IBA Hamburg GmbH

GRUNDSTÜCKS-AUSSCHREIBUNG

für Reihen- und Mehrfamilienhäuser
in Georgswerder Kirchenwiese

2. Oktober 2025

IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

www.iba-hamburg.de

IBA Hamburg GmbH

GRUNDSTÜCKS-AUSSCHREIBUNG

für Reihen- und Mehrfamilienhäuser
in Georgswerder Kirchenwiese

2. Oktober 2025

IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

Inhalt

	Datenblatt	**7**
1.	**Anlass und Ziel des Verfahrens**	**9**
2.	**Gebietsbeschreibung und Grundstücksdaten**	**11**
2.1	Lage	11
2.2	Standort	12
2.3	Grundstücke und Lose	13
2.4	Eigentum	14
2.5	Belastungen und Dienstbarkeiten	14
2.6	Erschließung und Erschließungskosten	14
2.7	Altlasten und Kampfmittel	14
2.8	Boden und Gründung	15
2.9	Landschaftsfinger	15
3.	**Aufgabenstellung**	**18**
3.1	Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern	18
3.2	Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Vorgaben - das Gestaltungshandbuch	18
3.3	Stellplätze und Vorgärten	20
3.4	Klimapolitische Zielsetzungen	20

4. Veräußerungsverfahren 22

4.1 Art des Verfahrens 22
4.2 Verfahrensablauf 22
4.3 Anforderungen an das Gebot/geforderte Leistungen 22
4.4 Zeitplan 23
4.5 Auswahlkriterien 24
4.6 Auswahlverfahren 25
4.7 Vergabebedingungen 25
4.8 Anhandgabe 27
4.9 Vergütung der Gebotserstellung/Urheberrecht 27
4.10 Sprache und Gerichtsstand 27
4.11 Haftungsauschluss 27

5. Anlagen und Ansprechpersonen 29

Impressum 30

Abbildung 1 | Projektgebiete der IBA Hamburg GmbH

Datenblatt

Reihen- und Mehrfamilienhäuser in Georgswerder Kirchenwiese

Lage
Bezirk Hamburg-Mitte, Stadtteil Wilhelmsburg, 21109 Hamburg, Gemarkung Wilhelmsburg

LOS 1 - Sollwert: 1.462.000 Euro

Baufeld GW05 **Grundstück GW05 RH06 (Reihenhäuser)** Flurstück 13561 Größe 2.174 m² zzgl. 636/10.000 Miteigentumsanteil am Landschaftsfinger	**Baufeld GW05** **Grundstück GW05 MFH04 (Mehrfamilienhaus)** Flurstück 13561 Größe 528 m² zzgl. 154/10.000 Miteigentumsanteil am Landschaftsfinger
Baufeld GW06 **Grundstück GW06 RH03 (Reihenhaus)** Flurstück 13562 Größe 1.275 m² zzgl. 373/10.000 Miteigentumsanteil am Landschaftsfinger	

LOS 3 - Sollwert: 439.000 Euro

Baufeld GW12
Grundstück GW12 RH07 (Reihenhaus)
Flurstück 14074 (Teilfläche)
Größe 1.497 m²
zzgl. 438/10.000 Miteigentumsanteil am Landschaftsfinger

Abgabe der Gebote
Die Gebote sind ausschließlich in schriftlicher Form in einem geschlossenen Umschlag sowie digital bei folgender Adresse bis **Donnerstag, den 4. Dezember 2025, 12:00 Uhr** abzugeben:

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

Zur Abgabe eines Gebots beachten Sie die unter Ziffern 4. und 5. genannten Anforderungen und Anlagen.
Rückfragen zur Ausschreibung werden bis zum **23. Oktober 2025** gesammelt und inklusive Antworten auf der Website https://www.iba-hamburg.de/de/bauen/grundstuecke zur Verfügung gestellt.
Ihre Rückfragen übermitteln Sie bitte an: **georgswerder@iba-hamburg.de**

Unvollständige oder nicht innerhalb der Frist eingereichte Gebote werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Abbildung 2 | Lage des Projektgebiets Georgswerder Kirchenwiese

1. 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 Georgswerder im Nordosten von Wilhelmsburg beauftragt.

In Georgswerder entsteht das neue Wohnquartier Kirchenwiese und damit ein Zuhause für viele Menschen - für junge Familien, Ehepaare, Singles, Jung und Alt. Dieses Zuhause soll in einem nachhaltigen Quartier eingebettet sein, das zukunftsfähig und lebenswert ist, in dem die Bewohner und Bewohnerinnen gern zusammen leben. Deshalb wird bei der Realisierung des Quartiers ein hoher städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Anspruch verfolgt.

Ein wichtiger Bestandteil der Kirchenwiese werden die Reihen- und Mehrfamilienhäuser sein, die einen Großteil des entstehenden Wohnraums umfassen und das Quartier zukünftig prägen werden.

Insgesamt werden ca. 190 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Davon werden zwei Grundstücke mit ca. 60 Wohneinheiten von Baugemeinschaften entwickelt sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 58 Wohneinheiten von der SAGA. Außerdem soll im Zuge des SAGA-Bauvorhabens ein Stadtteilladen mit Café entstehen. Zusätzlich ist eine neue Kita geplant, um die bestehende Kita „Deichpiraten“ am Niedergeorgswerder Deich zu ergänzen.

Der neu gestaltete Quartiersplatz an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Rahmwerder Straße lädt Groß und Klein mit Spiel- und Sportangeboten ein. Er ist ein zentraler Begegnungsort für die Nachbarschaft. Direkt angrenzend an den Quartiersplatz befindet sich die bestehende Elbinselschule, die sich aktuell im Umbau befindet. Die vorhandene Kindertagesstätte an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel wird durch eine neue Einrichtung im künftigen Wohnquartier ergänzt. Nicht weit entfernt hiervon befinden sich südlich der Straße Langenhövel die Baufelder für Reihen- und Mehrfamilienhäuser, die mit dieser Grundstücksausschreibung vergeben werden sollen. Die IBA Hamburg hat in den vergangenen beiden Jahren bereits zwei Lose mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern in diesem Projektgebiet vermarktet.

Abbildung 3 | Verortung der zwei Lose im Projektgebiet Georgswerder Kirchenwiese/Visualisierung

2. Gebietsbeschreibung und Grundstücksdaten

Abbildung 4 | Schrägluftbild mit Blick von Süden auf das neue Wohnquartier Kirchenwiese

2.1 Lage

Georgswerder ist Teil des Stadtteils Wilhelmsburg im Bezirk Hamburg-Mitte der Freien und Hansestadt Hamburg. Er liegt im Nordosten der Hamburger Elbinsel und schließt südlich an die Veddel an. Georgswerder liegt in einer wassergeprägten Landschaft im Grünen und ist trotzdem mit Bus (Linie 154) und Bahn (S3 und S5) vom Hamburger Hauptbahnhof und der Innenstadt gut erreichbar.

Rund 1.900 Menschen wohnen in Georgswerder, einem innenstadtnahen Ortsteil mit großen landschaftlichen Qualitäten. Georgswerder hat mit viel naturnahen Grünflächen bis heute einen fast dörflichen Charakter erhalten. Baulich wird Georgswerder von den Geschosswohnungsbauten entlang des Niedergeorgswerder Deichs, den vielen Einfamilienhäusern und den großen Kleingartenanlagen geprägt. Aktuell gibt es an der Rahmwerder Straße die Elbinselschule (Grundschule) und an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel eine Kindertagesstätte. Der Stadtteil liegt verkehrstechnisch sehr gut angebunden, nahegelegen zur Wilhelmsburger Reichsstraße sowie den Bundesautobahnen A1 und 252.

In direkter Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet befinden sich der naturnahe Landschaftsraum der Wilhelmsburger Dove Elbe, der zur Naherholung einlädt, sowie der Energieberg Georgswerder. Der ehemalige Deponiehügel wurde zu einem Berg der erneuerbaren Energien umgewandelt und ist mittlerweile die neue Landmarke Georgswerders. Zudem sind die Norder- und Süderelbe nicht weit entfernt.

2.2 Standort

Die zwei ausgeschriebenen Lose mit insgesamt vier Grundstücken liegen südlich der Straße Langenhövel und nördlich der Buschweide. Östlich verläuft der Niedergeorgswerder Deich und westlich die Brackwettern.

Zwischen den Baufeldern sind zwei sogenannte Landschaftsfinger (Mitte und Süd) geschaffen worden, die künftig insbesondere zur oberflächennahen Entwässerung und als Retentionsraum im Gebiet dienen. Darüber hinaus befinden sich mehrere Einfamilienhäuser im Südosten am Niedergeorgswerder Deich, die erhalten bleiben. Nördlich davon entsteht direkt am Niedergeorgswerder Deich ein Projekt mit Mehrfamilienhäusern von der SAGA in drei- bis viergeschossiger Bauweise. Entlang der Brackwettern sind zweigeschossige Einfamilienhäuser geplant und zum Teil bereits errichtet. Zusätzlich sollen zwischen den ausgeschriebenen Baufeldern für Reihen- und Mehrfamilienhäuser vereinzelt weitere Reihen-, Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Weiter nördlich an der Rahmwerder Straße befindet sich das Gelände der Elbinselschule. Darüber hinaus schließt sich westlich der Brackwettern die sogenannte Hövelsiedlung an, die von einer kleinteiligen Einfamilienhausstruktur geprägt ist und direkt am Naherholungsgebiet entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe liegt. Im Osten entlang des Niedergeorgswerder Deichs grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an und im weiteren Verlauf auch Wohngebäude. Die Wohnbebauung dort weist vor allem Geschosswohnungsbauten auf, auch aus der Gründerzeit, ist aber teilweise lückenhaft und sehr unterschiedlich in Gestaltung und Zustand.

Die Elbinselschule in der Rahmwerder Straße befindet sich aktuell in der Umplanung. Die Schulgemeinschaft erhält bis 2026 einen dreigeschossigen Neubau mit Platz für Unterrichts- und Verwaltungsräume, eine Mensa und einen Bewegungsraum. Die bereits bestehende Kindertagesstätte Deichpiraten an der Ecke Niedergeorgswerder Deich/Langenhövel soll durch eine weitere Kindertagesstätte - direkt nördlich einiger hier ausgeschriebener Grundstücke - ergänzt werden.

Baulich wird Georgswerder von den Geschosswohnungsbauten entlang des Niedergeorgswerder Deichs, den vielen Einfamilienhäusern und den großen Kleingartenanlagen geprägt.

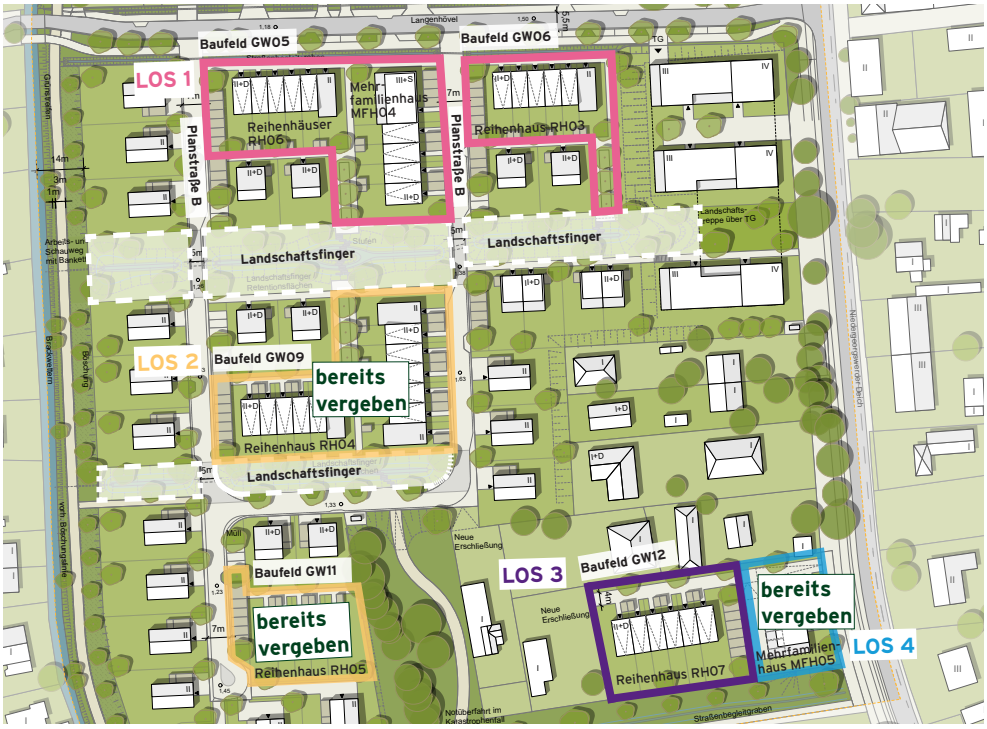


Abbildung 5 | Ausschnitt aus dem Funktionsplan von 2019 mit den zwei Losen

2.3 Grundstücke und Lose

Insgesamt werden vier Grundstücke für Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie Miteigentumsanteile an den Landschaftsfingern angeboten. Die in zwei Lose aufgeteilten Grundstücke sollen an einen oder mehrere Bieter verkauft werden.

Los 1:
Grundstück GW05 RH06 für zwei Reihenhäuser
Flurstück 13561, Größe 2.174 m²
zzgl. 636/10.000 Miteigentumsanteil am Landschaftsfinger

Grundstück GW05 MFH04 für ein Mehrfamilienhaus
Flurstück 13561, Größe 528 m²
zzgl. 154/10.000 Miteigentumsanteil am Landschaftsfinger

Grundstück GW06 RH03 für ein Reihenhaus
Flurstück 13562, Größe 1.275 m²
zzgl. 373/10.000 Miteigentumsanteil am Landschaftsfinger

Los 3:
Grundstück GW12 RH07 für ein Reihenhaus
Flurstück 14074 (Teilfläche), Größe 1.497 m²
zzgl. 438/10.000 Miteigentumsanteil am Landschaftsfinger

Hinweis zu Los 3: Der Funktionsplan von 2019 (u.a. dargestellt in Abbildung 5 und in der Anlage 9) wurde für das Baufeld 12 weiterentwickelt, so dass sich die Stellplatzanordnung sowie die Grundstücksgrenze zum benachbarten Los 4 im Vergleich zum Funktionsplan von 2019 verändert haben. Ein angepasster Lageplan für das Los 3 ist in der Anlage 9 enthalten.

Aufgrund einer Ausnahmeregelung zur Verfassungsänderung hinsichtlich der Vergabe im Erbbaurecht ist gemäß eines Beschlusses der Bürgerschaft ein Verkauf der Grundstücke möglich. Es können auch Gebote für Erbbaurecht abgeben werden. Eine Vergabe im Erbbaurecht wird dann im weiteren Verfahren geprüft.
Es können für ein oder beide Lose Gebote abgegeben werden. Die beiden Lose 2 und 4 sind bereits vergeben.

2.4 Eigentum

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

2.5 Belastungen und Dienstbarkeiten

Zugunsten des Grundstücks GW05 (Flurstück 13561) sind Gehrechte für die Flurstücke 13558, 13559 und 13560 eingetragen. Ebenfalls sind zugunsten des Grundstücks GW06 RH03 (Flurstück 13562) Gehrechte auf den vier südlich benachbarten Flurstücken 13563, 13564, 13565 und 13570 eingetragen.

Weitere im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten auf den Flurstücken 13561 und 13562 sind ein Geh- und Verweilrecht zugunsten der FHH und ein Duldungs-, Anschluss- und Leitungsrecht sowie ein Geh- und Verweilrecht zugunsten der Nachbargrundstücke.

Zudem verläuft über die beiden Baufelder von Los 1 direkt südlich des Straßenbegleitgrabens unter der Fußwegeverbindung eine Telekom-Leitung, für die eine Dienstbarkeit besteht, die noch in das Grundbuch eingetragen wird.

Zur Erschließung des westlich des Loses 3 angrenzenden privaten Grundstücks (Flurstück 14073) verläuft ein 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück GW12 RH07 (Los 3, Flurstück 14074 (Teilfläche) sowie über das benachbarte Los 4. Der Käufer oder die Käuferin des Loses 3 ist verpflichtet, zusammen mit dem Eigentümer oder der Eigentümerin des benachbarten Loses 4, erstmalig die befestigte Zuwegung und die erforderlichen Leitungen herzustellen bzw. herstellen zu lassen und die Kosten zu tragen. Die genauen Regelungen zu Grunddienstbarkeit und Baulast sind der Anlage 7 zu entnehmen. Dort sind auch die Grunddienstbarkeiten zugunsten des Loses 1 zu finden.

Über die geplanten Dienstbarkeitseintragungen hinaus ist der Käufer oder die Käuferin verpflichtet, der Eintragung etwaiger weiterer Rechte (Dienstbarkeiten oder Baulasten) zuzustimmen, sofern dies im Rahmen der Projektentwicklung erforderlich ist. Sogenannte Grundstücksinformationsblätter beinhalten die wesentlichen Planungsdaten zu den Baufeldern und somit auch die vorstehenden Wegerechte etc. und sind in der Anlage 6 zu finden.

2.6 Erschließung und Erschließungskosten

Die zukünftige Erschließung der Baufelder erfolgt größtenteils über die im Bebauungsplan Wilhemsburg 97 so bezeichnete Planstraße B bzw. Auf der Kirchenwiese, die südlich an die Straße Langenhövel angebunden wird. Das Baufeld GW12 (Los 3) wird über den Niedergeorgswerder Deich erschlossen.

Es ist zu berücksichtigen, dass ein Baukostenzuschuss für die Herstellung des Trinkwassernetzes von dem Käufer oder der Käuferin zu tragen ist. Dieser beläuft sich für das Los 1 vorläufig auf 85.680,37 Euro (brutto). Hinzu kommen Sielanschlusskosten in Höhe von 11.777,04 Euro (brutto) für das Los 1.

Für das Los 3 fallen kein Baukostenzuschuss für die Herstellung des Trinkwassernetzes sowie keine Sielanschlusskosten an. Hier erfolgt der Anschluss an das Trinkwassernetz sowie an das Sielnetz am Niedergeorgswerder Deich von dem Bauherren und der Bauherrin in eigener Verantwortung.

2.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Rahmen der Vorbereitung der Quartiersentwicklung wurden Untersuchungen des Oberbodens durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die relevanten Grenzwerte für Schadstoffe in großen Bereichen überschritten waren. Die erforderliche Mächtigkeit der unbelasteten Bodenschicht hängt von der geplanten Nutzung der jeweiligen Flächen ab. Da im Bereich der geplanten Wohnbebauung mit Gemüseanbau zu rechnen ist, ist

hier eine unbelastete Bodenschicht von mindestens 60 cm zu gewährleisten.
Im Zuge der Erschließungsarbeiten hat ein Bodenabtrag auf den ausgeschriebenen Baufeldern stattgefunden, der von einer Höhe von minus 60 cm gegenüber den geplanten zukünftigen Höhen auf den Baufeldern ausging. Im Nachgang dazu wurde Sand aufgefüllt, um eine Arbeitsebene zu schaffen.

Für die beiden ausgeschriebenen Lose besteht kein allgemeiner Kampfmittelverdacht (siehe Anlage 8).

2.8 Boden und Gründung

Die Fragestellungen zur Gründung der Neubauten auf den jeweiligen Baugrundstücken sind durch Baugrundgutachten im Zuge der Planung der Bauvorhaben durch alle Bauherren und Bauherrinnen zu klären. Aus Erfahrungen anderer Bauvorhaben in Wilhelmsburg und der bereits laufenden Planungen in Georgswerder ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass eine Gründung auf Pfählen erforderlich sein wird. Die genauen Anforderungen zu Anzahl und Länge der Pfähle sind durch Baugrundgutachten zu ermitteln. Hier empfiehlt sich ebenfalls eine Spitzendrucksondierung, da diese bessere Aufschlüsse zur Tragfähigkeit des Bodens gibt. Eine mögliche Tiefengründung ist bei der Gebotsabgabe zu berücksichtigen.
Hinsichtlich Bodengase und damit verbundenen Gassicherungsmaßnahmen wird auf die Festsetzung § 2 Nr. 14 des Bebauungsplanes verwiesen.

2.9 Landschaftsfinger

Ein wesentliches Merkmal des Freiraumkonzepts im neuen Wohngebiet sind die sogenannten Landschaftsfinger, die als Bestandteile des Entwässerungssystems fungieren und von denen drei Landschaftsfinger zusätzlich von dem Käufer oder der Käuferin als private Grünflächen miterworben werden. Diese Landschaftsfinger sind als wohnungsnahe und gemeinschaftlich nutzbare Grünräume konzipiert, die jedoch insbesondere die Funktion der Wasserretention im gesamten Gebiet übernehmen.
Insgesamt ziehen sich vier Landschaftsfinger (Nord, Mitte, Süd, Buschweide) durch das Gebiet und verlaufen in Richtung Westen, um dort an der Gebietsgrenze in die örtliche Vorflut, die Brackwettern, einzuleiten.

Die Grundstücke werden unter der Voraussetzung des Erwerbs von Miteigentumsanteilen an drei Landschaftsfingern (Nord, Mitte, Süd) vergeben (siehe Abbildung 7, Seite 17). Die erstmalige Herstellung der Landschaftsfinger erfolgt durch die IBA Hamburg. Die Unterhaltung und Pflege der drei Landschaftsfinger obliegen den künftigen Eigentümern und Eigentümerinnen. Im Rahmen der Grundstücksvergabe wird rechtlich abgesichert, dass die Eigentümer und Eigentümerinnen die Landschaftsfinger langfristig durch eine Fachfirma fachgerecht und im Rahmen der Festsetzung § 2 Nr. 18 des Bebauungsplanes unterhalten und pflegen lassen. Der Gründungsprozess bzw. die erstmalige Vergabe an eine Fachfirma wird durch die IBA Hamburg begleitet.

Nach derzeitiger Einschätzung ist abhängig von den tatsächlichen notwendigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten von geschätzten jährlichen Kosten von einem mittleren vierstelligen Betrag auszugehen. Dazu kommt die Instandhaltung der drei Drosselbauwerke, die am westlichen Ende der drei Landschaftsfinger angelegt sind. Ausgehend von den aktuellen Kosten der drei Drosselbauwerke in Höhe von ca. 21.500 Euro (brutto) und bei einer geschätzten Mindestlaufzeit von 25 Jahren müssten von den Eigentümern und Eigentümerinnen des Los 1 (Miteigentumsanteile: 1.163 von 10.000) ca. 100 Euro im Jahr angespart werden. Dazu kommen weitere Kosten, wie die Material- und Arbeitskosten für den Ausbau der alten Drosselbauwerke und den Einbau der neuen Drosselbauwerke zu dem zukünftigen Zeitpunkt der Erneuerung, die ggf. deutlich höher sein können als die heutigen und somit zukünftig regelhaft neu abgeschätzt werden müssen, um eine ausreichende Rücklage sicherzustellen. Nach derzeitiger Einschätzung ist von einer jährlichen Inspektion der Drosselbauwerke auszugehen.

Abbildung 6 | Visualisierung Landschaftsfinger Mitte

Die geschätzten Kosten hierfür sind abhängig von den notwendigen Wartungsarbeiten und dürften in einem Bereich von einem hohen dreistelligen bis zu einem niedrigen vierstelligen Betrag liegen.
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der Flächen sind auch dem Gestaltungshandbuch Georgswerder zu entnehmen. Die Grünfestsetzung des Bebauungsplanes zur Gestaltung der privaten Grünflächen ist zu berücksichtigen.

Das Los 1 umfasst insgesamt ideelle Miteigentumsanteile an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 637 m², die sich wie folgt auf die Grundstücke aufteilen:
Das Grundstück GW05 RH06 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 636/10.000, was ca. 348 m² entspricht.
Das Grundstück GW05 MFH04 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 154/10.000, was ca. 85 m² entspricht.
Das Grundstück GW06 RH03 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 373/10.000, was ca. 204 m² entspricht.
Das Los 3 bzw. das Grundstück GW12 RH07 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 438/10.000, was ca. 240 m² entspricht.

Die Miteigentumsanteile an den drei Landschaftsfingern Nord, Mitte, Süd werden auf alle Käufer und Käuferinnen im Gebiet abhängig der Größe des erworbenen Grundstücks aufgeteilt. Die hier und im Datenblatt auf Seite 7 dargestellten Angaben bilden die Anteile der Baufelder an der Gesamtfläche der drei Landschaftsfinger ab.
Der Landschaftsfinger Mitte grenzt südlich an Grundstücke des Los 1 an (siehe Abbildung 7 auf der folgenden Seite).

Die oben dargestellte Visualisierung zeigt eine Gestaltung des Landschaftsfingers Mitte (südlich der Straße Langenhövel) im Kontext einer möglichen Bebauung mit Blick nach Osten.

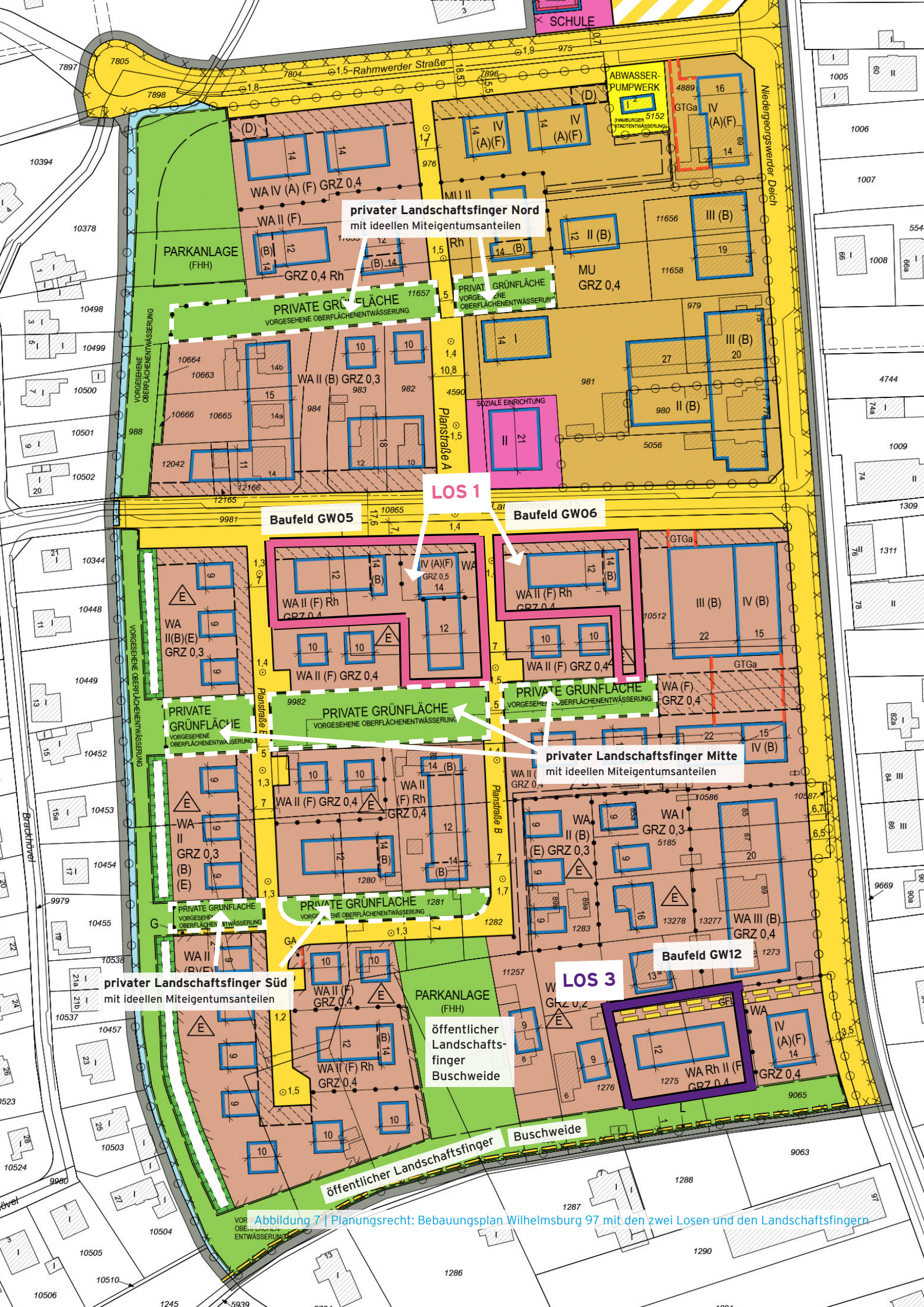


Abbildung 7 | Planungsrecht: Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 mit den zwei Losen und den Landschaftsfingern

3. Aufgabenstellung

Abbildung 8 | Blick auf die Straße Langenhövel und die Baufelder von Los 1 in Richtung Osten

Auf Basis der Funktionsplanung von 2019 wurde der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 entwickelt, der im Jahr 2020 in Kraft trat.
Entsprechend dieser Grundlagen ergeben sich die folgenden wichtigen und zu beachtenden Vorgaben für die Überplanung der Baufelder.

3.1 Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern

Im Rahmen dieser Ausschreibung sollen vier Grundstücke für die Bebauung mit insgesamt vier Reihenhauszeilen und einem Mehrfamilienhaus veräußert werden. Dabei werden die angebotenen Baufelder gemäß Kapitel 2.3 in zwei Lose eingeteilt. Die Vergabe erfolgt als Konzeptausschreibung.
Nach Fertigstellung der Wohneinheiten durch den Bauherren oder die Bauherrin sind diese zu verkaufen. Eine Bestandshaltung und Vermietung an Dritte wird ausgeschlossen.

3.2 Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Vorgaben - das Gestaltungshandbuch

Für die ausgeschriebenen Lose ist - neben den Referenzen - ein schriftliches Konzept u.a. mit Erläuterungen zur städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption vorzulegen, das Bestandteil der Gebotsunterlagen ist. Das schriftliche Konzept wird in der Qualifizierungsphase und der Anhandgabe planerisch ausgearbeitet und weiter qualifiziert.
Die Grundlagen für die planerische Ausarbeitung und Qualifizierung bilden unter anderem die Funktionsplanung sowie der Bebauungsplan Wilhemsburg 97. Diese stellen den verbindlichen Teil der Planungsvorgaben dar. So gibt der Funktionsplan vorgesehene Typologien und Kubaturen auf den einzelnen Baufeldern vor und bildet die

Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum ab. Weitere Vorgaben wie u.a. Baufluchten, Dachformen, aber auch Geschosszahlen sowie die verbindlichen Grünfestsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Gestaltungshandbuch der IBA Hamburg ergänzt diese Vorgaben mit Gestaltungsempfehlungen und verbindlichen Gestaltungsvorgaben und soll den Bauherren und den Bauherrinnen in der Planungs- und Qualifizierungsphase unterstützend bei der Planung dienen. Die Inhalte des Gestaltungshandbuchs gewährleisten dabei einen individuellen Interpretations- und Gestaltungsspielraum. Sie teilen sich in die Bereiche Hochbau und Freiraum auf und umfassen zum einen die Gestaltung der Gebäude und zum anderen die der Außenanlagen.

Nach Durchführung der Konzeptvergabe sowie Erstellung der Planung sind die Bauantragsunterlagen in enger Abstimmung mit der IBA Hamburg zu erarbeiten. Diese sind vor der Einreichung beim Bezirksamt Hamburg-Mitte mit der IBA Hamburg abzustimmen und werden von ihr freigegeben. Erst nach der Freigabe der Planung durch die IBA Hamburg sind die Bauantragsunterlagen für die offizielle Baugenehmigung beim Bezirksamt Hamburg-Mitte einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die maßgebliche formelle Prüfung der Antragsunterlagen im Bezirksamt Hamburg-Mitte erfolgt und eine Freigabe durch die IBA Hamburg nicht mit einem Anspruch auf eine Baugenehmigung verbunden ist.

Das Gestaltungshandbuch bietet auch über die Qualifizierungsphase hinaus die Bewertungsgrundlage in der Ausführung.
Das Ziel ist die Entwicklung des neuen Wohngebietes Kirchenwiese als einheitliches städtebauliches Ensemble mit einem starken Wiedererkennungswert und hohen Qualitäten der Gebäude und Freiräume.
Südlich der Straße Langenhövel ist im zentralen Bereich des neuen Quartiers - neben vereinzelten Einfamilienhäusern und der bestehenden Bebauung - vorrangig zweigeschossige Reihenhausbebauung sowie eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss geplant. Darüber hinaus soll im südöstlichen Bereich des neuen Quartiers am Niedergeorgswerder Deich ein zweigeschossiges Reihenhaus sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss entstehen.
Für die Fassaden der neuen Gebäude sind qualitätsvolle architektonische, dem Ort und dem Bauvorhaben angemessene Gestaltungen zu entwickeln.
Die Carports sollen offen und im gesamten Quartier einheitlich gestaltet werden. Die Dachflächen von Carports sind vollflächig zu begrünen (VO §2 Nr. 24). Ebenso wird für Balkon- und Terrassensichtschutze, Überdachungen der Terrassen und Eingangstüren ein in der Gestaltung anspruchsvolles und qualitätsvolles Gesamtkonzept gefordert.

Für die auf dem Auszug des Funktionsplans (Abbildung 5) dargestellte Bebauung sind folgende circa Bruttogrundflächen (BGF) maximal möglich:

Los 1	
GW05 RH06:	rund 1.590 m²
GW05 MFH04:	rund 710 m²
GW06 RH03:	rund 880 m²
Los 3	
GW12 RH07:	rund 895 m²

An dem Standort sind - insbesondere für das Mehrfamilienhaus - vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen denkbar, die Marktgängigkeit ist plausibel darzulegen.
Für das Mehrfamilienhaus in Los 1 ist zudem ein soziales Wohnprojekt denkbar. Die notwendigen Kinderspielflächen sind gemäß HBauO auf dem Grundstück des Mehrfamilienhauses nachzuweisen und hochwertig zu gestalten mit Angeboten für vielfältige Bewegungserlebnisse.

3.3 Stellplätze und Vorgärten

Von besonderer Bedeutung im gesamten Quartier ist der ruhende Verkehr in Verbindung mit der Gestaltung der Vorgärten. Durch die Lage der Baufelder in direkter Nähe zur bestehenden Kita Deichpiraten sowie der neu geplanten Kindertagesstätte an der Ecke Planstraße A/ Straße Langenhövel ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer hohen Nachfrage nach öffentlichen Parkplätzen zu rechnen. Daher ist die Entwicklung eines belastbaren Stellplatzkonzepts für jedes Baufeld einzeln notwendig, bei dem ein Stellplatzschlüssel von 1,0 anzustreben ist. Die Entwicklung von Lösungen, die dazu beitragen den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, wird empfohlen.
Eine Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen durch die künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen der hier ausgeschriebenen Baufelder ist auszuschließen. Vor dem Hintergrund des begrenzten Parkplatzangebotes im öffentlichen Raum stellt die Auseinandersetzung mit dieser Thematik eine wichtige Bedingung für die Quartiersentwicklung dar. Ziel muss es dabei sein, neben der Berücksichtigung der tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarfe auf den Baufeldern Platz für eine qualitätsvolle Freiraumplanung zu lassen sowie eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erreichen. Bei der Planung ist stets eine qualitätsvolle gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche zu verfolgen. Die Vorgärten sollen als offene Vorzonen mit einer niedrigen Bepflanzung aus kleinen Gehölzen, Gräsern und Stauden möglichst offen und transparent gestaltet werden.
Die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenzone ist gemäß § 9 HBauO durchzuführen.

3.4 Klimapolitische Zielsetzungen

Die FHH und die IBA Hamburg bekennen sich zu den nationalen Klimaschutzzielen und zur Reduzierung der CO_2-Emissionen, um entsprechend dem Pariser Klimaschutzabkommen die weltweite Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Niveau auf deutlich unter zwei Grad Celsius, idealerweise auf 1,5 Grad Celsius, zu begrenzen. Um die Klimaschutzziele für 2045 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.
Dies ist insbesondere im Hamburgischen Klimaschutzgesetz von 2020 festgeschrieben, in dem Hamburg sich dazu verpflichtet bei allen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen der Stadt die Erfordernisse an den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen. Insbesondere bei neuen Quartieren sowie bei neuen Einzelgebäuden werden die Aspekte Energieeffizienz, Energieversorgung, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung berücksichtigt und die gesetzlichen Vorgaben gemäß Hamburgischem Klimaschutzgesetz (z.B. § 16 PV-Pflicht auf Dächern eingehalten.

Gewünscht sind daher alle Maßnahmen, die der Erreichung der Klimaschutzziele dienen. Dazu gehört neben der Umsetzung eines sehr guten KfW-Standards (Mindeststandard Effizienzhaus 40 - siehe Anlage 3) auch der Einsatz erneuerbarer Energien oder die Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes bei Gebäuden und Bauteilen sowie die Verwendung von Bau- und Dämmstoffen, die nachhaltig, giftfrei und in allen Produktlebensphasen CO_2-minimiert sind.

Neben der Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien sind gemäß der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97, § 2 Nummer 13, alle flachgeneigten Dachflächen (Dachneigung bis 20 Grad) zu begrünen. Aus diesem Grund erhalten auch die neuen Gebäude auf den ausgeschriebenen Baufeldern Gründächer. Die FHH hat eine umfassende Gründachstrategie als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung erarbeitet und gibt dadurch den Anstoß zum Bau von begrünten Dächern. Diese Gründächer dienen dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung, der klimapolitischen Zielsetzung der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes. Ergänzend zu der Gründachstrategie ist auch das Begrünen von Fassaden gewünscht. Das „Handbuch Grüne Wände“ der FHH stellt die nötigen Informationen für eine Fassadenbegrünung zusammen. Das Gestaltungshandbuch der IBA Hamburg gibt darüber hinaus Empfehlungen zur Anwendung im Projektgebiet Georgswerder.

Abbildung 9 | Quartiersfest

4. Veräußerungsverfahren

4.1 Art des Verfahrens

Das Verfahren verläuft im Rahmen einer Konzeptausschreibung. Anbieterin des Grundstücks ist im Rechtssinne die FHH, vertreten durch die IBA Hamburg. Die IBA Hamburg ist als städtische Projektentwicklerin und Tochtergesellschaft der FHH im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und als Eigentümervertreterin für den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) tätig. Die IBA Hamburg fungiert in diesem Verfahren als Ausloberin.

Diese Grundstücksausschreibung ist lediglich eine öffentliche, für die Anbieterin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Gebotes. Es handelt sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts. Die FHH behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen eine Vergabe erfolgt. Die FHH behält sich auch vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder zu beenden, bspw. wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Gebote eingehen.

Aus der Teilnahme an diesem Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der FHH herleiten. Ansprüche gegen die FHH sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Geboten sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens. Die FHH behält sich vor, Interessenten und Interessentinnen zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen.

Generell gilt, dass kommunale Grundstücksgeschäfte in Hamburg der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung (KfB) bedürfen. Alle Verhandlungen werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien geführt.

4.2 Verfahrensablauf

Die im Rahmen dieser Grundstücksausschreibung eingereichten Gebote werden anhand der Auswahlkriterien (siehe Anlage 4) geprüft und bewertet.

Der ausgewählte Bieter oder die ausgewählte Bieterin wird für die Anhandgabe des Grundstücks vorgeschlagen, die rund anderthalb Jahre beträgt. Nach der Erteilung der Anhandgabe hat der ausgewählte Bieter oder die ausgewählte Bieterin zügig mit der Ausarbeitung der Planung in Abstimmung mit der IBA Hamburg zu beginnen.

Während des Anhandgabezeitraums finden regelmäßige Termine zur Abstimmung der Planung statt. In diesem Rahmen und ergänzt durch schriftliche Berichte sind die Fortschritte der Planung durch den ausgewählten Bieter oder die ausgewählte Bieterin zu übermitteln. Wie oft und in welcher Form wird gemeinsam mit der IBA Hamburg in der Anhandgabevereinbarung festgehalten.
Die Anhandgabephase dient der Erstellung und Abstimmung der Planung sowie der Qualitätssicherung. Als Anhandgaberegelungen werden auch die wesentlichen Spezifika des Konzepts und die in den Mindestanforderungen des Grundstücksgebots dargestellten Rahmenbedingungen der Grundstücksentwicklung mit ihren langfristigen Sicherungen zugrunde gelegt.

4.3 Anforderungen an das Gebot / geforderte Leistungen

Im Rahmen der Gebotsabgabe ist der Gebotsvordruck (siehe Anlage 1) vollständig auszufüllen und unterzeichnet und fristgerecht bis
Donnerstag, 4. Dezember 2025, 12:00 Uhr
zusammen mit den weiteren geforderten Unterlagen bei der IBA Hamburg einzureichen.
Die Ausschreibung erfolgt für zwei Lose, die verschiedene Grundstücke für Reihenhaus- sowie

Mehrfamilienhausbebauung umfassen. Teil der Gebotsabgabe ist ein schriftliches Konzept u.a. mit Erläuterungen zur städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption für das jeweilige Los. Es besteht auch die Möglichkeit, Gebote für beide Lose abzugeben.
Für die Gebotsabgabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

1. Gebotsvordruck
Die Höhe des Gebotspreises (Gesamtsumme in Euro und Kaufpreis pro m² WGF).

2. Finanzierungsnachweis
Bestätigung eines Kreditinstituts, die in Kenntnis des Geschäftsmodells des Bieters oder der Bieterin die Fremdfinanzierung für das Gesamtvorhaben in Aussicht stellt.

3. Erklärung zur Einhaltung der energetischen und ökologischen Baustandards

4. Konzepterläuterungsbericht
Erläuterung des Gesamtkonzepts (Vorhabenbeschreibung, Zielgruppen etc.), Erläuterung des städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzepts (inkl. Angaben zur Konstruktion, zum Fassadenmaterial und dessen Farbigkeit), Gestaltung der Außen- und Nebenanlagen sowie Aussagen zum angestrebten energetischen Standard und zur Nachhaltigkeit in Textform mit folgenden Angaben:
- Beschreibung des Vorhabens
- Angaben zum beabsichtigten Bauteam / Architektur- /Planungsbüro
- Angaben zur Zeitplanung
- Angaben zur Umsetzung des Funktionsplanes
- Angaben zur Berücksichtigung des Bebauungsplanes WB 97
- Angaben zur Umsetzung des Gestaltungsleitfadens
- Angaben zur Umsetzung des Stellplatzkonzeptes
- Angaben zum Nachhaltigkeitskonzept /-Zertifikat

5. Kenndaten
Angaben zur:
- Anzahl der Wohneinheiten
- Anzahl der Stellplätze

6. Referenzen
Bis zu fünf Referenzen ähnlicher realisierter Projekte der letzten zehn Jahre des Bauherren und/oder Architektur-/Planungsbüros, das mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung beauftragt werden soll, die hinsichtlich Repräsentativität, Größenordnung und Übertragbarkeit auf das ausgeschriebene Vorhaben vergleichbar sind.

Je Projekt sind die einschlägigen Projektdaten zu benennen: Projektname, Projektadresse /-lage, beteiligte Planungsbüros, Bruttogrundfläche m² BGF, Anzahl Wohneinheiten, evt. Förderung, Angaben zur Nachhaltigkeit, Projektvolumen, Planungszeitraum, Ausführungszeitraum, Fertigstellungsdatum, Bild / Plan / Ansicht / Visualisierung / Foto, prägnante Projektbeschreibung.

7. Digitale Unterlagen
Alle aufgeführten Leistungen sind zusätzlich digital abzugeben. Die Refrenzprojekte sind als PDF-Dateien zu übergeben.
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.

4.4 Zeitplan

Die Entwicklung des Quartiers Georgswerder Kirchenwiese soll Ende 2029 weitestgehend abgeschlossen sein. Nach Auswahl des Gebots bzw. der Gebote wird eine Anhandgabe zwischen dem Bieter oder der Bieterin und der Ausloberin geschlossen. In dem Anhandgabezeitraum ist die Planung auszuarbeiten und mit der Ausloberin abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind innerhalb des Anhandgabezeitraums fertigzustel-

len und bei der IBA Hamburg zur Freigabe einzureichen. Erst nach Freigabe ist der Bauantrag beim Bezirksamt Hamburg-Mitte für die maßgebliche Prüfung der Baugenehmigung einzureichen.

Der Abschluss des Grundstückskaufvertrages ist für ca. Q3/2027, nach Vorliegen der Baugenehmigung, angedacht. Anschließend ist unverzüglich mit dem Bau zu beginnen.

2. Oktober 2025: Veröffentlichung Ausschreibung

23. Oktober 2025: Frist Rückfragen

4. Dezember 2025: Abgabe der Gebote

Dezember 2025 / Januar 2026: Auswertung der Gebote und Auswahl

ca. Q1/2026 – Q2/2027: Zeitraum Anhandgabe zur Planungserstellung in enger Abstimmung mit IBA Hamburg, Einreichung Bauantrag und Baugenehmigung

ca. Q3/2027: Kaufvertrag (nach Vorlage Baugenehmigung)

ca. Q1/2028: Baubeginn (max. 6 Monate nach Grundstücksübergabe)

ca. Q1/2029: Fertigstellung (max. 24 Monate nach Grundstücksübergabe)

Der Zeitplan - abgesehen von den konkret genannten Daten - beruht auf Annahmen.

4.5 Auswahlkriterien

Die termingerecht eingereichten und vollständigen Gebote werden nach folgenden Bewertungskriterien geprüft. Die jeweilige Gewichtung der einzelnen Positionen ist in den Klammern angegeben, siehe dazu auch die Bewertungsmatrix in Anlage 4.

1. Schriftliches Konzept sowie besondere Angebote und Referenzen (Max. 500 Pkt.)
Gebote mit einem schlüssigen schriftlichen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzept werden besser bewertet. Dabei ist die Einhaltung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97, des Funktionsplans sowie des Gestaltungshandbuchs zwingend. Die Anzahl und die Qualität der eingereichten Referenzprojekte hinsichtlich Repräsentativität, Größenordnung und Übertragbarkeit auf das ausgeschriebene Vorhaben werden besser bewertet.

2. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (Max. 200 Pkt.)
Es sind mindestens die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes einzuhalten (siehe Kapitel 3.4). Eine bessere Gebäudeenergieeffizienz als der Mindeststandard Effizienzhaus 40 wird besser bewertet.
Daneben fließen der Einsatz von nachhaltigen Energien im Wärmebereich sowie weitere Nachhaltigkeitsaspekte in die Bewertung ein: Der Einsatz von nachhaltigen/ökologischen Baustoffen, wie 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 „gold" oder „NahWo" bzw. „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PLUS" (QNG)) werden diverse Aspekte des nachhaltigen Bauens berücksichtigt und quantifiziert, so dass die Durchführung dieser ebenfalls positiv bewertet wird. Alternativ können mit dem Zertifikat für nachhaltiges Bauen DGNB „platin" bzw. dem „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PREMIUM" (QNG) die maximalen 200 Punkte im Bereich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit erreicht werden.
Neben dem energetischen Gebäudeeffizienzstandard und der Energieversorgung des Gebäudes, die in die Konzeptbewertung einfließen, sollten in der Planungsphase auch Aspekte bedacht werden wie beispielsweise

- Freiflächengestaltung (Freiflächen- und Gebäudebegrünungen)
- eine klimaangepasste Entwässerungsinfrastruktur (z. B. bei Starkregen)

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.

3. Gebotspreis (Max. 300 Pkt.)
Per Verkehrswertgutachten wurde für die beiden Lose ein Bodenwert ermittelt. Dieser wird in der Ausschreibung nicht als Mindestgebot, sondern als „Soll-Gebot" festgesetzt. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Bewertungsmatrix auf die Gebote, welche das Soll-Gebot (mindestens) erreichen. Sollte kein zuschlagsfähiges Gebot das Soll-Gebot erreichen, bleibt es bei der Reihenfolge gemäß der Bewertungsmatrix. Nur in diesem Fall kann also ein Zuschlag auf ein Gebot erfolgen, welches das Soll-Gebot nicht erreicht. Der Sollwert für das **Los 1** hat eine Höhe von **1.462.000 Euro**. Der Sollwert für das **Los 3** hat eine Höhe von **439.000 Euro**.

4.6 Auswahlverfahren

Die Prüfung der eingereichten Gebote durch die IBA Hamburg erfolgt auf Grundlage der individuell für diese Ausschreibung formulierten Kriterien. Die Kriterien für die Auswahl einer Bieterin oder eines Bieters sind der Anlage 4 zu entnehmen. Die Inhalte der Gebotsunterlagen werden verbindlich in der Anhandgabevereinbarung fixiert. Die Nichteinhaltung der Inhalte der Anhandgabevereinbarung führen zu einem Ausschluss vom Verfahren.

Nachdem eine Auswahl auf Basis der o.g. Unterlagen getroffen wurde, wird eine Anhandgabe mit dem potenziellen Käufer oder der potenziellen Käuferin geschlossen. Dem künftigen Käufer oder der künftigen Käuferin werden Unterlagen in Form von Plangrundlagen und Fachgutachten zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Nach der Erteilung der Anhandgabe hat der Käufer oder die Käuferin zügig mit der Ausarbeitung und Konkretisierung der Planung in enger Abstimmung mit der IBA Hamburg zu beginnen.

Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der IBA Hamburg herleiten. Ansprüche gegen die IBA Hamburg, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Geboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Verfahrens, sind ausgeschlossen.

4.7 Vergabebedingungen

Nach Abschluss des Kaufvertrags und der Grundstücksübergabe soll die Bebauung der Flächen zügig erfolgen; der Baubeginn wird spätestens im ersten Halbjahr 2028 erwartet.
Die Planungen sollen nach Zuschlag schnell vorangetrieben und der Bauantrag in Abstimmung und nach Freigabe der IBA Hamburg beim Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte eingereicht werden. Im Kaufvertrag werden Termine für Baubeginn (6 Monate) und Baufertigstellung (24 Monate) jeweils nach Grundstücksübergabe für das zugrundeliegende Bauvorhaben festgehalten.
Für das Baugebiet wurde die Trinkwasserversorgung hergestellt. Dem Käufer oder der Käuferin ist bekannt, dass für den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburg Wasserwerke GmbH ein Baukostenzuschuss zu zahlen ist. Dieser ist zusammen mit dem Kaufvertrag fällig.
Die Besielung des neuen Wohnquartiers ist abgeschlossen. Die Kosten für den Sielanschluss sind von dem Käufer oder der Käuferin zu zahlen.
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.
Der Käufer oder die Käuferin 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. Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG zu untersuchen. Die Verkäuferin weist vorsorglich darauf hin, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.

Der Kaufpreis ist spätestens drei Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages fällig. Der Käufer oder die Käuferin beteiligt sich bei Vertragsabschluss am Verwaltungsaufwand für Beratung und Bearbeitung mit einem Entgelt in Höhe von 2 % inkl. Mehrwertsteuer des Kaufpreises (höchstens 30.000 Euro inkl. Mwst. je Kaufvertrag).
Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Vermittlung und Bereitstellung des Grundstücks.

Alle mit dem Abschluss und dem Vollzug des Vertrags verbundenen Kosten, insbesondere die notariellen Kosten und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten (einschließlich der Kosten für die Beschaffung und Stellung von Planunterlagen etc.), die Kosten der Abmarkung sowie die Kosten einer Bezugsurkunde, die Kosten der Katasterfortführung, die Kosten eines Rücktritts oder Heimfalls (jeweils einschließlich etwa anfallender Grunderwerbsteuer) trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen im Kaufvertrag, der Käufer oder die Käuferin.

Der Käufer oder die Käuferin trägt alle mit der Planung, Durchführung, Nutzung und Bewirtschaftung der Bauwerke zusammenhängenden Kosten.
Soweit der Käufer oder die Käuferin nach dem Kaufvertrag die Grunderwerbsteuer zu tragen hat, verpflichtet er/sie sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt unverzüglich zu zahlen.
Die Kosten für die Herstellung der Überfahrten nach Hamburgischem Wegegesetz (HWG) sind von dem Käufer oder der Käuferin zu tragen.
Der Käufer oder die Käuferin verpflichtet sich, bei Rohbaufertigstellung der IBA Hamburg die errichtete wertrelevante Geschossfläche (WGF) durch eine unterschriebene Aufstellung des bauleitenden Architekten oder der bauleitenden Architektin zusammen mit dem geschaffenen Energiestandard nachzuweisen. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht wie vorgesehen realisiert wird, behält sich die Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht für die Flächen vor. Die Verhandlungen über den Verkauf erfolgen unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien der FHH. Alle Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt. Die Abwicklung des Kaufvertrags erfolgt grundsätzlich durch den Notar oder die Notarin.
Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.
Das eingereichte Konzept – gegebenenfalls mit Überarbeitungsanforderungen und/oder in fortgeschriebener Fassung und die daraus entwickelte Planung bzw. die Baugenehmigungsplanung wird Bestandteil des Kaufvertrages.

4.8 Anhandgabe

Vor der finalen Entscheidung über die Vergabe des Grundstücks wird ein befristeter Anhandgabevertrag geschlossen. Die Anhandgabe ist als eine Selbstbindung seitens der Eigentümerin zu verstehen, die dem jeweiligen Interessenten oder der jeweiligen Interessentin die Gewähr gibt, dass das Grundstück innerhalb der vereinbarten Frist keinem Dritten zur Verfügung gestellt wird. Die Inhalte der Anhandgabe verpflichten die Eigentümerin jedoch nicht zur Vergabe des Grundstücks.

Für die Anhandgabe wird ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 2 % des Kaufpreises erhoben. Bei vorzeitiger Beendigung der Anhandgabe ohne darauffolgenden Abschluss eines Kaufvertrags erfolgt keine Erstattung des Anhandgabeentgeltes. Eine Verlängerung der Anhandgabe kann von der Zahlung eines weiteren Anhandgabeentgeltes abhängig gemacht werden. Dies bedarf jedoch einer erneuten Zustimmung durch die KfB. Das Anhandgabeentgelt wird, soweit es zum Abschluss eines Kaufvertrags kommt, auf den Preis angerechnet oder zurückgezahlt.

Eine Verlängerung der Anhandgabe kommt nicht

zustande, wenn durch den Anhandnehmer oder die Anhandnehmerin keine zügige und sachgerechte Bearbeitung der (Bauantrags-)Planung erfolgt.

4.9 Vergütung der Gebotserstellung / Urheberrecht

Das Verfahren sowie die Erstellung eines Gebots wird durch die Anbieterin nicht vergütet. Kosten, die den Interessierten/Bietenden im Zusammenhang mit einer Beteiligung an dieser Ausschreibung entstehen, werden nicht erstattet.

Das Urheberrecht und das Recht auf Veröffentlichung des geforderten Bebauungskonzeptes bleiben jedem Verfasser oder jeder Verfasserin erhalten.

Die wirtschaftlichen Details der Gebote werden in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht, noch Dritten, mit Ausnahme der Kommission für Bodenordnung, zur Kenntnis gegeben. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten.
Mit der Abgabe eines Gebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

4.10 Sprache und Gerichtsstand

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

4.11 Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf denen der FHH und der IBA Hamburg, deren Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen bzw. deren Berater oder Beraterinnen zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können.

Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Anbieterin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen. Da Fehler, aber auch zukünftige wesentliche Veränderungen nicht vollständig auszuschließen sind, sind die Angaben nicht geeignet, zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstige privaten oder geschäftlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit der IBA Hamburg oder Teilen davon zu dienen.

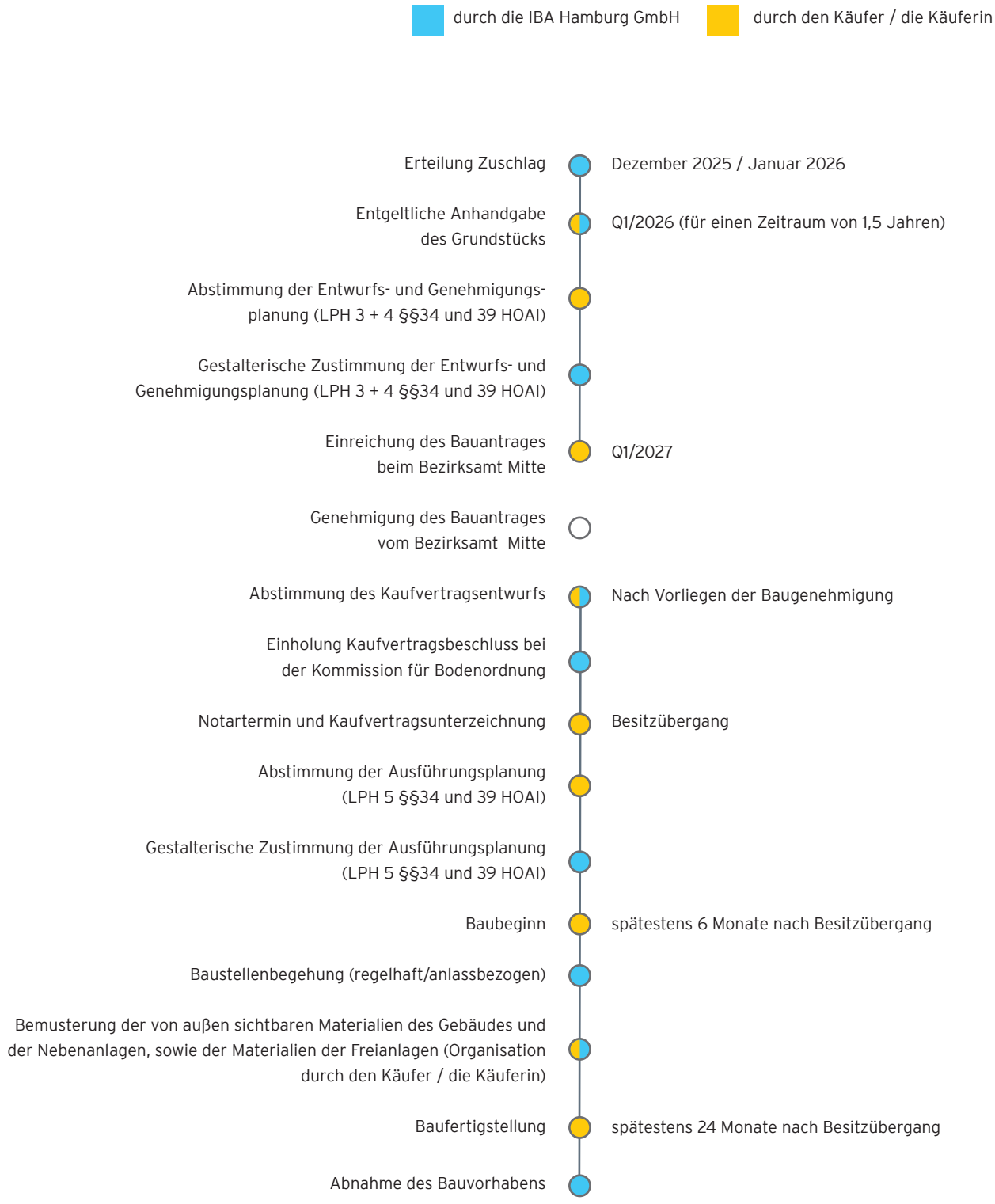
Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Anbieterin abweichen. Von der FHH und der IBA Hamburg gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Anbieterin abweichen, übernehmen die FHH und die IBA Hamburg keinerlei Haftung. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse beziehen sich auch auf alle weiteren, an diesem Verfahren beteiligten Fachbehörden.

Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Anbieterin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Text, Bilder, Grafiken und alle Informationen sowie Anlagen dieser Broschüre unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Außer zum Zweck der Prüfung eines Gebotes und für die Erstellung und Abgabe eines Gebotes dürfen sie ohne vorherige schriftliche Genehmigung der IBA Hamburg 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.

Schritt-für-Schritt-Schema

Nach erfolgreicher Gebotsauswahl erhalten Sie eine Anhandgabevereinbarung mit individuellem Zeitplan nach folgendem Schema:



5. Anlagen und Ansprechpersonen

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

Auszufüllende und einzureichende Anlagen:

Anlage 1:	Gebotsvordruck
Anlage 2:	Musterfinanzierungsnachweis
Anlage 3:	Energetische und ökologische Standards

Informative Anlagen:

Anlage 4:	Bewertungsmatrix
Anlage 5:	Flurkarte
Anlage 6:	Grundstücksinformationsblatt
Anlage 7:	Grunddienstbarkeiten
Anlage 8:	Kampfmittelverdachtsflächen
Anlage 9:	Funktionsplanung
Anlage 10:	Gestaltungshandbuch
Anlage 11:	Landschaftsfinger
Anlage 12:	Visualisierung
Anlage 13:	Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 (Planzeichnung, Verordnung, Begründung)
Anlage 14:	Fachgutachten
Anlage 15:	Unterlagen Boden
Anlage 16:	Definitionen

Weitere Informationen erhalten Sie bei der

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

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

Quartiersentwicklung
Henrike Warning
Tel.: 040.226 227 356
E-Mail: henrike.warning@iba-hamburg.de

Die **Rückfragen** zur Grundstücksausschreibung werden bis **Donnerstag, den 23. Oktober 2025** unter der E-Mail-Adresse **georgswerder@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 das Gebot bis **Donnerstag, den 4. Dezember 2025, um 12:00 Uhr** bei der IBA Hamburg ein:

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

IMPRESSUM

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG
Kay Gätgens

www.iba-hamburg.de

© 2025 IBA Hamburg GmbH

ABBILDUNGSVERZEICHNIS
Titelbild, Abbildung 3,6: IBA Hamburg / bloomimages
Luftbild Abbildung 4: Matthias Friedel
Abbildung 1, 2, 5: IBA Hamburg
Abbildung 7: Freie und Hansestadt Hamburg
Abbildung 8, 9: IBA Hamburg / Martin Kunze
Rückseite: Andreas Bock

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

IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen