

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

BERICHT DER KOMMISSION FÜR BODENORDNUNG FÜR DAS JAHR 2022

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 Berichtsjahres, 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung. Ferner sind für alle Kommissionsmitglieder Vertretungen gewählt oder vom Senat benannt. Mindestens drei von der Bürgerschaft gewählte Mitglieder müssen der Bürgerschaft angehören. Rechtlich ist die Kom-

mission 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

	Sitzungen	Eingereichte Vorlagen	Einnahmen in Euro	Ausgaben in Euro	Finanzvolumen in Euro
Plenum	27	242	221.588.742	223.747.288	445.336.030
Vorsitzende	-	78	130.102	1.049.236	1.179.338
Gesamt	27	320	221.718.844	224.796.524	446.515.368

In 27 Sitzungen standen 242 Vorlagen auf der Tagesordnung des Plenums, von denen das Plenum 198 beschloss. Weitere 16 Vorlagen wurden zum Teil mehrfach vertagt, 12 Vorlagen nahm die Verwaltung vor einer Beschlussfassung zurück und 16 Vorlagen dienten der Kenntnisnahme. Die Einnahmen und Ausgaben der vom Plenum gefassten Beschlüsse beziehen sich auf tatsächlich beschlossene Vorlagen und hatten ein Finanzvolumen von rd. 445,3 Mio. Euro, davon ca. 221,6 Mio. Euro Einnahmen für die Veräußerung von Grundstücken, die Bestellung und Verlängerung von Erbbaurechten, für Geldleistungen in einem Umlegungsverfahren sowie Zahlungsansprüchen aus bestehenden vertraglichen Beziehungen. Rund 223,7 Mio. Euro Ausgaben betrafen Grundstücksankäufe, die Ausübung von Vorkaufs- und Wiederkaufsrechten sowie Zahlungspflichten aus Vertragsanpassungen. Ferner lagen der Kommission 21 Anhandgaben von Grundstücken bzw. deren Verlängerungen zur Entscheidung vor, über die im Rahmen späterer Verkaufsvorlagen 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 52 Fällen mit Vorgängen, die keine Zahlungspflichten auslösten. Im Wesentlichen betraf dies Berichte der Verwaltung, Sachstandsinformationen, Änderungen von Beschlüssen oder Fristen sowie Zustimmungen zu Weiterverkäufen ehemals städtischer Grundstücke.

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 78 Vorlagen für die Vorsitzende ein, von denen sie eine wieder zurücknahm. Von den übrigen 77 Vorlagen lehnte die Vorsitzende eine Vorlage ab und überwies zwei Vorlagen an das Plenum. Die beschlossenen Vorlagen betrafen rd. 5,6 ha und hatten ein Finanzvolumen von ca. 1 Mio. Euro, davon Verkäufe i.H.v. 0,1 Mio. Euro, Ankäufe i.H.v. ca. 1 Mio. Euro sowie Tausch von Flächen mit Ausgleichszahlungen von rd. 0,04 Mio. Euro. Insgesamt beschloss die Kommission für Bodenordnung (Plenum und Vorsitzende) über Vorlagen i.H.v. insgesamt rd. 447 Mio. Euro. 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	153.230.875 Euro	0
1.2	Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken an Erbbauberechtigte	378.367 Euro	0
1.3	Verkauf von Flächen für Gewerbe- und Büronutzung	44.727.349 Euro	0
1.4.	Sonstiges (z.B. Arrondierungsflächen, Fiskus-erbschaften)	6.095.322 Euro	71.250 Euro
	Gesamt	204.431.913 Euro	71.250 Euro

1.1 Grundstücksverkäufe für den Geschosswohnungsbau

Die Kommission stimmte in neun Fällen dem Verkauf von Grundstücken zu, die vor der Neuausrichtung der Bodenpolitik anhand gegeben worden waren bzw. sich in Projektgebieten befanden. Die Beschlüsse bezogen sich auf 1.522 Wohneinheiten und rd. 5,5 ha Grundstücksflächen zu

einem Kaufpreis von rd. 153 Mio. Euro zugunsten von Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften in drei Bezirken. Soweit einige Wohneinheiten in den Projektgebieten zusätzlich zum Geschosswohnungsbau als Reihenhäuser entstehen, sind sie in der Tabelle mit aufgeführt und im Text separat ausgewiesen. Die einzelnen Werte können der folgenden Tabelle entnommen werden:

		Kaufpreise	Grundstücksfläche	Wohneinheiten	Davon öffentlich gefördert
	Hamburg-Mitte	134.656.877 Euro	32.702m ²	1.361 WE	472 WE
	Harburg und Altona*	18.573.998 Euro	22.795m ²	161 WE	73 WE
1.1	Gesamt	153.230.875 Euro	55.497m²	1.522 WE	545 WE

* Aus Gründen der Vertraulichkeit werden die Daten beider Bezirke gemeinsam ausgewiesen

Im Bezirk Hamburg-Mitte stimmte die Kommission dem Verkauf von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau in fünf Fällen zu. Vier Beschlüsse betrafen Grundstücke im Baakenhafen und im Quartier Elbbrücken in der HafenCity, ein weiterer Beschluss betraf ein Grundstück in Finkenwerder. Insgesamt dienen die Verkäufe dem Bau von 1.361 Wohneinheiten, davon 472 öffentlich gefördert und 889 frei finanziert. Von den öffentlich geförderten Wohneinheiten sind 259 als Studierendenwohnungen für ca. 360 Studierende vorgesehen. 104 Wohneinheiten sind für Baugemeinschaften in der HafenCity und in Finkenwerder bestimmt, davon 75 als Eigentumswohnungen und 29 als Mietwohnungen einer Baugenossenschaft mit öffentlicher Förderung für 13 Wohneinheiten. Neben den Hauptnutzungen als Wohnungen werden in den Objekten der HafenCity

weitere gewerbliche, publikumsbezogene oder öffentliche Nutzungen entstehen, in einem Fall handelt es sich um das geplante Digital Art Museum.

Die Bezirke Altona und Harburg werden aus Gründen der Vertraulichkeit gemeinsam ausgewiesen. Die Kommission stimmte dem Verkauf von insgesamt 161 Wohneinheiten zu, davon 106 im Mietwohnungsbau und 55 als Eigentumswohnungen. 73 Wohneinheiten werden im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau entstehen, 88 sind frei finanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen. Drei Beschlüsse betrafen den Bezirk Harburg mit den Projektgebieten Elfenwiese und Fischbeker Heidbrook. Vertragspartner war in zwei Fällen ein städtisches Wohnungsbauunternehmen, das insgesamt 71 Wohneinheiten, davon 12 Wohneinheiten in Reihenhauseinheiten er-

richten wird. Ein weiteres Grundstücksgeschäft betraf 25 Wohneinheiten im IBA-Projektgebiet Fischbeker Heidbrook für frei finanzierte Eigentumswohnungen. In Altona werden ein Wohnungsbauunternehmen und eine Wohnungsgenossenschaft gemeinsam 65 Wohneinheiten errichten. Vorgesehen sind 30 frei finanzierte Wohneinheiten als Eigentumswohnungen oder in Reihenhäusern sowie 35 Mietwohnungen für die Genossenschaft, davon 25 frei finanzierte und 10 öffentlich gefördert.

Bezogen auf die drei Bezirke ergibt sich folgende Beschlusslage für Verkäufe im Geschosswohnungsbau:

- 64 % der Wohnungen (977 von 1.522 WE) sind frei finanziert,
- 36 % (545 von 1.522 WE) öffentlich gefördert,
- 54 % der Wohnungen (818 von 1.522 WE) werden als Mietwohnungen entstehen
 - 18 % der Wohnungen (273 von 1.522 WE) im frei finanzierten Mietwohnungsbau,

- 36 % der Wohnungen (545 von 1.522 WE) im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau,
- 46 % der Wohnungen (704 von 1.522 WE) werden voraussichtlich als freifinanzierte Eigentumswohnungen entstehen,
- 7 % der Wohnungen (104 von 1.522 WE) sind Baugemeinschaften vorbehalten,
- 4 % der Wohnungen (64 von 1.522 WE) sollen an Baugenossenschaften verkauft werden,
- 5 % der Wohnungen (71 von 1.522 WE) werden von einer städtischen Gesellschaft erworben.

Ferner stimmte die Kommission drei Vorlagen der IBA Hamburg GmbH sowie einer Vorlage des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen zur Anhandgabe von Wohnungsbaugrundstücken mit dem Ziel eines späteren Verkaufs in den Bezirken Hamburg-Mitte, Hamburg-Nord und Harburg zu. Hierüber wird berichtet werden, wenn die Kommission über den Verkauf entschieden hat.

1.2 Grundstücksverkäufe für Einfamilienhausgrundstücke

		Verkauf an den jetzigen Erbbauberechtigten	
1.2	Gesamt	378.367 Euro	724 m²

Die Kommission stimmte dem Verkauf einer Teilfläche in Eimsbüttel bei Rücknahme einer Restfläche aus dem Erbbaurecht zu. Dieser Einzelfall kann ausgewiesen werden, da der Verkauf zu

den Bodenrichtwerten erfolgte, keine Geschäftsgeheimnisse verraten werden und Rückschlüsse auf den Erwerber nicht möglich sind.

1.3 Grundstücksverkäufe für Gewerbe- und Büronutzung

		Beschluss des Plenums		Beschluss d. Vorsitzenden	
		Kaufpreis	Grundstücksfläche	Kaufpreis	Grundstücksfläche
	Hamburg-Mitte	14.454.692 Euro	9.259 m ²		
	Altona und Harburg*	11.988.500 Euro	25.412 m ²	20.300 Euro	3.254 m ²
	Hamburg-Nord u. Wandsbek*	6.455.325 Euro	58.931 m ²		
	Bergedorf	11.828.832 Euro	34.876 m ²		
1.3	Gesamt	44.727.349 Euro	128.478 m²	20.300 Euro	3.254 m²

* Aus Gründen der Vertraulichkeit werden die Daten beider Bezirke gemeinsam ausgewiesen

Die Kommission stimmte 11 Vorlagen zum Verkauf von Gewerbeflächen mit einer Fläche von rd. 12,8 ha und 44,7 Mio. Euro in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona, Hamburg-Nord, Wandsbek, Bergedorf und Harburg zu. In vier Fällen erging der Beschluss zugunsten der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) im Rahmen der HIE-Tranche 2a. Zwei zustimmende Beschlüsse betrafen Infrastrukturunternehmen, zwei weitere Wirtschaftsförderungsfälle und zwei Flächen wurden nach vorherigen Ausschreibungsverfahren und Anhandgaben vergeben. Ein Beschluss erging zugunsten eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Bezogen auf die Bezirke betreffen drei Verkaufsvorlagen den Bezirk Hamburg-Mitte. Eine Fläche soll im Rahmen der HIE-Tranche 2a übertragen werden, weitere Beschlüsse ergingen zugunsten eines Hotelprojekts sowie zugunsten eines Energieunternehmens. Die Bezirke Altona und Harburg werden aus Gründen der Vertraulichkeit gemeinsam ausgewiesen, da in jedem Bezirk nur jeweils eine Fläche für gewerbliche Nutzung beschlossen wurde. Während sich der Beschluss in Altona auf eine Gewerbefläche bezieht, sind in Harburg diverse Flächen für gewerbliche Nutzung im Rahmen der HIE-Tranche 2a betroffen. Sie wurden in einer Sammelvorlage beschlossen

und machen rd. 95% der in der Tabelle genannten Grundstücksfläche Harburgs aus. Da im Bezirk Hamburg-Nord nur über eine Gewerbefläche beschlossen wurde, wird auch dieser Bezirk aus Gründen der Vertraulichkeit gemeinsam mit dem Bezirk Wandsbek ausgewiesen. Insgesamt stimmte die Kommission in diesen Bezirken dem Verkauf von drei Gewerbeflächen mit einem Wert von 6.455.325 Euro und 58.931 m² Fläche zu. Gut die Hälfte der Fläche wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, 45% betreffen die Übertragung mehrerer Flächen an die HIE, die restliche Fläche soll einem Infrastrukturunternehmen dienen. Für Bergedorf beschloss das Plenum drei Verkaufsvorlagen, davon einen Fall mit über 90% der oben dargestellten Fläche für den Verkauf im Rahmen der HIE-Tranche 2a, ferner an zwei Unternehmen im Rahmen der Wirtschaftsförderung.

Die Vorsitzende stimmte dem Ankauf einer rd. 0,3 ha großen Fläche in Altona für ein Infrastrukturunternehmen zu einem Preis von rd. 0,02 Mio. Euro zu.

Darüber hinaus stimmte die Kommission einer Anhandgabe für den Verkauf einer Gewerbefläche in Bergedorf zu. Die Daten dieser Fläche fließen bei einem späteren Verkauf in den Jahresbericht ein.

1.4 Sonstige Verkäufe

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
1.4	Gesamt	6.095.322 Euro	5.358 m²	71.250 Euro	3.316 m²

Das Plenum der Kommission beschloss in dieser Rubrik zehn Vorlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha und einem Finanzvolumen von rd. 6,1 Mio. Euro in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel, Wandsbek, Bergedorf und Harburg. Die Flächen dienen überwiegend der Arrondierung angrenzender Grundstücke und werden sowohl als Grün- und Freiflächen, als auch als Ergänzung zu privaten Bauflächen genutzt. Ein Vorgang bezog sich auf den Verkauf eines denkmalgeschützten Objekts in Bergedorf, das eine gemeinnützige GmbH für ein Wohnprojekt mit soziokulturellem Bezug nutzen wird. Die Vorsitzende stimmte in sechs Fällen dem Verkauf von Arrondierungsflächen sowie Anteilen aus außerhamburgischen Fiskuserbschaften in Höhe von insgesamt rd. 0,07 Mio. Euro und 0,3 ha zu. Eine wei-

tere Vorlage über den Verkauf von rd. 0,2 ha zu einem Preis von rd. 0,013 Mio. Euro lehnte sie ab und überwies darüber hinaus eine Vorlage über den Verkauf einer Arrondierungsfläche über rd. 0,03 Mio. Euro für 0,04 ha Fläche zur Entscheidung an das Plenum, das der Vorlage zustimmte.

2. **Ablösung von Wiederkaufsrechten**

Anträge auf Ablösung von Wiederkaufsrechten wurden im Berichtsjahr nicht gestellt.

3. **Bestellung und Verlängerung von Erbbaurechten**

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

	Nutzungsintention	Einmalentgelt	Anfänglicher Erbbauzins p.a.
3.1	Neues Erbbaurecht im Geschosswohnungsbau	3.192.046 Euro	32.913 Euro
3.2	Neues Erbbaurecht für Gewerbe	1.361.430 Euro	169.665 Euro
3.3	Neues Erbbaurecht für Daseinsvorsorge und Gemeinbedarf	2.919.250 Euro	38.687 Euro
3.4	Verlängerung von Erbbaurechten	1.839.838 Euro	59.104 Euro
	Gesamt	9.312.564 Euro	300.369 Euro

3.1 Bestellung neuer Erbbaurechte im Geschosswohnungsbau

		Einmalentgelt	Jährliche Zahlung	Grundstücksgröße	Wohneinheiten	Öffentlich gefördert
	Altona	Aus Gründen der Vertraulichkeit werden die Daten für die drei Bezirke gemeinsam ausgewiesen				
	HH-Nord					
	Harburg					
3.1	Gesamt	3.192.046 Euro	32.913 Euro	8.985 m²	137	137

Die Kommission beschloss in den Bezirken Altona, Hamburg-Nord und Harburg über je eine Vergabe im Erbbaurecht im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. In einem Fall werden 89 Wohneinheiten von einem städtischen Unternehmen, in den übrigen beiden Fällen je 24 Wohneinheiten von Kleingewerkschaften für Baugemeinschaften errichtet. Es ergibt sich folgende Beschlusslage:

- 100 % der Wohnungen (137 von 137 WE) sind öffentlich geförderte Mietwohnungen,

- 35 % der Wohnungen (48 von 137 WE) sind Baugemeinschaften vorbehalten,
- 65 % der Wohnungen (89 von 137 WE) werden von einem städtischen Unternehmen erworben.

Außerdem stimmte die Kommission zwei Vorlagen zur Anhandgabe von Erbbaurechten im Geschosswohnungsbau in den Bezirken Altona und Wandsbek zu. In einem Fall erging der Beschluss zugunsten eines städtischen Unternehmens.

3.2 Bestellung von Erbbaurechten für Gewerbegrundstücke

		Einmalentgelt	Jährliche Zahlung	Grundstücksgröße
	Außerhamburgisches Gebiet	Aus Gründen der Vertraulichkeit werden die Daten in einer Summe ausgewiesen.		126.256 m ²
	Hamburg-Mitte, Altona, Hamburg-Nord, Bergedorf			11.476 m ²
3.2	Gesamt	1.361.430 Euro	169.665 Euro	137.732 m²

Die Kommission beschloss über insgesamt fünf Vergaben von Grundstücken im Erbbaurecht für gewerbliche Zwecke. Vier Flächen befinden sich in den Bezirken Hamburg-Mitte, Hamburg-Nord, die fünfte Fläche außerhalb Hamburgs. Zwei Beschlüsse wurden im Rahmen der Wirtschaftsförderung gefasst, drei Beschlüsse ergingen zugunsten von Infrastruktur- bzw. Verkehrsunternehmen, davon wiederum zwei an städtische

Gesellschaften. Ein Grundstücksgeschäft war zweimal Gegenstand der Beschlussfassung, da ein Erbbaurechtsnehmer anstelle der beschlossenen jährlichen Zahlung eine einmalige Zahlung leisten wollte. In die Berichterstattung ist nur die aktuellere Vorlage mit den Werten der Einmalzahlung eingeflossen. Ferner beschloss das Plenum zwei Anhandgaben in den Bezirken Hamburg-Mitte und Bergedorf.

3.3 Bestellung neuer Erbbaurechte für den Gemeinbedarf und die Daseinsvorsorge

		Einmalentgelte	Laufender Erbbauzins	Flächengröße
	Hamburg-Mitte			355 m ²
	Eimsbüttel	2.919.250 Euro *	8.185 Euro p.a. *	5.731 m ²
	Harburg			9.570 m ²
	Wandsbek	0	30.502 Euro p.a.	5.553 m ²
3.3	Gesamt	2.919.250 Euro	38.687 Euro p.a.	21.209 m²

* Aus Gründen der Vertraulichkeit für drei Bezirke in einer Summe ausgewiesen.

Die Kommission stimmte der Vergabe von insgesamt sechs Erbbaurechtsgrundstücken für den Gemeinbedarf und die Daseinsvorsorge in den Bezirken Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Wandsbek und Harburg zu. Drei Vorlagen betrafen den Be-

zirk Wandsbek, je eine Vorlage die übrigen Bezirke. In Eimsbüttel und Harburg dienen die Flächen dem Bau neuer Feuer- und Rettungswachen, auf den übrigen vier Erbbaurechtsflächen werden Kindertagesstätten entstehen.

3.4 Verlängerungen von Laufzeiten des Erbbaurechts

		Einmalentgelt bzw. Einnahme aus dem Verkauf von Gebäuden auf der Erbbaurechtsfläche	Laufender Erbbauzins im ersten Jahr der Verlängerung*	Grundstücksgröße
	Hamburg-Mitte und Altona**	1.467.068 Euro	2.503 Euro p.a.	1.625 m ²
	Hamburg-Nord	0	10.332 Euro p.a.	1.043 m ²
	Wandsbek und Bergedorf**	240.778 Euro	1.949 Euro p.a.	1.926 m ²
	Harburg	131.992 Euro	44.320 Euro p.a.	11.954 m ²
3.3	Gesamt	1.839.838 Euro	59.104 Euro p.a.	16.548 m²

* Sofern Alterbbauberechtigten ein Nachlass gewährt wurde, ist bei laufender Zahlung die reduzierte Rate für das erste Jahr aufgeführt (50 %). Die Rate wird jährlich um 5-Prozentpunkte erhöht und ab dem zehnten Jahr die volle Höhe erreicht haben (vgl. hierzu Bürgerschaftsdrucksachen 16/2575 und diese Praxis bestätigend 21/18514).

** Aus Gründen der Vertraulichkeit in einer Summe ausgewiesen.

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen reichte 20 Vorlagen in dieser Rubrik ein. Für den Bezirk Hamburg-Mitte wurden drei Vorlagen für zwei Grundstücksgeschäfte eingereicht und beschlossen: Die Kommission stimmte der Verlängerung der Laufzeit von Erbbaurechten an einer mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Fläche sowie einem Einfamilienhausgrundstück zu. Für ein Grundstück waren zwei Vorlagen mit unterschiedlichen Zahlungsarten (Einmalentgelt/laufender Erbbauzins) beschlossen worden, in die Berichterstattung ist nur der modifizierte Wert des Einmalentgelts eingeflossen. Im Bezirk Altona beschloss die Kommission die Verlängerung eines Erbbaurechts für ein ge-

werblich genutztes Grundstück mit einer Größe von rd. 0,03 ha. Zwei weitere Beschlüsse betrafen Flächen von rd. 0,1 ha für Einfamilienhäuser in Hamburg-Nord, je ein Beschluss erging zugunsten von Flächen in Wandsbek und Bergedorf sowie für zwölf Flächen in Harburg. Die Erbbaurechte wurden überwiegend um rd. 25 Jahre verlängert, sodass die Grundstücke mittelfristig für weitere Entwicklungen zur Verfügung stehen. Schließlich stimmte die Kommission in zwei Fällen zu, Flächen im Wege des Erbbaurechts anhand zu geben. Zwei Flächen in Altona und Wandsbek sollen dem Geschosswohnungsbau dienen, eine weitere Fläche in Bergedorf einem Gewerbebetrieb.

4. Tauschgeschäfte

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden		Gesamt Plenum und Vorsitzende	
		Euro	m ²	Euro	m ²	Euro	m ²
4.1	Verkäufe	0	18.225	37.588	92	37.588	18.317
4.2	Ankäufe	0	21.280	35.478	96	35.478	21.376

Das Plenum stimmte in drei Fällen dem Grundstückstausch von insgesamt rd. 4 ha in den Bezirken Eimsbüttel und Altona ohne Wertausgleich zu. In der obigen Statistik sind die Tauschflächen als „Verkäufe“ und „Ankäufe“ dargestellt, da jeder Tausch einen Verkaufs- und einen Ankaufsteil enthält. In zwei Fällen wurden in Abhängigkeit der zukünftigen Bebaubarkeit Nachleistungsver-

pflichtungen vereinbart. Die Vorsitzende stimmte darüber hinaus zwei Tauschgeschäften kleinerer Flächen in den Bezirken Altona und Wandsbek zu. Alle Flächentausche ermöglichen es der Freien und Hansestadt Hamburg, Planungen umzusetzen, z.B. den regelgerechten Ausbau von Straßen oder zur Nutzung als Ausgleichsflächen.

5. Grundstücksankäufe für den öffentlichen Bedarf oder als Perspektivflächen

	Nutzung	Beschlüsse des Plenums		Beschlüsse der Vorsitzenden		Gesamt Plenum und Vorsitzende	
		Euro	m ²	Euro	m ²	Euro	m ²
5.1	Perspektivflächen	193.926.395	297.749	22.808	60	193.949.203	297.809
5.2	Verkehrsflächen	2.762.306	7.135	808.345	1.870	3.570.651	9.005
5.3	Landschafts- und Naturschutz	1.979.503	281.135	126.903	31.866	2.106.406	313.001
5.4	Grünflächen	465.386	4.683	2.112	33	467.498	4.716
5.5	Hochwasserschutz	3.150.809	28.480	45.846	10.607	3.196.655	39.087
5.6	Ausgleichsflächen	458.125	58.734	7.587	2.174	465.712	60.908
5.7	Sonstige Flächen	2.297.922	13.081	157	34	2.298.079	13.115
	GESAMT	205.040.446	690.997	1.013.758	46.644	206.054.204	737.661

Das Plenum der Kommission stimmte 62 Vorlagen über den Erwerb von Grundstücken oder Arrondierungsflächen i.H.v. rd. 205 Mio. Euro für ca. 69 ha Fläche zu. Einige Beschlüsse umfassten die Befugnis zur Ausübung des gesetzlichen

Vorkaufsrechts, falls es zu keiner Einigung kommen würde. Ferner stimmte die Vorsitzende in 59 Fällen dem Erwerb von rd. 4,7 ha Flächen für ca. 1 Mio. Euro zu. Die Ankäufe sind im Folgenden nach ihren Nutzungsarten aufgeführt:

5.1 Perspektivflächen

5.1	Gesamt	Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
		193.926.395 Euro	297.749 m ²	22.808 Euro	60 m ²

Das Plenum stimmte in 16 Fällen dem strategischen Ankauf von Flächen, alternativ der Ausübung von Vorkaufsrechten, in einer Größe von rd. 30 ha und Kaufpreisen von ca. 194 Mio. Euro in allen Bezirken zu. Die Flächen dienen der Sicherung langfristig höherwertiger Nutzungen oder der Umsetzung bereits bestehender Planungen. Im Berichtsjahr betraf dies insbesondere Be-

schlüsse im Zusammenhang mit der Entwicklung der Science City Bahrenfeld, dem Magistralkonzept in Altona sowie der Nutzungsänderung im Umfeld der verlegten Wilhelmsburger Reichsstraße. Die Vorsitzende entschied in einem weiteren Fall über den Ankauf einer Perspektivfläche in Eimsbüttel für mögliche Infrastrukturmaßnahmen.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.2	Gesamt	2.762.306 Euro	7.135 m ²	808.345 Euro	1.870 m ²

Ferner beschloss das Plenum über 17 Ankaufsgeschäfte, alternativ über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, mit ca. 0,7 ha Fläche zu einem Preis von rd. 2,8 Mio. Euro in den Bezirken Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek und Bergedorf. Die Verwaltung wurde so ermächtigt, Flächen für Straßen- und Wegezwecke anzukaufen bzw. das Vorkaufsrecht auszuüben.

Die Vorsitzende stimmte in dieser Rubrik weiteren 42 Vorlagen mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,2 ha und einem Ankaufswert von rd. 0,8 Mio. Euro in allen Bezirken zu. Eine weitere Vorlage über 62 m² und einem Wert von 36.733 Euro hatte die einreichende Stelle vor Beschluss durch die Vorsitzende wieder zurückgenommen.

5.3 Landschafts- und Naturschutz

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.3	Gesamt	1.979.503 Euro	281.135 m ²	126.903 Euro	31.866 m ²

Das Plenum stimmte 14 Vorlagen zum Ankauf oder zur Ausübung des Vorkaufrechts von rd. 28 ha Fläche zu einem Wert von rd. 2 Mio. Euro für den Natur- und Landschaftsschutz in den Bezirken Altona, Wandsbek, Bergedorf und Harburg sowie in niedersächsischen Gebieten zu. Die Vorsitzende beschloss für die Bezirke Hamburg-

Mitte, Wandsbek, Bergedorf und Harburg neun Vorlagen für rd. 3 ha und 0,13 Mio. Euro. Eine weitere Vorlage hatte die Vorsitzende an das Plenum zur Entscheidung überwiesen, die Werte hierfür sind in die dortige Aufstellung eingeflossen.

5.4 Grünflächen

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.4	Gesamt	465.386 Euro	4.683 m ²	2.112 Euro	33 m ²

In zwei Fällen stimmte das Plenum dem Ankauf von Flächen zur Erweiterung bestehender Grünanlagen in den Bezirken Altona und Eimsbüttel zu einem Preis von rd. 0,5 Mio. Euro für 0,5 ha Flä-

che zu. Die Vorsitzende beschloss eine Vorlage für den Bezirk Eimsbüttel für ca. 0,003 ha Fläche und 0,002 Mio. Euro.

5.5 Hochwasserschutz

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.5	Gesamt	3.150.809 Euro	28.480 m ²	45.846 Euro	10.607 m ²

Das Plenum beschloss in neun Fällen den Ankauf, alternativ die Ausübung des Vorkaufsrechts, für rd. rd. 2,8 ha Fläche im Wert von ca. 3 Mio. Euro für den Hochwasserschutz in den Bezirken Hamburg-Mitte, Harburg und Bergedorf. Die

Werte enthalten z.T. sowohl Grundstücks- als auch Gebäudewerte. Die Vorsitzende stimmte drei Vorlagen in Bergedorf für rd. 1 ha Fläche zu einem Wert von 0,05 Mio. Euro zu.

5.6 Ausgleichsflächen

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.6	Gesamt	458.125 Euro	58.734 m ²	7.587 Euro	2.174 m ²

In einem Fall stimmte die Kommission dem Ankauf von Ausgleichsflächen im Bezirk Wandsbek zu einem Wert von rd. 0,5 Mio. Euro für 5,9 ha zu.

Die Vorsitzende beschloss eine Vorlage im Bezirk Harburg für rd. 0,2 ha Fläche zu einem Wert von 0,008 Mio. Euro.

5.7 Sonstige Flächen

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.7	Gesamt	2.297.922 Euro	13.081 m ²	157 Euro	34 m ²

Drei Beschlüsse des Plenums betrafen den Ankauf „Sonstiger Flächen“ für rd. 2,3 Mio. Euro und 13 ha. Die Ankäufe dienen in zwei Fällen der Erweiterung von Schulen in den Bezirken Eimsbüttel und Wandsbek und in einem Fall wasser-

wirtschaftlichen Maßnahmen im Bezirk Wandsbek. In zwei Fällen stimmte die Vorsitzende dem Ankauf von 0,003 ha Arrondierungsfläche für 0,0002 Mio. Euro im Bezirk Harburg zu.

6. Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten der Sozialer Erhaltungsverordnung sowie Ankauf für ein ABB-Wohnprojekt

		Anzahl	Euro	Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Sachstand
	Wandsbek	1	Zur Wahrung der Vertraulichkeit wird ein Gesamtpreis genannt.	111	5	Anstelle der Ausübung des Vorkaufsrechts wurde eine Abwendungsvereinbarung geschlossen.
	Hamburg-Mitte	1		1 Wohnprojekt		./.
6	Gesamt	2	12.610.000	112	5	4828 m²

Die Verwaltung legte einen Fall zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach der Sozialen Erhaltungsverordnung Eilbek aus dem Bezirk Wandsbek für 111 Wohneinheiten vor. Das Vorkaufsrecht musste im Ergebnis nicht genutzt werden, weil eine Abwendungsvereinbarung geschlossen werden konnte. Ein weiterer Beschluss betraf den

Ankauf eines bebauten und von einem Wohnprojekt genutzten Grundstücks im Bezirk Hamburg-Mitte. Der Ankauf sollte dem Ziel dienen, das Grundstück in eine städtische Immobilienverwaltungsgesellschaft einzubringen. Die Hamburgische Bürgerschaft hat der Einlage des Grundstücks im Dezember 2022 zugestimmt.

7. Ausübung von Wiederkaufsrechten

7.	Gesamt	627.414 Euro	3.797 m²
----	---------------	---------------------	----------------------------

Im Berichtsjahr beschloss die Kommission zur Vermeidung eines Fristablaufs vorsorglich einen Antrag auf Ausübung eines Wiederkaufsrechtes im Bezirk Hamburg-Nord. In zwei Fällen der Bezirke Hamburg-Mitte und Altona stimmte die

Kommission dem Verzicht auf Ausübung eines Wiederkaufsrechtes zu. Grund für die Nichtausübung des Wiederkaufsrechtes war, dass alle vertraglichen Pflichten aus dem jeweiligen Ursprungsvertrag erfüllt worden waren.

8. Festsetzung von Geldleistungen in Umlegungsverfahren

	Ausgaben	0 Euro	0
	Einnahmen	5.101.200 Euro	25.168 m ²
8.	Gesamt	5.101.200 Euro	25.168 m²

Im Berichtsjahr beschloss die Kommission auf Vorlage der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, WSB 3, Geldleistungen in Höhe

von rd. 5,1 Mio. Euro in Umlegungsverfahren zur Bereitstellung von Baugrundstücken sowie Erschließungs- und Ausgleichsflächen.

9. Zustimmung zur Weiterveräußerung

In drei Fällen stimmte die Kommission für Bodenordnung einer Weiterveräußerung ehemals städtischer Grundstücke in Harburg zu. In allen Fällen

handelte es sich um Privatpersonen, die ihr Einfamilien- oder Reihenhaus aus persönlichen Gründen weiterveräußern wollten.

10. Sonstige Vorlagen mit Zahlungspflichten

		Vertragsanpassungen mit Zahlungspflichten		
		Plenum	Vorsitzende	Gesamt
10.	Ausgaben	5.469.428 Euro	0 Euro	5.469.428 Euro
10.	Einnahmen	2.442.696 Euro	964 Euro	2.443.660 Euro

In fünf Fällen stimmte das Plenum Vertragsanpassungen mit finanziellen Auswirkungen im Bezirk Wandsbek sowie je einen weiteren Fall in den Bezirken Bergedorf und Harburg zu. Drei Fälle betrafen Verträge mit einem städtischen Wohnungsbauunternehmen, die wegen veränderter Baumassen bzw. geänderter Nutzergruppen angepasst wurden. In einem Fall führte dies zu Mehr- und in zwei Fällen zu Mindereinnahmen. Die weiteren vier Beschlüsse betrafen Einnahmen aus Nachleistungsverpflichtungen Privater

auf Grund geplanter höherer Bebauung ihrer ehemals städtischen Grundstücke. Die Vorsitzende stimmte in einem Fall der Pfandhaftentlassung einer kleinen Fläche zu.

Aus den übrigen sonstigen Vorlagen aus allen Bezirken ergaben sich keine Zahlungspflichten. Hier stimmte die Kommission veränderten Gesellschaftsstrukturen der Vertragspartner sowie modifizierten vertraglichen Regelungen, Zahlungsmodalitäten und Fristen zu. Ferner beschloss sie, bereits gefasste Ankaufs-, Verkaufs- oder An-

handgabeentschlüsse zu verlängern, fasste Preisentschlüsse für zu vergebende Einfamilienhausgrundstücke oder erhielt Sachstandsinformationen. Ferner nahm die Kommission u.a. den Jahresbericht der Kommission für Bodenordnung für das Jahr 2021 sowie die Quartalsberichte der Vorsitzenden zur Kenntnis.

Ferner nahm die Kommission den Jahresbericht der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft

GmbH & Co. KG (HIE) zur Kenntnis. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen hielt einen Vortrag über Fragen zum Erbaurecht.

Petition

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

Jahresberichte 2019 - 2022 im Vergleich					
Ziffer im Jahresbericht		2019 Werte in EUR	2020 Werte in EUR	2021 Werte in EUR	2022 Werte in EUR
1.1	Verkäufe für Geschosswohnungsbau	133.653.812	58.063.650	40.738.424	153.230.875
1.2	Verkäufe EFH-Grundstücke an Investoren/ Privat	1.936.200	9.659.514	152.000	0
1.2	Verkäufe an Erbbauberechtigte	9.173.000	3.450.700	1.042.536	378.367
1.3	Verkäufe Gewerbe- und Bürogrundstücke	71.797.815	78.385.584	107.620.824	44.727.349
1.4	Sonstige Verkäufe	4.747.776	1.065.083	8.749.687	6.095.322
∑	Zwischensumme Grundstücksverkäufe	221.308.603	150.624.531	158.303.471	204.431.913
2	Ablösung von Wiederkaufsrechten	0	126.200	0	0
	Bestellung/ Verlängerung von Erbbaurechten/ Einmalzahlungen	108.000	4.098.825	14.691.428	9.312.564
3	Bestellung/ Verlängerung von Erbbaurechten/ anfänglich laufender Erbbauzins p.a.	128.428	128.819	335.916	300.369
4.1	Grundstückstauschgeschäfte/ Einnahmen aus Veräußerung	1.805.939	1.861.500	73.262	0
10	Einnahmen Sonstiges	211.610	78.600	0	2.442.696
8	Umlegungsverfahren (BSW)/ Einnahmen	235.021	157.400	501.200	5.101.200
∑	EINNAHMEN Entscheidungen des Plenums gesamt	223.797.601	157.075.875	173.905.277	221.588.742
4.	Grundstückstauschgeschäfte/ Ausgaben für erworbene Grundstücke	2.233.239	792.500	10.696	0
5.1 u. 5.6	Ankäufe Perspektiv- und Ausgleichsflächen	10.657.800	3.978.495	31.935.068	194.384.520
5.2 - 5.5 und 5.7.	Ankäufe für öffentlichen Bedarf, tlw. alternativ Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts	9.447.319	9.388.777	11.631.648	10.655.926
6	Vorkaufsrecht gem. Sozialer Erhaltungsverordnung und für 2022 Ankauf für ABB-Projekt	43.903.000	58.818.000	69.078.000	12.610.000
7	Ausübung von Wiederkaufsrechten	9.359.422	0	0	627.414
8	Umlegungsverfahren (BSW)/ Ausgaben	494.951	340.500	58.000	0
10	Ausgaben Sonstiges	18.303	97.200	1.429.000	5.469.428
∑	AUSGABEN Entscheidungen des Plenums gesamt	76.114.034	73.415.472	114.142.412	223.747.288
∑	Entscheidungen des Plenums insgesamt (Einnahmen u. Ausgaben)	299.911.634	230.491.347	288.047.689	445.336.030
	Zustimmende Entscheidungen der Vorsitzenden				
	über Einnahmen	1.344.433	874.235	457.501	130.102
	über Ausgaben	1.667.693	1.391.324	1.150.685	1.049.236
∑	Entscheidungen der Vorsitzenden gesamt	3.012.126	2.265.559	1.608.186	1.179.338
∑	Entscheidungen Plenum und Vorsitzende gesamt	302.923.761	232.756.906	289.655.875	446.515.368