



BEWERTUNGSKRITERIEN

für die Auswahl von Baugemeinschaftsgruppen für die Baufelder H1 G11 und H1 G23 im IBA-Entwicklungsgebiet Fischbeker Heidbrook

Eine Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen. Die Mitglieder der Baugemeinschaft nutzen die errichteten oder erworbenen Wohnungen selbst. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte. Die Vergabe eines für Baugemeinschaften disponierten Grundstücks soll nicht an Bauträger bzw. eine Bauträgergruppe erfolgen, deren Mitglieder die Wohnungen nicht zur Selbstnutzung errichten.

Zu Beginn der Ausschreibungsfrist wird von der IBA Hamburg und der Agentur für Baugemeinschaften eine Informationsveranstaltung für interessierte Gruppen und Einzelinteressierte durchgeführt. Die Baugemeinschaftsgruppen haben anschließend die Möglichkeit, unverbindlich ihr Interesse an dem Erwerb eines Grundstückes zu bekunden und innerhalb der Frist eine Bewerbung abzugeben.

Die IBA Hamburg und die Agentur für Baugemeinschaften bewerten die eingegangenen Bewerbungen (anhand der nachfolgend dargestellten Bewertungskriterien) und führen bei Eingang mehrerer Bewerbungen ein Auswahlverfahren durch. Auf Basis der schriftlichen Bewerbung wird die Baugemeinschaft bzw. werden die Baugemeinschaften ausgewählt. Ein Auswahlgespräch erfolgt nur bei gleichwertigen Bewerbungen. In diesem Gespräch haben zum einen die Baugemeinschaften die Gelegenheit, ihre Gruppe und das Konzept vorzustellen. Zum anderen können von Seiten der Verwaltung und der IBA Hamburg offene Fragen zu der Bewerbung geklärt werden.

Baugemeinschaften, die mit der Bewerbung kein wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept vorlegen, zum Zeitpunkt der Bewerbung nicht bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert sind oder eines der weiteren zwingenden Kriterien nicht erfüllen, werden zu dem Auswahlverfahren nicht zugelassen.

Bewertung A - E	max. Punkte	Summe
A Gruppe und Partner	max. 10 Punkte	
B Planen, Bauen und Umfeld	max. 25 Punkte	
C Besondere Angebote	max. 10 Punkte	
D Energie, Ökologie und Mobilität	max. 25 Punkte	
E Finanzierung und Rechtsform	nur zwingende Kriterien	
Gesamtpunktzahl	max. 70 Punkte	

A Gruppe und Partner	Beurteilung 0 Punkte = unzureichend 10 Punkte = sehr gut
Zwingende Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Mindestanzahl der Mitglieder (60% Belegung der Wohneinheiten) - Nachweis über unterschriebene Mitgliederliste • Registrierung bei der Agentur für Baugemeinschaften • Benennung externe Baubetreuung (LOI), Beauftragung spätestens 6 Wochen nach Unterzeichnung Anhandgabe 	zwingend
Gemeinschaft, Stabilität und Organisation <ul style="list-style-type: none"> • Existenzdauer der Gruppe • Organisation der Zusammenarbeit innerhalb der Gruppe • Zusammensetzung der Gruppe • Selbstverwaltung • Bezug der Gruppe zum Quartier 	0-10 Punkte
Summe A (max. 10 Punkte)	

B Planen, Bauen und Umfeld	Beurteilung 0 Punkte = unzureichend 10/15 Punkte = sehr gut
<p>Zwingende Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist verpflichtend ein Architekturbüro aus dem IBA-Architektenpool für die Planung zu beauftragen. Beauftragung spätestens 8 Wochen nach Unterzeichnung Anhandgabe. • Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 66 • Realisierung des geforderten Anteils öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus (H1 G11) und freifinanzierter Wohnungsbaus (H1 G23) 	<p>zwingend</p>
<p>Gemeinschaftsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von qualitätsvollen Flächen für den gemeinschaftlichen Aufenthalt bzw. Treffpunkte • Gestaltung für ein breites Nutzer:innen- und Nutzungsspektrum • Konzept zur Nutzung gemeinschaftlicher Flächen • Planung von weiteren Gemeinschaftsnutzungen und -angeboten (z. B.: Ablagestation für Pakete/ Lebensmittel, gemeinsame Waschküche, Werkstatt...) 	<p>0-10 Punkte</p>
<p>Bauliches Konzept</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarschaft während der Bauphase <ul style="list-style-type: none"> ◦ Zeitlich, bspw. durch schnelle Bauweise ◦ Geringe Lärmbelastung bspw. durch modulare Bauweise • Konzept zur Information der Nachbarschaft während der Bauphase 	<p>0-15 Punkte</p>
<p>Summe B (max. 25 Punkte)</p>	

C Besondere Angebote	Beurteilung 0 Punkte = unzureichend 5 Punkte = sehr gut
Zwingende Kriterien <ul style="list-style-type: none"> Angaben zu Wohneinheiten, Wohnungsgrößen, Wohnflächenverbrauch 	zwingend
Besondere Wohnformen/ -Modelle <ul style="list-style-type: none"> Besondere Grundrisse oder innovative Wohnkonzepte wie Clusterwohnungen, Wohngemeinschaften, Schaltern oder andere besondere Wohnformen Wohnungsangebot für große Familien Wohnungsangebot für Alleinlebende Wohnungsmix 	0-5 Punkte
Wohnflächeneffizienz <ul style="list-style-type: none"> Einhaltung der Wohnungsgrößen nach IFB-Förderung (Kriterium für Los B, H1 G23, freifinanziert) Reduzierung der individuellen Wohnfläche zugunsten von gemeinschaftlich genutzter Fläche oder Kompaktwohnungen (Kriterium für Los A, H1 G11, gefördert) Verkleinerung in Bezug auf die vorherige Wohnsituation (z.B. Umzug aus Einfamilienhäusern in kleinere Wohnung) 	0-5 Punkte
Summe C (max. 10 Punkte)	

D Energie, Ökologie und Mobilität	Beurteilung 0 Punkte = unzureichend 5/10 Punkte = sehr gut
Zwingende Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Hamburgischen Klimaschutzverordnung (HmbKliSchVO) • Mindestens KfW-Effizienzhaus 55 • Angaben zur Mobilität/ Mobilitätskonzept • Außenraumkonzept in Bezug auf geforderten Baumerhalt • Erhalt von ausgewiesenem Baumbestand 	zwingend
Natur und Begrünung <ul style="list-style-type: none"> • Neupflanzung von Bäumen (entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zur Baumart) über die Angaben aus dem B-Plan hinaus. • Baumschutzkonzept während der Herstellung des Gebäudes 	0-10 Punkte
Freiraum <ul style="list-style-type: none"> • Außenraumkonzept, Abschluss und Übergang in die Umgebung 	0-5 Punkte
Mobilität <ul style="list-style-type: none"> • Ansätze zur Mobilität der Gruppenmitglieder • Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs • Sicherstellung der Mobilität für die Bewohner:innen (bspw. Carsharing, Fahrrad-Stellplätze, KfZ-Stellplätze, etc.) • Sofern ein autofreies Projekt gewünscht ist, muss dies mit einem entsprechenden Konzept plausibel dargelegt werden und der Verzicht auf ein Auto innerhalb der Gruppe vertraglich geregelt werden. 	0-10 Punkte
Summe D (max. 25 Punkte)	

E Finanzierung und Gesellschaftsform	Beurteilung nur zwingende Kriterien
Zwingende Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Einreichen eines wirtschaftlich tragfähigen Finanzierungskonzeptes • Erklärung zur Selbstnutzung durch die einzelnen Gruppenmitglieder • Nennung der beabsichtigten Gesellschafts- und Eigentumsform • Ggf. Angaben zu möglichen Kooperations- und Finanzierungspartnerinnen und -partnern 	zwingend
Summe E (0 Punkte)	

Hinweis zur Anwendung des Hamburg Standards

Es wird empfohlen, sich mit den Vorschlägen, die im Rahmen der Initiative Kostenreduziertes Bauen als sogenannter Hamburg Standard erarbeitet wurden, im Rahmen der Planung auseinanderzusetzen und diese zur Anwendung zu bringen. Weitere Informationen zum Hamburg Standard und seinen Handlungsfeldern sowie den Werkzeugkasten mit den Arbeitshilfen sind unter www.bezahlbarbauen.hamburg einsehbar. Eine mögliche Anwendung fließt nicht in die Bewertung mit ein.