



# Bundesimmobilien

Immobilienleistungen aus einer Hand

**Herausgeberin/Redaktion**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Ellerstraße 56  
53119 Bonn  
[www.bundesimmobilien.de](http://www.bundesimmobilien.de)

**Grafikkonzept und Design**

del din design  
Agentur für  
Kommunikationsdesign  
Susanne Del Din  
Sonnenstraße 6  
53721 Siegburg

**Druck**

DRUCKMÜLLER GmbH  
57627 Hachenburg

**Abbildungsnachweise**

siehe Seite 61

Die Herausgeberin übernimmt  
keine Gewähr für die Richtigkeit, die  
Genauigkeit und die Vollständigkeit  
der Angaben sowie für die Beachtung  
privater Rechte Dritter.

**1. Auflage**

8.000

Stand: 08/2022



*Der Vorstand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Holger Hentschel, Dr. Christoph Krupp (Vorstandssprecher) und Paul Johannes Fietz.*

## Liebe Leserinnen und Leser,

das Portfolio der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist äußerst vielfältig. Die Liegenschaften der Bundesministerien, des Zolls, der Bundespolizei und anderer staatlicher Institutionen gehören ebenso dazu wie Kasernen und große Truppenübungsplätze. Somit sind die meisten dienstlich genutzten Immobilien des Bundes im Eigentum der BImA, die sich um deren Verwaltung und Bewirtschaftung kümmern.

Laufend modernisiert die Bundesanstalt ihren Bestand und erweitert ihn durch maßgeschneiderte Neubauten. Die Bundesregierung hat der BImA im Bereich Planung und Bau von Bundesbauten jüngst mehr Freiheiten und Verantwortung übertragen. Daher wird sie künftig – in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit ihren Partnern – ihre Bauleistung steigern und Projekte schneller umsetzen. Mit ihrem eigenen Klimaprogramm sorgt die BImA dafür, dass ihre Liegenschaften dabei den aktuellen Anforderungen der Energieeffizienz entsprechen – oder diese sogar unterschreiten.

Die BImA unterstützt auch die Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen: Sie hält bereits jetzt mehr als 38.000 Wohnungen in ihrem Bestand und versorgt damit vor allem Beschäftigte des Bundes mit bezahlbarem Wohnraum. Und sie investiert stetig in die Modernisierung und baut im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes auch selbst neue Wohnungen, um zur Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte beizutragen. Dabei arbeitet sie vielerorts eng mit den Kommunen zusammen. Liegenschaften, die für den Wohnungsbau

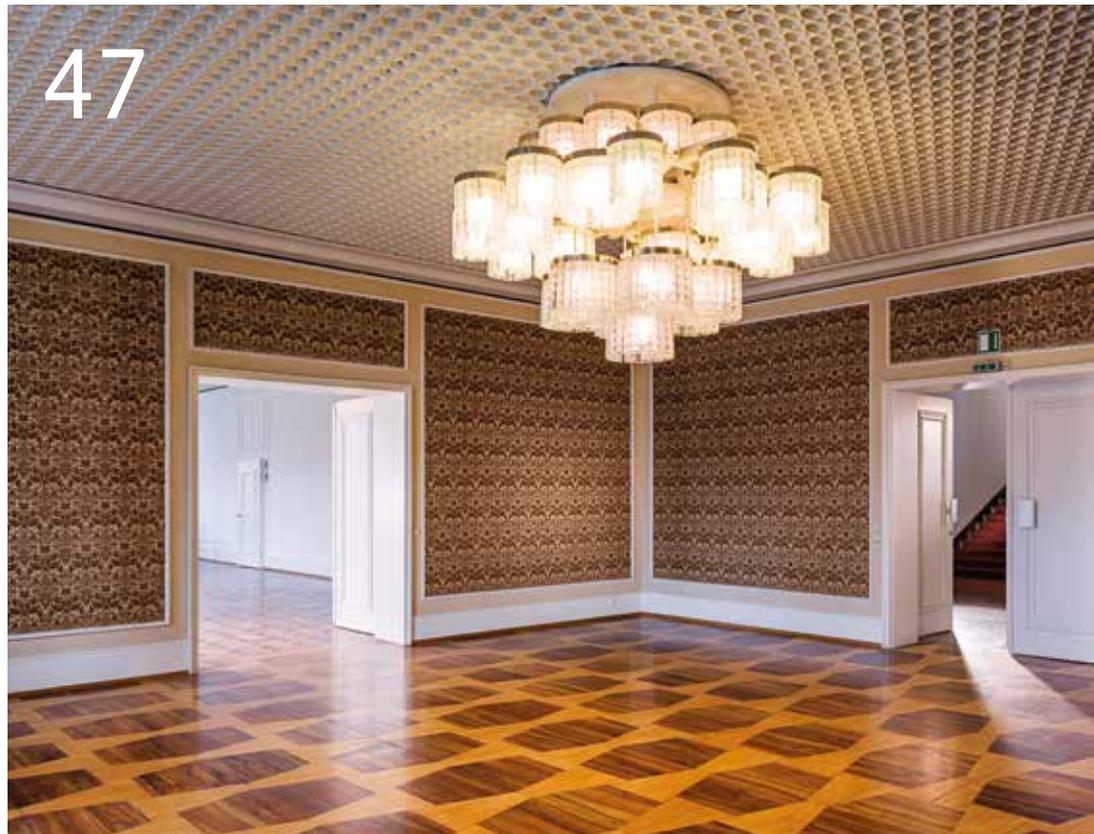
geeignet und für den Bund entbehrlich sind, verkauft die BImA zielgerichtet und oft stark verbilligt an Städte und Gemeinden.

Auch Aufgaben, die man mit einem Immobilienunternehmen nicht sofort in Verbindung bringen würde, übernimmt die BImA: Ihr Geschäftsbereich Bundesforst betreut mehr als 440.000 Hektar an aktiv oder ehemals militärisch genutzten Wald- und Offenlandflächen forst- und naturschutzfachlich. Dazu zählen auch die Waldbrandvorsorge sowie die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln.

Die Aufgaben der BImA sind vielfältig und spannend. Uns und den bundesweit rund 7.000 Beschäftigten der Bundesanstalt ist es dabei ein Anliegen, diese verantwortungsvoll und verlässlich zu bewältigen und die mitunter widerstreitenden Anforderungen – beispielsweise Artenschutz in Konkurrenz zu erneuerbaren Energien – in Ausgleich zu bringen. Herausforderungen wie der Coronapandemie stellen wir uns tatkräftig und flexibel: Das mobile Arbeiten und die fortschreitende Digitalisierung beispielsweise begleiten uns weiterhin und tragen dazu bei, unsere Projekte zügig und wirtschaftlich umzusetzen. So leistet die BImA auch in schwierigen Zeiten ihren Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilisierung. Wir laden Sie mit dieser Publikation ein, die BImA als verlässliche Dienstleisterin und starke Partnerin kennenzulernen.

*Ihr Vorstand der Bundesanstalt  
für Immobilienaufgaben*

*Außergewöhnlich: Die BIaA vermietet teilweise auch ihre ganz besonderen Objekte – wie das Kronprinzenpalais in Berlin an der Topadresse „Unter den Linden 3“.*



*Vielfältig: Im BIaA-Portfolio stecken auch einmalige Liegenschaften wie die sogenannte Sundische Wiese auf der Halbinsel Zingst.*



*Innovative Bauherrin: Auf den Liegenschaften der BIaA wurden bereits einige zukunftsweisende Großprojekte realisiert, hier der Climate Tower in Bonn.*

*Unentbehrlich: Mit der Wohnungsfürsorge stellt die BImA den Beschäftigten des Bundes bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.*

31



39

*Unterstützend: Wenn wie im Sommer 2021 Starkregen und verheerende Hochwasser viele Schäden anrichten – die BImA hilft.*



# Inhalt

<b>Die BImA</b>	6
Ein Unternehmen – viele Facetten	7
Attraktiv und abwechslungsreich	10
Ein starkes Netzwerk	12
Herausforderung annehmen	13
Obdach auf BImA-Liegenschaften	14
Alles – außer gewöhnlich	15
<b>Die Dienstleisterin</b>	16
Rundumservice aus einer Hand	17
Passgenaue Lösungen	18
Bauherrin für den Bund	20
Am Erfolg beteiligt	22
Kunstvolle Facette	23
Hoheitliche Aufgabe	24
Die BImA und die Bunker	25
<b>Die Aktive</b>	26
Unter einem Dach	27
Fürsorge ist Pflicht	31
Eigenbau im Lego-Prinzip	32
„Wir handeln im gesellschaftlichen Interesse“	33
<b>Die Interessenmanagerin</b>	34
Kompetenz in der Konversion	35
Wenn der Bund erbt	37
Das prüfende Auge	38
Hilfe für den Wiederaufbau	39
<b>Die Facettenreiche</b>	40
Hingucker und Denkmale	41
Ein Kronjuwel zu vermieten	47
Etwas Besonderes gesucht?	48
<b>Die Nachhaltige</b>	50
Eine Herkulesaufgabe	51
Den Ausbau vorantreiben	52
Heute im Einsatz für morgen	54
Die Wildnis kurz hinter Frankfurt	56
Ausgezeichneter Artenschutz	58
Naturschutz auf militärischen Spuren	60

# Die BImA

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes. Sie nimmt vielfältige und oft einzigartige Aufgaben wahr. Es lohnt sich, genauer hinter die scheinbar unscheinbare Fassade zu schauen.



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

# Ein Unternehmen – viele Facetten

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat sich seit ihrer Errichtung am 1. Januar 2005 zum zentralen Immobilienunternehmen des Bundes entwickelt. Ihre Aufgaben sind dabei ebenso vielfältig wie die Objekte in ihrem Portfolio.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt gehört die BImA zu den wichtigsten Akteuren. Sie betreut und verwaltet rund 19.000 Liegenschaften. Gut 460.000 Hektar Grundstücksfläche und 38.000 Wohnungen befinden sich in ihrem Eigentum. Damit verfügt die Bundesanstalt über ein großes Portfolio. Das Spektrum reicht von Wohn-, Industrie- und Gewerbeimmobilien über militärische und ehemals militärische Flächen bis hin zu forst- und landwirtschaftlichen Arealen. Einen Aufgabenschwerpunkt bildet das Einheitliche Liegenschaftsmanagement (ELM) für den überwiegenden Teil der dienstlich genutzten Immobilien des Bundes. Das heißt: Die BImA verwaltet und bewirtschaftet nahezu alle Liegenschaften, die von den Bundesressorts genutzt werden. Dabei kümmert sie sich auch um das Energie- und Umweltmanagement. Im Rahmen einer zentralen Energiebeschaffung deckt die BImA übrigens rund 96 Prozent des Bedarfs der elektrischen Energie der zivilen Dienstliegenschaften durch Ökostrom.

## Neue Räume schaffen

Eine weitere Aufgabe der BImA ist der Verkauf bundeseigener Liegenschaften, die für Zwecke des Bundes entbehrlich sind. Besonderes Augenmerk legt die BImA derzeit darauf, möglichst viele Grundstücke für den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu mobilisie-

## Gut aufgestellt

Die BImA ist eine bundesunmittelbare, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Bonn. Bundesweit arbeiten rund 7.000 Beschäftigte für das kaufmännisch geführte Unternehmen, verteilt auf die Zentrale in Bonn und neun Direktionen in Berlin, Dortmund, Erfurt, Freiburg, Koblenz, Magdeburg, München, Potsdam und Rostock. Mit mehr als 120 Nebenstellen stellt die Bundesanstalt eine große Kundennähe sicher.

ren. Auf diese Weise setzt sie in Zeiten zunehmender Wohnraumknappheit vor allem in den Ballungsgebieten die Ziele der Bundesregierung um, die beim Wohngipfel im September 2018 beschlossen wurden. Gemeinsam mit den Kommunen entwickelt die BImA Verwertungsmodelle, Potenzial- und Marktanalysen, städtebauliche Verträge sowie Erschließungs- und Nutzungskonzepte. So entstehen neue Räume für Wohnen, Gewerbe und Freizeit. Neue Räume erschafft die Bundesanstalt auch als Bauherrin, wenn beispielsweise ein Neubau von Dienstliegenschaften erforderlich ist. Die BImA erarbeitet Konzepte, die passgenau auf die Bedürfnisse des jeweiligen Nutzers zugeschnit-



## Die Struktur

Die BfIA gliedert sich organisatorisch in neun Geschäftsbereiche. Sechs davon sind operativ tätig: Facility Management, Verkauf, Bundesforst, Portfoliomanagement, Wohnen und Verwaltungsaufgaben. Unterstützt werden diese von den Geschäftsbereichen Informationstechnik, Finanzen und Organisation/Personal. Hinzu kommen direkt dem Vorstand unterstellte Stabsbereiche. Die BfIA unterliegt der Rechts- und Fachaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen. Ein Verwaltungsrat mit zehn Mitgliedern berät den Vorstand.

ten sind – ganz nach dem Motto „maßgeschneiderte Immobilie statt eines Gebäudes von der Stange“. Um das Potenzial von komplexen Liegenschaften auszuschöpfen, ist strategisches Planen wichtig. Deshalb analysiert die BfIA Liegenschaften, ordnet sie entsprechend den Unternehmenszielen bestimmten Teilportfolien zu, entwickelt sie weiter und baut zum Teil auch Gebäude zurück. Mit solchen Maßnahmen können Liegenschaften bestmöglich bewirtschaftet und aufgewertet sowie Brachflächen mobilisiert oder verwertet werden.

### Investitionen in den Wohnungsbestand

Zudem investiert die BfIA in ihren Wohnungsbestand und hat ihr Engagement mit der Gründung des Geschäftsbereichs Wohnen bereits verstärkt. Künftig wird sie ihre zukunftsorientierten Investitionen weiter nachhaltig ausbauen. Darüber hinaus hat sie die Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete stärker in den Fokus genommen. So tritt die BfIA inzwischen auch als Bauherrin auf. Vor allem in Ballungszentren mit angespanntem Wohnungsmarkt hat sie mit dem Bau von neuen Wohnungen für Bundesbedienstete begonnen. Die ersten Wohnungen wurden 2020 fertiggestellt.

### Know-how auf vielen Gebieten

Neben ihrem eigentlichen Kerngeschäft übernimmt die BfIA hoheitliche Aufgaben für die Bundesrepublik Deutschland wie den Liegenschaftsservice für ausländische Streitkräfte und die Regulierung von Manöver-, Sach- und Personenschäden.

Nicht zuletzt bringt die BfIA ebenso im land- und forstwirtschaftlichen Geländemanagement ein

jahrzehntelanges Know-how ein. Dieses richtet sich an den spezifischen Bedarfsanforderungen ihrer Kunden aus.

Bei den Bundesförsterinnen und -förstern ist die Natur in guten Händen – sowohl in der forstlichen Bewirtschaftung als auch in der naturschutzfachlichen Betreuung. Von Trave bis Hohenfels, von Rhein-Weser bis zur Lausitz leisten 17 Bundesforstbetriebe ein umfassendes, nutzerorientiertes Geländemanagement auf rund 368.000 Hektar Waldflächen sowie 207.000 Hektar Offenland und Wasserflächen des Bundes sowie von Dritten. Neben forstlichen Wertermittlungen und Gutachten gehört beispielsweise auch der Wildbretverkauf zur breiten Dienstleistungspalette. ■



*Auch im Bereich Wohnen engagiert sich die BfIA als Bauherrin.*

Zwischen 2005 und 2021 hat die BImA durch Liegenschaftsverkäufe den Bau von rund 70.000 Wohnungen ermöglicht.



Mitte 2022 stellte die BImA **319 Liegenschaften** zur Unterbringung von 61.000 Flüchtlingen mietzinsfrei zur Verfügung.

Rund **250 junge Menschen** bildet die BImA derzeit aus – in sechs Ausbildungsberufen und sechs dualen Studiengängen.

# 17

Jahre ist die BImA am Markt.



Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg

**4,4 Milliarden Euro** an Erlösen aus Vermietung und Verpachtung im Bereich Dienstliegenschaften nahm die BImA im vergangenen Jahr ein.

Das Liegenschaftsvermögen der BImA beträgt rund **18 Milliarden Euro**.

Die knapp **7.000 Beschäftigten** der BImA arbeiten in der Zentrale in Bonn sowie in bundesweit neun Direktionen und 120 Nebenstellen.

Die BImA plant und realisiert derzeit mehr als **350 große Baumaßnahmen** mit jeweils über sechs Millionen Euro Investitionsvolumen.

Mehr als **700** eigene Fortbildungsveranstaltungen organisiert die BImA jährlich – online und in Präsenz.



Gut **850.000 Festmeter Holz** wurden im Jahr 2021 auf den Betreuungsfächen vom Bundesforst geerntet.

**38.000 Wohnungen** sowie **26.000 Belegungsrechte** stellt die BImA für die Wohnungsfürsorge des Bundes zur Verfügung.

Rund **2,4 Milliarden Euro** hat die BImA 2021 an den Bundeshaushalt abgeführt.



Die BIa als Arbeitgeberin

# Attraktiv und abwechslungsreich

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern bietet die Bundesanstalt vielfältige und spannende Aufgaben sowie attraktive Bedingungen.

Ihren Erfolg verdankt die BIa ihren 7.000 Beschäftigten, die deutschlandweit engagiert im Einsatz sind. Die BIa bietet ihnen interessante Aufgaben und einen sicheren Arbeitsplatz – verbunden mit den Vorzügen des öffentlichen Dienstes. Dabei setzt sie auf eine umfassende Förderung ihrer Beschäftigten.

## Individuell und flexibel

Flexible Arbeitszeiten, Teilzeitmodelle sowie mobiles Arbeiten ermöglichen es den Beschäftigten, ihre Arbeitszeit individuell zu gestalten und Familie und Beruf miteinander zu vereinbaren. Die BIa unterstützt ihre Beschäftigten bei der Gestaltung der Elternzeit ebenso wie beim Wiedereinstieg in den Beruf. Dabei setzt sie auf Chancengleichheit: Weibliche Führungskräfte werden genauso gefördert wie die aktiv wahrgenommene Vaterschaft.

Sie ermutigt die Beschäftigten, ihre Potenziale zu entfalten und neue Herausforderungen anzunehmen: Arbeitsplatzwechsel innerhalb des Unternehmens sind an den mehr als 100 Standorten möglich, und eine Vielzahl an in- und externen Weiterbildungs-

gen stehen zur Auswahl. Smartphones und Notebooks für alle Beschäftigten ermöglichen ein modernes und digitales Arbeiten – überall.

Im Rahmen der Wohnungsfürsorge bietet die BIa den Beschäftigten bezahlbare Mietwohnungen an – insbesondere in Ballungszentren. Und sie ermöglicht Familien, kostengünstigen Urlaub über das bundeseigene Sozialwerk zu buchen. Die Gesundheit ihrer Beschäftigten nimmt die BIa sehr ernst. Rückenschule, Yoga, Pilates und Aktionstage rund um Fitness sowie mentale Gesundheit stehen regelmäßig auf dem Programm. Ergonomische Arbeitsplätze und Grippe-schutzimpfungen für alle Beschäftigten sind selbstverständlich. Je nach Arbeitsplatz gibt es außerdem besondere gesundheitsfördernde Maßnahmen.

Auch die soziale Komponente wird großgeschrieben: Bei längerer Krankheit unterstützt ein Betriebliches Eingliederungsmanagement den Wiedereinstieg in den Arbeitsalltag. Soziale Ansprechpersonen stehen allen Beschäftigten für Fragen zum Umgang mit herausfordernden Lebenssituationen zur Verfügung. Wertschätzung, Toleranz und Diversität sind bei der BIa gelebte Wirklichkeit. ■

Im Gespräch

# „Mobiles Arbeiten wird unsere Lebenswirklichkeit sein“

Michael Müller verantwortet den Geschäftsbereich Organisation und Personal und erklärt, was die BImA als Arbeitgeberin auszeichnet.



## ? Worauf wird es in Ihren Augen in den kommenden Jahren ankommen?

Es gilt, strategisch vorzudenken, denn die Arbeitswelt verändert sich rasant. Der Faktor demografischer Wandel ist besonders relevant. Wir gehen offensiv voran und möchten junge Menschen schon möglichst früh an uns binden und ihnen spannende berufliche Perspektiven geben. So haben wir unser Angebot an dual Studierende deutlich ausgebaut. Auch die Coronapandemie wird langfristig Spuren hinterlassen. Mobiles Arbeiten wird unsere Lebenswirklichkeit sein. Das wirft mittelfristig natürlich neue Fragen auf: Muss noch für jede Person ein Büro vorgehalten werden, oder werden wir uns irgendwann mit dem Thema Shared Desk auseinandersetzen? Auch das Thema Digitalisierung steht ganz oben auf der Agenda. Dazu zählen Smartphones und Notebooks für alle BImA-Beschäftigten, die elektronische Akte oder auch eigens für die BImA entwickelte Apps, die die Arbeit ortsunabhängig erleichtern. Da sind wir schon gut, möchten aber auch noch besser werden.

## ? Herr Müller, was macht die BImA besonders?

Die BImA hat zwei Vorteile: Auf der einen Seite sind wir öffentlicher Dienst und bieten viel Sicherheit, gute Perspektiven und ein flexibles, familienfreundliches Arbeitsumfeld. Auf der anderen Seite sind wir die Immobiliendienstleisterin des Bundes und haben aufgrund unserer unternehmerischen Ausrichtung viele Möglichkeiten, uns so zu verhalten wie in der freien Wirtschaft. Zwei spannende Facetten, die gut zusammen funktionieren.

## ? Wie prägt das die Unternehmens- und Arbeitskultur?

Der Umgang miteinander ist sehr kollegial, wenig hierarchisch und eher untypisch für eine Verwaltung. Wer Verbesserungspotenziale sieht, kann den Vorständen auch einfach eine Mail schicken. Wir rufen unsere Beschäftigten dazu auf, sich aktiv einzubringen. Es ist gewünscht, dass man sich über Hierarchien hinweg austauscht und vernetzt. Die Devise lautet: vorangehen und einfach machen. Wir verfolgen einen wirtschaftlichen Ansatz und hinterfragen dabei schon mal die ein oder andere Vorschrift.

## ? Was raten Sie Bewerberinnen und Bewerbern, die Interesse an der BImA haben?

Kommen Sie vorbei und schauen Sie sich schlicht und ergreifend den Laden an. Unser Angebot an interessanten Arbeitsplätzen ist ebenso vielseitig wie unser Portfolio an Liegenschaften: gelegen auf der Insel Helgoland oder hoch oben auf der Zugspitze. Wir bieten fast alle Berufsfelder, die man zur Betreuung einer Liegenschaft braucht: vom Mechaniker bis zur Immobilienkauffrau, von der Bundesförsterin, die Wald und Natur schützt, bis zum Wassermeister, der das Wasserwerk am Laufen hält. Bewerben Sie sich einfach und unkompliziert, wir melden uns – ganz sicher! ■



*Einige Unterschiede, viele Gemeinsamkeiten: PuRE-net ist eine Organisation für Immobilienspezialisten aus 23 Ländern Europas.*

#### Partnerorganisationen

## Ein starkes Netzwerk

Als Mitglied im Netzwerk der staatlichen europäischen Immobiliendienstleister Public Real Estate Network (PuRE-net) tauscht sich die BI mA in der Branche international aus.

Von Zypern bis Finnland, von Irland bis Lettland – dieses Netz spannt sich derzeit über 23 europäische Länder. Die Organisation PuRE-net bringt seit 2007 staatliche Immobiliendienstleister Europas zusammen.

Bei regelmäßigen Treffen tauschen sich die Mitglieder über ihre Erfahrungen mit dem Management von öffentlichen Immobilien und dem Bauwesen aus. Digitale Medien machen den Austausch auch auf internationaler Ebene über die Zeitzonen hinweg möglich – etwa mit Teilnehmenden der Partnerorganisation The Workplace Network (TWN) in Kanada, USA und Südkorea.

Die Themen aus dem Immobilienbereich sind vielfältig: Strategien und Kennzahlen, Energieeinsparung, Klimaneutralität, Verkauf und einiges mehr. Die BI mA übernimmt einen aktiven Part und war mehrfach Gastgeberin von Veranstaltungen des Netzwerks. So hat sie den Working Table „Effiziente Büroraumlösungen“ konzipiert, der sich inzwischen zu einem fes-

ten Programmpunkt im PuRE-net-Kalender mit wechselnden europäischen Gastgeberländern entwickelt hat.

Die Bundesanstalt war wiederholt AusrichterIn von Working Tables, etwa in Berlin und am Sitz der Vereinten Nationen in Bonn. Ein von der BI mA gesetzter Themenschwerpunkt lag dabei auf Neubaumaßnahmen für Regierungseinrichtungen. Auch die Jahresversammlung von PuRE-net war bereits zu Gast in Deutschland.

„Wir haben über PuRE-net zahlreiche Kontakte zu europäischen Partnerorganisationen aufgebaut und aufschlussreiche Einblicke in deren Organisationsstrukturen und den Umgang mit unterschiedlichen Liegenschafts-portfolios erhalten“, bilanziert Robert Erfen, der die BI mA bei PuRE-net vertritt. „Auch das Geschäftsmodell der BI mA als Immobiliendienstleisterin, Eigentümerin und Bauherrin stößt bei den staatlichen europäischen Immobilienorganisationen auf hohes Interesse.“



Eigentum verpflichtet: Grundstücke mit Kampfmittelverdacht

# Herausforderung annehmen

Die BImA hält Wort, indem sie die Zusammenarbeit mit den Ländern bei der Kampfmittelräumung vertieft.

Seit mehr als sieben Jahrzehnten schlummern sie im Boden: Relikte aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges, Bomben und andere Munition mit funktionsfähigen Zündern. Die Kampfmittelräumung ist daher noch lange danach eine Daueraufgabe für Eigentümer, Ordnungs- und Fachbehörden, aber auch für Bauherren und Nutzer kampfmittelverdächtiger Grundstücke. Die BImA als eine der größten Liegenschaftseigentümerinnen in Deutschland ist davon in besonderem Maße betroffen. Viele ihrer Flächen weisen infolge von Kriegseinwirkungen und einer langjährigen militärischen Nutzung einen Kampfmittelverdacht auf. Im föderalen System der Kampfmittelräumung in Deutschland sieht sich die BImA hier in einer besonderen Verantwortung. Ihr großes Ziel ist, über den Fachaustausch mit der Branche und durch bundeseinheitlich hohe Qualitätsstandards zu verbesserten Ergebnissen in der Kampfmittelräumung zu gelangen.



Die Räumung von Kampfmitteln ist eine Aufgabe für Generationen und erfordert eine besondere Expertise.

## Fortschreitender Dialog

Dafür setzt sich die BImA seit Jahren ein und richtete bereits mehrere Fachtagungen aus. Die Auftaktveranstaltung im Mai 2014 trug den Titel „Im Dschungel der Zuständigkeiten – Kampfmittel auf Konversionsflächen“. Ziel der Tagung: betroffene Kommunen unterstützen, Anlaufstellen aufzeigen und zugleich ein Forum für einen fachlichen Austausch schaffen.

Inzwischen hat sich auf dieser Grundlage eine Veranstaltungsreihe etabliert. Regelmäßig bietet die BImA eine Plattform, um unter Fachleuten identifizierte Problemfelder weiterzubearbeiten und Impulse für bundesweite Lösungsansätze zu geben. Die Kampfmittelfachtagung im Mai 2019 war eine Initialzündung für eine Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft „Kampfmittel“ auf der Ebene der Innenministerkonferenz, die seitdem intensiv an bundeseinheitlichen und hohen Qualitätsstandards arbeitet.

In diesem Kontext und vor dem Hintergrund der zunehmend schweren Waldbrände auf kampfmittelbelasteten Flächen haben die BImA und das Land Mecklenburg-Vorpommern bereits im Januar 2020 eine Kooperationsvereinbarung geschlossen und diese im Mai 2022 mittels einer Rahmenvereinbarung zur konkreten Umsetzung der Maßnahmen mit einem

Volumen von insgesamt 190 Millionen Euro untermauert. Eine weitere Kooperationsvereinbarung hat die BImA im November 2020 mit dem Land Brandenburg unterzeichnet. Mit den Kooperationsvereinbarungen sendet sie starke Signale und hat eine wichtige Basis für die vertiefende Zusammenarbeit zwischen dem Bund und den Ländern geschaffen.

## Expertise schaffen, Wissen potenzieren

Ihre jahrelange Erfahrung im Umgang mit der Kampfmittelräumung gibt die BImA weiter, indem sie Wissenschaft und Lehre in diesem Kontext unterstützt. Mit der Universität der Bundeswehr München hat die Bundesanstalt eine starke Partnerin an ihrer Seite, um die postgraduale akademische Zusatzausbildung zum/zur Fachplaner/-in Kampfmittelräumung anzubieten. Gemeinsam setzen sich die Kooperationspartnerinnen seit 2017 dafür ein, dass die Generationenaufgabe Kampfmittelräumung mit akademisch qualifiziertem Personal nach bundesweit einheitlichen Standards bewältigt werden kann. Mehr Informationen unter <https://kampfmittelraeumung.bundesimmobilien.de>.



*Durch den Ukrainekrieg hat das Thema Flüchtlingsunterbringung wieder an Bedeutung gewonnen.*

Unterbringung von Geflüchteten

## Bleibe auf BImA-Liegenschaften

Die BImA unterstützt die Bundesländer, Landkreise und Kommunen bei der Flüchtlingsunterbringung, indem sie geeignete Liegenschaften mietzinsfrei zur Verfügung stellt.

Bereits in den vergangenen Jahren forderte die Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylsuchenden nach Deutschland alle gesellschaftlichen Kräfte. Auch die BImA als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes kam ihrer Verantwortung nach und unterstützt die für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerberinnen und -bewerber zuständigen Bundesländer, Landkreise und Kommunen. So entstanden zeitweise bis zu 172.000 Unterbringungsplätze auf Liegenschaften der BImA. Besonders in ehemaligen Kasernengebäuden ließ sich meist sehr schnell eine größere Anzahl an Unterbringungsplätzen für Flüchtlinge und Asylbewerberinnen und -bewerber realisieren.

### Keine Mietkosten mehr

Um die Länder, Landkreise und Kommunen noch besser unterstützen zu können, stattete der Haushaltsgesetzgeber die BImA gezielt mit Möglichkeiten aus: Seit dem 1. Januar 2015 müssen die Bundesländer und Kommunen für die Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen auf Bundesliegenschaften keine Miete mehr bezahlen. Ebenso hat der Haushaltsgesetzgeber

festgelegt, dass die BImA notwendige und angemessene Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten, die sogenannten Herrichtungskosten, für die mietzinsfrei überlassenen Liegenschaften erstatten kann.

### Viele Anfragen erreichen die BImA

Durch den Ukrainekrieg hat das Thema Flüchtlingsunterbringung seit Anfang 2022 erneut an Bedeutung gewonnen. Bundesweit erreichen die BImA derzeit wieder zahlreiche Anfragen. So analysiert die Bundesanstalt ständig ihr Portfolio dahingehend, ob Bundesliegenschaften zur Verfügung stehen, damit Schutzsuchende dort untergebracht werden können. Allerdings obliegt die Prüfung und letztendlich auch die Entscheidung, ob eine Liegenschaft für Flüchtlinge und Asylbegehrende geeignet ist, den zuständigen Ländern und Kommunen.

Bis Mitte 2022 hat die BImA so den Ländern, Landkreisen und Kommunen insgesamt 319 BImA-Liegenschaften beziehungsweise Teilbereiche daraus mit einer Kapazität von rund 61.000 Unterbringungsplätzen mietzinsfrei überlassen. ■

# Alles – außer gewöhnlich

Im BImA-Portfolio stecken viele Objekte, die sich durch eine Besonderheit auszeichnen, neuartig machen oder einfach nur staunen lassen. Hier eine kleine Auswahl.

## Beschleunigt Bauen

Für die Bundespolizeiakademie **Lübeck** hat die BImA in nur 2,5 Jahren erstmals ein Modulgebäude im „beschleunigten Verfahren“ errichtet. Das Pilotprojekt mit Büro-, Lehr- und Unterkunftsflächen kommt gut an: Die Nachfrage der Nutzer nach weiteren Gebäuden dieser Art ist groß.



## Teil des Nationalen Naturerbes

Die Sundische Wiese bildet den östlichen Teil der **Halbinsel Zingst** und gehört zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Der Bundesforstbetrieb Vorpommern-Strelitz übernimmt hier das Naturerbe-Management.



## Mit Pauken und Trompeten

Auf dem Gelände der Waldkaserne in **Hilden** entstand ein deutschlandweit einmaliger Musik-Campus der Bundeswehr – mit Probe- und Unterrichtsräumen, Kammermusiksaal, Tonstudio und vielem mehr.



## Energie aus Wind

Bei **Königs Wusterhausen** und **Spreenhagen** wurden zwei Windenergieprojekte mit jeweils etwa 33 Megawatt Leistung realisiert. Damit handelt es sich um die beiden leistungsstärksten Windparks auf BImA-Flächen.



## Klimaschutz vertikal

Mit Fertigstellung Anfang 2022 bildet der Neubau für das Klimarahmensekretariat mit rund 68 Meter Höhe eine neue Landmarke zwischen den historischen Gebäuden des UN-Campus. Der inoffizielle Name des Klimaturms in **Bonn**: Kurzer Eugen.



## Hightech unter der Erde

Die UTA **Neckarzimmern** der Bundeswehr ist eine der größten Untertageanlagen Europas. 38 Kilometer Verkehrswege verlaufen dort, eine Luftumwälzanlage sorgt für eine konstante Temperatur von 21 Grad Celsius.



## Schnellstes Bauvorhaben

In Rekordzeit von nur 1,5 Jahren ist in **Freilassing** ein Interimsgebäude für die Bundespolizeiinspektion entstanden. Dank der Modulbauweise konnte es in nur vier Monaten montiert werden.



## BImA macht Schule

Im Perlacher Forst hat die BImA für die Europäische Schule **München** einen Erweiterungsbau für mehr als 1.500 Schülerinnen und Schüler errichtet.



## Über den Wolken

Im Schneefernerhaus auf der **Zugspitze** befindet sich in 2.656 Meter Höhe die Umweltforschungsstation. Dort hat die BImA Labor- und Außenflächen für das Umweltbundesamt angemietet.



# Die Dienstleisterin

Die BImA verwaltet und bewirtschaftet schwerpunktmäßig nahezu alle dienstlich genutzten Immobilien des Bundes. Die Interessen der Nutzer hat sie dabei stets im Blick.

## Die Dienstliegenschaften

# Rundumservice aus einer Hand

Alle von den Bundesbehörden dienstlich genutzten Liegenschaften bewirtschaftet die BImA nach Grundsätzen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM).

■ Mit dem „BImA-Errichtungsgesetz“ vom 9. Dezember 2004 hat der Gesetzgeber die Aufgabe des ELM an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übertragen. „Hierzu gehört insbesondere die Verwaltung von Liegenschaften, die von Dienststellen der Bundesverwaltung zur Erfüllung ihrer Aufgaben genutzt werden (Dienstliegenschaften)“, heißt es im Artikel 1, Paragraph 1. Von 2005 bis 2013 wurden nahezu alle inländischen Dienstliegenschaften schrittweise in das Eigentum der BImA und damit in das ELM überführt. Aktuell werden im ELM 114 unterschiedliche Nutzer mit mehr als 4.600 Mietverträgen betreut.

Ziel des ELM ist es, die Liegenschaften des Bundes nach kaufmännischen Gesichtspunkten zu verwalten, zu bewirtschaften und zu betreiben. Die Zusammenarbeit zwischen Nutzern und BImA erfolgt dabei auf Basis eines Vermieter-Mieter-Modells unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten. Die von den Nutzern für dienstliche Zwecke benötigten Liegenschaften sind sehr vielfältig: Dazu gehören Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, Laboratorien für technische und medizinische Institute und Unterkünfte bis hin zu Hafenanlagen, Museen, Bibliotheken und Bunker.

## Bewährt einheitlich

Die BImA ist laut Gesetz grundsätzlich zuständig, den Grundstücks- und Raumbedarf für Bundeszwecke zu decken. Dieser Bedarf kann sich aus verschiedenen Gründen verändern, sei es durch neu definierte Anforderungen oder sonstige geänderte Rahmenbedingungen. In einem solchen Fall stellt der Nutzer einen qualifizierten Erkundungsauftrag zur Neuunterbringung an die BImA. Darin konkretisiert er seinen Bedarf und beschreibt, welche Anforderungen er an die

Ausstattung der Gebäude und Flächen sowie an die Lage stellt. Damit startet ein bewährtes einheitliches Verfahren, in dem die BImA mögliche Optionen untersucht und die erforderlichen Gesamtinvestitionen kalkuliert.

Die BImA verfügt über ein großes Portfolio an eigenen Liegenschaften, die durch einen Umbau oder eine Erweiterung gegebenenfalls den geforderten Bedarf erfüllen können. Alternativ sind die Anmietung oder der Ankauf einer Liegenschaft möglich. Und wenn ein Neubau einer Dienstliegenschaft erforderlich ist, fungiert die BImA als Bauherrin und entwickelt passend zu den jeweiligen Bedürfnissen maßgeschneiderte Lösungen.

## Umfangreiche Pflichten

Das ELM der BImA umfasst kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Facility Management sowie den Bereich Bauen und Sanieren. Es gewährleistet eine effiziente Nutzung des Immobilienbestandes. Neben flexiblen Unterbringungsmöglichkeiten führen die Synergieeffekte zu Einsparungen für den Bundeshaushalt. Als Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaften hat die BImA umfassende Pflichten: Neben Betrieb und Bewirtschaftung stellt sie auch sicher, dass sämtliche Maßnahmen durchgeführt werden, die die baulichen und technischen Anlagen sowie die Außenanlagen erhalten – von der Reinigung verstopfter Regenrinnen bis zum Winterdienst. Die Verkehrssicherungspflicht spielt ebenfalls eine große Rolle. Je nach Größe und Bedarf der Liegenschaft sind Objektmanagerinnen und Objektmanager der BImA dauerhaft vor Ort und koordinieren die Aufgaben. ■



*Das Wohl der Patientinnen und Patienten hat im Bundeswehrzentral Krankenhaus Koblenz höchste Priorität.*

Kunden im Fokus

# Passgenaue Lösungen

Viele Kunden der BImA haben ganz spezielle Anforderungen an ihre Immobilien. Dabei ist das Nutzerspektrum sehr breit gefächert – vier Beispiele.

Wenn es um die Zusammenarbeit von Bundeswehr und BImA geht, sprechen die Zahlen für sich: mehr als 1.200 Mietverträge für rund 30.400 Gebäude und eine Fläche von über 244.000 Hektar. Die Bundeswehr ist die größte Kundin im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement (ELM). Von Kasernen über Flugplätze bis hin zu Marinestützpunkten – das Portfolio der Bundeswehr ist sehr vielfältig, und die Erwartungen an die BImA als Dienstleisterin sind entsprechend hoch.

So wie im ältesten und größten Bundeswehrzentral Krankenhaus in Koblenz. Dort kümmern sich BImA-Beschäftigte um die laufende Instandhaltung der Gebäudeinfrastruktur und begleiten notwendige Reparatur- und Baumaßnahmen. Das alles geschieht während des laufenden Betriebs, denn die Behandlung militärischer und ziviler Patientinnen und Patienten hat jederzeit höchste Priorität. Auf dem Gelände so groß wie 21,4 Fußballfelder sind 19 medizinische Fachabteilungen und zehn Ambulanzen untergebracht. Auch der Rettungshubschrauber Christoph 23 ist am Bundeswehrzentral Krankenhaus in Koblenz stationiert und trägt im Rahmen der zivil-militäri-

schen Zusammenarbeit zwischen der Bundeswehr und dem ADAC dazu bei, die notärztliche Versorgung der Region sicherzustellen.

## Sicherheit im Blick

Zu den größten Kunden der BImA zählt auch die Bundespolizei (BPOL). Von Flensburg bis Garmisch-Partenkirchen, von Görlitz bis Aachen ist sie auf rund 175 Liegenschaften der BImA mit ihren Direktionen, Revieren, Inspektionen und Sportschulen untergebracht. Die Reiterstaffel in Stahnsdorf, die Diensthundeschule in Bleckede, die Inspektion See in Neustadt (Holstein), Fliegerstaffeln in Oberschleißheim, Fulda, Blumberg und Fuhlendorf sowie zahlreiche Ausbildungszentren und Bundespolizei-Sportschulen sind nur wenige Beispiele für die vielfältigen Aufgaben der Sicherheitsbehörde. Bis 2024 wird die Bundespolizei um weitere 12.800 Stellen verstärkt werden. Somit wächst auch der Unterbringungsbedarf. Bei der Bewältigung der damit verbundenen baulichen Maßnahmen kooperiert die Bundespolizei weiterhin eng mit der BImA. Mehr als 140 bestehende Liegenschaften wird



*Viel Platz: Für das THW Schopfheim hat die BI mA ein neues Dienstgebäude errichtet.*

die Bundesanstalt zur Unterbringung der neuen BPOL-Beschäftigten umfassend entwickeln. Es ist geplant, zusätzlich 17 neue Liegenschaften zu schaffen. Dabei setzt die BI mA vor allem auf neue Gebäude in Modulbauweise, um dem Bedarf der Bundespolizei möglichst schnell gerecht zu werden.

### Auf die Größe kommt es an

Passgenaue Lösungen sind auch in der Zusammenarbeit mit dem Technischen Hilfswerk (THW) gefragt. Derzeit hat die BI mA mit dem THW rund 900 ELM-Mietverträge geschlossen. Die Organisation besteht zu rund 99 Prozent aus ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern. Zu den besonderen Bedürfnissen des THW zählt die Unterbringung des hochtechnisierten Fahrzeugparks und teurer Spezialgeräte. Zudem sind ausreichend große und ansprechende Unterkunftsge-

bäude gefragt, um die Attraktivität dieses Ehrenamtes zu steigern. Das THW und die BI mA stehen dabei immer wieder vor neuen Herausforderungen. So wie in Brandenburg: Dort musste aufgrund von massiven Personalaufstockungen innerhalb weniger Monate interimweise eine zusätzliche Aus- und Fortbildungsstätte angemietet werden. Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren.

### Energieeffizient und barrierefrei

Auch der Zoll ist mit derzeit rund 980 Mietverträgen einer der großen BI mA-Kunden. Da die Zollverwaltung einem stetigen Wandel unterliegt, ändern sich auch die Anforderungen an die Liegenschaften kontinuierlich. Die Erweiterung des Aufgabenspektrums der Zollverwaltung geht mit einem personellen Wachstum einher. Neben der Vergrößerung der Mietfläche ist die BI mA mit ihrem Liegenschafts-Know-how gefordert, die Barrierefreiheit, den baulichen Brandschutz, die energetischen Anforderungen und die Sicherheitsbestimmungen nach aktuellem Stand zu gewährleisten. Bei der Sanierung des Hauptzollamtes Regensburg sowie beim Neubau des Hauptzollamtes Bremen ist dies bereits gelungen. In Hamburg entsteht für den Zoll ein Neubau in der nördlichen HafenCity.

Bundesweit plant die BI mA elf annähernd baugleiche Einsatztrainingszentren für die Zollverwaltung. Diese bestehen jeweils aus einer Sporthalle, einer Raumschießanlage, einem Einsatztrainingsgebäude und Außentrainingsflächen. Mittels eines seriellen Ansatzes können die Bauvorhaben zügig und prozessoptimiert realisiert werden. Der serielle Bau vereinfacht außerdem die Instandhaltung, optimiert den Lebenszyklus der Gebäude und schont damit Umwelt und Klima. ■



*Mit modularer Bauweise reagiert die BI mA auf den schnell wachsenden Platzbedarf der Bundespolizei.*



Neubau mit Rheinblick und historischer Nachbarschaft: Das neue Hochhaus für den UN Campus in Bonn.

### Neubauten von Dienstgebäuden

# Bauherrin für den Bund

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist für alle Baumaßnahmen auf ihren Liegenschaften verantwortlich. Zahlreiche bedeutende Projekte hat sie mit ihren Partnern bereits realisiert.

Ist ein Neubau einer Dienstliegenschaft erforderlich, tritt die BI mA auch als Bauherrin auf und entwickelt passend zu den jeweiligen Bedürfnissen maßgeschneiderte Lösungen.

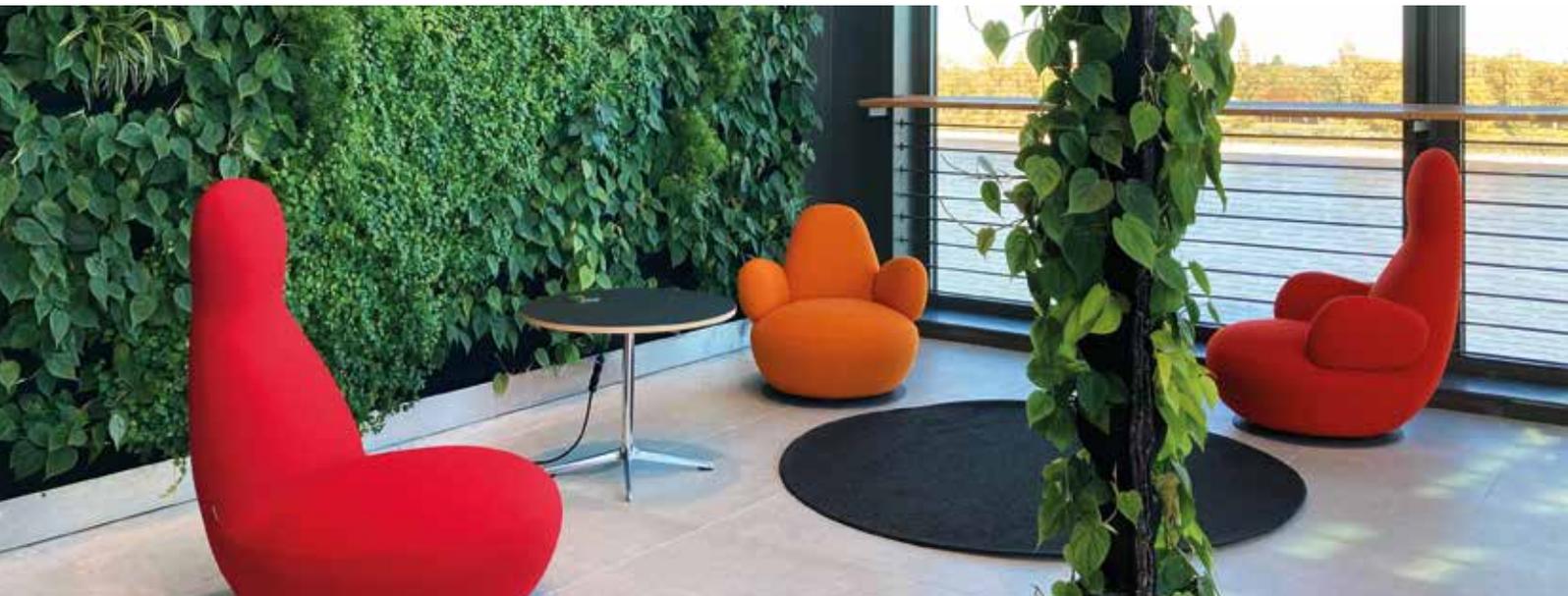
In der Hauptstadt hat die BI mA bislang besonders viele große Bauprojekte realisiert. Die bislang größte Neubaumaßnahme der Bundesanstalt war das neue Dienstgebäude des Bundesnachrichtendienstes (BND) in Berlin. Es wurde im November 2016 fertiggestellt und an den Nutzer übergeben. Mit einer Bruttogrundfläche von circa 260.000 Quadratmetern bietet es Platz für rund 4.000 Beschäftigte des BND.

Nach nur 27-monatiger Bauzeit hat die BI mA im November 2017 das Futurium fertiggestellt. Mit diesem Gebäude hat die Bundesanstalt erneut ein Objekt nach dem ÖPP-Modell gebaut. Als Grundstückseigentümerin und Bauherrin realisierte sie das Projekt im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Das Futurium entspricht mit dem Goldstandard modernsten Nachhaltigkeitskriterien und beherbergt Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, die anspruchsvollen Anforderungen gerecht werden. Die Nutzerin, die Futurium gGmbH, präsentiert dort

eine unabhängige Plattform für Dialog zu wissenschaftlichen, technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, um eine Diskussion über die Gestaltung der Zukunft anzuregen.

### Neues Hochhaus für den UN Campus

Ein weiteres großes Neubauprojekt hat das Bundesamt für Bauen und Raumordnung (BBR) im Auftrag der BI mA für die Vereinten Nationen am Standort Bonn realisiert. Zwischen dem ehemaligen Plenarsaal des Deutschen Bundestages und dem Alten Wasserwerk entstand ein circa 65 Meter hoher Solitär mit 17 Ober- und drei Untergeschossen, der sogenannte Climate Tower. 330 Beschäftigte des Sekretariats der Klimarahmenkonvention arbeiten dort seit Mai 2022. Auch mit diesem Gebäude strebt die BI mA eine Goldzertifizierung im Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen an. Die beiden historischen Objekte Altes Wasserwerk und Pumpenhaus wurden in den Campus integriert. Dort stehen sie künftig unter anderem für Konferenzen und Tagungen der Vereinten Nationen zur Verfügung.



Grüne Oase im Klimaturm: Das Energiekonzept des Neubaus ist an den Passivhausstandard angelehnt.

Auch für die jungen Zielgruppen baut die BImA. Im Perlacher Forst errichtete sie zum Beispiel für die Europäische Schule München (ESM) und mit Unterstützung des Staatlichen Bauamtes München einen Erweiterungsbau für 1.500 Schülerinnen und Schüler. Der sogenannte Annexbau wurde zum Schuljahr 2019/2020 an die ESM übergeben. Die Bruttogrundfläche beträgt insgesamt etwa 29.000 Quadratmeter. Neben einer Grundschule und einer Sporthalle umfasst der Neubau auch einen Kindergarten.

Auch die Neubauten von Unterkünfts-, Lehrsaal- und Bürogebäuden für die Bundespolizeiakademie Lübeck-Falkenfeld hat die BImA fristgerecht an die Nutzerin übergeben können. In diesem Pilotprojekt wurden in Kooperation mit dem Gebäude-

management Schleswig-Holstein AÖR in modularer Bauweise auf einer Fläche von 2.760 Quadratmetern ein Unterkunftsgebäude für 200 Studierende sowie ein Lehrsaalgebäude mit zehn Lehrsälen und 16 Büroeinheiten errichtet. Die Schlüsselübergabe für die drei Modulgebäude fand im März 2022 statt, und der Lehrbetrieb wurde kurz darauf aufgenommen. Die Baukosten für die Neubauten lagen bei rund 22 Millionen Euro.

Trotz der Coronapandemie und der daraus resultierenden weltweiten Lieferengpässe von Baumaterialien wurde der Neubau innerhalb des geplanten Terminrahmens errichtet. Mit der geplanten Fertigstellung der Außenanlagen im September 2022 wird die Baumaßnahme dann endgültig abgeschlossen sein. ■

## Die BImA ebnet den Weg – bauliche Barrierefreiheit

Um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, hat die BImA bis zum Frühjahr 2021 rund 6.000 Gebäude im Bereich ELM-Klassik auf vorhandene bauliche Barrieren überprüft. Diese Barrieren erschweren oder verhindern für Menschen mit Einschränkungen den Zugang und die Nutzung der Gebäude. Die BImA hat die Nutzer bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben umfangreich unterstützt und die eigentliche Erfassung übernommen sowie die fristgerechte Berichterstellung durch die Nutzer ermöglicht.

Im nächsten Schritt erfolgen nun auf Grundlage der Erfassungsergebnisse die Vorbereitungen zum Abbau der vorhandenen Barrieren. Unter anderem wurden Zustandsklassen zur baulichen Barrierefreiheit definiert. Derzeit wird ein BImA-Standard zur Barrierefreiheit entwickelt, um künftig in Abstimmung mit den Nutzern der Dienstliegenschaften konkrete Maßnahmen zum Abbau von Barrieren anlassbezogen zu planen und umzusetzen. Langfristiges Ziel ist eine barrierefreie Ertüchtigung der Bestandsgebäude, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen und die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen zu reduzieren.

Im Gespräch

# Am Erfolg beteiligt

Neue Wege im Bau sparen Zeit und Geld: Der Leiter der Hauptstelle Berlin, Lothar Giese, erklärt am Beispiel des Neubaus für die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM), wie sich komplexe Bauprojekte innerhalb kürzerer Zeiten realisieren lassen.

**? In Berlin-Adlershof entstehen hoch spezialisierte physikalische und chemische Labore, Werkstätten, Prüfhallen und moderne Büroräume für die BAM. Vom Vergabeverfahren bis zur Übergabe des Gebäudes vergehen nur sechs Jahre. Wie soll das gehen?**

Wir setzen hier als Bauherrin gemeinsam mit unserem Partner Bundesbau Baden-Württemberg auf das innovative Konzept der „Integrierten Projektabwicklung“ (IPA). Das Geheimnis ist, dass alle an der Planung und am Bau beteiligten Unternehmen von Anfang an gemeinsam am Tisch sitzen – neben den Planungsbüros auch die maßgeblichen ausführenden Gewerke. Bei sehr komplexen Großprojekten wie dem Neubau für die BAM spart dies viel Zeit, verhindert Fehlplanungen und vermeidet Kostensteigerungen.

**? Hat man nicht bei hundert Expertinnen und Experten auch hundert verschiedene Meinungen und endlose Diskussionen? Wie schaffen Sie es, die alle unter einen Hut zu bringen?**

Zum Projektstart schließen alle an Planung und Bau beteiligten Partner einen sogenannten Mehrparteienvertrag ab. Verantwortung, Risiko und auch Einsparungen in der Planungs- und Realisierungsphase werden durchgehend zwischen der BImA und den anderen Vertragsparteien geteilt. Das Motto lautet neudeutsch: „Best for Project“. Das bedeutet ganz einfach, dass bei allen Entscheidungen die Frage „Was ist das Beste für den Neubau des BAM?“ ganz oben steht. Durch eine Gewinnbeteiligung schaffen wir zusätzlich ein positives Anreizsystem. Im Falle von Optimierungen teilen wir die Gewinne mit allen Projektpartnern. Wir belohnen also den gemeinsamen Erfolg. Das ist völlig neu im Bundesbau.

**? Ein Bonussystem für Optimierungen statt der bisher üblichen Vertragsstrafen – wie reagiert die Baubranche auf das neue Konzept?**

Die Infoveranstaltung zum Auftakt des Projekts fand aufgrund von Corona in Form eines digitalen Webcasts statt. Da hätten wir uns natürlich alle ein echtes Zusammentreffen gewünscht. Trotzdem waren die Resonanz und das Interesse, Partner in



dem Pilotprojekt zu werden, riesig. Etwa 150 potenzielle Projektpartner und Interessierte haben sich zugeschaltet, mit diskutiert und Fragen gestellt. Ich gehe davon aus, dass das Interesse auch in der Ausschreibungsphase spürbar sein wird.

**? Gibt es denn schon Erfahrungen mit dieser Art des Bauens?**

In Deutschland sind IPA-Vertragsmodelle noch ausgesprochen selten. Ein erstes Pilotprojekt befindet sich in der Realisierungsphase. Im anglo-amerikanischen Raum setzt man schon länger auf das Vorgehen und hat viele Bauten erfolgreich und im Kostenrahmen umgesetzt. In Europa sind Großbritannien und Finnland Vorreiter. Ich gehe davon aus, dass sich IPA vor allem bei der Umsetzung komplexer Großprojekte langfristig durchsetzen wird. ■

## In neuem Glanz

Als Eigentümerin vieler Kunst-am-Bau-Objekte kümmert sich die BImA auch um deren Erhaltung. So restaurierte Thomas Dempwolf im Auftrag der Bundesanstalt die Bronzeskulptur „Großer Reiter“. Die Patina und die Oberflächenstruktur sind jetzt wiederhergestellt. Der in die Ferne blickende Junge auf seinem Pferd begrüßt nun in neuem Glanz alle Reisenden am deutsch-polnischen Grenzübergang an der Autobahn 11 in Pomellen. 1996 hatte der Künstler Thomas Jastram die Plastik geschaffen, die unter anderem das Bedürfnis nach Mobilität im vereinten Europa symbolisiert.



### Baukulturelle Aufgabe

## Kunstvolle Facette

Als Bauherrin realisiert die BImA Kunst am Bau. Ob Skulptur, Graffiti oder Installationen: Die Kunstwerke sollen die meist öffentlichen Gebäude bereichern.

■ Kunst am Bau ist ein integraler Bestandteil der Baukultur und somit der Bauaufgabe. Sie wird bei nahezu allen Baumaßnahmen der BImA realisiert. Die Kunst verleiht den Neubauten eine einzigartige Note mit hohem Wiedererkennungswert. Dazu werden von Beginn an 0,5 bis 1,5 Prozent der Baukosten – nach Vorgaben des Leitfadens Kunst am Bau – zweckgebunden für sie eingeplant. Ein Ziel ist es, dass sich die Menschen über die Kunstwerke mit dem neuen Bauwerk identifizieren. Da die Bauten oft allgemein zugänglich sind, fördern Kunstwerke deren Akzeptanz in der Öffentlichkeit. Nicht zuletzt sind die Kunst-am-Bau-Objekte mit dem Alltag der Beschäftigten vor Ort verwoben.

### Wettbewerbe und Verantwortung

Ob Bundespolizei oder Forschungseinrichtungen, Ministerien, Technisches Hilfswerk, Bundeswehr oder der Bundesgerichtshof – die Kunst am Bau setzt sich mit den Aufgaben der jeweiligen Nutzer auseinander. Entsprechend groß ist die Bandbreite an künstlerischen Formen und Themen. Um ein passendes Kunst-

werk für jeden speziellen Standort zu finden, lobt die BImA regelmäßig Wettbewerbe aus. Gesucht werden eigenständige künstlerische Beiträge, die einen Bezug zur Architektur oder zur Funktion des Bauwerks herstellen.

Zudem stehen künstlerische Qualität und Aussagekraft im Fokus. Gezielt wird dabei auch der künstlerische Nachwuchs angesprochen, wie etwa beim Wettbewerb für das Umweltbundesamt Dessau in Kooperation mit der Kunsthochschule Burg Giebichenstein in Halle. So sind im Laufe der Jahre unter anderem Graffiti für die Bundespolizei in Aachen oder eine zukunftsweisende kinetische Installation für das Futurium entstanden.

Die BImA nimmt die Verantwortung für diese realisierten Kunstwerke wahr: Von den Künstlerinnen und Künstlern wird erwartet, dass sie ihre Werke dauerhaft und nachhaltig gestalten. Daher kommt der Vermittlung, dem Unterhalt und dem fachmännischen Umgang eine große Bedeutung zu. Jährlich überprüft die BImA alle Kunstwerke, pflegt und restauriert sie nach Bedarf. ■



Übung von Fallschirmspringern der U.S. Army Europe auf dem Truppenübungsplatz Hohenfels in Bayern.

Service für Gaststreitkräfte

# Hoheitliche Aufgabe

Ausländischen Streitkräften, die dauerhaft in Deutschland stationiert sind, stellt die BImA Liegenschaften zur Verfügung. Im Rahmen des NATO-Truppenstatuts nimmt sie die Grundstücksinteressen der Gaststreitkräfte wahr.

Ob Kaiserslautern, Wiesbaden oder Paderborn: An zahlreichen Standorten in Deutschland sind amerikanische und britische Streitkräfte stationiert. Über die Dauer der militärischen Nutzung entscheiden die Streitkräfte eigenverantwortlich. Die BImA kümmert sich darum, den Liegenschaftsbedarf der Gaststreitkräfte zu decken. Sie beschafft geeignete Areale und trägt während der militärischen Nutzung für alle liegenschaftsbezogenen Angelegenheiten Sorge.

Im Vordergrund stehen dabei völkerrechtliche sowie umwelt- und nachbarrechtliche Aspekte. Bei einem Rückzug der Streitkräfte wickelt die BImA die Rechtsverhältnisse mit dem ausländischen Staat ab. Handelt es sich um angemietete Liegenschaften, übernimmt die Bundesanstalt die Koordination mit den Grundstückseigentümern.

Zurzeit betreut die BImA rund 62.000 Hektar bundeseigene und angemietete Fläche, die ausländischen Truppen zur Verfügung steht. Das entspricht der Größe von circa 88.000 Fußballfeldern. Dazu gehören zum Beispiel neben rund 15.000 Wohnungen auch das größte Luftdrehkreuz der US-Luftwaffe außerhalb der Vereinigten Staaten mit etwa

10.000 militärischen und zivilen Beschäftigten sowie der größte und modernste US-Übungsplatz außerhalb der USA mit rund 23.000 Hektar Fläche

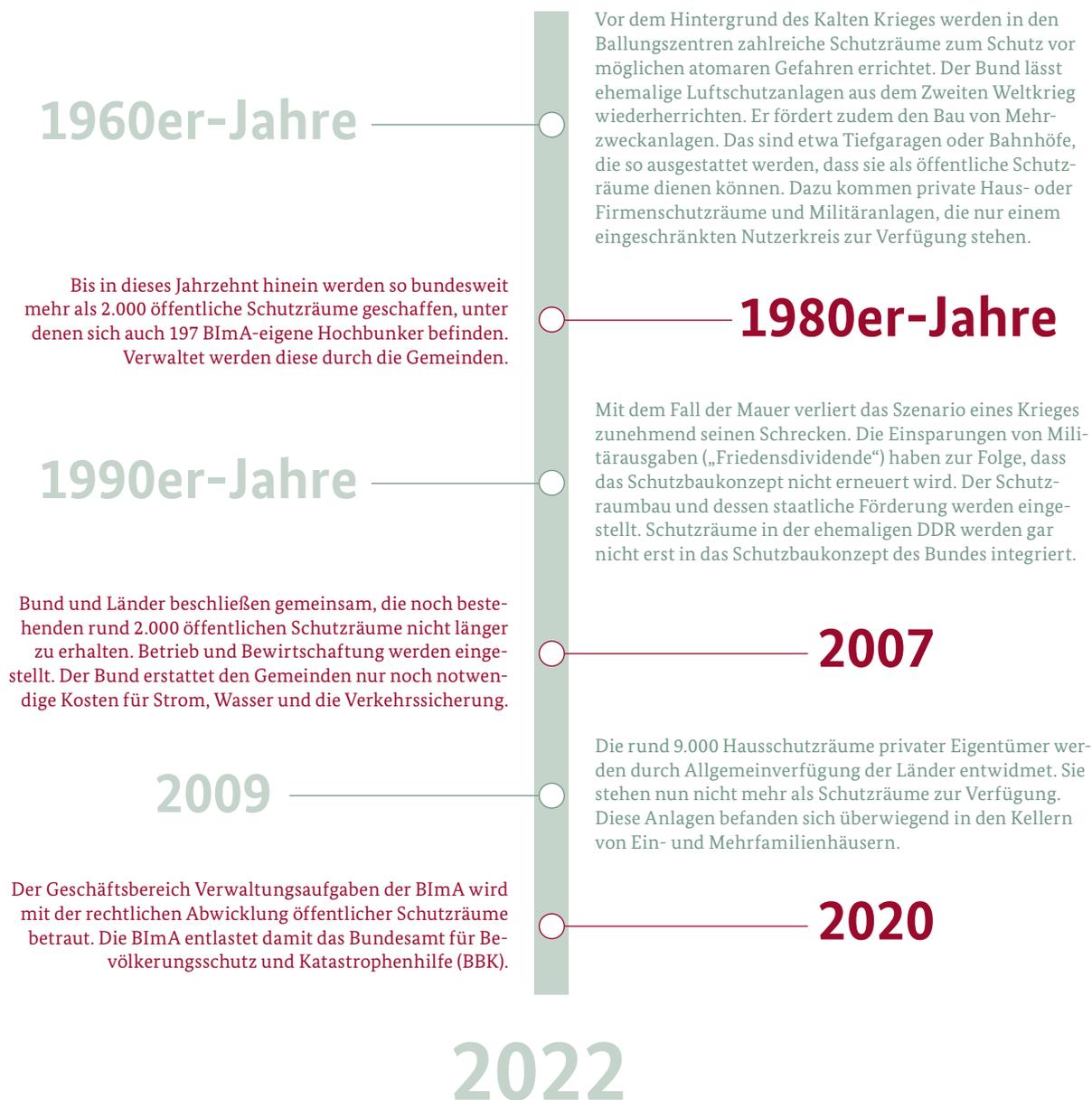
## Alles geregelt im Schadensfall

Darüber hinaus regulieren die Schadensregulierungsstellen bei der BImA (SRB) Schäden, die Angehörige der ausländischen Streitkräfte in Deutschland bei der Ausübung ihrer Aufgaben verursachen. Hierzu zählen insbesondere Schäden durch Manöver oder Verkehrsunfälle. Geschädigte müssen sich demzufolge nicht an die Streitkräfte, sondern an die zuständige SRB bei der BImA wenden, die sie auf der Grundlage des deutschen Rechts entschädigt. Anschließend fordert diese den betroffenen Staat zur Zahlung der völkerrechtlich geschuldeten Erstattung auf und führt diese dem Bundeshaushalt wieder zu. Die BImA verantwortet für die Aufgaben im Zusammenhang mit dem Aufenthalt der ausländischen Streitkräfte jährlich Ausgaben in Höhe von aktuell rund 46 Millionen Euro. ■

Eine Chronologie

# Die BImA und die Bunker

Schutzräume und Bunker: Jahrzehntlang war dieses Thema aus der deutschen Öffentlichkeit so gut wie verschwunden. Mit dem Krieg in der Ukraine kehrten die Bunker wieder in das öffentliche Bewusstsein zurück.



Mit dem russischen Einmarsch in die Ukraine bricht ein Krieg in Europa aus. Die BImA erreichen Hunderte Anfragen besorgter Menschen, wo öffentliche Schutzräume zu finden seien und in welchem Zustand sie sich befinden. In enger Abstimmung mit dem BBK beantwortet die BImA jede Anfrage.

Es gibt nur noch rund 600 Anlagen, die rechtlich noch nicht rückabgewickelt wurden und daher noch förmlich dem Zivilschutz gewidmet sind. Sie stehen größtenteils in Kommunal- und Privateigentum. Im Eigentum des Bundes befinden sich lediglich noch vier öffentliche Schutzräume.

Der Bund stellt die Rückabwicklung öffentlicher Schutzräume ruhend, beschließt, das Rückabwicklungskonzept zu überprüfen und in Zusammenarbeit mit Ländern und Gemeinden eine Bestandsaufnahme der noch gewidmeten Anlagen vorzunehmen. Das BBK und die BImA koordinieren diese Aufgabe im Auftrag des Bundesministeriums des Innern und für Heimat (BMI). Das Ergebnis wird die Grundlage zukünftiger Entscheidungen zu öffentlichen Schutzräumen in Deutschland bilden.

# Die Aktive

Die BImA verfügt über ein großes Wohnraumangebot in Deutschland. Mit der Wohnungsfürsorge stellt sie Bundesbediensteten Wohnungen zur Verfügung. Im Rahmen der Wohnraumoffensive des Bundes baut sie auch selbst.

Kompetenz in Sachen Wohnen

# Unter einem Dach

Als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes versorgt die BImA Zehntausende Menschen mit Wohnraum. Vielerorts arbeitet sie eng mit den Kommunen zusammen.

Die BImA besitzt im ganzen Bundesgebiet Wohnobjekte. Rund ein Drittel davon liegt in den Metropolregionen Berlin, München, Köln/Bonn, Frankfurt am Main und Stuttgart. Insgesamt sind es rund 38.000 Wohnungen. 9.400 Wohngebäude mit einer Gesamtwohnfläche von fast drei Millionen Quadratmetern sind in ihrem Bestand. Die Bandbreite der Wohnobjekte reicht vom Einzimmerappartement über die familiengerechte Fünfstückwohnung bis zum Einfamilienhaus mit Garten.

Doch warum gehören der BImA, die in erster Linie für die Dienstliegenschaften des Bundes zuständig ist, überhaupt Wohnimmobilien? Ein großer Teil stammt noch aus dem allgemeinen Grundvermögen der Bundesvermögensverwaltung und ist 2005 an die BImA übergegangen.

## Zivile Umnutzung

Hinzu kommt, dass die ausländischen Streitkräfte seit den 1990er-Jahren ihre Truppen in Deutschland reduzieren, manche Standorte ganz aufgeben und die Kasernen an die Bundesrepublik zurückgeben. Darunter sind auch große Wohnsiedlungen, in denen zuvor die Soldaten mit ihren Familien gewohnt haben. Die

ehemals militärischen Liegenschaften wurden in Konversionsprojekten umgewandelt und werden seitdem zivil genutzt. Wohnungen und Häuser vermietet die BImA im Rahmen der Wohnungsfürsorge vorrangig an Bundesbeschäftigte, setzt sie instand und kümmert sich um notwendige Sanierungen.

Ein Beispiel ist die ehemalige Wohnsiedlung der US-Streitkräfte im hessischen Langen. Die 156 Drei- bis Sechszimmerwohnungen aus den 1950er-Jahren wurden umfangreich modernisiert, sind teilweise mit Parkett, Einbauküche und Balkon ausgestattet und von großzügigen Grünanlagen mit Spielplätzen umgeben.

Durch den aktuellen Aufbau eines eigenen Geschäftsbereichs Wohnen präsentiert sich dieser Bereich der BImA ganz neu: Sie verwaltet heute – nach der Rückführung der bisher extern verwalteten Wohnungen – ihren Wohnungsbestand wieder komplett in Eigenregie. Das heißt, die BImA kümmert sich um alles rund um Mieterinnen und Mieter und Objekt – von der Neuvermietung über die Nebenkostenabrechnung bis zur nachhaltigen Quartiersentwicklung oder energetischen Modernisierung.

Aber die BImA hat nicht nur ehemalige militärische Immobilien in ihrem Wohnportfolio. Einige



In Beelitz, Brandenburg (links), hat die BImA einen Wohnblock saniert, in der Berliner Cité Foch (rechts) alle Spielplätze neu angelegt.

Liegenschaften haben interessante Geschichten: So wurde die Süd-Ost-Siedlung in Soest im Jahr 1951 in Zeiten großer Wohnungsnot in der Rekordbauzeit von 100 Tagen errichtet – eines der größten zivilen Bauprojekte der jungen Bundesrepublik. Die 584 Wohnungen boten Flüchtlingen unter anderem aus Schlesien neuen Wohnraum, die zuvor in einer Kaserne untergebracht worden waren. Nach und nach hat die BImA die Wohnhäuser nun saniert, und die Wohnungen erstrahlen in neuem Glanz.

### Sensible Sanierung

Häufig sind bei der Sanierung und Instandsetzung der historischen Gebäude, die teilweise aus den 1920er-Jahren stammen, denkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen. Wie etwa beim sogenannten Emser Block in Berlin-Charlottenburg nahe dem Kurfürstendamm. Das gesamte Ensemble mit 79 Wohnungen und 54 Gewerbeeinheiten steht unter Denkmalschutz und erinnert – in weiterem Sinne – an die Bauhausarchitektur. Hier wurden und werden Treppenhäuser und Fahrstühle denkmalgerecht saniert. Zugleich wurden mit der Begrünung der Tiefgaragendecke im Innenhof Entspannungsoasen für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.

Mit dem Start der „Gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ hat die BImA in Bezug auf das Thema Wohnen zusätzlich an Bedeutung gewonnen. Um den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen und bezahlbaren Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen, verfolgt sie das Ziel, möglichst schnell möglichst viele Flächen dafür bereitzustellen. Deshalb richtet sie sich teilweise neu aus und schlägt dabei drei Wege ein: Zum einen verkauft die BImA für den Bund

entbehrliche Grundstücke zielgerichtet an Städte und Gemeinden, damit diese darauf bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zum anderen kommt auch der Verkauf einer Fläche an private Wohnungsunternehmen infrage, wenn die Kommune kein Interesse hat. Darüber hinaus baut die BImA für die Wohnungsfürsorge auch selbst neue Wohnungen.

### Erschließen von Potenzialen

Mit einer umfassenden Analyse ihres Portfolios hat die BImA bereits weitgehend geklärt, welche Grundstücke sich aus ihrer Sicht für den Wohnungsbau eignen – unabhängig davon, ob Kommunen, Private oder die Bundesanstalt selbst sie dafür nutzen werden. Insgesamt hat sie über 1.000 Flächen in ganz Deutschland identifiziert. Damit die Liegenschaften bebaut werden können, übernehmen die Kommunen eine wichtige Rolle. Sie besitzen die Planungshoheit und schaffen mit der Erteilung des Baurechts die planungsrechtlichen Grundlagen für den Wohnungsbau und die damit zusammenhängende Infrastruktur.

Aus diesem Grund weitet die BImA ihre intensive Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden weiter aus. Für den Wohnungsbau geeignete Liegenschaften, die der Bund nicht benötigt, bietet die Bundesanstalt immer zuerst den Kommunen im Direktverkauf an. So soll in den nächsten Jahren der Bau von einigen Zehntausend Wohnungen ermöglicht werden. Dabei gilt der Erstzugriff nun bei fast allen Flächen und nicht wie bisher nur bei Konversionsliegenschaften. Obendrein wurde die bestehende Verbilligungsrichtlinie erweitert. Sie regelt verschiedene Vergünstigungen beim Kauf von bundeseigenen Grundstücken und bietet damit den Kommunen noch mehr Anreize zum Kauf. Das gilt

## Wohnen – ein zentrales Thema

Die BImA hat ihre wohnungspolitische Unternehmensstrategie neu ausgerichtet und dafür den Geschäftsbereich Wohnen gegründet. Rund 19.000 Wohnungen, die zuvor in externer Bewirtschaftung waren, sowie circa 1.800 Wohnungen des sogenannten Westvermögens gingen in die Eigenverwaltung der BImA zurück. Heute bewirtschaftet der Geschäftsbereich insgesamt rund 38.000 eigene Wohneinheiten. Zusätzlich hat die BImA rund 21.000 Befreiungsrechte für Wohnungen, die sich im Eigentum Dritter befinden, und mehr als 5.000 Wohnungen verbunden mit Erbbaurechten. Für die Wohnungsfürsorge stehen aktuell rund 64.000 Wohnungen zur Verfügung – und es werden immer mehr. Vier Regionalbereiche (Nord, Süd, Ost und West) mit jeweils zwei dazugehörigen Kundencentern und insgesamt 28 Serviceteams kümmern sich um die Belange der Mieterinnen und Mieter.



insbesondere beim Bau von Sozialwohnungen. Mit dem verbilligten Verkauf von Grundstücken soll gewährleistet sein, dass die neuen Wohnungen durch günstige Mieten dauerhaft bezahlbar bleiben.

### Partnerinnen in Sachen Wohnungsbau

Ein Ausdruck des partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen BImA und Kommunen ist ein im Februar 2019 gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag, dem Deutschen Landkreistag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund unterzeichnetes Informationsschreiben. Darin erklärt die Bundesanstalt, wie sie die Kommunen beim Wohnungsbau unterstützt: mit geeigneten Liegenschaften, Beratung bei der Entwicklung der Flächen und finanzieller Beteiligung beispielsweise an Potenzialanalysen, Bestandsaufnahmen oder Fachgutachten. In Städten und Regionen, in denen Bundeseinrichtungen Bedarf für ihre Beschäftigten haben, will die BImA im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes selbst bauen und so den Wohnungsmarkt entlasten. Insgesamt wurden etwa 200 Liegenschaften für Neubauten, Anbauten und Aufstockungen ausgewählt.

Im baden-württembergischen Müllheim entstehen beispielsweise rund 100 neue Wohnungen. In der Cité Foch, einer ehemaligen Siedlung der französischen Armee in Berlin, hat die BImA mit dem Bau der ersten von über 300 geplanten Wohnungen begonnen. Auch in Heidelberg sollen im Patrick-Henry-Village bis zu 500 Wohnungen entstehen, genauso wie mehr als 200 im Stadtgebiet von München.

Mehr über die Wohnungsbauprojekte der BImA erfahren Sie auf den Seiten 32 und 33. ■

### Kaufanreize für Kommunen

Mit der im September 2018 in Kraft getretenen Verbilligungsrichtlinie ist es für Städte und Gemeinden jetzt noch attraktiver, Grundstücke vom Bund für den Wohnungsbau zu erwerben. Eine der interessantesten Vergünstigungen ist der Preisnachlass von 25.000 Euro je neue Sozialwohnung. Zudem können Kommunen verbilligt erworbene Liegenschaften ohne Rückzahlung des Preisnach-



*Alanbrooke-Kaserne in Paderborn.*

lasses an private Dritte weiterveräußern, wenn diese den Verbilligungszweck erfüllen. Da die BImA auch mehrfache Vergünstigungen für unterschiedliche Zwecke gewährt und es keine Kapazitätsgrenze mehr gibt, kann sich der Abschlag bis zur Höhe des Gesamtkaufpreises addieren. Anfang 2019 hat etwa die Stadt Paderborn Verbilligungen genutzt und das rund 18 Hektar große Gelände der ehemaligen britischen Alanbrooke-Kaserne gekauft. Dort sollen 800 neue Wohnungen entstehen, 240 davon im sozialen Wohnungsbau.

Die Erstzugriffsoption schützt die Kommunen vor dem Preiswettbewerb auf dem Immobilienmarkt. Den Wert einer Immobilie ermitteln im Vorfeld eines Direkterwerbs unabhängige **Gutachterinnen und Gutachter**.



Über **1.300 Kaufverträge** hat die BImA seit der Einführung der Erstzugriffsoption 2012 mit **Kommunen abgeschlossen**.

Um **25.000 Euro** reduziert die BImA den Kaufpreis der Grundstücke je neu geschaffener Sozialwohnung.

Bis 2030 sollen bis zu **8.000 neue Wohnungen** die Anzahl der BImA-eigenen Wohnungen erhöhen und das Angebot der Wohnungsfürsorge erweitern.



Die BImA konnte bisher durch die Veräußerung von Liegenschaften zur Schaffung von über **5.550 Sozialwohnungen** beitragen.

Rund **130 Millionen Euro** Verbilligung für Grundstücke hat die BImA seit 2015 allein für den sozialen Wohnungsbau gewährt.

**150 Millionen Euro** beträgt das jährliche Budget der BImA für die Sanierung der Bestandswohnungen der Wohnungsfürsorge.

2022 können BImA-Liegenschaften mit Wohnbaupotenzial für bis zu **2.500 weitere Neubauwohnungen** veräußert werden.

Auch **kleine Projekte** unterstützt die BImA: Die hessische Kommune Schwalmstadt hat 2022 eine Liegenschaft erworben, auf der **18 Sozialwohnungen** entstehen werden.



In Münster entstehen auf dem Gelände der von der BImA verkauften York- und Oxford-Kaserne rund **3.000 Wohnungen**, davon mehr als **600 Sozialwohnungen**.

Rund **200 Bundesliegenschaften in ganz Deutschland** bieten das Potenzial, Baugenehmigungen für Wohnungen zu erhalten.

In ihrem Wohnungsbauprogramm hat sich die BImA das Ziel gesteckt, auf den Potenzialliegenschaften **bis 2024** insgesamt **3.000 neue Mietwohnungen** fertigzustellen.

Wohnraum für Bundesbedienstete

# Fürsorge ist Pflicht

Die BImA stellt den Beschäftigten des Bundes angemessenen und bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung. Diesen Service – die Wohnungsfürsorge – gibt es bereits seit dem Jahr 1950. Nun steht die Weiterentwicklung an.



BImA-Wohnanlage in Potsdam.

Mehr als 64.000 Wohnungen an über 500 Standorten im ganzen Bundesgebiet: Das Angebot der Wohnungsfürsorge ist vielfältig und umfangreich. Neben den Bestandswohnungen der BImA zählen dazu auch Objekte im Eigentum Dritter, für die die Bundesanstalt Belegungsrechte erworben hat. Allorts sind für die BImA bezahlbare Mieten wichtig, denn die Wohnungsfürsorge richtet sich insbesondere an die Beschäftigten der unteren und mittleren Einkommensstufen.

## Bezahlbares Zuhause

Viele Angehörige der Bundeswehr, der Bundespolizei und des Zolls nutzen das Angebot. Bewerben können sich jedoch alle Beschäftigten des Bundes. Die Vergabe erfolgt nach festgelegten Kriterien. Anhand dieser wird jede Bewerbung nach der Dringlichkeit des Bedarfs eingestuft. Soziale und dienstliche Belange finden gleichrangig Berücksichtigung. Das führt dazu, dass die unteren und mittleren Besoldungs- und Entgeltgruppen privilegiert berücksichtigt werden können. Gerade für junge Kolleginnen und Kollegen am Anfang ihrer Dienstzeit oder bei einem kurzfristigen

Dienststellenwechsel besteht so für diese Gruppe auch die Möglichkeit, auch in Ballungsräumen bezahlbaren Wohnraum zu finden.

## Bei Bedarf barrierearm

Ziel der Wohnungsfürsorge der BImA ist es, Bundesbediensteten am Dienstort oder in dessen Einzugsbereich angemessenen, bezahlbaren und bei Bedarf barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen und damit den Bund bei seinen Personalentscheidungen zu unterstützen. Dies gilt insbesondere auch für wirtschaftsstarke Regionen und Großstädte mit angespannter und hochpreisiger Wohnungsmarktsituation. Die BImA trägt mit ihrer Aufgabe dazu bei, die Fürsorgepflicht des Bundes für seine Beschäftigten zu erfüllen. Das Angebot steigert die Attraktivität des Bundes als Arbeitgeber und unterstützt ihn beim Ziel, Personal zu gewinnen und langfristig zu binden.

## Ein paar Klicks zur Wohnung

Für die Wohnungssuche im Rahmen der Wohnungsfürsorge gibt es ein eigenes Immobilienportal. Berechtigte können dort gezielt nach einer passenden Wohnung suchen. Wer noch ein bisschen Zeit bis zum Umzug hat, kann sich dort auch registrieren und automatisch per E-Mail über passende Angebote informieren lassen.

Über ihren eigenen Bestand hinaus kauft die BImA bei Bedarf auch Belegungsrechte an Wohnungen auf anderen Märkten, um den Wohnraumbedarf für Bundesbeschäftigte flexibel decken zu können. Und sollte an bestimmten Standorten zeitweise kein Fürsorgeberechtigter Bedarf an einer BImA-Wohnung anmelden, dann wird diese Wohnung auch auf dem freien Markt angeboten. ■



Modul für Modul zu neuen Wohnungen: In Aschaffenburg setzt die BImA auf eine ressourcensparende serielle Bauweise.

### Wohnraumoffensive

# Eigenbau im Lego-Prinzip

In angespannten Wohnungsmärkten schafft die BImA selbst bezahlbaren Wohnraum. Bis zu 8.000 Wohnungen sollen bald entstehen – und das möglichst schnell, möglichst hochwertig und möglichst nachhaltig.

■ In Aschaffenburg entstanden in einer Rekordbauzeit von nur einem Jahr 26 attraktive Wohnungen im ersten Bauabschnitt des Bauprojekts „Spessart-Gärten“. 26 weitere folgen ebenso zügig. Auf der ehemaligen Konversionsfläche Travis Park, die zuvor von den US-Streitkräften genutzt worden war, machte dies eine serielle Modulbauweise möglich.

Das Prinzip entspricht der Lego-Methode: Die Wohnungen werden vor Ort aus einzelnen Modulen zusammenmontiert, die zuvor in Fertigungshallen produziert wurden. Wer nun an Plattenbau denkt, liegt falsch: Die Module sind individuell geplant und qualitätsgeprüft. Sie fügen sich vor Ort zu attraktiven Wohnungen zusammen, die modernen Ansprüchen gerecht werden.

## Bauzeit verkürzt, Energie gespart

Der Systembau verkürzt die Bauzeit um bis zu 70 Prozent, senkt den Energieverbrauch und die Baukosten. In Aschaffenburg freute sich auch die Nachbarschaft: Die Belastung durch Baulärm und Baustellenverkehr

konnte auf ein Minimum reduziert werden. Die Anlieferung und Montage der Module war in nur einem Tag erledigt. Danach folgte der Innenausbau, und die ersten Mietenden konnten im Sommer 2022 bereits einziehen.

In den „Spessart-Gärten“ realisiert die BImA ihre beiden Modulbauhäuser auf Grundlage der Rahmenvereinbarung „Seriell und Modulares Bauen“ des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Über die Rahmenvereinbarung kann die BImA auf neun Partnerunternehmen zurückgreifen, die über viel Expertise im modularen Bau verfügen. Die guten Erfahrungen in Aschaffenburg bestätigen die Wohnraumentwickler der BImA darin, bei künftigen Wohnungsbauprojekten den Modulbau überall dort einzusetzen, wo es möglich ist.

Zahlreiche neue Bundeswohnungen baut die BImA auch im Rahmen von Dachgeschossausbauten und -aufstockungen. Durch wenig Flächeninanspruchnahme wird die Wohnraumschaffung so besonders nachhaltig. Insgesamt sollen in den kommenden Jahren 6.000 bis 8.000 neue Bundeswohnungen durch Eigenbau entstehen. ■



Im Gespräch

## „Wir handeln im gesellschaftlichen Interesse“

Thies Langholz leitet die Wohnraumoffensive in der BImA und erklärt, welche Aufgaben die Bundesanstalt dabei übernimmt.

### ? Herr Langholz, wie unterstützt die BImA die Wohnraumoffensive des Bundes, der Länder und der Kommunen?

Gemeinsam mit vielen anderen Akteuren verfolgen wir das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen. Unser Beitrag besteht aus vielen Bausteinen. Zum einen stellen wir unsere Liegenschaften, die sich für den Wohnungsbau eignen und die der Bund für die Erfüllung seiner Aufgaben nicht benötigt, zur Verfügung. Wir ermöglichen den Kommunen den Erstzugriff auf unsere Verkaufsobjekte und gewähren ihnen Preisnachlässe für sozialen Wohnungsbau. Zum anderen stärken wir unsere eigene Wohnungsfürsorge für die Bundesbediensteten. Das bedeutet: Wohngebäude, die wir im Bestand haben, werden saniert, ertüchtigt, manche erweitert – etwa durch Dachaufstockungen. Und nicht zuletzt bauen wir neue Wohnungen. Unser Neubauprogramm im Rahmen der Wohnungsfürsorge umfasst bis zu 8.000 Wohnungen.

### ? Das erscheint nicht besonders viel. Wird das den Wohnungsmarkt entlasten?

Auch wenn wir damit nicht den riesigen Bedarf decken können, ist es ein wichtiger Beitrag. Wir schaffen Wohnraum für die Beschäftigten des Bundes, und zwar für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen, oft in Ballungszentren. Diese Menschen müssen dann keine Wohnung auf dem freien Markt suchen, das bedeutet Entlastung für alle. Übrigens taucht oft die Frage auf, wieso die BImA nicht mehr baue, sie habe doch so viele Flächen. Hier kann ich nur betonen: Unsere gesetzlich festgeschriebene Kernaufgabe sind Immobilien für den dienstlichen Bedarf des Bundes. Und nicht jede entbehrliche Fläche ist als Wohnstandort geeignet. Das schränkt unser Potenzial für den Wohnungsbau ein.

### ? Wie bewerten Sie die bisherigen Ergebnisse der Wohnraumoffensive der BImA?

Wir haben unser erstes Etappenziel, 1.000 Baubeginne, im Frühjahr 2022 erreicht. Für Ende des Jahres peilen wir die 3.000-Marke an. Einiges ist bereits erfolgreich auf den Weg gebracht worden, aber es gibt auch noch viele Herausforderungen. Was die wenigsten wissen: Die BImA hat keine baufertigen Grundstücke, wir müssen sie erst entwickeln, Planungs- und Baurecht schaffen, Machbarkeitsstudien durchführen. Es dauert oft länger, bevor Ergebnisse zu sehen sind. Nicht zuletzt müssen die Kommunen vielerorts erst überzeugt werden.

### ? Wieso? Sie ziehen doch mit den Kommunen an einem Strang.

Das stimmt. Es scheint sich nur noch nicht überall herumgesprochen zu haben. Wir werden oft als eine ganz normale Investorin gesehen, die Bedingungen erfüllen muss, um Planungsrecht zu bekommen. Manchmal werden wir auch mit Forderungen konfrontiert, die wir gar nicht erfüllen können. Wir bauen zum Beispiel keine Sozialwohnungen. Da wir unsere Mieten aber ohnehin sozialverträglich deckeln, finden wir meist eine gute Lösung mit den Kommunen. Und jedes erfolgreich umgesetzte Projekt trägt dazu bei, das gemeinsame Verständnis zu verbessern.

### ? Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Dass wir unsere Ziele planmäßig erreichen. Und dass die Öffentlichkeit unsere Sonderrolle wahrnimmt und erkennt, dass wir nicht auf Rendite aus sind. Wir behalten die Wohnungen dauerhaft im Eigentum und handeln im gesellschaftlichen Interesse, schnell bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zu schaffen. ■

# Die Interessenmanagerin

Wer vor großen Herausforderungen steht, braucht eine starke und verlässliche Partnerin an seiner Seite. Die BI mA setzt sich in vielen Bereichen für Interessenausgleich und nachhaltige Entwicklung ein.



Chancen und Herausforderungen

# Kompetenz in der Konversion

Die Umnutzung militärischer Flächen ist eine komplexe Aufgabe für alle Beteiligten. Die BImA unterstützt die Kommunen und Länder in diesem Prozess und sorgt für ein Gleichgewicht in der Interessenwahrnehmung.

Das Militär zieht ab, Flächen – manchmal ganze Stadtteile – werden frei und stehen plötzlich für eine komplett neue zivile Nutzung zur Verfügung. Die Rede ist von Konversion. Seit Jahrzehnten beschäftigt dieser Prozess Kommunen als örtlich Betroffene und Trägerinnen der Planungshoheit, die Bundesländer sowie die BImA als Eigentümerin der Grundstücke.

Kündigt sich die Rückgabe einer Fläche an, prüft die BImA zunächst den Bundesbedarf an einer alternativen Nutzung der Liegenschaft. Bei entbehrlichen Flächen nimmt die BImA frühzeitig Gespräche mit den Kommunen auf, um alle notwendigen Schritte für eine möglichst zeitnahe Anschlussnutzung einzuleiten. Konkrete Unterstützung leistet sie unter anderem, indem sie sich finanziell an Markt- und Potenzialanalysen, Nutzungskonzepten oder Bauleitplanungen beteiligt. Im Fokus steht dabei der Ausgleich zwischen strukturpolitischen und städtebaulichen Interessen der jeweiligen Kommune, den Verwertungsaufgaben der BImA und den finanziellen Interessen potenzieller Käuferinnen und Käufer.

## Stadtentwicklung im großen Stil

Insbesondere für die Stadtentwicklung eröffnen Konversionsliegenschaften interessante Möglichkeiten, einer ganzen Region positive Impulse zu geben. Selten

befinden sich zusammenhängende Flächen vergleichbarer Größe in der Hand eines Eigentümers. Konversionsliegenschaften in neue Planungen einzubeziehen, ist eine große Chance für Städte und Kommunen. Für die Dauer der militärischen Nutzung können die Kommunen ihre Planungshoheit nicht ausüben. Erst wenn das Militär die Areale wieder zurückgegeben hat, können die Kommunen selbst oder mithilfe des Bundes, der Länder sowie von Investoren Nutzungsvorstellungen entwickeln.

Neben vielen Chancen birgt die Konversion zugleich viele Herausforderungen. Die Ausgangslage stellt sich manchmal aufgrund von Altlasten, Kampfmittelbelastungen oder naturschutzfachlichen und denkmalschützerischen Auflagen als schwierig dar. Auch eine eingeschränkte baurechtlich zulässige Nutzbarkeit der Bestandsbauten kann hinderlich sein. In solchen Fällen gibt die BImA Fachgutachten in Auftrag oder beteiligt sich an Arbeitskreisen, um gemeinsam mit Ländern und Kommunen eine Lösung zu erarbeiten. Für den Fall von Altlasten verfügt die BImA über ein Zentrales Kontaminationsmanagement. Dort erfasst sie Risiken, wertet diese aus und veranlasst bei Bedarf Sanierungen.

Die Möglichkeiten der Nachnutzung hängen vom jeweiligen Einzelfall ab. Für innerörtliche Flächen kommen in erster Linie gewerbliche Nutzungen, aber



*Auf dem rund 210 Hektar großen ehemaligen Militärflugplatz in Niederkrüchten soll vorwiegend Gewerbe angesiedelt werden.*

auch öffentliche Einrichtungen, Wohn- und Mischnutzungen infrage. Im nordrhein-westfälischen Herford wurden 2018 beispielsweise vier ehemals von Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzte Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohneinheiten an die Wohn- und Wirtschafts- Service Herford GmbH (WWS) verkauft. Die Mehrfamilienhäuser dienen künftig Studierenden der Fachhochschule für Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen als Unterkünfte.

Auch auf dem rund 210 Hektar großen ehemaligen Flugplatz der britischen Streitkräfte im nordrhein-westfälischen Niederkrüchten (Kreis Viersen) sollen vorwiegend Gewerbe angesiedelt und etwa 5.000 bis 8.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Rund 50 Hektar des Exmilitärflugplatzes sind dafür als Ausgleichsflächen für Naturschutzmaßnahmen vorgesehen.

### Schrittweise ans Ziel

Die Entwicklung und der Verkauf von Konversionsliegenschaften können auch in mehreren Abschnitten erfolgen, so geschehen bei der ehemaligen Schlieffen-Kaserne im niedersächsischen Lüneburg. Hier ging es los mit dem Verkauf einer etwa acht Hektar großen Teilfläche. Darauf entstand ein Behördenzentrum des Landes Niedersachsen. 2011 verkaufte die BImA außerdem eine rund 24 Hektar große Teilfläche im Rahmen eines EU-Vergabeverfahrens. Im sogenannten Hanseviertel II entstanden 750 Wohneinheiten und Einfamilienhäuser für circa 1.500 Menschen. Im dritten Schritt wurde 2018 die etwa 27 Hektar große Restfläche (Hanseviertel III) der ehemaligen Kaserne im Rahmen der Erstzugriffsoption an die Kommune veräußert. Geplant sind hier 650 Wohneinheiten für rund 1.800 Menschen, davon circa 210 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau.

### Viel Platz für Gewerbe und Dienstleitungen

Konversionsliegenschaften stehen im besonderen Fokus der Öffentlichkeit. Durch den Abzug des Militärs befürchten viele Bürgerinnen und Bürger der betroffenen Kommunen negative wirtschaftliche Folgen. Dass diese Sorgen oftmals unbegründet sind, zeigt die gelungene Konversion in Bitburg in Rheinland-Pfalz: 1994 gaben die US-Streitkräfte den dortigen Flugplatz mit einer Fläche von etwa 490 Hektar an die damalige Bundesvermögensverwaltung zurück. Hier konnten in einem Gewerbe- und Dienstleistungspark bislang auf einer Fläche von 230 Hektar rund 180 Betriebe angesiedelt und etwa 1.500 Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Flugbetrieb wurde auf einer verkleinerten Fläche aufrechterhalten. Aktuell stehen rund 50 Hektar zur weiteren Entwicklung bereit, weitere etwa 80 Hektar werden hinzukommen, da sich der Flugbetrieb weiter verringert. Damit handelt es sich derzeit um die größten verfügbaren zusammenhängenden Gewerbe-, Industrie- und Logistikflächen in Rheinland-Pfalz.

### Zusammenarbeit mit den Kommunen

Die Konversion in Bitburg setzte sich 2012 mit der Übernahme der Alten Kaserne fort. Die Vermarktung der Liegenschaft mit einer Größe von elf Hektar war innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen. Im Dezember 2017 gaben dann die Streitkräfte die sogenannte US-Housing mit einer Fläche von 62 Hektar und rund 1.000 Wohnungen sowie Funktionsgebäuden wie Schulen, Kliniken und Einkaufszentren auf. Im Dialog mit der Stadt und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm wird derzeit ein Nachnutzungskonzept erarbeitet, das den Interessen aller Beteiligten gerecht wird. ■



Die BImA besitzt Anteile an einer Aktiengesellschaft, zu der auch ein spanischer Strand gehört.

Deutschlands Nachlassmanagerin

# Wenn der Bund erbt

Auch Nachlassverwaltung gehört zu den vielfältigen und weniger bekannten Aufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

■ Verstirbt eine Person, deren letzter gewöhnlicher Aufenthalt im Ausland lag, ohne gesetzliche Erben zu hinterlassen, erbt der Bund. Bei diesen sogenannten Mallorca-Fällen kommt die BImA ins Spiel: Sie kümmert sich um den Nachlass, verkauft ihn und behält auch die daraus erzielten Erträge. Vererbt werden nicht nur Liegenschaften. Egal, ob Lebensversicherungen, Schmuck oder Unternehmensbeteiligungen: Stets übernimmt ein Fachbereich der BImA die Nachlassverwaltung und -abwicklung. 2021 kümmerten sich die Expertinnen und Experten der Bundesanstalt um 28 Fälle.

## Vermächtnisse aller Art

Die Bundesrepublik erbt auch, wenn jemand sie in seinem Testament bedacht hat. So vermachte eine Estin dem deutschen Staat ein Wochenendhaus und Waldbesitz in ihrem Heimatland – obwohl sie Kinder hatte. Eine bekannte Opernsängerin änderte 18-mal ihren Letzten Willen, weil es Streit unter den Nachkommen gab, und setzte letztendlich den Bund als Alleinerben ein. Solche testamentarischen Erbschaften, bei denen

es noch Hinterbliebene gibt, sind für die BImA oft mit gerichtlichen Auseinandersetzungen verbunden.

Auch Schulden können dem Staat vermacht werden: 2021 wurden Forderungen in Höhe von etwa 2,7 Millionen Euro geerbt. Der Bund muss zwar nur so viele Schulden begleichen, wie Vermögen aus dem Nachlass erzielt werden kann. Allerdings hat er stets die Verkehrssicherungspflicht für ererbtes Grundvermögen zu erfüllen. Zwei bis drei Jahre dauern solche Verfahren – falls es gut läuft. 2021 wurden Nachlassforderungen von mehr als 19 Millionen Euro abgewehrt.

Wenn ein Ausländer ohne Erben stirbt und Immobilien in Deutschland hinterlässt, übt die BImA in bestimmten Fällen das Aneignungsrecht aus. So sind 2020 vier Objekte in den Bestand der BImA gelangt. Darüber hinaus ist die BImA für Erbschaftsfälle zuständig, in denen die ehemalige DDR Erbin oder Miterbin war. Derzeit sind rund 1.500 solcher Fälle in Bearbeitung. ■

Im Gespräch

# Das prüfende Auge für den Bund

Zum täglichen Geschäft in der BImA zählen auch umfassende Verwaltungsaufgaben – beispielsweise die Mittelverwendungskontrolle. Fachgebietsleiterin Uta Gnahn erklärt, was sich dahinter verbirgt.

## ? Mittelverwendungskontrolle – das klingt sehr bürokratisch. Was bedeutet das genau, und mit welchen Aufgaben befassen Sie sich?

Wir prüfen den wirtschaftlichen, sparsamen und zweckgebundenen Einsatz von Geldern. Wenn also der Bund Geldleistungen an Stellen außerhalb der Bundesverwaltung, an sogenannte Zuwendungsempfänger, vergibt, dann schauen wir ganz genau hin, ob dabei alle Regeln eingehalten werden. Unser achtköpfiges Team kennt sich zum Beispiel im Tarif- und Vergaberecht sehr gut aus und prüft unter anderem die Vergabe großer Baumaßnahmen oder auch die Beschaffung von Informationstechnik.

## ? Haben Sie ein konkretes Beispiel für eine solche Prüfung?

Die Prüfungen sind extrem unterschiedlich und entsprechend auch thematisch vielfältig. Ein Auftrag hat uns zuletzt beispielsweise in die Lausitz geführt. Im Osten Deutschlands gab es Anfang der 1990er-Jahre noch 39 große Braunkohletagebaue. 32 davon wurden im Laufe der Zeit stillgelegt und an die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) überführt. Die LMBV verwaltet und saniert beziehungsweise gestaltet ehemalige Bergbaulandschaften neu und erhält dafür Gelder aus dem Bundesfinanzministerium. Wir wurden also mit der Prüfung des wirtschaftlichen Einsatzes der öffentlichen Gelder für verschiedene Aufwendungen bei der LMBV beauftragt.

## ? Woher kommen solche Aufträge, und wie laufen die Prüfungen ab?

Die Prüfungsaufträge erhalten wir direkt vom Finanz- und Wirtschaftsministerium. Es arbeiten immer zwei Kolleginnen und Kollegen bei einer Prüfung zusammen, denn es gilt das Vieraugenprinzip. Wir reisen an den Ort des Geschehens und recherchieren, sichten und analysieren alle Unterlagen. Dann besprechen wir alles mit den Zuwendungsempfängern. Zurück in der BImA, fertigen wir einen ausführlichen Abschlussbericht für die Ministerien.



## ? Wie lange dauert so ein Prozess?

Eine Prüfung vor Ort dauert circa eine Woche. Wenn man allerdings, wie zuletzt aufgrund der Coronapandemie, keine Präsenztermine wahrnehmen kann, bedeutet das erheblich mehr Arbeit für beide Seiten. Denn wir brauchen Einsicht in die Originalakten, um wirklich alle Unterlagen sichten und analysieren zu können. Einfacher wird das natürlich im Zuge der Digitalisierung, wenn es in Zukunft bei allen Beteiligten nur noch die E-Akte gibt.

## ? Seit wann liegt die Mittelverwendungskontrolle eigentlich bei der BImA?

Die Aufgabe lag schon seit 1997 beim Bundesvermögensamt und ging mit Gründung der Bundesanstalt im Jahr 2005 an die BImA über. Seitdem haben wir 390 Prüfungen durchgeführt. ■

## Nachhaltiger Gebäudebetrieb

Klimaschutz und Klimafolgen rücken angesichts der Flutereignisse auch bei der Liegenschaftsverwaltung immer weiter in den Fokus. Die BImA hat für ihren Bestand ein eigenes Klimaprogramm aufgestellt. Alle zivilen Liegenschaften werden einem Starkregencheck unterzogen, um die Gefährdungspotenziale zu ermitteln. Die Beschäftigten der BImA erhalten laufend Qualifizierungen im Bereich Klima- und Umweltschutz, und die Liegenschaften werden für eine ressourcenschonende Nutzung ertüchtigt – etwa durch die Einführung eines Energiedatenmanagements (EDM). Die Daten aus dem EDM ermöglichen künftig ein zentrales Energiecontrolling, Benchmarking und Reporting. Ziel ist es, effektiv und dauerhaft Energie und CO<sub>2</sub> einzusparen.



Starkregen und Hochwasser in Deutschland

# Hilfe für den Wiederaufbau

Der Starkregen und das verheerende Hochwasser im Sommer 2021 haben in Rheinland-Pfalz (RLP) und Nordrhein-Westfalen (NRW), aber auch in Bayern und Sachsen schlimme Schäden angerichtet. Die BImA unterstützt auf verschiedenen Ebenen.

Die Naturkatastrophe im Juli 2021 war für die Betroffenen ein zuvor unvorstellbares Ereignis. Viele verloren ihre Häuser und Wohnungen, einige sogar ihr Leben. Über weite Strecken war auch die Infrastruktur komplett zerstört. Für die von der Flut betroffenen Menschen stellte die BImA unentgeltlich Grundstücke, Wohnungen und Mobiliar zur Verfügung – auf Grundlage einer Ausnahmegenehmigung des Bundesfinanzministeriums. So konnten Flutopfern in NRW und RLP im Rahmen einer Soforthilfe 30 Wohnungen überlassen werden. Darüber hinaus stellte die BImA verschiedene Liegenschaften zur Verfügung, die für die Aufbauarbeiten genutzt werden konnten – beispielsweise für die Lagerung von Hilfsgütern und Materialien. Beschäftigte der BImA in den Flutgebieten boten vielerorts umgehend ihre Unterstützung an, leisteten unbürokratisch Hilfe und sammelten und verteilten Spenden – sowohl dienstlich als auch privat.

### BImA-Liegenschaften betroffen

Aber auch BImA-eigene Liegenschaften in Bayern, NRW und RLP wurden durch die Unwetter in Mitlei-

denschaft gezogen. Durch die Überflutung und das Eindringen von Wasser kam es zu Unterspülungen, Feuchteschäden, Verschmutzungen, Unterbrechung der Stromversorgung oder Beschädigung der technischen Infrastruktur. Umfangreiche Trocknungs- und Reinigungsarbeiten und die Instandsetzung von Gebäuden, Außenanlagen und technischer Infrastruktur waren die Folge.

### Mittel aus dem Aufbauhilfefonds

Zur Beseitigung dieser Schäden erhielt die BImA Mittel in Höhe von rund 30 Millionen Euro aus dem nationalen Fonds „Aufbauhilfe 2021“. Dieser Fonds war von der Bundesregierung als Sondervermögen des Bundes zur Beseitigung der entstandenen Schäden und zum Wiederaufbau der Infrastruktur in den Ländern Bayern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen eingerichtet und mit bis zu 30 Milliarden Euro ausgestattet worden. ■

# Die Facettenreiche

Vom Kronprinzenpalais bis zum Bundesverwaltungsgericht, vom Gästehaus auf dem Petersberg bis zum Bundesfinanzministerium – im Portfolio der BImA gibt es viele besondere Objekte.



Vielfältige BImA

# Hingucker und Denkmale

Ob Panzerschießbahn oder naturgeschützte Heidefläche, Mehrfamilienhaus oder Schloss, Bunker oder Ministerium: Das Portfolio der BImA ist breit gefächert.

Architektonische Schmuckstücke gibt es unter den dienstlich genutzten Liegenschaften des Bundes viele. Manche Gebäude setzten zudem Ankerpunkte im Laufe der Geschichte und stehen heute unter Denkmalschutz, zum Beispiel das Gebäude des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) in Berlin. 1935 wurde es als Sitz des Reichsluftfahrtministeriums gebaut und nach dem Zweiten Weltkrieg in der DDR als Haus der Ministerien genutzt. Am 7. Oktober 1949 erfolgte in dem Gebäude die Gründung der DDR. Nach der Wiedervereinigung beheimatete die Liegenschaft die Zentrale der Treuhandanstalt, seit 1999 ist sie erster Dienstsitz des BMF.

Auch der Petersberg bei Königswinter steckt voll politischer Historie. Von 1945 bis 1952 war die Liegenschaft Sitz der Alliierten Hohen Kommission. 1949 wurde hier das Petersberger Abkommen geschlossen – ein wichtiger Schritt der Bundesrepublik auf dem Weg zu einem souveränen Staat. Ab 1990 diente das Gebäude als Gästehaus der Bundesregierung und beherbergte zahlreiche Staatsgäste. Heute befindet sich dort das Fünfsternehaus „Steigenberger Grandhotel & Spa Petersberg“, das von einer Tochtergesellschaft der BImA betrieben wird. Das Gebäude wurde bis 2019 umfangreich saniert.

Im ehemaligen Abgeordnetenhochhaus des Deutschen Bundestages in Bonn, „Langer Eugen“ genannt, wird auch heute noch Politik gemacht. Der 1960er-Jahre-Bau mit seinen 32 Stockwerken wird seit 2006 von verschiedenen UN-Organisationen genutzt.

Ein weiteres großes Neubauprojekt hat die BImA für die Vereinten Nationen am Standort Bonn realisiert. Zwischen dem ehemaligen Plenarsaal des Deutschen Bundestages und dem Alten Wasserwerk ist der Klimaturm (Climate Tower) als ein circa 68 Meter hoher Solitär mit 17 Ober- und drei Untergeschossen entstanden. Im Februar 2022 ist das Gebäude zur Nutzung durch 330 Beschäftigte des Sekretariats der Klimarahmenkonvention an die Vereinten Nationen übergeben worden. Die Nachhaltigkeit des Klimaturms zeigt sich nicht nur durch die angestrebte Goldzertifizierung gemäß Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen, sondern darüber hinaus durch die Auszeichnung der EnergieAgentur.NRW und des Wirtschaftsministeriums NRW als Energieeffizientes Gebäude im Jahr 2021. Die beiden historischen Objekte Altes Wasserwerk und Pumpenhaus werden ergänzend in den Campus integriert. Dort stehen sie künftig für Konferenzen und Tagungen der Vereinten Nationen zur Verfügung.

## Entdecken und staunen

Ob Untertageanlage Neckarzimmern, die von der Bundeswehr als Materialdepot für Luftwaffe und Heer genutzt wird und eine der größten militärischen Anlagen dieser Art in Europa ist, oder der Müritz-Nationalpark mit seinen einmaligen Wäldern, Mooren und Seen: Die Liste der besonderen Liegenschaften, die der BImA gehören, ließe sich noch lange fortsetzen. Einen kleinen visuellen Rundgang gibt es auf den folgenden Seiten. ■



*Futurium in Berlin*



*Historischer Wasserturm in Meppen*



*Europäisches Patentamt in Berlin*



*Schloss Oranienstein in Diez/Lahn*



*Schloss Hohenaschau in Aschau im Chiemgau*



*Villa Mumm in Frankfurt*





Bundesfinanzhof in München



Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat in Berlin



Villa Bohnenberger in Stuttgart



Bundesrechnungshof in Bonn



Bundespolizei in Rostock



Quartier der Bundespolizei-Reiterstaffel in Stahnsdorf



Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Neckar in Heidelberg



Grüner Hof in Ulm



Zentrale des Bundesnachrichtendienstes in Berlin



*Militärhistorisches Museum in Dresden*



*Wohnliegenschaft in Dresden*



## Ein Kronjuwel zu vermieten

Feiern, wo einst die preußische Königsfamilie residierte. Tagen, wo 1859 Kaiser Wilhelm II. geboren wurde. Oder netzwerken an einem Ort, an dem mit der Unterzeichnung des deutsch-deutschen Einigungsvertrages 1990 Geschichte geschrieben wurde. Möglich ist das alles im Berliner Kronprinzenpalais. Die BIWA vermietet einzigartige Räumlichkeiten an der Topadresse „Unter den Linden 3“ für Ausstellungen, Galadiner oder Tagungen. Nicht nur Unternehmen, Verbände und Ministerien haben das Kronjuwel der BIWA schon gemietet. Sogar die Modewelt hält hier während der Fashion Week Einzug.





*Das ehemalige Fachsanitätszentrum der Bundeswehr in Kempten veräußerte die BImA Ende 2016.*

#### Verkauf von Liegenschaften

# Etwas Besonderes gesucht?

Benötigt der Bund eine Liegenschaft nicht mehr, haben die Kommunen eine Erstzugriffsoption. Nutzen sie diese nicht, verkauft die BImA das jeweilige Objekt am Immobilienmarkt.

Ob auf Auktionen, Messen, im Internet oder klassisch per Zeitungsinserat: Die 23 regionalen Verkaufsteams der BImA nutzen unterschiedlichste Wege, um das Verkaufsportfolio der Bundesanstalt den potenziell Interessierten anzubieten. Hinter jedem verkauften Objekt steckt eine eigene kleine Erfolgsgeschichte.

Zum Beispiel die ehemalige Jägerhofkaserne in Ludwigsburg: Das 12.760 Quadratmeter große innerstädtische Areal veräußerte die BImA im Rahmen der Erstzugriffsoption an die Firma Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Diese realisiert dort einen Nutzungsmix aus 73 Prozent Wohnen und 27 Prozent Gewerbe und Dienstleistungen. 70 von den rund 150 projektierten Wohnungen werden im öffentlich geförderten Wohnungsbau erstellt. Hierzu gewährte die BImA einen Preisnachlass in Höhe von 25.000 Euro für jede neu geschaffene Sozialwohnung.

In Aschaffenburg leitete die BImA die Umnutzung der ehemaligen US-Wohnsiedlung Travis Park in die Wege. Für das nun „Spessart-Gärten“ genannte Wohngebiet schlossen die Stadt Aschaffenburg und

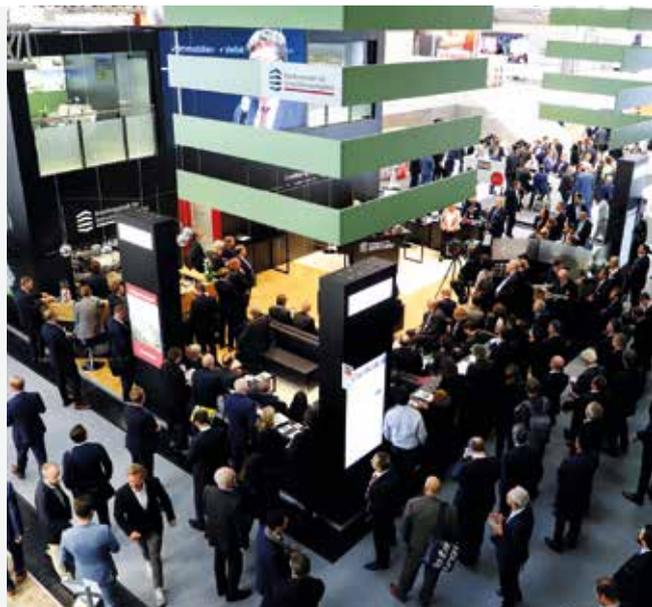
die BImA einen städtebaulichen Vertrag mit dem Ziel, Baurecht zu schaffen, Wohngebäude teils zurückzubauen und neue Baufelder zu erschließen. Das Areal bietet Platz für etwa 400 neue Wohnungen; ein Studierendenwohnheim wurde bereits errichtet. Zudem verkaufte die BImA 2018 dort Flächen für den Bau von Sozialwohnungen und hat im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete zwei Grundstücke selbst bebaut.

## Umwege beim Verkauf

Der Verkauf des ehemaligen American Arms Hotels in Wiesbaden ist ein Beispiel dafür, wie die Konversion zuweilen verläuft. 1951 errichteten die US-Gaststreitkräfte das fünfgeschossige Gebäude zur Unterbringung ihres Militärpersonals in der Innenstadt. Als die Streitkräfte im Frühjahr 2015 die rund 20.000 Quadratmeter große Liegenschaft an die BImA zurückgegeben hatten, war deren Verkauf an die stadteigene Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH bereits für den Herbst des gleichen Jahres geplant. Doch dann kam es

## Präsentation der Topobjekte

Jedes Jahr in der ersten Oktoberwoche präsentiert die BImA ihre Highlights auf der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen Europas, der EXPO REAL in München. Als fester Bestandteil ist die Bundesanstalt immer am selben Standort zu finden. Dort bietet sie neben intensiven Gesprächen ein attraktives Rahmenprogramm: In Interviews und Diskussionen mit prominenten Partnerinnen und Partnern aus Politik und Wirtschaft gibt es Einblicke in laufende und bevorstehende Projekte. Neben den Vorstandsmitgliedern stehen BImA-Expertinnen und -experten aus den Geschäftsbereichen Verkauf, Facility Management, Portfoliomanagement und Bundesforst aus ganz Deutschland allen interessierten Besucherinnen und Besuchern Rede und Antwort.



anders: Bis Spätsommer 2017 wurde das Gebäude für die Unterbringung von asylsuchenden Menschen genutzt. Erst danach konnten die Verkaufsgespräche fortgesetzt werden, und im Juni 2018 kam es zur Unterzeichnung des Kaufvertrages. Nun sollen auf dem Gelände unter anderem 115 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau entstehen.

### Schmucke Stücke

Unter den Immobilien, die die BImA bisher verkauft hat, gibt es ein paar echte Highlights. Ein Sahnestück für die Stadtentwicklung und nach über 100 Jahren militärischer Nutzung ein Beispiel für eine gelungene



*Auf dem Gelände des ehemaligen Marinefliegergeschwaders 5 in Kiel soll in Zukunft ein neuer Stadtteil entstehen.*

Konversion ist der Verkauf des circa 70 Hektar großen Areals des Marinefliegergeschwaders 5, das unmittelbar an der Kieler Förde liegt. Dort soll im Osten von Kiel-Holtenau ein komplett neuer Stadtteil mit Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Tourismus sowie Sportmöglichkeiten direkt am Wasser entstehen.

Rund 1.800 Wohnungen, davon etwa ein Drittel im sozialen Wohnungsbau, sollen zur Entlastung des angespannten Kieler Wohnungsmarktes beitragen. Auf den Kaufpreis hat die BImA eine Verbilligung für die Beseitigung städtebaulicher Missstände gewährt.

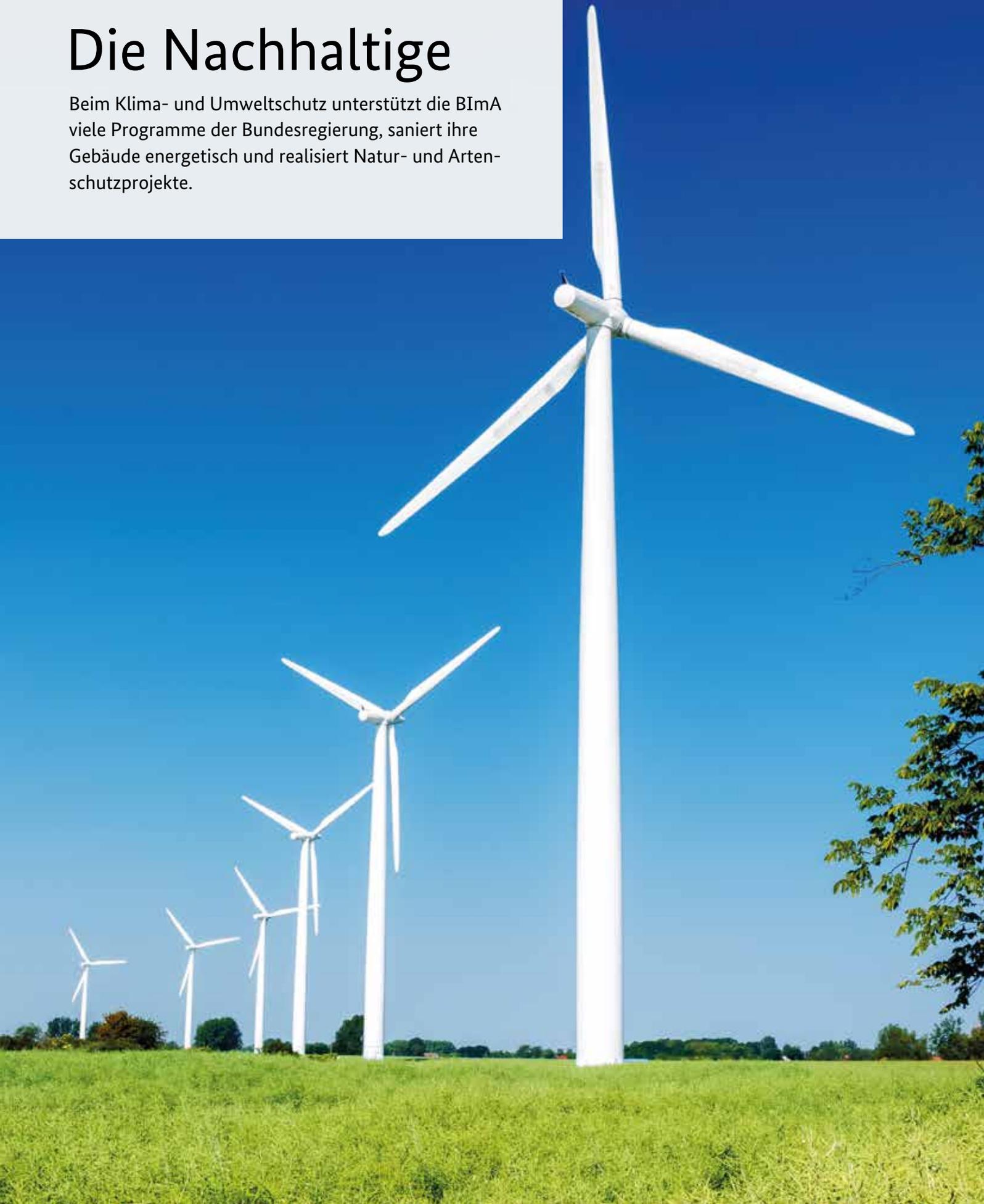
### Chancen für Investoren

Dass BImA-Liegenschaften auch weiterhin kreative Nutzungsperspektiven und Chancen für Investitionen bieten, zeigen anstehende Verkaufsvorhaben wie in Bitburg, wo in der aufstrebenden Region zwischen Trier und Luxemburg eine rund 62 Hektar umfassende ehemalige „Housing Area“ mit 44 Wohngebäuden mit je 24 Apartments, Grund-, Mittelschule und Highschool, diversen Sporteinrichtungen, Kindergarten sowie einem Einkaufszentrum und einem Verwaltungsgebäude zu entwickeln ist.

Weitere Chancen für Investitionen bieten sich auch bei der künftigen Umnutzung des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel. ■

# Die Nachhaltige

Beim Klima- und Umweltschutz unterstützt die BImA viele Programme der Bundesregierung, saniert ihre Gebäude energetisch und realisiert Natur- und Artenschutzprojekte.



Klimaprogramm der BImA

# Eine Herkulesaufgabe

Mit den Investitionen in die Verbesserung der Energiebilanz von Dienstgebäuden des Bundes und dem Masterplan für E-Mobilität übernimmt die BImA Verantwortung für Klima und Umwelt.

Zwei zentrale Aspekte des Klimaprogramms der BImA sind das Bauen und die Bauunterhaltung auf hohem energetischem Niveau. Bei Planungen zu Neubauten unterschreitet die BImA die aktuellen energetischen Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes gemäß Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) um 60 Prozent.

## Viele Wege zum energetischen Ziel

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden wird der GEG-Standard für einen Neubau um 45 Prozent unterschritten. Um ihre energetischen Ziele zu erreichen, setzt die BImA bei Neubauten und Sanierungen verstärkt auf erneuerbare Energien (beispielsweise Fotovoltaik, Geothermie, Solarthermie), Energieeffizienz an der Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausrüstung.

Damit künftig insbesondere im Rahmen der Instandsetzung und der Planung von Baumaßnahmen im Bestand sichergestellt werden kann, dass die neuen energetischen Standards umgesetzt werden, bindet die BImA die energetische Sanierung in ihre integrierte zustandsorientierte Instandhaltungsstrategie ein. Dabei werden die baulichen und energetischen Aspekte sowie die Aspekte der Barrierefreiheit einer Liegenschaft ganzheitlich berücksichtigt.

In den vergangenen Jahren hat zusätzlich das Thema Elektromobilität an Bedeutung gewonnen. Sie stellt einen entscheidenden Faktor der Bundesregierung bei der Erreichung der gesetzten Klimaschutzziele dar. Die Bundesanstalt unterstützt mit ihrem „Masterplan Ladeinfrastruktur bei der BImA“ das Ziel der Bundesregierung, den Ausbau der E-Mobilität zu steigern. ■

## Engagement für eine effiziente Energienutzung

Neben den baulichen Potenzialen und dem Einsatz energieeffizienter Technik spielt energiebewusstes Verhalten eine Schlüsselrolle, wenn es darum geht, den Klimawandel einzudämmen und die angestrebte Klimaneutralität der Bundesverwaltung zu erreichen. Hier setzt die „mission E“, die Energieeffizienzkampagne der BImA, an. Sie richtet sich gezielt an alle Beschäftigten des Bundes in den zivilen Liegenschaften. Dadurch kommt die BImA ihrer Verantwortung bezüglich einer umfänglichen Beratung für den effizienten Liegenschaftsbetrieb nach. Sie unterstützt die Liegenschaftsnutzer dabei, auch Einsparpotenziale zu nutzen, die durch das eigene energiesparende Verhalten erreicht werden können. Im Rahmen von Aktionswochen oder -tagen vor Ort oder auch durch Onlineveranstaltungen erfahren die Beschäftigten des Bundes, wie

sie ohne Komfortverlust Energie sparen können. Die Energiebeauftragten der BImA vermitteln aktuelles Hintergrundwissen und erläutern Zusammenhänge. Ziel ist es, lieb gewonnene Gewohnheiten im Büroalltag oder auch zu Hause zu ändern, um die Energienutzung zu verändern und Sparpotenziale zu erkennen. Im Fokus stehen die bewusste Nutzung von elektrischer Energie und Heizenergie, das richtige Lüften sowie die klimafreundliche Mobilität. Die Kampagne wird stetig weiterentwickelt und an aktuelle Anforderungen angepasst. Weiterhin werden die Anwärtinnen und Anwärter für den Dienst bei der Bundespolizei und beim Zoll in einer speziell für sie konzipierten Schulung unterrichtet. Mehr Informationen unter <https://missione.bundesimmobilien.de>.



*In der Nähe von Königs Wusterhausen befindet sich der bisher größte Windpark auf BImA-Liegenschaften.*

## Erneuerbare Energien

# Den Ausbau vorantreiben

Der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch muss weiter wachsen. Damit das gelingt, stellt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geeignete Liegenschaften für die Nutzung nachhaltiger Energiequellen bereit.

■ Sie gilt als die tragende Säule der Energiewende: die Nutzung der erneuerbaren Energien (EE). Wenn aus Wind, Sonne, Wasser, Biomasse oder Erdwärme elektrischer Strom oder Wärmeenergie erzeugt werden, werden die Treibhausgasemissionen reduziert. Zudem hilft das, eine zukunftsfähige Energieversorgung sicherzustellen. Denn im Gegensatz zu den fossilen Ressourcen, deren Vorkommen zur Neige gehen, sind die Naturkräfte nahezu unerschöpflich.

## EE dienen der öffentlichen Sicherheit

Mit dem sogenannten Gesetzespaket für den beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien möchte die Bundesregierung den Zubau regenerativer Energien „entfesseln“. Dazu werden umfangreiche Gesetzesänderungen erfolgen – beispielsweise des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Von besonderer Bedeutung ist der künftige Grundsatz, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Dies erfordert einen weiteren Ausbau der EE-Erzeugungsanlagen und

führt zu einer steigenden Nachfrage nach entsprechenden Potenzialflächen. Hier leistet die BImA seit vielen Jahren Unterstützung: Sie ermittelt auf ihren Liegenschaften Flächen, die für die Gewinnung von Energie aus Wind- und Sonnenkraft besonders geeignet sind.

## Potenziale nutzbar machen

Geeignete Liegenschaften mit hinreichender Sonneneinstrahlung beziehungsweise Windvorkommen werden am Markt angeboten und vornehmlich über Gestattungsverträge mit 20- bis 25-jähriger Laufzeit den Vertragspartnern zur Verfügung gestellt. Mittlerweile konnten bis Ende 2021 31 Freiflächen-Fotovoltaikanlagen und 59 Windenergieanlagen mit einer Leistung von rund 330 Megawatt (MW) auf BImA-Flächen installiert werden. Die Spannweite reicht dabei von der kleinen Fotovoltaikanlage bis zum großen Windpark. Nach BImA-eigenen Erhebungen können damit jährlich insgesamt mehr als 500 Millionen Kilowattstunden (kWh) Strom erzeugt und mehr als 300.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Das größte

## Infrastruktur aus Geodaten

Welche Flächen sind für die Gewinnung von erneuerbaren Energien (EE) geeignet? Das untersuchen die BImA und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in einem gemeinsamen Forschungsvorhaben. Naturschutzfachliche und raumplanerische Belange werden dabei gleichermaßen berücksichtigt. Die ermittelten Ergebnisse integriert die Bundesanstalt in die unternehmensweite Geodateninfrastruktur. Mit einer eigens entwickelten EE-Anwendung können alle BImA-Beschäftigten über ein Geoinformationssystem darauf zugreifen und mit anderen Fachinformationen und -anwendungen kombinieren. Damit die Potenzialflächen für EE nach dem neusten Datenstand identifiziert werden können, aktualisiert die BImA in Zusammenarbeit mit dem BBSR regelmäßig den Datenbestand.



Freiflächen-Fotovoltaikprojekt befindet sich bei Prenzlau in der Uckermark und hat eine Leistung von rund 16 MW. Dort wurde eine Fläche von mehr als 300.000 Quadratmetern mit Fotovoltaikmodulen bestückt.

### Größte Windparks in Brandenburg

Die größten Windparks auf BImA-Flächen bei Königs Wusterhausen weisen jeweils eine Leistung von rund 33 MW auf. Dort sind insgesamt 18 Windkraftanlagen auf BImA-Flächen installiert worden. Die größten Anlagen haben eine Nabenhöhe von 134 Metern (Gesamthöhe: 199,9 Meter) und einen Rotordurchmesser von 131 Metern.



*Wo es möglich ist, stellt die BImA auch ihre Waldflächen für den Ausbau erneuerbarer Energien zur Verfügung.*

Die BImA setzt ihr Programm fort, mittels einer eigens entwickelten Potenzialanalyse und Verwendung von Geoinformationssystemen weitere Liegenschaften der BImA mit Potenzial aufzufinden und für erneuerbare Energien zu mobilisieren. Künftig sollen auch dienstlich genutzte Liegenschaften, Wohn- sowie Gewerbeimmobilien für EE genutzt werden, indem Fotovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden. Das derzeit bedeutendste EE-Projekt der Bundesanstalt ist übrigens der sich im Bau befindliche Windpark „Pferdsfeld“ in Rheinland-Pfalz.

### Gebündeltes Know-how

Das geschäftsbereichübergreifende organisierte Kompetenzzentrum erneuerbare Energien in der Zentrale (KompzEE) wird von den Spezialistinnen und Spezialisten für erneuerbare Energien aus den Hauptstellen des Geschäftsbereichs Portfoliomanagement der BImA und den örtlichen Bundesforstbetrieben unterstützt. Im KompzEE wird Know-how für die Identifikation, Entwicklung und Nutzbarmachung geeigneter Flächen für Windkraft- und Freiflächen-Fotovoltaikanlagen gebündelt. Bei der Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen auf den Liegenschaften kann es sich auf die enge Zusammenarbeit mit beteiligten Geschäftsbereichen wie Facility Management, Wohnen oder Verkauf stützen.

Über die für erneuerbare Energien geeigneten Areale auf BImA-Liegenschaften informiert die Website <https://erneuerbare-energien.bundesimmobilien.de>. ■



*Bestäuber, Nahrungsquelle und vieles mehr: Insekten sind für die biologische Vielfalt elementar.*

#### Klima- und Artenschutz

## Heute im Einsatz für morgen

Mehr klimastabile Bäume in den Wäldern, mehr insektenfreundliche Beleuchtung an Zufahrten, mehr Fotovoltaikanlagen auf Gebäuden: Die BImA bringt die nachhaltige Entwicklung voran, indem sie die Programme der Bundesregierung unterstützt.

Die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie (Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung) orientiert sich an den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen. Ein wichtiger Aspekt ist die Erhaltung der Artenvielfalt. Die Nationale Biodiversitätsstrategie, bereits 2007 von der Bundesregierung beschlossen, benennt 330 konkrete nationale Ziele. Eines davon war mit der Verabschiedung der „Strategie zur vorbildlichen Berücksichtigung von Biodiversitätsbelangen auf allen Flächen des Bundes“ im Jahr 2016 erreicht. Die Strategie gibt vor, dass der Rückgang der Artenvielfalt gestoppt und umgekehrt werden soll.

#### Naturschutz im Fokus

Heute gibt es 75 Prozent weniger Fluginsekten als vor 30 Jahren – in der Folge sterben Vögel und weitere Arten der Nahrungskette. Das „Aktionsprogramm Insektenschutz“ zielt deshalb auf alle Bereiche, in denen die BImA tätig ist. Der Artenvielfalt und dem Klimaschutz dient auch das Bundesprogramm „Blaues Band



*Ein Naturparadies: Elbinsel Neßsand.*

Deutschland“. Mit ihm sollen die ökologische Durchgängigkeit der Bundeswasserstraßen erreicht und ein nationaler Biotopverbund wiederhergestellt werden. Dazu renaturiert die BImA Lebensräume entlang von Flüssen, etwa durch Anlage und Erhalt von Auwäldern.

## Waldränder voller Vielfalt

Am Übergang von Wäldern zu offenem Land gibt es eine besonders große Vielfalt an Biotopstrukturen, Pflanzen- und Tierarten. Der Bundesforst fördert diese Vielfalt, indem er bei Bedarf beerentragende Sträucher und Obstbäume pflanzt oder einzelne Waldbäume fällt. So entstehen buchtige Strukturen und Rohbodenareale. Hier können Solitärbiene und -wespen brüten und Nahrung finden. Strukturreiche Waldränder schützen also nicht nur auf militärisch genutzten BImA-Liegenschaften vor Lärm und Staub. Sie dienen auch dazu, verschiedene Bundesprogramme umzusetzen, darunter die „Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt, die Waldstrategie 2025“ oder das „Aktionsprogramm Insektenschutz“.



Bei der Bewirtschaftung von Flächen, dem Gebäudemanagement und der Umnutzung von Bundeseigentum hat sich die BImA verpflichtet, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderer Weise zu berücksichtigen. Alle Sparten, vom Facility Management, dem Bundesforst, dem Portfoliomanagement bis zum Einkauf, arbeiten in ihren Aufgabenbereichen – aber auch vernetzt – daran, die Agenda 2030 voranzubringen. Die Fortbildungsprogramme für Beschäftigte enthalten daher verstärkt Aspekte der biologischen Vielfalt.

### Lebensräume bewahren

Viel hat sich bereits getan: Seit einigen Jahren werden naturnahe Mischwälder geschaffen und erhalten. Dazu gehört, dass etwa Bäume mit Höhlen, Horsten und Spalten als Lebensräume für Fledermäuse, Vögel und Insekten bewahrt werden. Maschinen werden bei Arbeiten im Wald nur auf Rückegassen eingesetzt, auch



*Intakte Moore sind wichtig für den globalen Klimaschutz.*

um den Boden zu schützen. Der Bundesforst sichert und schützt Moore und Moorwälder, renaturiert diese, wo immer dies möglich ist. Darüber hinaus arbeiten die Expertinnen und Experten des Bundesforstes derzeit an einem Konzept zur Verjüngung der Waldflächen. Ziel ist es, die Wälder anpassungsfähiger an die Herausforderungen des Klimawandels zu machen.

### Insekten willkommen

Auf keinen Liegenschaften und Naturflächen der BImA kommen in der Regel Pflanzenschutzmittel, chemisch-synthetische Dünger und torfhaltige Produkte zum Einsatz. Im Offenland werden nur noch standortheimische Gehölze gepflanzt, im Außenbereich von zivilen Liegenschaften standortgerechte Bäume und Büsche. Die Beleuchtung von Gebäuden und Wegen wird sukzessive umgestellt auf Quellen, die möglichst keine Insekten anlocken und gefährden. In Bienenhotels finden Insekten Nistmöglichkeiten.

### Umweltbewusste Beschaffung

Wichtige Weichen lassen sich auch beim Einkauf von Waren und Dienstleistungen stellen. Daher spielen bei der Beschaffung neben Preis und Qualität verstärkt ökologische Faktoren eine Rolle. Material soll das Umweltzeichen „Blauer Engel“ tragen, außerdem werden soziale Aspekte von Dienstleistern im In- und Ausland berücksichtigt. ■



Die Muna Münster aus der Vogelperspektive: Kreisrunde Sprengtrichter sind heute lebenswichtige Wasserlöcher für die Tiere.

Artenschutz auf kontaminierten Flächen

## Die Wildnis kurz hinter Frankfurt

Auf dem 250 Hektar großen Gelände einer ehemaligen Munitionsanstalt grasen heute Wisente und Przewalski-Pferde. Die BfM realisiert dieses einzigartige Naturschutzprojekt gemeinsam mit der Deutschen Bahn.

Wenn Christoph Goebel gemeinsam mit Francesca Zahnreich und Harald Fuhrländer das Areal der ehemaligen Munitionsanstalt (Muna) Münster in Südhessen erkundet, dann erinnert das an eine Safari in Afrika. Zwar halten die Forstfachleute in ihrem Geländewagen naturgemäß nicht nach Elefanten oder Giraffen Ausschau. Aber die Tiere, nach denen sie suchen, sind für Deutschland mindestens ebenso spektakulär: frei lebende Wisente und Przewalski-Pferde. Auf dem 250 Hektar großen Gelände streifen 13 Exemplare des *Bison bonasus* und sieben *Equi przewalskii* durch die Wiesen und Wälder – zwei Spezies, die der Ausrottung durch den Menschen nur knapp entkommen sind. Der neue Lebensraum der Muna Münster bei Dieburg südlich von Frankfurt leistet einen wichtigen Beitrag, die Populationen in Europa zu sichern.

Und da sind sie! Nur wenige Hundert Meter von einem Schotterweg entfernt grasst die Herde der Wisente entspannt in der Sonne. Zwei Kälber toben durch das hohe Gras, und der imposante Leitbulle namens Shakal hält die menschlichen Besucherinnen und Besucher mit einem skeptischen Schnauben auf

Distanz. „Zu sehen, wie die Tiere diesen Lebensraum angenommen haben und wie sie sich entwickeln – das macht uns alle wirklich glücklich“, sagt Christoph Goebel, der als Leiter des zuständigen Bundesforstbetriebes Schwarzenborn die Ansiedlung der Tiere mit initiiert hat. Den Sucher seiner Kamera lässt er dabei nicht aus dem Auge, denn die jungen Kälber hat er bislang noch nicht vor die Linse bekommen.

### Artenschutz statt Militär

Und als dann einige Augenblicke später die Gruppe der Przewalski-Pferde durch das Unterholz bricht, ist das Glück des Försters und Hobbyfotografen perfekt. „Es ist doch einfach eine rundum gute Sache, dass wir auf einer ehemaligen Militärfläche, die zudem hochgradig mit Kampfmitteln belastet ist, heute aktiv Artenschutz betreiben können. Wir sind hier Teil des Europäischen Erhaltungszuchtprogramms und somit im steten Austausch mit den Zoos und anderen Zuchtstätten in ganz Europa.“ Möglich wurde das Projekt dank der Unterstützung der Deutschen Bahn,



*Christoph Goebel zeigt die Fraßspuren der Wisente. Junge Bäume sterben ab, und Weideflächen für die Pferde bleiben dadurch frei.*

die hier einen ökologischen Ausgleich für den Ausbau ihres Schienennetzes schafft. Das neue Zuhause der Tiere ist rund 250 Hektar groß und komplett umzäunt – um einerseits die Tiere auf dem Gelände und andererseits die Menschen außen vor zu lassen. Denn das Gelände war seit den 1930er-Jahren als Munitionsanstalt genutzt worden – zuletzt durch die amerikanischen Gaststreitkräfte.

Diese zogen 1994 endgültig ab, und noch bestehende Gebäude wurden größtenteils zurückgebaut. In die Natur ist die Geschichte der Liegenschaft jedoch für immer eingebrennt: Ehemalige Sprengtrichter bilden heute die Wasserlöcher, an denen die Wisente und Przewalski-Pferde ihren Durst löschen. „Als gegen Ende des Krieges die US-Streitkräfte anrückten, hat die Wehrmacht hier hektisch versucht, Munition zu vernichten, und unkontrolliert gesprengt. Dabei sind weite Teile der Munition einfach nur großflächig auf dem Gelände verstreut worden. Das hier zu betreten, ist und bleibt lebensgefährlich“, erklärt der zuständige Revierleiter Harald Fuhrländer.

Nur 26 Hektar des Geländes sind heute kampfmittelfrei, überall sonst können Munitionsreste für den Menschen zur Gefahr werden. Für die Tiere offenbar weniger: „Wir haben bundesweit langjährige Erfahrungen mit Beweidungsprojekten auf mit Kampfmitteln kontaminierten Flächen“, berichtet Christoph Goebel. „Aus keinem unserer Forstbetriebe haben wir jemals eine Meldung erhalten, dass Tiere oder Kadaver gesehen wurden, die erkennbar aufgrund eines Blindgängerkontaktes verletzt waren oder verendet sind.“ Anders als den Menschen fehle den Tieren die Neugierde, unbekannte Objekte zu berühren. „Und vielleicht spielt der Instinkt der Tiere hier auch eine Rolle“, mutmaßt Christoph Goebel.

Hoch am Himmel zieht ein Rotmilan seine Kreise. Die Przewalski-Pferde sind längst im Dickicht des Waldes wieder verschwunden. Die Herde der Wisente hat sich in den Schatten des Waldrandes zurückgezogen. Einige Tiere ruhen, andere grasen oder bearbeiten das Buschwerk. Wisente fressen vornehmlich Gräser, aber sehr gern auch Zweige und Rinde von Bäumen und Büschen. Dadurch sterben die Gehölze teilweise ab – was die Forstfachleute durchaus erfreut. „Ohne die Wisente würde das Gelände sehr schnell komplett verwalden. Sie tragen ganz natürlich dazu bei, das Gelände offen zu halten. Davon profitieren die Pferde. Und die abgestorbenen Bäume bieten vielen Insekten Lebensraum“, erklärt Francesca Zahnreich.

## Überwachung per GPS

Die Revierleiterin hat sich auf die Przewalski-Pferde spezialisiert. Sie freut sich besonders, „ihre“ Tiere später am Nachmittag noch einmal wiederzusehen. Die Hengste stehen auf einer alten Asphaltfläche, und so bietet sich eine gute Gelegenheit, die Hufe in Augenschein zu nehmen. „Das sieht alles gut aus, keiner lahmt“, freut sich Zahnreich. Kurz darauf traben die jungen Hengste schnaubend wieder davon. Wohin es sie zieht, lässt sich per GPS verfolgen. „Einige Tiere tragen Halsbänder. Es sind dieselben Geräte, die auch in der Serengeti im Einsatz sind“, sagt Zahnreich lachend. Das Safarifeeling wird perfekt, wenn im kommenden Jahr die gemeinsam mit der Gemeinde Münster geplante Besucherplattform eröffnet wird. Dann können Naturfreundinnen und -freunde die Tiere mit etwas Glück und aus der Ferne beobachten. Ohne die Wildnis zu stören. ■



Ausgezeichnet: Rothirsche tragen zum Erhalt seltener Arten bei.

### Biologische Vielfalt

# Ausgezeichneter Artenschutz

Die BImA setzt bei der Landschaftspflege auch auf Wildpferde oder den Rothirsch – und nützt so dem Artenschutz. Viele Projekte für biologische Vielfalt erhielten Auszeichnungen im Rahmen der letzten UN-Dekade für biologische Vielfalt.

Da die Biodiversität weltweit massiv zurückgeht, widmen die Vereinten Nationen (UN) verschiedene Zeiträume aktiv dem Erhalt der Artenvielfalt. Die Jahre 2011 bis 2020 standen ganz im Zeichen der biologischen Vielfalt. Die UN-Dekade unterstützte die Ziele der Konvention über die Biologische Vielfalt, die in Deutschland in der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt verankert sind. Gute Beispiele sollten als Vorbild dienen. In der Dekade bis 2020 erhielten allein 14 Projekte der BImA eine Auszeichnung.

### Seltene Fledermaus gerettet

Ein Highlight war die Auszeichnung des Projektes „Große Hufeisennase in der Oberpfalz“ als Jahresprojekt für die jahrelangen Schutzmaßnahmen zum Erhalt der in Deutschland sehr selten gewordenen Großen Hufeisennase. Diese Fledermaus mit ihrer charakteristischen Nasenform hat in Hohenburg in der Oberpfalz ihre letzte Wochenstube in ganz Deutschland. Heute umfasst die Kolonie 337 Individuen, die auf dem insektenreichen benachbarten

Truppenübungsplatz Hohenfels ihre Lebensgrundlage finden. Ein weiteres ausgezeichnetes Projekt ist auf dem Truppenübungsplatz Grafenwöhr in Bayern angesiedelt. Hier setzt der Bundesforst auf Rothirsche als Landschaftspfleger. Anders als Nutztiere müssen sie weder eingezäunt noch betreut werden und sind auch in schwer zugänglichen Gebieten unterwegs. Forscherinnen und Forscher des Instituts für Wildbiologie Göttingen und Dresden untersuchten den Nutzen der Tiere, indem sie diese mit GPS-Sendern versahen und über fünf Jahre beobachteten. Das Ergebnis des Monitorings: Die Tiere, die im Wald große Schäden anrichten können, tun offenen Flächen und der Erhaltung seltener Arten sehr gut. Voraussetzung dafür ist ein zielgerichtetes Wildtiermanagement, wie es der Bundesforstbetrieb in Grafenwöhr betreibt.

In der Wahner Heide, einem wichtigen Naherholungsgebiet im Raum Köln-Bonn, erhielt das Projekt „Wo einst Panzer parkten, ist nun ein Zuhause für Wiesenpieper und Islandpferd“ ebenfalls eine Auszeichnung der UN-Dekade. Der Bundesforst führt das Renaturierungs- und Beweidungsprojekt gemeinsam



Biodiversität auf Bundesflächen: Ziegenmelker, Große Hufeisennase und Pommersche Landschaft.

mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises und dem Landesbetrieb Straßen NRW durch. Islandpferde, Bentheimer Landschaft und Thüringer Waldziegen sorgen für offene Flächen ohne Busch- und Waldbewuchs. Damit sichern sie den Lebensraum für seltene Pflanzenarten wie die Heidnelke und erhalten Freiflächen für geschützte Tierarten wie die Heidelerche. Bentheimer Landschaft und Thüringer Waldziegen stehen zudem auf der Roten Liste der bedrohten Nutztierassen in Deutschland.

### Schafe als Landschaftspfleger

Bei einem weiteren von der UN prämierten Beweidungsprojekt in Mecklenburg-Vorpommern konnte ebenfalls eine fast ausgestorbene Schafrasse wieder angesiedelt werden. Die Dünenlandschaft des Naturschutzgebiets Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder war bis etwa 1970 durch Schafhaltung gepflegt worden. Als der Bundesforstbetrieb Vorpommern-Strelitz 2016 den Auftrag erhielt, eine extensive Beweidung zu planen, gab es weit und breit keine Herde mehr. 2017 konnte ein Biobetrieb gewonnen werden, 20 Rauh wollige Pommersche Landschaft anzuschaffen. Diese historische, regionale Nutztierasse steht auf der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Haustierrassen. Die Tiere helfen nun, die Dünen für bedrohte Arten wie die pink blühende Kartäusernelke, die Glattnatter, Forels Kerbameisen und seltene Vögel wie den Wiedehopf und den Ziegenmelker zu erhalten.

Für erfolgreiches Flächenmanagement und Monitoring steht auch ein Projekt in Hessen. Auf der bundeseigenen Liegenschaft Campo Pond leben schon seit mehr als zehn Jahren Przewalski-Pferde – die weltweit einzige genetisch reine Art des Urwildpferdes, die

bis heute überlebt hat. Die vom Aussterben bedrohten Urwildpferde agieren nun selbst als Naturschützer. Die Beweidung der Bodenvegetation, der Verbiss von Gehölzen sowie die Tritt- und Wälzkühen der Pferde erhalten den wertvollen Sandmagerrasen mit seinen artenreichen Blütenteppichen. Das jährliche Monitoring von Vögeln, Amphibien, Reptilien und Insekten sowie der Vegetation bestätigt den Erfolg auf Campo Pond.

Auf die im Jahr 2020 zu Ende gegangene UN-Dekade zur biologischen Vielfalt folgt die neu ausgerufene UN-Dekade von 2021 bis 2030, die sich der Wiederherstellung von Ökosystemen widmet. Auch hier wird die BImA wieder ihren Beitrag leisten. ■

### Das Nationale Naturerbe

Als Nationales Naturerbe (NNE) hat der Bund seit dem Jahr 2005 rund 156.000 Hektar gesichert. Etwa 125.000 Hektar steuerte die BImA bei, meist ehemals militärisch genutzte Liegenschaften, aber auch das Grüne Band, den Bereich des einstigen Grenzstreifens zwischen der DDR und der Bundesrepublik Deutschland. Die Flächen aus Bundeseigentum gehen Zug um Zug an Träger des Naturschutzes über wie die Deutsche Bundesstiftung Umwelt Naturerbe GmbH, die Heinz Sielmann Stiftung und die NABU-Stiftung Nationales Naturerbe. Bundesförsterinnen und Bundesförster stellen das ökologische Management auf den NNE-Flächen für zahlreiche Träger sicher. Die BImA koordiniert seit der Gründung 2018 den Naturerbe-Rat.

Deutschlands größte aktive Binnendüne befindet sich in der Lübbeener Heide. Dank starker Winde und fehlender Bodenvegetation ist die Düne eine der wenigen in Deutschland, die auch heute noch wandert.



Noch bis 2013 übten Streitkräfte in der Lübbeener Heide. Bunkerreste und noch intakte Militärkulissen bieten heute einen Lebensraum für viele Tiere – wie beispielsweise den Neuntöter. Seit 2008 ist die Fläche als EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesen.



## Naturschutz auf militärischen Spuren

Seit 2015 gehört die Lübbeener Heide zum Naturerbe Bund und wird vom Bundesforstbetrieb Trave naturschutzfachlich betreut. Die militärische Nutzung hat eine wertvolle Landschaft mit Heiden und Sandfluren geformt. Die 6.200 Hektar große Fläche ist ein Eldorado der Artenvielfalt. Raufußkauz, Ziegenmelker und Brachpieper sind nur drei von mehr als 70 erfassten Vogelarten, die hier brüten. Große unzerschnittene Offenlandbereiche sind eingefasst von weitläufigen Kiefernforsten, die künftig sich selbst überlassen werden.



Die ehemalige Schießbahn ist mit rund 900 Hektar das größte zusammenhängende Sandheide- und Sandtrockenrasengebiet in Mecklenburg-Vorpommern. Daher kommt der Fläche eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu.



Mit ihren offenen Sandflächen ist die Binnendüne samt ihrer Umgebung eine Oase für besondere Tiere und Pflanzen. Kreuzkröte, Blauflügelige Ödlandschrecke (Foto) oder das Silbergras fühlen sich hier wohl.



Bundesförsterinnen und Bundesförster halten Düne und Heidelandschaft frei von Bewuchs. Sie entfernen beispielsweise Sträucher und Kiefern. Zukünftig werden Konik-Pferde den Job mit übernehmen. Ohne die Unterstützung der Weidetiere würden die Flächen im Verlauf der Jahre zuwachsen.

**Abbildungsnachweise** Schnepf Renou (S. 1 erste Reihe links, S. 41 erste Reihe links); H.G. Esch (S.1 erste Reihe Mitte, S. 4 oben, S. 47 erste Reihe rechts, Mitte, dritte Reihe rechts); Michael Rasche (S. 1 erste Reihe rechts, S. 45 vierte Reihe rechts); Anastasia Hermann (S. 1 zweite Reihe links, S. 16, S. 40, S. 42 zweite Reihe links, S. 46 erste Reihe rechts und vierte Reihe links); Thorsten Grützner/BImA (S. 1 zweite Reihe Mitte); Christina Kratzenberg (S. 1 zweite Reihe rechts, S. 42 dritte Reihe rechts und vierte Reihe rechts, S. 45 erste Reihe rechts und dritte Reihe rechts, S. 46 dritte Reihe rechts, S. 62 dritte Reihe links); Martin Laessig/ALHO Systembau (S. 1, dritte Reihe Mitte, Seite 32 Mitte); BImA (S. 8 oben, S. 15, erste Reihe, S. 28 links, S. 26, S. 30, S. 42 unten links, S. 46 dritte Reihe links, S. 49 oben, S. 62.); Georges Pauly (S. 1 dritte Reihe links, S. 9 Mitte, S. 42 erste Reihe rechts, S. 43, S. 45 zweite Reihe rechts, S. 46 erste Reihe links, S. 62 erste Reihe links); Stefan Josef Müller (S. 1 dritte Reihe rechts, S. 45 erste Reihe links und vierte Reihe rechts, S. 62 erste Reihe Mitte); Christiane Worring/BImA (S. 3, S. 4 Mitte rechts, S. 11, S. 22, S.57 links, Mitte); Frank Schultze/Alamy Stock Foto (S. 5 unten, S. 39); Kuse, Die Werbeagentur (S. 15 sechste Reihe, S. 19 unten); Nicolas Ottersbach (S. 15, fünfte Reihe) Sabine Stein (S. 54 obere Reihe, S. 55 oben); BBR/Christoph Komischke (S. 4 dritte Reihe, S. 20 links, S. 62 zweite Reihe links); Anna Wieland (S. 6); Yanosh Nemesh/shutterstock (S. 9 oben); Christoph Goebel/BImA (S. 4, Mitte links, S.15, vierte Reihe, S. 9 unten, S. 52, S. 56 oben, S. 57/ rechts, S. 60 erste Reihe rechts, Mitte, dritte Reihe links); Jonas Andreae/shutterstock (S. 12); Sven Geisler/BImA (S. 13); Pressmaster/shutterstock (S. 12); Christian Kühl/BImA (S. 13); Fotolia M. Reimer\_pixelvario: (S. 14) Jörg Hempel, Aachen (S. 15 zweite Reihe); Bundesforstbetrieb Lausitz (S. 15 dritte Reihe); Bundeswehr (S.15 sechste Reihe, S. 18); léonwohlhage (S. 15 siebte Reihe); Thomas Dix/THW Schopfheim (S. 18 oben); BBR/Nicole Compère (S. 20 Mitte, S.21); BBR/Benedikt Siebert (S.20 rechts); Thomas Dempwolf (S. 23); U.S.Army Europe (S. 24); Harald Jaensch/BImA (S. 26); Nadine Zilliges (S. 28 rechts); Laurence Chaperon (S. 5 oben); Stadt Paderborn/Pressestelle (S. 29 unten) Kzenon/Shutterstock (S. 29 oben); Mandy Pospiech/BImA (S. 31); PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH (Seite 32 links und rechts); Benjamin Pritzkeleit (S. 33, S. 47, erste Reihe rechts, dritte Reihe links); Lioba Schneider (S. 34, S. 42 zweite Reihe rechts, S. 45 zweite Reihe links, S. 62 Mitte, dritte Reihe rechts); Hans Blossy (S. 36); lunamarina/fotolia (S. 37); Ines Escherich Fotografie (S. 38); Thomas Koy & Marc Wikel-Blackmore (S. 42 dritte Reihe links, S. 46 zweite Reihe rechts, S. 62 zweite Reihe rechts); Daniel Schvarcz (S. 44); Stefan Gloede (S. 45, dritte Reihe links); Volker Lannert (S. 46 zweite Reihe links); Heiko Arjes/BImA (S. 46 vierte Reihe rechts); FrankenAir (S. 48 oben); Landeshauptstadt Kiel (S. 49 unten); mitchFOTO/shutterstock (S. 50); jeson-stock-adobe.com (S. 53 oben); Sonja Hornung/BImA (S. 53 unten); Magnus Giercke/BImA (S. 54 unten); Lothar Schmid/BImA (S. 55 unten); Marcus Meißner/Institut für Wildbiologie Göttingen und Dresden e. V. (S. 58); Arne Truckenbrodt/BImA (S. 59 rechts); Egbert Brunn/BImA (S. 59 links); Rudolf Leitl (S. 59 Mitte); Bernd von Kamptz/BImA (S. 60 erste Reihe rechts); Anne Schmitz/BImA (S. 60 rechts)

