



IBA Hamburg GmbH

GRUNDSTÜCKS- AUSSCHREIBUNG

Für die Vergabe und Entwicklung
der Baufelder 17, 18, 19-Süd
im Wilhelmsburger Rathausviertel



IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

Inhalt

1.	Daten	5			
2.	Anlass und Ziel des Verfahrens	7			
3.	Gebietsbeschreibung und Grundstücksdaten	8			
3.1	Darstellung des Projektgebietes	8			
3.2	Terminschiene der Quartiersentwicklung	9			
3.3	Erschließung der Baufelder	9			
3.4	Infrastrukturelle Randbedingungen	10			
3.5	Altlasten	10			
3.6	Kampfmittel	10			
3.7	Belastungen / Dienstbarkeiten	10			
4.	Planungsvorgaben und Anforderungen	12			
4.1	Wohnungspolitische Vorgaben und Nicht-Wohnnutzungen	12			
4.2	Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Vorgaben	12			
4.3	Vorgaben zur Baufeldentwicklung und Qualitätssicherung sowie Quartiersmanagement	13			
4.4	Hamburg Standard	14			
4.5	Stellplatzkonzept / Mobilitätskonzept	16			
4.6	Konzept über die soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Infrastruktur	17			
4.7	Nachhaltigkeitsstrategie	18			
4.8	Terminschiene zur Baufeldentwicklung	19			
5.	Vergabeverfahren	21			
5.1	Art und Ablauf des Verfahrens	21			
5.2	Verfahrensbedingungen	22			
5.3	Zuschlagskriterien	23			
5.4	Anhandgabe	24			
5.5	Erbbaurechtsbedingungen	24			
5.6	Vertraulichkeit der Gebotsinhalte	25			
5.7	Sprache und Gerichtsstand	25			
5.8	Kontaktdaten	25			
6.	Anhangsverzeichnis	26			
7.	Impressum	27			

1. Daten

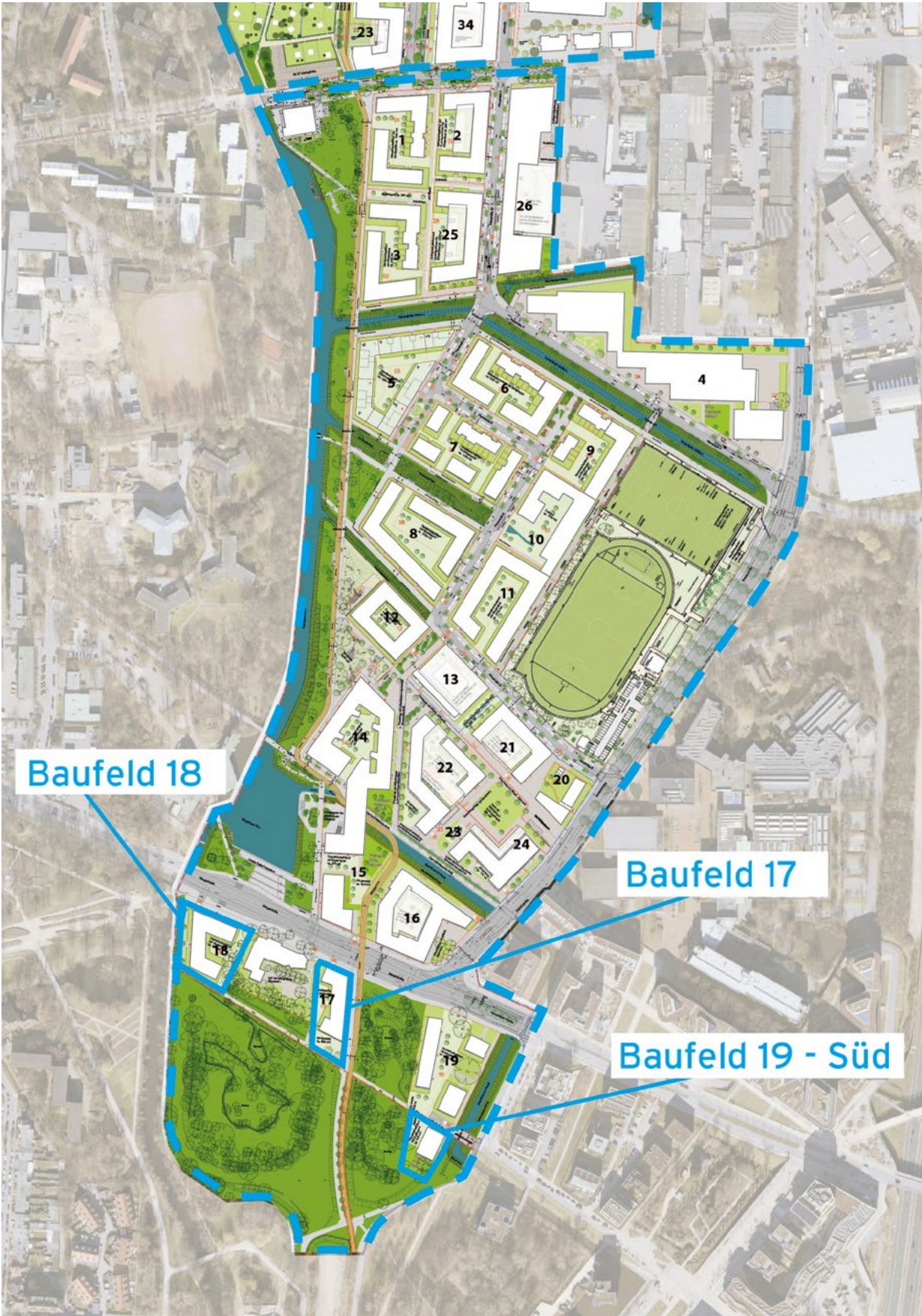


Abbildung 1 | Wilhelmsburger Rathausviertel; IBA Hamburg GmbH FHH LGV / De Zwarte Hond Architects

Baufeld 17	
Größe ca.	2.300 m²
Bebauungsart	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG
BGF gesamt ca.	5.300 m²
davon Gewerbe ca.	700 m²
Wohnungsmix	100 % freifinanzierter Mietwohnungsbau
Sollwert	2.070.000 Euro

Baufeld 18	
Größe ca.	3.100 m²
Bebauungsart	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG
BGF gesamt ca.	6.400 m²
davon Gewerbe ca.	500 m²
Wohnungsmix	100 % freifinanzierter Mietwohnungsbau
Sollwert	2.590.000 Euro

Baufeld 19-Süd	
Größe ca.	1.500 m²
Bebauungsart	Mehrfamilienhäuser mit Kita im EG und 1.OG
BGF gesamt ca.	3.500 m²
davon Gewerbe ca.	720 m² Kitafläche
Wohnungsmix	100 % freifinanzierter Mietwohnungsbau
Sollwert	1.870.000 Euro

Abbildung 2 | Datenblatt zu den Baufeldern 17, 18, 19-Süd; IBA Hamburg GmbH (2025) / De Zwarte Hond Architects

Zu Frist, Form und Inhalt der Gebote wird auf die nachfolgenden Abschnitte verwiesen, insbesondere beginnend ab Kap. 5.3.



Spreehafenviertel

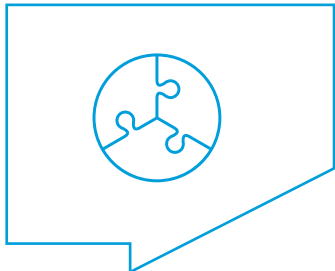
Elbinselquartier

Wilhelmsburger
Rathausviertel

Das Wilhelmsburger Rathausviertel ist Modellquartier, in dem die Erkenntnisse des neuen Hamburg Standards zum kostengünstigen Bauen umgesetzt werden sollen.

Wilhelmsburger Rathausviertel; IBA Hamburg GmbH

2. Anlass und Ziel des Verfahrens



Die IBA Hamburg GmbH (IBA Hamburg) ist als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) mit der Projektentwicklung, Erschließung und Vermarktung des Projektgebiets Wilhelmsburger Rathausviertel (WRV) im Herzen von Wilhelmsburg beauftragt. Das neue Quartier schließt unmittelbar nördlich an die Wilhelmsburger Mitte und den Wilhelmsburger Inselpark an. Das Wilhelmsburger Rathausviertel ist das erste Modellquartier, in dem die Erkenntnisse des neuen Hamburg Standards zum kostenreduzierten Bauen umgesetzt werden sollen. Mit dieser Grundstücksausschreibung beabsichtigt die IBA Hamburg, drei Grundstücke für den Wohnungsbau im Kontext des Hamburg Standards zu entwickeln. Die Grundstücke im Wilhelmsburger Rathausviertel sollen gemäß dem Bebauungsplan Wilhelmsburg 91 und unter der Berücksichtigung der Anforderungen der IBA Hamburg geplant und bebaut werden. Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben.

Die ausgeschriebenen Grundstücke werden jeweils als einzelne Lose vergeben, wobei Interessent:innen auch die Möglichkeit haben, sich auf mehrere Lose zu bewerben. Die Vergabeentscheidung basiert auf der Höhe des Gebotes für den Sollwert sowie dem Einsparpotenzial des Hamburg Standards, wobei die Konzeptqualität sowie die wohnungspolitische Zielsetzung berücksichtigt werden. Die finale Vergabe erfolgt nach Bewertung aller eingereichten Konzepte.

Auf den folgenden Seiten sind die Angaben zum Verfahren, zu den Anforderungen der IBA Hamburg sowie Informationen zum Wilhelmsburger Rathausviertel und den Grundstücken zu finden.

Die IBA Hamburg setzt die volle Umsetzung der Anforderungen für die weitere Baufeldentwicklung zwingend voraus.



IBA Hamburg / Axel Nordmeier

3. Gebietsbeschreibung und Grundstücksdaten

3.1 Darstellung des Projektgebietes

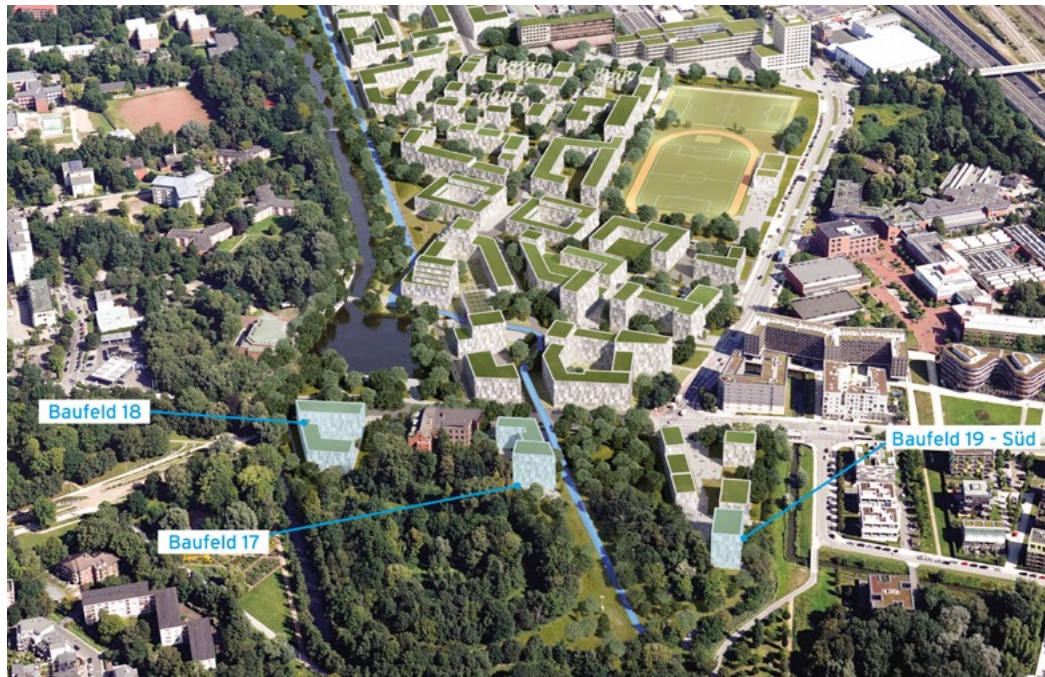


Abbildung 4 | Wilhelmsburger Rathausviertel; IBA Hamburg GmbH / moka-studio

Das Wilhelmsburger Rathausviertel schließt im Norden an das Elbinselquartier an und bildet im Süden den Übergang an den Wilhelmsburger Inselpark und die Wilhelmsburger Mitte. Die städtebauliche Struktur sieht verschieden große Baublöcke und unterschiedliche Gebäudetypologien vor. Geschosswohnungsbau, Stadthäuser und kleine Solitäre bieten Wohnen nach individuellen Bedürfnissen und Möglichkeiten. Die Grundlage des heterogenen Städtebaus ist eine Grundhöhe von vier bis fünf Geschossen, die an markanten Stellen durch Hochpunkte ergänzt wird. Im Süden wird sowohl das alte Wilhelmsburger Rathaus behutsam in die neue städtebauliche Figur aufgenommen als auch ein Anschluss an die Gebäude der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg 2006-2013 hergestellt.

Auf der Südseite der Mengestraße liegen die drei Baufelder 17, 18 und 19-Süd. Diese liegen zwischen der Straße Am Inselpark im Osten und dem Mengepark im Westen im Bereich der ehemaligen Wilhelmsburger Reichsstraße und ihrer Auf- und Abfahrtrampen. In zentraler Lage ist über die Mengestraße eine Radschnellwegbrücke in Nord-Süd-Richtung geplant, zwischen Baufeld 17 und Baufeld 19-Süd.

3.2 Terminschiene der Quartiersentwicklung

Die hochbauliche Entwicklung des Wilhelmsburger Rathausviertels soll im Jahr 2027 beginnen. Der Bebauungsplan WB 91 ist bereits rechtskräftig. Die Hochbaureife der ausgeschriebenen Grundstücke ist gegeben. Die Realisierung der Vorhaben kann daher unverzüglich entsprechend der vorgesehenen Zeitplanung umgesetzt werden.

Im Detail ergeben sich alle zeitlichen Anforderungen und Hinweise aus der **Anlage 01 „Rahmenzeitplan“**.

3.3 Erschließung der Baufelder

Die hier ausgeschriebenen Baufelder 17 und 18 haben ihre Belegenheit an der Südseite der Hauptverkehrsstraße Mengestraße zwischen der Straße Am Inselpark (bzw. dem Elsa-Bromeis-Kanal) im Osten und dem Mengepark (bzw. der Rathauswettern) im Westen. Nach Süden schließen sich die öffentlichen Grünflächen des Wilhelmsburger Rathausparks an, die künftig den Inselpark mit dem Mengepark verbinden. Die Baufelder 17 und 18 sind über die Mengestraße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Baufeldes 19-Süd erfolgt über die Straße Am Inselpark über eine privat herzustellende Brücke. Für alle Baufelder stehen Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen zur Verfügung.

Für den notwendigen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH muss ein einmaliger Baukostenzuschuss geleistet werden. Die Höhe der Kosten ist noch zu bestimmen, der endgültige Betrag wird erst auf Grundlage, der von der Hamburger Wasserwerke GmbH zu erstellende Schlussrechnung festgesetzt werden können.



3.4 Infrastrukturelle Randbedingungen

Im Zuge der städtebaulichen Wettbewerbe wurden Wegenetze für die Quartiere entwickelt und optimiert, um eine komfortable, umweltfreundliche Fortbewegung zu fördern. Ein durchgängiges Fußwegenetz mit barrierefreien Querungen verbessert die Erreichbarkeit, insbesondere entlang der Elbinsel-Landschaftsachse und zwischen Elbinselquartier und Reiherstiegviertel.

Da die Quartiere zwischen den Metrobus- und S-Bahn-Achsen liegen, werden ergänzende Mobilitätsangebote geschaffen, um den Verzicht auf den Pkw-Besitz zu erleichtern. Stellplätze werden begrenzt und vorrangig in Quartiersgaragen sowie Mobility Hubs gebündelt, um umweltfreundliche Alternativen zu fördern. Auf einzelnen Grundstücken sind bislang, aufgrund der Randlage im Quartier, eigene Tiefgaragen vorgesehen (siehe auch Kap. 4.5). Durch die Makrolage und flankierende Maßnahmen sind hohe Verkehrsstärken nicht zu erwarten.

Die Wegeinfrastruktur fördert aktive Mobilität: Wilhelmsburg lässt sich entlang der Elbinsel-Landschaftsachse sowie der Wettern und Kanäle zu Fuß erleben, während der Radverkehr durch die direkte Anbindung an den Radschnellweg zwischen Innenstadt und Harburg gestärkt wird.

Das Mobilitätskonzept ergänzt die Infrastrukturplanung um Themen wie Fahrrad- und Pkw-Stellplätze sowie übergreifende Aspekte wie Logistik und Mobilitätsmanagement.

3.5 Altlasten

Die Baufelder sind als potenzielle Flächen mit Altlasten eingestuft. Die Bauherr:innen haben die Kosten für die erforderliche Beseitigung zu tragen. Dies ist im Gebotspreis zu berücksichtigen.

Im Detail ergeben sich alle Anforderungen und Hinweise aus der **Anlage 02 „Altlasten und Kampfmittelstatus“**.

3.6 Kampfmittel

Die Baufelder sind als potenzielle Flächen mit Kampfmitteln eingestuft. Die Bauherr:innen haben die Kosten für die erforderliche Beseitigung zu tragen. Dies ist im Gebotspreis zu berücksichtigen.

Im Detail ergeben sich alle Anforderungen und Hinweise aus der **Anlage 02 „Altlasten und Kampfmittelstatus“**.

3.7 Belastungen / Dienstbarkeiten

Da die abschließende Bildung der Flurstücke noch aussteht, können derzeit keine verbindlichen Angaben zu möglichen zukünftigen Belastungen oder Dienstbarkeiten gemacht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass solche Belastungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Bauherr:innen werden informiert, sobald entsprechende Informationen vorliegen.



Im Zuge der städtebaulichen Planungen wurden Wegenetze für die Quartiere entwickelt und optimiert, um eine komfortable, umweltfreundliche Fortbewegung zu fördern.

4. Planungsvorgaben und Anforderungen



4.1 Wohnungspolitische Vorgaben und Nicht-Wohnnutzungen

Die wohnungspolitische Zielsetzung ist die quartiersbezogene Umsetzung von einem Anteil an geförderten Wohneinheiten von ca. 55 % und die Schaffung von Wohnraum für nahezu alle Gruppen von in der Stadt lebenden Menschen. Von klassischen Mehrzimmerwohnungen für Familien bis hin zu Angeboten für Senior:innen, Studierende, Personen mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen und weiteren Zielgruppen. Die Aufteilung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt entsprechend der spezifischen städtebaulichen Anforderungen der jeweiligen Baufelder so wie im Funktionsplan festgehalten. Während der überwiegende Anteil der Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen sind, wird bei einigen Baufeldern eine Integration von Gewerbeflächen angestrebt, um eine lebendige und funktionale Quartiersstruktur zu gewährleisten. Besonders kleinteilige Gewerbeflächen für Dienstleistungen, Einzelhandel oder soziale Infrastruktur sollen eine ausgewogene Nutzungsmischung unterstützen. Die Anzahl der zu errichtenden Wohnungen variiert je nach Baufeld und Grundstücksgröße. Generell wird angestrebt, eine ausgewogene Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau zu gewährleisten, um eine nachhaltige soziale Struktur innerhalb der Quartiere zu etablieren.

Baufeld 17:

100 % frei finanzierte Mietwohnungen.
Im Erdgeschoss mit Ausrichtung zur Menge-
straße sind Nicht-Wohnnutzungen vorzusehen.

Baufeld 18:

100 % frei finanzierte Mietwohnungen.
Im Erdgeschoss mit Ausrichtung zur Menge-
straße sind Nicht-Wohnnutzungen vorzusehen.

Baufeld 19-Süd:

100 % frei finanzierte Mietwohnungen.
Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des
Bauvorhabens auf dem Baufeld 19-Süd ist
eine Kita zu berücksichtigen.

4.2 Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Vorgaben

Wilhelmsburg bietet durch seine zentrale Lage und die Nähe zur Innenstadt gute Voraussetzungen für eine vielfältige Stadtstruktur. Ziel ist es, im bestehenden Kontext des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe zukunftsfähige Quartiere zu entwickeln. Die so entstehenden unterschiedlichen Quartiere bieten sowohl den bereits in Wilhelmsburg lebenden als auch den neu hinzuziehenden Menschen ein lebenswertes Zuhause.

Der Gestaltungsleitfaden und der Funktionsplan zum Wilhelmsburger Rathausviertel formulieren die städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an die Baufeldentwicklung und sind Instrumente zur Schaffung eines gestalterischen Zusammenhanges sowie eigener Identitäten.

Grundzüge des Gestaltungsleitfadens sowie die städtebaulichen Kubaturen wurden in den Bebauungsplan WB 91 übernommen. Zusammen dienen Bebauungsplan sowie Gestaltungsleitfaden und Funktionsplan als zentrale Grundlage für die hochbauliche Planung. Um dem Hamburg Standard zu entsprechen, können bei Vorhaben Abweichungen von den Anforderungen des Gestaltungsleitfadens zugelassen werden, wenn bei diesen insgesamt ambitionierte Einsparziele verfolgt werden und der Hamburg Standard möglichst breit zur Anwendung kommt. Abweichungen können in diesen Fällen unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass sich substantielle Einsparungen belegen lassen und die Ziele des Gestaltungsleitfadens in anderer Weise erfüllt werden (siehe auch Gestaltungsleitfaden, S. 90).

Der Bebauungsplan WB 91 kann unter dem Link eingesehen werden:

daten-hamburg.de/infrastruktur_bauen_wohnen/bebauungsplaene/pdfs/bplan/Wilhelmsburg91.pdf

Im Detail ergeben sich alle Anforderungen und Hinweise aus der **Anlage 03 „Funktionsplan“** sowie der **Anlage 04 „Auszug Gestaltungsleitfaden“**.

4.3 Vorgaben zur Baufeldentwicklung und Qualitätssicherung sowie Quartiersmanagement

Seitens der IBA Hamburg besteht ein hoher Anspruch an die umzusetzenden Qualitäten in allen Bereichen der Grundstücksentwicklung. Dies betrifft die Planungsphase, die Bauphase sowie die Phase nach Fertigstellung des Vorhabens. Bis zur Erteilung der Baugenehmigung ist die IBA Hamburg über geplante Befreiungen, Abweichungen und Sondernutzungen zu informieren. Die Verantwortung für die Klärung der Genehmigungsfähigkeit liegt beim Vorhabenträger. Eine Freigabe durch die IBA Hamburg ersetzt keine behördliche Genehmigung.

Für jedes Grundstück sind abgestimmte Planungen gemäß den Leistungsphasen 2 bis 4 der HOAI zu erstellen. Entwurfsplanungen für Gebäude und qualifizierte Freianlagen sind mit der IBA Hamburg abzustimmen.

In Leistungsphase 5 wird die Ausführungsplanung der von außen sichtbaren Gestaltungselemente abgestimmt, einschließlich der Bemusterung wesentlicher Materialien. Während und nach der Bauphase erfolgen qualitätssichernde Maßnahmen.

Die IBA Hamburg installiert für die Quartiere Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier und Spreehafenviertel ein Quartiersmanagement mit einer fortlaufenden Zahlungsverpflichtung aller Erbbaurechtsnehmer:innen. Das Ziel des Quartiersmanagements ist die Förderung der Quartiere sowie die Interessenvertretung von Eigentümer:innen, Bewohner:innen und weiteren Nutzer:innen. Die Zahlung erfolgt über eine auf 10 Jahre befristete monatliche Abgabe in Höhe von 0,10 €/m² oberirdische BGF(a) nach DIN 277 ab Gebäude-Fertigstellung. Der Betrag ändert sich ab 2025 entsprechend der Änderung des Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) gegenüber dem im Januar 2025 bestehenden Wert. Die Rechtsform wird noch festgelegt, Änderungen sind vorbehalten. Die Organisationsform ist noch zu bestimmen.

Zum Aufbau des Quartiersmanagements fallen einmalig 2 % des gebotenen Bodenwertes als Quartiersabgabe an.

Im Detail ergeben sich alle Anforderungen und Hinweise aus der **Anlage 05 „Rahmenvorgaben aus dem Quartiersmanagement“** sowie der **Anlage 06 „Qualitätssicherung“**.



4.4 Hamburg Standard

Die Initiative kostenreduziertes Bauen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen verfolgt das Ziel, die Baukosten im Wohnungsneubau nachhaltig zu senken – unter Gewährleistung einer guten Qualität und Nachhaltigkeit. In drei Handlungsfeldern, „Kostenreduzierende Baustandards“, „Optimierte Planung und Prozesse“ sowie „Beschleunigte Verfahren“, wurden Einsparpotenziale identifiziert, die eine Reduzierung der Baukosten um ein Drittel ermöglichen. Das übergeordnete Ziel ist es, den Hamburg Standard als praxistaugliches Instrument zu etablieren und zu zeigen, dass ein qualitativ hochwertiger Wohnungsbau mit Baukosten in Höhe von bis zu 3.000 € brutto/m² Wohnfläche (Kostengruppe 200-700 DIN 276) realisierbar ist.

Im **ersten Handlungsfeld** „Kostenreduzierende Baustandards“ wurden Maßnahmen erarbeitet, die eine Vereinfachung der Baukonstruktion und Gebäudetechnik ermöglichen. Dies umfasst die Anpassungen bei baulichen und technischen Standards sowie bei Anforderungen an Barrierefreiheit, Schallschutz und Brandschutz, z.B. durch die Reduzierung der Größe der Treppenhäuser in Bezug auf die Anpassung der Anforderungen der Krankentrage Transporte. Im Brandschutz lassen sich durch abgestimmte Konzepte Einsparungen erzielen, etwa durch den Verzicht auf Schleusen und zusätzliche Technik. Auch der Verzicht auf Trittschalldämmung auf Balkonen kann zur Kostensenkung beitragen.

Insgesamt lassen sich durch diese Maßnahmen bis zu 600 € brutto/m² Wohnfläche einsparen. Durch den Einsatz von Low-Tech-Lösungen und „Weglassen“ lassen sich insgesamt bis zu 1.000 € brutto/m² Wohnfläche einsparen.

Als Teil des **zweiten Handlungsfeldes** „Optimierte Planung und Prozesse“ ist vorgesehen, dass sich frühzeitig ein festes Bauteam aus Bauherrschaft, Architektur und einem Bauunternehmen (in der Regel ein Generalunternehmer) zusammenschließt, um das Bauvorhaben gemeinsam und zielgerichtet zu entwickeln. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, Kosten, Qualität und Termine von Anfang an besser

zu steuern und wirtschaftlich tragfähige sowie qualitätsvolle Lösungen zu entwickeln, um Verzögerungen und kostenintensive Umplanungen zu vermeiden.

Das Bauteam arbeitet in zwei aufeinander aufbauenden Phasen: in der ersten Phase werden die Bauherr:innen zusammen mit den Architekten auf Basis grober Projektparameter wie Grundstück, Nutzung, Budget und Zeitrahmen verbindliche Zielvorgaben für Baukosten, Ausstattungsstandards und Terminplänen formuliert. Ein geeignetes Bauunternehmen wird frühzeitig eingebunden und entwickelt ein entsprechendes Angebot. In der zweiten Phase wird das Bauvorhaben auf Grundlage der Vorgaben und verbindlicher Verträge mit einem Generalunternehmer weiter geplant und umgesetzt.

Im Rahmen des **dritten Handlungsfeldes** „Beschleunigte Verfahren“ sind Antragskonferenzen unter Federführung der Baugenehmigungsbehörde vorgesehen, die dazu dienen, bei komplexen Bauvorhaben bereits vor Einreichung des Bauantrags wesentliche Fragestellungen gemeinsam mit allen relevanten Akteuren zu klären – zum Beispiel zu Zielkonflikten, Abweichungs- und Befreiungstatbeständen sowie zu Bearbeitungs- und Genehmigungszeiten. An der Antragskonferenz nehmen neben der IBA Hamburg auch die Bauherrschaft sowie Entscheidungsbefugte aus den bezirklichen Fachämtern, der Bauprüfung und weiteren relevanten Behörden teil – beispielsweise der für Brandschutz, Feuerwehr, Umwelt- und Naturschutz oder andere baunebenrechtliche Belange.

In dem zweiten Handlungsfeld „Optimierte Planung und Prozesse“ sowie in dem dritten Handlungsfeld „Beschleunigte Verfahren“ wird auf die Vermeidung von Mehrkosten durch Verzögerungen bei Bauprojekten abgezielt. Eine frühzeitige Abstimmung der Projektbeteiligten, die Reduzierung von Schnittstellen sowie effizientere Abläufe in den frühen Leistungsphasen der Planung tragen dazu bei, Verzögerungen zu vermeiden und Umplanungen zu

Die zukünftigen Mietpreise sollen im Einklang mit den Anforderungen des Hamburg Standards gedämpft werden



reduzieren. Diese Maßnahmen ermöglichen weitere Einsparungen von bis zu 400 € brutto/m² Wohnfläche.

Ausführlichere Informationen sind auf der zugehörigen Website der Freien und Hansestadt Hamburg abrufbar: www.bezahlbarbauen.hamburg



Für die ausgeschriebenen Grundstücke wird die Teilnahme am Hamburg Standard für die Planung und Herstellung der Bauvorhaben vorausgesetzt. Gemäß Hamburg Standard sollen durch Maßnahmen aus allen drei Handlungsfeldern Baukosten von bis zu 3.000 € brutto/m² Wohnfläche (Kostengruppe 200-700 DIN 276) erreicht werden. Die geplanten Baukosten sowie eine detaillierte Beschreibung der umzusetzenden Maßnahmen sind im Erläuterungsbericht des Konzepts anzugeben. Sämtliche Kosten bzw. Maßnahmen zur Kosteneinsparung sind über den gesamten Vorhabenverlauf transparent darzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Umsetzung der Einsparmaßnahmen vertragliche Vereinbarungen zwischen Bauherr:innen, Planer:innen und Nutzer:innen über den neu definierten Baustandard geschlossen werden müssen.

Die zukünftigen Mietpreise sollen im Einklang mit den Anforderungen des Hamburg Standards gedämpft werden, um sicherzustellen, dass die durch effiziente Maßnahmen erzielten Einsparungen direkt an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden. Der Hamburg Standard geht davon aus, dass je 1.000 € brutto/m² Wohnfläche Einsparung auch 4 €/m² Wohnfläche bei der Nettokaltmiete eingespart werden können. Die gedämpften Anfangsmieten sind vom Erbbauberechtigten zu kalkulieren und mit einer nachvollziehbaren Herleitung im Bewerbungsbogen sowie im Erläuterungsbericht des Konzeptes anzugeben. Weitere detaillierte Informationen zu den konkreten Regelungen und deren Umsetzung sind in Kap. 5.3 zu finden.

Die Umsetzung des Hamburg Standards im Modellquartier erfolgt in enger Zusammenarbeit verschiedener Akteure der Stadt Hamburg. Das Amt für Bauordnung und Hochbau ist für die Durchführung der Baugenehmigungsverfahren zuständig, weitere

Genehmigungen werden durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte erteilt. Darüber hinaus hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Fachleute beauftragt, die die Bauherr:innen bei der Umsetzung des Hamburg Standards begleiten und beraten sollen.

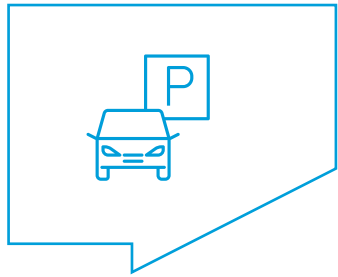
Die Innovationsgesellschaft Technische Universität Braunschweig mbH begleitet den Hamburg Standard als wissenschaftliches Projekt. Eine zentrale Aufgabe ist die wissenschaftliche Evaluation und Beratung: iTUBS GmbH analysiert die Wirksamkeit der Maßnahmen, identifiziert projektspezifische Besonderheiten und leitet daraus Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Hamburg Standards und des Bauvorhabens sowie für zukünftige Baumethoden ab. Zu diesem Zweck führt sie gemeinsam mit weiteren Beratern Fachworkshops durch und erprobt bereits eruierte Fragestellungen.

Von den Bauherr:innen wird verbindlich vorausgesetzt, an der Evaluation teilzunehmen und an einem Erfahrungsaustausch der Vorhaben aktiv mitzuwirken. Die Evaluation umfasst die Transparenz über die Kostenentwicklung in allen relevanten Leistungsphasen. Außerdem sind im Konzept die kalkulierte Anfangsmiete sowie die Auswirkungen von etwaigen Kostensteigerungen auf die Anfangsmiete darzulegen.

Die Teilnahme an den Fachworkshops wird in Abhängigkeit zum Themenschwerpunkt vorausgesetzt.

Im Expertenpool stehen den Bauherr:innen Berater:innen der folgenden Fachbereiche zur Verfügung:

- Bildung von Bauteams
- Schallschutz
- Wärmeschutz (Heizung, Lüftung, Sanitär)
- Brandschutz
- Barrierefreiheit
- Tragwerk & Konstruktion
- TGA und Low-Tech
- Recht
- Baugenehmigungsverfahren



4.5 Stellplatzkonzept / Mobilitätskonzept

Wilhelmsburg weist mit 265 Pkw pro 1.000 Einwohner eine vergleichsweise niedrige Pkw-Dichte auf. Aufgrund der Aufhebung der Stellplatzverpflichtung für den Wohnungsbau wurden die Baufelder individuell bewertet und die Zahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze je Wohneinheit ermittelt. Durch einen niedrigeren Stellplatzschlüssel werden Baukosten reduziert, die fußläufige Erschließung verbessert und ökologische Verkehrsalternativen gefördert. Ein begleitendes Parkraummanagement stellt sicher, dass private Stellplätze der Bewohnerschaft nicht in den öffentlichen Raum verlagert werden. Zudem werden Maßnahmen ergriffen, um die Voraussetzungen für einen niedrigen Stellplatzschlüssel zu schaffen – dazu gehören eine gute ÖPNV-Anbindung sowie alternative Mobilitätsoptionen (z.B. Carsharing).

Der durchschnittliche Stellplatzschlüssel in den Quartieren liegt bei 0,4 Stellplätzen pro Wohneinheit und variiert je nach Wohnform:

- Eigentumswohnungen:
0,6 Stellplätze pro Wohneinheit
- Freifinanzierte Mietwohnungen:
0,4 Stellplätze pro Wohneinheit
- Geförderter Mietwohnungsbau:
0,3 Stellplätze pro Wohneinheit
- Geförderter Mietwohnungsbau mit WA-Bindung
0,0 Stellplätze pro Wohneinheit
- Baugemeinschaften
0,3 Stellplätze pro Wohneinheit
- Sonderwohnungsbau:
0,0 – 0,1 Stellplätze pro Wohneinheit

Öffentliche Parkstände für Besucher:innen bleiben im Straßenraum eingeschränkt erhalten. Für Car-sharing-Fahrzeuge gibt es neben Quartiersgaragen und Mobility Hubs zusätzliche Stellplätze. Dieses Konzept ermöglicht eine ausgewogene Verkehrsverteilung, fördert nachhaltige Mobilitätsformen und reduziert langfristig die Abhängigkeit vom privaten Pkw.

Die Unterbringung der Stellplätze für die aus-geschriebenen Baufelder soll bislang aufgrund der Randlage im Quartier gemäß Mobilitätskonzept in Tiefgaragen erfolgen. Für die ausgeschriebenen Baufelder kann zur Reduzierung der Baukosten auf eine Tiefgarage verzichtet werden, sofern die erforderlichen Stellplätze im Mobility Hub auf Bau-feld 13 untergebracht werden können. Dafür ist ein einmaliger Baukostenzuschuss an die Errichter der Stellplatzanlage zu leisten. Die Höhe des Baukosten-zuschusses pro Stellplatz beträgt 30.000 € netto (ggf. zzgl. MwSt.). Für die spätere Nutzung wird eine laufende, noch zu definierende Stellplatzmiete er-hoben, die von den zukünftigen Wohnungsmietern an den Errichter bzw. Betreiber des Mobility Hubs zu bezahlen ist.

Neben den Pkw-Stellplätzen sind pro Wohnung jeweils Fahrradplätze zu realisieren, die Mindest-anzahl ist von der jeweiligen Wohnfläche ab-hängig (FHH BPD 2022-2). Für Besucher:innen und Kund:innen sind als Kurzzeitparker, Fahrradplätze vor den Gebäuden herzustellen.

Im Detail ergeben sich alle Anforderungen und Hinweise aus der **Anlage 07 „Auszug Mobilitäts-konzept“**.



4.6 Konzept über die soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Infrastruktur

Ganzheitliche Quartiersentwicklungen bieten die Chance, soziale, sportliche und kulturelle Infra-strukturen von Beginn an zu integrieren und eine abgestimmte Palette von Angeboten für eine vielfältige Bewohnerschaft zu schaffen. Es ist von entscheidender Bedeutung, eine lebendige, öffentliche, kulturelle und nachbarschaftliche Lebensweise zu fördern sowie die Deckung sozialer Bedürfnisse im Quartier sicherzu-stellen, um die neuen Quartiere der IBA Hamburg in Wilhelmsburg zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für alle Bewohner:innen zu machen.

Auf den ausgeschriebenen Baufeldern sind auf einer Fläche von mindestens 10 % der Bruttowohngrund-fläche des jeweiligen Gebäudes Wohnangebote der Jugend- und Familienhilfe und rollstuhlgerechter Wohnraum vorgesehen.

Dabei ist auf jedem Baufeld ein Angebot für die Anmietung durch den Landesbetrieb Erziehung und Beratung (LEB) der Freien und Hansestadt Hamburg zu realisieren:

- Baufeld 17 und 19-Süd: jeweils eine Mietfläche für den Betrieb einer Sozialpädagogischen Lebens-gemeinschaft (SPLG) gemäß § 34 SGB VIII, in der pädagogische Fachkräfte dauerhaft mit betreuten Kindern und Jugendlichen in einer häuslichen Gemein-schaft zusammenleben. Je nach Anzahl der Kinder handelt es sich um Wohnraum in der Größe zwischen ca. 150-270 m² BGF.
- Baufeld 18: eine Mietfläche für die Unterbringung von 9-11 Kindern oder Jugendlichen in einem stationären Angebot gemäß § 34 SGB VIII, in dem junge Menschen rund um die Uhr pädagogisch, falls erforderlich therapeutisch, betreut werden und umfassende Unter-stützung im Alltag erhalten, sodass ihre individuelle Entwicklung und Erziehung gefördert werden und ihnen ein stabiles, sicheres Lebensumfeld geboten wird. Die Gesamtfläche dieser Wohngruppe beträgt ca. 550 m² BGF + optionalem Verselbständigungs-bereich.

Die Planung dieser Wohnformen ist unter maßgeb-licher Beteiligung des LEB abzustimmen.

Auf dem Baufeld 19-Süd ist eine Kita für 90 Kinder mit einer direkt angebundenen Außenspielfläche von mindestens 6 m² pro Kind zu errichten. Die Brutto-grundfläche soll rund 7,5 m² pro Kind betragen. Dabei sind die Vorgaben der „Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen“ einzuhalten. Die Kita soll die Leistungsarten Krippe, Elementar und Eingliederungs-hilfe anbieten. Die Räumlichkeiten sind im Erdgeschoss vorzusehen und müssen barrierefrei erreichbar sein. Die direkt von der Kita aus zugängliche eigene Außen-spielfläche ist den Bedürfnissen der Kitakinder ent-sprechend mit Spielgeräten auszustatten und zu um-zäunen. Der Betrieb der Kita ist durch die Vermietung an einen vom Investor auszuwählenden, geeigneten Träger zu sichern. Geeignet ist ein Träger, wenn er die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 Hamburger Kinderbetreuungsgesetz erfüllt. Die Verpflichtung zur Vermietung als Kita besteht für einen Zeitraum von 30 Jahren nach Fertigstellung der Kita. Die Miete darf dabei den Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen zur Finanzierung der Kindertagesbetreuung nicht überschreiten. Die aktuellen Hamburger Richtlinien für den Betrieb einer Kindertageseinrichtung sind auf der zugehörigen Website abrufbar: www.hamburg.de/fachinformationen/118852/richtlinien/

Grundsätzlich sollen mindestens 20 % der Wohnein-heiten je Baufeld über vier oder mehr Zimmer ver-fügen.

Im Detail ergeben sich alle Anforderungen und Hinweise aus der **Anlage 08 „Konzept über die soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Infra-struktur“**.



4.7 Nachhaltigkeitsstrategie

Die Freie und Hansestadt Hamburg und die IBA Hamburg bekennen sich zu den nationalen Klimaschutzzielen und verpflichten sich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen im Einklang mit den Klimaschutzzielen für 2045. Um diese zu erreichen, müssen Neubauten und Quartiere bereits jetzt den Anforderungen der Zukunft genügen und zum Ausgleich der komplexen Situation des Gebäudebestandes die durchschnittlichen Ziele übertreffen. Das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) von 2023 verpflichtet die Stadt, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel bei allen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen zu berücksichtigen. Insbesondere bei neuen Quartieren und Gebäuden müssen die Aspekte Energieeffizienz, Energieversorgung, Nachhaltigkeit und Klimaschutz von Anfang an einbezogen werden. Gemäß §16 des HmbKliSchG ist für alle Gebäude die Nutzung von Photovoltaikanlagen verpflichtend, diese müssen dabei mindestens 30 % der Bruttodachfläche bedecken und möglichst mit Gründächern kombiniert werden.

Um die übergeordneten Klimaschutzziele zu erreichen, hat die IBA Hamburg eine umfassende ökologische Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet. Auf dieser Grundlage sind im Wilhelmsburger Rathausviertel die Vorgaben des QNG-Siegels (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) mindestens im Standard „QNG-PLUS“ zu erfüllen. Die Vergabe des Siegels erfolgt durch akkreditierte Zertifizierungsstellen.

Der Mindeststandard für Wohngebäude im WRV ist der Effizienzhaus 55 Standard gemäß § 15 Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zur Baufertigstellung jedes errichteten Gebäudes ist die Abgabe eines digitalen Gebäuderessourcenpasses in der reduzierten Fassung der DGNB verpflichtend.

Zudem ist eine Checkliste auszufüllen, die Informationen zur Rückbaubarkeit der wichtigsten baulichen Komponenten der Grundstruktur des Gebäudes enthält. Bereits im Planungsprozess soll geprüft werden, ob rückbaubare und/oder sortenrein trennbare Konstruktionen verwendet werden können, um die Kreislaufwirtschaft zu fördern.

Für die Bewässerung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie privaten Außenanlagen ist, sofern möglich, eine Regenwassernutzung vorgesehen, dafür ist ein entsprechendes Regenwassernutzungskonzept zu erarbeiten.

Für alle Aspekte wird besonders auf die Vorgaben und Empfehlungen der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verwiesen. Aus dem in der Ausschreibung geforderten energetischen Gebäudestandard kann kein Anspruch auf eine Förderung bzw. die Höhe einer Förderung der IFB oder KfW hergeleitet werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der in der Ausschreibung geforderte Gebäudestandard im Jahr der Ausschreibung grundsätzlich förderfähig ist oder war.

Ausführlichere Informationen zur Dach- und Fassadenbegrünung sind auf der zugehörigen Website der Freien und Hansestadt Hamburg abrufbar:

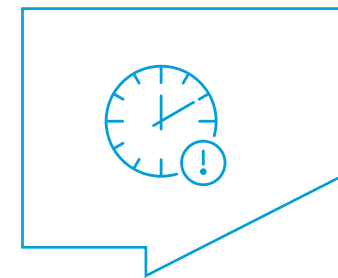


Handbuch grüne Wände,



Gründachstrategie Hamburg

Im Detail ergeben sich alle Anforderungen und Hinweise aus der **Anlage 09 „Ökologische Nachhaltigkeitsstrategie“**.



4.8 Terminalschiene zur Baufeldentwicklung

Mitte November 2025

Bekanntgabe der Ergebnisse und Abschluss der Konzeptausschreibung

ca. 11/2025 - 06/2026

Zeitraum für Vorplanung

ca. 07/2026 - 10/2027

Zeitraum der Anhandgabephase und Einreichung/ Genehmigung Bauantrag

ca. Q4/2027

Notartermin/ Abschluss Erbbaurechtsvertrag

ca. Q2/2028

Baubeginn (max. 6 Monate nach Erhalt Baugenehmigung)

ca. Q2/2030

Fertigstellung (max. 24 Monate nach Baubeginn)

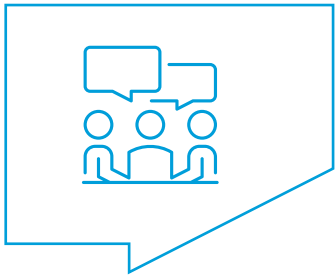
Konkretere Inhalte der Terminplanung sind der **Anlage 01 „Rahmenzeitplan“** zu entnehmen.



Die Vergabe der einzelnen Lose erfolgt auf der Grundlage des eingereichten Konzeptes sowie des gebotenen Bodenwertes.



5. Vergabeverfahren



5.1 Art und Ablauf des Verfahrens

Die im Rahmen dieser Grundstücksau-schreibung eingereichten Unterlagen werden durch die IBA Hamburg geprüft und anhand der Vergabekriterien bewertet. Den Zuschlag für das jeweilige Los erhält das am besten bewertete Angebot.

Die Bewerbungsfrist für die Angebote beträgt acht Wochen und endet am 8.10.2025. Bis zum Ablauf dieser Frist sind die Angebote der Bewerber:innen mit den spezifischen Angaben zu den in Kap. 5.4 genannten Kriterien zusammen-zustellen und fristgerecht einzureichen.

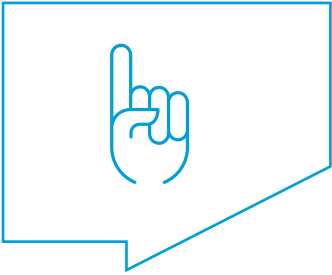
Spätestens vier Wochen nach Ablauf der Einsende-frist für die Angebote, werden die Ergebnisse der Grundstücksausschreibungen bekanntgegeben. Die IBA Hamburg behält sich vor, die Angebote mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte (BA) abzu-stimmen.

Mit der Zuschlagserteilung beginnt der Bauherr:in die Vorplanung mit der Erstellung der Leistungsphase 2 Gebäude (§ 34 HOAI) sowie der Erarbeitung der Leistungsphase 2 Freianlagen (§ 39 HOAI) unter Ab-stimmung mit der IBA Hamburg. In diesem Zeitraum finden bereits Bauantragskonferenzen hinsichtlich möglicher genehmigungsrechtlicher Fragen zwischen Bauherr:in und der BSW sowie dem Bezirksamt statt. Die erbrachten Planungsleistungen der Leistungs-phase 2 dienen als Grundlage für den anschließenden Anhangabevertrag (siehe auch Kap. 5.4).

Die interessierten Vorhabenträger:innen bewerben sich mit einem Nutzungskonzept und Preisgebot sowie einer Unternehmensvorstellung als Nachweis für ihre Eignung und Fachkunde für die jeweiligen Lose. Die Bewerbungen werden anhand der in Kap. 5.3 genannten Kriterien bewertet und vergeben. Folgende Unterlagen und Angaben müssen enthalten sein:

- Bewerbungsbogen (Anlage 10)
- Erläuterungsbericht mit:
 - Beschreibung des Vorhabens
 - Flächenberechnung BGF
 - Angaben zur Umsetzung des Hamburg Standards mit Angaben zu den geplanten Baukosten sowie Anfangsmieten
 - Angaben zum beabsichtigten Bauteam / Prozess
 - Angaben zur Zeitplanung
 - Angaben zur Umsetzung des Funktionsplanes
 - Angaben zur Berücksichtigung des Bebauungsplanes WB 91
 - Angaben zur Umsetzung des Gestaltungsleitfadens
 - Angaben zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts
 - Angaben zur Umsetzung des Konzepts über soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Infrastruktur
 - Angaben zum Nachhaltigkeitskonzept /-Zertifikat
- Lageplan inkl. Freiraumplanung M 1:500
- Grundrisse M 1:200
- Ansichten/Schnitte M 1:200
- Skizzen/Perspektiven
- Musterfinanzierungsnachweis (Anlage 11)
- Preisgebot:

Per Verkehrswertgutachten wurde für die Ausschreibung ein Bodenwert ermittelt. Dieser wird in der Ausschreibung nicht als Mindest-gebot, sondern als „Soll-Gebot“ festgesetzt. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Bewertungs-matrix auf die Gebote, welche das Soll-Gebot (mindestens) erreichen. Sollte kein zuschlags-fähiges Gebot das Soll-Gebot erreichen, bleibt es bei der Reihenfolge gemäß der Bewertungs-matrix. Nur in diesem Fall kann also ein Zuschlag auf ein Gebot erfolgen, welches das Soll-Gebot nicht erreicht.



Die schriftlichen Gebote sind **fristwährend bis zum 8.10.2025, 12 Uhr** bei folgender Adresse abzugeben:

IBA Hamburg GmbH
z.H. Frau Schlenk
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Das Gebot ist in einem gesonderten Umschlag unter dem Hinweis „Gebot für Konzeptausschreibung Wilhelmsburger Rathausviertel, nicht öffnen vor dem **8.10.2025, 12 Uhr**“ abzugeben.

Alle Bewerber:innen sind für den termingerechten Eingang der Bewerbung selbst verantwortlich. Die IBA Hamburg behält sich vor nicht rechtzeitig eingegangene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

Das Gebot ist auf einem USB-Stick einzureichen. Es werden ausschließlich PDF-Dateien verarbeitet.

5.2 Verfahrensbedingungen

Eigentümerin der Grundstücke ist im Rechtssinne die FHH. Anbieterin des Verfahrens ist die IBA Hamburg als städtische Projektentwicklerin und Tochtergesellschaft der FHH.

Die Anbieterin 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. Ansprüche gegen die Anbieterin und Grundstückseigentümerin sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens. Ebenso erfolgt keine Kostenerstattung für die Bewerbung oder Ausarbeitung von Konzepten. Generell gilt, dass städtische Grundstücksvergaben im Erbbaurecht in Hamburg der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung (KfB) der FHH bedürfen.

Das Grundstücksangebot ist lediglich eine öffentliche, für den Anbieter unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots. Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts.

Die IBA Hamburg behält sich vor, Interessent:innen zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern. Auch der Höchstbietende Interessent hat keinen Anspruch darauf, dass die FHH ihm ein Erbbaurecht an einem der Grundstücke bestellt.

Grundstücksanhandgaben und Erbbaurechtsbestellungen bedürfen der Zustimmung durch die unabhängige KfB. Zum Zeitpunkt der Befassung der KfB muss der vorhergesehene Erbbaurechtsnehmer namentlich feststehen. Projektgesellschaften müssen gegründet und im Handelsregister eingetragen sein. Die Erbbaurechtsbestellung kann ausschließlich für den im Beschluss der KfB genannten Erbbaurechtsnehmer erfolgen. Alle Verhandlungen werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien geführt. Einen Anspruch auf Auswahl oder Erteilung eines grundstücksgleichen Rechtes erwerben Bewerber:innen und Bieter:innen nicht.

Die mit der Bewerbung eingereichte Planung darf nicht vor Abschluss des Grundstücksvergabeverfahrens, d.h. der Mitteilung des Verfahrensergebnisses durch die IBA Hamburg, von dem Urheber bzw. Nutzungsrechteinhaber veröffentlicht werden.

5.3 Zuschlagskriterien

Die Vergabe der einzelnen Lose erfolgt auf der Grundlage des eingereichten Konzeptes sowie des gebotenen Bodenwertes. Die Auswahl erfolgt objektiv anhand der nachfolgenden Kriterien und Gewichtung (Höchstpunktzahlen sind der Tabelle zu entnehmen).

Kriterien/Unterkriterien	max. Wertungspunkte
Gesamtpunktzahl	max. 1000 Punkte
1. 30 % Bodenwert	max. 300 Punkte
Das Gebot mit dem höchsten Sollwert bekommt dafür die Höchstpunktzahl (300 Punkte), die anderen Gebote werden in Relation dazu gesetzt und entsprechend bepunktet. Für die Punktevergabe wird das höchste Gebot bis zu einer Höhe von 25 % über dem zweithöchsten Gebot gewertet. Der darüberhinausgehende Betrag geht nicht in die Wertung ein, muss aber im Falle eines Zuschlages gezahlt werden.	
2. 70 % Konzeptqualität	max. 700 Punkte
2.1 Städtebauliche Vorgaben	bis zu 200 Punkte
• Hochbauliches-freiraumplanerisches Konzept	bis zu 200 Punkte
2.2 Hamburg Standard	bis zu 500 Punkte
• Kostenziel durch Umsetzung der Einsparmaßnahmen	bis zu 300 Punkte
• preisgedämpfte Anfangsmiete im Verhältnis zu den eingesparten Baukosten	bis zu 200 Punkte

Sollte das Preisgebot für den Bodenwert des Erbbauberechtigten mehr als 20 % unter dem ursprünglich festgelegten Sollwert liegen oder sollte die Geschäftsgrundlage für den Grundstückskauf aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse wegfallen,

so kommt kein Vertrag zustande. Diese Regelung gilt auch, wenn die Geschäftsgrundlage für den Kauf des Grundstücks erheblich verändert wird, sodass eine Erfüllung des Vertrages durch die FHH nicht mehr zumutbar wäre.



5.4 Anhandgabe

Die IBA Hamburg wird anhand der Auswahlkriterien das beste Konzept auswählen. Mit dem/der Zuschlagsempfänger:in wird nach erfolgreichem Abschluss der LPH 2 und Zustimmung der KfB eine entgeltliche Anhandgabevereinbarung für das Grundstück abgeschlossen. Die Anhandgabe ist als eine Selbstbindung seitens der IBA Hamburg zu verstehen, die dem oder der jeweiligen Interessent:in die Gewähr gibt, dass das Grundstück innerhalb der vereinbarten Frist keinem Dritten zur Verfügung gestellt wird. Sie schließt jedoch nicht die Verpflichtung ein, das Erbbaurecht zu vergeben. Nach der Erteilung der Anhandgabe für einen Zeitraum von 13 Monaten durch die IBA Hamburg und die FHH hat der oder die Erbbauberechtigte zügig mit der architektonisch-hochbaulichen sowie freiraumplanerischen Planung und der Entwicklung ihres oder seines Projekts in Abstimmung mit der IBA Hamburg zu beginnen und ggf. die Finanzierung zu klären sowie eine Baugenehmigung zu erwirken (siehe Punkt 4.4.)

Während des Anhandgabezeitraums sind regelmäßige Berichte über den Fortschritt der Projektentwicklung zu übermitteln und Abstimmungen mit der IBA Hamburg zu führen. Die Anhandgabe ist entgeltlich. Das Anhandgabeentgelt beträgt 2 % des gebotenen Bodenwertes und ist nach Erteilung der Anhandgabe fällig.

Der Notartermin für die Erbbaurechtsbestellung wird nach der Baugenehmigung durchgeführt. Nach dem Notartermin sowie dem Vorliegen der Baugenehmigung ist unverzüglich mit dem Bau zu beginnen.

5.5 Erbbaurechtsbedingungen

Die Grundstücke werden vom Erbbaurechtsnehmer in vorhandenem Zustand übernommen. Rechte des Erbbaurechtsnehmers nach § 437 BGB in Bezug auf Sach- und Rechtsmängel werden ausgeschlossen. Die Stadt haftet auch nicht für Schäden durch auf den Vergabegrundstücken vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel.

Das Erbbaurecht wird für die Dauer von 100 Jahren bestellt. Für die Einräumung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte entweder einen jährlichen Erbbauzins zu zahlen oder ein kapitalisiertes Einmalentgelt zu entrichten. Der laufende jährliche Erbbauzins beträgt zurzeit 1,3 % des gebotenen Bodenwertes. Der Erbbauzins wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert. Eine Änderung des Erbbauzinses findet erstmals drei Jahre nach dem Beurkundungstag statt, sofern eine Änderung des VPI eingetreten ist und sodann fortlaufend alle weiteren drei Jahre entsprechend gleicher Maßgabe.

Der Erwerber kann wahlweise statt des jährlichen Erbbauzinses ein Einmalentgelt zahlen (= kapitalisierter Erbbauzins). Das Einmalentgelt für die Laufzeit von 100 Jahren beträgt 92,01 % des gebotenen Bodenwertes.

Neben dem laufenden Erbbauzins bzw. dem Einmalentgelt hat der Erwerber einen Betrag von 2 % des kapitalisierten Erbbauzinses als Aufwandsbeteiligung für Leistungen der FHH, die ausschließlich im Interesse des Erbbaurechtsnehmers für diesen Vertrag erbracht wurden, zu zahlen. Der Höchstbetrag liegt bei 30.000 Euro netto (ggf. zzgl. MwSt.). Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Vermittlung und Bereitstellung der Grundstücke. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu dämpfen.

Die Miete wird im Erbbaurechtsvertrag wertgesichert. Mietpreissteigerungen nach Maßgabe des BGB sowie VPI sind möglich. Eine Änderung der Miete kann erstmals drei Jahre nach Bezugsfertigkeit stattfinden, sofern eine Änderung des VPI eingetreten ist und sodann fortlaufend alle weiteren drei Jahre entsprechend gleicher Maßgabe. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, der Grundstückseigentümerin die vereinbarte durchschnittliche Netto-Kaltmiete für die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Wohnungen erstmals sechs Monate sowie 18 Monate nach Fertigstellung und danach alle drei Jahre

Das Erbaurecht wird für die Dauer von 100 Jahren bestellt.

zum 1. Januar des jeweiligen Jahres durch eine anonymisierte Aufstellung über die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Wohnungen, ihrer jeweiligen Mietfläche (in m²), die jeweils dafür vereinbarte Netto-Kaltmiete mitzuteilen. Der Erbbauberechtigte hat auf Verlangen des Grundstückseigentümers stichprobenartige oder in begründeten Fällen vollständige Nachweise beizubringen (z.B. durch Vorlage der jeweiligen Mietverträge).

Alle mit dem Abschluss und Vollzug des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten trägt der oder die Erbbauberechtigte. Des Weiteren trägt der Erbbauberechtigte zusammenfassend folgende Kosten:

- 2 % des kapitalisierten Erbbauzinses als Aufwandsbeteiligung für die Leistungen der Stadt, höchstens 30.000 €, zur Zahlung fällig mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages

- 2 % des gebotenen Bodenwertes für die Quartiersabgabe als Beitrag zum Aufbau des Quartiersmanagements, zur Zahlung fällig mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages

- 1,3 % des gebotenen Bodenwertes als laufender jährlicher Erbbauzins oder 92,01 % des gebotenen Bodenwertes als Einmalentgelt für die Laufzeit von 100 Jahren, zur Zahlung fällig nach Besitzübergang

- Baukostenzuschuss für den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH

- 30.000 € Baukostenzuschuss pro Stellplatz für die Errichtung der Stellplätze im Mobility Hub

- 0,10 €/m² oberirdische BGF(a) nach DIN 277 laufende Quartiersabgabe für das Quartiersmanagement

Der Vertrag wird grundsätzlich durch den Notar abgewickelt.

5.6 Vertraulichkeit der Gebotsinhalte

Die wirtschaftlichen Details der Gebote werden vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht noch Dritten, mit Ausnahme der Kommission für Bodenordnung, zur Kenntnis gegeben. Die IBA Hamburg behält sich vor, die Angebote mit der der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte (BA) abzustimmen, Gebotspreise bleiben dabei vertraulich. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben unberührt.

Mit der Abgabe eines Gebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

5.7 Sprache und Gerichtsstand

Die Verfahrens- und Vertragssprache ist Deutsch; Gerichtsstand ist Hamburg.

5.8 Kontaktdaten

Weitere Informationen zur Grundstücksvergabe erhalten Sie bei der IBA Hamburg GmbH.

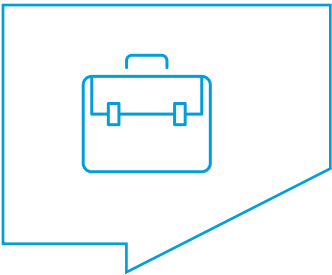
Ihre Ansprechpersonen sind:

Frau Hannah Schlenk
040-226 227-119
hannah.schlenk@iba-hamburg.de

Rückfragen zur Ausschreibung, zu den Unterlagen und zum Verfahren an die hannah.schlenk@iba-hamburg.de. werden bis zum **27.8.2025** gesammelt und einschließlich der Antworten allen interessierten Bewerber:innen zur Verfügung gestellt.

Besuchen Sie für weitere Informationen zum Gesamtgebiet auch unsere Internetseite www.iba-hamburg.de

6. Anhangsverzeichnis



Anlage 01:	Rahmenzeitplan
Anlage 02:	Altlasten- und Kampfmittelstatus
Anlage 03:	Funktionsplan
Anlage 04:	Auszug Gestaltungsleitfaden
Anlage 05:	Rahmenvorgaben für das Quartiersmanagement
Anlage 06:	Qualitätssicherung
Anlage 07:	Auszug Mobilitätskonzept
Anlage 08:	Konzept über die soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Infrastruktur
Anlage 09:	Ökologische Nachhaltigkeitsstrategie
Anlage 10:	Bewerbungsbogen
Anlage 11:	Musterfinanzierungsnachweis
Anlage 12:	Musterfinanzierungsnachweis

7. Impressum

IMPRESSUM

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG
Kay Gätgens

KONZEPTION UND GESTALTUNG
UNICBLUE Brand Communication GmbH

www.iba-hamburg.de



ABBILDUNGSVERZEICHNIS
Titelbild, Seite 11, 18, 19, 20
sowie Rückseite: IBA Hamburg / moka-studios

Luftbild Seite 6: Matthias Friedel
Seite 15: IBA Hamburg / Martin Kunze



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



IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen