

**Bielefeld, Detmold,
Gütersloh, Herford,
Münster, Paderborn** **O! herford**



Post-/Briefanschrift: Stadt Paderborn · 33095 Paderborn
Lieferanschrift: Stadt Paderborn · Am Abdinghof 11 · 33098 Paderborn

Datum
18.10.2017

Positionspapier zum BImA-Gesetz und nachgelagerten Richtlinien

Durch die Bundestagswahl wird im Herbst 2017 eine neue Regierungsbildung erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung eines neuen Regierungsprogramms bzw. in den ggfls. vorgelagerten Koalitionsverhandlungen wird auch der Komplex "Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)" thematisiert werden. Da viele Kommunen in Westfalen aktuell vom Abzug der britischen Streitkräfte aus Deutschland betroffen sind, besteht die Notwendigkeit wesentliche gesetzliche Regelungen zu dem Themenkomplex beizubehalten und an entscheidenden Stellen zu schärfen. Wir als die von dieser aktuellen Konversion betroffene Kommunen stellen daher folgende Forderungen:

Erhalt der Erstzugriffsoption für die Kommunen:

Die Existenz der Erstzugriffsoption wird von den Unterzeichnern grundsätzlich als wichtiges und ziel führendes Instrument befürwortet, um den kommunalen Anforderungen an den Strukturwandel im Rahmen der Konversion militärischer Flächen zu begegnen.

- Alle Unterzeichner stimmen darin überein, dass die Erstzugriffsoption für die Kommunen zum Ausgleich der negativen Auswirkungen der Standortschließungen und zur Bewältigung des anstehenden Strukturwandels, insbesondere in Westfalen mit dem endgültigen Abzug der britischen Streitkräfte, auch in Zukunft unter allen Umständen erhalten bleiben muss.

Forderung nach bundesweit einheitlichen und transparenten Standards:

Im Rahmen der Erstzugriffsoption bestehen allerdings für die Kommunen einige wesentliche Anpassungserfordernisse, die auch in einer Anpassung der BImA-Gesetze und der entsprechenden Richtlinien ihren Niederschlag finden sollten.

- Die Unterzeichner plädieren für bundesweit einheitliche und transparente Standards der Grundlagenermittlung, der Verkehrswertermittlung und der Ausgestaltung der Kaufverträge.

Wohnungspolitische und stadtentwicklungspolitische Ziele der Kommunen respektieren:

Zunächst bedarf die Definition des "vollen Werts" einiger Klarstellungen, da er immer die theoretisch maximale Ausnutzung der Fläche unterstellt.

- Hier müssen in Zukunft die wohnungspolitischen und stadtentwicklungspolitischen Ziele der jeweiligen Kommune Berücksichtigung finden. Diese Ziele müssen auch in der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden, ebenso wie die unterschiedlichen lokalen Standards der Daseinsvorsorge (Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsanlagen, Flächenschlüssel Schule/Kita etc.) als Vergleichswerte für die Anrechnung der tatsächlichen Aufwendungen zur Flächenentwicklung.
- Darüber hinaus ist die Unterstellung einer „Best-use“ Nachnutzung von sehr vielen Faktoren abhängig und an den wenigsten Orten im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und aufgrund unterschiedlicher lokaler Nachfragesituationen sinnvoll möglich.
- Es muss anerkannt werden, dass die zukünftigen Erschließungsanlagen aufgrund der anstehenden Klimaanpassungserfordernisse aufwendiger gestaltet werden müssen. Diese höheren Aufwendungen müssen von der BImA im Rahmen der Wertermittlung akzeptiert werden. Dazu gehören auch größere und zusammenhängende Grünflächen. In diesem Zusammenhang ist auch die uneingeschränkte Anerkennung der kommunalen Planungshoheit für die künftige Nachnutzung der Konversionsflächen bzw. auch bei deren Nicht-Weiternutzung (u.a. bei Wohnliegenschaften und bei Konversionsliegenschaften außerhalb des Bebauungszusammenhangs etc.) im Rahmen der Wertermittlung auf alle Fälle sicherzustellen.

Öffnung des BImA-Gesetzes für allgemeine Zwecke der Daseinsvorsorge:

- Das BImA-Gesetz sollte darüber hinaus nicht nur den Zugang von Kommunen zur Erfüllung von hoheitlichen Aufgaben ermöglichen, sondern darüber hinaus auch für allgemeine Zwecke der Daseinsvorsorge geöffnet werden.

Wertermittlung

Rahmenbedingungen der Wertermittlung anpassen:

- Die Unterzeichner bewerten die festgelegte Ziellaufzeit für die Gutachtenerstellung inklusive der Abstimmung der Wertermittlungsgrundlagen von maximal 1 Jahr als zu kurz.
- Im Rahmen der Wertermittlung muss die Position der lokalen Gutachterausschüsse im Wertermittlungsprozess gestärkt werden. Die Unterzeichnung fordern, dass die Gutachter im unabhängigen Ausschuss als erste Wahl bei der Auswahl eines Wertgutachters herangezogene werden.

Gerechte Verteilung der Risiken und Pflichten zwischen BImA und Kommunen:

- Des Weiteren werden Nachzahlungsverpflichtungen immer zu Lasten der ankaufenden Kommune vertraglich festgelegt. Mögliche Risiken werden somit vollumfänglich auf die Erwerber abgewälzt. Es herrscht somit eine einseitige Lastenverteilung. Hier müssen es in Zukunft Nachzahlungsverpflichtungen in beide Richtungen möglich werden.
- Darüber hinaus sind auch die aktuell praktizierten Zahlungsmodalitäten, bei denen der volle Kaufpreis sofort fällig wird bzw. bei "Ratenzahlungen" ein unangemessener Zinssatz aufgeschlagen wird, ein enormes Entwicklungsrisiko für die erwerbenden Kommunen. Eine Zahlung der Kaufpreise korrespondierend mit der Vermarktung der Flächen, wäre eine deutliche Erleichterung für die ankaufenden Kommunen.

Verbilligungsrichtlinie (VerbR)

Vereinfachung und Erweiterung der Fördertatbestände insbesondere zur Bereitstellung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau (VerbR):

- Ergänzend sind der Erhalt und die Klarstellung bzw. Anpassung der sog. Verbilligungsrichtlinie (VerbR) weitere Forderungen der unterzeichnenden Kommunen. In einer Überarbeitung sind eine Vereinfachung und Erweiterung der Fördertatbestände insbesondere zur Bereitstellung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau im ursprünglichen Sinne der Richtlinie anzustreben. Zur Erleichterung der Wahrnehmung der Verbilligungen für die Bereitstellung von Flächen für geförderten Wohnungsbau muss zwingend eine Möglichkeit vorgesehen werden, um auch Kommunen ohne eigene Wohnungsbauunternehmen die Chance einzuräumen, zweckgebunden Flächen verbilligt zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau von der BImA zu erwerben.
- Außerdem sollte die VerbR auch für gemischt genutzte Gebäude (Vermeidung von Ghettoisierung), für Bestandsgebäude (Mannschaftquartiere und Sondergebäude) und für kleinere Einheiten (kleiner 8 WE) geöffnet werden.

Anpassung der Umsetzungsfristen an realistische Umsetzungszeiträume (VerbR):

- Ferner sind die vorgegebenen Umsetzungsfristen bis zur tatsächlichen Fertigstellung der geförderten Wohnungen sehr knapp bemessen, so dass viele Kommunen die Verbilligungsrichtlinie nicht in Anspruch nehmen können, da die begleitenden planerischen (städtebauliche Qualifizierung, Schaffung von Baurecht über Bauleitplanung) und baulichen Aufgaben (Rückbau, Bau der Erschließung, Ver- und Entsorgung etc.) einen zeitlichen Vorlauf benötigen bis überhaupt mit der Hochbautätigkeit für geförderten Wohnungsbau begonnen werden darf.

Breitere Öffnung der Städtebauförderung für Kaufpreise von bundes- und landeseigenen Liegenschaften und sonstige Konversionsherausforderungen

- Analog der Betrachtung von „privaten“ Konversionsflächen“ industrieller bzw. gewerblicher Art im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme sollte die Öffnung der Städtebauförderung auch für Kaufpreise von bundes- und landeseigenen Liegenschaften erfolgen.
- In diesem Zusammenhang sollte ein Förderzugang „Konversion“ als zusätzlicher Sondertopf der Städtebauförderung als Ausgleich der Lasten des notwendigen Strukturwandels, der durch die Standortschließungen ausgelöst wird, eingerichtet werden.

Paderborn, den



Pit Clausen
Oberbürgermeister der Stadt Bielefeld



Rainer Heller
Bürgermeister der Stadt Detmold



Henning Schulz
Bürgermeister der Stadt Gütersloh



Tim Kähler
Bürgermeister der Stadt Herford



Markus Lewe
Oberbürgermeister der Stadt Münster



Michael Dreier
Bürgermeister der Stadt Paderborn