

## PROTOKOLL

### Informationsveranstaltung zur laufenden Grundstücksausschreibung für Baugemeinschaften im Fischbeker Heidbrook

#### DATUM/ORT

27. November 2025, ca. 17:00 – 18:30 Uhr im Quartiershaus „De Stuuv“

#### TEILNEHMENDE

- IBA Hamburg GmbH
- Bezirksamt Harburg, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Agentur für Baugemeinschaften
- Baubetreuer für Baugemeinschaften (HHBB Baubetreuung, Laweatz-Stiftung)
- Öffentlichkeit/Baugemeinschafts-Interessierte (ca. 6 Personen)

#### VERFASSERIN DES PROTOKOLLS

IBA Hamburg GmbH

#### 1. Tagesordnungspunkt:

##### Präsentation der verfügbaren Grundstücke (IBA Hamburg)

Die IBA Hamburg (IBA) informiert zunächst über das Quartier „Fischbeker Heidbrook“ und die dort vorhandenen Versorgungsangebote. Anschließend stellt die IBA die beiden Grundstücke vor, die aktuell für Baugemeinschaften ausgeschrieben sind. U.a. werden die Anforderungen zusammengefasst, die an die Konzepte der Baugemeinschaften gestellt werden, wie bspw. Vorgaben zur Fassadengestaltung, zur Nutzung des Architektenpools, zur Erhaltung der Baumbestände, etc. Siehe Präsentation der IBA Hamburg in Anlage 1 zu diesem Protokoll.

#### Rückfragen

##### Frage 1: Sind die großen Parkgaragen im Quartier alle vermietet oder frei zu nutzen?

IBA Hamburg: Die im Quartier vorhandenen, größeren Tiefgaragen befinden sich im privaten Eigentum. Aus Sicht der IBA ist es denkbar, dass Baugemeinschaften mit den Eigentümern solcher Garagen Kontakt aufnehmen und sich um eine Kooperation zur Deckung der Kfz-Stellplatzbedarfe der Baugemeinschaft bemühen.

Frage 2: Eine Bewohnerin des Fischbeker Heidbrook, die in der Nähe eines der Grundstücke wohnt, sieht die aktuelle Parksituation kritisch. Die zwei angebotenen Grundstücke sollten aus ihrer Sicht nicht bebaut werden, um die Situation nicht weiter zu verschärfen.

IBA Hamburg: Die Frage der Bewohnerin ist von den Anwesenden zur Kenntnis genommen worden. Im Vergabeverfahren für die zu bebauenden Grundstücke wird sie darüber hinaus keine Berücksichtigung finden können.

Frage 3: Wo sollen die neu gepflanzten Bäume dazukommen? Wie viele wären es?

IBA Hamburg: Für je 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche (= Grundstücksfläche abzgl. bebauter/versiegelter Flächen) ist laut Bebauungsplan mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksflächen mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Standort der Bäume ist auf dem Grundstück frei wählbar. Die Bäume sind zusätzlich zu den vorhandenen Bestandsbäumen anzupflanzen.

## **2. Tagesordnungspunkt:**

### **Präsentation zum Bewerbungsprozess (Agentur für Baugemeinschaften)**

Die Agentur für Baugemeinschaften informiert über ihre Aufgaben und zum Vergabeverfahren, welches in Startphase und Bewerbungs- und Auswahlphase gegliedert ist. Des Weiteren werden die Bewertungskriterien vorgestellt und der zeitliche Rahmen der Anhandgabe und der Bauzeit vorgegeben. Siehe Präsentation in Anlage 2 zu diesem Protokoll.

### **Rückfragen**

Frage 1: Mit wie vielen Bewerbungen für die ausgeschriebenen Grundstücke rechnen Sie? Wie oft kommt es vor, dass ein Auswahlverfahren (bei mehreren Bewerbungen) überhaupt stattfindet?

Agentur für Baugemeinschaften: Dabei kommt es auf das Projektgebiet an. Bei einer Bewerbung auf die Grundstücke im Fischbeker Heidbrook stehen die Chancen sehr gut, den Zuschlag zu erhalten.

Frage 2: Warum ist der zeitliche Rahmen mit der Bewerbungsfrist bis zum 30.01.2026 so kurz gefasst?

Agentur für Baugemeinschaften: Der zeitliche Rahmen von ca. 3 Monaten von Veröffentlichung bis Bewerbungsschluss ist für Baugemeinschafts-Ausschreibungen in Hamburg gängig.

Frage 3: Wie viele weitere Informationsveranstaltungen soll es für die ausgeschriebenen Grundstücke geben?

Agentur für Baugemeinschaften: Die Agentur für Baugemeinschaften und die IBA Hamburg haben kurzfristig entschieden, dass eine weitere digitale Veranstaltung Anfang Januar stattfinden soll. Weitere Informationsveranstaltungen wird es darüber hinaus nicht geben.

Es gibt die monatliche Veranstaltung „Meet and Greet“ in der Sternschanze, die von der Agentur für Baugemeinschaften organisiert wird (siehe [Website](#)). Hier stellen Baugemeinschafts-Gruppen sich und ihre Projekte vor und können neue Mitglieder gewinnen. Die Agentur für Baugemeinschaften ist hier präsent und für Fragen verfügbar.

Frage 4: Wann muss das Grundstück im Fall einer erfolgreichen Bewerbung gekauft werden?

Agentur für Baugemeinschaften: Nach der erfolgreichen Bewerbung wird ein Anhandgabevertrag geschlossen. Anschließend plant die Baugemeinschaft das Gebäude und die Freianlagen und stellt den Bauantrag. Erst mit Vorliegen der Baugenehmigung wird der Grundstückskaufvertrag geschlossen und der Grundstückskaufpreis muss gezahlt werden.

Frage 5: Wie viele Haushalte müssen sich zu einer Gruppe zusammenschließen, um sich als Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften registrieren zu können?

Agentur für Baugemeinschaften: Dafür müssen sich mindestens drei Haushalte zusammenschließen. Das Formular zur Registrierung kann [hier](#) heruntergeladen werden.

Frage 6: Müssen die 60% an Mitgliedern der Baugemeinschaft schon zur Bewerbung oder erst zum Abschluss der Anhandgabe-Vereinbarung vorgewiesen werden? Es besteht die Sorge, dass sich die notwendige Anzahl an Parteien nicht rechtzeitig bis zum Ende der Bewerbungsfrist zusammenfinden wird.

Agentur für Baugemeinschaften: In der Grundstücksausschreibung ist ausgewiesen, dass mindestens 60% der Haushalte zum Zeitpunkt der Grundstücksbewerbung feststehen müssen (d.h. bis zum 30.01.2026). Die Agentur für Baugemeinschaften ist in diesem Punkt aber verhandlungsbereit.

***Nachtrag vom 17.12.2025: Die Agentur für Baugemeinschaften und die IBA Hamburg haben entschieden, dass zur Abgabe der Bewerbung mindestens 5 Haushalte als Baugemeinschaftsmitglieder feststehen müssen. Spätestens 3 Monate nach Unterzeichnung der Anhandgabe muss die Gruppe auf 50 % (Belegung der Wohneinheiten) angewachsen sein.***

Frage 7: Fallen – neben dem Grundstückskaufpreis – noch weitere Kosten an wie bspw. Erschließungskosten (Erschließungsbeitrag)?

IBA Hamburg: Die Grundstücke werden inkl. der Erschließung angeboten (diese ist bereits hergestellt). Es gibt dennoch einige wenige Kostenpositionen, bspw. für den Trinkwasseranschluss, die in der Ausschreibung aufgeführt sind und zusätzlich zum Grundstückskaufpreis zu zahlen sind. Diese Kostenpositionen sind im niedrigen vierstelligen Bereich.

Agentur für Baugemeinschaften: Es gibt in der Ausschreibung ein Kapitel zu den Kosten und Verkaufsbedingungen, in dem die o.g. Kosten im Einzelnen aufgeführt sind.

Frage 8: Gibt es Möglichkeiten, dem Anschlusszwang an das Nahwärmenetz zu entgehen, bspw. durch Nutzung einer Wärmepumpe auf dem eigenen Grundstück?

IBA Hamburg: Für die Mehrfamilienhäuser im Fischbeker Heidbrook besteht ein grundsätzlicher Anschlusszwang, der nicht umgangen werden kann.

Frage 9: Kann eine Dachterrasse errichtet werden als Gemeinschaftsfläche? Darf ein Aufzug bis auf das Dach geführt werden?

Bezirksamt Harburg: Solange es sich nicht um ein zusätzliches Geschoss handelt (d.h. zusätzlicher Aufbau auf dem Dach nur für Aufzug/Treppenhaus), wäre das baurechtlich möglich. Dabei müssen die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

**Anlage 1:** Präsentation der IBA Hamburg

**Anlage 2:** Präsentation der Agentur für Baugemeinschaften