



FISCHBEKER HEIDBROOK

MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE IM FISCHBEKER HEIDBROOK

BAUABSCHNITT I | 2020

www.naturverbunden-wohnen.de

DATENBLATT

Mehrfamilienhausgrundstücke im Fischbeker Heidbrook, Bauabschnitt I

	Los A (H1 G11)	Los B (H1 G23)
• Lage:	Neugraben-Fischbek, 21149 Hamburg	Neugraben-Fischbek, 21149 Hamburg
• Flurstück:	Flurstück 8689 u. Teilstück Flurstück 8702, Gemarkung Fischbek	Flurstück 9127, Gemarkung Fischbek
• Grundstücksgröße:	1.422 m ² gem. Bebauungsplan Fischbeker Heidbrook NF66 ca. 1.559 m² BGF (Bruttogeschossfläche) zulässig (Bei Parken im EG, Verringerung der BGF)	1.192 m ² , gem. Bebauungsplan Fischbeker Heidbrook NF66 ca. 1.360 m² BGF (Bruttogeschossfläche) zulässig (Bei Parken im EG, Verringerung der BGF)
• Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
• Art der Bebauung:	ein Geschosswohnungsbau mit einer IV-Geschossigkeit und zwingend einem Staffelgeschoss, freistehend mit Stellplätzen im Erdgeschoss	ein Geschosswohnungsbau mit einer III- bis IV-Geschossigkeit
• Wohneinheiten:	ca. 14 Wohneinheiten	ca. 10 Wohneinheiten
• Planungsrechtliche Festsetzungen:	WA o, zwingend 4 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Anpflanzung von Bäumen, Anschlusszwang an ein Nahwärmenetz, Definition einer 16 m tiefen und 21 m breiten, überbaubaren Fläche durch Baugrenzen	WA o, offene Bauweise, III- bis IV-Geschossigkeit, GRZ 0,4, GFZ 0,8, (Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66)
• Bebaubarkeit:	ab sofort	
• Bodenrichtwert bei WGFZ 1,0 (Stichtag 31.12.2018):	780 €/m ² für Mehrfamilienhäuser bei WGFZ 1,0 (Bodenrichtwertnummer: 01254794, Adresse: ca. Heidschnuckenring 9)	780 €/m ² für Mehrfamilienhäuser bei WGFZ 1,0 (Bodenrichtwertnummer: 01254795, Adresse: ca. Heidblütenweg 9)

Abgabe der Gebote:

Die Gebote sind in zweifacher schriftlicher Ausfertigung und digital als CD abzugeben **bis zum 16. Juni 2020, 12 Uhr** bei:

-GEBOT-
IBA Hamburg GmbH
z.H. Philippa Dorow
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

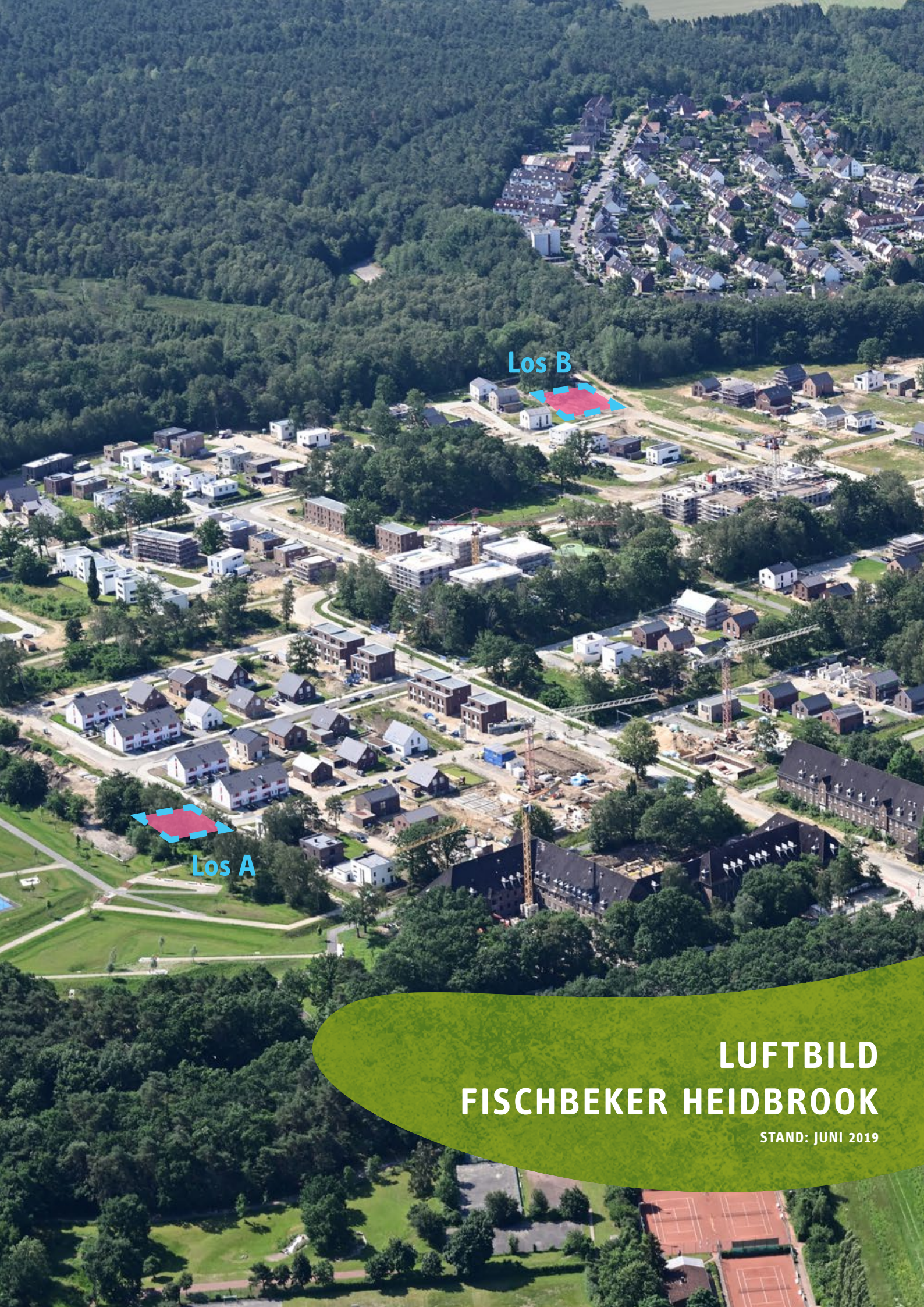
Zur Gebotsabgabe benötigen Sie die unter Ziffer 7 (S. 36) aufgelisteten Anlagen. Diese werden Ihnen auf Anfrage digital zur Verfügung gestellt.

Rückfragen zur Ausschreibung werden bis zum **16. April 2020**, gesammelt und inkl. Antworten allen Bietern, die die Anlagen abgefragt haben, zur Verfügung gestellt.

Ihre Anfrage und Ihre Anmeldung richten Sie bitte an:
fischbeker-heidbrook@iba-hamburg.de

INHALT

1	Anlass und Ziel des Verfahrens	5
2	Gebietsbeschreibung	7
2.1	Lage und Umgebung	7
2.2	Gebietshistorie und Quartiersbeschreibung	9
3	Entwurfsaufgabe	11
3.1	Entwurfsgrundlagen	11
3.2	Grundstücksspezifische Anforderungen	14
3.3	Architektur der umliegenden Bebauung	16
4	Rechtliche Rahmenbedingungen	19
4.1	Rechtliche Vorgaben der Planung	19
4.2	Eigentums- und Nutzungsverhältnisse	19
4.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
4.4	RISA RegenInfraStrukturAnpassung	20
4.5	Grundbuch/Belastungen	20
4.6	Dingliche Rechte	20
4.7	Gewährleistung/Altlasten	20
4.8	Kampfmittel	21
4.9	Wohnungspolitische Zielsetzungen	21
4.10	Energetische Zielsetzungen	21
5	Veräußerungsverfahren	25
5.1	Angebotsbedingungen	25
5.2	Geforderte Leistungen	26
5.3	Zeitplan	27
5.4	Auswahlkriterien und -verfahren	28
5.5	Verkaufsbedingungen	29
5.6	Vertragsstrafen	30
5.7	Sonstige Bedingungen	30
5.8	Ablauf nach erfolgreicher Bewerbung	32
6	Ansprechpartnerin	35
7	Anlagen (digital)	36
	Die Anlagen zu dieser Ausschreibung sind erforderlich für die Gebotsabgabe und werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.	
	Zeitplan	36
	Impressum	37



Los B

Los A

LUFTBILD FISCHBEKER HEIDBROOK

STAND: JUNI 2019

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Die IBA Hamburg GmbH ist von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit der Projektentwicklung, Erschließung und Vermarktung des Fischbeker Heidbrooks auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger Kaserne im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek beauftragt. Hier entstehen mittlerweile auf ca. 54 ha ein Wohngebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbau sowie kleinteiligem Geschosswohnungsbau.

Im Rahmen der bisherigen planerischen Auseinandersetzung mit dem Gebiet hat das Büro M.A.R.S. group aus Esch-sur-Alzette (Luxemburg) zusammen mit agence ter aus Karlsruhe eine städtebauliche und freirauplanerische Konzeption erarbeitet, die die Grundlage des daraus abgeleiteten Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 66 bildet. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines aufgelockerten, baulich durchmischten Quartiers vor, welches sich aus dem bestehenden Erschließungsgerüst heraus entwickelt und insbesondere eigentumsbezogenen Wohnformen Raum bietet.

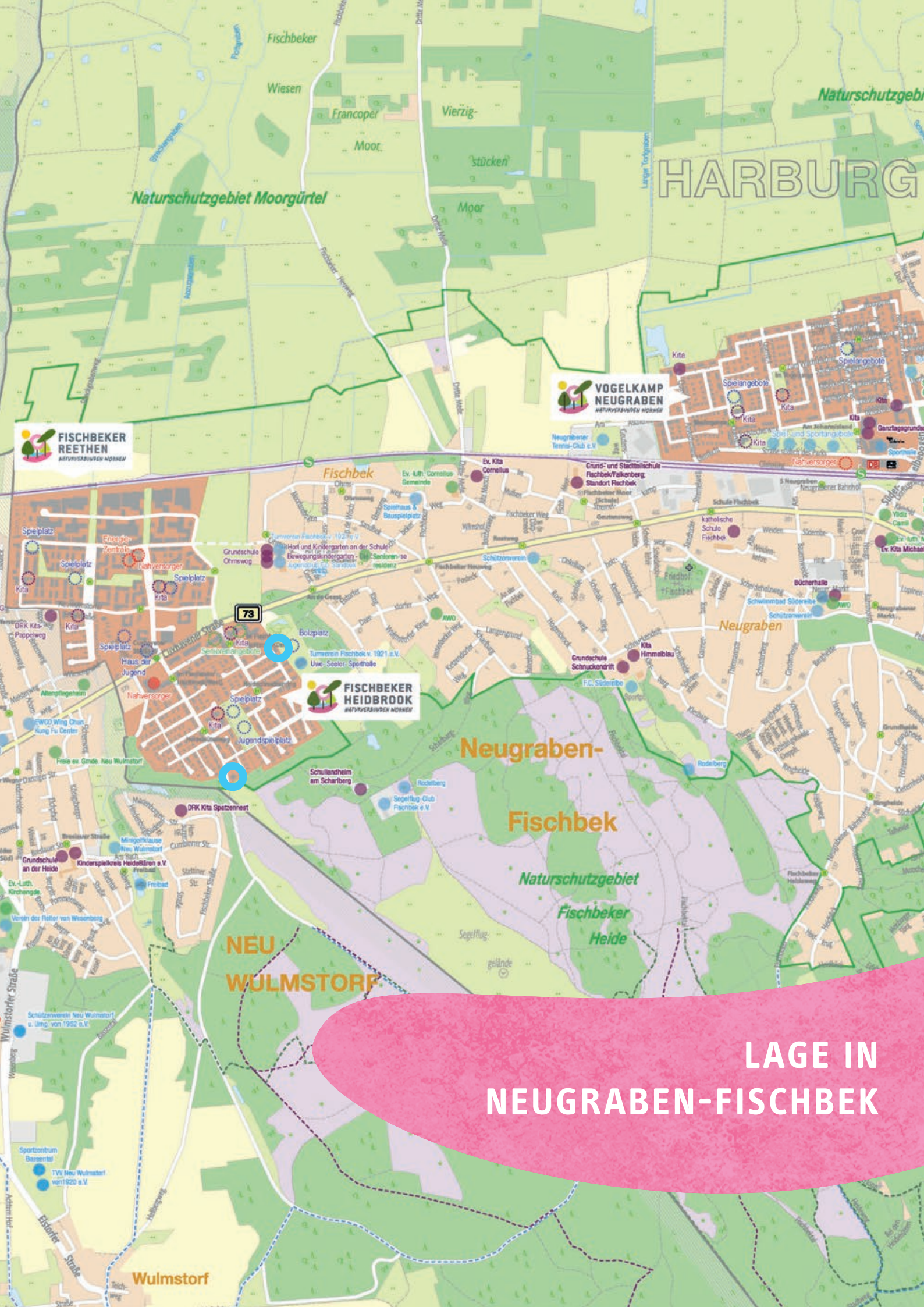
Entlang der Bundesstraße 73/Cuxhavener Straße, welche die nördliche Abgrenzung des neuen Quartiers bildet, konzentrieren dabei neben Geschosswohnungsbauten auch einzelne quartiersbezogene Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote. Die B 73 verbindet den Bezirk Harburg mit den niedersächsischen Gemeinden Neu Wulmstorf und Buxtehude sowie den Kreisstädten Stade und Cuxhaven. In der Quartiersmitte liegt terrassiert das so genannte Plateau, eine Hochebene mit standortprägender Baumkulisse. Es ist nach Westen, Norden und Osten eingerahmt mit dichtem, gewachsenem Baumbestand von durchschnittlich ca. 20 m bis hin zu 24 m Höhe. Aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage des Quartiers Fischbeker Heidbrook und der weiteren

Projektgebiete in Neugraben-Fischbek werden die Quartiere unter der Dachmarke „Naturverbunden Wohnen“ vermarktet.

Zudem existieren Grundstücke im Quartier, die sich durch eine markante Lage und die besonderen Blickbezüge in dem städtebaulichen Konzept hervortun. Hierzu zählt auch das Grundstück an der Südkante, am sogenannten Südtor (H1 G23), auf welchem ein Geschosswohnungsbau entstehen soll. Das östlich gelegene Grundstück H1 G11 bildet den Abschluss einer der Blickachsen von West nach Ost.

Die Funktionsplanung sieht hier eine architektonisch anspruchsvolle, das umliegende Quartier prägende Bebauung eines Mehrfamilienhauses an einer stadtbildprägenden Lage im Gebiet vor.

Mit dieser Auslobung beabsichtigt die IBA Hamburg GmbH den Verkauf von zwei Grundstücken in zwei Losen im Fischbeker Heidbrook zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten. Interessenten werden aufgefordert, ihr Angebot mit Architekturentwurf und Gestaltungskonzept bei der IBA Hamburg GmbH abzugeben. Die eingereichten Entwürfe werden geprüft und anschließend von einem Auswahlgremium bewertet. Die Auswahl erfolgt anhand der eingereichten Unterlagen.



HARBURG

Natur Schutzgebiet Moorgürtel

VOGELKAMP
NEUGRABEN
NETZVERBUNDEN MÖNNER

FISCHBEKER
REETHEN
NETZVERBUNDEN MÖNNER

FISCHBEKER
HEIDBROOK
NETZVERBUNDEN MÖNNER

Neugraben-

Fischbek

Natur Schutzgebiet

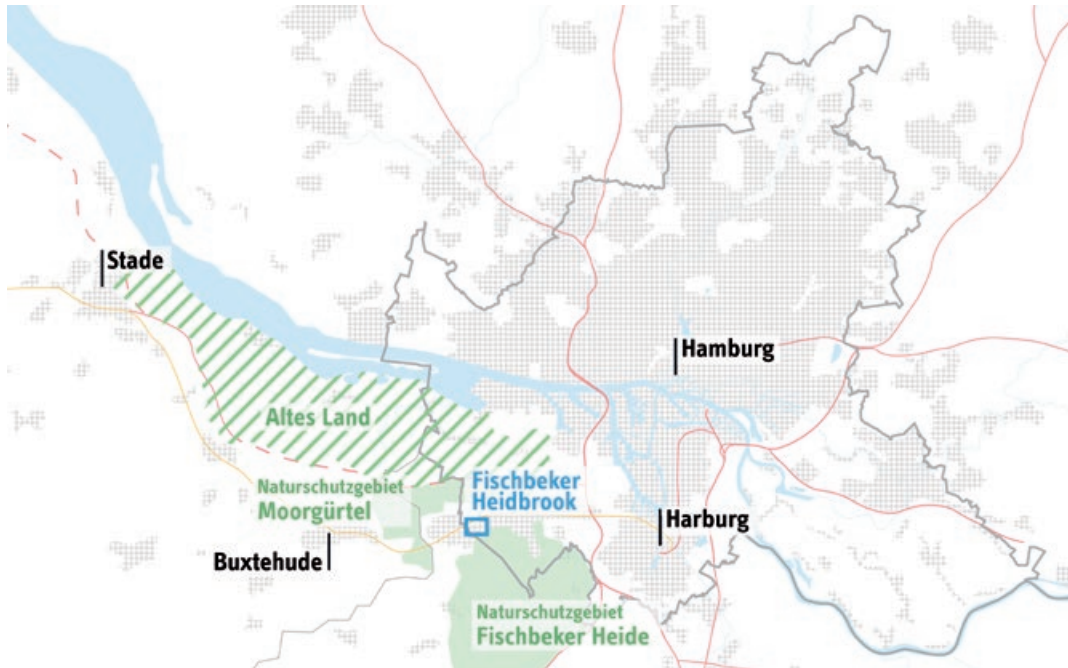
Fischbeker
Heide

NEU
WULMSTORF

Wulmstorf

LAGE IN
NEUGRABEN-FISCHBEK

2 GEBIETSBESCHREIBUNG



Naturverbunden Wohnen: Der Fischbeker Heidbrook in der Süderelberegion

2.1 Lage und Umgebung

Der im südwestlichen Teil des Stadtgebietes der Freien und Hansestadt Hamburg gelegene Stadtteil Neugraben-Fischbek gehört zum Bezirk Harburg und ist Teil der Region Süderelbe. Er entstand aus den ehemals eigenständigen Dörfern Neugraben und Fischbek und wurde erst 1937 durch das Groß-Hamburg-Gesetz in das heutige Stadtgebiet eingemeindet.

Neugraben-Fischbek liegt am südlichen Rand des Elbe-Urstromtals, nördlich der Harburger Berge und grenzt im Norden an den Stadtteil Neuenfelde, im Nordosten an Francop sowie im Osten an Hausbruch an. Im Süden Neugrabens erstreckt sich das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide, im Norden schließt sich das Alte Land an, mit 143 km² das größte zusammenhängende Obstanbaugebiet Mitteleuropas. Als Wohnort wurde Neugraben-Fischbek in den 1920er und -30er Jahren durch Kleinsiedlungen

belegt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden hier mehrere Behelfsheiminsiedlungen errichtet. In den 1960er und 1970er Jahren wurde das Gebiet durch Großsiedlungen ergänzt. Heute leben in Neugraben-Fischbek knapp 30.700 Einwohner auf insgesamt 22,5 km² Fläche.

Eine ausgeprägte Marschlandschaft mit Wiesen, Mooren und Gräben erstreckt sich im Westen und Norden des Stadtteils. Der Fischbeker Heidbrook liegt im äußersten Westen des Stadtteils Neugraben-Fischbek, direkt an der Landesgrenze zu Niedersachsen auf dem Geestrücken.

Das Neubaugebiet Fischbeker Heidbrook entsteht inmitten des Naturschutzgebietes Moorgürtel und der Fischbeker Heide. Dort entstehen in den nächsten Jahren 1.200 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel-



und Reihenhausbau sowie im kleinteiligen Geschosswohnungsbau, ca. 500 Haushalte leben hier bereits.

Das neue Quartier wird durch die nördlich verlaufende B 73/Cuxhavener Straße sowie durch das südlich gelegene Naturschutzgebiet Fischbeker Heide räumlich eingegrenzt. Verschiedene Nahversorgungsangebote existieren entlang der Cuxhavener Straße und im benachbarten Quartier Sandbek. Die weiterführenden Schulen liegen in Entfernung von ca. zwei bis drei Kilometern in Neu Wulmstorf und im Ortsteilzentrum Neugraben.

Sowohl Neugraben-Fischbek als auch Neu Wulmsdorf erfüllen die Funktionen eines Grundzentrums mit eigener sozialer Infrastruktur. Das Neugrabener Zentrum liegt ca. 3 km entfernt. Dort findet sich unter anderem

der Wochenmarkt, die Bücherhalle, ein Schwimmbad sowie das Kundenzentrum des Bezirksamtes Harburg.

Im Norden des Quartiers Fischbeker Heidbrook befinden sich ein Nahversorger mit einem Supermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie einer Drogerie und einem Bäcker.

Circa einen Kilometer vom Quartier entfernt befindet sich die S-Bahnstation Fischbek. Die dort in der Hauptverkehrszeit im Zehnminutentakt verkehrenden Züge der S-Bahnlinie S3 erreichen den Bahnhof Harburg in 18 Minuten und den Hamburger Hauptbahnhof in 31 Minuten Fahrtzeit.

Seit August 2018 ist der Fischbeker Heidbrook direkt durch eine Buslinie angeschlossen. Die Busse verkehren ganztägig alle zwanzig Minuten und verbinden

den Fischbeker Heidbrook mit den S-Bahnstationen Fischbek und Neugraben sowie dem Neugrabener Zentrum in ca. 15 Minuten.

Nördlich des Fischbeker Heidbrooks und der Cuxhavener Straße wird in den nächsten Jahren das Quartier Fischbeker Reethen entstehen, welches vornehmlich eine Mischung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie einen Gewerbegürtel an der Bahnlinie Hamburg-Cuxhaven vorsieht.

Ergänzend wurde im Sommer 2019 ein stationäres Carsharing-Angebot eingerichtet, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht.

2.2 Gebietshistorie und Quartiersbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich auf dem ca. 54 ha großen Areal der ehemaligen Röttiger Kaserne. Die militärische Nutzung des Geländes begann im 2. Weltkrieg und endete 2004 mit dem Abzug der Bundeswehr.

Der Fischbeker Heidbrook ist bis heute geprägt durch seine Lage am Geesthang und die unmittelbar angrenzende Wald- und Heidelandschaft der Fischbeker Heide. Die Grünstrukturen der Umgebung ziehen sich bis auf das ehemalige Kasernengelände. Waldartige Gehölzbestände am Rand, sowie markante Einzelbäume und Gehölzsäume und -gruppen im Inneren prägen den Charakter des Entwicklungsgebiets. Deren große Wertigkeit für das Gebiet wurde durch die Festsetzung von entsprechenden Erhaltungsgeboten

im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Zwei Bestandsgebäude im Nordosten des Fischbeker Heidbrooks bleiben erhalten. Die beiden zweieinhalbgeschossigen Klinkergebäude markieren die östliche Hauptzufahrt von der Cuxhavener Straße und schirmen in diesem Bereich das Gebiet gegen den imitierenden Verkehrslärm ab. Die räumliche und funktionale Mitte des Projektgebiets wird durch die mehrgeschossige Bebauung des Plateaus gebildet, in dessen Mitte ein großer Kinderspielplatz liegt.

Im äußersten Osten des Fischbeker Heidbrooks befindet sich die Uwe-Seeler-Sporthalle, die bis Spätsommer 2018 durch die IBA Hamburg GmbH modernisiert wurde. Nördlich davon liegt ein Multifunktionssportfeld mit Bolzplatz. Im Zentrum des Quartiers auf dem Plateau befinden sich attraktive Freizeitflächen mit Spielangeboten.

Im Fischbeker Heidbrook entstehen zwei Kitas: eine Kita wird in einem der Bestandsgebäude im Gebietszugang realisiert. Die zweite entsteht in der Quartiersmitte und wird auf dem sogenannten Plateau untergebracht. Rund 260 Kitaplätze werden dann direkt im Quartier angeboten. Die Inbetriebnahme wird mit der zweiten Jahreshälfte 2020 erwartet.

Im Süden des Fischbeker Heidbrooks verbindet die südliche Verlängerung der Ringstraße, der Heideblütenweg, das Projektgebiet mit dem angrenzenden Naturschutzgebiet Fischbeker Heide, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Hamburgs.



Los A

Los B

LAGE DER LOSE
AUSSCHNITT AUS DEM FUNKTIONSPLAN

3 ENTWURFSAUFGABE

3.1 Entwurfsgrundlagen

Die Gebotsabgabe muss einen für die ausgeschriebenen Grundstücke entwickelten Architekturentwurf beinhalten. Für den Entwurf gelten die hier nachfolgend genannten Gestaltungsvorgaben.

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 66 (Anlage 5). Zur optimalen Ausnutzung des Bebauungsplans wurde durch die Ausloberin zudem ein Funktionsplan entwickelt, der für seine Umsetzung in Teilbereichen Befreiungen erfordert.

Im Rahmen dieser Grundstücksausschreibung werden zwei Lose für die Errichtung von zwei Geschosswohnungsbauten angeboten. Die Vergabe erfolgt als Konzeptausschreibung. Die erfolgreiche Bewerbung auf die Lose erfordert einen Abgleich mit den nachfolgend formulierten Anforderungen.

Die zu veräußernden Grundstücke liegen im ersten Bauabschnitt des Fischbeker Heidbrooks. Die Grundstücke werden über den Heidschnuckenring und den Heideblütenweg erschlossen. Die Gebäude sollen architektonisch hochwertig gestaltet werden. Gesucht wird eine Lösung, die eine geeignete und schlüssige Haltung in städtebaulicher, freiraumplanerischer und architektonischer Hinsicht entwickelt und diese kohärent umsetzt.

Im städtebaulichen Konzept des Büros M.A.R.S. group befinden sich im Quartier an strategisch wichtigen Stellen jeweils Bauten mit einer höheren Geschossigkeit, die entweder in Verlängerung einer Straßennachse zu sehen sind oder räumlich Bereiche einfassen und Fluchtpunkte akzentuieren sollen. Dies trifft auf beide hier angebotenen Grundstücke zu.

Funktionsplanung

Aufgrund der prominenten Lage im Gebiet und des ortsprägenden Charakters, wird für die Bebauung der Grundstücke inklusive der Nebenanlagen eine architektonisch hochwertige Gestaltung erwartet. Gesucht wird eine Lösung, die eine geeignete und schlüssige Haltung in städtebaulicher, architektonischer und

freiraumplanerischer Hinsicht entwickelt und diese kohärent umsetzt.

Je Grundstück ist ein Geschosswohnungsbau vorgesehen. Der Funktionsplan sieht für das Grundstück H1G11 Gebäudeabmessungen von etwa 13 x 19 m und für das Grundstück H1G23 eine Gebäudeabmessungen von etwa 21 x 18 m vor.

Bei Abweichungen von der im Funktionsplan angegebenen Anzahl an Wohneinheiten sollte entsprechend die Anzahl zu errichtender Stellplätze angepasst werden. Nach Funktionsplanung soll aufgrund der Lage des Quartiers am Stadtrand jede Wohneinheit einen Stellplatz erhalten. Sollte ein niedrigerer Stellplatzschlüssel angenommen werden, ist dies anhand des Vermarktungskonzeptes und der Zielgruppe des Vorhabens schlüssig zu begründen.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung und Materialität der Gebäude ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu entwickeln. Es gelten die gestalterischen Festsetzungen nach § 3 Nr. 1 der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66. Demnach sollen „in den Kerngebieten und allgemeinen Wohngebieten die Fassaden der Gebäude entweder mit rotem, rot-braunen Verblendmauerwerk, als Putzbauten in hellen Farbtönen oder als Holzfassaden in natürlichen Farbtönen ausgeführt werden. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn die in Satz 1 aufgeführten Baustoffe vorherrschend bleiben. Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.“

Auf dieser Grundlage wurden durch die IBA Hamburg GmbH ergänzende Gestaltungsvorgaben im Quartier festgesetzt:

Los A – H1 G11

Das Gebäude soll eine hochwertige Klinkerfassade in rotem, rot-braunen Vollstein erhalten. Putz als Fassadenmaterial ist ausgeschlossen. Das Erdgeschoss ist mit einem Nutzungskonzept entsprechend qualitativ zu gestalten. Eine Abstimmung an der Fassaden-

gestaltung sowie eine Ausrichtung der Staffelgeschosse an der Nachbarbebauung wird gewünscht (s. S. 16)

Los B - H1 G23

Der westliche Straßenraum der Ringstraße, in dessen Blickachse das ausgeschriebene Grundstück liegt, soll mit einer einheitlichen Vollsteinfassade gestaltet werden. Dies betrifft auch die Gebäude am Heideblütenweg, weshalb für den Geschosswohnungsbau am Südtor (H1 G23) eine Klinkerfassade gegenüber einer Holzfassade bevorzugt wird.

Dachgestaltung

Bei der Dachausführung wird eine schlichte, hochwertige Gesamtgestaltung gewünscht. Dächer von Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind mit Flach- oder flachgeneigten Dächern und mit einem mind. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Die Dachfläche kann eine vielfältige Nutzung in Form von Dachterrassen, Dachgärten, Aufenthaltsbereichen und Aussichtspunkten erhalten.

Gestaltung von Neben- und Außenanlagen

Die Technikräume auf den Dächern sind so anzuordnen, dass stets ein Rücksprung von 30 Grad besteht. Jegliche Aufbauten sind der Fassade des Hauptgebäudes anzupassen.

Es ist ein zusammengehörendes Konzept für die Gartenhäuser/Kellerersatzräume mit geordneten Positionen und einheitlichen Produkten zu entwickeln. Für Balkon- und Terrassensichtschutze, Überdachungen der Terrassen und Eingangstüren wird desweiteren ein in der Gestaltung anspruchsvolles und qualitätsvolles Gesamtkonzept gefordert. Die Außenanlagen, Terrassen und Stellplätze sollen farblich auf die Fassade abgestimmt und Grundstückseinfassungen gemäß des Bebauungsplans einheitlich gestaltet werden. Die Einheitlichkeit soll sich auch in der Positionierung und Gestaltung der Fahrradstellplätze und Mülltonnen-Boxen wiederfinden. Alle Elemente sind nach Zuschlag

mit der IBA Hamburg GmbH abzustimmen und durch den Bieter herzustellen. Die Umsetzung wird kaufvertraglich gesichert.

Planung der Grün- und Freiflächen

Für den Außenraum des Grundstücks muss ein qualifiziertes Grün- und Freiflächenkonzept erstellt werden, welches neben der Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans auch der Leitidee des „naturverbundenen Wohnens“ entspricht. Nach Gebotsabgabe, im Rahmen der Bauantragsplanung, ist ein Garten- und Landschaftsarchitekt zu beauftragen. Dabei sind unter anderem die Pflanzung von Bäumen, Hecken als Einfriedung oder die natürliche Einfassung der Müllanlagen zu bedenken. Einfriedungen sind zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Verkehrsflächen ausschließlich als Laubgehölzhecken (gemäß Pflanzliste aus dem Bebauungsplan) bis zu einer Höhe von 1,50 m herzustellen. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen (gem. Bebauungsplan § 3 Nr. 4).

Der Bebauungsplan sieht vor, für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens einen kleinkronigen Laubbaum oder für je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen (vgl. Bebauungsplan §2 Nr. 13). Die einschlägigen Regelwerke sowie die Vorgaben des Bebauungsplans zur Baumart sind bei der Planung von Bäumen einzuhalten.

Die notwendigen Kinderspiel- und Freizeitflächen (vgl. HBauO §10) sowie die Feuerwehraufstellflächen sind nachzuweisen und in der Planung der Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einen innenliegenden Sicherheitstreppenraum in Wohngebäuden herzustellen. Die Anforderungen an einen innenliegenden Sicherheitstreppenraum in Wohngebäuden sind gemäß § 31 Abs. 2 HBauO zu erfüllen.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Insgesamt sollen die Grün- und Freiflächen unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten bieten, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden.

Geländetypologie und Baumbestand

Die Grundstückshöhen werden von der IBA Hamburg GmbH in einem technischen Informationsplan (Anlage 9) zur Verfügung gestellt und sind zwingend einzuhalten. Je nach Lage im Gebiet variiert die Geländetypologie, sodass sich auf Ihrem Grundstück Höhendifferenzen ergeben können, auf die es in der Planung und Gestaltung der Außenanlagen zu reagieren gilt.

Das Quartier ist geprägt durch einen reichhaltigen Baumbestand, der größtenteils erhalten werden konnte. Der vorhandene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Weitere Gestaltungsvorgaben

Die Hauseingänge müssen für eine der Lage entspre-

chenden Adressbildung zur öffentlichen Straße hin ausgerichtet sein.

Kinderspiel- und Freizeitflächen, Flächen für die Feuerwehr

Die notwendigen Kinderspiel- und Freizeitflächen gemäß HBauO sowie die Feuerwehrzu- und -umfahrten und -aufstellflächen sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Zielgruppe

An diesem Standort sind vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen denkbar, die Marktängigkeit ist plausibel darzulegen.

Es sind ausschließlich Eigentumswohnungen vorgesehen (siehe 4.9).



Blickachse von der Ringstraße zu H1 G11 (Los A)



Blickbeziehung zwischen Gebietseingang und dem Geschosswohnungsbau am Südtor (Los B)

3.2 Grundstücksspezifische Anforderungen

Los A - H1 G11

Das Grundstück liegt an der östlichen Grenze des Fischbeker Heidbrooks, grenzt nördlich direkt an umfangreichen Baumbestand und östlich an die Außensportanlage der Uwe-Seeler-Sporthalle, wo ein Multifunktionsfeld und öffentliche Grün- und Freizeitflächen hergestellt wurden.

Auf dem Grundstück H1 G11 ist nach dem Bebauungsplan NF 66 zwingend ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss vorgesehen, welches den Endpunkt der östlichen Blickachse des nördlichen Heidschnuckenrings bildet. Die GRZ beträgt 0,4. Das Grundstück umfasst eine Größe von 1.422 m². Bau-rechtlich zulässig ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.559 m².

Es ist die Bauflucht mit den südlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten einzuhalten.

Bei einer Realisierung von Parken im Erdgeschoss verringert sich entsprechend die maximal umsetzbare BGF. Die Stellplätze sind vorzugsweise in einer Tiefgarage oder ebenerdig im EG des Gebäudes herzustellen, diese dürfen jedoch nicht auf der Straßenseite des

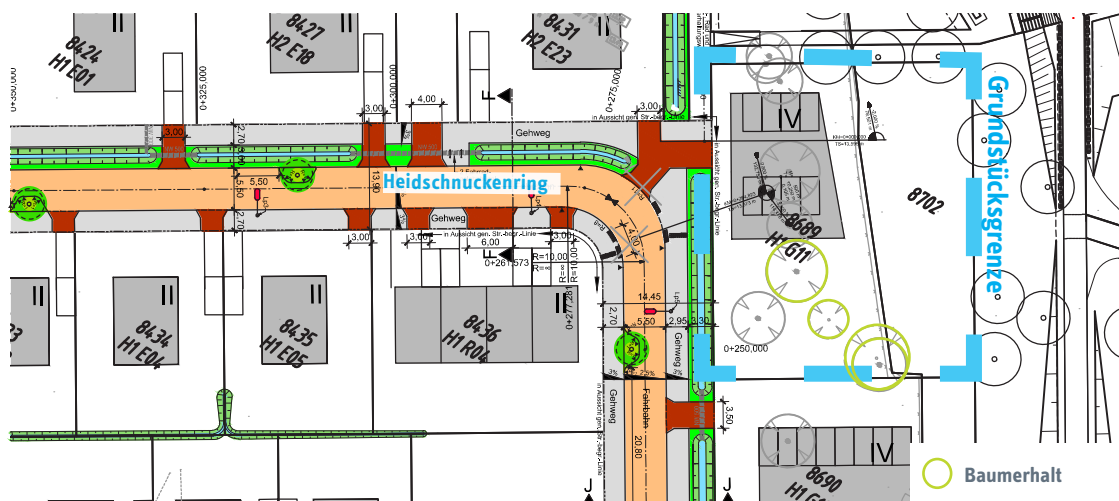
Grundstücks hergestellt werden. Es ist kein Stellplatz-schlüssel vorgegeben, die Anordnung der Stellplätze muss zum Gesamtkonzept passen. Die Lage der bereits hergestellten Zufahrt auf dem Grundstück H1 G11 ist zwingend zu übernehmen.

Über das Grundstück verteilt befinden sich fünf erhaltenswerte Bäume, wovon die vier außerhalb des Baufensters liegenden Bäume in das Außenraumkonzept zu integrieren und fachgerecht zu erhalten sind (s. hierzu Planausschnitt unten).

Los B - H1 G23 (Grundstück am Südor)

Auf dem Los ist nach der Funktionsplanung zwingend ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus vorgesehen, welches den Endpunkt der westlichen Blickachse entlang des Heideblütenwegs bildet. Das Grundstück liegt an der südlichen Grenze des Fischbeker Heidbrooks und grenzt direkt an einen dichtbewachsenen Waldsaum. Im Norden grenzt das Grundstück an einen Wohnweg, im Osten an zwei Einfamilienhausgrundstücke. Durch die Lage am südlichen Quartierseingang, befindet sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet „Fischbeker Heide“.

Die Grundstücksfläche umfasst eine Größe von 1.192 m² und bietet sich durch die prominente Lage im Gebiet



Baumerhalt und Grundstückszufahrt H1 G11

mit ortsprägendem Charakter für eine architektonisch anspruchsvolle Konzeptplanung an. Bei einer viergeschossigen Ausführung des Gebäudes mit Parken im EG ist eine BGF von insgesamt 1.360 m² vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht den Bau von einem Geschosswohnungsbau in offener Bauweise bei III bis IV Geschossen vor. Die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ liegt bei 0,8. Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes des Büros M.A.R.S. group befinden sich im Gesamtgebiet an strategisch wichtigen Stellen jeweils Bauten mit einer höheren Geschossigkeit, die entweder in Verlängerung einer Straßenachse zu sehen sind oder räumlich Bereiche einfassen und Fluchtpunkte akzentuieren sollen. Dies trifft auf das Flurstück 9127 zu, welches durch die südliche Verlängerung der Ringstraße im direkten Blickbezug mit dem Eingang zum Gebiet im Nordquartier steht. Aufgrund dieser wichtigen Sichtachse sieht der Funktionsplan an dieser Stelle ein markantes Solitär mit entsprechender Geschossigkeit als Abschluss des Straßenraumes vor. Nach dem Funktionsplan wird eine Bebauung mit vier Geschossen angestrebt, welche im nordöstlichen Bereich, von der Planstraße abgewandt, einen flacheren, drei Geschosse zählenden Gebäudeteil erhalten soll. Die Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Eine Baulasteintragung auf dem Nachbargrundstück kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Durch die Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich und der Anwendung eines Inhouse-Parking-Konzepts oder den Bau einer Tiefgarage, kann der Straßenraum qualitativ hochwertig ausgebaut werden. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Heideblütenweg. Die nachzuweisenden Stellplätze sollen im Erdgeschoss des Geschosswohnungsbaus oder in einer Tiefgarage entstehen. Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Die Eintragung einer Baulast zur Darstellung von notwendigen Bewegungs- und Aufstellflächen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Sollte für die Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen der öffentliche Grund (Straße) herangezogen werden, sind Abstimmungen mit dem Träger der Wegebaulast (Management des öffentlichen Raumes) erforderlich.

Die Zufahrten und Grabenübergänge sind in die Planung zu integrieren, gemäß technischem Informationsplan (Anlage 8) umzusetzen und mit der IBA Hamburg GmbH abzustimmen.

Zur optimalen Ausnutzung des Bebauungsplans wurde durch die Ausloberin ein Funktionsplan entwickelt, der für seine Umsetzung in Teilbereichen Befreiungen erfordert. Für die notwendigen Befreiungen zur Realisierung der Funktionsplanung auf dem ausgeschriebenen Grundstück ist eine Bauvoranfrage zu stellen.



Baumerhalt und Grundstückszufahrt H1 G23

3.3 Architektur der umliegenden Bebauung

Aufgrund der prominenten Lage im Gebiet und des Blickbezugs zum Eingang des Quartiers, wird für die Bebauung des Grundstücks eine architektonisch anspruchsvolle Konzeptplanung vorgesehen.

Die Fassadengestaltung und Materialität des Gebäudes ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu

entwickeln und im Qualitätssicherungsverfahren mit der Fassadenmaterialität der angrenzenden Bebauung abzustimmen.

Zu sehen sind die umliegenden markanten Hochbauten auf dem Plateau(1.) sowie ausgewählte Entwürfe vorangegangener Ausschreibungen im Geschosswohnungsbau (2.-4.). Auch die Nachbarbebauung der Grundstücke ist für die Gestaltung von Bedeutung (5.).



1. Bebauung des Plateaus, Winking Froh Architekten



2. Terrassenhäuser, Frenzel und Frenzel GmbH



3. Bebauung Nordquartier, LRW Architekten



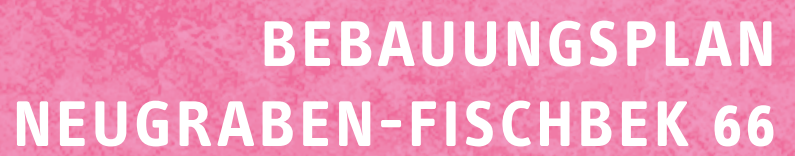
4. Nahversorgungszentrum mit Wohnungen, LRW Architekten



5. Nachbarbebauung Los A, Frenzel und Frenzel GmbH



Verortung der Bebauung



BEBAUUNGSPLAN NEUGRABEN-FISCHBEK 66

4 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtliche Vorgaben der Planung

Mit dem Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66 ist das gesamte Quartier Fischbeker Heidbrook städtebaulich verbindlich überplant. Mit Feststellung am 15. November 2017 und anschließender Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 36 vom 24. November 2017 ist der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66 rechtskräftig geworden (Anlage 5).

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Baulinien definieren ein zu den umliegenden Grundstücken abgegrenztes Baufenster. Das Los A, Grundstück H1 G11 wird als mehrgeschossiges Wohngebäude mit vier Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss, das Los B, mit dem Grundstück H1 G23 mit mindestens drei bis maximal vier Vollgeschossen festgesetzt.

Gemäß § 2 Nr. 13 der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66 ist „innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ Zudem ist gemäß § 2 Nr. 19 auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Ferner wird auf die Wasserschutzgebietsverordnung WSG Süderelbemarsch hingewiesen (abrufbar unter www.landesrecht-hamburg.de).

Einfriedigungen sind zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Verkehrsflächen ausschließlich als Laubgehölzhecken (gemäß Pflanzliste) bis zu einer Höhe von 1,50 m herzustellen. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen.



Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66

4.2 Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

Die angebotenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Grundstücke werden frei von jeglichen Nutzungen übergeben.

Über das Grundstück H1 G11 verläuft eine nicht mehr genutzte Entwässerungsleitung (DN 600) und Regenwasserleitung (DN 500). Beide Leitungen sind außerhalb der Kronenbereiche komplett zurückgebaut. Im Kronenbereich der Bestandsbäume befinden sich aus Baumschutzgründen noch Teilabschnitte, die außer Funktion sind und an den Enden verplombt wurden. Diese sind zwingend zu erhalten.

Der Umschluss für die Schmutzwasser-Leitung (DN 200) ist bereits erfolgt. Die Lage der beiden Leitungen im Bereich der ausgeschriebenen Grundstücke kann der Anlage 9 entnommen werden.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Gebiets erfolgt über die Ringstraße Im Fischbeker Heidbrook. Die Grundstücke

sind über den Heidschnuckenring bzw. den Heideblütenweg verkehrlich erschlossen. In den öffentlichen Verkehrsflächen ist im Straßenraum die Anordnung von PKW-Parkplätze vorgesehen. PKW-Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Ein Anschluss zur Nahwärmeversorgung auf dem Grundstück H1 G23 liegt bereits vor. Sofern Interesse zur Versorgung besteht, kann diese mit Hamburg Energie vereinbart werden.

4.4 RISA RegenInfraStrukturAnpassung

Für eine zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung hat die Freie und Hansestadt Hamburg zusammen mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) und HAMBURG WASSER (HW) im Jahr 2009 das Projekt RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) ins Leben gerufen.

Das Baugebiet des Fischbeker Heidbrooks wurde für das innovative Konzept der Regenwasserbewirtschaftung als Pilotprojekt ausgewählt und wird nach Fertigstellung als Beispiel für eine wassersensible Stadtentwicklung herangezogen.

Für die Bauherren im Fischbeker Heidbrook bedeutet dies zunächst, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern, sofern es der Untergrund zulässt. Dort wo dies nicht möglich ist, wird das Regenwasser über private Entwässerungsgräben in die öffentlichen Mulden geleitet. Es dürfen keine Entwässerungsrohre verlegt werden.

Auch Rigolen sind ausgeschlossen. Den Rückhalt von Regenwasser unterstützen z. B. Gründächer und undversiegelte Gartenflächen, aber auch ein wasser- und luftdurchlässiger Pflasterbelag. Auf diese Weise trägt jeder Bauherr zu einem verbesserten Regenwassermanagement bei. Der Erwerber erhält von der IBA Hamburg GmbH bis zur Übergabe die Vorgaben zur Ableitung des Niederschlagswassers der befestigten

Flächen des privaten Grundstücks. Der Erwerber verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Herstellung der Oberflächenentwässerung bis spätestens 18 Monate nach Baugenehmigung. Weiterhin verpflichtet sich der Erwerber zur Unterhaltung und Pflege der Entwässerungsanlagen auf und an seinem Grundstück.

4.5 Grundbuch/Belastungen

Nach den aktuellen Erkenntnissen wird das Grundbuch frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs sowie frei von Baulasten geliefert. Derzeit liegen auf den Grundstücken keine Geh- und Leitungsrechte vor. Der Erwerber ist verpflichtet, der Eintragung etwaiger Rechte (Dienstbarkeiten oder Baulasten) zuzustimmen, wenn die Baumaßnahmen diese erfordern.

4.6 Dingliche Rechte

Laut Grundbuchauszug (Grundbuch von Fischbek Band 119, Blatt 3733, geändert am 06.11.2019) sind mit dem Flurstück 9127 und den Flurstücken 8689 und 8702 derzeit keine dinglichen Rechte verbunden.

4.7 Gewährleistung/Altlasten

Das Plangebiet wird im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg derzeit noch als Altlastfläche geführt. Das Areal wurde jahrzehntelange als Kasernengelände genutzt. Zudem fanden Verfüllungen mit Bauschutt und Bodenaushub auf dem Gelände statt.

Seit 2003 wurde die Nutzung als Kasernenstandort durch die Bundeswehr sukzessive beendet. Verschiedene Lager- und Kfz-Hallen wurden im Anschluss noch gewerblich und privat weiter genutzt. Ab 2006 erfolgten im Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau

der Gebäude und Einrichtungen sowie der Baufeldfreimachung einhergehende Untersuchungen. Noch während der Nutzung durch die Bundeswehr wurden in den Jahren 1988 bis 2001 Bodenuntersuchungen im Bereich einzelner Verdachtsflächen durchgeführt und angetroffene Bodenverunreinigungen durch Bodenaustausch beseitigt.

Das Grundstück wird verkauft, wie es steht und liegt. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel sind ausgeschlossen. Der Käufer hat vor Abschluss des Kaufvertrages die Möglichkeit, sich durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Boden- und Baugrundverhältnisse zu verschaffen und insbesondere den Kaufgegenstand auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S.d. Bundesbodenschutzgesetzes BBodSchG zu untersuchen. Der Verkäufer weist vorsorglich daraufhin, dass im Kaufvertrag eine Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.

4.8 Kampfmittel

Für große Teile des Plangebietes bestand der allgemeine Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg sowie in Teilbereichen der Verdacht auf vergrabene Munition, Waffen und Kampfstoffe. Das Grundstück wurde umfangreich sondiert, erforderlichenfalls geräumt und wird mit einer Grünzeichnung durch das Referat GEKV der Hamburger Feuerwehr übergeben.

4.9 Wohnungspolitische Zielsetzungen

Grundsätzlich werden städtische Grundstücke in Hamburg mit der Auflage vergeben, den sogenannten Hamburger Drittmix einzuhalten. Übereinstimmend mit dem „Bündnis für das Wohnen“ sind demnach jeweils ein Drittel der Wohneinheiten als öffentlich

geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu errichten. Diese Quote wird auf das Gesamtquartier angewendet. Aufgrund bereits realisierter und weiterer geplanter Vorhaben im Fischbeker Heidbrook sind die Quoten für öffentlich geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen bereits erfüllt, sodass im Rahmen dieser Ausschreibung zwingend Eigentumswohnungen zu realisieren sind.

Konzepte, die einen höheren Anteil barrierefreier Wohnungen vorsehen als die HBauO fordert, werden besser bewertet: Es sind zwingend barrierefreie Wohnungen in einem Geschoss je Gebäude zu realisieren (s. hierzu HBauO § 52). Ein höherer Anteil barrierefreier Wohnungen als HBauO fordert (gemäß Definition HBauO § 52) wird besser bewertet.

Des Weiteren werden Punkte für besondere Angebote, wie etwa Konzepte mit einer besonderen Familien- oder Seniorenfreundlichkeit, Integrationsleistungen, aber auch besondere Grundrisse oder innovative Wohnkonzepte wie Smartwohnen, Clusterwohnen etc. vergeben. Positiv bewertet werden beispielsweise auch sinnvolle Kooperationen mit Trägern, Konzepte für Kommunikation und Gemeinschaft im Quartier oder besondere Mobilitätskonzepte. Die Aufzählung ist beispielhaft, auch andere Angebote sind denkbar.

4.10 Energetische Zielsetzungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg und die IBA Hamburg GmbH bekennen sich zu den nationalen Klimaschutzziele und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen um 40 % bis 2020 und um mindestens 80 % bis 2050, um die weltweite Erwärmung auf 2 °C zu begrenzen. Besonders stark sind die Bereiche Energie und Gebäude miteinander verknüpft: wegen seines hohen Anteils an den Hamburgischen CO₂-Emissionen und seines großen Minderungspotentials sind die Auswirkungen des Gebäudesektors so groß, dass eine Verfehlung der

Effizienzziele in diesem Bereich auch die energiepolitischen Ziele insgesamt in Frage stellt.

Der Senat strebt daher mit dem „Masterplan Klimaschutz“ an, den jährlichen Endenergiebedarf (Heizung und Warmwasser) bei bestehenden Mehrfamilienhäusern im Bestand auf durchschnittlich 40–45 kWh/a. und bei Einfamilienhäusern auf 45–55 kWh/a. zu senken. Um die Ziele für 2050 zu erreichen, müssen bereits jetzt neu zu errichtende Gebäude und Quartiere den Anforderungen der Zukunft genügen und zum Ausgleich der komplexen Situation des Gebäudebestandes die durchschnittlichen Ziele übertreffen. Ziel für die Entwicklung des Fischbeker Heidbrooks ist daher die Realisierung eines klimaneutralen Quartiers.

Mindeststandard für die Vergabe von Grundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden ist der Effizienzhaus55-Standard.

Die Realisierung höherer Standards wie dem KfW-Effizienzhaus 40, dem IFB-Effizienzhaus 40, dem IFB-Passivhaus oder dem KfW-Effizienzhaus 40 Plus, dem Niedrigstenergie-Haus nach IFB oder dem EffizienzhausPlus nach IFB wird positiv bewertet. Ein IFB-Niedrigstenergie-Haus bzw. Ein IFB-EffizienzhausPlus ist dann nachgewiesen, wenn die Menge der generierten erneuerbaren Energien pro Jahr größer ist, als 50 bzw. 100 % des rechnerisch ermittelten jährlichen Energiebedarfs für Heizung, Warmwasserbereitung, Haushalts- und Gemeinschaftsstrom. Dieser Nachweis muss für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Jahres-Endenergiebedarf geführt werden.

Gewünscht ist die Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes bei Gebäuden und Bauteilen und daher die Verwendung von Bau- und Dämmstoffen, die nachhaltig, giftfrei und während aller Produktlebensphasen CO₂-minimiert sind. Die Verwendung von nachhaltigen Dämmstoffen nach Vorgaben der IFB („Blauer Engel“, „natureplus“) wird positiv bewertet. Ebenso die Realisierung in konstruktiver Holzbauweise (tragende Außen- und Innenwände sowie Deckenkonstruktionen).

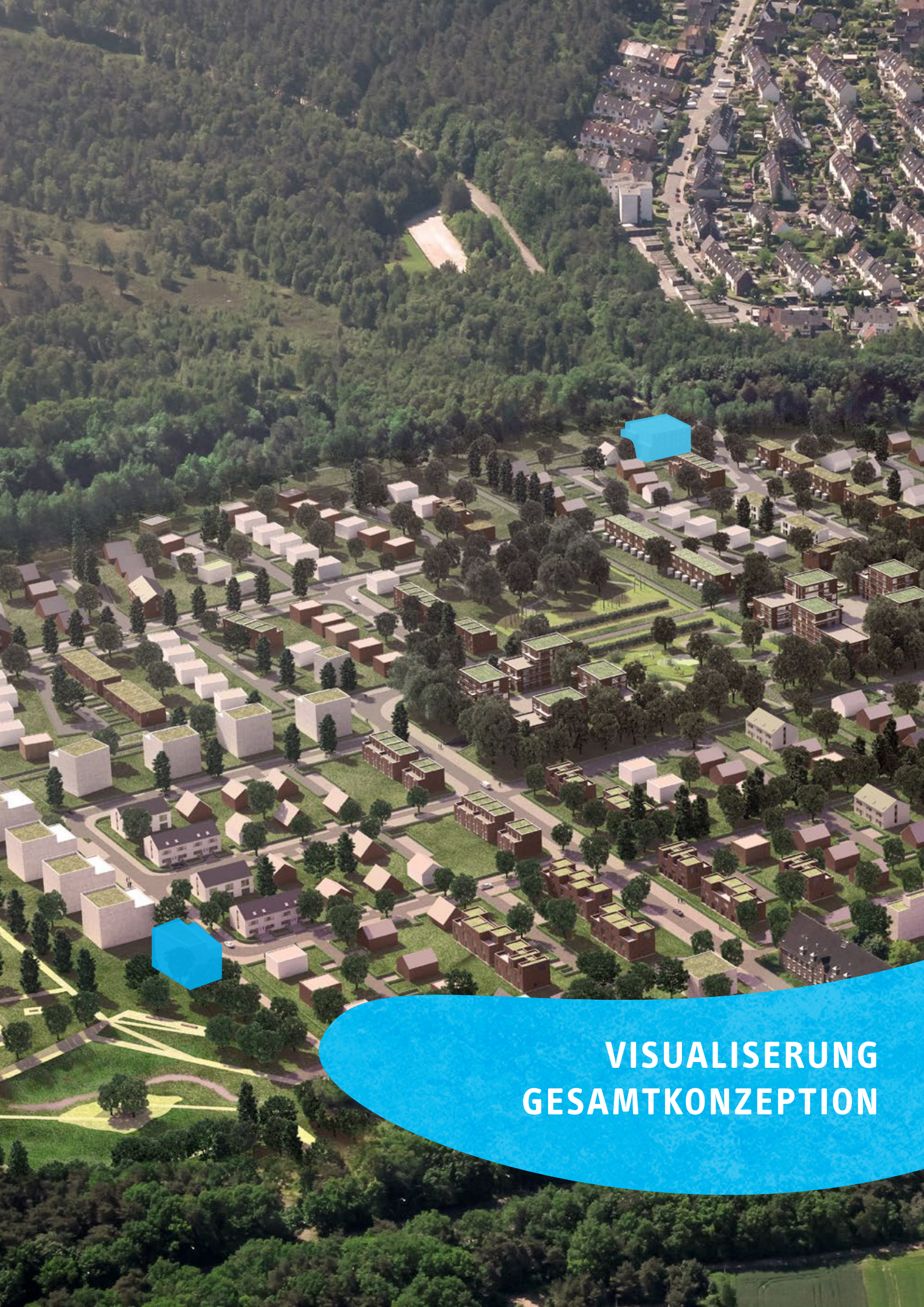
Die Installation von Photovoltaikanlagen zur eigenen Stromerzeugung ist anzustreben. Die gestalterische Berücksichtigung im Entwurf wird besonders positiv bewertet.

Eine Zertifizierung nach Deutscher Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) (Stufe: „Silber“, „Gold“ oder „Platin“) oder die Bewertung „übererfüllt“ nach dem Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NahWo) der IFB Hamburg wird positiv bewertet.

Der Einsatz erneuerbarer Energien gemäß EEWärmeG § 5 ist anzustreben und wird positiv bewertet. Für alle Aspekte wird besonders auf die Vorgaben und Empfehlungen der Investitions- und Förderbank Hamburg bzw. der KfW verwiesen.

IBA- Grdst. Bez.	Gesamt- größe (m²)	Flurstücke (Gemarkung Fischbek)	planungsrecht- liche Festset- zung	Bauweise nach Funktionsplan	empfohlene Anzahl an Wohneinheiten	Gestaltungs- vorgaben	Bebau- barkeit
Los A H1 G11	1.422 m²	8689 8702	WA o, IV + S (zwingend) GRZ 0,4	ein Geschoss- wohnungsbau mit Parken im EG	ca. 14	Flachdach, Fassade aus Holz oder Klinkervollstein	ab sofort
Los B H1 G23	1.192 m²	8586	WA o, III-IV, GRZ 0,4	ein Geschoss- wohnungsbau	ca. 10	Fassade aus Klinkervollstein	ab sofort

Kennzahlen



**VISUALISERUNG
GESAMTKONZEPTION**

5 VERÄUSSERUNGSVERFAHREN

1. Fragen und Antworten

Rückfragen zur Grundstücksausschreibung werden gesammelt und inklusive Antworten allen interessierten Bietern, die die Anlagen abgefragt haben, zur Verfügung gestellt.

- Fragen per Mail bis 16. April 2020 an:
fischbeker-heidbrook@iba-hamburg.de

2. Bewerbungsphase

Ihre schriftliche Bewerbung mit einem aussagekräftigen Konzept richten Sie bitte mit allen ausgefüllten anliegenden Vordrucken und geforderten Unterlagen in zweifacher Ausfertigung und digital als CD.

- Gebote in schriftlicher Form bis spätestens zum 16. Juni 2020, um 12 Uhr an:
IBA Hamburg GmbH
z.H. Philippa Dorow
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

3. Auswahl der Gebote

Wir bewerten Ihre Bewerbung anhand von Bewertungskriterien (s. Bewertungskriterien Anlage 4) und das Auswahlgremium wählt die besten Bewerbungen aus. Weiterhin wird durch die IBA Hamburg GmbH ein entsprechender Anhandgabebeschluss bei der Kommission für Bodenordnung (KfB) eingeholt.

- Auswahl der Gebote
- Anhandgabebeschluss der KfB

4. Qualitätssicherung

Nach erfolgreicher Bewerbung konkretisiert der Käufer innerhalb des Qualitätssicherungsverfahrens die architektonisch-hochbauliche sowie freiraumplanerische Planung. Das Grundstück wird für 6 Monate vom Käufer gebührenpflichtig reserviert (Anhandgabe).

- Anhandgabezeitraum (6 Monate)
- Konkretisierung der Planung in Abstimmung mit der IBA Hamburg GmbH
- Einreichung Genehmigungsplanung im Zeitraum der Anhandgabe beim Bezirk Harburg, vorherige Freigabe durch IBA Hamburg GmbH

5. Grundstücksverkauf und Realisierungsphase

Nach Einreichung des Bauantrags und Freigabe durch die IBA Hamburg GmbH erfolgt zeitnah die Beurkundung des Kaufvertrages. Nach Vorliegen der Baugenehmigung ist innerhalb von 6 Monaten mit dem Bau zu beginnen. Die Baufertigstellung ist bis spätestens 18 Monate nach Baugenehmigung vorgesehen.

- Vorliegen der Baugenehmigung und Zustimmung der KfB (Kommission für Bodenordnung)
- Beurkundung des Kaufvertrags zum Ende der Anhandgabe
- Baubeginn max. 6 Monate und Baufertigstellung max. 18 Monate nach Baugenehmigung

Übersicht Verfahrensablauf

Die im Rahmen dieser Grundstücksausschreibung eingereichten Angebote werden durch ein Auswahlgremium geprüft und anhand der Vergabekriterien bewertet. Den Zuschlag erhält das am besten bewertete Angebot.

5.1 Angebotsbedingungen

Eigentümerin der Flächen ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Anbieterin und Ausloberin des Verfahrens ist die IBA Hamburg GmbH als städtische Projektentwicklerin und Tochtergesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Angebote eingehen. Einsprüche gegen die Ausloberin und Grundstückseigentümerin sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten, sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens.

Generell gilt, dass kommunale Grundstücksverkäufe in Hamburg der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung (KfB) der Freien und Hansestadt Hamburg bedürfen.

5.2 Geforderte Leistungen

Die Ausschreibung erfolgt in einem Teil der Gebotsabgabe ist die Entwicklung eines architektonischen Entwurfes mit Nutzungskonzept inkl. Außenanlagen-gestaltung. Die geforderten Pläne sollen auf DIN A0 eingereicht werden.

Das Angebot muss enthalten:

1. Lageplan M 1:500

Ein Lageplan mit Darstellung der Bezüge im Quartierskontext zwischen Grundrisskonzeption und Freiraum sowie mit der Darstellung des Außenraumkonzepts inkl. Nebenanlagen: nutzbare Gartenflächen, Zuwegung, Kellerersatzräume, Balkon- und Terrassensichtschutze, Müllplätze, Einfriedung und der extensiven Begrünung der Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carport. Der Lageplan ist in georeferenzierter Form zu erstellen.

Zudem ist der Umgang mit dem ggf. vorhandenen Baumbestand auf den Grundstücken darzustellen (gesetzter und angestrebter Baumerhalt) und Pflanzenarten (Bäume und Hecken) sind zu benennen.

2. Grundrisse M 1:200

Im Plan sollen Grundrisse mit beispielhafter Möblierung gezeigt werden. Dies gilt auch für den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen.

3. Schnitte/Ansichten M 1:200

Die Darstellung frei wählbarer Schnitte mit Höhenangaben (bezogen auf NN).

4. Skizzen/Perspektiven (optional)

Freie Darstellungen in Form von Isometrien oder sonstigen Visualisierungen zum Verständnis des Konzepts.

5. Konzepterläuterungsbericht

Dieser umfasst eine Erläuterung des Konzepts (1. Förderweg, 2. Förderweg, Zielgruppe etc.), Erläuterung architektonisches Konzept, Gestaltung Außenanlagen (max. 5 DIN A4-Seiten) sowie Aussagen zum angestrebten energetischen Standard (KfW Effizienzhaus 55), Konzept Haustechnik, Bauteilaufbauten, Dämmung, Fenster etc. in Textform oder anhand von Skizzen.

6. Flächenkennzahlen

Angaben zu:

- geplanter Bruttogeschossfläche (BGF a, b, c) sowie wertrelevanten Bruttogeschossfläche (WBGF nach Definition der Geschossfläche in der BauNVO 1986, s. Anlage 5)
- Anzahl der Wohneinheiten gesamt
- dem Wohnungsmix gesamt mit Aufstellung der Wohnungsgröße

7. Stellplatzkonzept

Eine Darstellung der Stellplatzunterbringung im Erdgeschoss oder in Tiefgaragen.

8. Zeit-Maßnahmenplan

Der Zeit-Maßnahmenplan zeigt nachvollziehbar auf, wie die geplante Bebauung bis spätestens 18 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung fertiggestellt wird. Die Einreichung des Bauantrags und der Notartermin sind für Anfang 2021 angesetzt.

9. Kaufpreisgebot

Die Höhe des Kaufpreises (Gesamtsumme und in €/m²) zzgl. 2 % Aufwandsentschädigung (max. 30.000 € inkl. Mehrwertsteuer) ist zu nennen.

10. Energetisches Nutzungskonzept

Aussagen zur Konstruktion, Haustechnik, Dämmung, Photovoltaikanlagen und Zertifizierungen nach DGNB, NahWo auf max. zwei DIN-A4-Seiten.

11. Vertriebs- und Vermarktungskonzept

Das Vertriebs- und Vermarktungskonzept erläutert die Marktgängigkeit und trifft Aussagen in Hinblick auf Zielgruppen. Die Wirtschaftlichkeit der Planung ist darzulegen und die erwarteten Erlöse und Verkaufspreise sind unter der Angabe von Preisspannen verbindlich aufzuführen.

12. Finanzierungsmodell

Eine Bestätigung eines Kreditinstituts, die in Kenntnis des Geschäftsmodells des Bieters die Fremdfinanzierung in Aussicht stellt.

13. Referenzen

Referenzen ähnlicher realisierter Projekte der letzten fünf Jahre.

14. Digitale Unterlagen

Alle aufgeführten Leistungen sind zusätzlich auf einer CD-ROM abzugeben. Die Plandateien müssen als JPG-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 300 dpi) abgespeichert und zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien hinterlegt werden. Lagepläne sind in georeferenzierter Form zu erstellen und abzugeben. Textliche Informationen und Berechnungen sind als Word- bzw. Excel-Dateien zu übergeben.

Die IBA Hamburg GmbH behält sich vor, im Rahmen des Gebotsverfahrens weitere Unterlagen anzufordern.

Ihr schriftliches Gebot richten Sie bitte bis spätestens zum 16. Juni 2020, 12:00 Uhr

mit allen ausgefüllten anliegenden Vordrucken und geforderten Unterlagen in zweifacher Ausfertigung und digital als CD an folgende Adresse:

GEBOT

IBA Hamburg GmbH

z.H. Philippa Dorow

Stichwort: Neugraben-Fischbek

Am Zollhafen 12

20539 Hamburg

Bitte achten Sie darauf, dass Ihr Gebot in einem gesonderten Umschlag mit dem Hinweis „Gebot“ abgegeben wird. Ansonsten gelangt das Gebot in den normalen Geschäftsgang. Die Vertraulichkeit ist dann nicht mehr gewährleistet.

5.3 Zeitplan

Die Entwicklung des Quartiers Fischbeker Heidbrook soll 2022 weitestgehend abgeschlossen sein. Um diese zeitliche Vorgabe zu berücksichtigen, ist diese Grundstücksausschreibung an einen engen Zeitplan geknüpft, der zwingend zu halten ist. Nach Auswahl des Gebots durch das Auswahlgremium, wird eine Anhandgabe zwischen dem Bieter und der Ausloberin geschlossen. Die Anhandgabe wird bis maximal Januar 2021 (ca. 6 Monate) befristet sein und wird nicht verlängert. In dem Anhandgabezeitraum ist die Planung durch den Bieter zu konkretisieren und mit der Ausloberin abzustimmen.

Der Bauantrag ist innerhalb des Anhandgabezeitraums bei der Bauprüfung im Bezirksamt Harburg einzureichen. Der Grundstückskaufvertrag bzw. Notartermin ist für den Anfang 2021 terminiert.

Nach Vorliegen der Baugenehmigung ist innerhalb von 6 Monaten mit dem Bau zu beginnen.

24. März 2020:	Veröffentlichung Ausschreibung
16. April 2020:	Frist Rückfragen
16. Juni 2020:	Abgabe der Gebote/Entwürfe
Juli 2020:	Auswertung der Gebote und Auswahlsitzung
Juli 2020:	KfB-Befassung (max. sechsmonatige Anhandgabe)
Aug. 20- Jan. 21:	Zeitraum Anhandgabe (keine Verlängerung möglich)
Jan. 2020:	Bauantragseinreichung
Anfang 2021:	Notartermin
3.Quartal 2021:	Baubeginn (max. 6 Monate nach Baugenehmigung)
4.Quartal 2022:	Fertigstellung (max. 18 Monate nach Baugenehmigung)

5.4 Auswahlkriterien und -verfahren

Die termingerecht eingereichten und vollständigen Angebote werden nach folgenden Bewertungskriterien geprüft. Die jeweilige Gewichtung der einzelnen Positionen ist in den Klammern angegeben (Bewertungsmatrix siehe Anlage 10).

1. Architekturkonzept (Max. 280 Pkt.)

Angebote mit schlüssigerem architektonischen Konzept werden besser bewertet, die Erfüllung der gewünschten Bauweise wird dabei höher gewichtet. Eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Außenanlagen wird ebenfalls besser bewertet.

2. Wohnungspolitische Vorgaben (Max. 280 Pkt.)

Angebote, die einen höheren Anteil barrierefreier Wohnungen als das zwingende Mindestmaß vorsehen, werden besser bewertet. Konzepte, die einen höheren Anteil Familienwohnungen vorsehen, werden besser bewertet. Des Weiteren werden Punkte für besondere Angebote, wie etwa Konzepte mit einer besonderen Familien- oder Seniorenfreundlichkeit, Integrationsleistungen, aber auch besondere Grundrisse oder innovative Wohnkonzepte wie Smartwohnen, Clusterwohnen etc. vergeben.

3. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (Max. 140 Pkt.)

Die Freie und Hansestadt Hamburg bekennt sich im Hamburger Klimaplan zu den nationalen Klimaschutzzielen und will die CO₂-Emissionen bis 2050 schrittweise mindestens um 80 % senken. Bis 2030 sollen die CO₂-Emissionen in Hamburg ggü. 1990 halbiert werden. Ein Leitziel Hamburgs ist die Entwicklung zu einer wachsenden, klimagerechten und an den Klimawandel angepassten Stadt. Insbesondere bei neuen Quartieren sowie auch bei neuen Einzelgebäuden bietet sich die Chance, die Aspekte Energieeffizienz, Energieversorgung, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen.

Im Themenfeld „Energieeffizienz, Klima und Nachhaltigkeit“ sind mindestens die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und der Hamburgischen Klimaschutzverordnung einzuhalten. Eine bessere Gebäudeenergieeffizienz als der Mindeststandard KfW-55 wird besser bewertet (siehe Auswahlkriterien). Daneben fließen üblicherweise der Einsatz erneuerbarer Energien im Wärmebereich sowie weitere Nachhaltigkeitsaspekte in die Bewertung ein: Der Einsatz von Holz in der Gebäudekonstruktion reduziert den Energieaufwand für die Gebäudeherstellung, die sog. „graue Energie“. Gleiches gilt für den Gebrauch nachhaltiger Dämmstoffe mit dem weiteren Vorteil der Umweltverträglichkeit und Wohngesundheit. Mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB oder NaWoh) werden diverse Aspekte des nachhaltigen Bauens berücksichtigt und quantifiziert, so dass die Durchführung dieser ebenfalls positiv bewertet wird.

Neben dem energetischen Gebäudeeffizienzstandard und der Energieversorgung des Gebäudes, die in die Konzeptbewertung einfließen, sollten in der Planungsphase auch Aspekte bedacht werden wie

- Freiflächengestaltung (Freiflächen- und Gebäudegrünungen)
- eine klimaanpasste Entwässerungsinfrastruktur (z.B. bei Starkregen)
- Quartierskonzepte bei der Energieversorgung

- oder auch ein nachhaltiges Abfall- und Abwassermanagement.

Aus dem in der Ausschreibung geforderten energetischen Gebäudestandard kann kein Anspruch auf eine Förderung bzw. die Höhe einer Förderung der KfW oder IFB hergeleitet werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der in der Ausschreibung geforderte Gebäudestandard im Jahr der Ausschreibung grundsätzlich förderfähig ist oder war.

4. Gebotspreis (Max. 300 Pkt.)

Angebote mit einem höheren Gebotspreis werden besser bewertet als jene mit einem niedrigeren Gebotspreis.

Die eingereichten Entwürfe werden geprüft und anschließend von einem Auswahlgremium bewertet. Dieses besteht aus Vertretern der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, dem Bezirk Harburg und der IBA Hamburg GmbH.

Anhandgabe

Unter der Federführung der IBA Hamburg GmbH werden durch das Auswahlgremium für die Lose auf Basis der Bewertung der schriftlichen Bewerbungen die Käufer ausgewählt. Dieses Gremium besteht aus Vertretern der IBA, dem LIG, der BSW und des Bezirks Harburg. Die ausgewählten Käufer werden für die Anhandgabe des Grundstücks vorgeschlagen, die maximal 6 Monate beträgt. Nach der Erteilung der Anhandgabe hat der Käufer zügig mit der architektonisch-hochbaulichen sowie freiraumplanerischen Planung und der Entwicklung seines Projekts in Abstimmung mit der IBA Hamburg GmbH zu beginnen (siehe Entwurfsaufgabe Kapitel 3). Dazu zählt, gegebenenfalls noch die Finanzierung zu klären und eine Baugenehmigung zu erwirken. Während des Anhandgabezeitraums sind regelmäßige Berichte über den Fortschritt der Projektentwicklung zu übermitteln.

Die Anhandgabe ist entgeltlich. Das Anhandgabeentgelt beträgt 2 % des Kaufpreises und ist nach Erteilen

der Anhandgabe fällig.

Nach abgestimmter und freigegebener Entwurfsplanung wird der Bauantrag bei der IBA Hamburg GmbH zur gestalterischen Vorprüfung eingereicht. In Kooperation mit der Bauprüfung Harburg wurde ein Verfahren entwickelt, welches die Einreichung des vollständigen Bauantrags im Original und digital (in der nötigen Anzahl nach der Bauvorlagenverordnung) bei der IBA Hamburg GmbH vorsieht. Im Anschluss an die Vorprüfung leitet die IBA Hamburg GmbH die Bauantragsunterlagen mit Stellungnahme an die Bauprüfung weiter. Der Käufer verpflichtet sich sämtliche Änderungen, Umbauten sowie Umgestaltungen des Gebäudes, samt der Neben- und Außenanlagen gegenüber der genehmigten Planung sowie erteilten Baugenehmigung von der IBA Hamburg GmbH freigegeben zu lassen.

Der Baubeginn erfolgt spätestens 6 Monate nach Baugenehmigung, die Baufertigstellung nach 18 Monaten. Als abschließender Bestandteil des Qualitätssicherungsverfahrens findet nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Abnahme der Ausführung auf Basis der gestalterisch freigegebenen Planung statt.

5.5 Verkaufsbedingungen

- Die Bebauung der Flächen soll zügig erfolgen, der Baubeginn wird im 3. Quartal 2021 erwartet. Die Planungen sollen nach Zuschlag schnell vorangetrieben und der Bauantrag in Abstimmung und nach Freigabe der IBA Hamburg GmbH bei der Bauprüfung eingereicht werden. Im Kaufvertrag werden Termine für Baubeginn (6 Monate) und Baufertigstellung (18 Monate) jeweils nach Beurkundung des zugrundeliegenden Bauvorhabens geregelt.
- Alle Grundstücksgrößen sind vorbehaltlich der endgültigen Parzellierung der Flurstücke aufgeführt.

- Die Kosten für die Grundstücksbildung/Parzellierung bzw. Katasterbildung sowie für die einmalige Grenzanzeige(/Absteckung mit Holzpflöcken) nach Kaufvertragsabschluss werden vom Verkäufer getragen. Die Kosten für die Grenzsteinsetzung sind vom Käufer zu tragen.
- Für das Baugebiet wurde die Wasserversorgung beantragt und durch den Verkäufer vorfinanziert. Dem Käufer ist bekannt, dass er beim Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburg Wasserwerke GmbH einen Baukostenzuschuss zu zahlen hat. Dieser ist zusammen mit dem Kaufvertrag fällig. Der Baukostenzuschuss für die Trinkwasserversorgung in Höhe von voraussichtlich 5.000 Euro für das Grundstück H1 G11 und 5.000 Euro für das Grundstück H1 G23 ist vom Käufer zu zahlen.
- Der erstmalige Sielbaubeitrag sowie der Sielanschlussbeitrag werden vom Verkäufer getragen.
- Die Kosten für die Herstellung der Überfahrten nach Hamburgischem Wegegesetz (HWG) sind vom Käufer zu tragen.
- Das Grundstück wird vom Käufer in vorhandenem Zustand übernommen. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen.
- Der Käufer hat vor Abschluss des Kaufvertrages die Möglichkeit, sich durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Boden- und Baugrundverhältnisse zu verschaffen und insbesondere den Kaufgegenstand auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S.d. Bundesbodenschutzgesetzes BBodSchG zu untersuchen. Der Verkäufer weist vorsorglich daraufhin, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.
- Der Kaufpreis wird spätestens drei Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages fällig.
- Der Erwerber beteiligt sich bei Vertragsabschluss am Verwaltungsaufwand für Beratung und Bearbeitung mit einem Entgelt in Höhe von 2 % inkl. Mehrwertsteuer des Kaufpreises. Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Vermittlung und Bereitstellung der Grundstücke.
- Alle mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrages verbundenen Kosten, – insbesondere die Kosten des Notars und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten, einschließlich der Kosten für die Beschaffung und Bereitstellung von Planunterlagen etc., die Kosten der Abmarkung sowie die Kosten der Bezugsurkunde – trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Vertrag, der Käufer. Die Kosten der Löschung der nicht vom Käufer übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Vertragspartei für sich.
- Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht wie vorgesehen realisiert wird, behält sich der Verkäufer vor, Vertragsstrafen, die über eine Grundschuld im Grundbuch gesichert sind, zu erheben und/oder das Grundstück zurück zu kaufen (Rückkauflassungsvormerkung). Die Umsetzung der Konzeptqualität wird über die Vereinbarung von Strafzahlungen im Grundstückskaufvertrag gesichert. Zudem werden die Vertragsstrafen über eine Grundschuld im Grundbuch gesichert.

5.6 Vertragsstrafen

- Die gebotenen Standards werden vertraglich fixiert und durch Vertragsstrafen gesichert.

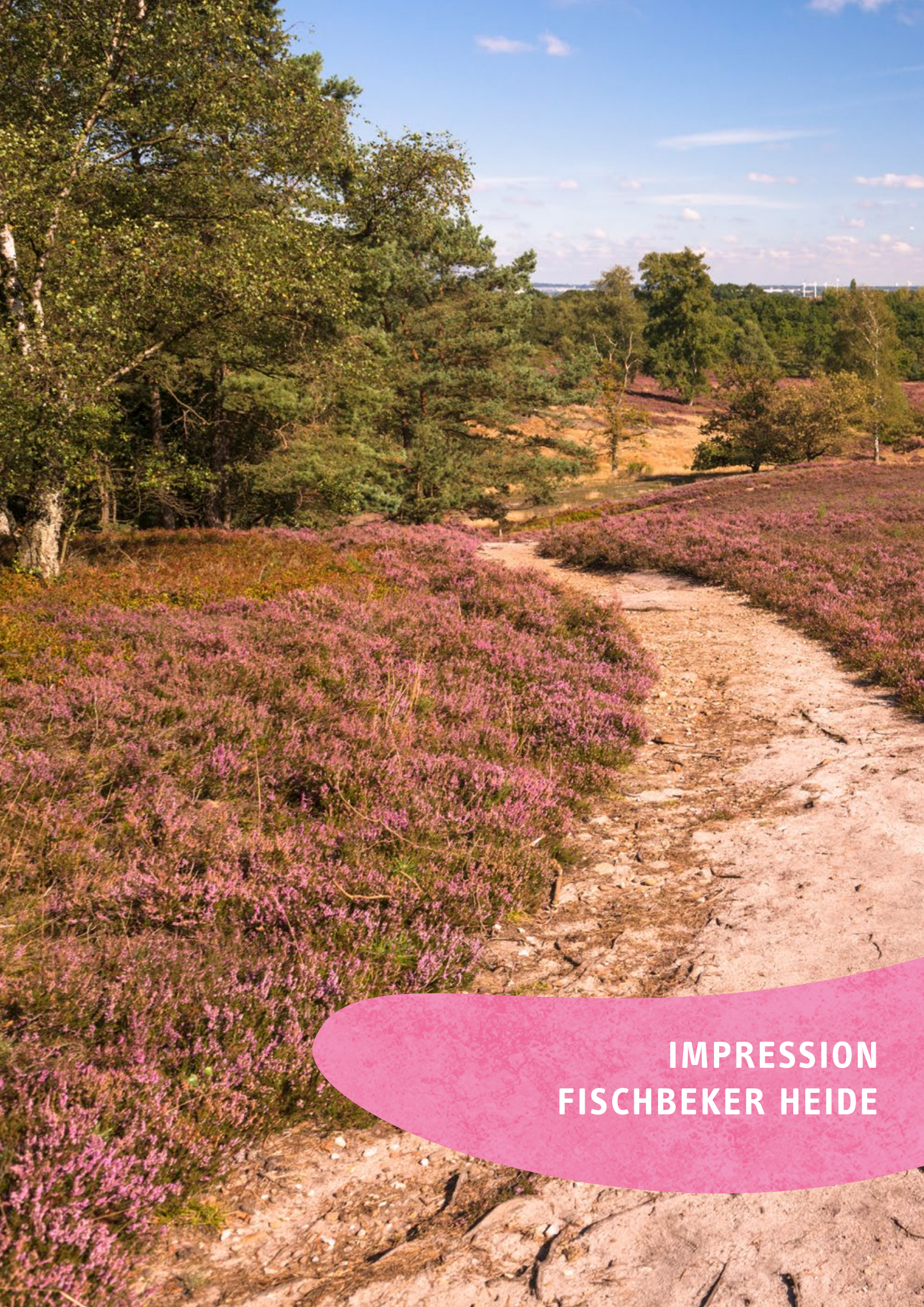
5.7 Sonstige Bedingungen

- Bietet die IBA Hamburg GmbH Grundstücke zum Verkauf an, so handelt es sich um eine öffentliche, für die Freie und Hansestadt Hamburg und die IBA Hamburg GmbH unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.
- Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechtes.
- Die IBA Hamburg GmbH behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.
- Die IBA Hamburg GmbH ist ebenso frei in ihrer Entscheidung, Kaufinteressenten nur dann am Auswahlverfahren teilnehmen zu lassen, wenn sie in eine Interessentenliste aufgenommen worden sind. Sie behält sich vor, Regelungen dahingehend zu treffen, dass Kaufinteressenten nur gegen Entrichtung eines Schutzentgeltes die Unterlagen über das Immobilienangebot erhalten und in eine Interessentenliste aufgenommen werden.
- Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der IBA Hamburg GmbH herleiten. Ansprüche gegen die IBA Hamburg GmbH, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.
- Die IBA Hamburg GmbH behält sich auch vor, Kaufinteressenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Kaufpreisfinanzierung zu verlangen. Der höchstbietende Kaufinteressent hat keinen Anspruch darauf, dass die IBA Hamburg GmbH ihm das Objekt verkauft.
- Die Verhandlungen über den Verkauf erfolgen unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien der Freien und Hansestadt Hamburg. Alle Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt.
- Im Falle einer Vermittlung durch einen Makler zahlt die IBA Hamburg GmbH keine Courtage. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.
- Das eingereichte Konzept wird – gegebenenfalls mit Überarbeitungsanforderungen – Bestandteil des Grundstückkaufvertrages.
- Mit dem Zuschlag für eine Bewerbung erwirbt die IBA Hamburg GmbH das zeitlich, räumlich und inhaltlich uneingeschränkte Nutzungs- und Veröffentlichungsrecht der eingereichten Abbildungen und Visualisierungen für die gesamte Kommunikationsarbeit, insofern eine Grundstücksvergabe erfolgt. Der Bewerber/Anbieter räumt der IBA Hamburg GmbH ein zeitlich, räumlich und inhaltlich uneingeschränktes Nutzungs- und Veröffentlichungsrecht ein, das auch leichte Retuschier- und Beschneidungsarbeiten beinhalten kann. Alle Nutzungen sind dabei an die eindeutig zuordenbaren Urhebernennungen (Investor/Architekt) gebunden. Das Urheberrecht bleibt unberührt. Dies schließt die Nutzung der Visualisierungen/Bilder auf Social-Media-Plattformen, in Veröffentlichungen der Presse und in Publikationen Dritter (sog. Drittveröffentlichungen – z. B. Artikel in Zeitschriften, Tageszeitungen, Präsentationen, Infoflyern, Online-Datenbanken o. Ä.). Nicht enthalten sind die Rechte zum Weiterverkauf an Dritte oder zur Weitergabe der Eigenwerbung Dritter.
- Der Käufer verpflichtet sich die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen während der Bauphase frühzeitig anzuzeigen und über einen entgeltlichen Gestattungsvertrag mit der IBA Hamburg GmbH, vor Inanspruchnahme, zu regeln.

5.8 Ablauf nach erfolgreicher Bewerbung

Schritt für Schritt - Nach erfolgreicher Bewerbung erhalten Sie eine Anhandgabevereinbarung mit individuellem Zeitplan nach folgendem Schema:



A scenic landscape of a heath. In the foreground, a dirt path leads through a field of vibrant pink heather. To the left, a dense forest of tall evergreen trees stands. The background shows a rolling landscape with more trees and a clear blue sky with a few clouds. A pink curved banner is at the bottom right.

IMPRESSION FISCHBEKER HEIDE

6 ANSPRECHPARTNERIN

Weitere Informationen zum Verkauf sowie zu planungs- oder baurechtlichen Fragen erhalten Sie bei der IBA Hamburg GmbH.

Ansprechpartnerin: Philippa Dorow

Rückfragen zur Grundstücksausschreibung an die E-Mailadresse fischbeker-heidbrook@iba-hamburg.de werden **bis zum 16. April 2020, 12 Uhr**, gesammelt und inklusive Antworten an alle interessierten Bieter, die die Anlagen abgefragt haben, zur Verfügung gestellt.

Besuchen Sie für weitere Informationen zum Gesamtgebiet auch unsere Internetseite www.naturverbunden-wohnen.de

7 ANLAGEN

Die Anlagen zu dieser Ausschreibung sind erforderlich für die Gebotsabgabe und können unter fischbeker-heidbrook@iba-hamburg.de angefordert werden.

01. Gebotsvordruck
02. Musterfinanzierungsnachweis
03. Vordruck Energetischer Standard
04. Bewertungsmatrix
05. Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66
(Planzeichnung und Verordnung)
06. Funktionsplanung mit Baumaufmaß
07. Freizeitkarte Neugraben-Fischbek
08. Broschüre Neugraben-Fischbek
09. Erschließungsplanung (Technischer Informationsplan, Leitungsplanung)
10. Definition WBGF/WGFZ/GF86

ZEITPLAN

24. März 2020:	Veröffentlichung der Ausschreibung
16. April 2020:	Frist Rückfragen (per E-Mail)
16. Juni 2020:	Abgabe der Gebote/Entwürfe

Zeitplan nach erfolgreicher Bewerbung siehe S. 32

HINWEIS ZUR VERWENDUNG WEIBLICHER UND MÄNNLICHER FORMULIERUNGEN

Wir möchten darauf hinweisen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll. Um die Lesbarkeit der Ausschreibung zu vereinfachen, wird auf die Formulierung der weiblichen Form verzichtet.

IMPRESSUM

Herausgeber:

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
www.iba-hamburg.de
www.naturverbunden-wohnen.de

Redaktion: Vida Mehr, Philippa Dorow

Datum: März 2020

Gestaltung:

Paulina Domke, Linus Weilbacher

Corporate Design:

Kaller & Kaller Werbeagentur
www.kaller.de

Abbildungsnachweis:

Titel: Winking Froh Architekten BDA, IBA Hamburg GmbH, bloomimages, André Zand-Vakili

Seite 4: Falcon Crest Air

Seite 6: LGV Hamburg

Seite 7: IBA Hamburg, OpenStreetMap-Mitwirkende

Seite 8: Falcon Crest Air

Seiten 10, 17: M.A.R.S group, agence ter, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, IBA Hamburg GmbH

Seite 13: M.A.R.S. group, agence ter

Seiten 16,17: Winking Froh Architekten, Frenzen und Frenzel GmbH, LRW Architekten

Seiten 18, 19: Bezirksamt Harburg

Seite 24: IBA Hamburg GmbH, bloomimages, André Zand-Vakili

Seite 34: Johannes Arlt

© 2020

IBA Hamburg GmbH

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt; sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen in Zusammenhang mit der IBA Hamburg GmbH oder Teilen davon verwendet werden.

Kontakt

IBA Hamburg GmbH · Am Zollhafen 12 · 20539 Hamburg

Ansprechpartnerin: Philippa Dorow

E-Mail: fischbeker-heidbrook@iba-hamburg.de



**FISCHBEKER
HEIDBROOK**
NATURVERBUNDEN WOHNEN

www.naturverbunden-wohnen.de