

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

BERICHT DER KOMMISSION FÜR BODENORDNUNG FÜR DAS JAHR 2020

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 Verlän-

gerung 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 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 drei, bzw. seit 23. Dezember 2020, 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

Am 23. Februar 2020 fanden die Wahlen zur Hamburgischen Bürgerschaft statt. Bis zur anschließenden Neuwahl der Kommissionsmitglieder führten die vorherigen Mitglieder nach § 1 Absatz 4 Gesetz über die Kommission für Bodenordnung ihr Amt fort, sodass die Beschlussfähigkeit jederzeit gegeben war. Im Juni 2020 beschloss die Bürgerschaft in dem „Gesetz zur Erleichterung der Gremienarbeit aus Anlass der COVID-19-Pandemie“, dass die Sitzungen der Kommission für Bodenordnung auch mittels Telefon- oder Videokonferenz stattfinden dürfen und Beschlüsse

außerhalb von Sitzungen im schriftlichen oder elektronischen Verfahren gefasst werden dürfen (Gesetz vom 26. Juni 2020; Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 380, 383). Ende Oktober beschloss die Bürgerschaft, die Deputationen abzuschaffen (Gesetz vom 3. November 2020; Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 559, 560). Dies hatte Folgen für die Kommission für Bodenordnung, da nach alter Rechtslage auch drei Deputierte der Kommission angehören mussten. Am 25. November 2020 wählte die Bürgerschaft acht Mitglieder und acht stellvertretende Mitglieder für die Kommission für Bodenordnung (Bürgerschaftsdrucksache 22/2163). Im Dezember 2020 beschloss die Bürgerschaft für die 22. Legislaturperiode, dass das oben bereits erwähnte Minderheitenvotum von drei auf zwei abgesenkt wird (Gesetz vom 18. Dezember 2020; Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 703).

Inhaltlich befasste sich die Kommission im Jahr 2020 mit insgesamt 417 Vorlagen der Verwaltung, von denen 4 von der Vorsitzenden an das Plenum überwiesen wurden:

	Sitzungen	Eingereichte Vorlagen	Einnahmen in Euro	Ausgaben in Euro	Finanzvolumen in Mio. Euro (Einnahmen + Ausgaben)
Plenum	31	290	157.075.875,26	69.117.471,75	226.193.347,01
Vorsitzende		127	874.235,36	1.391.324,00	2.265.559,36
Gesamt		417	157.950.110,62	70.508.795,75	228.458.906,37

Das Plenum der Kommission für Bodenordnung befasste sich in 31 Plenarsitzungen mit 290 Vorlagen. 41 dieser Tagesordnungspunkte waren zum Teil mehrfach vertagt worden, sodass 249 verschiedene Grundstücksgeschäfte behandelt wurden. Da die Verwaltung 12 Vorlagen zurückgezogen hatte, verblieben 237 Vorlagen zur Entscheidung. Hiervon hat die Kommission zwei Vorlagen abgelehnt, zwei an die Bürgerschaft zur Entscheidung überwiesen und im Übrigen zugestimmt oder zur Kenntnis genommen. Die Einnahmen und Ausgaben der vom Plenum gefassten Beschlüsse beziehen sich auf tatsächlich beschlossene Vorlagen und hatten ein Finanzvolumen von rd. 226 Mio. Euro, davon ca. 157 Mio. Euro für die Veräußerung von Grundstücken, die Bestellung von Erbbaurechten und Einnahmen aus Umlegungsverfahren sowie rund 69 Mio. Euro für Grundstücksankäufe, Ausgaben für

die Ausübung von Vorkaufsrechten und Umlegungen. Ferner hat die Kommission über 44 Anhandgaben von Grundstücken bzw. deren Verlängerungen entschieden, über die im Rahmen späterer Verkaufsvorlagen berichtet wird. Anhandgaben ermöglichen dem Investor, komplexe Planungen für ein Grundstück aufzunehmen, während es für ihn reserviert ist. Für die Anhandgaben wurden Anhandgabengelder gezahlt, die beim späteren Grundstücksgeschäft angerechnet werden und daher für das Jahr 2020 nicht von Bedeutung sind.

Darüber hinaus stimmte das Plenum in 7 Fällen dem Weiterverkauf ehemals städtischer Grundstücke zu, nahm 9 Berichte zur Kenntnis und befasste sich mit 31 sonstigen Vorlagen (z.B. Änderungsbeschlüsse, Festlegung von Preisbindungen, Sachstandsinformationen).

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 Kom-

mission für Bodenordnung Bericht erstattet, Beanstandungen ergaben sich nicht. Die Verwaltung reichte 127 Entscheidungen für die Vorsitzende ein, von denen sie 4 Vorlagen an das Plenum überwies und über 123 Vorlagen entschied. Die Vorlagen hatten ein Finanzvolumen von rd. 2,3 Mio. Euro, davon Verkäufe i.H.v. etwa 0,9 Mio. Euro, Ankäufe i.H.v. rd. 1,4 Mio. Euro, sowie Tausch von Flächen mit geringfügigen Ausgleichszahlungen, sodass die Kommission für Bodenordnung insgesamt über Vorlagen i.H.v. rd. 228 Mio. Euro entschieden hat. Im Einzelnen:

1. Grundstücksverkäufe und Anhandgaben

Die unterschiedlichen geplanten Nutzungsintentionen der Verkaufsvorlagen ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

	Nutzungsintention	Beschluss des Plenums	Beschluss der Vorsitzenden
1.1	Geschosswohnungsbau	58,1 Mio. Euro	./.
1.2	Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken an Investoren/Private	9,7 Mio. Euro	./.
	Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken an Erbbauberechtigte	3,5 Mio. Euro	0,5 Mio. Euro
1.3	Verkauf von Flächen für Gewerbe- und Büronutzung	78,4 Mio. Euro	./.
1.4.	Sonstiges (Ausgleichsflächen, Fiskuserbschaften, Arrondierungsflächen...)	1,1 Mio. Euro	0,3 Mio. Euro
	Gesamt	151 Mio. Euro	0,8 Mio. Euro

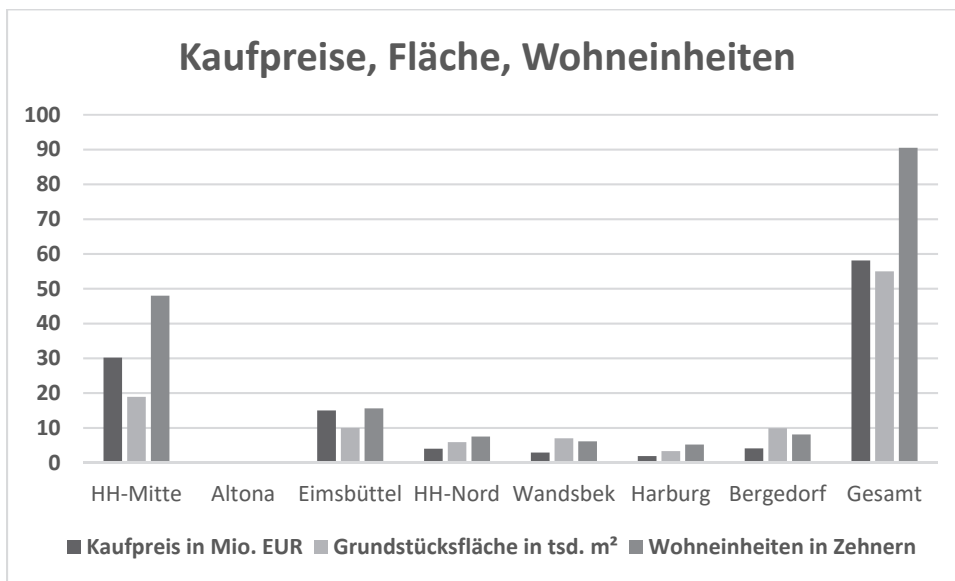
1.1 Grundstücksverkäufe für den Geschosswohnungsbau

Die Kommission stimmte in 11 Fällen dem Verkauf von Grundstücken für 902 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau auf rd. 5,5 ha Grundstücks-

flächen in sechs Bezirken zu. Die einzelnen Werte können der folgenden Tabelle und der sich daraus ergebenden grafischen Darstellung entnommen werden:

		Kaufpreise	Grundstücksfläche	Wohneinheiten
1.1	Hamburg-Mitte	30.240.971,31 Euro	18.900 m ²	477 WE
	Altona	0 Euro	0 m ²	0 WE
	Eimsbüttel	15.017.228,92 Euro	9.948 m ²	156 WE
	Hamburg-Nord	3.975.250,00 Euro	5.898 m ²	75 WE
	Wandsbek	2.870.000,00 Euro	7.067 m ²	61 WE
	Harburg	1.860.000,00 Euro	3.298 m ²	52 WE
	Bergedorf	4.100.200,00 Euro	9.892 m ²	81 WE*
	Gesamt	58.063.650,23 Euro	55.003 m²	902 WE

*) In den Zahlen für den Bezirk Bergedorf ist ein Projekt enthalten, das zusätzlich zum Geschosswohnungsbau 31 Wohneinheiten in Reihenhäuser realisiert.



368 Wohneinheiten werden in Streulagen, 534 Wohneinheiten in den Projektgebieten entstehen. Im Bezirk Hamburg-Mitte beschloss die Kommission über den Verkauf von insgesamt 242 Wohneinheiten in den von der Hafencity GmbH entwickelten Quartieren Baakenhafen und Elbbrücken. Neben Flächen für Büro, Gastronomie und Ausstellungen werden dort 61 Wohneinheiten für Baugemeinschaften (37 Eigentumswohnungen und 24 im geförderten Mietwohnungsbau) sowie weitere 53 öffentlich geförderte und 128 frei finanzierte Wohnungen entstehen. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen legte eine Verkaufsvorlage für ein Grundstück in einer Streulage im Bezirk Hamburg-Mitte vor. Hier stimmte die Kommission dem Verkauf eines Grundstücks zur Errichtung von 23 öffentlich geförderten Mietwohnungen für eine Baugemeinschaft zu.

In den Bezirken Wandsbek, Eimsbüttel und Hamburg-Nord waren die Projektgebiete Jenfelder-Au,

Sportplatzring und Schlicksweg mit insgesamt 292 Wohneinheiten betroffen.

Zwei Vorlagen i.H.v. rd. 8,6 Mio. Euro (15% der Gesamteinnahmen in dieser Rubrik) für 13.085 m² (24%) und für insgesamt 222 Wohneinheiten (25%) betrafen den Verkauf an städtische Unternehmen.

57% der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind für den Wohnungsbau im 1. und 2. Förderweg vorgesehen, 43% werden als freifinanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Wohnungsbau werden ca. 39% der Wohnungen in besonderen Wohnformen oder familiengerecht entstehen und sind für Senioren, Studenten, Jugendliche, dringlich Wohnungssuchende und junge Demenzkranke vorgesehen. Zudem sind rund 70 familienfreundliche Wohnungen mit 3–4 Zimmern geplant.

1.2 Grundstücksverkäufe für Einfamilienhausgrundstücke

		Verkauf neuer Bauplätze an Investoren/Einzelperson	
		Beschluss des Plenums	
1.2	Gesamt	9.659.513,63 Euro	16.906m²

Die Kommission beschloss über den Verkauf von Bauplätzen für Doppel- und Reihenhäuser an Investoren in den Bezirken Hamburg-Mitte und Harburg. Eine Vorlage betraf eine vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen betreute Fläche mit 8 Wohneinheiten auf einer rd. 1.500 m² großen Fläche im Bezirk Hamburg-Mitte. Eine weitere Vorlage bezog sich auf

ein von der IBA GmbH betreutes Projektgebiet mit 51 Wohneinheiten auf rd. 1,23 ha in Harburg. Außerdem beschloss die Kommission über den Verkauf von 2 Einfamilienhaus-Bauplätzen an private Einzelpersonen auf insgesamt 0,31 ha im Bezirk Wandsbek. Für diese Grundstücke hatte es keine Nachfrage im Einfamilienheim-Programm der Stadt gegeben.

Verkauf bestehender Erbbaurechtsgrundstücke an Erbbauberechtigte					
		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
1.2	Gesamt	3.450.700,00 Euro	7.380 m ²	548.300,- Euro	1.769 m ²

In fünf Bezirken (außer Eimsbüttel und Altona) beschloss das Plenum über den Verkauf von 12 mit Einfamilienhäusern bebauten Erbbaurechtsgrundstücken an die jetzigen Erbbauberechtigten mit einem Finanzvolumen von rd. 3,5 Mio. Euro

auf einer Fläche von rd. 0,7 ha. Ferner stimmte die Vorsitzende 4 Verkäufen an die Erbbauberechtigten im Bezirk Harburg i.H.v. rd. 0,5 Mio. Euro auf rd. 0,18 ha zu.

1.3 Grundstücksverkäufe für Arbeitsstätten (Büro und Gewerbe)

		Kaufpreise	Grundstücksfläche
	Hamburg-Mitte	72.678.611 Euro	5.756 m ²
	Hamburg-Nord	757.659 Euro	4.377 m ²
	Harburg	2.611.700 Euro	3.517 m ²
	Bergedorf	286.805 Euro	1.202 m ²
	Altona	1.184.510 Euro	1.057 m ²
	Eimsbüttel	866.300 Euro	910 m ²
1.3	Gesamt	78.385.584 Euro	16.819 m²

Die Kommission beschloss in 9 Fällen über Vorlagen zum Verkauf von Grundstücken für Büro und Gewerbe in allen Bezirken außer Wandsbek. Die Beschlüsse betrafen im Bezirk Hamburg-Mitte u.a. eine Vorlage der Hafencity GmbH für das Quartier Elbbrücken für Büro- und publikumsbezogene Nutzung, ferner Vorlagen des Landesbetrieb Immobilienmanagements und Grundvermögen für den Verkauf eines mit einem Büro- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in der Hamburger Innenstadt sowie eines Grundstücks

zur Bebauung mit einem Hotel und Bürohaus in der City-Süd. In Harburg bezogen sich die Vorlagen u.a. auf den Verkauf eines Grundstücks für den Bau eines Gesundheitszentrums in dem von der IBA GmbH betreuten Gebiet Neugraben-Fischbek sowie auf eine Vorlage des Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen für den Bau eines Polizeikommissariats und eines Jobcenters in Neugraben. Alle weiteren Vorlagen bezogen sich auf Streulagen.

1.4 Sonstige Verkäufe incl. Pachthofverkäufe

		Sonstige Verkäufe incl. Pachthofverkäufe			
		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
1.4	Gesamt	1.065.083 Euro	29.341 m ²	306.792,36 Euro	9.415 m ²

Das Plenum der Kommission beschloss in dieser Rubrik 14 Vorlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,9 ha und einem Finanzvolumen von rund 1,1 Mio. Euro in allen Bezirken außer Altona. Eine Vorlage bezog sich auf den Verkauf einer Hofstelle, die übrigen auf Arrondierungsflächen, die an angrenzende Grundstückseigentümer verkauft werden sollen.

Die Vorsitzende entschied darüber hinaus über den Verkauf von 17 kleineren Arrondierungsflächen, einer Ausgleichsfläche, sowie in drei Fällen über den Verkauf von Anteilen aus außerhamburger Fiskuserbschaften über rund 0,30 Mio. Euro für knapp 1 ha und überwies zwei weitere Vorlagen zur Entscheidung an das Plenum.

2. Ablösung von Wiederkaufsrechten

		Entschädigungszahlung	Grundstücksfläche
2	Hamburg-Nord	126.200,00 Euro	225 m ²

Die Kommission für Bodenordnung hat im Berichtsjahr der Ablösung eines Wiederkaufsrechts an einem Reihenmittelhaus im Bezirk Hamburg-Nord zugestimmt. Außerdem hat die Kommission eine Aktualisierung der Ablöseentgelte für Wie-

derkaufsrechte an bebauten Grundstücken beschlossen, deren Wohnungsbestand nach dem WEG vor einigen Jahren umgewandelt worden war. Dies betraf 12 Grundstücke in den Bezirken Eimsbüttel und Hamburg-Nord.

3. Bestellung und Verlängerung von Erbbaurechten

3.	Neue Erbbaurechte	5	Laufende Erbbauzinsen: 128.819,06 Euro p.a. Einmalentgelte: 4.098.825,00 Euro
3.	Verlängerungen	15	
3.	Änderungen/Erweiterungen	2	

Das Plenum der Kommission für Bodenordnung stimmte insgesamt 22 Erbbaurechtsbestellungen, deren Änderungen oder Verlängerungen zu: Fünf neu zu bestellende Erbbaurechte dienen der Errichtung von Gebäuden zur medizinischen Versorgung der Bevölkerung, zweier Kindertagesstätten, einer Jugendeinrichtung sowie eines Bürohauses in den Bezirken Altona, Hamburg-Nord und Hamburg-Mitte. Die Verlängerungen der Erbbaurechte betrafen 12 Einfamilienhausgrund-

stücke, ein Geschosswohnungsbaugrundstück und 2 Gewerbegrundstücke in allen Bezirken außer Wandsbek und Eimsbüttel. In zwei Fällen wurden die Erbbaurechtsverträge wegen veränderter Ausnutzung der Grundstücke angepasst. Die beschlossenen Einmalzahlungen betragen insgesamt knapp 4,1 Mio. Euro und die jährlichen anfänglichen laufenden Zahlungen knapp 129.000 Euro.

4. Tauschgeschäfte

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden		Gesamt
4.1	Verkäufe	1.861.500 Euro	215.138 m ²	15.143 Euro	41 m ²	1,88 Mio. Euro
4.2	Ankäufe	792.500 Euro	116.228 m ²	4.893 Euro	51 m ²	0,8 Mio. Euro

In drei Fällen tauschte die Verwaltung Grundstücksflächen gegen Wertausgleich mit Grundeigentümern. In der obigen Statistik sind die Tauschflächen als „Verkäufe“ und „Ankäufe“ dargestellt, da jeder Tausch einen Verkaufs- und

einen Ankaufsteil enthält. Die vom Plenum und der Vorsitzenden beschlossenen Tauschflächen betrafen insgesamt rd. 33 ha Grundstücksfläche mit Ausgaben i.H.v. rd. 0,8 Mio. Euro und Einnahmen von 1,88 Mio. Euro.

5. Grunderwerb

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden		Gesamt
5.1	Grunderwerb Perspektiv- flächen	3.978.495 Euro	44.237 m ²	./.		4 Mio. Euro
5.2	Grunderwerb öffentlicher Be- darf	9.388.777 Euro	484.466 m ²	1.386.431 Euro	37.946 m ²	10,8 Mio. Euro

5.1 Grunderwerb von Perspektivflächen

Die Kommission für Bodenordnung stimmte neun Vorlagen zum strategischen Ankauf von rd. 4,4 ha zu einem Kaufpreis von knapp 4 Mio. Euro zu. Der Ankauf der Flächen dient der Sicherung langfristig höherwertiger Nutzungen, der Nutzung als potenzielle Ausgleichs-, Naturschutz- oder Erschließungsflächen für zukünftige Baugebiete oder der Umsetzung von Planungen.

rd. 9,4 Mio. Euro. Die Verwaltung wurde so ermächtigt, Flächen für Straßenzwecke, als Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie zu Naturschutz- und Hochwasserschutzzwecken anzukaufen. Einige Beschlüsse umfassten die Befugnis zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, falls es zu keiner Einigung kommen würde. Die Vorsitzende hat im Berichtsjahr darüber hinaus über 82 Ankaufsfälle mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,8 ha und einem Ankaufswert von rd. 1,4 Mio. Euro entschieden.

5.2 Grunderwerb für den öffentlichen Bedarf

Ferner beschloss das Plenum über 27 Ankaufsgeschäfte mit ca. 48 ha Fläche zu einem Wert von

6. Grunderwerb in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung

6		Eingereichte/beschlossene Vorlagen	Davon ausgeübt	Kaufpreise laut Ursprungskaufvertrag aller eingereichten Fälle/ Wert der beschlossenen Vorlagen	Kaufpreise der tatsächlich ausgeübten Fälle	Wohneinheiten ausgeübter Vorkaufsrechte	Gewerbeeinheiten der ausgeübten Vorkaufsrechte
	Hamburg-Mitte	1/1	0	Zur Wahrung der Vertraulichkeit kann nur ein Gesamtpreis genannt werden. 58,8 Mio. Euro/1,1 ha			
	Altona	20/18	9				
	Eimsbüttel	1/1	0				
	Gesamt	22/20	9	54,5 Mio. Euro/1 ha	19.461.000 Euro	89	4

Insgesamt reichte die Verwaltung zu diesem Berichtspunkt 22 Vorlagen mit einem Finanzvolumen aus den ursprünglichen Kaufverträgen von rd. 58,8 Mio. Euro sowie 10.959 m² Grundstücksfläche ein. 20 Vorlagen betrafen den Bezirk Altona, je eine die Bezirke Hamburg-Mitte und Eimsbüttel. Der LIG nahm vor Beschlussfassung zwei Vorlagen zurück, sodass die Kommission über 20 Vorlagen entschied. In 5 Fällen, in denen der vereinbarte Kaufpreis erheblich vom Gutachtenwert der Immobilie abwich, stimmte die Kommission nur einer preislimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts zu. Das Finanzvolumen der Kommissionsbeschlüsse betrug nach allem rd. 54,5 Mio. Euro. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen teilte auf Wunsch der Kommission den Sachstand der Umsetzung zum Januar 2021 mit. Danach ist in einem Fall der Verkäufer auf Grund der preislimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückge-

treten und in 10 Fällen haben die Käufer nach Beschluss der Kommission Abwendungsvereinbarungen unterzeichnet, in 2 weiteren Fällen war die Abwendungserklärung bereits vor Beschluss der Kommission unterzeichnet worden (s.o.: Rücknahme vor Beschluss der Kommission). Die Stadt übte das Vorkaufrecht in 9 Fällen mit einem Wert von rd. 19,4 Mio. Euro für insgesamt 89 Wohneinheiten aus. In 3 Objekten befanden sich neben den Wohnungen außerdem insgesamt 4 Gewerbeflächen.

7. Ausübung von Wiederkaufsrechten

Im Berichtsjahr wurde kein Antrag auf Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorgelegt.

8. Entschädigungen/Kredithilfen

Im Berichtsjahr wurden keine Entschädigungszahlungen oder Kredithilfen beantragt.

9. Festsetzung von Geldleistungen in Umlegungsverfahren

9.	Ausgaben im Rahmen der Umlegungsverfahren	340.500 Euro
9.	Einnahmen im Rahmen der Umlegungsverfahren	157.400 Euro
	Gesamt	497.900 Euro

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Abteilung WSB 3, hat der Kommission für Bodenordnung im Berichtsjahr 2020 sechs Vorlagen zur Genehmigung der Geldleistungen vorgelegt:

- Im Umlegungsverfahren U 335 (B-Plan Finkenwerder 32) beschloss die Kommission für Bodenordnung Geldleistungen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) zu Gunsten dreier Grundstückeigentümer für die Übertragung ihres jeweiligen Eigentums an die Freie und Hansestadt Hamburg in Höhe von insgesamt 4.600 Euro. Gleichzeitig stimmte sie einer vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zu zahlenden Geldleistung für die Grundstückszuteilungen in Höhe von 4.600 Euro zu.
- Im Umlegungsverfahren U 353 (B-Plan Wilhelmsburg 97) beschloss die Kommission für Bodenordnung Geldleistungen zu Gunsten dreier Grundeigentümer für die Übertragung ihres jeweiligen Eigentums an die Freie und Hansestadt Hamburg bzw. zum Ausgleich einer Wertdifferenz der zugeteilten Grundstücke in Höhe von 277.900 Euro. Ferner stimmte sie einer vom LIG zu zahlenden Geldleistung für Grundstückszuteilungen in Höhe von 94.800 Euro zu.
- Im vereinfachten Umlegungsverfahren R 30009 (B-Plan Lokstedt 52/Eppendorf 9/Groß

Borstel 11) stimmte die Kommission für Bodenordnung einer von zwei Grundeigentümern an die BSW zu zahlenden Geldleistungen zum Ausgleich ihnen im Wege eines Flächentausches zuzuteilender Grundstücke in Höhe von 58.000 Euro zu. Gleichzeitig stimmte sie einer Geldleistung zugunsten des LIG für die Übertragung seines Eigentums in Höhe von 58.000 Euro zu.

Die zuvor unter den drei Spiegelpunkten genannten Geldleistungen sind in der vorherigen Tabelle gemäß ihrer Zahlungsrichtungen sowohl unter Einnahmen als auch unter Ausgaben jeweils summiert eingetragen.

10. Enteignungsanträge

Enteignungsanträge sind nach wie vor die Ausnahme und wurden auch im Berichtsjahr 2020 nicht gestellt.

11. Zustimmung zum Weiterverkauf

In 7 Fällen hat die Kommission für Bodenordnung einer Weiterveräußerung ehemals städtischer Grundstücke zugestimmt. In allen Fällen hatten die heutigen Eigentümer einen Anspruch auf Zustimmung zur Weiterveräußerung, da sie die Pflichten aus dem Ursprungskaufvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg auf den neuen Erwerber übertragen hatten.

12. Sonstige Vorlagen und Befassungen

Die Kommission für Bodenordnung befasste sich ferner mit 33 „Sonstigen Vorlagen“, von denen 3 finanzielle Auswirkungen hatten, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind.

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
12	Einnahmen und gegebenenfalls Fläche	78.600,00 Euro	Zahlungspflicht auf Grund einer Nachverdichtung	4.000,- Euro	16 m ²
12	Ausgaben und gegebenenfalls Fläche	97.200,00 Euro	Anpassungen des Kaufpreises	0,- Euro (unentgeltliche Rückübertragung)	65 m ²

Aus den übrigen 30 Vorlagen ergaben sich keine Zahlungspflichten. So beschloss die Kommission u.a. den Jahresbericht der Kommission für Bodenordnung für das Jahr 2019 und genehmigte die von der Vorsitzenden vorgelegten Quartalsberichte über die von ihr getroffenen Beschlüsse. Ferner nahm die Kommission Berichte über die von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in 2019 bereitgestellten Grundstücke für Baugemeinschaften sowie von der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG (HIE) über die von ihr vermarkteten Gewerbegrundstücke zur Kenntnis.

Die IBA GmbH erstattete zwei Berichte über die Umsetzung wohnungspolitischer Vorgaben in den von ihr betreuten Projektgebieten Fischbeker Reethen in Neugraben-Fischbek sowie dem Spreehafenviertel, dem Elbinselquartier und dem Wilhelmsburger Rathausviertel. Ferner stimmte die Kommission der von der IBA GmbH beantragten Festlegung der Preisbindung in einzelnen Baufeldern in den Projektgebieten Fischbeker Heidbrook, Fischbeker Reethen und Vogelkamp zu. Weitere Vorlagen der IBA GmbH, der Haf-

City GmbH und des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen betrafen Zustimmungen zu Änderungen bereits beschlossener Vorlagen. Außerdem berichtete der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen über den Umsetzungsstand bereits von der Kommission für Bodenordnung beschlossener Vorhaben. Darüber hinaus erwirkte er einen Beschluss für eine Preisfestsetzung für die Vergabe von Eigenheimbauplätzen im Bezirk Hamburg-Mitte und in einer weiteren Vorlage stimmte die Kommission einem Antrag zu, die Ablöseentgelte für Wiederkaufsrechte zu aktualisieren (s.o. Ziff. 2).

Die von der Vorsitzenden beschlossenen „Sonstigen Vorlagen“ betrafen Änderungen bestehender Beschlüsse bezüglich des Kaufpreises, der Änderung der Rechtsform des Käufers, der Änderung des Käufernamens oder um Fristverlängerungen.

Petition

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

Jahresberichte 2017 - 2020 im Vergleich				
	2017 Werte in EUR	2018 Werte in EUR	2019 Werte in EUR	2020 Werte in EUR
1. Grundstücksverkäufe	289.602.073,41	227.480.382,05	**	**
1.1 Verkäufe Grundstücke für Geschosswohnungsbau			133.653.811,85	58.063.650,23
1.2 Verkäufe EFH-Grundstücke an Investoren			1.936.200,00	9.659.513,63
an Erbbauberechtigte			9.173.000,00	3.450.700,00
1.3 Verkäufe Gewerbe- und Bürogrundstücke			71.797.815,00	78.385.584,34
1.4 Verkäufe Arrondierungsflächen, sonstige Flächen, Pachthofflächen			4.747.776,00	1.065.083,00
2. Ablösung von Wiederkaufsrechten	2.414.700,00	15.491.067,00	0,00	126.200,00
3. Bestellung/Verlängerung von Erbbaurechten - Einmalzahlungen	18.168.938,00	4.336.700,00	108.000,00	4.098.825,00
- anfänglich laufender Erbbauzins p.a.	2.731.774,00	610.840,00	128.428,12	128.819,06
4.1 Grundstückstauschgeschäfte - Wert der veräußerten Grundstücke	1.154.505,00	1.512.715,00	1.805.939,03	1.861.500,00
12. Einnahmen Sonstiges***			211.610,34	78.600,00
9. Umlegungsverfahren (BSW) Einnahmen****			235.021,26	157.400,00
EINNAHMEN Entscheidungen des Plenums gesamt	314.071.990,41	249.431.704,05	223.797.601,60	157.075.875,26
4.2 Grundstückstauschgeschäfte - Wert der erworbenen Grundstücke	427.800,00	4.623.358,00	2.233.238,95	792.500,00
5.1 Ankäufe Perspektivflächen	10.921.580,00	6.756.622,10	10.657.800,00	3.978.495,00
5.2 Ankäufe für öffentlichen Bedarf, tw. alternativ Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts	3.788.553,22	11.987.448,03	9.447.319,01	9.388.776,75
6. Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gem. Sozialer Erhaltungsverordnung	0,00	52.275.000,00	43.903.000,00	54.520.000,00
7. Ausübung von Wiederkaufsrechten	0,00	2.873.151,60	9.359.422,00	0,00
8. Entschädigungen / Kredite	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Umlegungsverfahren (BSW) Ausgaben****	24.678.828,92	392.400,00	494.950,69	340.500,00
12. Ausgaben Sonstiges***			18.302,91	97.200,00
AUSGABEN Entscheidungen des Plenums gesamt	39.816.762,14	78.907.979,73	76.114.033,56	69.117.471,75
Entscheidungen des Plenums insgesamt	353.888.752,55	328.339.683,78	299.911.635,16	226.193.347,01
Entscheidungen der Vorsitzenden				
über Einnahmen	****	****	1.344.433,41	874.235,36
über Ausgaben	****	****	1.667.693,01	1.391.324,00
Entscheidungen der Vorsitzenden gesamt	4.084.066,52	3.593.052,98	3.012.126,42	2.265.559,36
Entscheidungen Plenum + Vorsitzende gesamt	357.972.819,07	331.932.736,76	302.923.761,58	228.458.906,37

* 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)