



Grundstücksausschreibung

EINFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCK IM VOGELKAMP NEUGRABEN

INHALT

1	Was macht die IBA Hamburg?	5
2	Wodurch zeichnet sich der Vogelkamp Neugraben aus?	7
3	Welches Grundstück wird angeboten?	9
4	Wie erfolgt die Bewerbung?	11
5	Wie geht es weiter?	13
6	Was ist zu beachten?	15
6.1	Planungsgrundlagen und Gestaltung	15
6.2	Erschließung	18
6.3	Altlasten und Kampfmittel	19
6.4	Boden und Gründung	19
6.5	Verkaufsbedingungen	19
7	Wie erreichen Sie uns?	21
7.1	Anlagen	21
7.2	Ansprechpersonen	21
	Impressum	22

DATENBLATT

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben



Einfamilienhausgrundstück
Lage Bezirk Harburg, Stadtteil Neugraben-Fischbek Am Stieglitzhof 7, 21147 Hamburg Flurstück 8839, Gemarkung Fischbek
Grundstücksgröße gesamt ca. 718 m² (zzgl. 876/10.000 Miteigentumsanteil am Wohnhof, dies entspricht 28 m²)
Planungsvorgaben Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan, dem Grünordnungsplan und der Funktionsplanung
Planungsrecht Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 65
Art und Maß der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse: II
Kaufpreis 287.197,00€

Abgabe der Bewerbung
Bei Interesse reichen Sie Ihre Bewerbung bitte ausschließlich in schriftlicher Form bis zum **Dienstag, den 5. August 2025, um 12:00 Uhr** an folgende Anschrift ein:

- Grundstücksbewerbung -
IBA Hamburg GmbH
z. H. Abteilung Vertrieb
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Zur Abgabe einer Bewerbung beachten Sie die im Kapitel 7.1 aufgelisteten Anlagen.

Rückfragen zur Ausschreibung werden bis zum **4. Juli 2025** gesammelt und inklusive Antworten auf der Website www.iba-hamburg.de/de/bauen/grundstuecke zur Verfügung gestellt.
Ihre Rückfragen übermitteln Sie bitte an: **naturverbunden-wohnen@iba-hamburg.de**

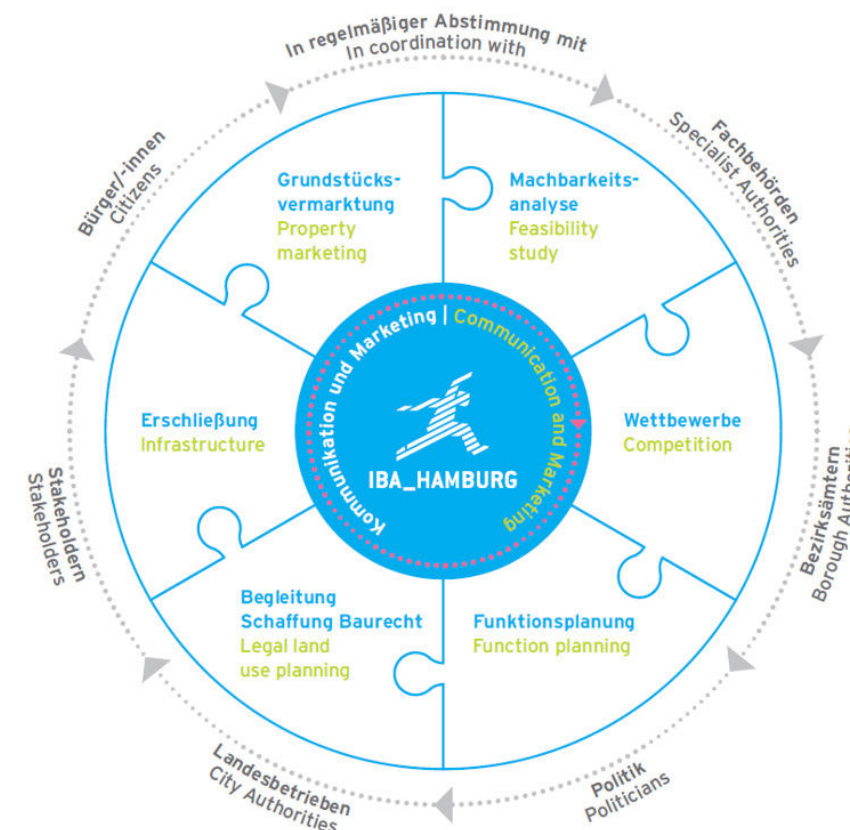
Im Rahmen der Vermarktung und dem Verkauf von Grundstücken im Vogelkamp Neugraben gibt es Fragen, die häufig gestellt werden. Antworten hierzu finden Sie in unserem FAQ auf unserer Webseite unter: <https://www.iba-hamburg.de/de/vnfh-faq>
Unvollständige oder nicht innerhalb der Frist eingereichte Bewerbungen werden vom Verfahren ausgeschlossen.

1 WAS MACHT DIE IBA HAMBURG?

Die IBA Hamburg GmbH ist als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg seit 2013 mit der Projektentwicklung, Erschließung und Vermarktung des Quartiers Vogelkamp Neugraben im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek beauftragt. Hier entstehen seit 2006 auf ca. 70 ha insgesamt ca. 1.950 Wohneinheiten. Teil der Grundstruktur des Neubaugebiets ist neben des ca. 5 ha großen Parks im Süden des Quartiers und das direkt im Norden angrenzende Naturschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel die Entwicklung von drei inneren Quartiersplätzen und drei äußeren öffentlichen Grünflächen. Die äußeren Bereiche sind baumbestandene, öffentliche Grünflächen, die zum Verweilen einladen und den Übergang und Trittstein zu den nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen und dem Moorgürtel bilden.

Bei der Vergabe der Grundstücke legt die IBA Hamburg Wert auf eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung. Um dies zu gewährleisten, wurde im Vogelkamp Neugraben ab 2015 ein Verfahren gewählt, welches die architektonische Qualität der Einfamilienhäuser gesteuert und qualifiziert hat. Der überwiegende Teil des Quartiers ist mittlerweile vermarktet und die meisten Bewohner und Bewohnerinnen haben ihr neues Heim bereits bezogen. Im Rahmen dieser Grundstücksausschreibung wird das letzte freie Einfamilienhausgrundstück im Losverfahren vergeben. Das bedeutet, dass alle vollständig und fristgerecht eingegangenen Bewerbungen geprüft und anschließend der Käufer bzw. die Käuferin per Zufallsprinzip ausgelost wird.

Luftbild Vogelkamp
Neugraben (Sommer 2024)



Ganzheitliche Quartiersentwicklung durch die IBA Hamburg

2 WODURCH ZEICHNET SICH DER VOGELKAMP NEUGRABEN AUS?

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, die 1937 eingemeindet wurden. Neugraben-Fischbek liegt am südlichen Rand des Elbe-Urstromtals vor den Harburger Bergen und grenzt im Norden an den Stadtteil Neuenfelde, im Nordosten an Francop sowie im Osten an Hausbruch. Im Süden Neugraben-Fischbeks erstreckt sich das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide, im Norden das Naturschutzgebiet Moorgürtel. An dieses schließt sich das Alte Land an, welches zu den größten zusammenhängenden Obstanbaugebieten Mitteleuropas zählt. Heute leben in Neugraben-Fischbek knapp 35.300 Einwohnende auf 22,5 Quadratkilometern.

Das Neubaugebiet Vogelkamp Neugraben liegt nördlich des S-Bahnhofs Neugraben und südlich des Naturschutzgebiets Moorgürtel. Das Quartier besteht aus einem familienfreundlichen Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern. Das im Osten unmittelbar angrenzende Neugrabener Dorf ist in weiten Teilen denkmalgeschützt.

Im Vogelkamp Neugraben befindet sich das bereits 2012 fertiggestellte Bildungs- und Gemeinschaftszentrum (BGZ) Süderelbe mit Grundschule, Kindertagesstätte, Jugendeinrichtungen und Angeboten der Erwachsenenbildung, der neuen Sporthalle im internationalen Wettkampfstandard sowie zusätzlichen Sport- und Freizeitangeboten. Darüber hinaus sind insgesamt vier weitere Kindertagesstätten im Quartier entstanden. In Neugraben-Fischbek finden sich weitere Grund-/Stadtteilschulen sowie das Gymnasium Süderelbe.

Der S-Bahnhof Neugraben im Süden des Quartiers, direkt am BGZ Süderelbe, ist fußläufig zu erreichen. Tagsüber verkehrt alle zehn Minuten, in der Hauptverkehrszeit alle fünf Minuten, eine S-Bahn der Linie S 3 und S5, welche nach ca. 25 Minuten Fahrtzeit den Hauptbahnhof erreichen; das Harburger Zentrum ist weniger als zehn Minuten entfernt.

Durch das Quartier verkehrt die Stadtbuslinie 140 als Ringlinie vom und zum S-Bahnhof Neugraben und sorgt so für eine fußläufig erreichbare barrierefreie Erschließung des Quartiers. Südlich an den Bahnhof grenzt das Neugrabener Zentrum an. Dort finden sich unter anderem der Wochenmarkt, die Bücherhalle, ein Schwimmbad sowie das Kundenzentrum des Bezirksamtes Harburg. Seit 2022 ist darüber hinaus der Quartierseingang am S-Bahnhof Neugraben neu gebaut worden und eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit wurde hergestellt. Ergänzend wurde am westlichen Bahnsteigende ein neuer Zugang zum S-Bahnhof realisiert, welcher 2024 eröffnet wurde.

Im südlichen und westlichen Bereich des Quartiers befindet sich das rund 8,1 Hektar große Teilgebiet Königswiesen. Hier wird derzeit das Bebauungsplanverfahren „Neugraben-Fischbek 75“ durchgeführt. Ziel ist es, die bestehende Planung zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und Raum für eine Nachverdichtung zu schaffen. Der Beginn der baulichen Umsetzung ist derzeit ab dem Jahr 2029 vorgesehen.



Quartierspark
Königswiesen



Wohnhof am Stieglitzhof

3 WELCHES GRUNDSTÜCK WIRD ANGEBOTEN?

Bezeichnung (Nummer)	Flurstück	Grundstücksgröße in m ² gesamt (davon Anteil an Gemeinschaftsfläche)	Miteigentumsanteil Wohnhof	Kaufpreis	Vorgeschriebene Dachform
V3b E58	8839	718 (zzgl. 28 m ²)	867/10.000	287.197,00€	Satteldach

Kennzahlen

Kosten

Es wird ein Grundstück für eine zweigeschossige Bebauung mit einem Einfamilienhaus angeboten. Der oben aufgeführten Tabelle können Sie die relevanten Grundstücksinformationen entnehmen. Weiterführende Informationen werden in den nachstehenden Kapiteln erläutert sowie finden sich in den Anlagen zu dieser Grundstücksausschreibung.

Zuzüglich zum ausgewiesenen Kaufpreis sind folgende Kosten zu zahlen:

3.557,30 €	Anteiliger Betrag für die Herstellung und Gestaltung des Wohnhofes
2.408,11 €	Baukostenzuschuss für den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH
5.743,94 €	Aufwandbeteiligung (2 % vom Kaufpreis)

Der Grundstückspreis gilt innerhalb der vertraglichen Reservierungsfrist. Über diesen Zeitraum hinausgehend besteht keine Kaufpreisbindung.

Wohnhof

Die Erschließung für das Grundstück V3 E58 erfolgt über einen Wohnhof. Dieser besteht aus einem modifizierten Wendehammer, der in der Mitte aufgeweitet wurde, um eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche zu schaffen. So entsteht eine eigene, kleine Nachbarschaft. Die gemeinschaftliche Freifläche, bildet den Kern des Wohnhofes.



Planung des Wohnhofes Am Stieglitzhof

Mit dem Erwerb des Grundstückes, erwerben Sie daher anteilig das Gemeinschaftsgrundstück. Für die gestalterische Umsetzung des Wohnhofes wurden verschiedene Varianten zur Verfügung gestellt, aus denen die Eigentümer- bzw. Eigentümerinnengemeinschaft wählen konnte. Die Herstellung des Wohnhofes ist bereits erfolgt. Die Bauherren bzw. Bauherinnen sind für die Pflege der Grünfläche verantwortlich und tragen die Instandhaltungskosten gemeinschaftlich.

4 WIE ERFOLGT DIE BEWERBUNG?

Für die Berücksichtigung im Vergabeverfahren sind ein vollständig ausgefülltes Bewerbungsformular gemäß der Verfahrenbedingungen (Anlage 1) sowie eine maximal sechs Monate alte Finanzierungsvorabzusage eines Kreditinstituts (Anlage 2) erforderlich.

Die Finanzierungsvorabzusage sollte den von der IBA Hamburg festgelegten Mindestwert in Höhe von **950.000,00 €** für das Grundstück abdecken. (Dieser Wert bildet nur die Projektsicherheit für die IBA Hamburg und spiegelt nicht die voraussichtliche tatsächliche Investitionssumme wider).

Die Bewerbungsfrist endet am
Dienstag, den 5. August 2025, um 12:00 Uhr.

Bei Interesse senden Sie Ihre Grundstücksbewerbung schriftlich an:

- Grundstücksbewerbung -
IBA Hamburg GmbH
z. H. Abteilung Vertrieb
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Maßgeblich für die fristgerechte Abgabe ist der Eingang bei der IBA Hamburg und der entsprechend notierte Zeitpunkt auf der Empfangsbestätigung. Dies gilt sowohl bei Zusendung per Post als auch bei persönlicher Abgabe. Eine digitale Bewerbung ist nicht möglich.

Je Haushalt darf nur eine Bewerbung abgegeben werden. Eine Vergabe des Grundstückes erfolgt ausschließlich an Eigennutzer bzw. Eigennutzerinnen. Die Bewerber bzw. Bewerberinnen dürfen keine Eigentümer bzw. Eigentümerinnen bzw. Erbbauberechtigte eines Wohngrundstücks bzw. einer Wohnung sein. Sollte dies doch der Fall sein, ist das Wohngrundstück bzw. die Wohnung spätestens bis zur Baufertigstellung zu veräußern.

Das hier ausgeschriebene Grundstück wird zum Verkauf angeboten. Die Übertragung des Grundstückes im Erbbaurecht kann auf Wunsch ebenfalls erfolgen.

In diesem Fall würde der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Erbbauzinssatz angesetzt werden.

Die Auswertung der Bewerbung wird ca. vier Wochen dauern. Alle Bewerber bzw. Bewerberinnen erhalten nach Abschluss der Auswertung eine Rückmeldung und im Falle einer Zusage eine schriftliche Bestätigung.

Quartiersplatz
Johannisplatz

5 WIE GEHT ES WEITER?



Schritt-für-Schritt-Schema nach erfolgreicher Bewerbung

durch die IBA Hamburg GmbH

durch die Bauherren bzw. die Bauherrinnen

Nach erfolgreicher Bewerbung

Nach erfolgreicher Bewerbung für das Grundstück wird ein Reservierungsangebot von der IBA Hamburg erteilt. Mit diesem Reservierungsangebot besteht die Möglichkeit, das Grundstück gegen eine Gebühr von 3.000,00 € brutto für einen definierten Zeitraum bis zum Kaufvertragsabschluss zu reservieren. Diese Gebühr ist nicht übertragbar und wird nur nach Kaufpreiszahlung rückerstattet.

Die Reservierung ist zunächst auf sechs Wochen beschränkt, um in dieser Zeit ein geeignetes Architekturbüro oder eine geeignete Baufirma zu finden. Werden die Voraussetzungen erfüllt und eine mögliche Zusammenarbeit nachgewiesen, verlängert sich die Grundstücksreservierung. Ist diese Phase erfolglos, endet die Reservierung.

Bei Auflösung der Reservierung durch die Bewerber bzw. Bewerberinnen erfolgt keine Rückerstattung der Reservierungsgebühr.

Der Reservierungszeitraum ermöglicht die Erstellung der zustimmungspflichtigen Entwurfs- und Genehmigungsplanung, die Abstimmung mit der IBA Hamburg, die Einholung der Baugenehmigung bei der zuständigen Behörde sowie die Sicherstellung der endgültigen Finanzierung des Vorhabens. Erst nach gestalterischer Zustimmung durch die IBA Hamburg sind die Bauantragsunterlagen für die offizielle Baugenehmigung bei dem Bezirk einzureichen.

Nach Erhalt der Baugenehmigung und dem Abschluss des Kaufvertrags ist eine enge Abstimmung mit der IBA Hamburg sicherzustellen – und zwar während der Ausführungsplanung, über die gesamte Bauphase hinweg bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens. Die Bauherren bzw. Bauherrinnen sind dafür verantwortlich, diese Abstimmung aktiv zu gestalten.

Zu Beginn des Prozesses ist ein gemeinsamer Auftakttermin mit dem beauftragten Architekturbüro und der ausführenden Baufirma vorgesehen.

Die Kaufvertragsunterzeichnung erfolgt frühestens nach Vorlage der endgültigen Finanzierungsbestätigung sowie des genehmigten Bauantrages. Das Grundstück wird im Anschluss formlos für den Baubeginn übergeben. Nach Baufertigstellung erfolgt abschließend die gestalterische Abnahme des Bauvorhabens durch die IBA Hamburg.

6 WAS IST ZU BEACHTEN?



Schwarzplan der Funktionsplanung des Quartiers mit Hervorhebung des zu vergebenden Grundstücks (blau)

6.1 Planungsgrundlagen und Gestaltung

Ziel ist die Entwicklung des Wohngebietes Vogelkamp Neugraben als ein städtebaulich und architektonisch anspruchsvolles Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiräume.

Die Grundlagen bilden unter anderem die Funktionsplanung, der Bebauungsplan (Neugraben-Fischbek 65) sowie der dazugehörige Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan und der Grünordnungsplan bestimmen das Baurecht für die betreffenden Flächen und definieren verbindliche Vorgaben. Aus dem Funktionsplan ist zu entnehmen, wie beispielhaft eine Umsetzung des Bebauungsplans aussehen könnte inklusive Angaben zu Baufluchten, Dachformen, Geschosshöhen und Bepflanzung. Dies umfasst die vorgesehene Typologie, Stellplatzanlage und Kubaturen auf den einzelnen Baufeldern sowie die Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Die Funktionsplanung für den 3. und 4. Bauabschnitt des Vogelkamp Neugraben (dieses Grundstück liegt im 3. Bauabschnitt) wurde von der IBA Hamburg

GmbH in Abstimmung mit dem Bezirksamt Harburg, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen erstellt und mit allen betroffenen Behörden und Dienststellen abgestimmt. Die sich daraus ergebenden Abweichungen in der Flächenausweisung zum geltenden Baurecht entsprechend Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 sind somit mit dem Bezirksamt, also auch der Bauprüfung und dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes, abgestimmt und bilden eine Konkretisierung der Festsetzungen im Bebauungsplan. Sich daraus ergebende etwaige Kosten für Befreiungsanträge sind durch die Käufer bzw. die Käuferinnen zu tragen.

Alle Häuser müssen mindestens den Standard KfW-Effizienzhaus 55 erreichen.

Im Folgenden sind die wesentlichen planerischen Vorgaben für die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke zusammengefasst.

Anbindung des Quartiers an die S3 und S5

Architektur und Fassaden

Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden sind mit roten bis blauroten Ziegelsteinen zu verblenden oder als Putzbauten in hellen Farbtönen auszuführen. Für einzelne Architekturteile können andere Baustoffe – wie Holz, Stahl und Glas – zugelassen werden, wenn Putz- oder Verblendmauerwerk vorherrschend bleibt (Verordnungen des Bebauungsplans §3.1).

Die Bebauung auf dem hier ausgeschriebene Grundstück ist mit einem Satteldach auszuführen. Die im Lageplan (Anlage 6) dargestellte Firstausrichtung ist einzuhalten.

Für die Dachdeckung von über 25 Grad geneigten Dächern der Hauptgebäude sind bei einer Verwendung von Dachsteinen nur rote oder anthrazitfarbene Materialien ohne glänzende oder glasierte Oberfläche zulässig (Verordnungen des Bebauungsplans §3.1)

Tiefgaragen und Kellergeschosse sind unzulässig (Verordnung des Bebauungsplans §2.6).

Gestaltung der Nebenanlagen

Alle Nebenanlagen (Carport/Garage, Kellerersatzraum, Gartenhaus) sind gestalterisch in Material und Farbgebung auf das Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer der Nebenanlagen sind zu begrünen (Verordnung des Bebauungsplans §2.10). Für die Anordnung dieser Anlagen auf den Grundstücken gilt: Die Hamburgische Bauordnung (§ 9 HBauO) schreibt vor, dass Vorgärten – also die Flächen zwischen der Straße und der vorderen Gebäudeflucht – in Wohngebieten gärtnerisch zu gestalten sind. Carports und Garagen sind in diesem Bereich daher nicht zulässig. Um ein harmonisches Straßenbild zu bewahren, soll die Frontansicht des Hauptgebäudes nicht durch Nebenanlagen wie Stellplätze oder Müllbehälter verstellt werden. Solche Anlagen sind nur dann erlaubt, wenn sie die gärtnerische Gestaltung nicht wesentlich beeinträchtigen und sich gut in das Gesamtbild einfügen.

Private Freiflächen

Die Gestaltung der privaten Freiflächen soll sich in das landschaftliche Erscheinungsbild und den naturnahen Charakter des Quartiers einfügen. Schottergärten sind ausgeschlossen.

Neben der Dachbegrünung ist ein Grünflächenkonzept für das Grundstück zu entwickeln, welches neben der Einhaltung des Bebauungsplans auch der Leitidee des „naturverbundenen Wohnens“ entspricht. Dabei ist unter anderem die Pflanzung von Bäumen, Hecken als Einfriedung oder natürliche Einfassung der Müllanlagen zu bedenken.

Als Einfriedungen zum öffentlichen Grund sind Mauern, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken möglich (Verordnungen des Bebauungsplans §3.1). Es wird das Pflanzen einer Hecke empfohlen.

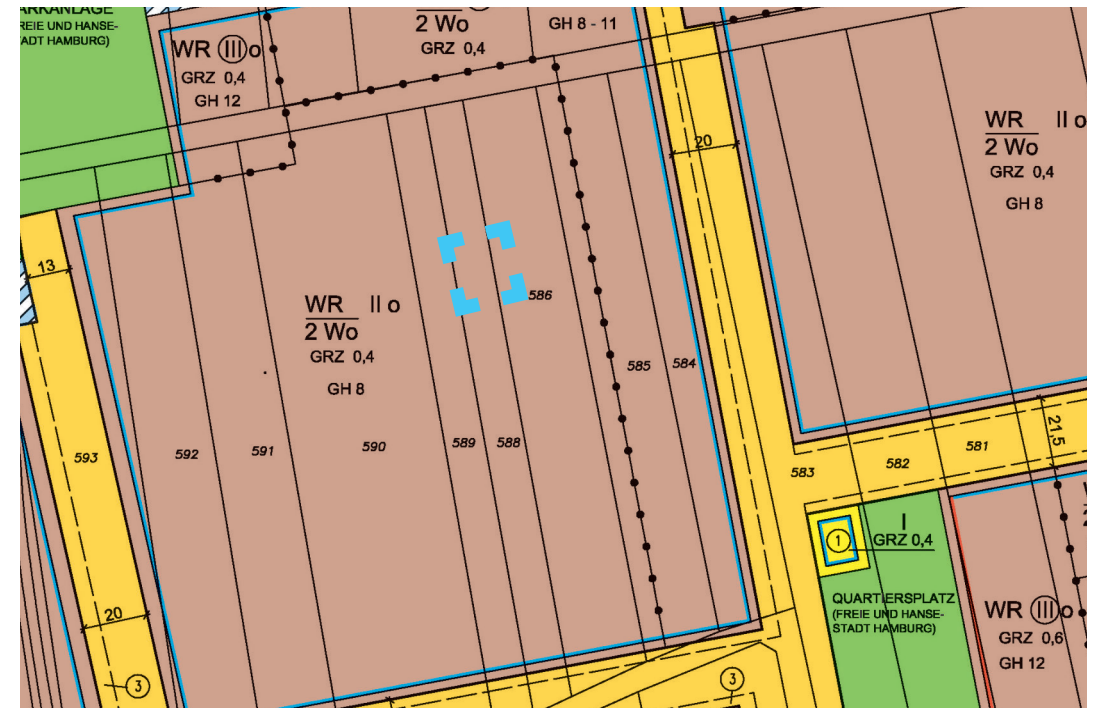
Auf jedem Doppel- oder Einzelhausgrundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden (Verordnungen des Grünordnungsplans §2.1)

Bemusterung

Im Sinne einer harmonischen Materialwelt und eines stimmigen Gesamtbildes sind die Materialien und Farbtöne von Fenstern, Türen und weiteren von außen sichtbaren Bauteilen (beispielsweise Geländer, Garagentore) mit dem Farbton der von außen sichtbaren Materialien des Gebäudes, der Nebenanlagen, sowie der Materialien der Freianlagen abzustimmen. Alle von außen sichtbaren Bauteile sind in ihrer Gesamtheit zu bemustern, um einen ganzheitlichen Eindruck von der Gestaltung des Gebäudes zu erhalten. Für die Bemusterung ist ein sogenanntes Bemusterungsblatt zu erstellen. Weitere Informationen sowie eine Vorlage werden während der Planungsphase zur Verfügung gestellt. In bestimmten Fällen ist zudem ein Bemusterungstermin vor Ort notwendig. Sollte das Bemusterungsblatt, beispielsweise durch die Darstellung von Referenzprojekten, aussagekräftig sein und die Planung sowie Materialität nachvollziehbar darstellen, kann ggf. auf den Bemusterungstermin verzichtet werden. Die Bemusterung findet vor Abschluss des Kaufvertrages statt.

Entwässerung

Für eine zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung hat die Freie und Hansestadt Hamburg zusammen mit der damaligen Behörde für Umwelt und Energie



Auszug aus dem Bebauungsplan Neugraben Fischbek 65

(heute Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft - BUKEA) und HAMBURG WASSER (HW) das Projekt RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) im Jahr 2009 ins Leben gerufen. Das Baugebiet des Vogelkamp Neugraben wurde für das innovative Konzept der Regenwasserbewirtschaftung als Pilotprojekt ausgewählt und wird nach Fertigstellung als Beispiel für eine wassersensible Stadtentwicklung herangezogen. Im Gebiet Vogelkamp Neugraben findet eine oberflächennahe Versickerung oder Abführung des anfallenden Regenwassers statt. Dadurch wird der natürliche Wasserkreislauf gefördert, eine Grundwasserneubildung unterstützt, sowie ein Beitrag zum Gewässer- und Überflutungsschutz geleistet. Das Regenwassermanagement wird hier als erlebbarer Bestandteil des öffentlichen Raums begriffen, in dem die Mulden mit dem vorhandenen Baumbestand zum naturverbundenen Charme des Quartiers beitragen. Neben der Versickerung von Regenwasser sind die verlangsamte Ableitung und Rückhaltung eine wich-

tige Maßnahme, um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen und Schäden durch Überflutung und Hochwasser zu vermeiden. Im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung wurden Ableitungs- und Versickerungsgrundstücke festgelegt. Bei dem hier angebotenen Grundstück ist davon auszugehen, dass auf der eigenen Grundstücksfläche Gräben herzustellen sind. Diese sind im Funktionsplan nicht dargestellt, werden sich jedoch aus der Detailplanung für die herzustellende offene Oberflächenentwässerung ergeben. Es dürfen keine Entwässerungsröhre verlegt werden. Auch Rigolen sind ausgeschlossen. Darüber hinaus ist planerisch zu berücksichtigen, dass von Nebenanlagen ein baurechtlich und konstruktiv erforderlicher Mindestabstand zur Entwässerungsmulde eingehalten werden muss. Den Rückhalt von Regenwasser unterstützen z. B. Gründächer und unversiegelte Gartenflächen, aber auch ein wasser- und luftdurchlässiger Pflasterbelag. Auf diese Weise trägt jeder Bauherr bzw. jede



Luftbild (Sommer 2024) mit Markierung des Grundstücks

Bauherrin zu einem verbesserten Regenwassermanagement bei.
Eine Vielzahl der Grundstücke entwässert in das Graben- und Muldensystem über grenzläufige, private Entwässerungsgräben. Diese wurden durch die IBA Hamburg GmbH hergestellt und bilden ein Gewässer 2. Ordnung nach HWaG (Hamburgisches Wassergesetz). Daraus ergeben sich gewisse Pflichten für die Bauherren bzw. die Bauherrinnen, die dafür Sorge tragen, dass die Funktionsfähigkeit gewährleistet bleibt (u.a. Entfernung von Unrat und Abflusshindernissen, Rein- und Instandhaltung des Gewässerbettes, regelmäßiges Mähen der Böschung und Sohle). Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass Ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten und verbessert wird.

6.2 Erschließung

Alle notwendigen Erschließungsmöglichkeiten, darunter Gas, Wasser (Ver- und Entsorgung), Strom, Telekommunikation etc. stehen in der zugehörigen Straße, über die das Grundstück erschlossen ist, zur

Verfügung. Die genaue Lage der Leitungstrassen sowie Anschlussmöglichkeiten sind bei dem jeweiligen Versorgungsträger zu erfragen.
Mit dem Kaufpreis abgegolten sind der Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung der öffentlichen Straße, sowie der Sielbau- und Sielanschlussbeitrag für das in der Straße vorhandene Schmutzwassersiel, die Sielbaubeiträge für eventuell vorhandene Regen- oder Mischwassersiele. Alle notwendigen Kosten und Maßnahmen zur Erschließung, Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sind im Bereich der privaten Zuwegung durch die Bauherren bzw. die Bauherrinnen zu tragen.

Die folgenden Erschließungskosten wurden von der IBA Hamburg vorausgezahlt und sind von den Käufern bzw. den Käuferinnen nach der Beurkundung des Kaufvertrages zu erstatten. Dies beinhaltet den Baukostenzuschuss für die Herstellung des Trinkwassernetzes, die Kosten für die Herstellung des Wohnhofes (siehe Kapitel 3 „Das angebotene Grundstück“ S. 9).

6.3 Altlasten und Kampfmittel

Ein Altlastenverdacht für das zu veräußernde Grundstück ist nicht bekannt. Die Verkäuferin erklärt, dass nach seiner Leitungsanfrage keine Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen (außer etwaige Anschlussleitungen) vorhanden sind. Für den Fall, dass gleichwohl auf den Grundstücken Leitungen, Kabel oder ähnliche Anlagen vorhanden sind, ist die Verkäuferin nicht verpflichtet, diese Anlagen zu beseitigen. Es ist vielmehr Sache des Bauherrn bzw. der Bauherrin, eine erforderliche Veränderung solcher Anlagen auf eigene Kosten zu veranlassen. Die Bauherren bzw. Bauherrinnen sind verpflichtet, diesbezüglich sowie zu einer etwaigen Überbauung vorher das Einvernehmen mit der Stelle herbeizuführen, die die Anlage verwaltet.
Für das Grundstück liegt kein Kampfmittelverdacht vor. Eine Stellungnahme sowie ein Lageplan zum Kampfmittelverdacht der Behörde für Inneres und Sport – Feuerwehr Hamburg kann den Bauherren bzw. den Bauherrinnen vorgelegt werden.

6.4 Boden und Gründung

Das Grundstück befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch / Harburger Berge Schutzzone III. Unterkellerungen sind aus diesem Grunde ausgeschlossen.

6.5 Verkaufsbedingungen

Es gelten die folgenden Bedingungen für den Grundstückskauf:

- Das Grundstück wird von dem Käufer oder der Käuferin in vorhandenem Zustand übernommen. Rechte des Käufers oder der Käuferin nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen.
- Nach der erfolgreichen Bewerbung auf das Grundstück wird für dessen Reservierung eine Reservierungsgebühr in Höhe von 3.000,00 € brutto fällig. Diese wird bei Erwerb des Grundstücks und nach Zahlung des Kaufpreises zurückerstattet. Die Reservierungsgebühr ist nicht übertragbar.
- Die Planungen sollen nach Zuschlag gemäß Zeitplan in der Reservierungsvereinbarung vorangetrieben und

der Bauantrag in Abstimmung und nach Zustimmung der IBA Hamburg beim Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Harburg eingereicht werden.
Die Bauantragsunterlagen werden zunächst bei der IBA Hamburg zur gestalterischen Vorprüfung eingereicht und zugestimmt bevor sie durch die Bauherren bzw. die Bauherrinnen an das Fachamt Bauprüfung übermittelt werden.

- Der hier im Grundstücksausschreibung angegebene Kaufpreis unterliegt einer zeitlichen Bindung durch die Kommission für Bodenordnung (KfB) und orientiert sich an dem aktuellen Bodenrichtwert. Eine Überschreitung des Reservierungszeitraums kann zu einer Erhöhung des Kaufpreises nach neuem Beschluss der KfB führen.

- Neben dem Grundstückskaufpreis sind auch die Kaufnebenkosten von den Käufern bzw. den Käuferinnen zu tragen (u.a. Anschlusskosten beim jeweiligen Versorgungsträger, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer).

- Der Kaufpreis ist spätestens vier Wochen nach Erhalt der Fälligkeitsmitteilung nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen.

- Nach Abschluss des Kaufvertrags soll die Bebauung der Fläche zügig erfolgen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Übergabe des Grundstücks bezugsfertig herzustellen. Unabhängig davon muss mit dem Bau binnen sechs Monaten nach der Übergabe des Grundstücks begonnen werden. Die Baubeginnanzeige ist der IBA Hamburg in Kopie vorzulegen.

- Der Bewerber bzw. die Bewerberin 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 Beratungsleistungen und die Bereitstellung des Grundstücks.

- Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.

7 WIE ERREICHEN SIE UNS?

7.1 Anlagen

Die im Folgenden aufgeführten Anlagen sind als Download auf der Homepage der IBA Hamburg (www.iba-hamburg.de) verfügbar:

Anlage 1: Bewerbungsformular
Anlage 2: Musterfinanzierungsnachweis

Anlage 3: Bebauungsplan
Anlage 4: Gründordnungsplan

Anlage 5: Funktionsplan
Anlage 6: Lageplan
Anlage 7: Bodenanalyse

Anlage 8: Fotodokumentation Quartier
Anlage 9: Hilfreiche Adressen

7.2 Ansprechpersonen

Weitere Informationen erhalten Sie bei der
IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Ihre Ansprechpersonen sind:

Vertrieb
Hannah Schlenk
Tel.: 040.226 227 119
E-Mail: hannah.schlenk@iba-hamburg.de

Alexandra Schulz
Tel.: 040.226 227 358
E-Mail: alexandra.schulz@iba-hamburg.de

Quartiersentwicklung
Tanja Stapelbroek
Tel.: 040.226 227 114
E-Mail: tanja.stapelbroek@iba-hamburg.de

Die **Rückfragen** zur Grundstücksausschreibung werden bis zum **4. Juli 2025** unter der E-Mail- Adresse **naturverbunden-wohnen@iba-hamburg.de** gesammelt und die Antworten im Anschluss allen Interessierten auf der Website der IBA Hamburg (<https://www.iba-hamburg.de/de/bauen/grundstuecke>) zur Verfügung gestellt.

Bitte reichen Sie bis **Dienstag, den 5. August 2025, um 12:00 Uhr** die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Bewerbungsunterlagen bei der IBA Hamburg ein:

- Grundstücksbewerbung -
IBA Hamburg GmbH
z.H. Abteilung Vertrieb
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

**Naturschutzgebiet
Moorgürtel**

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
+49 (0)40.226 227 0
info@iba-hamburg.de

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Kay Gätgens

REDAKTION

Ronny Warnke, Alexandra Schulz, Tanja Stapelbroek, Finja Volmari

STAND

Juni 2025

(KONZEPTION UND) GESTALTUNG

Kaller & Kaller Werbeagentur

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titel:	IBA Hamburg / Martin Kunze
Seiten 4, 18:	IBA Hamburg / www.luftbilder.de
Seite 6, 8, 10, 14:	IBA Hamburg / Martin Kunze
Seite 9:	IBA Hamburg/ Hunck+Lorenz Freiraumplanung
Seite 20:	IBA Hamburg / Johannes Arlt

© 2025

IBA Hamburg GmbH

Haftungsausschluss:

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wurden von uns mit großer Sorgfalt zusammengetragen und bearbeitet, ohne dass diese den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erheben. Da Fehler, aber auch zukünftige wesentliche Veränderungen nicht vollständig auszuschließen sind, ist sie nicht geeignet, zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen privaten oder geschäftlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit der IBA Hamburg GmbH oder Teilen davon zu dienen. Text, Bilder, Grafiken und alle Informationen dieser Broschüre unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Außer zum Zweck der Prüfung einer Bewerbung und für die Erstellung und Abgabe eines Angebotes dürfen sie ohne vorherige schriftliche Genehmigung der IBA Hamburg GmbH weder ganz noch teilweise kopiert, verarbeitet, verändert, in elektronische oder maschinenlesbare Form konvertiert oder Dritten für eigene Zwecke zugänglich gemacht werden. Einige Inhalte und Bilder können dem Copyright Dritter unterliegen.

Kontakt

IBA Hamburg GmbH · Am Zollhafen 12 · 20539 Hamburg
Ansprechpersonen: Alexandra Schulz, Hannah Schlenk
Tel: 040.226 227 358
E-Mail: naturverbunden-wohnen@iba-hamburg.de



www.iba-hamburg.de

