



Baugemeinschaften in Hamburg Wilhelmsburg

Eingegangene Fragen im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens 2021/22

Letzte Änderung: 31.01.2022

Inhalte

Baugemeinschaften allgemein	S. 2
Verfahren	S. 3
Finanzierung, Förderung und Kosten	S. 8
Gestaltung/Gestaltungsleitfaden	S. 13
Gebäude/Gebäudetypologien	S. 15
Infrastruktur	S. 17
Architektenpool	S. 18
Hochwasserschutz	S. 19
Bebauungsplan und planerische Vorgaben	S. 20
Sonstiges	S. 22



Baugemeinschaften allgemein

1. ***Ist es zu spät, um eine Baugemeinschaft zu gründen? Und wenn man eine Baugemeinschaft gründet, hat man Chancen als neugegründete Baugemeinschaft eines dieser Grundstücke zu bekommen?*** (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

Grundsätzlich ist es nicht zu spät, eine Baugemeinschaft zu gründen. Bitte beachten Sie, dass Sie sich vor der Bewerbung auf ein Grundstück mit Ihrer Baugemeinschaft bei der Agentur für Baugemeinschaften registrieren müssen und eine Mindestanzahl an Mitglieder im Formular zur Interessenbekundung angeben müssen.

Wenn Sie das vollständig ausgefüllte Formular zur Interessenbekundung bis zum 31.01.2022 bei der IBA Hamburg einreichen, haben Sie, mit allen anderen Bewerber:innen, gleichwertige Chancen auf ein Grundstück in Wilhelmsburg.

Formular zur Registrierung bei der Agentur für Baugemeinschaften:

<https://www.hamburg.de/contentblob/12607262/7a3f2556cac349b59c17f53ff2d4ea5b/data/download-interessentenbogen.pdf>

Formular zur Interessenbekundung für ein Grundstück in Wilhelmsburg:

www.iba-hamburg.de/files/downloads/Bauen/Interessenbekundungsverfahren/Formular-Interessenbekundung.pdf

Informationen zur Gründung von Baugemeinschaften und der Anhandgabe von Grundstücken finden Sie darüber hinaus im Informationsportal auf folgender Website:

[Zusammen Zuhause in Wilhelmsburg | IBA Hamburg \(iba-hamburg.de\)](http://ZusammenZuhauseinWilhelmsburg|IBA_Hamburg(iba-hamburg.de)).

2. ***Ist vorgesehen, dass die Baugemeinschaften miteinander in Kontakt stehen?*** (eingegangen am 29.10.2021 per Informationsveranstaltung)

Ja, es ist ein zentraler Bestandteil des Prozesses, dass Sie wissen, mit wem Sie auf Ihrem Baufeld bauen werden. Nachdem alle Baugemeinschaften den Baufeldern zugeordnet wurden, werden Sie zum Ende der Interessenbekundungsphase erfahren, wer Ihre Nachbar:innen sind. Wenn Sie bereits im Zuge der Abgabe der Interessenbekundung mit einer bekannten Baugemeinschaft (oder einer/einem weiteren Akteur:in) eine Kooperation eingehen möchten, können Sie dies im Formular im entsprechenden Feld angeben.

3. ***Können mehrere Baubetreuer:innen engagiert werden?*** (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Wir empfehlen, dass jede Baugemeinschaft nur eine:n Baubetreuer:in wählt. Gegebenenfalls bietet es sich an, dass mehrere Baugemeinschaften auf einem Baufeld eine:n gemeinsame:n Baubetreuer:in wählen, um die Koordination zu verbessern. Es muss allerdings keine baufeldübergreifende:r Baubetreuer:in engagiert werden.



4. Wie ist der Zeitaufwand für die Planungstreffen der Baugemeinschaftsmitglieder:innen?
(eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Nach Empfehlung von Baubetreuer:innen sollten gerade am Anfang des Prozesses die Planungstreffen häufiger stattfinden, da hier der Grundstein des Kennenlernens und Zusammenarbeitens der Baugemeinschaft gelegt wird. In der Bauphase nimmt der Aufwand voraussichtlich wieder ab. Hier können auch die Baubetreuer:innen unterstützen. Für weitere Informationen zu den Baubetreuer:innen wenden Sie sich gerne an die Agentur für Baugemeinschaften oder nutzen Sie die Internetseite der Agentur mit Kontakten zu Baubetreuer:innen: www.hamburg.de/baugemeinschaften/ansprechpartner/12717722/adressen/

Verfahren

1. Ist die Infoveranstaltung online verfügbar? (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

Ja, die Infoveranstaltung vom 29.10.2021 zum Interessenbekundungsverfahren für Baugemeinschaften wurde aufgezeichnet und ist unter folgendem Link einsehbar:
www.iba-hamburg.de/de/mediathek/videos

2. Ab wann kann man das Grundstück reservieren? Und wie können wir vorher wissen, wie groß auf das reservierte Grundstück gebaut werden kann? (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

Seit dem 1.11.21 können Sie mit Ihrer Baugemeinschaft am Interessenbekundungsverfahren für Baugemeinschaften teilnehmen, um sich im Verlauf des Verfahrens ein Grundstück zu reservieren. Alle Grundstücke, die im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens angeboten werden, sind nur für Baugemeinschaften vorgesehen.

Die ausführlichen Informationen zum Verfahren und den angebotenen Grundstücken können Sie auf unserer Webseite ([Zusammen Zuhause in Wilhelmsburg | IBA Hamburg \(iba-hamburg.de\) oder www.iba-hamburg.de/de/bauen/baugemeinschaften](http://Zusammen_Zuhause_in_Wilhelmsburg_|_IBA_Hamburg_(iba-hamburg.de)_oder_www.iba-hamburg.de/de/bauen/baugemeinschaften)) einsehen und herunterladen. Dort finden Sie auch Angaben zu den baulichen Rahmenbedingungen des jeweiligen Baufeldes.

3. Im Formular zur Interessenbekundung wird nach Baufeldern gefragt, allerdings sind auf den Baufeldern viele verschiedene Häuser/Baukörper vorgesehen. Soll man sich nicht eher auf spezifische Baukörper bewerben? (eingegangen am 10.11.2021 per E-Mail)

Im Formular zur Interessenbekundung sollen drei Prioritäten zu drei verschiedenen Baufeldern abgegeben werden. Dabei sollen Sie sich zunächst Baufelder aussuchen, deren Rahmenbedingungen zum Konzept Ihrer Gruppe passen. Ein Beispiel zur Verdeutlichung: Umfasst Ihr Konzept z. B. die Einbindung von Gewerbe, suchen Sie sich Baufelder heraus, auf

denen eine Gewerbenutzung vorgesehen ist.

Informationen zu den Baufeldern finden Sie im Verfahrensdokument ab Seite 16. Außerdem finden Sie im Downloadpaket weitere Unterlagen, die Sie für Ihre Priorisierung nutzen können, so z. B. die Funktionspläne. Im Ordner „Gestaltungsleitfaden“ finden Sie Factsheets zu den einzelnen Baufeldern, in denen auch gestalterische Rahmenbedingungen benannt werden. Nachdem Sie Ihre Prioritäten für drei Baufelder benannt haben, können Sie im Formular (auf den zwei Karten unter den Feldern zur Angabe der Lageprioritäten) noch detaillierter einzeichnen, welche Lage innerhalb der benannten Baufelder Sie bevorzugen. Je nach Ihrer geplanten Gruppengröße könnten Sie zum Beispiel das ganze Baufeld einkreisen oder aber auch nur einen Teil des Baufeldes bzw. einzelne Baukörper/Häuser.

4. **Wenn wir im Fragebogen als Priorität einen Teil eines Baufeldes angeben und diese im Verfahren nicht berücksichtigt wird, wird man dann automatisch in dem Baufeld insgesamt berücksichtigt? Dementsprechend wäre es nicht sinnvoll zwei Teilbereiche eines Baufeldes als Priorität anzugeben (Beispiel: Haus A oder B auf Baufeld 1), oder?** (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Wie detailliert Sie Ihre Prioritäten setzen, können Sie selbst entscheiden. Zum einen können Sie kleingliedrig vorgehen und sich auf einzelne Häuser in den Baufeldern beschränken. Zum anderen können Sie aber auch großteilig priorisieren und Bereiche markieren, die Ihre Baugemeinschaft interessiert. Ziel ist es, dass wir erkennen, wo Sie Ihr Projekt umsetzen möchten und welches Baufeld dazu passt. Sie sollten selbst entscheiden, wie flexibel und offen oder eben auch eng Sie das fassen wollen.

5. **Würde es zum Ausschluss führen, wenn wir nur zwei Prioritäten angeben?** (eingegangen am 25.01.2022 per Sprechstunde)

Nein, das würde nicht zu einem Ausschluss führen. Ihnen ist freigestellt, wie viele und wie präzise Sie Ihre Prioritäten angeben möchten.

6. **Das Formular zur Interessensbekundung sieht auf der letzten Seite Unterschriften aller derzeitigen Mitglieder der Baugemeinschaft vor. Ist hier eine Originalunterschrift aller Personen auf demselben Blatt notwendig, oder alternativ:**

1. eine Sammlung von Einzelblättern mit den Unterschriften oder

2. reicht im Bestfall sogar einfach eine Seite mit eingescannten Unterschriften aus?

Sämtliche Unterschriften im Original zu organisieren dürfte nämlich gar nicht so einfach sein, da wir aus Pandemiegründen derzeit keine Live-Treffen mit allen Mitgliedern durchführen. (eingegangen am 06.01.2022 per E-Mail und am 25.01.2022 per Sprechstunde)

Die Unterschriften aller derzeitigen Mitglieder sollen möglichst auf einer Seite gesammelt



abgegeben werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, reicht eine Seite mit eingescannten/digitalen Unterschriften. Alternativ kann eine Sammlung von Einzelblättern mit dem Vornamen, Nachnamen und der Unterschrift abgegeben werden.

7. Welche Aufgaben hat die erste und zweite Ansprechperson auf dem Bogen und können die Ansprechpersonen nach einer Zeit tauschen? (eingegangen am 20.12.2021 per E-Mail)

Die Ansprechpersonen haben die Aufgabe, für die Kommunikation zwischen IBA Hamburg, der Agentur für Baugemeinschaften und der Baugemeinschaft als verlässliche:r Ansprechpartner:in zur Verfügung zu stehen (die zweite Ansprechperson als Ersatz, falls die erste ausfällt). Damit auch wir Sie unter den dort angegebenen Daten kontaktieren dürfen, willigen Sie mit Angabe der Daten in die Datenschutzvereinbarung ein. Ihr Einverständnis kann jederzeit zurückgezogen werden. Wenn sich bei Ihnen die Ansprechpersonen ändern, sollten Sie dies uns und der Agentur für Baugemeinschaften möglichst unverzüglich mitteilen. Die Angaben in den Unterlagen werden dann von uns entsprechend geändert (ein Wechsel ist nach Möglichkeit zu vermeiden).

8. Wird nach einem "first come, first serve"-Verfahren entschieden? Oder werden alle Bewerbungen bis Ende Januar gleichbehandelt? (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Es werden alle Bewerbungen von Baugemeinschaften gleichbehandelt. Eine Auswahl/Zuordnung erfolgt erst nach Ende der Interessenbekundungsphase.

9. Was sind die wichtigsten Kriterien zur Auswahl der Baugemeinschaften? (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

Im Grunde sind den Konzepten keine Grenzen gesetzt, es sind jedoch die vorhandenen Rahmenbedingungen zu beachten. Das, was Sie bereits wissen und in Ihrem Projekt umsetzen wollen, können Sie in Ihr Konzept in einem angemessenen Rahmen einbringen. Die Angaben sollten jedoch möglichst belastbar sein. Wichtig sind für uns bspw. die Eigentumsformen und die voraussichtliche Baugemeinschaftsgröße. Weitere Kriterien können Sie dem Formular zur Interessenbekundung entnehmen. Die eingereichten Formulare werden anschließend durch die IBA Hamburg und die Agentur für Baugemeinschaften bewertet. In einer Konkurrenzsituation (wenn sich zwei Baugemeinschaften für den gleichen Teilbereich eines Baufeldes interessieren) werden die im Verfahrensdokument dargestellten Kriterien für die Auswahl angewandt.

10. Wie entscheidend ist die Gruppengröße? Wir setzen sehr auf Kontinuität und organisches, stabiles Wachstum. Wird eine Baugemeinschaft mit mehr Mitgliedern bevorzugt (auch prozentual zur beabsichtigten, schlussendlichen Größe der Baugemeinschaft)? (eingegangen am 27.12.2021 per E-Mail)

Es werden alle Bewerbungen von Baugemeinschaften gleichbehandelt. Eine Auswahl/Zuordnung erfolgt erst nach Ende der Interessenbekundungsphase. In einer Konkurrenzsituation (wenn sich zwei Baugemeinschaften für den gleichen Teilbereich eines Baufeldes interessieren) werden die im Verfahrensdokument dargestellten Kriterien für die Auswahl angewendet. Es werden jedoch keine Baugemeinschaften aufgrund der Gruppengröße bevorzugt.

11. Kann sich eine Baugemeinschaft auch nach Abgabe des Formulars zur Interessenbekundung in der Mitgliederanzahl verändern? (eingegangen am 23.11.2021 und 25.01.2022 per Sprechstunde)

Baugemeinschaften haben zum einen die aktuelle Anzahl an Mitgliedern und zum anderen die beabsichtigte Projektgröße im Formular zur Interessenbekundung zu benennen. Die beabsichtigte Projektgröße (Anzahl der Haushalte) kann noch in einem kleinen Rahmen (\pm 2-3 Haushalte) während der Konzeptphase angepasst werden. Es besteht jedoch die Anforderung, dass mindestens 60 % der Baugemeinschaftsmitglieder der beabsichtigten Projektgröße innerhalb der Konzeptphase feststehen müssen. Letztendlich müssen auch Veränderungen der Projektgröße in das Baufeld passen und ggf. mit den anderen dort bauenden Baugemeinschaften abgestimmt werden. Spätestens zum Ende der Konzeptphase muss die endgültige Anzahl der Haushalte feststehen.

12. Bis wann muss die Registrierung der Baugemeinschaften bei der Agentur für Baugemeinschaften erfolgen? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Die Registrierung bei der Agentur für Baugemeinschaften ist ein formaler Schritt, der notwendig ist, um zum Verfahren zugelassen zu werden und gehört dementsprechend zu den Anforderungen im Formular zur Interessenbekundung. Wenn rechtzeitig noch ein Beratungsgespräch mit der Agentur für Baugemeinschaften wahrgenommen werden möchte, dann sollte die Registrierung möglichst frühzeitig erfolgen. Wenn dies nicht der Fall ist, spielt der Zeitpunkt der Registrierung, solange sie vor der Abgabefrist am 31.01.2022 ist, keine Rolle.

13. Ist der Registrierungsbogen ein erstes "Screening", damit die Agentur für Baugemeinschaften weiß, mit wie vielen Parteien sie es zu tun hat, oder werden in diesem Bogen schon Entschlüsse gefällt, wer ein Baugrundstück bekommt? (eingegangen am 20.12.2021 per E-Mail)

Das Formular der Agentur für Baugemeinschaften dient der formalen Registrierung. Mit der Registrierung erhält die Baugemeinschaft dann den Zugang zu Grundstücksauausschreibungen für Baugemeinschaften. Mit Registrierung (und dem Formular) werden noch keine Entschlüsse gefällt, wer ein Baugrundstück bekommt. Dies erfolgt erst mit dem Formular zur Interessensbekundung für die Grundstücke in Wilhelmsburg der IBA Hamburg. Die Registrierung



bei der Agentur für Baugemeinschaften dient auch dazu, die Gruppen in einem Beratungsgespräch kennenzulernen und ihnen wichtige Hinweise zu den Verfahren und zur Förderung zu geben.

14. Wann können Freiraumplaner:innen gewählt werden? (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Sobald alle Akteur:innen eines Baufeldes feststehen, soll pro Baufeld möglichst ein:e Freiraumplaner:in engagiert werden, um eine gemeinsame Gestaltung sicherzustellen.

15. Beginnt die Konzeptphase für die Gruppen erst, wenn das betreffende Baufeld vollständig belegt ist? Und werden, wenn Grundstücke, um dies zu erreichen, auch an Dritte gegeben werden, diese ebenso in die Abstimmungsprozesse einbezogen, wie es bei Baugemeinschaften erfolgt wäre? (eingegangen am 10.11.2021 per E-Mail)

Ja, zur Konzeptphase muss das Baufeld vollständig belegt sein. Sollte sich keine Baugemeinschaft für eventuelle Lücken finden, werden diese an Dritte vergeben, die möglichst eine Affinität zu Baugemeinschaften aufweisen. Der:eidie jeweilig:e Akteur:in muss die Abstimmungsprozesse gemeinsam mit den Baugemeinschaften des Baufeldes durchlaufen.

16. Was passiert, wenn eine Baugemeinschaft in der Konzeptphase bspw. keine Finanzierung etc. bekommt und das Bauvorhaben dementsprechend nicht zustande kommt?

(eingegangen am 29.10.2021 per Informationsveranstaltung)

Das Ziel der Konzeptphase ist es, die Finanzierung und die Anzahl der Mitglieder festzulegen. Wenn es der Baugemeinschaft aus verschiedenen Gründen nicht gelingen sollte eine Finanzierung aufzustellen, wird das Baufeld wieder in das Verfahren eingespeist. Da Abhängigkeiten zu anderen Baugemeinschaften bestehen, ist es im Interesse der anderen Baugemeinschaften, dass der Ausschluss bzw. das Misslingen so früh wie möglich kommuniziert wird.

17. Was passiert, wenn zu einem relativ späten Zeitpunkt noch Baugemeinschaften „wegbrechen“ - wird ein Baufeld im Hochbau immer nur insgesamt genehmigt? Gibt es vertragliche Ausgestaltungen dazu, sprich z. B. aufschiebende Baurechte bezogen auf Baufelder oder angrenzende Gebäude? Im Zweifel hätten „neu“ hinzukommende Baugemeinschaften ja bis zu 24 Monate des Gesamtzeitraums, zumindest anteilig inhaltlich nachzuholen. (eingegangen am 27.12.2021 per E-Mail)

Ja, zur Konzeptphase muss das Baufeld vollständig belegt sein. Wenn Baugemeinschaften wegbrechen sollten, und sich keine Baugemeinschaft für eventuelle Lücken findet, werden diese an Dritte vergeben, die möglichst eine Affinität zu Baugemeinschaften aufweisen. Der/die

jeweilig:e Akteur:in muss die Abstimmungsprozesse gemeinsam mit den Baugemeinschaften des Baufeldes durchlaufen. Soweit keine Abhängigkeiten zu benachbarten Grundstücken bestehen und sonst keine Beeinträchtigungen stattfinden, kann unter Umständen auch eine Teilrealisierung des Baufeldes stattfinden.

18. Ist das Verfahren Ende Januar 2022 abgeschlossen, oder gibt es danach auch weitere Grundstücke oder Baufelder? (eingegangen am 10.11.2021 per E-Mail)

Die Interessenbekundungsphase des ersten Verfahrens ist zu dem Zeitpunkt abgeschlossen, allerdings nicht das gesamte Verfahren. Dieses wird voraussichtlich jährlich wiederholt. Dabei werden Grundstücke, die im ersten Verfahren nicht vergeben wurden, nochmals, sowie weitere Grundstücke für Baugemeinschaften erstmals (z. B. im Spreehafenviertel), angeboten.

19. Ab wann dürfen wir frühestens bauen? (eingegangen am 29.10.2021 per Informationsveranstaltung)

Nach aktuellem Stand werden Sie ab 2025 mit der Hochbaureife der ersten Grundstücke mit dem Bau beginnen können. Wann welches Grundstück voraussichtlich hochbaureif sein wird, können Sie dem jeweiligen Grundstücksblatt im Verfahrensdokument entnehmen. Wann Sie frühestens bauen können, ist unter anderem davon abhängig, wann die Wilhelmsburger Quartiere das Baurecht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der sogenannten Vorweggenehmigungsreife (ab diesem Zeitpunkt können Bauanträge eingereicht werden) erhalten, dementsprechend handelt es sich noch um prognostizierte Daten. Die Dauer der einzelnen Phasen, die wir für die Baugemeinschaften vorgesehen haben, sind Maximalangaben. Wenn Sie die Phasen früher abschließen sollten, sind die o. g. Verfahrensschritte abzuwarten und Sie können vor. nicht früher anfangen zu bauen.

20. Was ist mit „Wohn-Geschossfläche“, „Nicht-Wohn-Geschossfläche“ und „Gesamtgeschossfläche“ gemeint? Bezieht sich die „Nicht-Wohn-Geschossfläche“ auch auf die Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser)? (eingegangen am 11.01.2022 per E-Mail)

Mit Nicht-Wohn-Geschossflächen sind alle Flächen der Gewerbenutzung, oder der Flächen kultureller & sozialer Nutzung gemeint. Falls Sie Nicht-Wohnnutzungen mitgeplant haben, sollen diese addiert und in der "Geplanten Nicht-Wohn-Geschossfläche insgesamt" zusammengefasst werden. Der Rest, auch öffentliche Flure und Treppenhäuser, wird zur „Wohn-Geschossfläche“ gezählt. Die "geplante Gesamtfläche" soll die Summe abbilden, welche aus der Nicht-Wohn-Geschossfläche und der Wohn-Geschossfläche entsteht. Falls Sie nicht einschätzen können, wieviel Fläche für die Verkehrsfläche (Flure, Treppenhäuser etc.) berechnet werden sollen, geben Sie die reine Wohnfläche ohne die Verkehrsflächen an. Bitte geben Sie lediglich im Formular als Randnotiz an, ob Ihre Werte inklusive oder exklusive der Verkehrsfläche sind.



21. **Wie läuft die Abstimmung mit anderen Baugemeinschaften auf dem Baufeld?** (eingegangen am 25.01.2022 per Sprechstunde)

Zunächst läuft die Abstimmung und das Zusammensetzen der Baufelder über die IBA Hamburg. Ziel ist es, die Baufelder vollständig mit Baugemeinschaften zu füllen, sodass Sie zum Ende der Interessenbekundungsphase erfahren, wer Ihre Nachbar:innen sind.

In diesem Zusammenhang ist eine Kommunikation zwischen den Baugemeinschaften erforderlich, sodass Gemeinsamkeiten und Synergien entstehen können. Dabei bleibt die IBA Hamburg als Ansprechpartnerin bestehen.

Finanzierung, Förderung und Kosten

1. **Was genau ist mit Eigenkapital im Interessenbekundungsbogen gemeint? Meint das die Kreditwürdigkeit?** (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

Inwiefern soll die aktuelle finanzielle Situation im Interessenbekundungsformular angegeben werden? (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Die Kreditwürdigkeit bezieht sich ausschließlich auf den Kredit. Jedoch wird für einen Kredit, bzw. um generell ein Bauvorhaben umzusetzen, ein gewisses Eigenkapital benötigt. Wir wollen darauf aufmerksam machen, dass das Bauen Geld kostet und dafür ein Eigenkapital (etwa 10-20 % der Gesamtkosten) benötigt wird. Dieses wird auch bereits in der Konzeptphase benötigt, da bspw. das Reservierungsentgelt zu entrichten ist, erste Planungen angestoßen werden und Leistungen der Baubetreuer:innen und Architekt:innen zu zahlen sind. Für die Angabe im Formular zur Interessenbekundung soll das aktuell vorhandene Eigenkapital der Mitglieder insgesamt (zum Zeitpunkt der Interessenbekundung) benannt werden.

2. **Kann man auch das Miethäusersyndikat als Eigenkapital angeben? (Bzw. was ist das Miethäusersyndikat?)** (eingegangen am 29.10.2021 per Informationsveranstaltung)

Das Miethäusersyndikat ist ein Konstrukt aus verschiedenen GmbHs, das zum Ziel hat, Wohnraum über lange Zeit dem freien Wirtschaftskreislauf zu entziehen und günstige Mieten zu sichern. Die Ursprungszelle des Miethäusersyndikats sitzt in Freiburg. Mittlerweile gibt es sehr viele Projekte des Miethäusersyndikats, die über ganz Deutschland verteilt sind. Die einzelnen Projekte nutzen das Miethäusersyndikat als Plattform zur Wissensvermittlung und verpflichten sich freiwillig, ihre Häuser nicht mehr dem freien Markt zu überlassen oder ins Eigentum umzuwandeln. Es gibt eine „Mutter-GmbH“, die in den einzelnen Hausprojekten ein Veto-Recht behält, sodass die Hausprojekte und deren Wohnungen gesichert sind und langfristig bestehen können. Eine Umwandlung zu Einzeleigentum wäre damit z. B. ausgeschlossen. Die einzelnen Hausprojekte müssen sich jedoch selbst finanzieren. Um ihren Eigenkapitalanteil aufzustocken,

nehmen die jeweiligen Hausprojektmitglieder Direktkredite aus ihrem Umfeld auf (Verwandtschaft, Förderer und Unterstützer:innen), die sie für den selbst zu finanzierenden Anteil des Bauprojektes benötigen. Von Seiten der Hamburgischen Investitions- und Förderbank sind Direktkredite als anteiliger Eigenkapitalersatz unter bestimmten Bedingungen zulässig. Hierüber kann bei Interesse die Agentur für Baugemeinschaften informieren. Für die Angabe im Formular zur Interessenbekundung soll lediglich das aktuell vorhandene Eigenkapital der Mitglieder insgesamt (zum Zeitpunkt der Interessenbekundung) benannt werden. Im Konzept der Baugemeinschaft kann darauf hingewiesen werden, dass das Hinzuziehen von Direktkrediten geplant ist. Weitere Informationen zum Thema Finanzierung durch das Mietshäusersyndikat finden Sie unter: www.syndikat.org/de/finanzierung/

3. **Bestandsgenossenschaften tun sich aktuell schwer sich an den Konzepten zu beteiligen (auch aufgrund des Erbbaurechts). Gibt es bereits Ideen oder Ansätze neue Dachgenossenschaften zu bilden und ein größeres Konzept zu entwickeln?** (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Nach unserer Kenntnis haben viele der großen Genossenschaften aktuell wenig Kapazitäten für Projekte. Grundsätzlich besteht zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren die Möglichkeit, dass sich z. B. mehrere Kleingenossenschaften innerhalb eines Baufeldes zu einer Dachorganisation zusammenschließen. Die Konzeptphase soll unter anderem der Entwicklung dieser übergeordneten Strukturen dienen.

4. **Könnten Sie beispielhaft aufzeigen wie viele Kosten auf eine:n Mitstreiter:in in einer frei-finanzierten Baugemeinschaft (für eine 80qm Wohnung) zukommen?** (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

Das lässt sich nicht pauschal beantworten, da weitere Faktoren und Rahmenbedingungen (Lage, Baumaterialien, Energiestandard, Tiefgarage etc.) die Kosten beeinflussen. Die durchschnittlichen Baukosten gemäß Baukostengutachten 2021 betragen etwa 3.300 € pro m² Wohnfläche zuzüglich des Grundstücks (die Grundstückspreise können Sie den Grundstücksblättern im Verfahrensdokument entnehmen). An diesen Angaben kann man sich orientieren und hieraus werden dann auch die für die Finanzierung benötigten Kredite und das Eigenkapital abgeleitet. Als Baugemeinschaft und Privatperson sollten Sie das bspw. mit Ihrem:r Baubetreuer:in nochmals individuell besprechen.

5. **Welche Kosten fallen konkret in den ersten drei Jahren an?** (eingegangen am 25.01.2022 per Sprechstunde)

Diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten. Sie sollten jedoch mit Kosten für Baubetreuer:innen, Architekt:innen sowie Planer:innen (bspw. Landschaftsplaner:innen) rechnen.

Die konkreten Kosten hängen von der Dimension des Projektes ab.

6. **Um die Gesamtkosten des Projektes besser abschätzen zu können wollten wir bzgl. des Grundstückspreises verstehen, ob die Erschließungskosten im Grundstückspreis bereits enthalten sind und wie sich die Anzahl der gebauten Geschosse auf den Grundstückspreis auswirkt. Sprich inwiefern die 520 EUR/m² Grundstücksfläche (bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,0) gelten, wenn man mehrere Stockwerke hoch baut. Können Sie hierzu weitere Angaben machen?** (eingegangen am 23.11.2021 per E-Mail)

Der endgültige Grundstückspreis wird über ein Verkehrswertgutachten ermittelt. Zusätzlich sind die im Verfahrensdokument dargestellten Gebühren/ Entgelte zu entrichten. In die Verkehrsermittlung fließt i. d. R. der Bodenrichtwert ein und es wird die Ausnutzbarkeit eines jeden Grundstückes geprüft. Zudem wird überprüft, ob grundstücks- und ggf. projektspezifische Eigenheiten den Verkehrswert beeinflussen. Hierzu sollten Sie mit Ihrem:r Baubetreuer:in sprechen. Darüber hinaus möchten wir Sie auf die folgende Seite verweisen, um diese und alternative Szenarien zu berechnen:

www.hamburg.de/contentblob/15017050/ceaf63368bf9ef5293ddc3d36001b5f7/data/d-brw-erlaeuterungen-2020.pdf.

7. **Gilt die Verteilung der 35 % des sozial geförderten Wohnungsbaus für jedes Quartier oder wie wird das verteilt?** (eingegangen am 29.10.2021 per Informationsveranstaltung und am 25.01.2022 per Sprechstunde)

Die 35 % geförderter Wohnungsbau sind die Ausgangsbasis für die gesamte Quartiersentwicklung. Die Zahlen beziehen sich nicht auf einzelne Baufelder und sind auch für Baugemeinschaften nicht projektbezogen einzuhalten. Wir achten darauf, dass sich der geförderte Wohnungsbau im gesamten Quartier verteilt und die Zielvorgaben insgesamt eingehalten werden.

8. **Wie erfolgt die Finanzierung der Baugemeinschaften? Müssen die Baugemeinschaften für Stellplätze, die sie in den Quartiersgaragen "nachweisen" einen Finanzierungsbeitrag leisten oder erfolgt die Errichtung über die FHH und die Finanzierung über die Stellplatzvermietung?** (eingegangen am 10.11.2021 per E-Mail)

Die Baugemeinschaften müssen für Stellplätze, die Sie in Anspruch nehmen wollen, einen noch zu definierenden Finanzierungsbeitrag leisten. Die Mobility Hubs und Quartiersgaragen werden durch Investor:innen errichtet. Das Betreibermodell, die formelle Absicherung der Stellplätze sowie die Betriebskosten sind im weiteren Projektverlauf zu klären.

9. Ist es möglich die Eigentumsform innerhalb des Verfahrens zu wechseln? (eingegangen am 23.11.2021 und 21.12.2021 per Sprechstunde)

Nein, grundsätzlich ist es nicht möglich die Eigentumsform der Baugemeinschaft innerhalb des Verfahrens zu wechseln. Allerdings gilt eine Ausnahme für den Fall, dass von einem Mietshäusersyndikat zu einer eingetragenen Genossenschaft als Kleingenossenschaft gewechselt werden möchte. In diesem Fall ist es ausnahmsweise möglich, die Eigentumsform innerhalb des Verfahrens zu ändern.

10. Wie wahrscheinlich ist es, dass die Stadt nach 99 Jahren sagt, sie wollen das Erbbaurecht einfordern? Und können Sie das Grundstück dann zum regulären Marktpreis erwerben? Oder zahlen sie nur 2/3 des regulären Marktpreises? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Die aktuellen Regelungen zum Erbbaurecht können Sie auf der Website sowie in der Broschüre des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) nachlesen.

Website: <https://immobilien-lig.hamburg.de/erbbaurecht/>

Broschüre: <https://immobilien-lig.hamburg.de/contentblob/14901132/7f7a600c26723a189d8aea5970a4e7f8/data/download-erbbaurechtsbroschuere.pdf>

Abweichend von den Angaben in der Broschüre wird die IBA Hamburg die Laufzeit der Erbbaurechte auf 99 Jahre festlegen. Die Regelung, die bereits für aktuelle Verträge gilt, besagt, dass die FHH in dem Fall, dass sie das Grundstück nach Ablauf des Erbbaurechtes zurücknimmt, für das Gebäude ein unabhängiges Verkehrswertgutachten erstellen und diesen Preis zu 100 % an den/die Erbbaurechtsnehmer:in zahlen muss. Üblicherweise wird vertraglich geregelt, dass der/die Erbbaurechtsnehmer:in eine gewisse Zeit, bevor das Erbbaurecht ausläuft, mit der Stadt in Verhandlung darüber treten kann, ob das Grundstück von ihm:ihr erworben, der Erbbaurechtsvertrag verlängert wird oder ob die Stadt das Grundstück selbst benötigt und der Vertrag damit ausläuft.

11. Gibt es Informationen über die Höhe der jährlichen Belastung durch das Erbbaurecht? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Aktuell beträgt der jährliche Erbbauzins 1,5 % vom gutachterlich ermittelten Grundstückswert. Der abschließende Grundstückswert wird über ein Verkehrswertgutachten zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren berechnet. Informationen zur Berechnung und möglichen Anpassungen finden Sie ebenfalls in der Broschüre des LIG.

12. Zu welchem Zeitpunkt werden Einkommensgrenzen eingefordert? Was passiert, wenn sich diese innerhalb der Baugemeinschaft ändern? (eingegangen am 21.12.2021 per



Sprechstunde)

Bei Projekten, die eine Förderung nach der Förderrichtlinie Baugemeinschaften in Anspruch nehmen, findet die Überprüfung der Einkommen und die Einordnung in Fallgruppen kurz vor dem Einzug durch die Agentur für Baugemeinschaften statt. Den offiziellen Nachweis über Ihr Einkommen sollten Sie frühestens in der Anhandgabephase, aber rechtzeitig vor dem Einzug beantragen. Den Nachweis können Sie entweder über die IFB Hamburg erhalten oder Sie beantragen einen Wohnberechtigungsschein im Bezirksamt. Anhand der Angaben werden Sie dann in die Fallgruppen eingestuft und unterziehen sich anschließend alle fünf Jahre einer Einkommensprüfung durch die IFB Hamburg. Die Miete und der Aufwendungszuschuss (AWZ) werden dementsprechend in einem fünfjährigen Rhythmus angepasst.

Um frühzeitig eine Einschätzung zu bekommen, in welche Fallgruppe Sie sich einordnen, können Sie zunächst den Einkommensrechner der IFB Hamburg benutzen:

<https://www.ifbhh.de/serviceIncome>

Mehr Informationen zur Förderung bekommen Sie hier:

<https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/finanzierung-foerderung/>

13. Kann eine Genossenschaft auch Wohnungen für Personen mit Wohnberechtigungsschein verbieten? *(eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)*

Sofern eine Genossenschaft eine Förderung für ihr Projekt in Anspruch nimmt, werden alle Mitglieder in Einkommensgruppen eingestuft (Ausnahmen: teilgeförderte Modelle). Dafür sind Einkommensnachweise bei der IFB Hamburg oder Wohnberechtigungsscheine beim Bezirksamt von allen Mitgliedern einzuholen (vgl. vorherige Frage). Außerdem können sogenannte WA-geförderte Wohnungen mit angeboten werden. Damit sind Wohnungen für Personen mit Dringlichkeitsschein gemeint, die eine besondere Förderung benötigen. Im Interessenbekundungsbogen finden Sie eine Spalte für WA-Wohnungen in der Sie Informationen dazu zusätzlich eintragen können.

14. Wir würden unsere Baugemeinschaften gern in Form einer WEG realisieren. Wir sind eine Gemeinschaft, die überwiegend aus jungen Familien oder Paaren in Familienplanung besteht. Wir verfolgen natürlich das Ziel, für uns selber zu planen, zu bauen und gemeinsam in Wilhelmsburg zu leben. Aber natürlich können sich bis 2026/2027 und darüber hinaus Veränderungen in der individuellen Lebensplanung ergeben, so dass man ggf. gezwungen sein könnte die Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten. Wird das dann ohne weiteres möglich sein oder ist die Vergabe des Grundstücks an bestimmte Kriterien gebunden, die der individuellen Verfügung über die Wohnung entgegenstehen könnte? *(eingegangen am 04.01.2022 per E-Mail)*

Wir vergeben die Erbbaurechtsverträge nur an Selbstnutzer:innen bzw. Genossenschaften oder



genossenschaftsähnliche Eigentumsformen, die einen langfristigen Besitz verfolgen. Baugemeinschaften schaffen nach Auffassung der Stadt Hamburg Wohnraum zur Selbstnutzung und nicht zum Verkauf oder zur Vermietung an Dritte. Über die Erbbaurechtsverträge werden sowohl die Selbstnutzung als auch Regelungen für solche Fälle getroffen, in denen sich Veränderungen in der individuellen Lebensplanung ergeben.

Gestaltung/Gestaltungsleitfaden

1. Ist der Gestaltungsleitfaden online abrufbar? (eingegangen am 29.10.2021 per Informationsveranstaltung)

Ja, der Gestaltungsleitfaden sowie weitere Dokumente für Baugemeinschaften sind in einem Downloadpaket auf unserer Webseite ([Zusammen Zuhause in Wilhelmsburg | IBA Hamburg \(iba-hamburg.de\)](https://www.iba-hamburg.de)) abrufbar.

2. Bezieht sich der Gestaltungsleitfaden auf die einzelnen Grundstücke oder auf das gesamte Gebiet? (eingegangen am 29.10.2021 per Informationsveranstaltung)

Der Gestaltungsleitfaden wurde dafür entwickelt, detaillierte Aussagen zu den einzelnen Baufeldern bezüglich Formen, Farben und Materialien zu treffen. Dementsprechend sollte er eine wesentliche Rolle im Zusammenhang mit der Auswahl Ihres Baufeldes spielen. Falls eine Vorgabe aus dem Gestaltungsleitfaden nicht Ihren Vorstellungen entspricht, sollten Sie dieses Baufeld nicht wählen. Es besteht jedoch eine Öffnungsklausel für innovative Bauvorhaben (bspw. Vollständig aus Holz). In diesen Fällen werden wir die Abweichung des Gestaltungsleitfadens individuell prüfen.

3. Thema Qualitätssicherung: werden im Dokument genannte Punkte noch stärker definiert, z. B. Anforderungen Bemusterung, etc.? Erscheint noch recht pauschal? (eingegangen am 27.12.2021 per E-Mail)

Die Qualitätssicherung orientiert sich unter anderem an den Anforderungen des Gestaltungsleitfadens und Funktionsplanes sowie den anderen Zielsetzungen der Quartiersentwicklung, welche den Baugemeinschaften zur Verfügung stehen und umgesetzt werden müssen.

4. Die Vorgaben zu den Fassadenausprägungen, Balkongrößen, Dachnutzungen. etc. sind im Gestaltungsleitfaden bereits sehr detailliert festgeschrieben. Inwiefern sind Abweichungen z. B. durch einen umlaufenden Balkon, doch ggf. möglich? (eingegangen am 23.11.2021 per E-Mail) **Gestaltung: Sind Abweichungsmöglichkeiten von festgelegten**

Gestaltungsmerkmalen, z. B. separate Zugangsmöglichkeiten im EG, gegeben? (eingegangen am 27.12.2021 per E-Mail)

Grundsätzlich sollen die Vorgaben des Gestaltungsleitfadens auch in der Form umgesetzt werden. Ein umlaufender Balkon über die ganze Fassade ist bspw. nicht möglich. In bestimmten Lagen können jedoch bis zu 50 % der Fassadenfläche des Geschosses mit Balkonen ausgebildet werden.

5. Wäre eine Dachnutzung auf geneigten Dächern möglich? (eingegangen am 25.01.2022 per Sprechstunde)

Nein, bei geneigten Dächern ist keine Dachnutzung oder Begrünung des Daches möglich.

6. Ist es grundsätzlich möglich, dass alle Wohneinheiten einen Balkon oder eine Loggia haben? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Grundsätzlich ist das möglich, jedoch kommt es auf die detaillierten Beschreibungen im Gestaltungsleitfaden an, wonach entschieden wird, wo welche Gebäudetypologien oder Fassaden möglich sind.

7. Fassadenbegrünung: sind hier auch „innovative“ Ideen (z. B. international schon realisiert) denkbar? (eingegangen am 27.12.2021 per E-Mail)

Auch bei der Fassadenbegrünung soll sich grundsätzlich an den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens orientiert werden. Es besteht jedoch eine Öffnungsklausel für innovative Bauvorhaben (bspw. vollständig aus Holz oder besondere Fassadenbegrünung), zu finden auf Seite 90 des Gestaltungsleitfadens. In diesen Fällen werden wir die Abweichung individuell prüfen.

8. Ist die Errichtung von Co-Working Flächen möglich? Und können auch quartiersübergreifende Konzepte zum Co-Working in reinen wohnausgewiesenen Baufeldern untergebracht werden? (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Ja, die Errichtung von Co-Working Flächen ist konzeptabhängig möglich. Die Co-Working Flächen müssen baugemeinschaftsintern nutzbar und der Wohnnutzung untergeordnet sein. Wir haben ebenfalls quartiersübergreifend ausgewiesene Gewerbeflächen, in denen ebenfalls Co-Working Flächen hergestellt werden sollen.

9. Frage zu 8.: Können die quartiersübergreifend ausgewiesenen Gewerbeflächen außerhalb von Baugemeinschaftsbaufeldern auch von Baugemeinschaften angemietet werden? Oder werden diese ausschließlich an große Investoren vergeben? (eingegangen am 25.01.2022 per Sprechstunde)

Die Antwort der vorherigen Frage bezieht sich insbesondere auf das Quartierssporthaus im Wilhelmsburger Rathausviertel. Dieses wird aktuell mit verschiedenen Arten von Gewerbe geplant, inklusive eines quartiersübergreifenden Co-Working-Spaces. Für das Quartierssporthaus gab es einen Wettbewerb mit einem Hamburger Investor. Es wird eine klassische Co-Working Fläche geplant und zum Anmieten angeboten ohne dabei insbesondere auf Baugemeinschaften einzugehen. In den Gewerbeflächen der eigenen Gebäude der Baugemeinschaften wäre eine eigene und kleinteiligere Co-Working-Fläche denkbar. Sollte diese nur baugemeinschaftsintern sein, kann sie ebenfalls untergeordnet in Wohnhäusern untergebracht werden.

- 10. Im Elbinselquartier auf Baufeld 12 im Haus a und b gibt es laut Gestaltungsleitfaden eine separat aufgeführte Wohneinheit. Wieso wird diese separat aufgeführt? Hat diese einen separaten Eingang? Handelt es sich um eine EG-Wohnung oder Loftwohnung?**
(eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Die separat aufgeführten Wohnungen stellen jeweils die Gebäudeteile dar, welche sich entweder durch die Geschossigkeit unterscheiden oder Teil einer Eckbebauung sind. Im Fall vom Baufeld 12 im Elbinselquartier wird der zweigeschossige Teil im Haus a im Factsheet separat in der zweiten Zeile angegeben. Die Eingänge sollen keine separaten Eingänge darstellen, sondern dienen der groben Orientierung von welcher Seite das Haus erschlossen werden soll. Die endgültige Positionierung der Hauseingänge ist flexibel und konzeptabhängig.

Gebäude/Gebäudetypologien

- 1. Ist eine Baugemeinschaft aus verschiedenen Gebäudetypologien möglich?** (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Eine Baugemeinschaft kann ihr Vorhaben grundsätzlich auch mit verschiedenen Gebäudetypologien errichten, z. B. durch eine Kombination von Geschosswohnungsbau und Stadthäusern. Allerdings ist eine Baugemeinschaft, die nur aus Stadthäusern besteht, nur unter der Einhaltung der Mindestgrößen von 10 Wohneinheiten und maximal 2 Wohneinheiten je Stadthaus möglich. Entsprechend wäre eine Baugemeinschaft, die nur aus Stadthäusern besteht, nicht auf allen Baufeldern möglich.

- 2. Was dürfen wir unter (Duplex-)Stadthäusern verstehen?** (eingegangen am 29.10.2021 per Informationsveranstaltung)

Stadthäuser kann man auch in „Reihenhäuser“ übersetzen. Wir haben den Begriff Stadthäuser verwendet, damit man damit nicht direkt eine klassische Reihenhausstruktur assoziiert. Die Stadthäuser sind immer in einen Geschosswohnungsbau-Block eingebettet und erfüllen dadurch nicht die gängigen Vorstellungen einer Reihenhausssiedlung. Duplexreihenhäuser bestehen aus

einer Wohneinheit im Erdgeschoss mit Garten und einer Wohneinheit im Obergeschoss mit Dachterrasse.

3. **Sind die Stadthäuser in der Breite variabel?** (eingegangen am 25.01.2022 per Sprechstunde)

Die aktuelle Breite der Stadthäuser spiegelt die städtebauliche Idee dieser Typologie wider. Dementsprechend sollte in Anbetracht dessen und des Umstandes, dass nicht außerordentlich viele Stadthäuser geplant sind, die Anzahl der Wohneinheiten möglichst bestehen bleiben und nicht weniger werden. Um dennoch flexibel zu bleiben, könnte man innerhalb der Baugemeinschaft die Breiten anpassen, um die Wunschgröße zu erhalten. Die städtebauliche Grundidee muss jedoch erhalten bleiben.

4. **Ist die Anzahl der WE (Wohneinheiten) in den Stadthäusern/Geschosswohnungsbauten variabel?** (eingegangen am 23.11.2021 und 25.01.2022 per Sprechstunde)

In den Factsheets sind teilweise sehr klare Vorgaben (z. B. bezüglich Wohnungsgrößen etc.), inwiefern und in welchem Umfang sind da Abweichungen möglich? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Bei der Bemessung der potenziellen Wohneinheiten wurde in den Stadthäusern und Geschosswohnungsbauten im gesamten Quartier von einer pauschalen Bruttogrundfläche von 100 m² je Wohnung ausgegangen. Die Größen der Wohneinheiten sind jedoch konzeptabhängig, daher ist die letztendliche Anzahl der Wohneinheiten variabel. Bei Stadthäusern gilt i. d. R. eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten je Haus.

5. **Es gibt Wohneinheiten < 10 Parteien. U. a. die Reihenhäuser sind für 1 oder 2 Parteien und dann stehen je nach Baufeld unterschiedlich viele von diesen Einheiten nebeneinander.**

Wie ist hier die Abgrenzung gedacht? Sollten alle Reihenhäuser von einer Baugemeinschaft bewohnt werden oder ist das flexibel? Und sehen wir das richtig, dass hier dann auch Baugemeinschaften möglich sind, die weniger als 10 Parteien umfassen? (eingegangen am 23.11.2021 per E-Mail)

Die Abgrenzung der Baufelder ist flexibel und konzeptabhängig, dementsprechend kann die Frage nicht pauschal beantwortet werden. Allerdings ist es nicht möglich eine Baugemeinschaft aus weniger als 10 Wohneinheiten zu bilden.

6. **Wird der Bau von Stadthäusern in den beiden Quartieren auch an Investor:innen vergeben?** (eingegangen am 11.11.2021 per E-Mail)

Ja, in den Wilhelmsburger Quartieren werden außerhalb der Baufelder für Baugemeinschaften auch Stadthäuser an Investor:innen vergeben.

7. **Können Keller hergestellt werden?** (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)
Grundsätzlich sind Keller möglich. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels muss das Untergeschoss voraussichtlich als sogenannte Weiße Wanne erstellt werden.
8. **Was soll bei einer Clusterwohnung als Wohneinheit angegeben werden?** (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)
Eine Clusterwohnung wird baurechtlich als eine Wohneinheit gezählt. Durch einen Hinweis im Formular können Sie das Clustermodell weiter ausführen und bspw. die geplante Anzahl der Haushalte der Clusterwohnung angeben.
9. **Würde die Vermietung von Clusterwohnungen an Senior:innen außerhalb der Baugemeinschaft (Voraussetzung: Mitglieder der Baugemeinschaft sind Eigentümer:innen, die an Senior:innen vermieten) dem Selbstverwendungsgebot für Baugemeinschaften widersprechen?** (eingegangen am 25.01.2022 per Sprechstunde)
Grundsätzlich widerspricht die klassische Vermietung von Wohnraum dem Selbstverwendungsgebot für Baugemeinschaften. Jedoch könnte so ein Modell in einem generationsübergreifenden Bauprojekt mit eigenem Lebenszyklusmodell für die Baugemeinschaft durchaus sinnvoll sein, solange die Wohnungen für eigene Mitglieder gedacht sind.
- 10.
11. **Sind die angegebenen Grundstücksgrenzen verpflichtend und einzuhalten? Sind die Geschossflächen final oder besteht hier noch Flexibilität?** (eingegangen am 23.11.2021 und 25.01.2022 per Sprechstunde)
Die Grundstücksgrenzen dienen nur einer groben Orientierung und müssen nicht eingehalten werden. Die tatsächlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Baufelder werden im Laufe des Verfahrens neu und gemäß den jeweiligen Konzepten der Baugemeinschaftsprojekte definiert. Eine geringfügige Abweichung der vorgegebenen Geschossflächen ist, z. B. durch eine Änderung der Gebäudetiefe, möglich.

Infrastruktur

1. **Wo werden die Stellplätze untergebracht?** (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)
In den Wilhelmsburger Quartieren sind keine klassischen Stellplätze auf den einzelnen Baufeldern geplant. Für private Stellplätze sind die Mobility Hubs oder Tiefgaragen, und für das

Gewerbe bestimmte Anlieferungszone, geplant.

2. Können Behindertenstellplätze auch auf der Straße am Gebäude entstehen? Oder sind diese nur in Tiefgaragen möglich? (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Es sind Behindertenstellplätze in der unmittelbaren, öffentlichen Straße am Gebäude geplant. Wenn sich Bedarf abzeichnet, wird der Baugemeinschaft empfohlen, Gebäudeteile mit einer direkten Anbindung zu Straßen zu wählen. Nicht alle Gebäudeteile sind gleich gut für mobilitätseingeschränkte Personen erreichbar.

3. Wie können Fahrradstellplätze hergestellt werden? Sind Rampen möglich? (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Wünschenswert wäre eine Unterbringung von Fahrradstellplätzen innerhalb des Gebäudes. Sollte jedoch eine Unterbringung dieser im Erdgeschoss oder Untergeschoss nicht möglich sein, ist die Herstellung von Rampen oder großen Aufzügen, die auch den Transport von Lastenfahrrädern ermöglichen, eine denkbare Lösung. Alternativ könnten Fahrradstellplätze auch in begrenztem Umfang im Innenhof verortet werden

4. Wo könnte der Müll verortet werden? (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Die IBA Hamburg prüft momentan die Errichtung eines flächendeckenden Unterflursystems für den Privatgebrauch.

5. In den neuen Wilhelmsburger Quartieren soll zukünftig das Nahwärmenetz genutzt werden – Besteht auch eine Anschlusspflicht für Strom? Kann auch per Photovoltaik Strom produziert werden? (eingegangen am 23.11.2021 per Sprechstunde)

Der Stromanbieter kann von Ihnen frei gewählt werden. Im Einvernehmen mit dem Gestaltungsleitfaden können auch Photovoltaik-Anlagen hergestellt werden.

6. Inwieweit wird sich der Rückbau der Köhlbrandbrücke auf die Quartiersentwicklung von Wilhelmsburg an sich und den neuen Quartieren auswirken? (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

Da die Köhlbrandbrücke nicht einfach nur zurückgebaut, sondern durch einen Tunnel ersetzt wird, gehen wir davon aus, dass dies zu keinen negativen Auswirkungen hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung der Elbinsel Wilhelmsburg führen wird. Natürlich kann es während der Umbaumaßnahmen – wie bei allen Verkehrsbauprojekten – zu teilweisen Einschränkungen der Verkehrsinfrastruktur kommen.



- 7. Gibt es bereits Updates zum Mobilitätskonzept? Sollen oder können wir da mitarbeiten? Sollen wir Kontakt zu Mobilitätsunternehmen aufnehmen?** (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Die IBA Hamburg ist aktuell dabei das Mobilitätskonzept auszuarbeiten, bisher gibt es dazu nur ein Rahmenpapier, welches im Unterlagenpaket zum Interessenbekundungsverfahren enthaist. Weitere Inhalte werden zur Konzeptphase zur Verfügung gestellt.

- 8. Besteht die Möglichkeit durch eine Anlegestelle mit dem Kanu leichter ins Wasser zu kommen?** (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Wir haben an diversen Stellen Anlegestellen und Wasserzugänge in den drei Quartieren geplant. Im Wilhelmsburger Rathausviertel bspw. auf Höhe der Baufelder 1 und 3, sodass man immer die Möglichkeit hat mit dem SUP oder Kanu ins Wasser zu kommen. Diese Anlegestellen gehören der Stadt und sind öffentlich zugänglich.

Architektenpool

- 1. Gibt es einen Architektenpool, aus dem man wählen darf?** (eingegangen am 29.10.2021 per Informationsveranstaltung)

Ja, es wird ein Architektenpool mit einer angemessenen Anzahl an Architekturbüros zu Beginn der Konzeptphase zur Verfügung gestellt. Dieser Architektenpool soll die übliche Vorgehensweise der Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragung ersetzen, um Zeit und Geld einzusparen. Sollte Sie als Baugemeinschaft dennoch kein Büro ansprechen, kann alternativ ein Wettbewerb durchgeführt werden. Der Architektenpool wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung/einem Bewerbungsverfahren, welches voraussichtlich Ende dieses Jahres beginnt, von einer Fachjury ausgewählt.

- 2. Steht der Architektenpool bereits fest, zumindest vorläufig?** (eingegangen am 5.11.2021 per E-Mail)

Es steht momentan noch kein Architektenpool zur Verfügung. Wir werden den Pool zu Beginn der Konzeptphase veröffentlichen, um allen Interessent:innen die gleichen Voraussetzungen zu bieten.

- 3. Für welche Baufelder ist ein Architektenwettbewerb gedacht? Gilt in diesen der Gestaltungsleitfaden?** (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Die Baugemeinschaften sollen sich eine:n Architekt:in aus dem Architektenpool aussuchen. Für den Fall, dass den Baugemeinschaften keine:r der dort aufgeführten zuspricht, könnte dann



alternativ ein Wettbewerb durchgeführt werden.

4. Was ist mit Auswahl und Abstimmung Büros gemeint? Das soll doch über einen Pool (nur für die Architekturbüros?) laufen? Und was ist mit der Begrenzung der LP 5 gemeint? (eingegangen am 27.12.2021 per E-Mail)

Die Auswahl und Abstimmung der Büros für den Architektenpool findet im Rahmen des Verfahrens zur Bildung des Architektenpools statt. Dabei wählt eine ausgewählte Fachjury geeignete Architekturbüros aus, welche im Anschluss den Baugemeinschaften zur Auswahl zur Verfügung gestellt werden. Das ausgewählte Architekturbüro soll mindestens für die Leistungsphasen 1-4 und Teile von 5 (Leitdetails) von den Baugemeinschaften beauftragt werden, um den Entwurfsprozess abzudecken und die Kerngedanken/Qualitäten durch Leitdetails sicher zu stellen. Weitere Leistungsphasen können optional durch die Baugemeinschaften abgerufen werden.

Hochwasserschutz

1. Besteht eine zukünftige Planung für den Hochwasserschutz für die drei Quartiere? Also z. B. Schwammstadt, Überschwemmungsflächen, aber auch Ansprüche an die Planung der Gebäude selbst? (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

In allen Quartieren ist ein System der oberflächennahen Entwässerung vorgesehen, mit Mulden, Gräben und Wettern als Regenwasserrückhaltesysteme. Darüber hinaus sind auf allen Dächern Dachbegrünungen, die auch eine Regenrückhaltefunktion übernehmen sowie ein Hochwasserschutz durch eine Deicherhöhung vorgesehen. Ziel dieser Maßnahmen ist einerseits eine Entlastung der technischen Regenwasserinfrastrukturen und andererseits positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

2. Im Geodatenportal findet man bei Starkregenereignissen im Baufeld 03 im Wilhelmsburger Rathausviertel eine riesige Senkentiefe, ist das schlimm oder nivelliert sich das beim Bau? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Die Höhen des Geodatenportals beziehen sich dabei auf Bestandsgrundlagen, jedoch entstehen in unserer Planung neue Wettern und somit auch eine neue Situation. Die einzelnen Baufelder werden entsprechend geplant und fachgerecht entwässert. Bezüglich der Grundstücksentwässerung müssen Sie sich keine Sorgen machen, da der Wasserstand entsprechend reguliert wird.

3. Wie positioniert sich Hamburg bezüglich einer möglichen Sturmflut? Haben Sie Informationen dazu ob Baufelder erhöht werden sollen? (eingegangen am 21.12.2021 per



Sprechstunde)

Wilhelmsburg und die Elbinsel liegen topografisch niedrig. Sie sind und bleiben jedoch eingedeicht, außerdem erhöht die Stadt Hamburg zurzeit die Deiche. Dementsprechend ist der Wasserstand reguliert und wir planen mit dem aktuellen Stand. Eine Geländemodellierung der Quartiere wird ebenso durchgeführt und passt sich der Bestandsbebauung an.

Bebauungsplan und planerische Vorgaben

1. **Wurden im Rahmen des B-Plan Verfahrens definiert, wo urbane Gebiete entstehen?**

Insbesondere am Jaffe-David-Kanal? (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

Die Bebauungspläne der Wilhelmsburger Quartiere befinden sich derzeit noch in der Bearbeitung durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte. In den über unsere Website zur Verfügung gestellten Unterlagen befinden sich die derzeitigen Entwurfsstände der Bebauungspläne, in denen Teile am Jaffe-Davids-Kanal als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen sind.

2. **Im Feld WA4 (Baufeld WRV07) werden die Baufelder mit einer Tiefe von 15m angegeben.**

Bei einer überschlägigen Berechnung der zulässigen Grundfläche ergibt sich Folgendes:

Zulässige GR ist $A = 3.411,5 \times 0,4$ (GRZ) = 1.364,6 m². Dies bedeutet, dass nur eine

Gebäudetiefe von ca. 13 m möglich wäre, die Grundfläche betrüge dann GR=1.327,3 m².

Bei einer Tiefe von 15m würde die Grundfläche ca. 1.531,5 m² betragen, das wäre zu viel.

Haben wir das so richtig verstanden? (eingegangen am 16.11.2021 per E-Mail)

Ja, das wurde richtig verstanden. Die im Bebauungsplan dargestellte Linie ist als Baugrenze zu betrachten. Innerhalb dieses Baufensters kann das Gebäude in Abstimmung mit der IBA Hamburg positioniert werden und daher auch in der Tiefe variieren.

3. **Ist die Festsetzung der 15m Linie auf eine Tiefgarage bezogen?** (eingegangen am

16.11.2021 per E-Mail)

Nein, die 15 Meter sind nicht auf die Tiefgarage bezogen. Die Tiefgarage könnte unter das Grundstück gebaut werden. Es wird jedoch aufgrund des Mobilitätskonzeptes davon abgeraten, eigene Tiefgaragen zu bauen.

4. **Lässt sich die zur Verfügung stehende Gartenfläche einer Baugemeinschaft von der Differenz zwischen „Baugrundstück“ und „Grundfläche“ ableiten? Sind beide Vorgaben fix und können sich nicht mehr verändern? Am konkreten Beispiel bedeutet das für Baufeld 12c, von den 629 qm werden 143qm und 158qm bebaut, also sind noch 328 qm Gartenfläche über. Da es sich um 2 Wohneinheiten handelt könnten hier theoretisch 2 Gemeinschaften von 4, 6 oder eine von 10 Parteien einziehen? Die Gartenfläche würde**

dann zwischen den Gemeinschaften aufgeteilt? (eingegangen am 23.11.2021 per E-Mail)

Die Grundflächen werden durch den Städtebau vorgegeben. Die Grundstücksgrenzen innerhalb der Baufelder dienen nur einer groben Orientierung und müssen nicht eingehalten werden. Die tatsächlichen Grundstücksgrenzen der einzelnen Baugemeinschaften werden im Laufe der Konzeptphase durch eine konkrete Anordnung final definiert.

5. **Was ist der Plan für die Gemeinschaftskleingärten im angrenzenden Grünbereich zum Baufeld 15 im Elbinselquartier? Können diese in das Konzept für das Baufeld EIQ15 aufgenommen werden?** (eingegangen am 03.01.2022 per E-Mail)

Der Gemeinschaftsgarten wird als öffentliche Fläche von uns geplant und realisiert. Er soll perspektivisch allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartiere gleichermaßen zugänglich sein, daher kann die Fläche nicht von einem Baufeld oder einer Baugemeinschaft mitbeplant werden.

6. **Wäre im Elbinselquartier auf Baufeld 6 in den Gebäuden c und d ein öffentlicher Zugang im Erdgeschoss möglich? Laut Funktionsplan und Factsheet ist eine geschlossene Vorzone geplant, schließt dies einen öffentlichen Zugang für bspw. eine Kulturstätte aus?** (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Aufgrund des umlaufenden öffentlichen Gehweges am Baufeld 6 ist es auch möglich, das Gebäude öffentlich zu erschließen.

7. **Wäre im Elbinselquartier auf den Baufeldern 12 und 15 ein öffentlicher Kulturraum möglich, da diese bisher ausschließlich zur Wohnnutzung gedacht sind?** (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Grundsätzlich sind diese Baufelder zur Wohnnutzung vorgesehen. Wenn der Kulturraum jedoch der Wohnnutzung untergeordnet ist, wäre diese Kombination dennoch möglich.

8. **Im Elbinselquartier auf Baufeld 12 und 15 gibt es eine Mulde zwischen den Gebäuden und der Velo-Route. Was genau bedeutet das? Dass von der Velo-Route kein Zugang zum Gebäude möglich ist?** (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Im Grunde soll die Erschließung der Gebäude von der Straße und den Wegen erfolgen.

9. **Im Elbinselquartier auf Baufeld 17 ist viel Gewerbe geplant. Ist dort das Wohnen mit kleinen Kindern trotzdem möglich?** (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Ja, in diesem Teil des Elbinselquartiers ist viel Gewerbe geplant. Dennoch ist dies ein urbanes Gebiet und das Gewerbe muss zwingend wohnverträglich sein. Den Baugemeinschaften selbst steht es zu, die letztendliche Nutzung der Gewerbeeinheiten zu bestimmen. Durch die Absprache



mit den Mitgliedern der Baugemeinschaft sollte eine Kombination der beiden Nutzungen und das Wohnen mit kleinen Kindern möglich sein.

10. Werden Flächen, die an soziale Träger:innen vermietet und als Büro oder Begegnungsstätte genutzt werden, als Gewerbe- oder Wohnflächen gezählt? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Das kommt darauf an, was genau Sie planen. Allgemein sind Büros oder Cafés gewerbliche Nutzungen und werden somit als Gewerbeflächen gezählt. Dafür stehen beispielsweise im Funktionsplan markierte EG-Gewerbeflächen zur Verfügung. Andere Baufelder liegen in reinen Wohngebieten, in denen solche Nutzungen dem Wohnen untergeordnet sein müssen.

Sonstige Fragen

1. Kann das Grundstück meiner Baugemeinschaft an Investor:innen verkauft werden? (eingegangen am 29.10.2021 per E-Mail)

Nein, das ist nicht möglich. Wir vergeben die Erbbaurechtsverträge nur an Selbstnutzer:innen bzw. Genossenschaften oder genossenschaftsähnliche Eigentumsformen, die einen langfristigen Besitz verfolgen. Baugemeinschaften schaffen nach Auffassung der Stadt Hamburg Wohnraum zur Selbstnutzung und nicht zum Verkauf oder zur Vermietung an Dritte.

2. Wer kümmert sich um die Gewerbeeinheiten auf den Baufeldern? Sind die Baugemeinschaften die Vermieter:innen? Und können diese dann auch an soziale Träger:innen vermieten? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Grundsätzlich sind auch für diese Flächen die Baugemeinschaften der jeweiligen Baufelder zuständig. Dennoch behält die IBA Hamburg den Gesamtüberblick über die drei Quartiere, was bspw. die Verteilung der Träger:innen oder der Gewerbenutzungen angeht.

3. Welche Faktoren sieht die IBA Hamburg als zentral für die Stadtteilentwicklung im Rahmen eines sozialen Konzeptes? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)

Derzeit erstellt die IBA Hamburg ein Konzept für die soziale Infrastruktur. Dafür sind wir mit einigen sozialen Träger:innen im Gespräch und erarbeiten bspw. verschiedene Wohnangebote oder ermitteln Bedarfe in Wilhelmsburg bezüglich der sozialen Infrastruktur, unterteilt in verschiedene Zielgruppen. Dieses Dokument wird Ihnen nach der Abgabe des Formulars zur Interessenbekundung innerhalb der Konzeptphase zur Verfügung gestellt.

4. Müsste sich ein geplanter Kulturraum im gleichen Gebäude befinden wie das, in dem wir wohnen wollen? (eingegangen am 21.12.2021 per Sprechstunde)



Grundsätzlich müsste dies nicht der Fall sein. Voraussetzung dafür wäre dann allerdings eine Kooperation mit einer anderen Baugemeinschaft, die Ihnen dann den Kulturraum zur Verfügung stellt.