



ENTWICKLUNGSAGENTUR
RHEINLAND-PFALZ e.V.

Zivile und militärische Konversion in Rheinland-Pfalz

Arbeitshilfe für den Umgang mit Konversionsfällen





Vorwort

Konversion ist kein einmaliges Ereignis und nicht auf militärische Liegenschaften beschränkt – auch wenn dieser Eindruck im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der Bundeswehr entstanden sein könnte.

Die Nachnutzung von Bahnhöfen und Bahntrassen, Einrichtungen von Post und Telekom, aber auch „ganz normaler Gewerbebetriebe“, die aus ökonomischen Erwägungen verlagert, aufgegeben oder geschlossen werden, ist gelebter Alltag in vielen Kommunen des Landes. Gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel ist zudem verstärkt mit der Aufgabe öffentlicher Einrichtungen, aber auch mit Häuserleerständen – vor allem abseits der Ballungsgebiete – zu rechnen.

Gleich welche Einrichtung und damit Immobilie oder Fläche ihre bisherige Nutzung verliert, die Verantwortlichen vor Ort stehen vor der Herausforderung, eine sinnvolle und tragfähige Nachnutzung zu organisieren. Die Schwierigkeiten sind bekannt: Zunehmende finanzielle Restriktionen, fehlende Eigentumsrechte und ein übergroßes Flächenangebot erschweren Lösungen.

Neue Wege sind gefragt. Vor allem die Finanzierung und Vermarktung, aber auch neue Nutzungskonzepte, wie z.B. erneuerbare Energien, werden für nachhaltige Konversionserfolge von großer Bedeutung sein.

Wenn eine neue Konversionsmaßnahme ansteht, ergeben sich in den Kommunen viele Fragen. Um den Verantwortlichen vor Ort die ersten Schritte zu erleichtern, hat die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz in Zusammenarbeit mit der Landesregierung diese Arbeitshilfe erstellt.

Die vielen guten Anregungen und Tipps werden den Beginn eines neuen Projektes sehr erleichtern. Ich kann allen Verantwortlichen die Lektüre nur sehr empfehlen, damit es gemeinsam gelingt, unsere Städte und Gemeinde attraktiv und zukunftsweisend zu gestalten.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Beck', written in a cursive style.

Kurt Beck
Ministerpräsident

Zivile und militärische Konversion in Rheinland-Pfalz

Arbeitshilfe für den Umgang mit
Konversionsfällen



Inhalt

1	Einleitung	6
2	Flächentypen	9
2.1	Zivile Brachflächen	9
2.2	Sonderfall Bahnbrachen	10
2.3	Militärbrachen	12
3	Grundsätze	16
4	Vorgehensweise	19
4.1	Analyse der Ausgangssituation	19
4.2	Erarbeitung eines Entwicklungsziels	21
4.3	Umsetzung	22
5	Kosten und Finanzierung	26
2.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	26
2.2	Kostenermittlung	26
2.3	Einnahmenkalkulation	28
6	Fördermöglichkeiten	30
7	Ansprechpartner	33

1. Einleitung

Der Begriff Konversion beschreibt die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Nutzungs- oder Naturkreislauf. Er wurde zunächst nur für die Umnutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften verwendet („militärische Konversion“), ist mittlerweile aber auch für den Umgang mit anderen Brachflächentypen gebräuchlich („zivile Konversion“).

Konversion als Herausforderung

Bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel haben zahlreiche gewerblich genutzte Flächen ihre ursprüngliche Nutzung verloren. Im Zuge der Privatisierung und Umstrukturierung der ehemaligen Staatsbetriebe Post und Bahn wurden seit Anfang der 1990er ebenfalls zahlreiche Immobilien entbehrlich. Im selben Zeitraum wurden als Folge verteidigungspolitischer Entscheidungen viele militärisch genutzte Liegenschaften aufgegeben. Hiervon war und ist das Land Rheinland-Pfalz in besonderem Maße betroffen.

Viele zivile Konversionsflächen zeichnen sich durch eine besonders exponierte städtebauliche Lage aus. Mit dieser ist die Handlungserfordernis verbunden, negative Auswirkungen auf das Stadtbild durch ungeordnete Brachflächen zu vermeiden. Im Vergleich zur Neuinanspruchnahme „unberührter Flächen“ ist die Aufgabe, brachgefallene Flächen einer Nachnutzung zuzuführen, deutlich herausfordernder. Dies gilt weniger für Grundstücke in attraktiven Kernlagen von Wachstumsregionen (sogenannte „Selbstläufer“), sehr wohl aber für Liegenschaften mit geringen Vermarktungschancen. In diesen Fällen können mehrere Jahre vergehen, bis eine dauerhafte Folgenutzung etabliert worden ist.

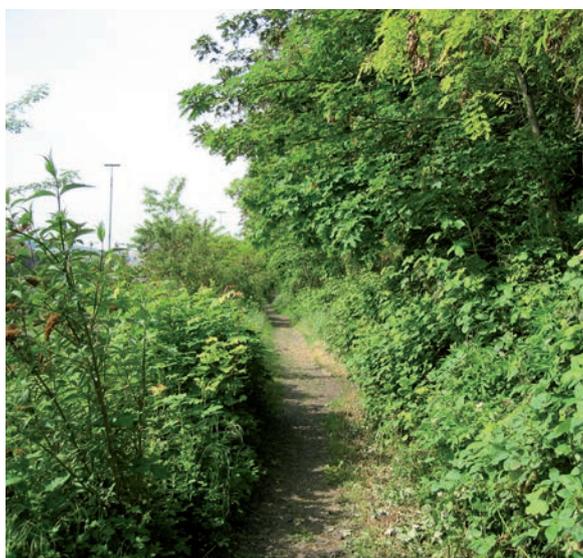
Da mit der Nutzungsaufgabe in der Regel negative Wirkungen auf Regionalwirtschaft und Arbeitsmarkt verbunden sind, erhält das Thema Konversion einen besonderen politischen Stellenwert. Von der Konversion wird erhofft bzw. erwartet, dass die erlittenen wirtschaftlichen Verluste zumindest ausgeglichen werden können. In vielen Fällen sind die Voraussetzungen hierfür jedoch nicht gegeben. In der Vergangenheit wurde gerade bei größeren Konversionsfällen versucht, mit Hilfe von öffentlichen Fördergeldern in möglichst kurzer Zeit spürbare regionalwirtschaftliche Impulse zu setzen. Hierzu waren hohe Anschubinvestitionen und in Einzelfällen eine langfristige Unterstützung von Seiten des Landes erforderlich. Angesichts der Verschuldung der öffentlichen Haushalte wird dies nicht mehr in vergleichbarer Weise möglich sein. Der Erfolg des Konversionsprozesses hängt damit in Zukunft in immer stärkerem Maße vom kreativen Umgang mit den vorhandenen endogenen Potenzialen und dem Engagement privater Akteure ab.

Konversion als Chance

Freiwerdende Flächen stellen für die Raumentwicklung nicht nur eine Herausforderung sondern auch ein bedeutendes Potenzial dar. Innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbe- reiche eröffnen sie die Chance für neue bauliche Entwicklungen und für eine höhere Lebensqualität durch zusätzliche Freiräume. Von der Konversion können zudem positive regionalwirtschaftliche Effekte ausgehen, die dazu beitragen, die regionale Wirtschaftsstruktur zukunftsfähig auszurichten. In jedem Fall ist die Wiedernutzung brachgefallener Flächen ein elementarer Bestandteil auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung.

Die Bundesregierung hat im Jahr 2002 in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ eine Reduzierung des täglichen Freiflächenverbrauchs bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar als Ziel festgelegt. Der Verbrauch konnte zwar seitdem reduziert werden, liegt mit rund 90 Hektar pro Tag (2007-2010) aber auf Bundesebene noch immer deutlich über dem angestrebten Niveau. In Rheinland-Pfalz konnte hingegen in den letzten Jahren der tägliche „Flächenverbrauch“ von rund 5 Hektar (2000-2007) auf zuletzt 0,5 Hektar im Jahr 2010 deutlich reduziert werden und liegt damit unter dem für Rheinland-Pfalz geltenden Zielwert der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 1,4 Hektar pro Jahr.

Zugunsten von Gebäude- und zugehörigen Freiflächen, Verkehrsflächen und in zunehmendem Maße Erholungsflächen werden vor allem landwirtschaftliche Flächen aufgegeben. Die Konkurrenz zwischen den Kommunen um Einwohner und Arbeitsplätze führt zur Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete während gleichzeitig an anderer Stelle Bestandsflächen ungenutzt bleiben.



Die weiter anhaltende Ausbreitung der Siedlungsflächen hat nicht nur zur Folge, dass landwirtschaftliche Flächen versiegelt und wertvolle Biotop zerstört werden, sondern trägt auch zu langfristig steigenden Folgekosten im Infrastrukturbereich bei. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist mit der Schaffung neuer Infrastrukturen ein erhebliches finanzielles Risiko verbunden, da immer weniger Nutzer für deren Finanzierung aufkommen müssen. Die mit der Flächenausbreitung verbundenen größeren Distanzen verringern zudem die Lebensqualität der wachsenden Gruppe älterer Menschen. Für einen Vorrang der Innenentwicklung sprechen demnach nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische und soziale Gründe.

Folgerichtig räumt das Land im „Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)“ der Innenentwicklung einen Vorrang vor der Außenentwicklung ein und erklärt die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zum Ziel (LEP IV RLP, Ziel 31¹). Die Landesregierung ist der Überzeugung, dass eine zeitgemäße und zukunftsfähige Entwicklung in den Dörfern und Städten



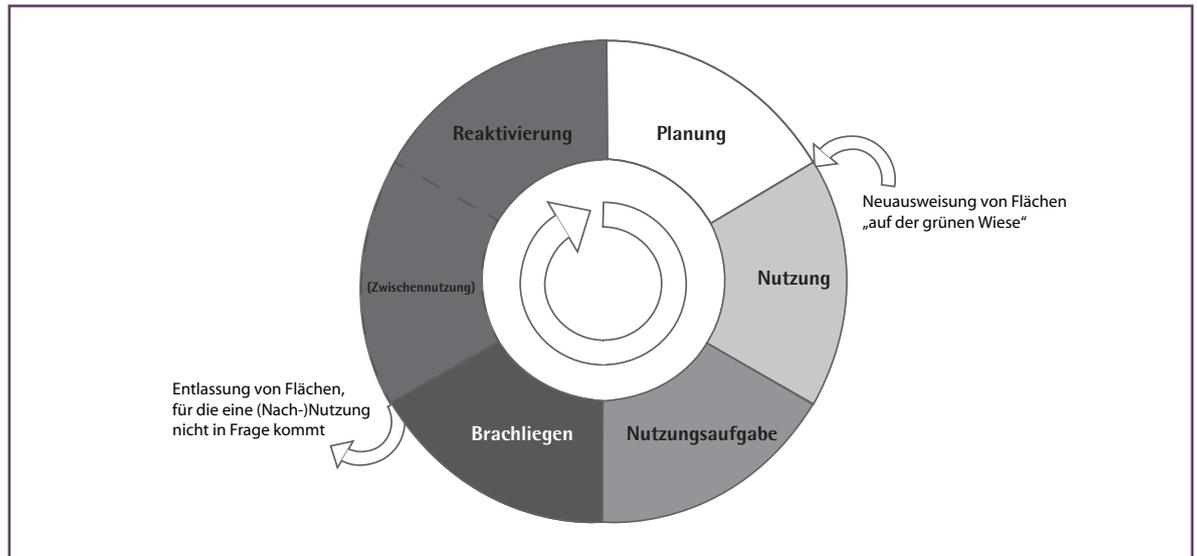


Abbildung 1: Flächenkreislauf (eigene Darstellung nach Difu 2006)

dauerhaft nur mit einem niedrigen Niveau des Nettoflächenverbrauchs von landesweit weniger als einem Hektar pro Tag gestaltet werden kann.

Die Landesregierung hat im Rahmen des Projektes „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ in Zusammenarbeit mit den Kommunen die Siedlungsflächenpotenziale systematisch erfasst. Dabei wurden insgesamt über 8.500 größere ungenutzte Flächen im Siedlungsraum mit einer Gesamtgröße von über 5.000 Hektar identifiziert – wichtige Innenentwicklungspotenziale, die vielfach ohne größeren Erschließungsaufwand genutzt werden können. Die erhobenen Daten ermöglichen eine differenzierte Auswertung der Mobilisierungschancen. Mit dem Projekt Raum+ wurde die Grundlage geschaffen, um mithilfe einer besseren Ausnutzung der offensichtlich vorhandenen Innenentwicklungspotenziale den täglichen Freiflächenverbrauch dauerhaft auf einem niedrigen Niveau zu halten.

Die zur Entwicklung der Gemeinden erforderlichen Flächen sollen primär durch die Wiedernutzung von Brachflächen bereitgestellt werden (Regionale Flächenkreislaufwirtschaft). Der

Konversion kommt demnach eine zentrale Rolle für die Erreichung des Flächensparziels in Rheinland-Pfalz zu.

Die vorliegende Arbeitshilfe soll den Vertretern der rheinland-pfälzischen Kommunen eine Orientierung für den Umgang mit der Herausforderung Konversion geben. Sie enthält Hinweise, worauf besonders geachtet werden sollte, gibt Empfehlungen zur Vorgehensweise im Konversionsprozess und weist auf Fördermöglichkeiten und Ansprechpartner hin. Bei der Auseinandersetzung mit konkreten Detailfragen kann auf umfassendere Publikationen und die Unterstützung der in Kapitel 7 genannten Ansprechpartner zurückgegriffen werden.

¹ LEP IV Rheinland-Pfalz, Ziele und Grundsätze (Seite 79-80)

2. Flächentypen

Auf den ersten Blick unterscheiden sich die Konversionsflächen vor allem hinsichtlich ihrer Vornutzung. Hierbei kann zwischen zivilen und militärischen Nutzungen unterschieden werden. Im zivilen Bereich ist es sinnvoll, ehemalige Bahnflächen gesondert zu betrachten.

Die spezifischen Charakteristika der unterschiedlichen Vornutzungen prägen deren Nachnutzungsmöglichkeiten und Vermarktungschancen. Von entscheidender Bedeutung sind deren Lage- und Grundstückseigenschaften. Die großräumige Lage bestimmt, in welchem regionalwirtschaftlichen Umfeld der Standort eingebettet ist und welche Distanzen zu den bedeutenden Zentren zurückgelegt werden müssen. Sie beeinflusst damit maßgeblich die Nachfragesituation auf dem lokalen Immobilienmarkt. Die kleinräumige Lage innerhalb des Gemeindegebietes, prägt die Attraktivität der jeweiligen Liegenschaft für potenzielle Interessenten. Sie schränkt das mögliche Nutzungsspektrum bereits teils deutlich ein, beispielsweise im Fall einer Außenbereichslage. Auch die benachbarten Nutzungen und die verkehrliche Erschließung bestimmen die Ver-

wendungsmöglichkeiten und die Vermarktbarkeit maßgeblich mit. Zu den wesentlichen Grundstückseigenschaften gehören die Flächengröße, der Flächenzuschnitt, das Geländeprofil, die vorhandene Vegetation und der Versiegelungsgrad, aber auch mögliche Boden- und Grundwasserkontaminationen. Fest mit dem Grundstück verbunden sind Infrastruktur (innere und äußere Erschließung) und Bebauung, die in engem Zusammenhang mit der Vornutzung stehen.

Im Folgenden werden die verschiedenen Brachflächentypen mit ihren spezifischen Eigenschaften und den daraus resultierenden Restriktionen dargestellt.

2.1 Zivile Brachflächen

Der wichtigste Konversionsflächentyp im zivilen Bereich sind die ehemals gewerblich genutzten Liegenschaften. Dabei reicht das Spektrum von großen industriellen Arealen bis hin zu den Werkhallen kleiner Handwerksbetriebe. Auch im Einzelhandelsbereich fallen immer wieder Immobilien brach. Aufgrund des Fachplanungsvorbe-



halts stellen Bahnflächen eine Sonderkategorie im zivilen Konversionsbereich dar.

Altindustrielle Gewerbebrachen:

Bedingt durch den wirtschaftsstrukturellen Wandel und veränderte Standortanforderungen von Wirtschaftsbetrieben fallen sowohl kleingewerblich als auch industriell genutzte Flächen brach. Durch ihre Lage innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen wird ihre Nachnutzung wesentlich durch die benachbarten Nutzungen beeinflusst. Da sich viele Betriebe innerhalb von Mischgebieten oder am Rande von Wohngebieten befinden, ist eine gewerbliche Nachnutzung nicht zwangsläufig die geeignete Lösung. Beispielsweise können Grün- und Erholungsflächen auf ehemaligen Gewerbebrachen die Lebensqualität gerade in verdichteten städtischen Strukturen deutlich steigern. Für die Wiedereingliederung in den Flächenkreislauf können die vorhandene Bebauung und mögliche Bodenkontaminationen als Entwicklungshemmnisse wirken. Wird eine Folgenutzung im gewerblichen Bereich angestrebt, sind ein unzeitgemäßer Flächenzuschnitt, eine unzureichende Verkehrserschließung und sensible Nachbarnutzungen mögliche Hindernisse.

Gewerbebrachen innerhalb zusammenhängender Gewerbegebiete:

Auch innerhalb zusammenhängender Gewerbegebiete fallen durch Betriebsaufgaben und Verlagerungen zunehmend Flächen brach. Aufgrund der entsprechenden planerischen Nutzungszuweisung und der passenden Nachbarnutzungen ist in diesen Fällen eine gewerbliche Nachnutzung anzustreben. Die Vermarktung wird jedoch durch die veränderten Standortanforderungen der Unternehmen erschwert. Typische Wiedernutzungshemmnisse sind eine zu geringe Flä-

chengröße, ein unzeitgemäßer Flächenzuschnitt und unpassende Gebäudestrukturen.

Brachliegende Hafenareale:

Als Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels und veränderter Nutzungsanforderung fallen auch auf Hafenarealen immer wieder Flächen brach. In zentralen Lagen am Wasser können unter Umständen attraktive Angebote auf dem Büroflächen- und Wohnungsmarkt geschaffen werden.

Gebäudeleerstände:

Neben Immobilien von Post und Telekom fallen zunehmend auch Immobilien der öffentlichen Hand aus ihrer ursprünglichen Nutzung. Es handelt sich dabei in der Regel um Einzelobjekte. In Einzelfällen (z.B. Schulen) sind aber auch größere Flächen mit mehreren Gebäuden betroffen. Ein wachsendes Problem stellen Leerstände von Wohngebäuden dar. Besonders betroffen sind Ortskernlagen in den ländlichen Regionen des Landes².

2.2 Sonderfall Bahnbrachen

Gegenüber anderen zuvor zivil genutzten Flächen weisen Bahnbrachen die Besonderheit auf, dass sie solange für bahnbetriebliche Zwecke gewidmet sind, bis das Eisenbahnbundesamt (EBA) in einem formellen Verfahren die Freigabe erteilt hat. Bis zu diesem Zeitpunkt unterliegen die Flächen dem Fachplanungsvorbehalt und sind der Planungshoheit der Kommune entzogen. Erst nach der Freigabe kann Baurecht für

² weitere Informationen zum Thema Leerstand: Positionspapier des Beirats für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz; verfügbar unter www.ea.rlp.de

eine mögliche Nachnutzung geschaffen werden. Für den Eigentümer eröffnet diese Konstellation die Möglichkeit, die Widmung als strategisches Instrument in den Verkaufsverhandlungen einzusetzen. So beantragt die Deutsche Bahn (DB) das Freigabeverfahren beim EBA erst nach dem erfolgten Verkauf. In dem Verfahren wird überprüft, ob die untersuchten Flächen weiterhin bahnbetriebsnotwendig sind. Solange sie dem Eisenbahnrecht unterliegen, sind auf ihnen ausschließlich „bahnaffine Nutzungen“ zugelassen.

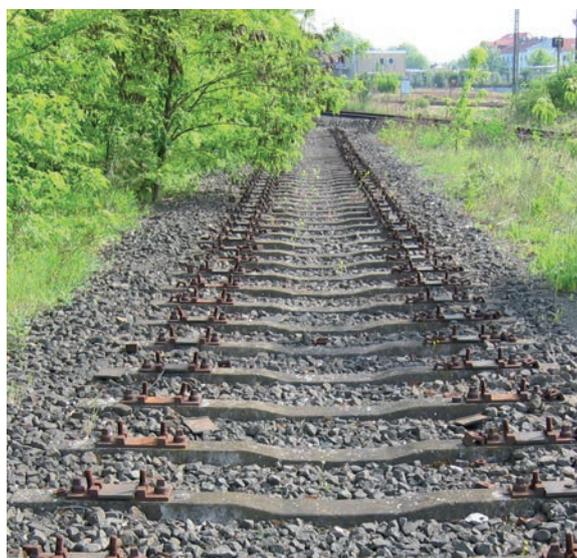
Das Immobilienvermögen der ehemaligen Bundesbahn ist mittlerweile im Besitz unterschiedlicher Akteure. Deren Strategien im Umgang mit Immobilienbeständen unterscheiden sich zwar im Detail, sind aber alle dem Ziel der Erlösmaximierung untergeordnet. Größter Flächeneigentümer ist weiterhin der DB-Konzern, vertreten durch drei Tochtergesellschaften: DB Netz, DB Station & Service und DB Energie. Etwa 90 Prozent der DB-Flächen sind im Besitz der DB-Netz, die Empfangsgebäude befinden sich im Eigentum der DB Station & Service. Zuständig für die Vermarktung von nicht mehr betriebsnotwendigem Immobili-

eneigentum des DB Konzerns ist die DB Services Immobilien. In den vergangenen Jahren hat die Deutsche Bahn zahlreiche Immobilienpakete an andere Unternehmen verkauft. Die wichtigsten privaten Entwickler ehemaliger Bahnimmobilien in Rheinland-Pfalz sind die aurelis Real Estate GmbH und die Main Asset Management GmbH. Letztere verwaltet die Immobilienbestände des Finanzinvestors Patron Capital, der rund 1.000 Bahnhofsgebäude von der Deutschen Bahn erworben hat, davon 55 in Rheinland-Pfalz.

Die zur Konversion anstehenden Bahnimmobilien lassen sich grob in vier Kategorien einteilen: Personenbahnhöfe, Güterbahnhöfe, Restflächen und stillgelegte Bahnstrecken.

Personenbahnhöfe:

Der Begriff Bahnhof bezieht alle Bahnhofsgebäude und Bahnsteige sowie die zugehörigen Flächen ein. Der gesamte Bahnhof wird demnach erst zum Konversionsobjekt, wenn der Bahnbetrieb vollständig eingestellt ist. Anders verhält es sich mit den Empfangsgebäuden. Mit Ausnahme der zentralen Knotenpunkte sind diese für den



Bahnbetrieb nicht mehr notwendig und stehen daher zunehmend leer. Aufgrund ihrer oft zentralen Lage als „Eingangstor“ ist ihre Revitalisierung von großer städtebaulicher Bedeutung. Häufige Hindernisse sind hohe Kauf- und Sanierungskosten, mögliche Auflagen des Denkmalschutzes und bahnbetriebliche Restriktionen. Darüber hinaus fehlt oftmals ein tragfähiges Nachnutzungskonzept. Für die Lagen im Erdgeschoss bieten sich Nutzungen an, die von der hohen Frequenz profitieren können (z.B. Kiosk, Restaurant, Bäckerei). In den oberen Etagen befinden sich oftmals ehemalige Wohnräume, die nach einer Sanierung als solche weitergenutzt werden, aber auch als Touristenunterkunft oder Versammlungsräume dienen können.

Güterbahnhöfe:

Aufgrund von Strukturveränderungen im Bahnbetrieb sind auch zahlreiche Güterbahnhöfe aus ihrer ursprünglichen Nutzung gefallen. Sie zeichnen sich durch eine besondere Flächengröße aus, die mit großen Entwicklungspotenzialen, aber auch komplexen Entwicklungsprozessen verbunden ist. Angesichts der derzeit hohen Auslastung der Güterverkehrsinfrastruktur ist es jedoch unwahrscheinlich, dass in naher Zukunft in dieser Kategorie mit weiteren Konversionsflächen zu rechnen ist.

Restflächen:

Auch entlang aktiver Bahnstrecken sind Teilflächen oft nicht mehr betriebsnotwendig und stehen zum Verkauf. Den Restflächen fehlt in der Regel eine für die bauliche Nachnutzung erforderliche Erschließung. Darüber hinaus erschweren oftmals der Flächenzuschnitt und die Flächengröße eine Entwicklung. Oftmals ist ein Flächenerwerb daher nicht lohnenswert. Befinden sich die Flächen nicht in einer exponierten

städtebaulichen Lage, besteht ohnehin kein kommunaler Handlungsbedarf.

Stillgelegte Bahnstrecken:

Stillgelegte Bahnstrecken zeichnen sich durch ihren linearen Charakter aus und liegen vorwiegend im Außenbereich. Eine bauliche Nachnutzungsperspektive besteht nur für die wenigen Flächen in zentralen Lagen. Diese sind aber im Regelfall aufgrund ihres Potenzials für die innerstädtische Frischluftversorgung und Naherholung freizuhalten. Viele ehemalige Bahntrassen werden heute als Rad- und Fußweg genutzt und ermöglichen eine weitgehend steigungsfreie Fortbewegung auch in Mittelgebirgsregionen. Eine Umnutzung der stillgelegten Bahnstrecken verschließt jedoch die Option einer Wiederinbetriebnahme und sollte daher also erst erfolgen, wenn diese Möglichkeit definitiv ausgeschlossen werden kann.

2.3 Militärbrachen

Auch die militärisch genutzten Flächen unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt. Im Unterschied zur Freigabe von Bahnbetriebszwecken setzt der Übergang von militärischen Flächen in die kommunale Planungshoheit allerdings kein formelles Freistellungsverfahren voraus. Die Freigabe tritt in Kraft, sobald die militärische Nutzung durch den vollständigen Abzug der militärischen Einheiten endgültig beendet ist. Bislang wurde dies durch den Eigentumsübergang in den Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) markiert. In Zukunft wird es das Auslaufen des Mietverhältnisses zwischen Bundeswehr und BlmA sein.

Die BlmA ist für die Vermarktung der freigegebenen militärischen Liegenschaften zuständig.

Bis zum Jahr 2013 übernimmt sie zudem von der Wehrbereichsverwaltung West (WBV) das Eigentum der noch aktiv genutzten Bundeswehrliegenschaften und ist damit in Zukunft von Beginn an der zentrale Ansprechpartner. Bei Liegenschaften der amerikanischen Streitkräfte wird sie hingegen erst nach der endgültigen Rückgabe der Flächen aktiv. Die BImA verfolgt in erster Linie ökonomische Ziele. Sie ist daran interessiert, eine Nachnutzungskonzeption zu erreichen, die sich möglichst positiv auf den Verkehrswert des Grundstücks auswirkt. Hierzu beteiligt sie sich oftmals auch personell und finanziell an der Vorbereitung einer Nachnutzung. Sie arbeitet dabei im Idealfall eng mit der betroffenen Kommune zusammen – nach Möglichkeit auf Basis einer sogenannten Konversionsvereinbarung.

Die ehemals militärisch genutzten Flächen unterscheiden sich neben der Vornutzung insbesondere hinsichtlich ihrer Lage, der Flächengröße und -beschaffenheit. Im Folgenden werden die verschiedenen Typen kurz dargestellt.

Kasernen:

Aufgrund ihrer Anzahl in Verbindung mit Flächengrößen von 10 bis 35 Hektar sowie der regionalökonomischen Wirkungen der auf ihnen befindlichen Nutzungen, sind sie der wichtigste militärische Liegenschaftstyp in Rheinland-Pfalz. Kasernenanlagen, die erst nach dem zweiten Weltkrieg entstanden sind, befinden sich in der Regel im Außenbereich, während sie in traditionellen Garnisonsstädten (Trier, Koblenz, Landau etc.) oftmals innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur liegen und damit deutlich andere Nachnutzungschancen bieten. Kasernenanlagen weisen in Abhängigkeit der Anforderungen der dort stationierten Einheiten sehr unterschiedliche Gebäudetypen auf: Unterkünfte- und Verwaltungsgebäude, Werkstätten und Lagerhallen, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die vorhandene Bebauung kann als Ansatzpunkt für eine Nachnutzung des Gesamtareals dienen, stellt im Falle eines Abrisses aber eine finanzielle Belastung dar.

Wohnanlagen für Militärangehörige:

Während kasernenpflichtige Bundeswehrangehörige (i.d.R. niedrige Dienstgrade) in den





Unterkünften der Kasernenareale untergebracht sind und die anderen Soldaten mit ihren Familien den freien Wohnungsmarkt nutzen, wohnen die Angehörigen der amerikanischen Streitkräfte und ihre Familien in Rheinland-Pfalz zum Teil in eigenständigen Wohnanlagen der US-Streitkräfte (Housing). Ob und mit welchem Investitionsbedarf diese oft sehr großflächigen Anlagen in eine zivile Nachnutzung überführt werden können, hängt von der Bausubstanz und der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ab.

Flugplätze:

Aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen Lärmemissionen befinden sich Flugplätze in der Regel weit außerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeichnen sich durch große versiegelte Flächen und die Existenz von großen Lagerhallen und Flugzeughangars aus. Aufgrund der im Regelfall guten Erschließung und dem hohen Versiegelungsgrad ist eine gewerbliche Nachnutzung oftmals erste Wahl. Unter Umständen können die vorhandenen Baustrukturen hierbei für eine Umnutzung in Betracht gezogen werden.

Depots:

Die militärischen Depots unterscheiden sich nach

den dort gelagerten Materialien. Munitionsdepots haben aus Sicherheitsgründen den größten Flächenbedarf und liegen in der Regel weit außerhalb der Siedlungsgebiete sowie abseits zivil genutzter Verkehrswege. Materialdepots weisen demgegenüber eine deutlich bessere Erreichbarkeit auf. Sie sind überdies vorwiegend mit oberirdischen Hallen bebaut, während Gefahrgüter in massiven, teils unterirdischen Bauwerken untergebracht sind. Der Rückbau derartiger Anlagen ist im Regelfall nicht rentabel zu betreiben.

Übungsplätze:

Übungsplätze stellen den flächenmäßig größten militärischen Liegenschaftstyp dar. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Standort- und Truppenübungsplätzen. Letztere dienen Einheiten von unterschiedlichen Standorten zu Übungszwecken und sind daher deutlich größer (Truppenübungsplatz Baumholder ca. 11.700 Hektar, Standortübungsplätze in Rheinland-Pfalz ca. 100 bis 500 Hektar). Truppenübungsplätze befinden sich grundsätzlich im Außenbereich, haben oftmals keine für zivile Zwecke nutzbaren Zufahrtswege und sind nicht an die öffentliche Infrastruktur angeschlossen. Standortübungsplätze liegen hingegen in der Regel in unmittelbarer Nähe zu den

Nutzereinheiten und deren Kasernenanlagen und weisen somit oft eine etwas bessere Erreichbarkeit auf. Die Übungsgelände befinden sich, mit Ausnahme weniger versiegelter Flächen, in einem naturnahen Zustand und unterliegen nach Ende der militärischen Nutzung im Regelfall strengen Naturschutzauflagen (z.B. FFH-Gebiet).

Schießanlagen:

Schießanlagen befinden sich häufig am Rande militärischer Übungsplätze. Aus Sicherheitsgründen und aufgrund von Lärmemissionen wird Abstand zu den Siedlungsgebieten gehalten. Eine Straßenanbindung ist zwar für gewöhnlich vorhanden, darüber hinaus ist die Infrastruktur aber für viele Folgenutzungen unzureichend.

Radarstationen:

Radarstationen und ähnliche Anlagen sind im Regelfall auf weit von den Siedlungsflächen

entfernten Höhenlagen verortet. Aufgrund ihrer geringen Flächengröße und dem minimalem Personalbesatz spielen sie im Konversionsprozess des Landes keine nennenswerte Rolle.

Verwaltungsgebäude:

Einige Verwaltungs- und Weiterbildungseinrichtungen der Bundeswehr befinden sich in Einzelgebäuden innerhalb von Siedlungsgebieten. Eine Nachnutzung für zivile Zwecke hängt im Konversionsfall im Wesentlichen von der Bausubstanz ab. Im Bezug auf Gesamtzahl und Flächengröße bilden Verwaltungsgebäude eine eher unbedeutende Kategorie. Im Konversionsfall sind aber aufgrund der oftmals großen Zahl an Zivilbeschäftigten erhebliche negative Auswirkungen auf Arbeitsmarkt und Regionalwirtschaft zu erwarten.

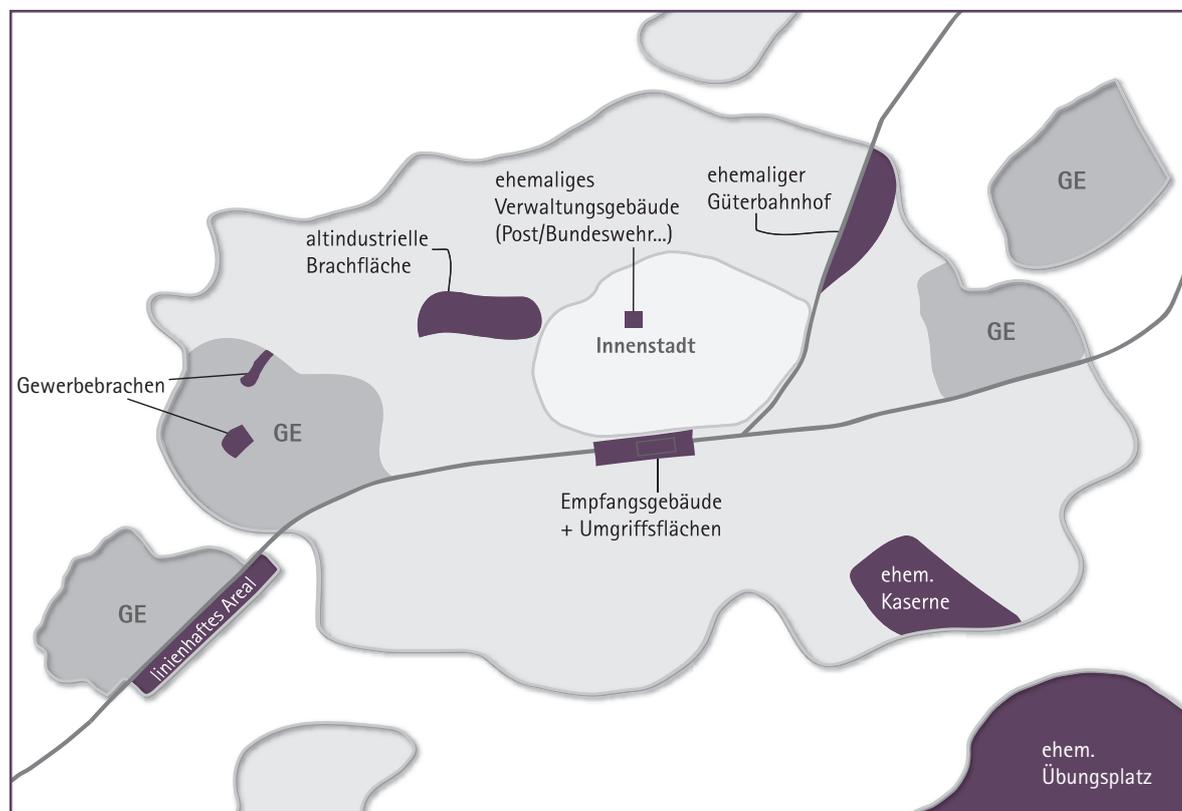


Abbildung 2: „Konversionsstadt“ – Übersicht über verschiedene Flächentypen (eigene Darstellung)

3. Grundsätze

Im Folgenden sind einige Aspekte angeführt, die im Umgang mit Konversionsflächen berücksichtigt werden sollten. Die als Empfehlungen verstandene Grundsätze zeigen auf, wie Schwierigkeiten überwunden bzw. vermieden und ein möglichst reibungsloser Projektverlauf erreicht werden können.

- Konversionsprozesse sind komplex und langwierig, die Akteurskonstellation ist vielschichtig. Basis für eine erfolgreiche Projektumsetzung ist eine **partnerschaftliche Zusammenarbeit** der Beteiligten, aufbauend auf einer möglichst frühzeitigen und regelmäßigen gegenseitigen Abstimmung. Die wichtigsten Projektbeteiligten, allen voran die Kommune und der Flächeneigentümer, sollten zu Beginn des Konversionsprozesses die Art und Weise der Zusammenarbeit festlegen. In regelmäßigen Abständen sollten die zu erledigenden Aufgaben abgestimmt und mit konkreten Zeiträumen verbunden werden. Die Vereinbarungen sollten nach Möglichkeit schriftlich festgehalten werden. Es gilt: Klare Absprachen verhindern Missverständnisse und erleichtern die Vertrauensbildung.
- Bei größeren Konversionsprojekten empfiehlt sich die Etablierung einer festen **Organisations- und Entscheidungsstruktur**. Im Idealfall besteht diese aus einer Steuerungsgruppe (politische Entscheidungsträger) und einer Arbeitsgruppe (Verwaltungsmitarbeiter verschiedener Abteilungen, Grundstückseigentümer, u.U. ergänzt durch weitere Akteure). Im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Arbeitsgruppentreffen können die Vorgehensweise abgestimmt und gemeinsame Ziele erarbeitet werden. Eine Aufteilung in thematische Untergruppen kann sinnvoll sein. Ein langjährig bewährtes Beispiel hierfür ist die Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppe KoAG, die sich mit der Altlastenthematik auf den militärischen Liegenschaften befasst. Die Steuerungsgruppe trifft im Abstand von mehreren Monaten zusammen um den Prozessfortschritt zu ermitteln, Entscheidungen zu treffen und bei Bedarf die Entwicklungsziele anzupassen.
- **Klare Zuständigkeiten** der einzelnen Projektbeteiligten und **personelle Konstanz** erleichtern die Zusammenarbeit. Bei einer zu großen Beteiligtenzahl und häufigen Personalwechseln treten





Reibungsverluste durch zusätzlichen Aufwand für Abstimmung und Vertrauensaufbau auf. Im Idealfall bestimmt die Gemeinde einen Projektverantwortlichen, der sowohl innerhalb der Gemeinde als auch für externe Projektbeteiligte als erster Ansprechpartner fungiert.

- Aufgrund der langen Entwicklungszeiträume großer Konversionsprojekte sollte das zu Beginn festgelegte Entwicklungsziel durch eine möglichst breite politische Mehrheit getragen werden. Überdies ist eine vertrauensvolle **Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung** von großer Bedeutung. Wird das Konversionsprojekt zur Chefsache erklärt, kann dies die Entwicklung des Projektes beschleunigen.
- Die Qualität und Geschwindigkeit von, durch Büros erarbeiteten, Konzepten und Gutachten wird wesentlich durch die Intensität des Austauschs zwischen Gemeinde, Flächeneigentümer und dem beauftragten Büro bestimmt. Entscheidend ist eine rechtzeitige Übermittlung der erforderlichen Inputs aber auch eine konsequente Kontrolle durch den Auftraggeber. Auf vereinbarte Zeitrahmen ist ggf. mit Nachdruck hinzuweisen. Um die Zusammenarbeit zu erleich-

tern, sollten die beauftragten Büros in sinnvollen Abständen in die Arbeitsgruppentreffen einbezogen werden.

- Die Bürger sollten zu einem möglichst frühen Zeitpunkt in den Konversionsprozess einbezogen werden. Gerade größere Konversionsprojekte prägen die Stadtentwicklung in erheblichem Maße und binden finanzielle und personelle Mittel der Gemeinde. Die **Bürgerbeteiligung** sollte bei derart richtungsweisenden Projekten über das im BauGB festgesetzte Mindestmaß hinausgehen. Eine intensive Bürgerbeteiligung erhöht die Akzeptanz der Planungen und eröffnet die Gelegenheit, die mit der Konversion verbundenen Chancen deutlich zu machen. Sie kann aber auch Nachnutzungsideen sowie potenzielle Investoren und Nutzer hervorbringen.
- Um unnötige Flächenkonkurrenzen zu vermeiden und die Vermarktungschancen der einzelnen Entwicklungsflächen zu erhöhen, ist eine Priorisierung der Entwicklungsvorhaben im Rahmen eines **Flächenmanagements** sinnvoll. Voraussetzung hierfür sind Kenntnisse der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt und eine Übersicht über sämtliche vorhandenen

Flächenpotenziale im betreffenden Raum. Im Rahmen des Projektes „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ wurden die Brachflächenpotenziale in den Gemeinden des Landes ermittelt – die Ergebnisse müssen nun regelmäßig aktualisiert werden. Sinnvoll ist die Typisierung vorhandener und neu hinzukommender Brachflächen nach deren Eigenschaften und Entwicklungspotenzialen. Aufbauend hierauf kann eine Prioritätensetzung erfolgen, die auch Baulandreserven auf der „Grünen Wiese“ einbezieht. Aufgrund der engen Verflechtungen des regionalen Immobilienmarktes ist eine Abstimmung mit den Nachbarkommunen geboten, im Idealfall im Rahmen eines Regionalen Flächenmanagements. In Rheinland-Pfalz bietet sich hierfür die Landkreisebene an.

- Hat die Gemeinde beschlossen, die Entwicklung einer Fläche prioritär voranzubringen, muss sie zeitnah ein Entwicklungsziel festlegen, dass in eine **gesamtstädtische Entwicklungsstrategie** eingebunden ist. Bei sehr großflächigen Projekten muss die gesamtstädtische Strategie unter Umständen an die veränderte Situation angepasst werden.
- Die **Nutzungsfindung** sollte möglichst offen gestaltet werden. Da bauliche Nutzungen in vielen Fällen keine tragfähigen Lösungen mehr darstellen, sollten auch Freiraumnutzungen und Renaturierungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden. In Außenbereichslagen ist ohnehin nur in Ausnahmefällen eine bauliche Nachnutzung möglich. Soll die Option einer späteren baulichen Nutzung offengehalten werden, stellen Zwischennutzungen sinnvolle Übergangslösungen dar.
- Hat die Gemeinde ein Entwicklungsziel für das Areal festgelegt, sollte sie intern abklären, wie stark sie sich selbst finanziell einbringen kann und welche **Risiken** sie dabei in Kauf nehmen will. Bei allen Entwicklungsprojekten muss **einkalkuliert** werden, dass die getätigten Investitionen evtl. nur zum Teil wieder erwirtschaftet werden können. Durch eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann dieses Risiko gemindert werden. Bevor die Gemeinde ein ungenutztes Gebäude erwirbt (z.B. ein Empfangsgebäude) muss ein tragfähiges Nachnutzungskonzept vorliegen.
- Gerade bei kleineren Konversionsimmobilien sind bei der Suche nach Nachnutzungen die **lokalen Kräfte** einzubinden. Die Akteure vor Ort kennen die Potenziale der Liegenschaft und können die Nachfrage sowie vorhandene Angebotslücken besser einschätzen als Investoren von außen. Sie bringen zudem oftmals ein besonderes Engagement für den Ort mit und verfolgen nicht ausschließlich ökonomische Ziele.
- Im Vorfeld eines Immobilienkaufs ist eine verlässliche **Wertermittlung** von herausragender Bedeutung. Hierfür müssen Schätzungen zu allen wertbeeinflussenden Faktoren vorliegen. Dies sind insbesondere das Nettobauland differenziert nach Nutzungsarten, der Wert der vorhandenen baulichen Anlagen aber auch wertmindernde Faktoren (z.B. mögliche Kosten für Altlastensanierung, Gebäudeabriss und ökologische Ausgleichsmaßnahmen). Die Wahl eines unabhängigen Gutachters vermeidet Konflikte.

4. Vorgehensweise

Die Bewältigung der Konversionsfolgen kann erleichtert werden, wenn sich die Gemeinde bereits im Vorfeld mit den Entwicklungspotenzialen im Bestand auseinandergesetzt hat. Wie bereits in Kapitel 3 angesprochen, empfiehlt sich daher ein dauerhaft angelegtes Flächenmanagement, nach Möglichkeit unter Einbeziehung der regionalen Ebene. Auf den Konversionsprozess kann sich die Gemeinde allerdings auch bei weitsichtiger Vorausplanung nur begrenzt vorbereiten. Gerade größere Konversionsfälle stellen die Gemeinden vor eine Herausforderung, die sich mit den im Alltag bewährten Methoden und Instrumenten nur bedingt bewältigen lässt. Die im Folgenden vorgestellte idealtypische Vorgehensweise soll eine Orientierung geben, wie der Konversionsprozess angegangen werden kann. Dieser Ablauf sollte aber je nach Ausgangslage angepasst werden.

Im Konversionsprozess ist die zeitliche Perspektive ein entscheidender Faktor. Je länger die Gebäude leer stehen bzw. die Fläche ungenutzt ist, desto schwieriger wird die Vermarktung. Zum Teil treten Konversionsfälle relativ kurzfristig auf, z.B. bei Werksschließungen aufgrund von Unternehmensinsolvenzen. Bei Bahnimmobilien wird zuweilen erst nach einer längeren Phase ohne erkennbare Nutzung ersichtlich, dass diese entbehrlich sind. Die Standortaufgaben im militärischen Bereich werden hingegen im Regelfall mit mehreren Jahren Vorlauf verkündet. Es ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass sich ein Konversionsprozess gerade bei großen Arealen über mehrere Jahre hinzieht. Umso wichtiger ist es, unmittelbar nach Bekanntwerden der bevorstehenden Nutzungsaufgabe in die Nachnutzungsfindung einzusteigen.

Der zeitliche, personelle und finanzielle Aufwand für die Gemeinde hängt wesentlich davon ab,



wie aktiv sie in den Konversionsprozess einsteigt. Im Regelfall entwickelt die Gemeinde aufbauend auf einer Analyse ein Nachnutzungskonzept bzw. legt ein Entwicklungsziel fest und sichert dies mit entsprechenden baurechtlichen Instrumenten ab. Die eigentliche Realisierung erfolgt durch private Investoren. Will die Gemeinde hingegen selbst als Flächenentwickler auftreten – sei es mit dem Ziel einer späteren Vermarktung erschlossenen Baulands oder für Zwecke der Eigennutzung – muss sie den Entwicklungsprozess bis zum erfolgreichen Ende intensiv begleiten. Die diesbezügliche Entscheidung ist abhängig von der gemeindeinternen Prioritätensetzung und der Bereitschaft, auch die Risiken einer eigenen Projektentwicklung zu tragen.

4.1. Analyse der Ausgangssituation

Zu Beginn des Konversionsprozesses wird stets die Frage aufgeworfen, was nach Auslaufen der bisherigen Nutzung mit der jeweiligen Konversionsfläche geschehen soll. Um die Nachnutzungsmöglichkeiten abschätzen zu können, ist eine möglichst gründliche Bestandsaufnahme erforderlich. Für eine erste Richtungsentscheidung (z.B. Wiedernutzung oder Renaturierung) sind

oftmals bereits grundlegende Informationen ausreichend, die je nach angestrebter Nachnutzung im Prozessverlauf weiter vertieft werden müssen.

Möglichst zeitnah sollte eine Geländebegehung erfolgen, um einen ersten Eindruck vom Konversionsobjekt zu gewinnen. Ein solcher Vor-Ort-Termin kann genutzt werden, um im Gespräch mit den bisherigen Nutzern/Eigentümern wichtige qualitative Eigenschaften des Areals und der darauf befindlichen Gebäude zu ermitteln. Aufgrund von Zugangsbeschränkungen, insbesondere bei militärisch genutzten Liegenschaften, ist der Zustand der Flächen und der darauf befindlichen Gebäude vielen Akteuren nicht bekannt.

Ein weiterer wichtiger Analysebestandteil ist die Auswertung von Kartenmaterial und statistischen Daten sowie der vorhandenen rechtlichen Restriktionen (Planungsrecht, Naturschutz, Denkmalschutz). Bereits auf Grundlage frei verfügbarer Informationsquellen (Statistisches Landesamt, Google Maps, Landschaftsinformationssystem LANIS, LEP IV etc.) können wesentliche Charakteristika des Konversionsobjektes

abgebildet werden. Als Orientierung für die Bestandsaufnahme dienen die in Kapitel 2 genannten Lage- und Flächeneigenschaften. Für eine erste Perspektivenabschätzung sollten insbesondere die räumliche Lage, die Grundstückseigenschaften, sowie die vorhandene Infrastruktur und Bebauung untersucht werden. Darüber hinaus sind denkmal- und umweltschutzrechtliche Restriktionen zu ermitteln. Seitens des Landes werden hierfür durch das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LUWG) bereits seit 1992 Nutzungen, Schadensfälle und kontaminationsverdächtige Flächen auf militärischen Liegenschaften systematisch erfasst. Die Erkenntnisse werden von den Struktur- und Genehmigungsdirektionen (SGD) bewertet und mögliche Maßnahmen in der Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppe (KoAG) mit Fachbehörden, BImA, Gemeinde, Investoren etc. abgestimmt. Auch im Bereich der gewerblich-industriellen Altstandorte erfasst das LUWG auf der Grundlage des Landesbodenschutzgesetzes Flächen, bei denen Anhaltspunkte für die Einstufung als Verdachtsflächen vorliegen (Bodenschutzkataster). Als obere Bodenschutzbehörde kann die SGD



Auskunft geben, ob bereits Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen. Für detaillierte Untersuchungen z.B. zu den Altlastenvorkommen oder der Bausubstanz müssen im Regelfall externe Experten hinzugezogen werden. Derartige Untersuchungen sind zwar für eine erste Orientierung in der Regel nicht erforderlich, sollten aber nach Festlegung des allgemeinen Entwicklungsziels möglichst umgehend veranlasst werden, um eine Prozessverzögerung zu vermeiden. Aus der Bestandsanalyse gehen die flächenspezifischen Entwicklungspotenziale und -restriktionen hervor. Diese bestimmen, welche Nutzungen auf der Konversionsfläche grundsätzlich möglich sind.

Parallel zu der Auseinandersetzung mit der jeweiligen Liegenschaft (der Angebotsseite) sollte abgeschätzt werden, für welche Nutzungsformen grundsätzlich überhaupt eine Nachfrage zu erwarten ist. Zur Beantwortung dieser Frage sind die Situation von Regionalwirtschaft und Immobilienmarkt sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung zu analysieren. Neben den Vermarktungschancen bestimmter Nutzungen bestimmen auch politische und planerische Ziele den Rahmen für eine mögliche Nachnutzung – schließlich sollte die Konversion nach Möglichkeit im Einklang mit regionalen und kommunalen Entwicklungszielen stehen.

Aus den Eigenschaften der Konversionsfläche und den genannten Rahmenbedingungen ergibt sich ein Pool möglicher Nachnutzungen. Wird bereits zu diesem Zeitpunkt deutlich, dass für die Konversionsliegenschaft aufgrund kritischer Flächeneigenschaften, einer fehlenden Nachfrage oder politischer Grundsatzentscheidungen in absehbarer Zeit keine Nachnutzungsperspektive besteht, kann die Entscheidung getroffen

werden, die Fläche durch eine Renaturierung aus dem Nutzungskreislauf endgültig herauszunehmen oder ihre Entwicklung zumindest vorläufig zurückzustellen. Ist hingegen nach der Bestandsaufnahme weiterhin eine Nachnutzungsperspektive erkennbar, schließt sich die Phase der konkreten Nutzungsfindung an.

4.2. Erarbeitung eines Entwicklungsziels

Die Analyseergebnisse dienen als Grundlage für die Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes. In dieser Phase ist die enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Flächeneigentümer entscheidend für den Projekterfolg. Im Regelfall ist der Eigentümer sehr daran interessiert, dass möglichst zeitnah eine Nachnutzung für seine Fläche gefunden wird. Er ist daher unter Umständen dazu bereit, sich finanziell und personell an den für die Konzepterarbeitung erforderlichen Maßnahmen zu beteiligen (z.B. durch die Finanzierung von Gutachten). Der Eigentümer ist natürlicherweise an einer möglichst ertragreichen Nachnutzung interessiert, während sich die Gemeinde Impulse für Arbeitsmarkt und Regionalwirtschaft sowie nach Möglichkeit neue Steuereinnahmen verspricht, dabei grundsätzliche Fragen der Stadtentwicklung aber auch nicht aus den Augen lassen kann. Diese unterschiedlichen Interessen lassen sich in vielen Fällen nur schwer miteinander vereinbaren. Die Konversion kann hierdurch erheblich erschwert werden. Weitere Hürden im Umgang mit Eigentümern können unklare Besitzverhältnisse und die möglicherweise schwierige Kontaktaufnahme (z.B. bei Eigentümern aus dem Ausland) darstellen. Hier ist seitens der Gemeinde ein erhöhter Aufwand zu betreiben.

Als ergebnisoffener Auftakt eignet sich die Veranstaltung einer Ideenwerkstatt, an der neben Eigentümer, Kommunalpolitikern und Verwaltungsmitarbeitern auch andere zentrale Akteure und interessierte Bürger teilnehmen können. Da größere Konversionsprojekte die langfristige Entwicklung einer Gemeinde oft in erheblichem Maße bestimmen, ist eine intensive Bürgerbeteiligung im gesamten Prozessverlauf unerlässlich. Darüber hinaus können sich aus der Bürgerbeteiligung interessante Nachnutzungsideen entwickeln und gerade bei kleineren Konversionsflächen zu einer auf endogenen Kräften aufbauenden Lösung führen.

Das Ergebnis der Ideenwerkstatt ist ein Pool verschiedener Ideen. Aufgabe der Gemeinde ist es, im Zusammenspiel mit dem Eigentümer, aus dieser Vielfalt ein oder mehrere realistische Nachnutzungswege herauszufiltern. Um die Vermarktungschancen frühzeitig abschätzen zu können, sollten dabei bereits erste Kontakt zu Investoren aufgenommen werden. Die Ergebnisse sind Grundlage für eine Grobkonzeption, die das Entwicklungsziel der Gemeinde verdeutlicht, für

mögliche Anpassungen aber eine ausreichende Flexibilität mitbringt.

4.3. Umsetzung

Hat die Gemeinde ihr Entwicklungsziel für die Konversionsfläche festgelegt, sollte sie in jedem Fall die ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente nutzen, um diese Ziele abzusichern. Welche Maßnahmen unternommen werden müssen, richtet sich wesentlich danach, wie stark die Nachnutzung von der bisherigen Nutzung abweicht und welche planungsrechtlichen Vorgaben bereits existieren.

Bei Brachflächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine Planung nach §34 BauGB möglich (Bauen im Innenbereich). Ein Bebauungsplan muss hierfür nicht aufgestellt werden. Wichtigstes Kriterium für die Nachnutzung ist in diesem Fall, dass sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bei größeren Konversionsflächen handelt es sich meist um Flächen, die dem Außenbereich zuzurechnen



sind, da sie den Bebauungszusammenhang unterbrechen. Der Regelfall ist daher das öffentliche Planungserfordernis, dem durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprochen wird. Dieser kann sowohl die Grundlage für die bauliche Wiedernutzung einer Brache bilden, als auch freiräumliche Folgenutzungen festsetzen.

Unterliegt die Fläche dem Fachplanungsvorbehalt (Bahn- und Militärflächen), kann die Stadt ihre Vorstellungen erst nach der erfolgreichen Freistellung in Baurecht überführen. Um eine Verlangsamung des Prozesses sowie unerwünschte Entwicklungen auf dem Areal zu vermeiden, können aber bereits erste bauplanungsrechtliche Schritte unternommen werden. So kann zum Beispiel ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erfolgen. Die Ziele der Bauleitplanung können daraufhin durch eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und das Zurückstellen von Baugesuchen (§ 15 BauGB) gesichert werden. Auch eine Vorkaufsrechtsatzung (§ 25 Abs. 1 Nr. BauGB) kann erlassen werden. Ebenfalls sind erste Beteiligungsverfahren möglich.

Bei großen Arealen empfiehlt sich im Vorfeld die Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplanes als räumliches Leitbild ohne formelle Bindung. Der Rahmenplan verschafft eine Orientierung für die folgenden planerischen Schritte in den Teilbereichen, kann eine zeitliche Priorisierung enthalten und verdeutlicht den Bürgern und privaten Investoren die angestrebte Entwicklung des Areals. Dadurch bildet er eine wichtige Grundlage für Investitionsentscheidungen.

Strebt die Gemeinde keine eigene Flächenentwicklung an, ist ihre eigentliche Aufgabe nach Abschluss der Bauleitplanung beendet. Der weitere Konversionsprozess erfolgt in diesem

Fall durch private Akteure. Um die Nachnutzung über die Bauleitplanung hinaus beeinflussen zu können und zu einer möglichst zeitnahen Entwicklung beizutragen, sollte die Gemeinde den Prozessverlauf weiter aktiv begleiten. Beispielsweise kann sie versuchen, den Eigentümer bei der Investorensuche zu unterstützen. Liegt ein konkretes Investoreninteresse bereits frühzeitig vor, kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden, dass der Investor die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise übernimmt.

Die Vorgehensweise der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Umgang mit ehemaligen Militärliegenschaften zeigt beispielhaft, wie das Zusammenspiel zwischen Eigentümer, Investor und Gemeinde aussehen kann: Die BImA veräußert ihre Flächen auf Grundlage eines Bieterverfahrens an private Investoren. Dabei legt sie die Nutzungsvorstellungen der Kommune zugrunde. In der Regel übernimmt der neue Eigentümer nach erfolgtem Verkauf die Entwicklungsverpflichtungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde. Die BImA verkauft grundsätzlich nur an Kommunen, wenn diese das Objekt zum eigenen Zweckgebrauch nutzen wollen. Ist kein privater Investor vorhanden, bleibt sie unter Umständen Eigentümer und vereinbart selbst mit der jeweiligen Kommune in einem städtebaulichen Vertrag die Erschließung und Entwicklung.

Bei militärischen Konversionsprojekten gilt die sogenannte 90/10er-Regelung. Wenn nach der Eigentumsübertragung Boden- oder Grundwasserschäden auftreten, die sanierungspflichtig sind, trägt der Bund 90 Prozent der Kosten, der neue Eigentümer 10 Prozent. Bei zivilen Konversionsflächen fehlt eine derart klare Regelung.

Insbesondere im Falle der Insolvenz des Alteigentümers kann die Frage nach dem Kostenträger der Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen zu einem Nachnutzungshemmnis werden³.

Die Absicherung der Entwicklungsziele durch bauleitplanerische Schritte (Alternative A, siehe Abbildung) verhindert gegenläufige Entwicklungen, garantiert aber nicht, dass die gesetzten Ziele erreicht werden können. Die Gemeinde muss entscheiden, ob sie die Zielerreichung den Marktkräften überlassen oder sich selbst aktiv an der Flächenentwicklung beteiligen will (Alternative B). Hierfür existieren verschiedene Modelle, insbesondere die Gründung einer kommunalen Projektgesellschaft und die Zusammenarbeit mit privaten Akteuren im Rahmen einer Public-Private-Partnership (PPP).

Unabhängig von der Organisationsform ist die kommunale Beteiligung an der Flächenentwicklung in jedem Fall mit finanziellen Risiken verbunden. Daher müssen die in Phase 2 erarbeiteten Ziele konkretisiert und auf ihre wirtschaftliche Machbarkeit untersucht werden. Hierfür empfiehlt sich die Einbeziehung eines externen Planungsbüros, das aus unabhängiger Perspektive die Vorstellungen überprüfen und wenn nötig in Rücksprache mit der Gemeinde anpassen kann. Für eine fundierte Kalkulation der wirtschaftlichen Machbarkeit (hierzu auch Kapitel 5) bedarf es unter Umständen weiterer Untersuchungen zu möglichen Kostenfaktoren. Die Absicherung durch eine unabhängige Expertenmeinung verringert das mit der Projektentwicklung verbundene Risiko. Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen ist eine Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde erforderlich. Als nützliches Instrument hat sich hierbei die Allgemeinverbindlicherklärung eines der Projektent-

wicklung förderlichen Sanierungsplans erwiesen.

Kommt die Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben wirtschaftlich ist, kann die Zielverwirklichung weiter aktiv vorangebracht werden. Hierzu müssen wie bei Alternative A zunächst die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Parallel bedarf es der vertraglichen Absicherung der gewählten Organisationsform. Auf Basis des Nutzungskonzeptes kann darüber hinaus, sofern ein Flächenkauf angestrebt ist, zeitnah mit den Kaufverhandlungen begonnen werden. Die Machbarkeitsstudie gibt dabei Aufschluss darüber, welcher Kaufpreis für den Käufer maximal tragbar ist.

Sind Baurecht und Eigentumsverhältnisse geklärt, kann die Phase der Flächenaufbereitung und Erschließung beginnen. Beabsichtigt die Gemeinde, die Fläche für eigene Zwecke zu nutzen, kann sie daraufhin die Baumaßnahmen einleiten.

³ Weitere Informationen zum Thema Bodenschutz: „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (siehe www.mwkel.rlp.de)

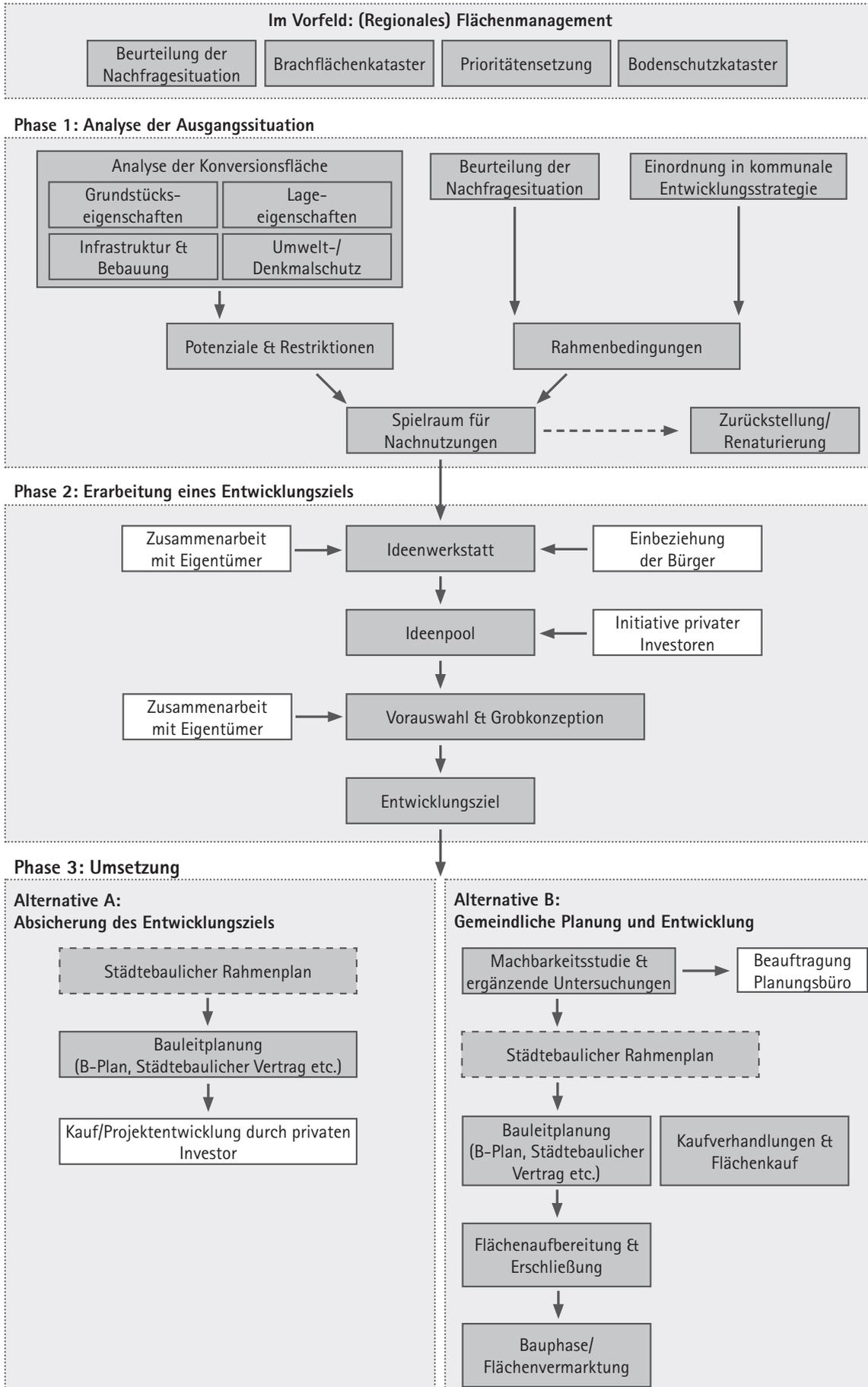


Abbildung 3: Schematischer Prozessverlauf (eigene Darstellung)

5. Kosten und Finanzierung

Für die kommunalpolitische Entscheidung, städtebauliche Maßnahmen auf Konversionsflächen mit eigenen Mitteln umzusetzen, ist die Abschätzung des damit verbundenen finanziellen Risikos von erheblicher Bedeutung. Die städtebaulichen Planungsüberlegungen sind hierfür frühzeitig mit Aspekten der Wirtschaftlichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Alle Vorüberlegungen haben das Ziel, sich einem tragbaren Ankaufspreis anzunähern, da die Kosten der Entwicklung der Flächen über die Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis finanziert werden. Aus einer Vorkalkulation heraus kann sich ergeben, dass die Kosten für die Wiederaufbereitung und Verwertung einer Brachfläche die möglichen Erlöse (Ertrag aus der Veräußerung der Nettobaufläche nach Neuordnung) übersteigen und das Vorhaben selbst bei Entfallen der Grunderwerbskosten unwirtschaftlich wäre.

5.1. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Bestimmungen des Baugesetzbuches zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) lassen sich analog auf alle Maßnahmen im Bereich der Konversion anwenden. In Rheinland-Pfalz ist die Aufstellung eines Kosten- und Finanzierungsplanes für alle gebietsbezogenen Stadterneuerungsmaßnahmen verbindlich. Dies gilt bei förmlichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (nach BauGB) sowie bei Gesamtmaßnahmen ohne förmliche Gebietsfestlegung (Stadtumbaumaßnahmen u.a.), zu deren Vorbereitung insbesondere ein Entwicklungskonzept, eine städtebauliche Rahmenplanung, eine sachgerechte Gebietsabgrenzung sowie gegebenenfalls ein städtebaulicher Vertrag gehören.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist eine Teilplanung der Gemeinde innerhalb der

gemeindlichen Gesamtplanung für die städtebauliche Erneuerung. Sie ist für jede Gesamtmaßnahme aufzustellen. Die Übersicht gibt Aufschluss über die vorgesehene Finanzierung und den geplanten zeitlichen Ablauf und damit die Durchführbarkeit des Vorhabens. Sie dient sowohl der Koordinierung der gemeindlichen Maßnahmen innerhalb der Gesamtmaßnahme als auch der Abstimmung mit anderen Investitionen und Planungen der Gemeinde. Sie bildet darüber hinaus die Grundlage für die Förderentscheidungen der Bewilligungsbehörde und muss deshalb alle für die Entscheidungen wichtigen Aussagen enthalten⁴.

5.2. Kostenermittlung

Die Kostenstruktur der Maßnahmen ist stark abhängig vom Nutzungskonzept und von der Größe des Gesamtgebietes. Vom Nutzungskonzept selbst wiederum hängt ab, welche Nettobaufläche entwickelt werden kann – ein entscheidender Faktor auf der Einnahmeseite. Daher ist es wichtig, den Kosten- und Finanzierungsplan nach ersten groben Überlegungen fortlaufend zu aktualisieren und von Beginn an die städtebauliche Planung auf ihre Kosten hin zu prüfen. In einem ständigen Abgleich zwischen Kosten- und Erlösplanung muss das Gesamtkonzept abgestimmt werden. Die Entscheidungsfindung steht dabei oft im Spannungsfeld von ökonomischen und städtebaulichen Zielen.

⁴Weitergehende Informationen unter:

<http://www.add.rlp.de/Kommunale-und-hoheitliche-Aufgaben,-Soziales/Kommunale-Entwicklung,-Sport,-Denkmalschutz/Staedtebauliche-Erneuerung/Kosten-und-Finanzierungsuebersicht/>



Wesentliche Anteile der Planungskosten (Vorbereitungskosten § 140 BauGB) sind durch die Gemeinde vorzufinanzieren, bis entsprechende Projektpartner gefunden sind. Diese verpflichten sich im Rahmen eines Kooperationsvertrages oder eines städtebaulichen Vertrages dazu, die Planungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Zu den Planungskosten gehören die Ausgaben für städtebauliche Planungs- und Beratungsleistungen sowie die Vergütung von Sanierungsträgern.

Die bisherigen Erfahrungen bei Konversionsmaßnahmen zeigen, dass ein erheblicher Aufwand für die Neuerstellung der Erschließungsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung erforderlich ist. Sie stellt daher den größten Ausgabenposten dar. In der Regel entsprechen die Infrastruktur-Anlagen wie Straßenerschließung und Entwässerung (einschließlich Oberflächenwasserbewirtschaftung) nicht (mehr) dem erforderlichen technischen Standard. Zum Teil sind sie nicht modernisierungsfähig und müssen im Rahmen der Neuerstellung aufwendig beseitigt werden.

Die Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung, wie z.B. die Schadstoffentsorgung, der Austausch

von belasteten Böden oder der Umgang mit Grundwasserschäden, sind eine vielfach diskutierte Herausforderung der Konversion. Im Rahmen des Projektes Raum+ Rheinland-Pfalz 2010 nannten die beteiligten Kommunen bei etwa einem Drittel der erfassten Potenzialflächen vorhandene Altlasten als Hindernisgrund gegen eine Flächenaktivierung. Bundesweite Untersuchungen ergaben hingegen, dass die Altlastenbeseitigung nur in Ausnahmefällen ein entscheidendes Entwicklungshemmnis darstellt⁵.

Der Grunderwerb steht zwar zu Beginn der Maßnahme immer im Mittelpunkt der Diskussion, nimmt aber in der Gesamtfinanzierung eine eher untergeordnete Größe ein. Für die städtebauliche Kalkulation ist die Bodenpreisermittlung dennoch wichtig. Der Kaufinteressent ermittelt im Rahmen der städtebaulichen Kalkulation, welchen Bodenpreis er refinanzieren kann. Er ist daran interessiert, die Brachfläche möglichst günstig

⁵ Eine Befragung von 150 Städten durch das Difu und den Deutschen Städtetag ergab, dass im Schnitt nur 14 Prozent einer Brachfläche kontaminiert sind und nur in 4 Prozent der Fälle vorhandene Altlasten zu einem Entwicklungshemmnis wurden.



zu erwerben, während der Eigentümer einen möglichst hohen Erlös erzielen möchte. Hieraus ergibt sich ein erhebliches Konfliktpotenzial. Zur Ermittlung der Grunderwerbskosten gehören auch eine präzise Altlastenbeurteilung und eine Ermittlung der Sanierungskosten (Abbruch- und Ordnungsmaßnahmen), um sich auf dieser Grundlage in einer Vorkalkulation einem vertretbaren Grundstückswert zu nähern.

Die Ordnungsmaßnahmen⁶ – die Bodenordnung, die Freilegung von Grundstücken (Entsiegelungsmaßnahmen) und der Abriss nicht mehr verwertbarer Gebäude – sind stark abhängig von der Vornutzung und den Weiterverwendungsmöglichkeiten der bestehenden baulichen Anlagen. Das Nachnutzungskonzept gibt Aufschluss über den zu erwartenden Aufwand.

Eine zunehmend wichtiger Kostenfaktor sind die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaß-

⁶ Zur detaillierten Kostenermittlung: Werner, Wilko et al. 2003: Fachinstrumente Flächenrecycling. Kostenermittlung für Flächenaufbereitung (KONUS). Umweltforschungsplan des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

nahmen (auch außerhalb des Geltungsbereiches einer Maßnahme), die sich auf der Kostenseite niederschlagen. Dazu gehören auch sogenannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“, die auf der Grundlage von Umweltverträglichkeitsstudien erforderlich werden (z.B. Umsiedlung geschützter Tierarten).

Zusammenfassend ergibt sich, dass bei der Entwicklung von Maßnahmen auf Brachflächen neben der detaillierten Abschätzung der oben genannten Kostenpositionen dem städtebaulichen Entwurf (Verhältnis von Bruttofläche zum Nettobauland) und seiner Wirtschaftlichkeit in der Erschließung das besondere Augenmerk gelten muss.

5.3. Einnahmenkalkulation

Den Entwicklungskosten sind die zu erwartenden Einnahmen gegenüberzustellen. Entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Abbildung 4) kann zwischen zweckgebundenen Einnahmen, sonstigen Einnahmen/Vermögenswerten und öffentlichen Finanzierungshilfen unterschieden werden.

In die Kategorie zweckgebundene Einnahmen entfallen u.a. Ausgleichsbeträge, Erschließungsbeiträge, Ausbaubeiträge, Erlöse aus Grundstücksverkäufen und Rückflüsse aus Darlehen. Der wichtigste Posten sind dabei die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen nach Neuordnung – sofern keine Eigennutzung des Areals durch die Gemeinde angestrebt wird. Als Orientierung für die Höhe der erzielbaren Einnahmen dienen die Bodenrichtwerte.

Zu sonstigen Einnahmen und Vermögenswerten gehören Wertsteigerungen von gemeindeeigenen, privat nutzbaren Grundstücken und sonstige Wertsteigerungen.

Für die Kalkulation der Einnahmen ist darüber hinaus frühzeitig zu klären, ob Fördermittel für ein Projekt eingeworben werden können (siehe dazu auch Kapitel 6). Hierbei handelt es sich um Finanzierungshilfen des Landes einschließlich der darin enthaltenen Anteile des Bundes und der EU, die der Gemeinde und im Falle von PPP-Projekten auch privaten Investoren zur Verfügung

gestellt werden können. Im Förderfall sind in diese Position auch die verpflichtenden Eigenanteile der Gemeinde und ggf. des privaten Investors hinzuzurechnen. Komplexe Revitalisierungsfälle sind in der Regel nicht ohne öffentliche Förderung zu realisieren. Lediglich bei hochwertigen Folgenutzungen, vor allem in Regionen mit erhöhter Baulandnachfrage, kann die Revitalisierung allein mit Hilfe der durch das Planungsrecht geschaffenen Bodenwertsteigerung finanziert werden.

Grundlage für Verhandlungen mit der Förderbehörde ist die Erarbeitung eines Kosten- und Finanzierungsplanes. Nur wenn dieser mit einem ausgeglichenen Ergebnis abgeschlossen wird, kann die Finanzierung der Gesamtmaßnahme als gesichert angesehen werden. Der Finanzierungsplan muss stufenweise über eine wirtschaftliche Vorkalkulation hin zu einer verlässlichen Planungsgrundlage mit detaillierten Ausgaben- und Einnahmeschätzungen entwickelt werden.

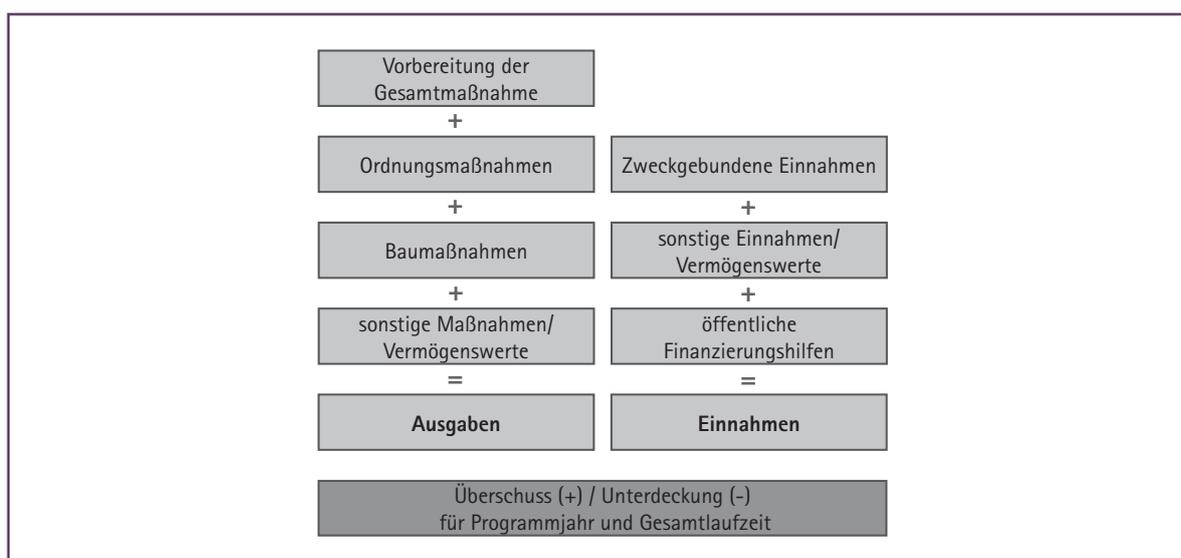


Abbildung 4: Kosten- und Finanzierungsübersicht (eigene Darstellung)

6. Fördermöglichkeiten

Die Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen ist eine besondere Herausforderung für die Landesentwicklung. Daher wurde in Rheinland-Pfalz eine Struktur geschaffen, die auf dem Zusammenwirken des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur (ISIM), des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung (MWKEL), des Ministeriums der Finanzen (FM) und des Ministeriums für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie (MSAGD) aufbaut. Die Ministerien tauschen sich unter Leitung der Staatskanzlei im Rahmen des landesweiten Konversionsprozesses auf Arbeitsebene aus und bereiten die Maßnahmen vor. Die jeweiligen Minister kommen viermal im Jahr mit dem Ministerpräsidenten zum sogenannten Konversionskabinetts zusammen um die Leitlinien des Konversionsprozesses in Rheinland-Pfalz festzulegen und grundlegende Entscheidungen zu treffen.

Der Umfang der finanziellen Unterstützung von Kommunen und Regionen im Bereich der Konversion, kann auf Grund der allgemeinen Haushaltslage des Landes und den mit der Schuldenbremse verbundenen Einsparverpflichtungen sicherlich nicht mehr in dem Umfang fortgeführt werden, wie dies in den vergangenen Jahren der Fall war. Auch die Kürzung der Städtebaufördermittel durch den Bund engt die Spielräume des Landes weiter ein.

Zukünftig sind daher Konversionsprojekte noch stärker so zu gestalten, dass sie aus eigener Kraft eine wirtschaftlich tragfähige Basis entwickeln und sich in regionale Entwicklungsstrategien einpassen. Es wird ein besonderer Wert auf Maßnahmen gelegt, die der Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft, der Siedlungsstruktur und der Bewältigung der Konversion dienen. Das

Thema „Erneuerbare Energien“ nimmt angesichts entsprechender politischer Leitlinien eine zunehmend wichtigere Rolle ein.

Bei den Förderstrategien unterscheidet man zwischen der Liegenschafts- und der Raumkonversion. Die Liegenschaftskonversion hat das Ziel, die Nachnutzung brachgefallener Areale zu unterstützen, gegebenenfalls vorhandene bauliche Strukturen an die neuen Anforderungen anzupassen und erforderliche Infrastrukturen neu zu schaffen. Die Raumkonversion zielt auf den Ausgleich negativer Folgen militärischer Standortaufgaben für die Regionalwirtschaft und den Arbeitsmarkt durch Maßnahmen innerhalb der betroffenen Region, falls aufgrund bestimmter Bedingungen die Liegenschaftskonversion nicht oder nur mit geringeren Effekten durchgeführt werden kann.

Die Förderinstrumentarien des ISIM, des MWKEL und des FM haben in der Regel einen Liegenschaftsbezug, können aber auch im Sinne der Raumkonversion eingesetzt werden. Die Förderstrategie des MASGD zielt auf die Bewältigung arbeitsmarktbezogener Auswirkungen von Konversionsfällen. Das Finanzministerium unterstützt die Umnutzung von, bisher durch Militäranghörige genutzten, Wohnraum. Das Wirtschaftsministerium bündelt die Kompetenzen im Bereich gewerblicher und industrieller Nutzung, im Tourismus, im Bereich der Altlastensanierung und des Bodenschutzes sowie im Bereich der regenerativen Energien und der Landesplanung. Für die gewerbliche Wiedereinrichtung, Nutzbarmachung, Erschließung sowie die breit gefächerte Entwicklung von Konversionsliegenschaften stehen Förderprogramme zur Verfügung, die teilweise auch aus Bundes- und EU-Quellen refinanziert werden können. Die Verwaltungs-



vorschrift zur „Förderung abfallwirtschaftlicher Maßnahmen und der Sanierung von Altlasten“ ist auf einzelne Maßnahmen oder Liegenschaften bezogen, die zudem zukunftssträchtige Technologien verfolgen oder modellhaften Charakter besitzen.

Die Förderinstrumente des ISIM sind mit dem Ziel verbunden, die Nachnutzung brachgefallener Areale zu unterstützen, erforderliche Infrastrukturen zu schaffen und gegebenenfalls vorhandene bauliche Strukturen an die neuen Anforderungen anzupassen. Über die Programme der Städtebaulichen Erneuerung⁷ sowie den Investitionsstock⁸ können erhebliche Fördermittel für Konversionsprojekte bereitgestellt werden. Die vorhandenen Förderprogramme des ISIM wurden so ausgeformt, dass die spezifischen Konversionsprobleme flexibel bewältigt werden können. Dies gilt sowohl für die militärische als auch die zivile Konversion.

Aus dem Stadtumbauprogramm werden zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher, wirtschaftlicher oder technologischer Strukturen städtebauliche Anpassungsmaßnahmen in Gebieten fördert, die von erheblichen städtebau-

lichen oder wirtschaftsstrukturellen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind. Dies trifft auf Konversionsflächen zu. Auf großflächigen Konversionsliegenschaften erfolgt i.d.R. die Anwendung des besonderen Städtebaurechts über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff. BauGB) oder eine Stadtumbaumaßnahme (§§ 171a ff. BauGB), im Einzelfall auch über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB). Diese Instrumente verschaffen den Gemeinden ein hohes Maß an Steuerungs- und Refinanzierungsmöglichkeiten.

Das **Strukturprogramm** ist eine Ergänzung der gebietsbezogenen Förderprogramme. Dabei geht es um die Förderung von städtebaulich bedeutenden Einzelvorhaben innerhalb und außerhalb von festgelegten Stadterneuerungsgebieten, ohne dass die Anwendung des besonderen Städtebaurechts auf das Einzelvorhaben erforderlich ist. Über das Strukturprogramm werden u.a. Studien und Entwicklungsplanungen sowie

⁷ siehe dazu: <http://www.isim.rlp.de/staedte-und-gemeinden/staedtebauliche-erneuerung/ueberblick-programmstruktur/>

⁸ siehe Landesfinanzausgleichsgesetz (L FAG)

raumkonversionsbezogene Einzelprojekte von besonderer Bedeutung gefördert.

Im **Entwicklungsprogramm**, dem wesentlichen Trägerprogramm der Konversion, wird das besondere Städtebaurecht auf Konversionsliegenschaften über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB) oder die städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§ 136 BauGB) angewandt. Diese Instrumente verschaffen den Gemeinden ein hohes Maß an Steuerungsmöglichkeiten, erlauben den Einsatz der Einnahmen im Treuhandvermögen und gewährleisten günstige Förderbedingungen.

Aus dem **Investitionsstock** werden für ergänzende Einzelmaßnahmen in Schlüsselprojekten, für die Entwicklung kleinerer Konversionsvorhaben sowie für raumkonversionsbezogene Einzelprojekte in Konversionsregionen Fördermittel bereitgestellt. Mit den hierfür veranschlagten Mitteln sollen diejenigen kommunalen Vorhaben gefördert werden, für die ausdrücklich keine anderen Landesmittel bereitgestellt werden. Soweit Fördermittel aus anderen Programmen gewährt

werden, ist eine Förderung aus dem Investitionsstock ausgeschlossen.

Bei Vorhaben aus dem Zukunftsfeld „Erneuerbare Energien“ ist das **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** die zentrale Orientierungslinie. Während Solaranlagen auf normalen Freiflächen mittlerweile keine erhöhte Einspeisevergütung mehr erhalten, gilt die Förderung weiterhin uneingeschränkt für Konversionsflächen. Wesentliche Voraussetzung für die Einstufung als Konversionsfläche ist eine ökologische Belastung durch die Vornutzung z.B. durch Altlasten und Bodenversiegelungen.



7. Ansprechpartner

Landesregierung

Staatskanzlei

Referat 235, „Kontakte zu den Streitkräften, Konversion“
Peter-Altmeier-Allee 1, 55116 Mainz

Die Ministerien des Landes sind Ansprechpartner u.a. für die im Rahmen der in Kapitel 6 genannten Förderprogramme. In allen vier am Konversionsprozess beteiligten Ministerien bestehen Referate, die für das Thema verantwortlich sind.

Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur (ISIM):

Referat 382 „Städtebauliche Entwicklung und Initiative ländlicher Raum“
Schillerplatz 3-5, 55116 Mainz
konversion@isim.rlp.de

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung (MWKEL):

Referat 8305 „Konversion“, Referat 8506b „Nachsorgender Bodenschutz“
Stiftsstraße 9, 55116 Mainz
konversion@mwkel.rlp.de

Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie (MSAGD):

Referat 623-2 „Beschäftigungskonversion“
Bauhofstraße 9, 55116 Mainz

Ministerium der Finanzen (FM):

Referat 4511 „Wohnungskonversion“
Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz

Die Ministerien sind zentral über die Rufnummer 06131 16-0 zu erreichen.

Weitere Infos: www.konversion.com

Obere Landesbehörden

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD):

Die ADD unterstützt und berät die Gemeinden bei Fragen der kommunalen Entwicklung. Anträge zum Stadtumbauprogramm, Strukturprogramm u.a. sind zunächst bei der ADD vorzulegen. Die Anträge werden geprüft und mit einem Fördervorschlag an das ISIM weitergeleitet. Nach Erteilung der Bewilligungsbescheide obliegt der ADD insbesondere die Prüfung der Zuwendungsfähigkeit sowie die Freigabe der entsprechenden Fördermittel.

Referat 21b „Kommunale Entwicklung“
Kurfürstliches Palais, Willy-Brandt-Platz 3
54290 Trier

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LUWG):

Das LUWG erfasst systematisch militärisch und ehemals gewerblich-industriell genutzte Flächen, bei denen Anhaltspunkte für die Einstufung als Verdachtsflächen vorliegen. Die dabei gewonnenen Daten, Tatsachen und Erkenntnisse werden in das Bodenschutzkataster aufgenommen.

Referat 42.5 „DV-Fachanwendungen Abfallwirtschaft und Bodenschutz“

Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz

Struktur- und Genehmigungsdirektionen (SGD Süd, SGD Nord):

Die Struktur- und Genehmigungsdirektionen SGD Süd und SGD Nord sind bei bodenschutz- und altlastenrechtlichen Fragen hinzuzuziehen. Auch die Koordination umweltrechtlicher Maßnahmen bei Konversionsliegenschaften ist hier angesiedelt.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Friedrich-Ebert-Straße 14, 67433 Neustadt an
der Weinstraße
Telefon: 06321 99-0

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz
Telefon: 0261 120-0

Erste Ansprechstationen sind die Regionalstellen
der SGD Nord in Koblenz, Montabaur und Trier
sowie der SGD Süd in Kaiserslautern, Mainz und
Neustadt.

Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz

Die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz unterstützt im Auftrag des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur (ISIM) die Gemeinden des Landes im Umgang mit Konversionsprojekten. Das hierfür in der Entwicklungsagentur eingerichtete „Kompetenzzentrum Konversion“ steht als Partner im Konversionsprozess zur Verfügung. Als Transferstelle sammelt es Wissen zum Themengebiet und leitet dieses aufbereitet weiter. Darüber hinaus fungiert das Kompetenzzentrum als Ansprechpartner im Einzelfall und vermittelt Kontakte zu relevanten Akteuren. Bei modellhaften und landesbedeutsamen Projekten steht es für eine Prozessbegleitung zur Verfügung.

Die vorliegende Arbeitshilfe versteht sich als erste Orientierung im Konversionsprozess. Weitergehende Informationen, aktuelle Hinweise und Links können der auf www.ea.rlp.de eingerichteten Konversionsinfothek entnommen werden.

Impressum

Herausgeber:

Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.

Robert Freisberg (Vorstand)

Erwin-Schrödinger Straße, TU Kaiserslautern, Bau 57

Postfach 30 49

67653 Kaiserslautern

Telefon: +49 (0)631 - 205 4870

Telefax: +49 (0)631 - 205 4876

E-Mail: info@ea.rlp.de

Inhalt und Gestaltung:

Dipl.-Ing. Arne Schwöbel

unter Mitarbeit von:

Dipl.-Ing. Peter Dietze

Dipl.-Ing. Cornelia Petry

November 2011

Die Arbeitshilfe dient als Orientierung für den Umgang mit Konversionsliegenschaften.

Die getroffenen Aussagen stellen keine rechtsverbindliche Auskunft dar.

Diese Druckschrift darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme zugunsten einer politischen Gruppe verstanden werden könnte.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Abbildungen: Copyright Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz



Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.

c/o TU Kaiserslautern, Bau 57

Postfach 3049

67653 Kaiserslautern

Tel: ++49 (0) 631 - 205 4870

Fax: ++49 (0) 631 - 205 4876

E-Mail: info@ea.rlp.de

Internet: www.ea.rlp.de