

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

BERICHT DER KOMMISSION FÜR BODENORDNUNG FÜR DAS JAHR 2021

Vorwort

Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit der Kommission für Bodenordnung

Nach §2 Absatz 8 des Gesetzes über die Kommission für Bodenordnung (HmbGVBl. 1997 S. 131) hat die Kommission für Bodenordnung jährlich einen Tätigkeitsbericht zu erstellen und der Bürgerschaft über den Senat zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die Aufgaben der Kommission für Bodenordnung ergeben sich aus §3 Absatz 1 des o.g. Gesetzes. Danach haben die zuständigen Behörden die Entscheidung der Kommission für Bodenordnung herbeizuführen

- über die Veräußerung von Grundvermögen und Bestellung von Erbbaurechten gegen Entgelt, soweit sie zum regelmäßigen Gang der Verwaltung gehört sowie über die Gewährung von Entschädigungen und Kredithilfen bei der Bereitstellung von Grundstücken,
- über den Erwerb von Grundstücken gegen Entgelt,
- über Anträge der Freien und Hansestadt Hamburg zur Einleitung von Enteignungsverfahren bei der Inanspruchnahme von Grundstücken,
- über die im Umlegungsverfahren festzusetzenden Geldleistungen,

- über die Nichtausübung oder den Verzicht gesetzlicher Wiederkaufs- und Heimfallrechte, die Verlängerung von Erbbaurechten und von Fristen zur Ausübung von Wiederkaufsrechten und zur Erfüllung vereinbarter Bauverpflichtungen in Fällen nach dem ersten Spiegelstrich,
- über Änderungen von Verträgen sowie die Stundung oder den Erlass von Ansprüchen in Fällen, in denen die Kommission für Bodenordnung beschlossen hat.

Die Beschlüsse der Kommission für Bodenordnung ermächtigen die Verwaltung, die Grundstücksgeschäfte in dem beschlossenen Rahmen abzuschließen, verpflichten sie aber nicht. Dementsprechend gibt der Bericht der Kommission für Bodenordnung grundsätzlich nur die Beschlusslage des Berichtjahres, nicht aber deren Umsetzung wieder.

Die Kommission für Bodenordnung besteht aus der Vorsitzenden, acht von der Bürgerschaft, je zwei von jeder Bezirksversammlung gewählten ehrenamtlichen Mitgliedern sowie zwei vom Senat bestellten Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Verwaltung. Ferner sind für alle Kommissionsmitglieder Vertreter gewählt oder vom Senat benannt. Mindestens drei von der Bürgerschaft gewählte Mitglieder müssen der Bürgerschaft angehören. Rechtlich ist die Kommission für Bodenordnung ein Verwaltungsausschuss,

der nicht-öffentlich tagt und dessen Mitglieder nicht weisungsgebunden sowie zur Vertraulichkeit verpflichtet sind. Die Beschlüsse der Kommission für Bodenordnung ersetzen alle anderen Entscheidungen politischer Gremien und tragen so nicht unerheblich zur Beschleunigung der Verfahren bei. Gehört nach

Auffassung von mindestens zwei von der Bürgerschaft gewählten ehrenamtlichen Kommissionsmitgliedern eine Veräußerung nicht zum regelmäßigen Gang der Verwaltung, ist auf Antrag dieser Mitglieder über den Senat eine Entscheidung der Bürgerschaft einzuholen (sog. Minderheitenvotum).

Allgemeines aus dem Berichtsjahr

| | Sit- zun- gen | Zur Ent- scheidung vorgelegt | Einnahmen in Euro | Ausgaben in Euro | Finanzvolumen in Euro |
|--------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|
| Plenum | 29 | 233 | 173.905.277 | 114.142.412 | 288.047.689 |
| Vorsitzende | | 99 | 457.501 | 1.150.685 | 1.608.186 |
| Gesamt | 29 | 332 | 174.362.778 | 115.293.097 | 289.655.875 |

In 29 Sitzungen lagen dem Plenum der Kommission 233 Vorlagen zur Entscheidung vor. 22 dieser Vorlagen waren zum Teil mehrfach vertagt worden und wurden wiederholt vorgelegt. Die Verwaltung nahm vier Vorlagen vor einer Beschlussfassung der Kommission zurück, sodass inhaltlich 207 verschiedene Vorlagen im Plenum behandelt wurden. Das Plenum lehnte eine Vorlage ab und stimmte im Übrigen zu oder nahm Kenntnis. Die Einnahmen und Ausgaben der vom Plenum gefassten Beschlüsse beziehen sich auf tatsächlich beschlossene Vorlagen und hatten ein Finanzvolumen von rd. 288 Mio. Euro, davon ca. 174 Mio. Euro Einnahmen für die Veräußerung von Grundstücken, die Bestellung von Erbbaurechten und aus Umlegungsverfahren, sowie rd. 114 Mio. Euro Ausgaben für Grundstücksankäufe, für die Ausübung von Vorkaufsrechten, für Umlegungsverfahren sowie Vertragsanpassungen. Ferner lagen der Kommission 23 Anhandgaben von Grundstücken bzw. deren Verlängerungen zur Entscheidung vor, über die im Rahmen späterer Verkaufsvorlagen konkret berichtet wird. Anhandgaben ermöglichen dem Investor, komplexe Planungen für ein Grundstück aufzunehmen, während es für ihn reserviert ist. Gezahlte Anhandgabengebühren werden bei späteren Grundstücksgeschäften angerechnet und fließen damit in die Berichterstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs- bzw. Erbbaurechtsbeschlusses ein. Darüber hinaus befasste sich das Plenum in 53 Fällen mit Vorgängen, die keine Zahlungspflichten auslösten. Im Wesentlichen betraf dies Berichte, Informationen, Vertragsanpassungen oder Zustimmung zu Weiterverkäufen ehemals städtischer Grundstücke sowie Preisbindungsbeschlüsse.

Die Kommission für Bodenordnung hat unverändert von ihrer Ermächtigung Gebrauch gemacht, Entscheidungen von geringer Bedeutung auf die Vorsitzende zu übertragen. Sofern Grundstücksgeschäfte nicht aus anderen Gründen von besonderer Bedeutung sind, betrifft dies nach der Geschäftsordnung der Kommission für Bodenordnung Grundstücksgeschäfte bis zu einem Wert von 50.000,- Euro, ferner die Veräußerungen von Grundstücken an die bisherigen Erbbauberechtigten bis zu einem Kaufpreis von 150.000,- Euro. Nach Beschlüssen der Kommission aus den Jahren 2012 und 2016 ist die Vorsitzende befugt, zweckgebundene Ankäufe von Ausgleichs- und Ersatzflächen in bestimmten Suchräumen und zu festgelegten Preisen zu beschließen, sofern die Fläche nicht größer als 50.000 m² ist. Über diese Entscheidungen hat die Vorsitzende vierteljährlich der Kommission für Bodenordnung Bericht erstattet, Beanstandungen ergaben sich nicht. Die Verwaltung reichte 99 Entscheidungen für die Vorsitzende ein, von denen sie 2 Vorlagen an das Plenum überwies. Die Vorlagen hatten ein Finanzvolumen von rd. 1,6 Mio. Euro, davon Verkäufe i.H.v. etwa 0,5 Mio. Euro, Ankäufe i.H.v. rd. 1,15 Mio. Euro, sowie Tausch von Flächen mit geringfügigen Ausgleichszahlungen, sodass die Kommission für Bodenordnung (Plenum und Vorsitzende) insgesamt über Vorlagen i.H.v. rd. 290 Mio. Euro entschieden hat. Im Einzelnen:

1. Grundstücksverkäufe und Anhandgaben

Die auf den Verkaufsgrundstücken geplanten Nutzungen ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

| | Nutzungsintention | Beschluss des Plenums | Beschluss der Vorsitzenden |
|-----|---|------------------------------|-----------------------------------|
| 1.1 | Geschosswohnungsbau | 40,74 Mio. Euro | 0 |
| 1.2 | Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken an Investoren/Private | 0,15 Mio. Euro | 0 |
| | Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken an Erbbauberechtigte | 1,04 Mio. Euro | 0,14 Mio. Euro |
| 1.3 | Verkauf von Flächen für Gewerbe- und Büronutzung | 107,62 Mio. Euro | 0 |
| 1.4 | Sonstiges (z.B. Arrondierungsflächen, Fiskuserbschaften, Pachthofflächen, KiTa-Nutzung) | 8,75 Mio. Euro | 0,32 Mio. Euro |
| | Gesamt | 158,3 Mio. Euro | 0,46 Mio. Euro |

1.1 Grundstücksverkäufe für den Geschosswohnungsbau

Die Kommission stimmte dem Verkauf von Grundstücken für 678 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau auf rd. 5,6 ha Grundstücksflächen an

Investoren, Wohnungsgesellschaften, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften in drei Bezirken zu. Die einzelnen Werte für den Geschosswohnungsbau können der folgenden Tabelle entnommen werden:

| | | Kaufpreise | Grundstücksfläche | Wohneinheiten | Davon öffentlich gefördert |
|------------|---------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| | Hamburg-Mitte | 370.000 Euro | 414 m ² | 3 WE | 0 WE |
| | Hamburg-Nord | 23.288.424 Euro | 33.062 m ² | 298 WE | 152 WE |
| | Wandsbek | 17.080.000 Euro | 22.814 m ² | 377 WE | 122 WE |
| 1.1 | Gesamt | 40.738.424 Euro | 56.290 m² | 678 WE | 274 WE |

In den Bezirken Hamburg-Mitte und Wandsbek stimmte die Kommission dem Verkauf von Grundstücken in Streulagen für den Bau von insgesamt 380 Wohneinheiten, davon 122 öffentlich gefördert, zu. In Hamburg-Nord waren die Projektgebiete Pergolenviertel und Schlicksweg mit insgesamt 275 Wohneinheiten sowie ein Grundstück in Streulage mit 23 Wohneinheiten betroffen. Der zuletzt genannte Beschluss erging zugunsten einer städtischen Gesellschaft, die dort preiswerten, jedoch nicht geförderten Wohnraum errichten wird. Im Pergolenviertel betrafen zwei Beschlüsse Grundstücke, auf denen Wohnungsgenossenschaften für zwei Baugemeinschaften insgesamt 69 Wohneinheiten, davon 54 öffentlich gefördert, errichten werden. Drei Vorlagen betrafen Grundstücke für Baugemeinschaften für 64 Eigentumswohnungen. Im Projektgebiet Dieselstraße/Schlicksweg beschloss die Kommission in zwei Vorlagen über den Verkauf an zwei Baugenossenschaften für insgesamt 142 Wohneinheiten. Soweit auf den Flächen für den Wohnungsbau auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, finden sich die Daten hierzu unter Ziff. 1.3.

Bezogen auf die drei Bezirke ergibt sich folgende Beschlusslage:

- 40 % der Wohnungen (274 von 678 WE) sind öffentlich gefördert.
- 20 % der Wohnungen (133 von 678 WE) sind Baugemeinschaften vorbehalten.
- 31 % der Wohnungen (211 von 678 WE) sollen an Baugenossenschaften verkauft werden.
- 3,4 % der Wohnungen (23 von 678 WE) werden von einer städtischen Gesellschaft erworben, die preiswerten Wohnraum errichten wird.

Ferner stimmte die Kommission zwei Vorlagen der HafenCity GmbH sowie einer Vorlage des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen zur Anhandgabe von Wohnungsbaugrundstücken mit dem Ziel eines späteren Verkaufs in den Bezirken Mitte und Hamburg-Nord zu und beschloss in acht Fällen die Verlängerung bereits beschlossener Anhandgabevorlagen in den Bezirken Hamburg-Mitte, Eimsbüttel und Bergedorf.

1.2 Grundstücksverkäufe für Einfamilienhausgrundstücke

| | | Verkauf neuer Bauplätze an Privat | |
|-----|---------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1.2 | Gesamt | 152.000 Euro | 506 m² |

Die Kommission beschloss über den Verkauf eines Bauplatzes für ein Einfamilienhaus im Bezirk Hamburg-Mitte an private Einzelpersonen.

| | | Verkauf bestehender Erbbaurechtsgrundstücke an Erbbauberechtigte | | | |
|-----|---------------|--|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | | Beschluss des Plenums | | Beschluss der Vorsitzenden | |
| 1.2 | Gesamt | 1.042.536 Euro | 2.687 m² | 141.436 Euro | 319 m² |

In den Bezirken Harburg, Hamburg-Mitte und Altona beschloss das Plenum über den Verkauf von insgesamt vier mit Einfamilienhäusern bebauten Erbbaurechtsgrundstücken an die jetzigen Erbbauberechtigten mit einem Finanzvolu-

men von rd. 1,0 Mio. Euro auf einer Fläche von rd. 0,3 ha. Ferner stimmte die Vorsitzende einem Verkauf an die Erbbauberechtigten im Bezirk Harburg i.H.v. rd. 0,14 Mio. Euro auf rd. 0,03 ha zu.

1.3 Grundstücksverkäufe für Gewerbe- und Büronutzung

| | | Kaufpreise | Grundstücksfläche |
|-----|---------------|-------------------------|-----------------------------|
| | Hamburg-Mitte | 98.238.734 Euro | 21.295 m ² |
| | Eimsbüttel | 37.000 Euro | 122 m ² |
| | Hamburg-Nord | 8.179.230 Euro | 8.852 m ² |
| | Bergedorf | 234.000 Euro | 900 m ² |
| | Harburg | 931.860 Euro | 2.601 m ² |
| 1.3 | Gesamt | 107.620.824 Euro | 33.770 m² |

Die Kommission beschloss in acht Fällen über Vorlagen zum Verkauf von Grundstücken für Büro und Gewerbe in den Bezirken Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Bergedorf und Harburg. Drei Beschlüsse betrafen den Bezirk Hamburg-Mitte. Eine Vorlage wurde von der Hafencity GmbH für Büronutzung eingereicht, zwei weitere legte der Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen vor, sie betrafen Flächen für Büro- und Hotelnutzung in innerstädtischer Lage. Ein Beschluss in Hamburg-Nord erging zugunsten einer Fläche für Büro-, Laden- und Wohnnutzung. Für den Bezirk Harburg erging ein Beschluss für einen Wirtschaftsförderungsfall für die Errichtung eines Betriebes in einem Gewerbegebiet, drei Beschlüsse in Harburg, Bergedorf und Eimsbüttel bezogen sich auf Flächen für ein öffentliches Versorgungsunternehmen, das zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur untergeordnete gewerbliche Nutzungen

auf für Gewerbe ausgewiesenen Flächen plant. Sofern neben der Gewerbe- auch Wohnnutzung stattfinden soll, sind die Werte der Wohnnutzung unter 1.1 ausgewiesen.

Darüber hinaus beschloss die Kommission eine Anhandgabevorlage der Hafencity GmbH mit dem Ziel eines späteren Verkaufs für Büronutzung. Ferner stimmte sie acht Vorlagen zur Verlängerung bereits beschlossener Anhandgaben des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen sowie der Hafencity GmbH zu. Die Verlängerungsvorlagen betrafen im Bezirk Hamburg-Mitte zwei Flächen für Büro- und Hotelnutzung, im Bezirk Hamburg-Nord drei Flächen sowie eine Fläche im Bezirk Wandsbek für gewerbliche Nutzung. Schließlich sind in Hamburg-Nord und Altona je eine Fläche für zukünftige Büronutzung vorgesehen.

1.4 Sonstige Verkäufe

(z.B. Arrondierungsflächen, Fiskuserbschaften, Pachthoffflächen, KiTa-Nutzung)

| | | Beschluss des Plenums | | Beschluss der Vorsitzenden | |
|-----|--------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1.4 | Gesamt | 8.749.687 Euro | 65.352 m ² | 316.065 Euro | 76.965 m ² |

Das Plenum der Kommission beschloss in dieser Rubrik 14 Vorlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 6,5 ha und einem Finanzvolumen von rd. 8,7 Mio. Euro in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona, Hamburg-Nord, Wandsbek, und Bergedorf sowie in außerhamburgischen Gebieten. Eine Vorlage betraf ein Grundstück der HafenCity GmbH für die Errichtung einer Kindertagesstätte, zwei Vorlagen bezogen sich auf den Verkauf von Grundstücken oder Grundstücksteilen für eine Hofstelle sowie einer Fläche für eine Rettungswache in Bergedorf. Drei Beschlüsse betrafen den Verkauf außerhamburgischer Fiskuserbschaften, die übrigen bezogen sich auf Arrondierungsflächen, die an angrenzende Grundstückseigentümer verkauft werden sollen. In einem weiteren Fall lehnte die Kommission den Verkauf einer Arrondierungsfläche ab. Die Vorsitzende entschied darüber hinaus in 28 Fällen über den Verkauf von Arrondierungsflächen sowie Anteilen aus außerhamburgischen Fiskuserbschaften in Höhe von

insgesamt rd. 0,3 Mio. Euro. Ferner überwies sie eine Vorlage zur Entscheidung an das Plenum. Darüber hinaus beschloss die Kommission eine Anhandgabevorlage mit dem Ziel des späteren Verkaufs der IBA GmbH für ein für Sportzwecke genutztes Grundstück in Hamburg-Mitte.

2. Ablösung von Wiederkaufsrechten

Anträge auf Ablösung von Wiederkaufsrechten wurden im Berichtsjahr nicht gestellt. Die Kommission beschloss jedoch, die Ablöseentgelte für Wiederkaufsrechte an Miteigentumsanteilen von sechs bebauten Flurstücken in den Bezirken Eimsbüttel und Hamburg-Nord zu aktualisieren. Der Wohnungsbestand dieser Flurstücke war vor einigen Jahren nach dem WEG in Wohnungseigentum umgewandelt worden und es wurden bereits über 80% der Wiederkaufsrechte abgelöst. Aus den noch nicht abgelösten Wiederkaufsrechten hatte sich kein Entwicklungspotenzial ergeben.

3. Bestellung und Verlängerung von Erbbaurechten

3.1 Bestellung neuer Erbbaurechte im Wohnungsbau

| | | Einmalentgelt | Jährliche Zahlung | Grundstücksgröße | Wohneinheiten | Öffentlich gefördert | 8-Euro-Wohnung |
|-----|---------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|----------------|
| | Wandsbek | 0 Euro | 216.720 Euro | 25.040 m ² | 276 | 276 | |
| | Harburg | 1.555.890 Euro | 0 Euro | 3.298 m ² | 20* | 18 | |
| | Bergedorf | 916.200 Euro | 45.628 Euro | 11.511 m ² | 116 | 28 | 88 |
| 3.1 | Gesamt | 2.472.090 Euro | 262.348 Euro | 39.849 m² | 412* | 322 | 88 |

* Darunter für 2 Wohngemeinschaften für Personen mit besonderem Betreuungsbedarf

Die Kommission beschloss in den Bezirken Wandsbek, Harburg und Bergedorf über vier Vergaben von Grundstücken im Erbbaurecht im Geschosswohnungsbau. 88 Wohneinheiten werden im sog. 8-Euro-Wohnungsbau entstehen, d.h. die Anfangsmiete beträgt 8 Euro/m². Auf den drei weiteren Grundstücksflächen werden insgesamt

322 Wohnungen im 1. Förderweg entstehen, in einem der Gebäude sind zusätzlich zu den Wohnungen zwei Einheiten für Wohngemeinschaften, die einen besonderen Betreuungsbedarf haben, vorgesehen. Erbbaurechtsnehmer sind ein städtisches Unternehmen für 28 Wohneinheiten, eine Genossenschaft für 276 Wohneinheiten, soziale

Träger für 20 Wohneinheiten sowie ein privater Investor für 88 Wohnungen. Danach entstehen ca. 78% der Wohnungen im Erbbaurecht im 1. Förderweg, 21% der Wohnungen im Erbbaurecht im sog. 8-Euro-Wohnungsbau sowie 1% für Wohngemeinschaften.

Ferner stimmte die Kommission einer Anhandgabelvorlage des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen über ein für eine Baugemeinschaft im Bezirk Hamburg-Nord zu vergebendes Erbbaurecht zu.

3.2 Bestellung neuer Erbbaurechte für Gewerbegrundstücke

| | | Einmalzahlung | Laufender Erbbauzins | Grundstücksgröße |
|-----|---------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|
| | Hamburg-Mitte | 7.500.000 Euro | 0 | 6.755 m ² |
| | Hamburg-Nord | 0 | 11.160 Euro p.a. | 1.478 m ² |
| 3.2 | Gesamt | 7.500.000 Euro | 11.160 Euro p.a. | 8.233 m² |

In den Bezirken Hamburg-Mitte und Hamburg-Nord beschloss die Kommission über die Vergabe von zwei Grundstücken im Wege des Erbbaurechts. Die Fläche im Bezirk Hamburg-Mitte ist für Büronutzung vorgesehen, die Fläche in Hamburg-Nord soll einer gewerblichen Nutzung dienen.

3.3 Bestellung neuer Erbbaurechte für den Gemeinbedarf und die Daseinsvorsorge

| | | Einmalentgelt | Laufender Erbbauzins | Grundstücksgröße |
|-----|---------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| | Hamburg-Mitte | 3.352.202 Euro | | 2.979 m ² |
| | Wandsbek | | 5.673 Euro p.a. | 852 m ² |
| | Bergedorf | 548.340 Euro | | 3.152 m ² |
| 3.3 | Gesamt | 3.900.542 Euro | 5.673 Euro p.a. | 6.983 m² |

Die Kommission stimmte der Vergabe von insgesamt drei Erbbaurechtsgrundstücken für den Gemeinbedarf und die Daseinsvorsorge in den Bezirken Hamburg-Mitte, Wandsbek und Berge-

dorf auf einer Fläche von rd. 0,7 ha für 3,9 Mio. Euro Einmalentgelte sowie laufenden Erbbauzinszahlungen von knapp 6 Tsd. Euro jährlich zu. Zwei Beschlüsse ergingen zugunsten eines städtischen Unternehmens.

3.4 Verlängerungen von Laufzeiten des Erbbaurechts, Vertragsanpassungen und Erneuerung von Beschlüssen

| | | Einmalentgelt bzw. Einnahme aus dem Verkauf von Gebäuden auf der Erbbaurechtsfläche | Laufender Erbbauzins | Grundstücksgröße |
|-----|---------------|---|-------------------------|-----------------------------|
| | Hamburg-Mitte | 0 Euro | 4.841 Euro p.a. | 600 m ² |
| | Altona | 114.914 Euro | 18.689 Euro p.a. | 28.044 m ² |
| | Hamburg-Nord | 542.982 Euro | 3910 Euro p.a. | 2.319 m ² |
| | Wandsbek | 160.900 Euro | 0 Euro p.a. | 910 m ² |
| | Bergedorf | 0 Euro | 29.295 Euro p.a. | 5.422 m ² |
| 3.3 | Gesamt | 818.796 Euro | 56.735 Euro p.a. | 37.295 m² |

In dieser Rubrik stimmte die Kommission 14 Vorlagen für Flächen von ca. 3,7 ha für ca. 0,8 Mio. Euro Einmalzahlungen sowie rd. 0,06 Mio. Euro laufenden jährlichen Erbbauzinsen zu. Im Einzelnen:

- Im Bezirk Altona betrafen sie die Verlängerung zweier Kommissionsbeschlüsse aus dem Vorjahr für ein Erbbaurecht an einer Fläche für den Geschosswohnungsbau sowie einer Kindertagesstätte. Diese Werte flossen auch bereits in den Vorjahresbericht ein.
- In den Bezirken Hamburg-Mitte und Bergedorf sollten acht Erbbaurechte an Einfamilienhausgrundstücken verlängert werden.

- In den Bezirken Wandsbek und Hamburg-Nord bezogen sich drei Beschlüsse auf die Verlängerung bestehender Erbbaurechte auf Flächen im Geschosswohnungsbau, für ein Einfamilienhausgrundstück sowie für kulturelle Zwecke.
- In einem außerhamburgischen Gebiet (nicht in der obigen Tabelle aufgeführt) stimmte die Kommission der Herausnahme einer Fläche aus einem bestehenden Erbbaurecht zu. Diese Maßnahme löste keine Zahlungspflichten aus.

4. Tauschgeschäfte

| | | | |
|-----|----------|-------------|--------------------|
| 4.1 | Verkäufe | 73.262 Euro | 870 m ² |
| 4.2 | Ankäufe | 10.696 Euro | 136 m ² |

Das Plenum stimmte in drei Fällen dem Grundstückstausch in den Bezirken Wandsbek und Harburg zu. In der obigen Statistik sind die Tauschflächen als „Verkäufe“ und „Ankäufe“ dargestellt, da jeder Tausch einen Verkaufs- und einen Ankaufsteil enthält. Die vom Plenum beschlossenen Tauschflächen betrafen insgesamt

0,1 ha Grundstücksfläche mit Ausgaben i.H.v. rd. 11 Tsd. Euro und Einnahmen von ca. 73 Tsd. Euro. Ferner stimmte die Vorsitzende einem wertgleichen Tauschgeschäft im Bezirk Harburg zu. Hier erhielt die Stadt Rechte an Grundstücken im Tausch gegen knapp 0,9 ha Grünland im Bezirk Harburg.

5. Grundstücksankäufe

| | Nutzung | Beschluss des Plenums | | Beschluss der Vorsitzenden | | Gesamt | |
|-----|------------------------------|-----------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Euro | m ² | Euro | m ² | Euro | m ² |
| 5.1 | Perspektivflächen | 31.935.068 | 105.589 | 23.928 | 6.538 | 31.958.996 | 112.127 |
| 5.2 | Verkehrsflächen | 1.423.104 | 4.159 | 914.633 | 4.228 | 2.337.737 | 8.387 |
| 5.3 | Landschafts- und Naturschutz | 1.170.511 | 129.841 | 125.441 | 29.863 | 1.295.952 | 159.704 |
| 5.4 | Grün- und Sportflächen | 7.804.040 | 36.397 | 16.278 | 4.324 | 7.820.318 | 40.721 |
| 5.5 | Hochwasserschutz | 1.233.993 | 1.048 | 70.405 | 1.130 | 1.304.398 | 2.178 |
| | GESAMT | 43.566.716 | 277.034 | 1.150.685 | 46.083 | 44.717.401 | 323.117 |

Das Plenum der Kommission beschloss insgesamt über den Erwerb von Grundstücken oder Arrondierungsflächen i.H.v. rd. 43,6 Mio. Euro für ca. 27,7 ha Fläche. Einige Beschlüsse umfassten die Befugnis zur Ausübung des gesetzlichen Vor-

kaufsrechts, falls es zu keiner Einigung kommen würde. Ferner stimmte die Vorsitzende dem Erwerb von rd. 4,6 ha Flächen für ca. 1,2 Mio. Euro zu. Die Ankäufe sind aufgegliedert nach ihren Nutzungsarten im Folgenden dargestellt:

5.1 Perspektiv- und Ausgleichsflächen

| | | Beschluss des Plenums | | Beschluss der Vorsitzenden | |
|-----|---------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| 5.1 | Gesamt | 31.935.068 Euro | 105.589 m ² | 23.928 Euro | 6.538 m ² |

14 vom Plenum beschlossene Vorlagen betrafen den strategischen Ankauf von Flächen, z.T. alternativ Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts von rd. 11 ha zu einem Kaufpreis von rd. 32 Mio. Euro in allen Bezirken. Die Flächen dienen der Sicherung langfristig höherwertiger Nutzungen

oder der Umsetzung von Planungen, z.B. für den Gemeinbedarf, für Gewerbe, für Projektgebiete, das Magistralkonzept oder als Ausgleichsflächen. Die Vorsitzende entschied in einem weiteren Fall über den Ankauf einer Ausgleichsfläche über rd. 24.000 Euro für rd. 0,7 ha in Harburg.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

| | | Beschluss des Plenums | | Beschluss der Vorsitzenden | |
|-----|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
| 5.2 | Gesamt | 1.423.104 Euro | 4.159 m ² | 914.633 Euro | 4.228 m ² |

Ferner beschloss das Plenum über 14 Ankaufsgeschäfte, alternativ Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, mit ca. 0,4 ha Fläche zu einem Preis von rd. 1,4 Mio. Euro in allen Bezirken. Die Verwaltung wurde so ermächtigt, Flächen für Straßen- und Wegezwecke oder die Veloroute an-

zukaufen bzw. das Vorkaufsrecht auszuüben. Die Vorsitzende stimmte weiteren 50 Vorlagen mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,4 ha und einem Ankaufswert von rd. 0,9 Mio. Euro in den Bezirken Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek und Bergedorf zu.

5.3 Landschafts- und Naturschutz

| | | Beschluss des Plenums | | Beschluss der Vorsitzenden | |
|-----|---------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 5.3 | Gesamt | 1.170.511 Euro | 129.841 m ² | 125.441 Euro | 29.863 m ² |

Für die Bezirke Wandsbek, Harburg und Bergedorf stimmte das Plenum neun Vorlagen zum Ankauf oder zur Ausübung des Vorkaufsrechts von rd. 13 ha Fläche zu einem Wert von rd. 1,2 Mio. Euro für den Natur- und Landschaftsschutz zu.

Die Vorsitzende beschloss für dieselben Bezirke sechs Vorlagen für rd. 3 ha und 0,13 Mio. Euro. Eine weitere Vorlage hatte sie an das Plenum zur Entscheidung überwiesen.

5.4 Grün- und Sportflächen

| | | Beschluss des Plenums | | Beschluss der Vorsitzenden | |
|-----|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| 5.4 | Gesamt | 7.804.040 Euro | 36.397 m ² | 16.278 Euro | 4.324 m ² |

In vier Fällen stimmte das Plenum dem Ankauf von Flächen zur Erweiterung bestehender Grünanlagen in den Bezirken Hamburg-Mitte und Eimsbüttel bzw. der Errichtung neuer Sportflächen in den Bezirken Altona und Wandsbek zu

einem Wert von rd. 7,8 Mio. Euro für 3,6 ha Fläche zu. Die Vorsitzende beschloss drei Vorlagen für die Bezirke Wandsbek und Bergedorf für ca. 0,4 ha Fläche und 0,02 Mio. Euro.

5.5 Hochwasserschutz

| | | Beschluss des Plenums | | Beschluss der Vorsitzenden | |
|-----|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
| 5.5 | Gesamt | 1.233.993 Euro | 1.048 m ² | 70.405 Euro | 1.130 m ² |

Schließlich beschloss das Plenum in vier Fällen den Ankauf, alternativ die Ausübung des Vorkaufsrechts, für rd. rd. 0,1 ha Fläche im Wert von gut 1,2 Mio. Euro für den Hochwasserschutz in den Bezirken Harburg und Bergedorf. Die Werte

enthalten z.T. sowohl Grundstücks- als auch Gebäudewerte. Die Vorsitzende stimmte vier Vorlagen in den Bezirken Hamburg-Mitte, Harburg und Bergedorf für rd. 0,1 ha Fläche zu einem Wert von 0,07 Mio. Euro zu.

6. Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung

| | | Anzahl | Euro* | Wohn-ein-heiten | Ge-wer-be-einh. | Bestands-kräftig aus-geübt | Euro* | Wohn-ein-heiten | Ge-wer-be-einh. |
|----------|---------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| | HH-Mitte | 1 | | 7 | 1 | 1 | | 7 | 1 |
| | Altona | 15 | | 163 | 19 | 9 | | 93 | 13 |
| | Eimsbü-tel | 2 | | 21 | 3 | 0 | | 0 | 0 |
| | HH-Nord | 1 | | 62 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 6 | Gesamt | 19 | 69.078.000 | 253 | 23 | 10 | 28.887.000 | 100 | 14 |

*) Zur Wahrung der Vertraulichkeit kann nur ein Gesamtpreis genannt werden.

Die Kommission fasste 19 Beschlüsse mit einem Finanzvolumen von rd. 69 Mio. Euro für 253 Wohneinheiten sowie 23 Gewerbeeinheiten in den Objekten auf einer Fläche von 10.858 m².

15 Beschlüsse betrafen den Bezirk Altona, zwei den Bezirk Eimsbüttel und je einer die Bezirke Hamburg-Mitte und Hamburg-Nord. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen teilte auf Wunsch der Kommission den Sachstand der Umsetzung zum 30. Dezember 2021 mit:

- In 10 Fällen mit einem Wert von rd. 29 Mio. Euro für insgesamt 100 Wohneinheiten übte die Stadt das Vorkaufsrecht bestandskräftig aus. In fünf dieser Objekte befanden sich neben den Wohnungen insgesamt 13 Gewerbeeinheiten.
- In vier Fällen mit einem Grundstückswert von rd. 16 Mio. Euro für 53 Wohneinheiten sowie fünf Gewerbeeinheiten in den Objekten haben die Käufer nach Beschluss der Kommission Abwendungsvereinbarungen unterzeichnet

und damit die Ausübung des Vorkaufsrechts abgewendet.

- In zwei Fällen mit einem Grundstückswert von rd. 6,9 Mio. Euro für 20 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in einem Objekt sind die Verkäufer auf Grund der preislimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückgetreten.
- In drei Fällen mit einem Grundstückswert von rd. 17,1 Mio. Euro für 80 Wohneinheiten sowie vier Gewerbeeinheiten hob die Verwaltung den Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechts auf, nachdem die Betroffenen Widerspruch eingelegt hatten und das Bundesverwaltungsgericht am 9. November 2021 über ein auf Basis einer Sozialen Erhaltungsverordnung in Berlin ausgeübtes Vorkaufsrecht entschieden hatte. Nach diesem Urteil ist das Vorkaufsrecht gem. §26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel aufweist.

Das Vorkaufsrecht für ein Grundstück, das im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung liege, dürfe von der Gemeinde nicht allein auf der Grundlage der Annahme ausgeübt werden, dass der Käufer oder die Käuferin in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde. Maßgeblich seien die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung (BVerwG 4 C 1.20 – Urteil vom 9. November 2021).

7. Ausübung von Wiederkaufsrechten

Im Berichtsjahr wurde kein Antrag auf Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorgelegt. Die Kommission beschloss jedoch einen Antrag auf Nicht-Ausübung des Wiederkaufsrechts zugunsten eines städtischen Versorgungsunternehmens.

8. Entschädigungen/Kredithilfen

Im Berichtsjahr wurden keine Entschädigungszahlungen oder Kredithilfen beantragt.

9. Festsetzung von Geldleistungen in Umlegungsverfahren

| | | |
|----|--|---------------------|
| | Ausgaben im Rahmen der Umlegungsverfahren | 58.000 Euro |
| | Einnahmen im Rahmen der Umlegungsverfahren | 501.200 Euro |
| 9. | Gesamt | 559.200 Euro |

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, WSB 3, hat der Kommission für Bodenordnung im Berichtsjahr 2021 zwei Vorlagen vorgelegt. Eine betraf die Genehmigung von Geldleistungen, die andere betraf die Erneuerung eines Kommissionsbeschlusses aus dem Vorjahr für das vereinfachte Umlegungsverfahren R 30009.

- Für das Umlegungsverfahren U 353 (B-Plan Wilhelmsburg 97) beschloss die Kommission für Bodenordnung über die Festsetzung der von einem privaten Eigentümer zu zahlenden Geldleistung. Sie betraf den Ausgleich der Wertdifferenz des eingebrachten Grundstücks und des zugeteilten Grundstücks i.H.v. 10.700,- Euro. Darüber hinaus hat die Kommission für Bodenordnung Festsetzungen von Geldleistungen für die Begründung und Änderung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten i.H.v. 4.000,- Euro beschlossen. Ferner stimmte sie einer vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen zu zahlenden Geldleistung zum Ausgleich der Wertdifferenz der eingebrachten Grundstücke und der zugeteilten Grundstücke i.H.v. 428.500,- Euro zu.
- Der zu erneuernde Beschluss floss ebenfalls in den Jahresbericht 2020 ein. Er betraf die vereinfachte Umlegung in Lokstedt (R 30009; B-

Plan Lokstedt 52/Eppendorf 9/Groß Borstel 11). Hier hatte die Kommission für Bodenordnung einer von zwei Grundeigentümern zu zahlenden Geldleistung i.H.v. 58.000,- Euro zum Ausgleich einer Wertdifferenz der eingebrachten und der zugeteilten Grundstücke zugestimmt. Gleichzeitig stimmte sie einer Geldleistung zu Gunsten des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen für die Übertragung seines Eigentums in Höhe von 58.000,- Euro zu.

10. Enteignungsanträge

Enteignungsanträge sind nach wie vor die Ausnahme und wurden auch im Berichtsjahr 2021 nicht gestellt.

11. Zustimmung zum Weiterverkauf

In 17 Fällen hat die Kommission für Bodenordnung einer Weiterveräußerung ehemals städtischer Grundstücke in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona, Hamburg-Nord, Wandsbek, Bergedorf und Harburg zugestimmt. In allen Fällen hatten die heutigen Eigentümer und Eigentümerinnen einen Anspruch auf Zustimmung zur Weiterveräußerung, da sie die Pflichten aus dem Ursprungskaufvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg auf den neuen Erwerber oder die Erwerberin übertragen hatten.

12. Sonstige Vorlagen und Befassungen

| | | |
|----|--|----------------|
| 12 | Ausgaben im Rahmen von Vertragsanpassungen | 1.429.000 Euro |
|----|--|----------------|

Das Plenum stimmte in zwei Fällen Vertragsanpassungen mit finanziellen Auswirkungen zu. Aus weiteren 53 Vorlagen ergaben sich keine Zahlungspflichten. So nahm die Kommission u.a. den Jahresbericht der Kommission für Bodenordnung für das Jahr 2020 sowie die Quartalsberichte der Vorsitzenden zur Kenntnis und beschloss Änderungen ihrer Geschäftsordnung. Ferner nahm die Kommission Berichte über die von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in 2020 bereitgestellten Grundstücke für Baugemeinschaften sowie von der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG (HIE) über die von ihr vermarkteten Gewerbegrundstücke zur Kenntnis. Ferner stimmte die Kommission den Vergabekonzepten der IBA GmbH für die von ihr betreuten Wilhelmsburger Projektgebiete Spreehafenviertel, Elbinselquartier, Georg-Wilhelm-Höfe, Wilhelmsburger Rathausviertel sowie

Fischbeker Reethen in Neugraben-Fischbek zu. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen informierte zu Einzelfällen über grundsätzliche Themen oder den aktuellen Sachstand. Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft berichtete mündlich über das Punktesystem bei Ausgleichsflächen. Weitere „Sonstige Vorlagen“ betrafen die Anpassungen von Verträgen, Änderungen von Fristen, Zustimmung zu Weiterveräußerungen ehemals städtischer Grundstücke sowie Preisfestsetzungen für die im Zusammenhang mit der Architekturbörse der IBA GmbH zu vergebende Einfamilienhausgrundstücke.

Petition

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle von der Drucksache Kenntnis nehmen.

Jahresberichte 2018 - 2021 im Vergleich

| Ziffer im Jahresbericht | | 2018 Werte in EUR | 2019 Werte in EUR | 2020 Werte in EUR | 2021 Werte in EUR |
|-------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1. | Grundstücksverkäufe | 227.480.382 | ** | ** | ** |
| 1.1 | Verkäufe für Geschosswohnungsbau | | 133.653.812 | 58.063.650 | 40.738.424 |
| 1.2 | Verkäufe EFH-Grundstücke an Investoren/ Privat | | 1.936.200 | 9.659.514 | 152.000 |
| 1.2 | Verkäufe an Erbbauberechtigte | | 9.173.000 | 3.450.700 | 1.042.536 |
| 1.3 | Verkäufe Gewerbe- und Bürogrundstücke | | 71.797.815 | 78.385.584 | 107.620.824 |
| 1.4 | Sonstige Verkäufe | | 4.747.776 | 1.065.083 | 8.749.687 |
| ∑ | Zwischensumme Grundstücksverkäufe | 227.480.382 | 221.308.603 | 150.624.531 | 158.303.471 |
| 2 | Ablösung von Wiederkaufsrechten | 15.491.067 | 0 | 126.200 | 0 |
| 3 | Bestellung/ Verlängerung von Erbbaurechten/ Einmalzahlungen | 4.336.700 | 108.000 | 4.098.825 | 14.691.428 |
| | Bestellung/ Verlängerung von Erbbaurechten/ anfänglich laufender Erbbauzins p.a. | 610.840 | 128.428 | 128.819 | 335.916 |
| 4.1 | Grundstückstauschgeschäfte/ Wert der veräußerten Grundstücke | 1.512.715 | 1.805.939 | 1.861.500 | 73.262 |
| 12 | Einnahmen Sonstiges*** | | 211.610 | 78.600 | 0 |
| 9 | Umlegungsverfahren (BSW)/ Einnahmen**** | | 235.021 | 157.400 | 501.200 |
| ∑ | EINNAHMEN Entscheidungen des Plenums gesamt | 249.431.704 | 223.797.602 | 157.075.875 | 173.905.277 |
| 4.2 | Grundstückstauschgeschäfte/ Wert der erworbenen Grundstücke | 4.623.358 | 2.233.239 | 792.500 | 10.696 |
| 5.1 | Ankäufe Perspektiv- und Ausgleichsflächen | 6.756.622 | 10.657.800 | 3.978.495 | 31.935.068 |
| 5.2 bis 5.5 | Ankäufe für öffentlichen Bedarf, tlw. alternativ Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts | 11.987.448 | 9.447.319 | 9.388.777 | 11.631.648 |
| 6 | Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gem. Sozialer Erhaltungsverordnung | 56.075.000 | 43.903.000 | 58.818.000 | 69.078.000 |
| 7 | Ausübung von Wiederkaufsrechten | 2.873.152 | 9.359.422 | 0 | 0 |
| 8 | Entschädigungen / Kredite | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | Umlegungsverfahren (BSW)/ Ausgaben**** | 392.400 | 494.951 | 340.500 | 58.000 |
| 12 | Ausgaben Sonstiges*** | | 18.303 | 97.200 | 1.429.000 |
| ∑ | AUSGABEN Entscheidungen des Plenums gesamt | 82.707.980 | 76.114.034 | 73.415.472 | 114.142.412 |
| ∑ | Entscheidungen des Plenums insgesamt (Einnahmen u. Ausgaben) | 332.139.684 | 299.911.635 | 230.491.347 | 288.047.689 |
| | Entscheidungen der Vorsitzenden | | | | |
| | über Einnahmen | **** | 1.344.433 | 874.235 | 457.501 |
| | über Ausgaben | **** | 1.667.693 | 1.391.324 | 1.150.685 |
| ∑ | Entscheidungen der Vorsitzenden gesamt | 3.593.053 | 3.012.126 | 2.265.559 | 1.608.186 |
| ∑ | Entscheidungen Plenum und Vorsitzende gesamt | 335.732.737 | 302.923.762 | 232.756.906 | 289.655.875 |

* Neue Darstellung ab 2018 (Ausweisung Vorkaufsrechte gem. SozErhVO)

** Neue Darstellung ab 2019 (Differenzierte Ausweisung der Einnahmen Grundstücksverkäufe)

*** Neue Darstellung ab 2019 (Einnahmen und Ausgaben z.B. durch Beschlussabänderungen, Nachleistungsverpflichtung u.a.)

**** Neue Darstellung ab 2019 (Einnahmen und Ausgaben werden differenziert ausgewiesen)