



FISCHBEKER HEIDBROOK

MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE IM FISCHBEKER HEIDBROOK

BAUABSCHNITT I | 2025

DATENBLATT

Mehrfamilienhausgrundstücke im Fischbeker Heidbrook

	Los A - H1 G11	Los B - H1 G23
• Lage:	Neugraben-Fischbek, 21149 Hamburg Heidschnuckenring 23	Neugraben-Fischbek, 21149 Hamburg Heideblütenweg 9
• Flurstück:	Flurstück 9452, Gemarkung Fischbek	Flurstück 9127, Gemarkung Fischbek
• Grundstücksgröße:	1.422 m ² gem. Bebauungsplan Fischbeker Heidbrook NF66 ca. 1.559 m² BGF (Bruttogrundfläche) zulässig Beim Parken im EG verringert sich die BGF entsprechend	1.192 m ² , gem. Bebauungsplan Fischbeker Heidbrook NF66 ca. 1.360 m² BGF (Bruttogrundfläche) zulässig Beim Parken im EG verringert sich die BGF entsprechend
• Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
• Art der Bebauung:	ein Geschosswohnungsbau mit einer IV-Geschossigkeit und zwingend einem Staffelgeschoss	ein Geschosswohnungsbau mit 4 Vollgeschossen
• Wohneinheiten:	ca. 17 Wohneinheiten (bei 90m ² BGF pro Wohnung, ohne Parken im EG)	ca. 13 Wohneinheiten (bei 90m ² BGF pro Wohnung, ohne Parken im EG)
• Planungsrechtliche Festsetzungen:	WA o, zwingend 4 Vollgeschosse mit Staffelge- schoss, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Definition einer 16 m tiefen und 21 m breiten, überbauba- ren Fläche durch Baugrenzen (Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66)	WA o, offene Bauweise, III bis IV-Geschos- sigkeit, GRZ 0,4, Definition einer 20 m tiefen und 23,6 bis 30,8 m breiten, überbaubaren Fläche durch Baugrenzen (Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66)
• Wärmeversorgung	Anschlusszwang an ein Nahwärmenetz	
• Bebaubarkeit:	ab sofort	
• Vorläufig berechneter Grundstücks- kaufpreis (Stichtag: 18.09.2025)	700.000,- € (unter Berücksichtigung einer 40jährigen Miet- preisbindung /Umwandlungsverbot) Weitere anfallende Kosten siehe Kapitel 5 im Abschnitt „Verkaufsbedingungen“.	810.000,- € (freifinanzierter Wohnungsbau) Weitere anfallende Kosten siehe Kapitel 5 im Abschnitt „Verkaufsbedingungen“.
• Förderung/ Freifinanziert	Geförderte Baugemeinschaft (IFB-Baugemein- schaftsförderung), bspw. als Genossenschaft.	Freifinanzierte Baugemeinschaft, bspw. als Wohnungseigentümergeinschaft.

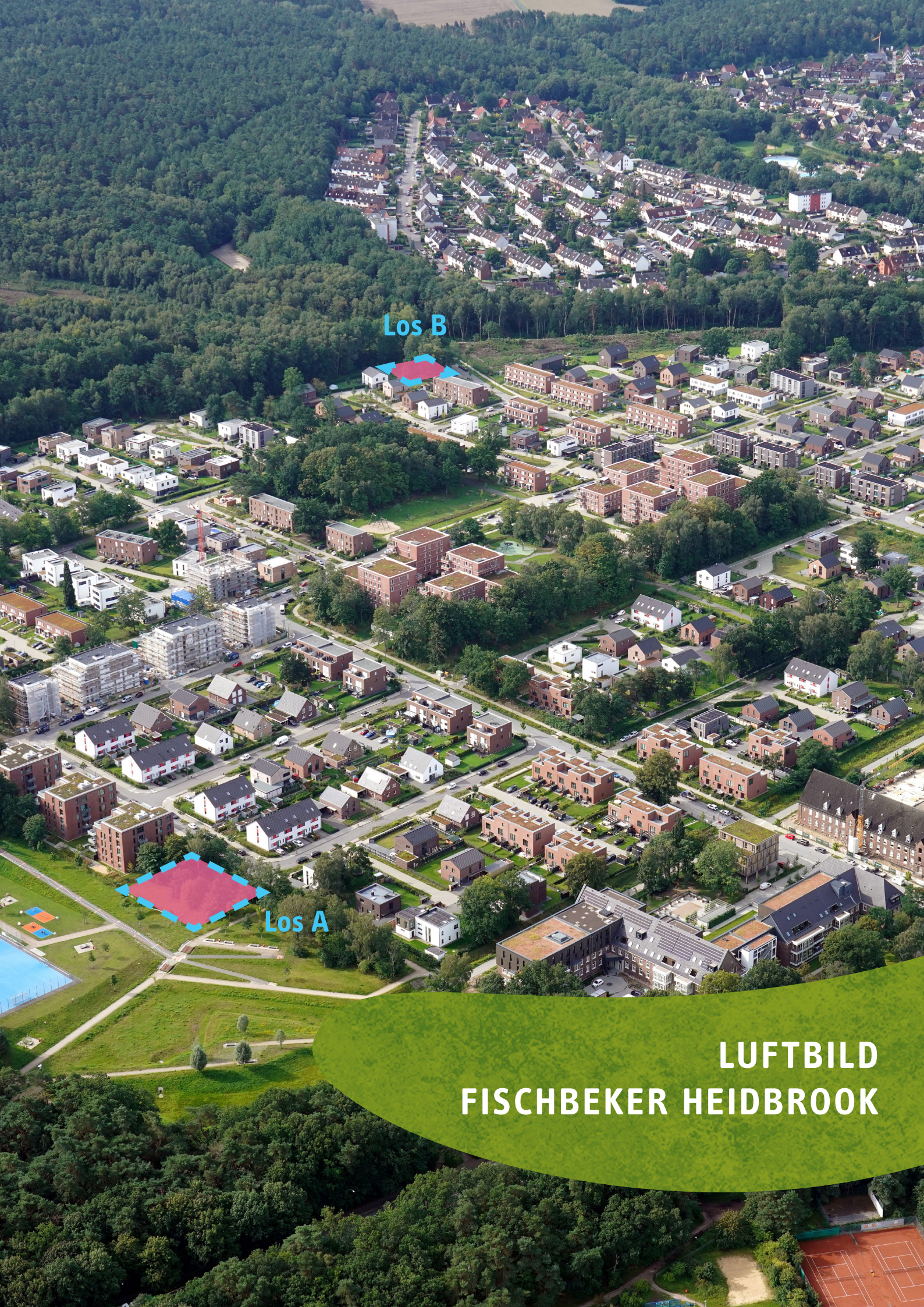
Die IBA Hamburg und die Agentur für Baugemeinschaften führen am 27.11.2025 um 17:00 Uhr eine **Informationsveranstaltung** zur Ausschreibung im Quartiershaus DeStuuv (Ohrnsweg 50d, 21149 Hamburg) durch.

Rückfragen zur Ausschreibung können bis zum 05.12.2025 per E-Mail an baugemeinschaften-heidbrook@iba-hamburg.de gesendet werden. Diese werden gesammelt und Ende Dezember 2025 in anonymisierter Form per E-Mail und per Veröffentlichung auf den Websites der IBA Hamburg und der Agentur für Baugemeinschaften beantwortet.

Bewerbungen müssen bis zum 30.01.2026 in Papierform bei der *Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Agentur für Baugemeinschaften (WSB 12), Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg* eingereicht werden. Die Einreichung kann per Post oder persönlich in der Poststelle der BSW (Raum F.U 1.812) erfolgen.

INHALT

1	Anlass und Ziel des Verfahrens	5
2	Gebietsbeschreibung	7
2.1	Gebietshistorie und Quartiersbeschreibung	7
2.2	Lage und Umgebung	8
2.3	Versorgungsangebot im Quartier	9
2.4	Mobilität	9
2.5	Sport, Spiel und Bewegung	9
3	Entwurfsaufgabe	11
3.1	Entwurfsgrundlagen	11
3.2	Architektur der umliegenden Bebauung	14
3.3	Grundstücksspezifische Anforderungen	16
4	Rechtliche Rahmenbedingungen	19
4.1	Rechtliche Vorgaben der Planung	19
4.2	Wohnpolitische Vorgaben	19
4.3	Energetische Vorgaben	19
4.4	RISA RegenInfraStrukturAnpassung	20
4.5	Eigentums- und Nutzungsverhältnisse	20
4.6	Grundbuch/Belastungen	20
4.7	Dingliche Rechte	20
4.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
4.9	Gewährleistung/Altlasten	21
4.10	Kampfmittel	21
5	Veräußerungsverfahren	22
5.1	Verkaufsbedingungen	22
5.2	Bewerbungs- und Auswahlverfahren	24
5.3	Zeitlicher Ablauf	27
7	Anlagen (digital)	28
	Die Anlagen zu dieser Ausschreibung sind erforderlich für die Gebotsabgabe und stehen ebenfalls zum Download zur Verfügung	
	Impressum	29



Los B

Los A

LUFTBILD
FISCHBEKER HEIDBROOK

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

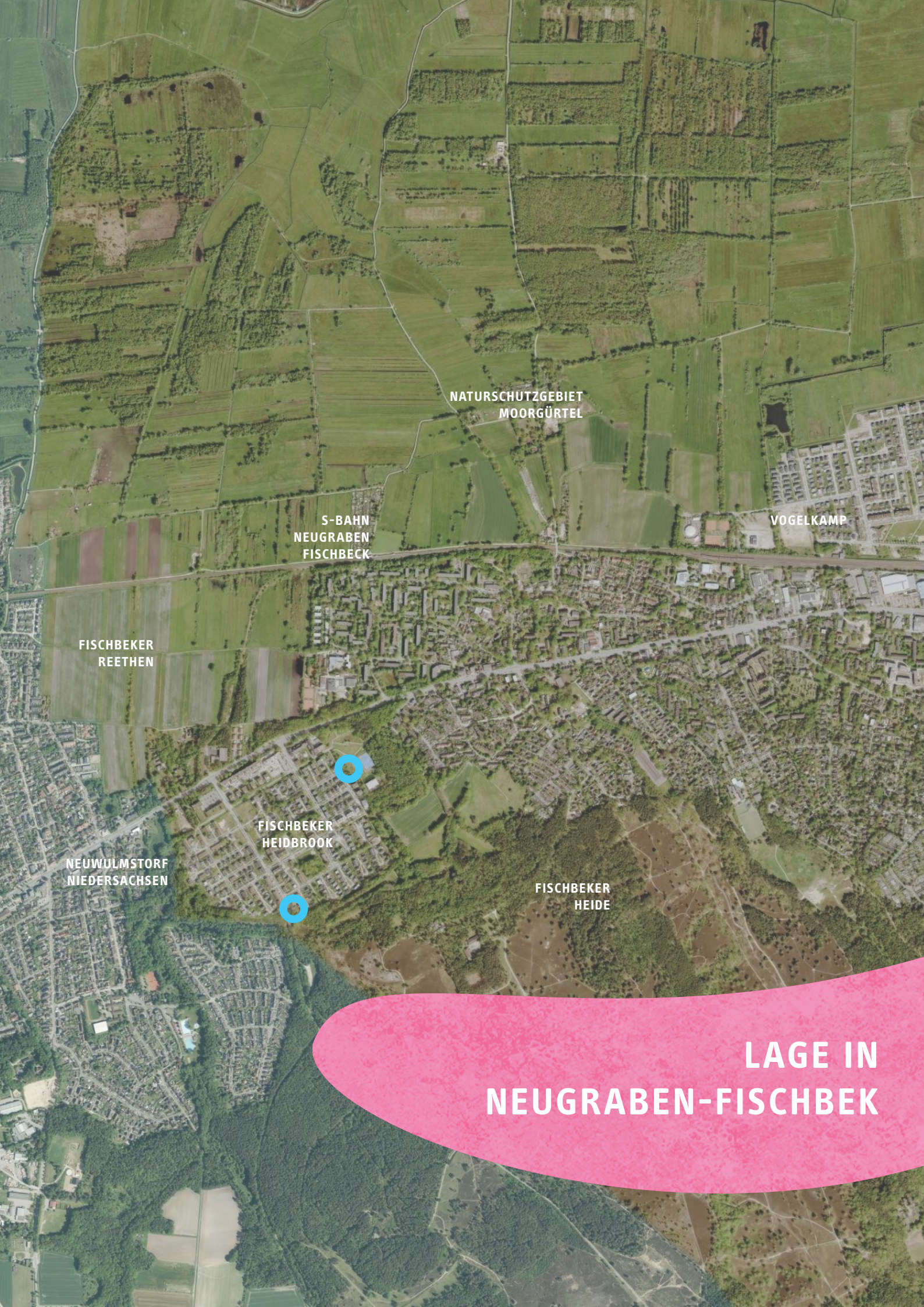
Die IBA Hamburg GmbH ist von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit der Projektentwicklung, Erschließung und Vermarktung des Fischbeker Heidbrooks auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger Kaserne im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek beauftragt. Auf ca. 54 ha ist ein Wohngebiet mit ca. 1.250 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbau sowie kleinteiligem Geschosswohnungsbau entstanden. Mit der vorliegenden Ausschreibung werden die letzten zwei unbebauten Grundstücke im Projektgebiet vergeben.

Im Rahmen der planerischen Auseinandersetzung mit dem Gebiet hat das Büro M.A.R.S. group aus Esch-sur-Alzette (Luxemburg) zusammen mit agence ter aus Karlsruhe eine städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption erarbeitet, die die Grundlage des daraus abgeleiteten Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 66 bildet. Dieser ist mit Feststellung am 15. November 2017 und anschließender Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 36 vom 24. November 2017 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines aufgelockerten, baulich durchmischten Quartiers vor, welches sich aus dem bestehenden Erschließungsgerüst heraus entwickelt und u.a. einen Fokus auf den Erhalt des gewachsenen Baumbestands setzt.

Bestimmte Grundstücke im Quartier tun sich durch eine markante Lage und die besonderen Blickbezüge im städtebaulichen Konzept hervor. Hierzu zählt auch das hier angebotene Grundstück an der Südkante, am sogenannten Südtor (H1 G23), auf welchem ein Geschosswohnungsbau entstehen soll. Das östlich gelegene Grundstück H1 G11 bildet den Abschluss einer der Blickachsen von West nach Ost.

Die Funktionsplanung sieht für beide Grundstücke eine architektonisch anspruchsvolle, das umliegende Quartier prägende Bebauung mit je einem Mehrfamilienhaus an einer stadtbildprägenden Lage im Gebiet vor.

Mit dieser Auslobung beabsichtigen die IBA Hamburg GmbH und die Agentur für Baugemeinschaften den Verkauf von zwei Grundstücken im Fischbeker Heidbrook zur Errichtung von Geschosswohnungsbau durch Baugemeinschaften. Los A (H1 G11) soll im geförderten Wohnungsbau (z.B. als Kleingensenschaft) und Los B (H1 G23) freifinanziert (z.B. als Wohnungseigentümergeinschaft oder freifinanzierte Genossenschaft) umgesetzt werden.



NATURSCHUTZGEBIET
MOORGÜRTEL

S-BAHN
NEUGRABEN
FISCHBECK

VOGELKAMP

FISCHBEKER
REETHEN

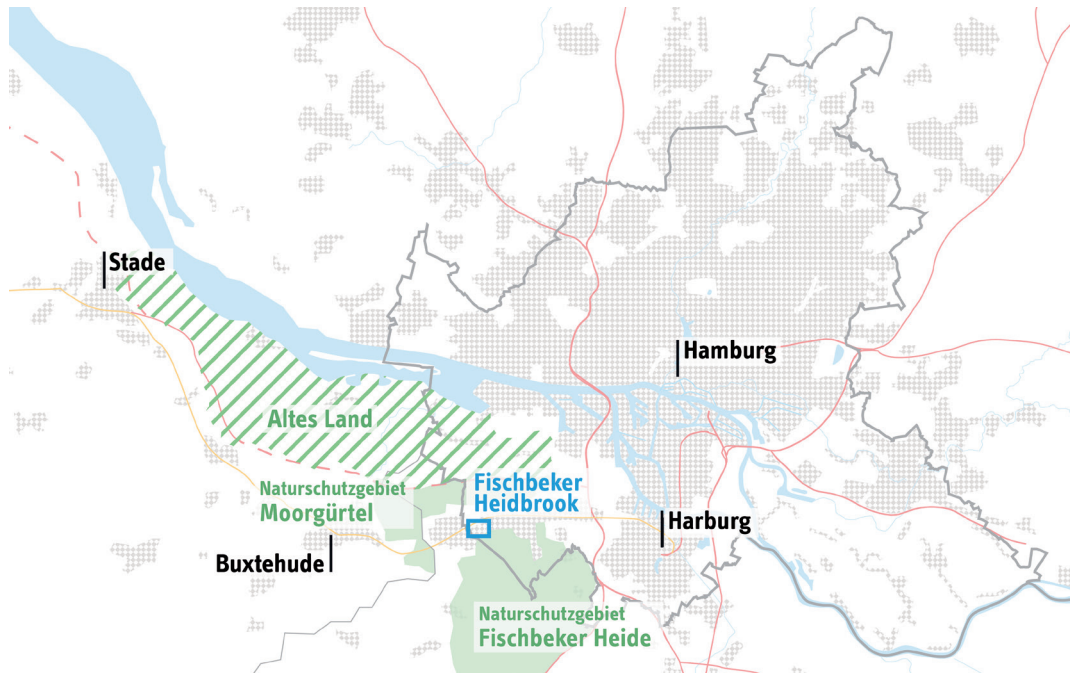
FISCHBEKER
HEIDBROOK

NEUWULMSTORF
NIEDERSACHSEN

FISCHBEKER
HEIDE

LAGE IN
NEUGRABEN-FISCHBEK

2 GEBIETSBESCHREIBUNG



Naturverbunden Wohnen: Der Fischbeker Heidbrook in der Süderelberegion

2.1 Gebietshistorische Quartiersbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Areal der ehemaligen Röttiger Kaserne. Die militärische Nutzung des Geländes begann im 2. Weltkrieg und endete 2004 mit dem Abzug der Bundeswehr.

Der Fischbeker Heidbrook ist bis heute geprägt durch seine Lage am Geesthang und die unmittelbar angrenzende Wald- und Heidelandschaft der Fischbeker Heide. Die Grünstrukturen der Umgebung ziehen sich bis auf das ehemalige Kasernengelände. Waldartige Gehölzbestände am Rand, sowie markante Einzelbäume und Gehölzsäume und -gruppen im Inneren prägen den Charakter des Entwicklungsgebiets. Deren große Wertigkeit für das Gebiet wurde durch die Festsetzung von entsprechenden Erhaltungsgeboten im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Zwei Bestandsgebäude der ehemaligen Röttiger Kaserne im Nordosten des Fischbeker Heidbrooks bleiben erhalten. Die beiden zweieinhalbgeschossigen Klinkergebäude markieren die östliche Hauptzufahrt von der Cuxhavener Straße und schirmen in diesem Bereich das Gebiet gegen den imitierenden Verkehrslärm ab.

Die räumliche und funktionale Mitte des Projektgebiets wird durch die mehrgeschossige Bebauung des Plateaus gebildet, in dessen Mitte ein großer Kinderspielplatz liegt.



2.2 Lage und Umgebung

Neugraben-Fischbek liegt am südlichen Rand des Elbe-Urstromtals und nördlich der Harburger Berge. Im Süden Neugrabens erstreckt sich das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide, im Norden schließt sich das Alte Land an, mit 143 km² das größte zusammenhängende Obstanbaugebiet Mitteleuropas.

Als Wohnort wurde Neugraben-Fischbek in den 1920er und -30er Jahren durch Kleinsiedlungen belebt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden hier mehrere Behelfsheimsiedlungen errichtet. In den 1960er und 1970er Jahren wurde das Gebiet durch Großsiedlungen ergänzt. Heute leben in Neugraben-Fischbek knapp 35.300 Einwohner:innen auf insgesamt 22,5 km² Fläche.

Eine ausgeprägte Marschlandschaft mit Wiesen, Mooren und Gräben erstreckt sich im Westen und Norden des Stadtteils. Der Fischbeker Heidbrook liegt im äußersten Westen des Stadtteils Neugraben-Fischbek, direkt an der Landesgrenze zu Niedersachsen auf dem Geestrücken.

Der Fischbeker Heidbrook wird durch die nördlich verlaufende B 73/Cuxhavener Straße sowie durch das südlich gelegene Naturschutzgebiet Fischbeker Heide räumlich eingegrenzt.

Verschiedene Nahversorgungsangebote existieren entlang der Cuxhavener Straße und im benachbarten Quartier Sandbek. Die weiterführenden Schulen liegen in Entfernung von ca. zwei bis drei Kilometern in Neu Wulmstorf und im Ortsteilzentrum Neugraben. Zudem entsteht in direkter Nachbarschaft im Quartier Fischbeker Reethen die Stadtteilschule „In den Reethen“.

Sowohl Neugraben-Fischbek als auch Neu Wulmstorf erfüllen die Funktionen eines Grundzentrums mit eigener sozialer Infrastruktur. Das Neugrabener Zentrum liegt ca. 3 km entfernt. Dort findet sich unter anderem der Wochenmarkt, die Bücherhalle, ein Schwimmbad sowie das Kundenzentrum des Bezirksamtes Harburg.

Weitere Informationen zum Stadtteil finden sich in der Broschüre zu Neugraben-Fischbek in Anlage 10.

2.3 Versorgungsangebote im Quartier

Im Norden des Quartiers befindet sich ein Nahversorgungszentrum, das u.a. über einen Supermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie eine Drogerie, einen Bäcker mit Aufenthaltsbereich und eine Bankfiliale verfügt. Gegenüber des Nahversorgungszentrums hält regelmäßig der Bücherbus der Bücherhallen.

Im Fischbeker Heidbrook gibt es drei Kitas: eine Kita befindet sich in einem der Bestandsgebäude am nordöstlichen Gebietseingang. Eine weitere ist in der Quartiersmitte entstanden. Die dritte Kita befindet sich gegenüber des o.g. Nahversorgungszentrums.

Mit der Immobilie „Im Fischbeker Heidbrook 20“ verfügt der Fischbeker Heidbrook über ein Gesundheitszentrum, in dem u.a. zahnmedizinische Versorgung, Physiotherapie, Psychotherapie, etc. angeboten werden.

In den Bestandsgebäuden wurde in Teilen bereits eine Senioren-Einrichtung fertiggestellt, die aktuell um ein zweites Gebäude erweitert wird.

2.4 Mobilität

Circa einen Kilometer vom Quartier entfernt befindet sich die S-Bahnstation Fischbek. Die dort in der Hauptverkehrszeit im Zehnminutentakt verkehrenden Züge der S-Bahnlinie S5 erreichen den Bahnhof Hamburg in 18 Minuten und den Hamburger Hauptbahnhof in 31 Minuten Fahrtzeit.

Der Fischbeker Heidbrook ist durch die Buslinie 240 direkt in Richtung S-Bahnhof Neugraben angeschlossen. Die Busse verkehren ganztägig alle zehn bis zwanzig Minuten und verbinden den Fischbeker Heidbrook mit dem Neugrabener Zentrum in ca. 15 Minuten Fahrzeit.

Ergänzend wurde im Sommer 2019 ein stationäres Carsharing-Angebot eingerichtet. Dieses wird seit einer Umstellung im Jahr 2023 durch den Dorfstromer e.V. betrieben und steht den Bewohner:innen bis Ende November 2026 gesichert zur Verfügung. Eine Weiterführung wird angestrebt. Das Carsharing-Angebot befindet sich auf einem hvv switch Punkt in der Straße „Fischbeker Heidbrook“, Ecke Apfelbeerening. Für diesen hvv switch Punkt hat zudem der Freefloa-

ting-Anbieter Sixt Share ein lokales Geschäftsgebiet eingerichtet, sodass Fahrzeuge von Sixt Share hier abgegeben bzw. ausgeliehen werden können.

Im Fischbeker Heidbrook gibt es zwei StadtRAD-Stationen: eine direkt nördlich des o.g. hvv switch Punktes und eine am Spielplatz zu den Baumhöfen im Zentrum des Quartiers. Die StadtRAD-Station nördlich des hvv switch Punktes verfügt über ein Lastenrad.

Lt. aktuellen Medienberichten soll der On-Demand-Shuttle-Service „hvv hop“ in naher Zukunft eine Gebietserweiterung auf den Bereich Süderelbe erhalten. Von dieser Gebietserweiterung wäre auch der Fischbeker Heidbrook betroffen.

Nördlich des Fischbeker Heidbrooks und der Cuxhavener Straße wird in den nächsten Jahren das Quartier Fischbeker Reethen (www.fischbeker-reethen.de) entstehen, welches vornehmlich eine Mischung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie einen Gewerbegürtel an der Bahnlinie Hamburg-Cuxhaven vorsieht. Hier werden zusätzliche Mobilitäts- und Versorgungsangebote entstehen.

2.5 Sport, Spiel und Bewegung

Im äußersten Osten des Fischbeker Heidbrooks befindet sich die Uwe-Seeler-Sporthalle, die bis Spätsommer 2018 durch die IBA Hamburg GmbH modernisiert wurde. Sie wird vom TV Fischbek betrieben und intensiv genutzt. Nördlich davon liegt ein Multifunktionssportfeld mit Bolzplatz. Ergänzt wurde dieses Ensemble um diverse Calisthenics-Anlagen und Tischtennisplatten, die zur öffentlichen Nutzung bereitstehen.

Im Zentrum des Quartiers auf dem Plateau befinden sich zwei Spielplätze mit vielfältigen Spielgeräten für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersstufen.

Die umliegenden Naturschutzgebiete laden zu diversen Aktivitäten im Grünen ein.

Viele weitere Informationen und Eindrücke vom Fischbeker Heidbrook erhalten Sie in der Abschlussbroschüre zur Quartiersentwicklung, die dieser Ausschreibung in Anlage 8 beigelegt ist.



AUSSCHNITT AUS DEM FUNKTIONSPLAN

3 ENTWURFSAUFGABE

3.1 Entwurfsgrundlagen

Im Rahmen dieser Grundstücksausschreibung werden zwei Lose für die Errichtung von zwei Geschosswohnungsbauten angeboten. Die Vergabe erfolgt als Konzeptausschreibung ohne Gebäudeplanung. Die hier beschriebenen Anforderungen müssen von der bezuschlagten Baugemeinschaft bei der Erstellung ihrer Entwürfe in Abstimmung mit der IBA Hamburg GmbH beachtet werden.

Die IBA Hamburg hat über ein Präqualifizierungsverfahren einen Architektenpool gebildet. Dieser Architektenpool ersetzt die übliche Vorgehensweise der Architekturwettbewerbe oder Mehrfachbeauftragung, um Zeit und Geld einzusparen. Eine Liste der teilnehmenden Büros befindet sich in Anlage 11. Auf folgender Website können die am Architektenpool teilnehmenden Architekturbüros ebenfalls eingesehen werden: www.iba-hamburg.de/de/bauen/architekten (inkl. Vorstellung und weiterführenden Informationen zu den einzelnen Büros). Es ist verpflichtend eines der dort gelisteten Büros für die Gebäudeplanung zu beauftragen. Ob das gewünschte Büro aktuell über Kapazitäten verfügt, muss direkt mit diesem Büro geklärt werden.

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 66 (Anlage 3). Zur optimalen Ausnutzung des Bebauungsplans wurde durch die IBA Hamburg GmbH zudem ein Funktionsplan entwickelt.

Die Grundstücke werden über den Heidschnuckenring und den Heideblütenweg erschlossen. Die Gebäude sollen architektonisch hochwertig gestaltet werden. Gesucht wird eine Lösung, die eine geeignete und schlüssige Haltung in städtebaulicher, freiraumplanerischer und architektonischer Hinsicht entwickelt und diese kohärent umsetzt.

Im städtebaulichen Konzept des Büros M.A.R.S. group befinden sich im Quartier an strategisch wichtigen Stellen jeweils Bauten mit einer höheren Geschossigkeit, die entweder in Verlängerung einer Straßenachse

zu sehen sind oder räumlich Bereiche einfassen und Fluchtpunkte akzentuieren sollen. Dies trifft auf beide hier angebotenen Grundstücke zu.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung und Materialität der Gebäude sind entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu entwickeln. Es gelten die gestalterischen Festsetzungen nach § 3 Nr. 1 der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66. Demnach sollen „in den Kerngebieten und allgemeinen Wohngebieten die Fassaden der Gebäude entweder mit rotem, rot-braunen Verblendmauerwerk, als Putzbauten in hellen Farbtönen oder als Holzfassaden in natürlichen Farbtönen ausgeführt werden. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn die in Satz 1 aufgeführten Baustoffe vorherrschend bleiben. Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.“

Auf dieser Grundlage wurden durch die IBA Hamburg GmbH ergänzende Gestaltungsvorgaben für die hier angebotenen Grundstücke festgesetzt:

Los A - H1 G11

Das Gebäude soll eine hochwertige Klinkerfassade in rotem, rot-braunen Farbton erhalten. Putz als Fassadenmaterial ist ausgeschlossen. Eine Bezugnahme auf die Fassadengestaltung sowie eine Ausrichtung der Staffelgeschosse an der Nachbarbebauung wird gewünscht.

Los B - H1 G23

Der westliche Straßenraum der Ringstraße (Straße „Im Fischbeker Heidbrook“), in dessen Blickachse das ausgeschriebene Grundstück liegt, soll mit einer einheitlichen Klinkerfassade gestaltet werden. Dies betrifft auch die Gebäude am Heideblütenweg, weshalb für den Geschosswohnungsbau am Südtor (H1 G23) eine Klinkerfassade gegenüber einer Holzfassade bevorzugt wird. Putz als Fassadenmaterial ist ausgeschlossen.

Dachgestaltung

Bei der Dachausführung wird eine schlichte, hochwertige Gesamtgestaltung gewünscht. Dächer von Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern und mit einem mind. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Dachfläche kann eine vielfältige Nutzung in Form von Dachterrassen, Dachgärten, Aufenthaltsbereichen und Aussichtspunkten erhalten.

Gestaltung von Neben- und Außenanlagen

Die Technikräume auf den Dächern sind so anzuordnen, dass stets ein Rücksprung von 30 Grad besteht. Jegliche Aufbauten sind der Fassade des Hauptgebäudes anzupassen.

Es ist ein zusammengehörendes Konzept für Gartenhäuser/Kellerersatzräume mit geordneten Positionen und einheitlichen Produkten zu entwickeln.

Für Balkon- und Terrassensichtschutze, Überdachungen der Terrassen und Eingangstüren wird des Weiteren ein in der Gestaltung anspruchsvolles und qualitätsvolles Gesamtkonzept gefordert. Die Außenanlagen, Terrassen und Stellplätze sollen farblich auf die Fassade abgestimmt und Grundstückseinfassungen gemäß des Bebauungsplans einheitlich gestaltet werden. Die Einheitlichkeit soll sich auch in der Positionierung und Gestaltung der Fahrradstellplätze und Mülltonnen-Boxen wiederfinden. Alle Elemente sind nach Zuschlag mit der IBA Hamburg GmbH abzustimmen und durch die Baugemeinschaft herzustellen. Die Umsetzung wird kaufvertraglich gesichert.

Parkierungskonzept

Die Verordnung des B-Plans NF66 setzt in §2 Pkt. 19 fest: „In den mit „(E)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Stellplatzanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ebenerdig oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.“ Die Unterbringung außerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufensters ist daher nicht möglich.

KfZ-Stellplätze können innerhalb des Baufensters ebenerdig vor dem Gebäude, in Tiefgaragen unter dem Gebäude oder ebenerdig im EG des Gebäudes hergestellt werden. Es ist kein Stellplatzschlüssel vorgegeben, die Anordnung der Stellplätze muss zum

Gesamtkonzept passen. Die Lage der bereits hergestellten Zufahrt für das Grundstück H1 G11 ist zwingend zu übernehmen.

In der Grundstücksbewerbung ist anzugeben, welches Mobilitäts- und Parkierungskonzept die Baugemeinschaft verfolgt. Wie wird die Mobilität für die Bewohner:innen sichergestellt (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.

Planung der Grün- und Freiflächen

Im Rahmen der Bauantragsplanung ist ein Garten- und Landschaftsarchitekt zu beauftragen. Dabei sind unter anderem die Pflanzung von Bäumen, Hecken als Einfriedung oder die natürliche Einfassung der Müllanlagen zu berücksichtigen. Einfriedungen sind zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Verkehrsflächen ausschließlich als Laubgehölzhecken (gemäß Pflanzliste aus dem Bebauungsplan) bis zu einer Höhe von 1,50 m herzustellen. Grundstückseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen (gem. Bebauungsplan §3 Nr. 4).

Baumerhalt und -neupflanzung

Der Bebauungsplan sieht vor, für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens einen kleinkronigen Laubbaum oder für je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen (vgl. Bebauungsplan §2 Nr. 13). Die einschlägigen Regelwerke sowie die Vorgaben des Bebauungsplans zur Baumart sind bei der Planung von Bäumen einzuhalten.

Das Quartier ist geprägt durch einen reichhaltigen Baumbestand, der größtenteils erhalten werden konnte. Der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Das bedeutet, dass der Entwurf des Hochbaus den möglichst weitgehenden Erhalt des Baumbestands umsetzt.

Geländetypologie

Die Grundstückshöhen werden von der IBA Hamburg GmbH in je einem technischen Informationsplan pro Grundstück (Anlage 5) zur Verfügung gestellt und dienen als verbindliche Orientierung bspw. hinsichtlich der Entwässerungsrichtung. An die bereits im Endausbau hergestellten Verkehrs- und Grünanlagen im öffentlichen Raum ist bauseitig anzuschließen.

Je nach Lage im Gebiet variiert die Geländetypologie, sodass sich auf Ihrem Grundstück Höhendifferenzen ergeben können, auf die es in der Planung und Gestaltung der Außenanlagen zu reagieren gilt.

Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen

Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Die Eintragung einer Baulast

zur Darstellung von notwendigen Bewegungs- und Aufstellflächen außerhalb des eigenen Grundstücks kann nicht in Aussicht gestellt werden. Sollte für die Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen der öffentliche Grund (Straße) herangezogen werden, sind Abstimmungen mit dem Träger der Wegebaukosten (Management des öffentlichen Raumes im Bezirksamt Hamburg-Harburg) erforderlich.

Alternativ besteht die Möglichkeit einen innenliegenden Sicherheitstreppenraum in Wohngebäuden herzustellen. Die Anforderungen an einen innenliegenden Sicherheitstreppenraum in Wohngebäuden sind gemäß § 31 Abs. 2 HBauO zu erfüllen.

Weitere Gestaltungsvorgaben

Die Hauseingänge müssen für eine der Lage entsprechenden Adressbildung zur öffentlichen Straße hin ausgerichtet sein.



Blickachse von der Ringstraße zu H1 G11 (Los A)



Blickbeziehung zwischen Gebietseingang und dem Geschosswohnungsbau am Südtor (Los B)

3.2 Architektur der umliegenden Bebauung

Aufgrund der prominenten Lage im Gebiet und des Blickbezugs zum Eingang des Quartiers, wird für die Bebauung der Grundstücke eine architektonisch anspruchsvolle Konzeptplanung vorgesehen.

Die Fassadengestaltung und Materialität der Gebäude ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu entwickeln und im Qualitätssicherungsverfahren (siehe

Kap. 3.3 Abschnitt „Qualitätssicherungsverfahren“) mit der Fassadenmaterialität der angrenzenden Bebauung abzustimmen.

Auf den folgenden Bildern zu sehen sind die umliegenden markanten Hochbauten auf dem Plateau (1.) sowie ausgewählte Entwürfe vorangegangener Ausschreibungen im Geschosswohnungsbau (2.-4.). Auch die Nachbarbebauung des Grundstücks H1 G11 ist für die Gestaltung von Bedeutung (5.).



1. Bebauung des Plateaus, Winking Froh Architekten



2. Terrassenhäuser, Frenzel und Frenzel GmbH



3. Bebauung Nordquartier, LRW Architekten



4. Nahversorgungszentrum mit Wohnungen, LRW Architekten



5. Nachbarbebauung Los A, Frenzel und Frenzel GmbH



Verortung der Bebauung

3.3 Grundstücksspezifische Anforderungen

Los A - H1 G11

Das Grundstück liegt an der östlichen Grenze des Fischbeker Heidbrooks, grenzt nördlich direkt an umfangreichen Baumbestand und östlich an die Außensportanlage der Uwe-Seeler-Sporthalle, wo ein Multifunktionsfeld und öffentliche Grün- und Freizeitflächen hergestellt wurden.

Auf dem Grundstück H1 G11 ist gemäß Bebauungsplan NF 66 zwingend ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss vorgesehen, welches den Endpunkt der östlichen Blickachse des nördlichen Heidschnuckenrings bildet. Die GRZ beträgt 0,4. Das Grundstück umfasst eine Größe von 1.422 m². Bau-rechtlich zulässig ist eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 1.559 m².

Es ist die Bauflucht mit den südlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten einzuhalten. Bei einer Realisierung von Parken im Erdgeschoss verringert sich entsprechend die für das Wohnen verfügbare BGF.

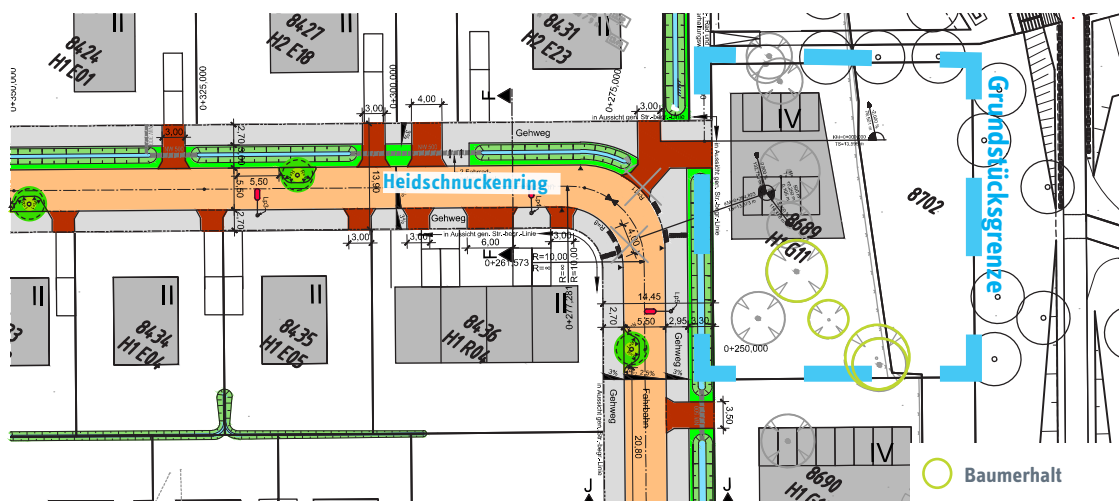
Über das Grundstück H1 G11 verteilt befinden sich sechs erhaltenswerte Bäume, die außerhalb des Baufensters stehen (siehe Anlage 6.1). Diese Bäume sind zwingend fachgerecht zu erhalten und in das Außenraumkonzept zu integrieren.

Los B - H1 G23

Auf dem Grundstück ist zwingend ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus vorgesehen, welches den Endpunkt der westlichen Blickachse entlang des Heideblütenwegs bildet.

Das Grundstück liegt an der südlichen Grenze des Fischbeker Heidbrooks und grenzt direkt an einen dichtbewachsenen Waldsaum. Im Norden grenzt das Grundstück an einen Wohnweg bzw. privaten Parkplatz, im Osten an zwei Einfamilienhausgrundstücke. Zwischen Grundstück und Waldsaum verläuft eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung. Durch die Lage am südlichen Quartierseingang, befindet sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet „Fischbeker Heide“.

Die Grundstücksfläche umfasst eine Größe von 1.192 m² und bietet sich durch die prominente Lage im Gebiet



Baumerhalt und Grundstückszufahrt H1 G11

mit ortsprägendem Charakter für eine architektonisch anspruchsvolle Konzeptplanung an.

Baurechtlich zulässig ist eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 1.360 m². Bei einer Realisierung von Parken im Erdgeschoss verringert sich entsprechend die für das Wohnen verfügbare BGF.

Der Bebauungsplan sieht den Bau von einem freistehenden Geschosswohnungsbau mit III bis IV Geschossen vor. Die GRZ beträgt 0,4.

Die Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Eine Baulasteintragung auf dem Nachbargrundstück kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Zufahrten und Grabenübergänge sind in die Planung zu integrieren, gemäß technischem Informationsplan (Anlage 5) umzusetzen und mit der IBA Hamburg GmbH abzustimmen.

Im vorderen, der Straße zugewandten Teil des Grundstücks H1 G23 befindet sich eine Gruppe aus drei erhaltenswerten Eichen (siehe Anlage 6.2). Diese Bäume sind zwingend fachgerecht zu erhalten und in das Außenraumkonzept zu integrieren. Durch den Kronenradius zzgl. 1,5m Abstand ergibt sich eine

Einschränkung des verfügbaren Baufensters. Auch durch die notwendige Abstandsfläche eines Gebäudes mit 4 Vollgeschossen bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3m ($4 \times 3\text{m} \times 0,4\text{h} = 4,8\text{m}$ Abstandsfläche) ergibt sich eine weitere Einschränkung des verfügbaren Baufensters. Es verbleibt ein Baufenster von ca. 295m² (siehe o.g. Anlage 6.2). Die Positionen der Bäume und die Kronenradien wurden anhand eines Luftbilds geschätzt und müssen im Rahmen der Gebäudeplanung eingemessen sowie die zum Baumschutz notwendigen Maßnahmen durch einen Baumgutachter ermittelt werden.

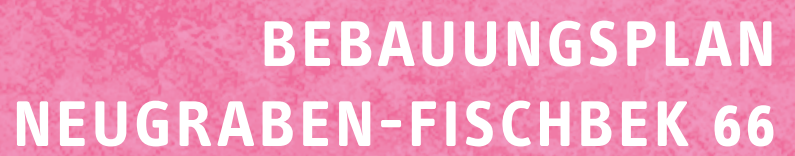
Qualitätssicherungsverfahren

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 Projektes.

Für die Erstellung und Abstimmung aller Planunterlagen zu Gebäuden und Freianlagen sind die Vorgaben zur Qualitätssicherung (siehe Anlage 10) zu beachten. Die Entwürfe für Gebäude und Freianlagen werden von den Planenden der IBA Hamburg (Abteilung Qualitätssicherung) präsentiert und die Zustimmung eingeholt.



Baumerhalt und Grundstückszufahrt H1 G23



4 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtliche Vorgaben der Planung

Mit dem Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66 ist das gesamte Quartier Fischbeker Heidbrook städtebaulich verbindlich überplant. Eine nicht abschließende Auswahl der Festsetzungen wurde im vorangegangenen Kapitel erläutert. Ferner wird auf die Wasserschutzgebietsverordnung WSG Süderelbmarsch hingewiesen (abrufbar unter www.landesrecht-hamburg.de).

4.2 Wohnpolitische Vorgaben

Grundsätzlich werden städtische Grundstücke in Hamburg mit der Auflage vergeben, den sogenannten Hamburger Drittmix einzuhalten. Übereinstimmend mit dem „Bündnis für das Wohnen“ sind demnach jeweils ein Drittel der Wohneinheiten als öffentlich geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu errichten. Diese Quote wird auf das Gesamtquartier angewendet. Aufgrund bereits realisierter Vorhaben im Fischbeker Heidbrook sollen die beiden angebotenen Grundstücke wie folgt vergeben werden:

Los A H1 G11

Vergabe an eine Baugemeinschaft im geförderten Wohnungsbau (IFB-Baugemeinschaftsförderung), bspw. als Genossenschaft. Die aktuelle Förderrichtlinie ist der Ausschreibung in Anlage 9 beigelegt.

Los B H1 G23

Vergabe an eine Baugemeinschaft im freifinanzierten Wohnungsbau, bspw. als Wohnungseigentümergemeinschaft. Sofern eine Wohnungseigentümergemeinschaft umgesetzt wird, soll diese eine 10jährige Selbstnutzungsverpflichtung eingehen. Die Größen von freifinanzierten Mietwohnungen sollen sich hinsichtlich der Wohnungsgrößen an den Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren, dürfen diese jedoch bis zu ca. 10 % überschreiten.

4.3 Energetische Vorgaben

Die Freie und Hansestadt Hamburg und die IBA Hamburg GmbH bekennen sich zu den nationalen Klimaschutzziele. Mit dem Volksentscheid vom 12.10.2025 wurde eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um 70 % bis 2030 und um 98 % bis 2040 beschlossen, um eine Netto-CO₂-Neutralität zu erreichen. Besonders stark sind die Bereiche Energie und Gebäude miteinander verknüpft: wegen seines hohen Anteils an den Hamburgischen CO₂-Emissionen und seines großen Minderungspotentials sind die Auswirkungen des Gebäudesektors so groß, dass eine Verfehlung der Effizienzziele in diesem Bereich auch die energiepolitischen Ziele insgesamt in Frage stellt.

Der Senat strebt daher mit dem „Hamburger Klimaplan“ einen möglichst klimaschonenden Neubau an. Um die Ziele für 2040 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. Ziel für die Entwicklung des Fischbeker Heidbrooks ist daher die Realisierung eines möglichst klimaschonenden Quartiers. Mindeststandard für die Vergabe von Grundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden ist der Effizienzhaus-55 Standard.

4.4 RISA RegenInfraStrukturAnpassung

Für eine zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung hat die Freie und Hansestadt Hamburg zusammen mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) und HAMBURG WASSER (HW) im Jahr 2009 das Projekt RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) ins Leben gerufen.

Das Baugebiet des Fischbeker Heidbrooks wurde für das innovative Konzept der Regenwasserbewirtschaftung als Pilotprojekt ausgewählt und wird nach Fertigstellung als Beispiel für eine wassersensible Stadtentwicklung herangezogen.

Für die Bauherren im Fischbeker Heidbrook bedeutet dies zunächst, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern, sofern es der Untergrund zulässt. Dort wo dies nicht möglich ist, wird das Regenwasser über private Entwässerungsgräben in die öffentlichen Mulden geleitet. Es dürfen keine Entwässerungsrohre verlegt werden; eine offene Führung von Regenwasser begünstigt Verdunstung und Verlangsamung des Regenwasserabflusses.

Den Rückhalt von Regenwasser unterstützen z. B. Gründächer und unversiegelte Gartenflächen, aber auch ein wasser- und luftdurchlässiger Pflasterbelag. Auf diese Weise trägt jeder Bauherr zu einem verbesserten Regenwassermanagement bei. Der Erwerber erhält von der IBA Hamburg GmbH die Vorgaben zur Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen des privaten Grundstücks. Der Erwerber verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Herstellung der Oberflächenentwässerung bis spätestens 18 Monate nach Baugenehmigung. Weiterhin verpflichtet sich der Erwerber zur Unterhaltung und Pflege der Entwässerungsanlagen auf und an seinem Grundstück.

Los A H1 G11

Es handelt sich um ein Versickerungsgrundstück. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es müssen in den Außenanlagen begrünte Versickerungsmulden hergestellt werden, in denen Regenwasser zurückgehalten und über eine belebte Oberbodenschicht versickert wird.

Los B H1 G23

Es handelt sich um ein Ableitungsgrundstück. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist über die im technischen Informationsblatt (Anlage 5) definierte Grundstücksecke in einen privaten Graben abzuleiten. Die Geländemodellierung ist so herzustellen und die Entwässerung des Dachs so zu planen, dass diese Entwässerungsrichtung durch ein entsprechendes Gefälle einzuhalten ist.

Weitere Informationen zum Entwässerungskonzept können Sie Anlage 7 entnehmen (Informationsbrochure Regenwassermanagement privater Grundstücke).

4.5 Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

Die angebotenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Grundstücke werden frei von jeglichen Nutzungen übergeben.

4.6 Grundbuch/Belastungen

Nach den aktuellen Erkenntnissen wird das Grundbuch frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs sowie frei von Baulasten geliefert. Derzeit liegen auf den Grundstücken keine Geh- und Leitungsrechte vor. Der Erwerbende ist verpflichtet, der Eintragung etwaiger Rechte (Dienstbarkeiten oder Baulasten) zuzustimmen, wenn die Baumaßnahmen diese erfordern.

4.7 Dingliche Rechte

Laut Grundbuchauszug (Grundbuch von Fischbek Band 119, Blatt 3733, geändert am 06.11.2019) sind mit dem Flurstück 9127 und dem Flurstück 9452 derzeit keine dinglichen Rechte verbunden.

4.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die HAUPTerschließung des Gebiets erfolgt über die Ringstraße Im Fischbeker Heidbrook. Die Grundstücke sind über den Heidschnuckenring bzw. den Heideblütenweg verkehrlich erschlossen. Benötigte PKW-Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Über das Grundstück H1 G11 verläuft eine nicht mehr genutzte Entwässerungsleitung (DN 600) und Regenwasserleitung (DN 500). Beide Leitungen sind außerhalb der Kronenbereiche komplett zurückgebaut. Im 1

Kronenbereich der Bestandsbäume befinden sich aus Baumschutzgründen noch Teilabschnitte, die außer Funktion sind und an den Enden verplombt wurden. Diese sind zwingend zu erhalten. Die Lage der beiden Leitungen im Bereich der ausgeschriebenen Grundstücke kann der Anlage 5 entnommen werden.

Der Umschluss für die Schmutzwasser-Leitung (DN 200) ist bereits erfolgt. Die vorgestreckten Anschlüsse sind dem jeweiligen technischen Informationsplan (Anlage 5) zu entnehmen.

Ein Anschluss zur Nahwärmeversorgung auf den beiden angebotenen Grundstücken liegt bereits vor. Ein Versorgungsvertrag ist mit Hamburg Energie abzuschließen.

4.9 Gewährleistung/Altlasten

Das Plangebiet wird im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg derzeit noch als Altlastfläche geführt. Das Areal wurde jahrzehntelang als Kasernengelände genutzt. Zudem fanden Verfüllungen mit Bauschutt und Bodenaushub auf dem Gelände statt.

Seit 2003 wurde die Nutzung als Kasernenstandort durch die Bundeswehr sukzessive beendet. Verschiedene Lager- und Kfz-Hallen wurden im Anschluss noch gewerblich und privat weiter genutzt. Ab 2006 erfolgten im Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau der Gebäude und Einrichtungen sowie der Baufeldfreimachung einhergehende Untersuchungen. Noch während der Nutzung durch die Bundeswehr wurden in den Jahren 1988 bis 2001 Bodenuntersuchungen im Bereich einzelner Verdachtsflächen durchgeführt und angetroffene Bodenverunreinigungen durch Bodenaustausch beseitigt.

Das Grundstück wird verkauft, wie es steht und liegt. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel sind ausgeschlossen. Der Käufer 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. Bundesbodenschutzgesetzes BBodSchG zu untersuchen.

Die Verkäuferin weist vorsorglich daraufhin, dass im Kaufvertrag eine Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.

4.10 Kampfmittel

Für große Teile des Plangebietes bestand der allgemeine Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg sowie in Teilbereichen der Verdacht auf vergrabene Munition, Waffen und Kampfstoffe. Das Grundstück wurde umfangreich sondiert, erforderlichenfalls geräumt und wird mit einer Grünzeichnung durch das Referat GEKV der Hamburger Feuerwehr übergeben.



VISUALISERUNG GESAMTKONZEPTION

5 VERÄUSSERUNGSVERFAHREN

5.1 Verkaufsbedingungen

Die hier angebotenen Grundstücke werden zu den im Datenblatt (siehe S. 2) genannten Preisen zum Kauf angeboten. Auf Wunsch ist es auch möglich, ein Erbbaurecht an den Grundstücken zu bestellen. Sofern das Wohneigentum aufgeteilt wird (Wohnungseigentümergeinschaft), ist eine Erlangung eines Erbbaurechtes ausgeschlossen.

Grundstückskaufpreis

Der endgültige Kaufpreis des Grundstückes wird auf der Basis der endgültig baurechtlich genehmigten Geschoss- bzw. Wohnfläche ermittelt. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, ob vollständig oder anteilig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau oder freifinanzierter Wohnungsbau realisiert werden soll. Sowohl für den freifinanzierten Wohnungsbau als auch für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (Förderrichtlinie Baugemeinschaften, ggf. in Kombination mit der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau 1. Förderweg der Hamburgischen Investitions- und Förderbank - IFB Hamburg) hat die FHH im Vorwege einen vorläufigen Verkehrswert ermittelt (siehe „Datenblatt“ am Anfang der Ausschreibung). Diese Werte dienen zunächst als Orientierungswerte und basieren auf einer Bruttogrundfläche von rund 1.559 m² (Los A) und 1.360 m² (Los B).

Wenn nach erfolgter Gebäudeplanung durch die ausgewählte Baugemeinschaft die endgültige genehmigte Geschoss bzw. Wohnfläche feststeht, wird der Grundstückskaufpreis angepasst und dem Grundstückskaufvertrag entsprechend zugrunde gelegt. Sollte die endgültige genehmigte Geschoss bzw. Wohnfläche aus selbstgewählten Gründen der Baugemeinschaft niedriger als oben angegeben ausfallen, wird der Preis nicht nach unten korrigiert.

Stellt sich während der Anhandgabe bzw. Planungszeit heraus, dass weniger Geschoss- bzw. Wohnfläche als oben angegeben umgesetzt werden kann (z.B.

durch neue Erkenntnisse zu notwendigen Maßnahmen für den Baumerhalt) wird der Preis nach unten korrigiert.

Weitere Kosten und Verkaufsbedingungen

Zusätzlich zum Grundstückskaufpreis fallen folgende Kosten im Rahmen des Grundstückserwerbs an:

- Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasser-Versorgungsnetz der Hamburg Wasserwerke GmbH wurde für beide Grundstücke von der Verkäuferin vorfinanziert. Hierfür ist von der Käufer:in ein Baukostenzuschuss in Höhe von 2.843,39 € brutto für das Baufeld H1 G11 bzw. in Höhe von 2.541,58 € brutto für das Baufeld H1 G23 zu zahlen. Die Zahlung ist zusammen mit dem Grundstückskaufpreis fällig.
- Der erstmalige Sielbaubeitrag sowie der Sielanchlussbeitrag werden von der Verkäuferin getragen.
- Für das Baufeld H1 G11 wurde von der Verkäuferin bereits eine Gehwegüberfahrt hergestellt und vorfinanziert. Hierfür ist von der Käufer:in ein Baukostenzuschuss in Höhe von 610,49 € brutto zu zahlen. Die Zahlung ist zusammen mit dem Grundstückskaufpreis fällig. Für das Baufeld H1 G23 wurde noch keine Gehwegüberfahrt hergestellt. Diese muss bei Bedarf von der Käufer:in beim Bezirksamt Harburg beantragt werden. Die Kosten für die Herstellung der Überfahrt nach Hamburgischem Wegegesetz (HWG) ist in diesem Fall von der Käufer:in zu tragen.
- Die Anhandgabe ist entgeltlich. Das Anhandgabentgelt beträgt 2 % des Grundstückskaufpreises und ist nach Erteilung der Anhandgabe fällig. Dieser Betrag wird bei späterer Kaufpreiszahlung angerechnet.
- Im Grundstückskaufvertrag wird eine Aufwandsbeteiligung für Leistungen der Verkäuferin, die ausschließlich im Interesse der Käufer:in für den Vertrag erbracht werden, vereinbart: 2 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer, aber maximal 30.000 €.

- Alle mit dem Abschluss und Vollzug des Grundstückskaufvertrages verbundenen Kosten – insbesondere die Kosten der Notar:in und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten, einschließlich der Kosten für die Beschaffung und Bereitstellung von Planunterlagen etc., die Kosten der Abmarkung sowie die Kosten der Bezugsurkunde – trägt die Käufer:in.

Der Kaufpreis und die Nebenkosten sind drei Wochen nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrags fällig. Mehrere Käufer:innen haften als Gesamtschuldner. Die Besitzübergabe erfolgt nach Zahlung des Kaufpreises.

Das Konzeptgebot wird Bestandteil des Kaufvertrages. Die wesentlichen Bestandteile des Konzeptes sind zwingend umzusetzen und werden im Kaufvertrag fixiert sowie für den Fall der Nichtumsetzung mit Vertragsstrafen belegt.

Die Bebauung der Flächen soll zügig erfolgen (siehe Kapitel 5.6 „zeitlicher Ablauf“). Die Planungen sollen nach Zuschlag schnell vorangetrieben und der Bauantrag in Abstimmung und nach Zustimmung der IBA Hamburg GmbH bei der Bauprüfung eingereicht werden. Die Zustimmung der IBA Hamburg stellt keine baurechtliche Prüfung dar. Im Kaufvertrag werden Termine für Baubeginn (6 Monate) und Baufertigstellung (24 Monate) jeweils nach Beurkundung des zugrundeliegenden Bauvorhabens geregelt.

5.2 Bewerbung und Auswahlverfahren

Die Grundstücke sollen gegen Konzeptgebot entsprechend den in dieser Ausschreibung genannten Vorgaben vergeben werden.

Das Angebot muss enthalten (zwingende Kriterien, siehe auch Anlage 2):

- Anzahl der Mitglieder:innen (mindestens 60% Belegung der Wohneinheiten) - Nachweis über Mitgliederliste (Namen und Unterschriften)
- Registrierung der Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften
- Benennung externe Baubetreuung (Nachweis per LOI), Beauftragung spätestens 6 Wochen nach Unterzeichnung Anhandgabe
- Es ist verpflichtend ein Architekturbüro aus dem IBA-Architektenpool für die Planung zu beauftragen. Beauftragung spätestens 8 Wochen nach Unterzeichnung der Anhandgabe
- Einhaltung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 66
- Realisierung des geforderten Anteils öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus (H1 G23) und freifinanzierten Wohnungsbaus (H1 G11)
- Angaben zu Wohneinheiten, Wohnungsgrößen, Wohnflächenverbrauch
- Einhaltung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG)
- Mindestens KfW-Effizienzhaus 55
- Angaben zur Mobilität/ Mobilitätskonzept
- Außenraumkonzept in Bezug auf Baumerhalt
- Erhalt von ausgewiesenem Baumbestand
- Einreichen eines wirtschaftlich tragfähigen Finanzierungskonzeptes
- Erklärung zur Selbstnutzung durch die einzelnen Gruppenmitglieder
- Nennung von Gesellschafts- und Eigentumsformen
- Ggf. Angaben zu möglichen Kooperations- und Finanzierungspartnerinnen und -partnern

Auf diese Grundstücksausschreibung können sich nur Baugemeinschaften bewerben, die zum Zeitpunkt der Bewerbung bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert sind. Die IBA Hamburg und die Agentur für Baugemeinschaften bewerten die eingegangenen Bewerbungen anhand der vorgegebenen Kriterien (vgl.

Anlage 2) 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.

Das Auswahlverfahren orientiert sich an dem regelhaften, städtischen Verfahren der Agentur für Baugemeinschaften.

Anbieterin der Grundstücke ist im Rechtssinne die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die IBA Hamburg GmbH.

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 FHH behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf der Grundstücke erfolgt.

Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der FHH herleiten. Ansprüche gegen die FHH, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.

Die FHH behält sich vor, Interessent:innen zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen.

Grundstücksanhandgabe und Grundstücksverkauf bedürfen der Zustimmung durch die unabhängige Kommission für Bodenordnung (KfB). Zum Zeitpunkt der Befassung der KfB muss die Käufer:in namentlich feststehen. Der Verkauf kann ausschließlich für den

im Beschluss der KfB genannten Käufer:in erfolgen. Alle Verhandlungen werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien geführt.

Im Falle einer Vermittlung durch eine Makler:in zahlt die Freie und Hansestadt Hamburg keine Courtage. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.

Die Bewerbungen sind in deutscher Sprache abzugeben.

Die ausgewählte Gruppe wird für die Anhandgabe des Grundstücks vorgeschlagen, die 12 Monate beträgt. Nach der Erteilung der Anhandgabe hat die ausgewählte Gruppe zügig mit der architektonisch-hochbaulichen sowie freiraum-planerischen Planung und der Entwicklung ihres Projekts in Abstimmung mit der IBA Hamburg und der Agentur für Baugemeinschaften zu beginnen. Dazu zählt, gegebenenfalls noch fehlende Mitglieder:innen zu gewinnen, die Finanzierung und Förderung zu klären und eine Baugenehmigung zu erwirken. Während des Anhandgabezeitraums sind regelmäßige Berichte über den Fortschritt der Projektentwicklung 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 Anhandgaberegeln werden auch die wesentlichen Spezifika des Bewerbungskonzepts und die in den Mindestanforderungen des Grundstücksangebots dargestellten Rahmenbedingungen der Grundstücksentwicklung mit ihren langfristigen Sicherungen zugrunde gelegt.

Grundsätzlich ist es möglich, dass Baugemeinschaften sich auf ein Grundstück oder beide Grundstücke bewerben. In der Bewerbung ist das Grundstück bzw. die Grundstücke ausdrücklich zu benennen. Es wird

jedoch darauf hingewiesen, dass die Grundstücke unterschiedliche Anforderungen haben – u. a. freifinanzierter und/oder geförderter Wohnungsbau. Außerdem kann je nach Bewerbungslage und -bewertung der Zuschlag auch nur für ein einzelnes Grundstück erfolgen, obwohl man sich auf beide Grundstücke beworben hat. Die Auswahlentscheidung erfolgt für jedes Los getrennt.

Die ausgewählte Baugemeinschaft ist angehalten, alle Mitglieder:innen (auch die, die später dem Projekt beitreten) gleich und fair zu behandeln. Einseitige Kostenauflagen und -übernahmen für einzelne Mitglieder:innen oder Teilgruppen, die nicht durch individuelle Ansprüche erzeugt werden, sind nicht zulässig (z.B. „Nachrückerzuschläge“).

Es wird erwartet, dass sich die Bewerber:innen mit den Vorschlägen, die im Rahmen der Initiative Kostenreduziertes Bauen als sogenannter Hamburg-Standard erarbeitet wurden, im Rahmen der Planung auseinandersetzen und es wird empfohlen diese möglichst umfassend 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. Ansprüche auf Abweichungen von den geforderten Gestaltungsauflagen ergeben sich hieraus nicht.

Informationsveranstaltung

Am 27.11.2025 führen die IBA Hamburg und die Agentur für Baugemeinschaften um 17:00 Uhr eine Informationsveranstaltung im Quartiershaus DeStuuv (Ohrnsweg 50d, 21149 Hamburg) durch. An der Veranstaltung wird auch ein:e Vertreter:in des Bezirksamtes Hamburg-Harburg teilnehmen. Diese Informationsveranstaltung kann auch von Einzelinteressierten dazu genutzt werden, mit Baugemeinschaftsgruppen Kontakt aufzunehmen und eine Kooperation zu prüfen.

Rückfragen

Rückfragen von den Bewerber:innen können per E-Mail gestellt werden. Im Sinne der Transparenz und Gleichbehandlung werden alle eingehenden Fragen durch die IBA Hamburg gesammelt, anonymisiert und eine Beantwortung ggf. in Abstimmung mit weiteren Dienststellen vorbereitet. Aus diesem Grund können Fragen ausschließlich per E-Mail bis 05.12.2025 an baugemeinschaften-heidbrook@iba-hamburg.de gerichtet werden. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Die eingegangenen Fragen mit den zugehörigen Antworten werden voraussichtlich in der 51. Kalenderwoche (Ende Dezember) sowohl auf der Internetseite der Agentur für Baugemeinschaften und der IBA Hamburg anonymisiert veröffentlicht als auch den Baugemeinschaften per E-Mail zugeleitet, die Fragen gestellt oder ihr Interesse bekundet haben (siehe unten).

Interessenbekundung

Interessenbekundungen von Baugemeinschaften, die grundsätzlich an dem Grundstück interessiert sind, können per E-Mail an baugemeinschaften@bsw.hamburg.de gesendet werden.

Bewerbung

Für die Bewerbung ist das Bewerbungsformular zu nutzen, das in Anlage 1 dieser Ausschreibung beige-fügt ist. Das Bewerbungsformular ist maßgeblicher Bestandteil der Bewerbung. Darin ist auch die Einwilligungserklärung gemäß DSGVO enthalten, die von jedem erwachsenen Mitglied der Bewerbergruppe(n) zu unterzeichnen ist.

Neben dem Bewerbungsformular ist ein schriftliches Konzept einzureichen. Der Umfang darf maximal 5 DIN A4-Seiten umfassen.

Die aussagekräftige, schriftliche Bewerbung muss spätestens bis zum 30.01.2026 in Papierform bei der

**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,
Agentur für Baugemeinschaften (WSB 12)
Neuenfelder Straße 19,
21109 Hamburg**

eingereicht werden. Nach diesem Termin eingehende Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden. Die Einreichung kann entweder per Post erfolgen (entscheidend ist hier der Eingangsstempel der BSW-Poststelle) oder persönlich in der Poststelle der BSW (Raum F.U 1.812) abgegeben werden. Öffnungszeiten der Poststelle Mo. - Do. 6:30 bis 15:00 Uhr und Fr. 6:30 bis 14:00 Uhr.

5.6 Zeitlicher Ablauf

Folgender zeitlicher Ablauf wird angestrebt:

BEWERBUNGSPHASE	
27. 11. 2025	Informationsveranstaltung
05.12.2025	Fristende für Rückfragen
30.01.2026	Fristende für eine Bewerbung
AUSWAHLPHASE	
Februar 2026	Auswahlverfahren, Zuschlag (ca. 1 Monat)
QUALIFIZIERUNGSPHASE	
Bis Mai 2026	KfB-Befassung, Abschluss der Anhandgabe (ca. 3 Monate)
Bis Mai 2027	Planungszeitraum (Entwurf und Bauantrag) (ca. 12 Monate)
Bis Juni 2027	Zustimmung zur Bauantragsplanung durch die IBA Hamburg (ca. 1 Monat)
Bis Dezember 2027	Prüfung Bauantrag durch Bezirksamt Hamburg-Harburg (geschätzt 6 Monate); parallel: Abstimmung Kaufvertrag, KfB-Befassung, ggf. Leistungsphase 5-7 (freiwillig)
VERGABE- UND BAUPHASE	
Januar 2028	Abschluss Kaufvertrag (1 Monat)
Bis Januar 2030.	Bauzeit (max. 24 Monate)

6 ANLAGEN

1. Bewerbungsformular
2. Bewertungskriterien
3. Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66 (Planzeichnung, Verordnung, Begründung)
4. Funktionsplan
5. Technische Informationspläne zur Erschließung
6. Pläne zum erhaltenswerten Baumbestand
7. Infobroschüre Regenwassermanagement privater Grundstücke
8. Abschlussbericht Fischbeker Heidbrook
9. IFB-Förderrichtlinie Baugemeinschaften
10. Qualitätssicherung
11. Architektenpool

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
+49 (0)40 226 227 0
www.iba-hamburg.de

GESCHÄFTSFÜHRER

Kay Gätgens

REDAKTION

Karim Edzards

STAND

November 2025

GESTALTUNG

Paulina Domke, Linus Weilbacher, Gözde Öner

KONZEPTION

Kaller & Kaller Werbeagentur
www.kaller.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt; sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen in Zusammenhang mit der IBA Hamburg GmbH oder Teilen davon verwendet werden.



www.iba-hamburg.de



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen

GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG MEHRFAMILIENHÄUSER IM FISCHBEKER HEIDBROOK

29

IBA Hamburg GmbH · Am Zollhafen 12 · 20539 Hamburg
E-Mail: baugemeinschaften-heidbrook@iba-hamburg.de



**FISCHBEKER
HEIDBROOK**
NATURVERBUNDEN WOHNEN



Agentur für Baugemeinschaften