

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Bericht der Kommission für Bodenordnung über ihre Tätigkeit im Jahr 2023

Vorwort

Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit der Kommission für Bodenordnung

Die Kommission für Bodenordnung hat nach §2 Absatz 8 des Gesetzes über die Kommission für Bodenordnung vom 29. April 1997 (HmbGVBl. S. 131), zuletzt geändert am 18. Dezember 2020 (HmbGVBl. S. 703) 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 gehören.¹⁾
- 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.

¹⁾ Am 26. April 2023 trat das Zweiundzwanzigste Gesetz zur Änderung der Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 20. April 2023 in Kraft, nach dem das Eigentum an Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, grundsätzlich nicht an andere übertragen werden soll (HmbGVBl. S. 169), es sei denn sie sind gesetzlich oder aufgrund eines Beschlusses der Bürgerschaft zugelassen. Ausnahmetatbestände sollen überdies gesetzlich geregelt werden. Der Bürgerschaft liegt zur Beschlussfassung eine Änderung der Landeshaushaltsordnung (LHO) vor, in welcher die nach Artikel 72 Absatz 6 Hamburgische Verfassung vorgesehenen möglichen Ausnahmetatbestände gesetzlich erfasst werden sollen. Im Berichtsjahr 2023 war diese Änderung der LHO noch nicht beschlossen, so dass die Kommission Verkaufsbeschlüssen für (Teil-)Wohnungsbauflächen, die zu den Ausnahmetatbeständen zählen könnten, unter der Bedingung zustimmte, dass dies zu einem späteren Zeitpunkt gesetzlich zulässig wäre. Entsprechende Verträge wurden mit einem Rücktrittsvorbehalt versehen.

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 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).

Die von der Kommission (Plenum und Vorsitzende) beschlossenen Einnahmen sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr von 221.718.844 Euro auf 41.217.113 Euro gesunken. Die zustimmenden Beschlüsse zu Einnahmen im Berichtsjahr generierten sich u.a. aus dem Verkauf von Gewerbeflächen, davon überwiegend an die Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) im Rahmen der HIE-Tranche 2b i.H.v. rd. 22,9 Mio. Euro. Die Beschlüsse zu Verkäufen sonstiger Flächen, z.B. Arrondierungs- und Pachtthofflächen betragen rd. 4 Mio. Euro. Im Geschosswohnungsbau ent-

schied das Plenum über drei Vergaben von Erbbaurechten mit insgesamt 88 Wohneinheiten, deren Werte für ein Einmalentgelt bzw. Rentenbarwerte zusammen rd. 3,8 Mio. Euro betragen. Für die Verlängerung bestehender Erbbaurechte für den Gemeinbedarf sowie für Einfamilienhausgrundstücke betragen die Einmalentgelte sowie Rentenbarwerte insgesamt rd. 2,5 Mio. Euro. Ein Grund für den starken Rückgang der Einnahmen liegt in den Auswirkungen der geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie Zinserhöhungen, die das Transaktionsgeschehen gehemmt haben. Dementsprechend war die Begründung in 14 von 19 Anträgen zur Verlängerung von Anhandgaben, dass die Anhandnehmer die Projekte auf Grund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht wie geplant umsetzen konnten und ein Kauf bzw. ein Erbbaurecht noch nicht realisierbar sei. Ein weiterer Grund für sinkende Einnahmen ist, dass viele Flächen städtischer Projektgebiete bereits vermarktet wurden und neue Projektgebiete erst nach Abschluss der Planungs- in die Vermarktungsphase eintreten werden.

Die vom Plenum und der Vorsitzenden beschlossenen Ausgaben sind von 224.796.524 Euro im Vorjahr auf 167.038.729 im Berichtsjahr gesunken. Die Beschlüsse des Plenums zu Ausgaben betreffen überwiegend den Ankauf von Perspektiv- und Ausgleichsflächen i.H.v. rd. 115.352.918 Euro (Vorjahr: 194.384.520 Euro) für rd. 27 ha (Vorjahr rd. 36 ha) und bewegen sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Ein Grund für die hohen Ankaufswerte sind die zustimmenden Beschlüsse zum Ankauf bebauter Grundstücke für die Entwicklung der Science City Hamburg in Bahrenfeld und das Magistralenkonzept in Altona. Weitere Zustimmungen zum Ankauf von Flächen, alternativ zur Ausübung des Vorkaufsrechts betrafen Flächen für den öffentlichen Bedarf (Verkehrsflächen, Naturschutz, Grünanlagen, Hochwasserschutzflächen) und beliefen sich mit rd. 47 Mio. Euro auf mehr als das Vierfache der vergangenen Jahre (vgl. Anlage Gesamtzahlen 2020–2023. Im Vorjahr rd. 10,7 Mio. Euro).

Allgemeines aus dem Berichtsjahr

	Sitzungen	Eingereichte Vorlagen	Einnahmen in Euro	Ausgaben in Euro	Finanzvolumen in Euro
Plenum	26	220	40.781.256	165.317.602	206.098.858
Vorsitzende	–	116	435.857	1.721.127	2.156.984
Gesamt	26	336	41.217.113	167.038.729	208.255.842

Im Berichtsjahr fanden 26 Sitzungen statt, in denen sich das Plenum der Kommission für Bodenordnung mit 220 Vorgängen befasste. Das Plenum stimmte 179 Vorlagen zu, nahm neun Berichte zur Kenntnis und lehnte zwei Vorlagen ab. Weitere 22 Befassungen bezogen sich auf Vorgänge, die i.d.R. einmal, in drei Fällen zweimal und in einem Fall fünfmal vertagt worden waren. Weitere acht Vorlagen nahm die Verwaltung vor einer Beschlussfassung zurück. Die Einnahmen und Ausgaben der vom Plenum gefassten Beschlüsse beziehen sich auf tatsächlich beschlossene Vorlagen und hatten ein Finanzvolumen von rd. 206 Mio. Euro (Vorjahr rd. 445 Mio. Euro), davon ca. 41 Mio. Einnahmen (Vorjahr ca. 222 Mio. Euro) für die Veräußerung von Grundstücken, die Bestellung oder Verlängerung von Erbbaurechten sowie für Geldleistungen in einem Umliegungsverfahren. Rund 165 Mio. Euro Ausgaben (Vorjahr 224 Mio. Euro) betrafen Grundstücksankäufe, Ausgaben im Rahmen eines Umliegungsverfahrens, die Ausübung von Vorkauf- und Wiederkaufsrechten sowie Zahlungspflichten aus Vertragsanpassungen. Über die vom Plenum beschlossenen Anhandgaben von Grundstücken bzw. deren Verlängerungen wird im Rahmen späterer Verkaufs- oder Erbbaurechtsbeschlüsse berichtet werden. 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 in die Berichterstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs- bzw. Erbbaurechtsbeschlusses ein. Vorgänge, die keine Zahlungspflichten auslösten, waren im Wesentlichen Berichte der Verwaltung, Sachstandsinformationen, Änderungen von Beschlüssen oder Fristen sowie Zustimmungen

zu Weiterveräußerungen 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 116 Vorlagen für die Vorsitzende ein, von denen sie eine wieder zurücknahm. Von den übrigen 115 Vorlagen lehnte die Vorsitzende zwei Vorlagen ab und überwies eine Vorlage an das Plenum. Die beschlossenen Vorlagen betrafen rd. 25 ha und hatten ein Finanzvolumen von ca. 2,1 Mio. Euro, davon Verkäufe i.H.v. 0,4 Mio. Euro, Ankäufe i.H.v. ca. 1,7 Mio. Euro. Insgesamt beschloss die Kommission für Bodenordnung (Plenum und Vorsitzende) über Vorlagen i.H.v. insgesamt rd. 208 Mio. Euro. Im Einzelnen:

1. **Grundstücksverkäufe und Anhandgaben**

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

	Nutzungsintention	Beschluss Plenum	Beschluss Vorsitzende
1.1	Geschosswohnungsbau	0 Euro	0 Euro
1.2	Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken	339.438 Euro	0 Euro
1.3	Verkauf von Gewerbeflächen	25.664.200 Euro	31.823 Euro
1.4.	Verkauf sonstiger Flächen (Arrondierung, Pachthof, Fiskuserbschaft)	4.003.779 Euro	389.834 Euro
	Gesamt	30.007.417 Euro	421.657 Euro

1.1 Grundstücksverkäufe für den Geschosswohnungsbau

Im Berichtsjahr wurde kein Grundstück für den Geschosswohnungsbau verkauft. Für den Bezirk Bergedorf beschloss die Kommission vor der Verfassungsänderung die Anhandgabe für den Verkauf im Geschosswohnungsbau. Im Bezirk Hamburg-Mitte stimmte sie nach der Verfassungsänderung der Anhandgabe zum Verkauf im Geschosswohnungsbau für eine Baugemeinschaft zu, nachdem die Anhandgabe in den vergangenen Jahren bereits mehrfach verlängert und nunmehr aktualisiert worden war. Die Anhandgabe wurde unter dem Vorbehalt beschlossen, dass im Kaufvertrag gegebenenfalls ein befristetes Rück-

trittsrecht der Stadt vereinbart wird, sofern die Landeshaushaltsordnung den Verkauf nicht als Ausnahme zulässt.

1.2 Grundstücksverkäufe für Einfamilienhausgrundstücke

1.2	Gesamt	339.438 Euro	746 m ²
-----	--------	--------------	--------------------

In dem IBA-Projektgebiet Neugraben-Fischbek wurde ein Beschluss aus dem Jahr 2021 für den Verkauf eines Einfamilienhausgrundstücks vorbehaltlich der rechtlichen Zulässigkeit erneuert. Der Wert des ursprünglichen Beschlusses war auch in den Jahresbericht 2021 eingeflossen. Anhandgaben wurden nicht beantragt.

1.3 Grundstücksverkäufe für Gewerbe- und Büronutzung

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
		Kaufpreis	Fläche	Kaufpreis	Fläche
	Hamburg-Mitte	25.664.200 Euro*	24.138 m ²	20.000 Euro	40 m ²
	Eimsbüttel		10.891 m ²	–	–
	Wandsbek		9.765 m ²	–	–
	Bergedorf		1.779 m ²	–	–
	Harburg		7.253 m ²	–	–
	Außerhamburgisches Gebiet	–	–	11.823 Euro	36.947 m ²
1.3	Gesamt	25.664.200 Euro	53.826 m²	31.823 Euro	36.987 m²

* Da pro Bezirk jeweils ein Beschluss gefasst wurde, werden die Kaufpreise aus Gründen der Vertraulichkeit in einer Summe ausgewiesen.

Die Kommission stimmte fünf Vorlagen zum Verkauf von Gewerbeflächen mit einer Größe von rd. 5,4 ha zu einem Preis von rund 25,7 Mio. Euro in den Bezirken Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Wandsbek, Bergedorf und Harburg zu. Vier Beschlüsse mit einer Gesamtfläche von 44.061 m² in den Bezirken Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Bergedorf und Harburg ergingen zugunsten der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) im Rahmen der HIE-Tranche 2b. Ein Beschluss betraf einen Wirtschaftsförderungsfall im Bezirk

Wandsbek, um einen bestehenden Gewerbebetrieb erweitern zu können.

Die Vorsitzende stimmte in zwei Fällen dem Verkauf einer rd. 40 m² großen Arrondierungsfläche in Hamburg-Mitte für 20.000 Euro sowie einer der Entwässerung landwirtschaftlicher Flächen dienenden außerhamburgischen Fläche von rd. 3,7 ha für knapp 12.000 Euro zu. Eine Anhandgabe für den Verkauf einer Gewerbefläche wurde im Berichtsjahr nicht beantragt.

1.4 Sonstige Verkäufe

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
		Kaufpreis	Fläche	Kaufpreis	Fläche
1.4	Gesamt	4.003.779 Euro	31.471 m ²	389.834 Euro	77.475 m ²

Das Plenum der Kommission beschloss in dieser Rubrik 16 Vorlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,1 ha und einem Finanzvolumen von rd. 4 Mio. Euro in allen Bezirken sowie einem außerhamburgischen Gebiet. Sofern Arrondierungsflächen von Wohngrundstücken nach der Verfassungsänderung verkauft wurden, ergingen die Beschlüsse unter dem Vorbehalt, dass die Veräußerung nach der geplanten Gesetzesänderung über die Ausnahmetatbestände zum Veräußerungsverbot von Wohngrundstücken zulässig sein werden.

Im Einzelnen: Sieben Flächen dienen der Arrondierung angrenzender Wohngrundstücke in den Bezirken Altona, Hamburg-Nord, Wandsbek und Bergedorf. Drei Flächen dienen der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe in Eimsbüttel und Hamburg-Nord, eine weitere der Arrondierung einer bereits übertragenen HIE-Fläche in Altona. Drei Flächen werden für den Erweiterungsbedarf der Deutschen Bahn AG in Hamburg-Mitte und Harburg benötigt. Ein Fall betraf den Verkauf einer Pachthoffläche in Bergedorf an den vorherigen Pächter. Ein Beschluss erging im Zusammenhang mit einer Teilungsversteigerung im Rahmen einer Fiskuserschaffung außerhalb Hamburgs. In zwei Fällen beschloss das Plenum die Anhandgabe zum Verkauf von Grundstücken, davon in einem Fall in Hamburg-Mitte für eine geplante Kindertageseinrichtung in einem Wilhelmsburger Projektgebiet der IBA HAMBURG GMBH, in einem weiteren Fall für ein vom Rahmenplan Zentrum Wandsbek betroffenes Gebiet.

Die Vorsitzende stimmte in 23 Fällen dem Verkauf von ca. 7,7 ha Arrondierungsflächen für rd. 0,4 Mio. Euro in allen Bezirken außer Eimsbüttel sowie außerhamburgischen Flächen aus Fiskuserschaffungen zu. Die außerhamburgischen Flächen betrafen rd. 1,7 ha in mehreren Bundesländern, weitere 4,7 ha Hamburger Flächen sollen dem Bau von Verbindungsgewässern dienen,

0,9 ha sind zum Ausgleich für landwirtschaftliche Flächenverluste anlässlich des Baus der Umgehungsstraße Finkenwerder vorgesehen, die übrigen Flächen sollen der Arrondierung von Wohn- oder Gewerbegrundstücken dienen und wurden, sofern erforderlich, unter der Bedingung der rechtlichen Zulässigkeit beschlossen.

2. Ablösung von Wiederkaufsrechten

Anträge auf Ablösung von Wiederkaufsrechten wurden im Berichtsjahr nicht gestellt.

3. Bestellung und Verlängerung von Erbbaurechten

Die Kommission stimmte der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht im Geschosswohnungsbau in drei Fällen, der Verlängerung bestehender Erbbaurechte für Einfamilienhausgrundstücke in sieben Fällen sowie der Verlängerung bestehender Erbbaurechte für Flächen des Gemeinbedarfs in sechs Fällen zu. Einige Erbbaurechtsnehmer entschieden sich für die Zahlung eines Einmalentgelts für die gesamte Laufzeit zu Beginn des Erbbaurechts, andere wählten jährliche Zahlungen. In der Vergangenheit waren im letzteren Fall lediglich die Werte der ersten Jahresrate in den Jahresbericht eingeflossen, zukünftig werden die finanzmathematisch ermittelten Rentenbarwerte ausgewiesen. Grund ist, dass nach der Verfassungsänderung im April 2023 vermehrt Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden und der Rentenbarwert den Wert der Entscheidung zutreffender abbildet. Der Rentenbarwert ist abhängig von der Laufzeit des Erbbaurechts, der Höhe des Erbbauzinses sowie dem kalkulatorischen Zins als Abzinsungsfaktor. Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Berichten der Vorjahre werden die anfänglichen Jahresraten bei laufenden Erbbaurechten nachrichtlich ausgewiesen.

Die geplanten Nutzungen ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

	Nutzungs- intention des Erbbaurechts	Einmalentgelt	Rentenbarwert bei laufendem Erbbauzins	Nachrichtlich: Anfänglicher Erbbauzins p.a. im ersten Jahr der Verlängerung
3.1	Geschoss- wohnungsbau	943.603 Euro	2.857.719 Euro	48.025 Euro
3.2	Gewerbe	–	–	–
3.3	Gemeinbedarf	50.000 Euro	1.320.616 Euro	43.606 Euro
3.4	Einfamilienhaus- grundstück	327.827 Euro	802.374 Euro	26.621 Euro
	GESAMT	1.321.430 Euro	4.980.709 Euro	118.252 Euro
Gesamt Einmal- entgelt und Renten- barwert		6.302.139 Euro		

3.1 Erbbaurechte im Geschosswohnungsbau

		Einmalentgelt	Rentenbarwert der jährlichen Zahlungen	Nachrichtlich: Erbbauzins p.a. im ersten Jahr der Ver- längerung	Grund- stücks- größe	Wohnein- heiten/ davon öffentlich gefördert
	Altona	Aus Gründen der Vertraulichkeit werden die Daten für die drei Bezirke gemeinsam ausgewiesen				
	HH-Nord					
	Bergedorf					
3.1	Gesamt	943.603 Euro	2.857.719 Euro	<i>48.025 Euro</i>	5.074 m²	88/88

Die Kommission beschloss in den Bezirken Altona, Hamburg-Nord und Bergedorf über je eine Vergabe im Erbbaurecht im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. 50 Wohneinheiten werden von zwei städtischen Unternehmen, 38 Wohneinheiten von einer Baugemeinschaft als Kleingewossenschaft errichtet. Es ergibt sich folgende Beschlusslage:

- 100% der Wohnungen (88 von 88 WE) sind öffentlich geförderte Mietwohnungen,
- 43% der Wohnungen (38 von 88 WE) sind einer Baugemeinschaft vorbehalten,
- 57% der Wohnungen (50 von 88 WE) werden von städtischen Unternehmen erworben.

Anträge zur Verlängerung bestehender Erbbaurechte lagen im Berichtsjahr nicht vor, einer Vorlage zur Anhandgabe eines Erbbaurechts im Geschosswohnungsbau in einem Projektgebiet der IBA Hamburg GmbH in Hamburg-Mitte stimmte die Kommission zu.

3.2 Erbbaurechten für Gewerbegrundstücke

Es wurden keine Vergaben von Grundstücken im Erbbaurecht für gewerbliche Zwecke beantragt. In den Bezirken Hamburg-Nord und Harburg stimmte die Kommission der Anhandgabe zweier gewerblicher Grundstücke im Erbbaurecht zu.

3.3 Erbbaurechte für den Gemeinbedarf

In dieser Rubrik wurden keine Anträge zur Bestellung oder Anhandgabe neuer Erbbaurechte gestellt, jedoch insgesamt sechs Erbbaurechte verlängert: In fünf Fällen stimmte die Kommission der Verlängerung bestehender Erbbaurechte für Kindertagesstätten zu. Je eine Verlängerung in den Bezirken Hamburg-Mitte und Altona erfolgte auf Grund eines Haushaltsbeschlusses der Hamburgischen Bürgerschaft unentgeltlich, drei Fälle in Bergedorf und Harburg entgeltlich. In einem weiteren Fall beschloss sie die Verlängerung eines Erbbaurechts für ein Veranstaltungsbäude in Wandsbek.

		Einmalentgelt	Rentenbarwert der jährlichen Zahlungen	Nachrichtlich: Erbbauzins p.a. im ersten Jahr der Verlängerung	Grundstücks- größe
	HH-Mitte	0 Euro	–	–	4.978 m ²
	Altona	0 Euro	–	–	2.684 m ²
	Bergedorf	–	643.021 Euro	18.510 Euro	6.058 m ²
	Wandsbek	50.000 Euro	–	–	2.106 m ²
	Harburg	–	677.595 Euro	25.096 Euro	8.301 m ²
3.3	Gesamt	50.000 Euro	1.320.616 Euro	43.606 Euro	24.127 m²

3.4 Erbbaurechte für Einfamilienhausgrundstücke

		Einmalentgelt	Rentenbarwert der jährlichen Zahlungen	Nachrichtlich: Erbbauzins p.a. im ersten Jahr der Verlängerung	Grundstücks- größe
	HH-Nord	327.827 Euro	434.881 Euro	12.522 Euro	2.978 m ²
	Bergedorf	–	223.500 Euro	7.815 Euro	1.528 m ²
	Harburg	–	143.993 Euro	6.284 Euro	1.024 m ²
3.4	Gesamt	327.827 Euro	802.374 Euro	26.621 Euro	5.530 m²

Es wurde kein neues Erbbaurecht im Einfamilienhausbereich beantragt, in sieben Fällen stimmte die Kommission der Verlängerung bestehender

Erbbaurechte in Hamburg-Nord, Bergedorf und Harburg mit verschiedenen Laufzeiten zu.

4. Tauschgeschäfte

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden		Gesamt Plenum und Vorsitzende	
		Euro	m ²	Euro	m ²	Euro	m ²
4.1	Verkäufe	4.390.000	1.320	14.200	55	4.404.200	1.375
4.2	Ankäufe	2.612.000	5.433	163	0,23	2.612.163	5.433
	Gesamt	7.002.000	6.753	14.363	55	7.016.363	6.808

Das Plenum beschloss vor der Verfassungsänderung einen Grundstückstausch für eine Fläche von insgesamt rd. 0,7 ha in Wandsbek. Dadurch können im Geschosswohnungsbau 61 Wohneinheiten, davon 19 öffentlich gefördert, geschaffen werden. In der obigen Statistik sind die Tauschflächen als „Verkäufe“ und „Ankäufe“ dargestellt, da jeder Tausch einen Verkaufs- und einen An-

kaufsteil enthält. Die Vorsitzende stimmte einem Tauschgeschäft kleinerer Flächen in Eimsbüttel zu und verlängerte die Beschlüsse von vier zuvor beschlossenen Tauschgeschäften. Alle Flächen-tausche ermöglichen es der Freien und Hansestadt Hamburg, Planungen umzusetzen, z.B. den regelgerechten Ausbau von Straßen.

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	114.965.707	223.365	13.320	37	114.979.027	223.402
5.2	Verkehrsflächen	2.638.215	13.156	917.935	2.011	3.556.150	15.167
5.3	Land-schafts- und Naturschutz	1.745.860	285.387	501.762	106.131	2.247.622	391.518
5.4	Grünflächen	67.322	12.421	128.623	2.265	195.945	14.686
5.5	Hochwas-serschutz	4.065.476	16.320	97.285	20.897	4.162.761	37.217
5.6	Augleichsflächen	387.211	46.372	14.328	4.089	401.539	50.461
5.7	Sonstige Flächen	38.711.561	127.486	47.711	165	38.759.272	127.651
	GESAMT	162.581.352	724.507	1.720.964	135.595	164.302.316	860.102

Das Plenum der Kommission stimmte 70 Vorlagen über den Erwerb von Grundstücken oder Arrondierungsflächen i. H. v. rd. 163 Mio. Euro für ca. 72 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 84 Fällen dem Erwerb von rd. 13,6 ha Flächen für ca. 1,7 Mio. Euro zu. Die Ankäufe sind im Folgenden nach ihren Nutzungsarten aufgeführt:

5.1 Perspektivflächen

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.1	Gesamt	114.965.707 Euro	223.365 m ²	13.320 Euro	37 m ²

Das Plenum stimmte in 12 Fällen dem strategischen Ankauf von Flächen, alternativ der Ausübung von Vorkaufsrechten, in einer Größe von rd. 22 ha und Kaufpreisen von ca. 115 Mio. Euro in den Bezirken Eimsbüttel, Altona, Hamburg-Nord, Bergedorf und Harburg zu. Die Flächen dienen der Sicherung langfristig höherwertiger Nutzungen oder der Umsetzung bereits bestehender Planungen. Fünf dieser Beschlüsse ergingen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Science City Bahrenfeld sowie dem Magistralenkonzept in

Altona, ein Beschluss betraf eine in Eimsbüttel für Kleingartenparzellen benötigte Flächen, drei Beschlüsse betrafen die Entwicklung des F&I-Parks in Bergedorf. Zwei Vorlagen im Bezirk Harburg betrafen große Betriebsflächen, die hohes Entwicklungspotenzial haben. Ein Beschluss betraf eine Fläche im Bezirk Hamburg-Nord mit potenziell höherer Nutzungsmöglichkeit.

Die Vorsitzende entschied in einem weiteren Fall über den Ankauf einer Perspektivfläche in Altona für mögliche Infrastrukturmaßnahmen.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.2	Gesamt	2.638.215 Euro	13.156 m ²	917.935 Euro	2.011 m ²

Das Plenum beschloss in dieser Rubrik über 20 Ankaufsgeschäfte, alternativ über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts für ca. 1,3 ha Fläche zu einem Preis von rd. 2,6 Mio. Euro in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek und Harburg. Die Verwaltung wurde so ermächtigt, Flächen für Geh-

und Radwege sowie Straßenzwecke anzukaufen bzw. das Vorkaufsrecht auszuüben.

Die Vorsitzende stimmte in dieser Rubrik weiteren 46 Vorlagen mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,2 ha und einem Ankaufswert von rd. 0,9 Mio. Euro in allen Bezirken zu.

5.3 Landschafts- und Naturschutz

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.3	Gesamt	1.745.860 Euro	285.387 m ²	501.762 Euro	106.131 m ²

Das Plenum stimmte elf Vorlagen zum Ankauf oder zur Ausübung des Vorkaufsrechts von rd. 29 ha Fläche zu einem Wert von rd. 1,7 Mio. Euro für den Natur- und Landschaftsschutz in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel, Wandsbek, Bergedorf und Harburg zu.

Harburg 21 Vorlagen für rd. 10 ha und 0,5 Mio. Euro. Eine weitere Vorlage hatte die Vorsitzende an das Plenum zur Entscheidung überwiesen, die Werte hierfür sind in die dortige Aufstellung eingeflossen.

Die Vorsitzende beschloss für die Bezirke Hamburg-Mitte, Altona, Wandsbek, Bergedorf und

5.4 Grünflächen

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.4	Gesamt	67.322 Euro	12.421 m ²	128.623 Euro	2.265 m ²

Das Plenum stimmte dem Ankauf, alternativ der Ausübung des Vorkaufsrechts einer Fläche zur Nutzung als Spiel- und Sportfläche sowie als Grünanlagen in Wandsbek zu einem Preis von rd. 0,07 Mio. Euro für 1,2 ha Fläche zu.

Die Vorsitzende beschloss fünf Vorlage für die Bezirke Altona, Eimsbüttel, Wandsbek und Harburg für ca. 0,2 ha Fläche und 0,1 Mio. Euro in dieser Rubrik.

5.5 Hochwasserschutz

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.5	Gesamt	4.065.477 Euro	16.320 m ²	97.285 Euro	20.897 m ²

Das Plenum beschloss in 14 Fällen den Ankauf, alternativ die Ausübung des Vorkaufsrechts, für rd. 1,6 ha Fläche im Wert von ca. 4 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 fünf Vorlagen in Hamburg-Mitte, Bergedorf und Harburg für rd. 2 ha Fläche zu einem Wert von 0,97 Mio. Euro zu, eine weitere Vorlage hatte der LIG vor einer Entscheidung zurückgenommen.

5.6 Ausgleichsflächen

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.6	Gesamt	387.211 Euro	46.372 m ²	14.328 Euro	4.089 m ²

In zwei Fällen stimmte die Kommission dem Ankauf von Ausgleichsflächen in den Bezirken Wandsbek und Bergedorf zu einem Wert von rd. 0,4 Mio. Euro für knapp 5 ha zu. Die Vorsitzende

beschloss eine Vorlage im Bezirk Harburg sowie eine für außerhamburgische Flächen für rd. 0,4 ha Fläche zu einem Wert von 0,01 Mio. Euro.

5.7 Sonstige Flächen

		Beschluss des Plenums		Beschluss der Vorsitzenden	
5.7	Gesamt	38.711.561 Euro	127.477 m ²	47.711 Euro	165 m ²

In dieser Rubrik fasste das Plenum zehn Beschlüsse. Acht Beschlüsse betrafen den Ankauf von rd. 6 ha sonstiger Flächen für rd. 36,3 Mio. Euro, davon zwei Beschlüsse für den Bezirk Wandsbek für eine Schulerweiterungsfläche sowie der mit dem Gebäude des Bezirksamtes Wandsbek bebauten Fläche. Je zwei Beschlüsse ergingen für die Bezirke Altona, Eimsbüttel und Harburg zu Gunsten von Flächen für schulische Zwecke. In zwei weiteren Fällen stimmte die Kommission der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz in den Bezirken Wandsbek und Harburg für rd. 6,8 ha und ca. 2,4 Mio. Euro zu. Bei beiden Flächen

handelte es sich um landwirtschaftliche Fläche, die jeweils nach dem Erwerb durch die Freie und Hansestadt Hamburg an ansässige Betriebe weiterveräußert werden. Die Vorsitzende stimmte zwei Vorlagen für ca. 0,02 ha und 0,05 Mio. Euro zu. Eine Vorlage betraf Flächen für eine Schulerweiterung in Hamburg-Nord, eine weitere Fläche für den Ausbau der U4 in Hamburg-Mitte.

6. **Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten der Sozialer Erhaltungsverordnung**

Die Verwaltung legte keinen Fall zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach der Sozialen Erhaltungsverordnung vor.

7. **Ausübung von Wiederkaufsrechten**

7.	Gesamt	113.384 Euro	692 m ²
----	---------------	--------------	--------------------

Im Berichtsjahr beschloss die Kommission zur Vermeidung eines Fristablaufs vorsorglich einen Antrag auf Ausübung eines Wiederkaufsrechtes

im Bezirk Wandsbek für ein mit 17 Wohneinheiten bebautes Grundstück.

8. **Festsetzung von Geldleistungen in Umlegungsverfahren**

	Ausgaben	9.098 Euro
	Einnahmen	81.700 Euro
8.	Gesamt	90.798 Euro

Die Kommission stimmte einer Vorlage der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, WSB3, in dem Umlegungsverfahren U 353 zur Realisierung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97 zu und beschloss damit Zahlungen in Höhe

von rd. 0,1 Mio. Euro an das bzw. von dem Sondervermögen Bodenordnung.

9. **Zustimmung zur Weiterveräußerung**

In vier Fällen stimmte die Kommission für Bodenordnung einer Weiterveräußerung ehemals städ-

tischer Grundstücke in Hamburg-Mitte, Altona, Bergedorf und Harburg zu. In drei Fällen handelte es sich um Privatpersonen, die ihre Immobilie aus persönlichen Gründen weiterveräußern wollten, ein Fall betraf ein Wohnungsunternehmen, das im Jahr 1998 zwei Wohnhäuser mit insgesamt

zwölf Wohneinheiten errichtet und sich u.a. verpflichtet hatte, die Wohnungen für 30 Jahre ab Vertragsschluss als Mietwohnungen vorzuhalten. In allen Fällen wurden noch bestehende Pflichten auf die Zweiterwerber übertragen.

10. Sonstige Vorlagen

10.	Ausgaben	1.768 Euro
10.	Einnahmen	0 Euro

Schließlich beschloss das Plenum der Kommission 68 sonstige Vorlagen der Verwaltung oder nahm Berichte der Verwaltung zur Kenntnis:

In einem Fall stimmte das Plenum Vertragsanpassungen mit finanziellen Auswirkungen im Bezirk Altona zu, hier wurden Nebenkosten für einen bereits beschlossenen Ankaufsfall akzeptiert. In 18 Fällen aus allen Bezirken stimmte die Kommission modifizierten vertraglichen Regelungen ohne Zahlungspflichten der von ihr zuvor beschlossenen Grundstücksgeschäfte zu, in zwei weiteren Fällen der Aktualisierung von Ablöseentgelten für Wiederkaufsrechte in den Bezirken Eimsbüttel und Hamburg-Nord. Die Ablösung von Wiederkaufsrechten fällt nicht unter das verfassungsrechtliche Veräußerungsverbot von Wohngrundstücken, da kein Grundstück veräußert, sondern auf ein Recht verzichtet wird.

In sechs Fällen beschloss die Kommission die Verlängerung der Gültigkeit bereits gefasster Beschlüsse zu Erbbaurechten, nachdem die Beschlüsse nicht innerhalb von sechs Monate umgesetzt worden waren. Drei dieser Beschlüsse bezogen sich auf zwei Flächen für Kindertagesheime, zwei Entscheidungen betrafen Flächen für den Geschosswohnungsbau und ein Beschluss erging für ein Einfamilienhaus-Grundstück. Die Beschlüsse betrafen die Bezirke Altona, Hamburg-Nord, Wandsbek und Bergedorf. In drei weiteren Fällen stimmte die Kommission Aktualisierungen bereits gefasster Beschlüsse in den Bezirken Hamburg-Mitte, Hamburg-Nord und Bergedorf zu, davon in zwei Fällen der Anpassung an die in der Drucksache 22/11998 festgelegten Bedingungen (Laufzeit des Erbbau-

rechts 100 Jahre bei 1,3% Erbbauzins). Zehn Beschlüsse bezogen sich auf die Verlängerung von Bauantrags- und Baufertigstellungsfristen von Wohnungsbau- und Gewerbegrundstücken in Hamburg-Mitte, Altona, Hamburg-Nord, Harburg. In 19 Fällen stimmte das Plenum der Verlängerung von Anhandgabefristen in allen Bezirken außer Altona zu, auch sie betrafen sowohl geplante Wohn- als auch Gewerbeflächen.

Das Plenum nahm neun Berichte der Verwaltung zur Kenntnis, u.a. den Jahresbericht der Kommission für Bodenordnung für das Jahr 2022, die Quartalsberichte der Vorsitzenden der Kommission für Bodenordnung, den Rechenschaftsbericht des LIG sowie den Jahresbericht der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG (HIE). Schließlich berichteten der LIG sowie die HCH über aktuelle Sachstände zu Grundstücksgeschäften.

Die Vorsitzende stimmte in vier Fällen der Verlängerung von Tauschgeschäften zu und lehnte zwei Vorlagen mangels Zuständigkeit ab.

Petition

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

Anlage

Anlage
zum Jahresbericht 2023
der Kommission für Bodenordnung

Jahresberichte 2020 - 2023 im Vergleich					
Ziffer im Jahresbericht		2020 Werte in EUR	2021 Werte in EUR	2022 Werte in EUR	2023 Werte in EUR
1.1	Verkäufe für Geschosswohnungsbau	58.063.650	40.738.424	153.230.875	0
1.2	Verkäufe EFH-Grundstücke an Investoren/Privat	9.659.514	152.000	0	339.438
1.2	Verkäufe an Erbbauberechtigte	3.450.700	1.042.536	378.367	0
1.3	Verkäufe Gewerbe- und Bürogrundstücke	78.385.584	107.620.824	44.727.349	25.664.200
1.4	Sonstige Verkäufe	1.065.083	8.749.687	6.095.322	4.003.779
Σ	Zwischensumme Grundstücksverkäufe	150.624.531	158.303.471	204.431.913	30.007.417
2	Ablösung von Wiederkaufsrechten	126.200	0	0	0
3	Bestellung/Verlängerung von Erbbaurechten/Einmalzahlungen	4.098.825	14.691.428	9.312.564	1.321.430
	Bestellung/ Verlängerung von Erbbaurechten/Rentenbarwert der laufenden Zahlungen				4.980.709
	Bestellung/ Verlängerung von Erbbaurechten/ anfänglich laufender Erbbauzins p. a.	128.819	335.916	300.369	118.252*
4.1	Grundstückstauschgeschäfte/Einnahmen aus Veräußerung	1.861.500	73.262	0	4.390.000
10	Einnahmen Sonstiges	78.600	0	2.442.696	0
9	Umlegungsverfahren (BSW)/Einnahmen	157.400	501.200	5.101.200	81.700
Σ	EINNAHMEN Entscheidungen des Plenums gesamt	157.075.875	173.905.277	221.588.742	40.781.256
4.	Grundstückstauschgeschäfte/Ausgaben für erworbene Grundstücke	792.500	10.696	0	2.612.000
5.1 und 5.6	Ankäufe Perspektiv- und Ausgleichsflächen	3.978.495	31.935.068	194.384.520	115.352.918
5.2 - 5.5 und 5.7.	Ankäufe für öffentlichen Bedarf, tlw. alternativ Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts	9.388.777	11.631.648	10.655.926	47.228.434
6	2020 und 2021: Vorkaufsrecht Soziale Erhaltungsverordnung; 2022: Ankauf ABB-Projekt	58.818.000	69.078.000	12.610.000	0
7	Ausübung von Wiederkaufsrechten	0	0	627.414	113.384
8	Umlegungsverfahren (BSW)/Ausgaben	340.500	58.000	0	9.098
10	Ausgaben Sonstiges	97.200	1.429.000	5.469.428	1.768
Σ	AUSGABEN Entscheidungen des Plenums gesamt	73.415.472	114.142.412	223.747.288	165.317.602
Σ	Entscheidungen des Plenums insgesamt (Einnahmen u. Ausgaben)	230.491.347	288.047.689	445.336.030	206.098.858
	Zustimmende Entscheidungen der Vorsitzenden				
	über Einnahmen	874.235	457.501	130.102	435.857
	über Ausgaben	1.391.324	1.150.685	1.049.236	1.721.127
Σ	Entscheidungen der Vorsitzenden gesamt	2.265.559	1.608.186	1.179.338	2.156.984
	Entscheidungen über Einnahmen Plenum und Vorsitzende	157.950.110	174.362.778	221.718.844	41.217.113
	Entscheidungen über Ausgaben Plenum und Vorsitzende	74.806.796	115.293.097	224.796.524	167.038.729
Σ	Entscheidungen Plenum und Vorsitzende gesamt	232.756.906	289.655.875	446.515.368	208.255.842

* Neue Darstellung. Ab 2023 wird die erste Rate nur nachrichtlich erwähnt. Maßgeblich für den Wert der Kommissionsentscheidung ist der Rentenbarwert.