk sich mit einem innovativen Thema befasst und bei thematischen Berührungspunkten eine Zusammenarbeit mit Landesinitiativen und anderen regionalen Netzwerken stattfindet.

Die Zuwendung kann für die Dauer von drei Jahren bis zu 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, max. 500.000 € betragen. Die Förderung erfolgt ausschließlich aus den TB-Ansätzen der Gebietskörperschaften.

Ansprechpartnerin:
Frau Dr. Dagmar Linse
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 30
Tel.: 0511/120-5650
E-Mail: Dagmar.Linse@mw.niedersachsen.de

Einzelbetriebliche Investitionsförderung – Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 2009 im Fördergebiet der GRW

- Fördergegenstand/Fördergebiete
- > Im GRW- Fördergebiet greift grundsätzlich auch die direkte Förderung von Unternehmen durch verlorene Zuschüsse aus dem EFRE kombiniert mit GRW-Mitteln. Im C- Fördergebiet sind im Ausnahmefall auch bei großen sonstigen Unternehmen mit besonderer Bedeutung für das Land Förderungen möglich. Dies kann normalerweise ein Zuschuss von max. 1 Mio. Euro sein; sonst im absoluten Ausnahmefall mit besonderer Begrün-

dung und späterer Berichterstattung in den Landtagsausschüssen können das auch Großunternehmen sein, wenn sie im Konversionsgebiet größere einzelne Investitionsprojekte durchführen. In Konversionsgebieten ist das Landesinteresse gegeben. Investitionen von KMU, durch die zusätzliche Einkommensquellen in der Region geschaffen werden, werden gefördert. Mit den Investitionsvorhaben müssen in den Fördergebieten neue (mindestens 7,5 %) Dauerarbeitsplätze geschaffen werden. Förderfähige Investitionen sind: Errichtung einer Betriebsstätte, Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte, Diversifizierung der Produktion einer Betriebsstätte in neue, zusätzliche Produkte; grundlegende Änderung des Gesamtproduktionsverfahrens einer bestehenden Betriebsstätte; Übernahme einer stillgelegten oder von Stilllegung bedrohten Betriebsstätte, unter Marktbedingungen durch einen unabhängigen Investor.

- Art, Umfang und Höhe der Zuwendung
- > Förderung als nichtrückzahlbarer Zuschuss. Die Höhe des Fördersatzes ist abhängig von der Art der Investition (z. B. Errichtung, Erweiterung), der Unternehmensgröße sowie dem jeweiligen Fördergebiet. Die Höchstfördersumme wird grundsätzlich auf 1 Mio. Euro gedeckelt.
- Zuwendungsempfänger
- > Antragsberechtigt sind in Niedersachsen nach dem Erlass des Landes 2011 grundsätzlich kleine und mittlere Unternehmen (KMU) der gewerblichen Wirtschaft mit überwiegend überregionalem Absatz in den ausgewiesenen Fördergebieten. KMU gemäß der Definition der EU, d.h. Mitarbeiter < 250 und Jahresumsatz < 50 Mio. Euro oder Jahresbilanzsumme < 43 Mio. Euro (Def. gem. Koordinierungsrahmen). Sollte es sich um Partner- oder verbundene Unternehmen eines Konzerns handeln, sind auch deren Daten zu berücksichtigen. Dies führt ab 2011 zum Ausschluss der Tochterunternehmen aus der GRW-Unternehmensförderung.

Einzelbetriebliche kommunale Förderung von KMU aus dem EFRE

Aus dem EFRE fördert MW die Kommunale Förderung von KMU durch die Landkreise und kreisfreien Städte in der aktuellen Förderperiode mit etwa 6.000 Fällen, einem Zuschussvolumen von 135 Mio. Euro und einem Gesamtinvestitionsvolumen von geschätzt 1,4 Mrd. Euro und rund 40.000 durch Förderung gestützten Arbeitsplätzen.

Diese Förderung erfolgt flächendeckend, also auch in Konversionsstandorten außerhalb der GRW- Kulisse und außerhalb der Begrenzungen durch die GRW.

Ansprechpartner:

Herr Prof. Dr. Stefan Hartke

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 34

Tel.: 0511/120-5608

E-Mail: Stefan.Hartke@mw.niedersachsen.de

Weitere Unterstützungsmöglichkeiten INTERREG IV A-Programm Deutschland-Niederland 2007-2013

Das INTERREG IV A-Programm ist kein eigenes Förderprogramm des MW, sondern ein gemeinsames Programm für die „Europäische Territoriale Zusammenarbeit“ zwischen den Niederlanden, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen.

Das gemeinsame, durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung mitfinanzierte Programm zwischen den Niederlanden, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen ist hauptsächlich auf Gebiete gerichtet, die direkt an der deutsch-niederländischen Grenze liegen. Auf niedersächsischer Seite gehören die Gebiete der Landkreise Aurich, Leer, Emsland und Grafschaft Bentheim sowie der kreisfreien Stadt Emden dazu. In bestimmten Fällen können auch angrenzende Gebiete (in Niedersachsen die Landkreise Wittmund, Friesland, Ammerland, Cloppenburg und

Osnabrück sowie die kreisfreie Stadt Osnabrück) in die Förderung einbezogen werden.

Projekte sollten Themen, die für die grenzübergreifende Regionalentwicklung eine besondere Relevanz besitzen, aufgreifen und einer der drei folgenden Prioritäten zugeordnet werden können:

1. Wirtschaft, Technologie und Innovation (Technologie- und Wissenstransfers, wirtschaftliche Netzwerke, Qualifizierung zur Verbesserung des innovativen Potentials von für das Fördergebiet bedeutsamen Branchen),
2. nachhaltige regionale Entwicklung (erneuerbare Energien, energiesparende Technologien, infrastrukturelle Angebote, Natur-, Landschafts- und Umweltschutz) oder
3. Integration und Gesellschaft (Gesundheitswesen und Verbraucherschutz, grenzübergreifender Arbeitsmarkt/ Grenzpendler, Bildung und Kultur, grenzübergreifende Zusammenarbeit im Bereich der inneren Sicherheit).

Das wichtigste Kriterium für die Genehmigung eines Förderantrags ist, dass das Projekt einen deutlichen grenzüberschreitenden Charakter hat, d. h. gemeinsam von Partnern auf beiden Seiten der Grenze entwickelt und ausgeführt wird. Auch die Ausstattung mit Personal und Finanzmitteln muss von deutschen und niederländischen Partnern bereitgestellt werden. Förderanträge stellen können Gemeinden, Gemeindeverbände, Vereine und sonstige juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts. Unter bestimmten Bedingungen sind auch natürliche Personen, die ein Unternehmen betreiben, antragsberechtigt. Für jedes Projekt muss ein federführender Partner (Lead Partner) benannt werden, der für sich und seine Partner einen gemeinsamen Förderantrag stellt. Bei der Ausarbeitung der Projekte, bei der Vermittlung von Partnern beiderseits der Grenze sowie bei der Beschaffung von

Kofinanzierung sind vier regionale, bei den Euregios in der deutsch-niederländischen Grenzregion ansässige Programmmanagements behilflich.

Ansprechpartnerin:
Frau Anke Beensen
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Referat 10
Tel.: 0511/ 120-5700
E-Mail: Anke.Beensen@mw.niedersachsen.de

NGlobal - Niedersachsen Global GmbH

Die zum 01.01.2009 gegründete Niedersachsen Global GmbH (NGlobal) ist die landeseigene Wirtschaftsförderungsgesellschaft zur Vermarktung des Wirtschaftsstandortes Niedersachsen im In- und Ausland. Neben dem Standortmarketing zählt die Akquise von Unternehmen und Investoren zu den Kernaufgabenbereichen. Das landesweite Immobilienportal KomSiS bietet die Möglichkeit, die von der Konversion betroffenen Standorte – in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – in das Suchportal aufzunehmen. Dadurch wird NGlobal in die Lage versetzt, die Liegenschaften in ihre Vermarktungsbemühungen mit aufzunehmen.

Sobald Nachnutzungskonzepte für die verschiedenen Standorte vorliegen, können auch gezielte Maßnahmen im Rahmen von internationalen Messen oder Veranstaltungen genutzt werden, um weitere internationale Investoren anzusprechen.

Ansprechpartner:
Herr Dr. Norbert Gebbe,
NGlobal
Tel.:0511/897039-15
E-Mail: norbert.gebbe@nglobal.de

Förderung durch die EU

Kommunen in strukturschwachen Gebieten, in denen künftig große, ehemals militärisch genutzte Liegenschaften leer

stehen werden oder in denen eine so signifikante Reduzierung der dort untergebrachten Truppe geplant ist, die einer Schließung gleichkommt, sind besonders stark betroffen. Hier ist insbesondere das Gebiet der Lüneburger Heide zu nennen, das in der Vergangenheit sehr stark durch die Präsenz der britischen Streitkräfte und der Bundeswehr geprägt war. Die Betroffenheit der Standortkommunen variiert je nach Anzahl der abziehenden Soldaten. Zu erwartende Auswirkungen sind:

- > Leerstand von militärischen Liegenschaften sowie von bisher durch Soldaten und ihre Familien bewohnten Häusern und Wohnungen, die teilweise auch in Privateigentum stehen
- > Verlust ziviler Arbeitsplätze,
- > Kaufkraftrückgang,
- > Reduzierung von Aufträgen für das örtliche Handwerk und
- > Verringerung der Mittel aus dem kommunalen Finanzausgleich durch sinkende Einwohnerzahlen.

Es liegt im Interesse des Landes, vorrangig diese konversionsbetroffenen Kommunen gerade auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu unterstützen. Für die Förderung der Entwicklung neuer Nutzungsstrukturen für ehemalige militärische Liegenschaften sowie der Schaffung der notwendigen Infrastruktur wird das Land versuchen, EU-Förderprogramme in der Förderperiode 2014 bis 2020 zugänglich zu machen.

Impressum

Herausgeber

Niedersächsisches Ministerium für
Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und
Integration

Referat für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit

Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 2,
30159 Hannover

Telefon: (0511) 120 – 40 59

Telefax: (0511) 120 – 42 98

E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de

Gestaltung und Lay-out

Kirsten Klehn

plan zwei Stadtplanung und Architektur

Juli 2012

Diese Broschüre darf, wie alle Publikationen der Landesregierung, nicht zur Wahlwerbung in Wahlkämpfen verwendet werden.

Abbildungsnachweis

- | | | | |
|----------|--|----------|--|
| Seite 6 | Lageplan, Topographische Karten 1:25.000 LGN Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen | Seite 28 | Luftaufnahme Scharnhorstkaserne, Stadt Northeim
Bestandsplan Torfrefk Barracks, PLANERWERKSTATT1
Wohnungbau auf dem Gelände der ehemaligen Von-Goeben-Kaserne, IWS |
| Seite 7 | Wildtier- und Artenschutzstation Sachsenhagen, IWS | Seite 29 | Kurhessenkaserne, aus „Neue Nutzung von Bauland im besiedelten Bereich“, Dokumentation Landeswettbewerb 2000, Niedersächsisches Innenministerium |
| Seite 8 | Camp Reinsehlen, Schneverdingen, IWS | | Luftaufnahme Zietenkaserne, Stadt Göttingen |
| Seite 10 | Strukturkonzept Von-Goeben-Kaserne, Stadt Stade | Seite 30 | Luftaufnahme Hindenburgkaserne, Stadt Oldenburg
Hindenburgkaserne, aus „Neue Nutzung von Bauland im besiedelten Bereich“, Dokumentation Landeswettbewerb 2000, Niedersächsisches Innenministerium |
| Seite 11 | Nutzungskonzept Dennis Kaserne, Stadt Munster | | Camp Reinsehlen, Schneverdingen, IWS
Gewerbepark Heidmoor, Rehden, IWS |
| Seite 15 | Bebauungsplan Tofrek Barracks, PLANERWERKSTATT1 | Seite 31 | Dennis-Kaserne, Stadt Munster
Wildtier- und Artenschutzstation Sachsenhagen, IWS |
| Seite 22 | Städtebaulicher Entwurf zur Konversion der Zietenkaserne, Stadt Göttingen/ Architekten Fuge, Lippmann | | |
| Seite 24 | Flächennutzungsplan, Samtgemeinde Sachsenhagen/ Planungsgruppe Stadtlandschaft | | |
| Seite 26 | Gewerbepark Heidmoor, Rehden, IWS | | |
| Seite 27 | Kurhessenkaserne, aus „Neue Nutzung von Bauland im besiedelten Bereich“, Dokumentation Landeswettbewerb 2000, Niedersächsisches Innenministerium | | |

