6410-B

Richtlinie für Flächenmanagementverfahren der Immobilien Freistaat Bayern (Flächenmanagementrichtlinie – RLFIM)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 11. Mai 2026, Az. 38-4049-17-17-12

(BayMBl. Nr. 210)

Zitiervorschlag: Flächenmanagementrichtlinie (RLFIM) vom 11. Mai 2026 (BayMBl. Nr. 210)

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr erlässt mit Einwilligung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat folgende Richtlinie.

1. Grundsätze der Zusammenarbeit

[1]Die Immobilien Freistaat Bayern unterstützt die Behörden des Freistaates Bayern als zentraler staatlicher Dienstleister in allen Fragen des Immobilienmanagements. [2]Vor der Umsetzung von Empfehlungen oder Maßnahmen ist zur Sicherstellung der Fachverantwortung und Interessenwahrung der Ressorts auf der einen und der ressortübergreifenden Verantwortung und Interessenwahrung der Immobilien Freistaat Bayern auf der anderen Seite grundsätzlich Einvernehmen herzustellen. [3]Die Immobilien Freistaat Bayern wird für staatliche Kunden grundsätzlich unentgeltlich tätig. [4]Abstimmungsprozesse sind so effektiv wie möglich zu gestalten. [5]Die Immobilien Freistaat Bayern führt die Verfahren soweit möglich digital durch.

2. Verfahrensablauf des Flächenmanagements der Immobilien Freistaat Bayern

2.1

[1]Gegenstand des Flächenmanagements der Immobilien Freistaat Bayern sind die Bedarfsdeckung und die optimierte Nutzung des staatlichen Immobilienbestandes. [2]Es umfasst die Prüfung von Bedarfsanforderungen sowie von bestehenden Nutzungen.

2.2

Jegliche nicht nur unwesentliche Neuinanspruchnahme oder Veränderung der Inanspruchnahme von Flächen (zum Beispiel Wegfall oder nicht nur unwesentliche Reduzierung des Bedarfs, (teilweiser) Leerstand, Änderung des Nutzungszwecks) ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt der Immobilien Freistaat Bayern anzuzeigen.

2.3

[1]Die jeweilige Dienststelle meldet den durch ihr Ressortministerium genehmigten Flächenbedarf nach fachlichen Anforderungen bei der Immobilien Freistaat Bayern an. [2]Vor der Meldung erhöhten Flächenbedarfs an die Immobilien Freistaat Bayern ist innerhalb des jeweiligen Verwaltungszweiges und bei Bedarf in Abstimmung mit dem für Finanzen zuständigen Staatsministerium sicherzustellen, dass Mittel für die Deckung des Flächenbedarfs zur Verfügung stehen.

2.4

Maßnahmen zur Bedarfsdeckung und/oder zur Optimierung der Flächennutzung sind regelmäßig auf der Grundlage einer begründeten Empfehlung der Immobilien Freistaat Bayern vorzunehmen (Flächennutzungsempfehlung).

2.5

[1]Die Immobilien Freistaat Bayern kann in geeigneten Fällen Flächenmanagementverfahren auch ohne Auftrag einleiten und geeignete Verfahren verbinden. [2]Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen die bisherige Nutzung vollständig entfällt.

2.6

[1]Die Flächennutzungsempfehlung berücksichtigt grundsätzlich:

– eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit realer Flächennutzungsmöglichkeiten;

– fachpolitische oder ressortübergreifende Zielsetzungen der Staatsregierung;

– die Besonderheit von Immobilien, deren Nutzung besonderen Anforderungen unterliegt (Sonderimmobilien);

– die flächendeckende oder einzelfallbezogene Prüfung von Bedarfsanforderungen sowie von bestehenden Nutzungen.

[2]Die Flächennutzungsempfehlung ist der Dienststelle zu übermitteln. [3]Sie stellt eine Empfehlung für die wirtschaftlichste Deckung des Flächenbedarfs dar.

3. Ausnahmen vom Flächenmanagementverfahren

3.1 Entfall des Flächenmanagementverfahrens

[1]Die Durchführung eines Flächenmanagementverfahrens entfällt

a) bei Umbaumaßnahmen und Sanierungen im Bestand oder

b) bei Kleinen Baumaßnahmen oder

c) bei Neubauten auf bereits im staatlichen Eigentum stehenden und im jeweiligen Besonderen Grundvermögen des zukünftigen Nutzers geführten Grundstücken oder

d) in Fällen, in denen nur ein staatliches Grundstück für die Unterbringung zur Verfügung steht und die staatliche Bauverwaltung über Kapazitäten für einen staatlichen Neubau verfügt oder

e) in Fällen, in denen aus fachlicher Sicht oder zur Erfüllung übergeordneter staatlicher Ziele nur ein konkretes Objekt in Betracht kommt, unabhängig von der Beschaffungsart. Die Erfüllung übergeordneter staatlicher Ziele kann sich dabei insbesondere aus dem strukturpolitischen oder volkswirtschaftlichen Nutzen oder der kulturellen Bedeutung ergeben. Die Gründe müssen vom Bedarfsträger im Rahmen der von ihm vorzunehmenden Wirtschaftlichkeitsbewertung dargelegt werden. Er kann eine Nutzen-Kosten-Untersuchung durchführen.

[2]Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn Buchst. a und c oder Buchst. a und d jeweils alternativ in Betracht kommen.

3.2 Einschränkung des Flächenmanagementverfahrens

[1]Das Flächenmanagementverfahren kann auf eine bestimmte Art der Beschaffung beschränkt werden, wenn

a) dies aus objektiv begründeter Sicht des Bedarfsträgers notwendig ist oder

b) nach Mitteilung der staatlichen Bauverwaltung keine Kapazitäten für einen Neubau zur Verfügung stehen oder

c) nach Mitteilung der staatlichen Bauverwaltung Kapazitäten für einen Neubau vorhanden und nach Prüfung durch die Immobilien Freistaat Bayern mehrere staatliche Grundstücke für einen Neubau verfügbar sind.

[2]Im Fall des Buchst. b erfolgt die Beschränkung des Verfahrens auf eine Anmietung, im Fall des Buchst. c auf einen Neubau.

4. Ergänzende Regelungen zum Flächenmanagement bei Großen Baumaßnahmen

4.1

[1]Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle erstellt eine Bedarfsbeschreibung, bestehend aus:

– dem Personalplan,

– dem Bedarf an Flächen und Qualitäten insbesondere mit erforderlichen ergänzenden Angaben zu Raumfunktionen, Betriebsabläufen, speziellen Nutzungen einzelner Räume sowie besonderen bautechnischen Anforderungen, Standardfestlegungen, Anforderungen an die Barrierefreiheit und dergleichen,

– den erforderlichen ergänzenden Angaben zum Standort.

[2]Das Bauamt unterstützt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Kapazitäten die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle auf deren Anforderung bei der Bedarfsbeschreibung, ermittelt die Gesamtkosten eines Neu-, Um- und Erweiterungsbaus überschlägig (Kostenrahmen) und berät die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle hinsichtlich des notwendigen Betriebspersonals für technische Anlagen.

4.2

[1]Die Immobilien Freistaat Bayern prüft zunächst, ob für das Flächenmanagement auf ein baufachliches Gutachten in geeigneten Fällen teilweise verzichtet werden kann. [2]Bei teilweisem Verzicht sind etwaige Risiken unter Einbeziehung der Vertragsgestaltung von der Immobilien Freistaat Bayern und dem Bauamt abzuwägen und die Zustimmung des Nutzerressorts einzuholen. [3]Kommen für die Bedarfsdeckung mittels Grunderwerb mehrere Grundstücke in Betracht, sind diese zunächst anhand geeigneter Kriterien von der Immobilien Freistaat Bayern und dem Bauamt zu sichten, zu priorisieren und anhand vorhandener Unterlagen zu bewerten. [4]Die Immobilien Freistaat Bayern entscheidet über die weitere Begutachtung gemäß dieser Priorisierung. [5]Parallelprüfungen sind zu vermeiden.

4.3

[1]Das Bauamt legt nach Anfrage durch die Immobilien Freistaat Bayern grundsätzlich ein oder mehrere baufachliche Gutachten über die Eignung des Kaufobjekts für die zukünftig vorgesehene Nutzung mit fortgeschriebenem Kostenrahmen und Angaben zur Terminplanung vor. [2]Das Bauamt soll auch Stellung zu den Baunutzungskosten nehmen. [3]Das Bauamt kann im Einvernehmen mit der Immobilien Freistaat Bayern freiberuflich Tätige einschalten. [4]Die Kosten der baufachlichen Gutachten trägt das Ressortministerium oder die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle. [5]Eine Beauftragung erfolgt erst nach Zuweisung der Haushaltsmittel an das Bauamt.

5. Schlussbestimmungen

Diese Bekanntmachung tritt am 1. Juni 2026 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft.

Dr. Thomas Gruber

Ministerialdirektor