

FRAGENSTELLUNGEN UND ANWORTEN

Konzeptausschreibung BF 17, BF 18, BF 19-Süd im Wilhelmsburger Rathausviertel

1. Sind Anpassungen am vorgesehenen Wohnungsmix zulässig?

Die Vorgabe für den frei finanzierten Mietwohnungsbau bleibt bestehen. Dieser wird im Quartier benötigt, um den angestrebten, ausgewogenen Wohnungsmix (ergänzend zu gefördertem Wohnungsbau und Eigentum) zu erreichen. Der Mix wird auf Quartiersebene betrachtet und bei Bedarf nachgesteuert, nicht zwingend pro Baufeld.

2. Gibt es bereits Endinvestoren für die fertigen Projekte?

Nein. Die Auswahl von Endinvestoren und -nutzern obliegt vollständig dem jeweiligen Erbbaurechtsnehmer.

3. Wie setzen sich die angegebenen 3.000 € Baukosten zusammen und gibt es bereits Generalunternehmer, die auf dieser Basis Angebote erstellt haben?

Es wird auf den Hamburg Standard und den Prozess der BSW verwiesen. Einsparpotenziale gegenüber dem Hamburger Median Haus (Baukosten ~4.600 € brutto/m²) werden durch Prozessoptimierung (Zeit), Low-Tech TGA, Grundrissoptimierung etc. erreicht. Diese allgemeinen Prinzipien müssen auf die spezifischen Gegebenheiten der Baufelder übertragen werden. Details sind der Internetseite zum Hamburg Standard zu entnehmen.

4. Wie werden die Kosten für oberirdische Stellplatzerstellung (ca. 30.000 € netto/Stellplatz) oder eine eventuelle Tiefgarage (geschätzt >25.000 €/Stellplatz) in den 3.000 € berücksichtigt?

Grundsätzlich gehören Stellplatzkosten zu den Baukosten. Aufgrund der hohen Kosten und im Kontext des Hamburg Standards erscheinen Tiefgaragen am Standort nicht sinnvoll. Die Nutzung des nahegelegenen Mobilitätshubs wird als Alternative gesehen (s. Ausschreibung, Kap. 4.5). Eine separate Ausweisung der Stellplatzkosten ist möglich, entscheidend sind die Gesamtbaukosten 200 – 700 DIN 276.

5. Gibt es bereits einen Kitaträger bzw. Nutzer für die Gewerbeeinheiten?

Nein. Die Investoren sind frei, Träger/Nutzer auszuwählen und mitzubringen. Ergänzung: Es gibt inhaltliche Vorgaben aus dem Sozialraumkonzept (z.B. Ausrichtung als Inklusions-Kita). Der Träger muss diese inhaltlichen Anforderungen erfüllen können (s. Ausschreibung, Kap. 4.6).

6. Passt die Größe von 90 Plätzen zu den drei ausgeschriebenen Baufeldern?

Ja, der Bedarf ergibt sich aus der gesamten Quartiersentwicklung. Die Kita steht auch Kindern aus der Umgebung offen. Ein signifikanter Leerlauf zu Beginn wird nicht erwartet, da die Entwicklung anderer Baufelder parallel läuft.

7. Wie sind die Kosten und Zuständigkeiten für Bau/Unterhaltung des Brückenwerkes auf Baufeld 19-Süd geregelt?

Die Brücke wurde ursprünglich als private Erschließungslösung geplant und befindet sich auf BF19-Nord. Über die beigefügten Anlagen der Konzeptausschreibung hinaus liegt keine Planung für das Brückenbauwerk vor. Eine Berücksichtigung des Bauwerks innerhalb eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens oder anderer Genehmigungsverfahren fand nicht statt.

Die endgültige Regelung zur privaten oder städtischen Realisierung hängt vom gewählten Erschließungskonzept des Bieters ab. Wird die Brücke für den Bauantrag (z.B. für Tiefgaragenzufahrt) benötigt, bleibt sie privat (mit Kostenbeteiligung/Unterhaltungspflicht durch den Investor). Wird sie nicht benötigt (z.B. bei Verzicht auf Tiefgarage, fußläufiger Erschließung), kann sie zu einer öffentlichen Fußgängerbrücke umgewidmet werden (dann Bau und Unterhalt durch IBA/Stadt).

8. Gibt es Vorgaben/Zielquoten für Wohnungsgrößen?

Es gibt keine festen, baufeldbezogenen Vorgaben. Es existiert ein Sozialraumkonzept auf Quartiersebene, das die Zielrichtung vorgibt. Die IBA behält sich eine quartiersweite Steuerung vor und würde bei Bedarf nachjustieren.

Ergänzung: Grundsätzlich sollen mindestens 20 % der Wohneinheiten je Baufeld über vier oder mehr Zimmer verfügen (s. Ausschreibung, Kap. 4.6).

9. Steht der Träger für die Sonderwohnformen bereits fest?

Je Baufeld sind 10 % der Wohn-BGF für Wohnangebote der Jugend- und Familienhilfe und rollstuhlgerechtem Wohnraum vorgesehen. Für den größten Teil ist der LEB Landesbetrieb Erziehung und Beratung als Träger vorgesehen. Für eventuelle zusätzliche Flächen (Pufferbereich) ist noch kein Träger festgelegt.

10. Unter welchen Voraussetzungen darf im Rahmen des Hamburg Standards von den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens abgewichen werden?

Der Gestaltungsleitfaden sieht auf Seite 90 explizit Abweichungen für Innovationen vor. Voraussetzung ist die Erfüllung der Vorgaben des Hamburg Standards (insbesondere der drei Handlungsfelder: Prozess, Technik, Konstruktion).

Abweichungen müssen frühzeitig mit der IBA abgestimmt werden. Das Gesamterscheinungsbild muss sich dennoch qualitativ und passend in den Quartierskontext (inkl. denkmalgeschütztem Rathaus) einfügen.

11. Sind die im B-Plan festgelegten GRZ- und GFZ-Werte verbindlich?

Ja. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ, Geschosshöhe, Baugrenzen) sind verbindlich. Das Bezirksamt steht Befreiungen kritisch gegenüber. Es sollte angestrebt werden, innerhalb der planungsrechtlichen Vorgaben zu bleiben.

12. Wie verbindlich ist die geforderte kleinteilige Gliederung in Hauseinheiten?

Die Vorgabe aus dem Gestaltungsleitfaden ist, ähnlich wie beim Hamburg Standard, im Gesamtkontext zu sehen. Abweichungen sind in Abstimmung mit der IBA möglich, müssen aber architektonisch und funktional gut begründet sein (z.B. durch innovative Erschließungskonzepte).

13. Gibt es Freiräume bei der Wahl von Bauart, Material oder Baukörperausbildung, die nicht im Gestaltungsleitfaden geregelt sind?

Grundsätzlich ist der Gestaltungsleitfaden das maßgebliche qualitative Regelwerk. Sonderformen (z.B. Holzbau) sind, wie Abweichungen allgemein, im Rahmen des Hamburg Standards und in enger Abstimmung mit der IBA möglich.

14. Wie detailliert muss die Kostenübersicht für Baukosten und Mieten sein?

Es wird eine Aufschlüsselung in die Kostengruppen 200-700 DIN 276 erwartet, jedoch keine detaillierte Aufstellung. Es müssen Aussagen zu prognostizierten Gesamtkosten, Einsparpotenzialen und der daraus resultierenden kalkulierten Miete für den frei finanzierten Wohnungsbau getroffen werden. Es gibt keine feste Vorgabemiete. Das Ziel sind sozialverträgliche, möglichst niedrige Mieten, die in einem vernünftigen Verhältnis zu den tatsächlichen Baukosten stehen. Eine vertragliche Kopplung der Miete an die genehmigten Baukosten ist vorgesehen, um Mietpreissprünge bei Kosteneinsparungen zu verhindern. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist Grundlage. Die Relation von Kosten und Miete ist ein wichtiges Bewertungskriterium in der Ausschreibung und darf nicht verfälscht werden. Bis auf die Stellplatzthematik sind keine weiteren zusätzlichen Kosten (Erschließungsbeiträge, Sanierungsgebietsumlagen) zu erwarten. Die Grundstücke sind erschlossen.

15. Wie ist die verkehrliche Erschließung der Kita vorgesehen (Drop-off Zone, Haltebereiche etc.)?

Es sind keine neuen Straßenbaumaßnahmen geplant. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen (Neuenfelder Straße, Straße am Inseipark). Eine Anlieferung bzw. Zufahrt wird dort als umsetzbar bewertet. Zusätzlich besteht eine fußläufige/radfahrende Erschließung über den Wilhelmsburger Rathauspark und den Inseipark.

16. Ist eine zentrale Energieversorgung vorgesehen?

Die Versorgung erfolgt durch Fernwärme (Primärenergiefaktor von 0,38). Die Hamburger Energiewerke haben die Konzession für den Ausbau des Netzes im Quartier, das auch Geothermie einbeziehen wird. Investoren können einen standardmäßigen Hausanschluss beantragen.

17. Gibt es konkrete Vorstellungen zur Art der Gewerbenutzung an der Neuenfelder Straße (Büro, Einzelhandel, Dienstleistung)?

Nein. Die konkrete Ausgestaltung obliegt den Investoren und dem Markt.

18. Ist die Kita-Größe von 90 Plätzen auf Baufeld 19 Süd verbindlich?

Die Zahl ist nicht dogmatisch. Eine gewisse Reduktion bei guter architektonischer Begründung ist vorstellbar, eine Halbierung (auf 45 Plätze) jedoch nicht, da dies die Wirtschaftlichkeit für einen Betreiber gefährden und die Bedarfe deutlich unterschreiten würde.