

INTERESSENBEKUNDUNGS-VERFAHREN **BAUGEMEINSCHAFTEN**

Freitag, 29. Oktober 2021, 17:00 – 19:30 Uhr



ABLAUF DER VERANSTALTUNG



17:00	Begrüßung Karen Pein, Geschäftsführerin IBA Hamburg
17:05	Vorstellung der Quartiere Christian Hinz, Projektkoordinator IBA Hamburg
17:20	Baugemeinschaften in Hamburg Angela Hansen, Agentur für Baugemeinschaften, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
17:30	Interessenbekundungsverfahren für Baugemeinschaftsgrundstücke Christian Hinz, Projektkoordinator IBA Hamburg
17:50	Rückfragen aus dem Publikum und digital
18:30	Verabschiedung und Ausklang

IBA Hamburg GmbH – 29. Oktober 2021

CHRISTIAN HINZ

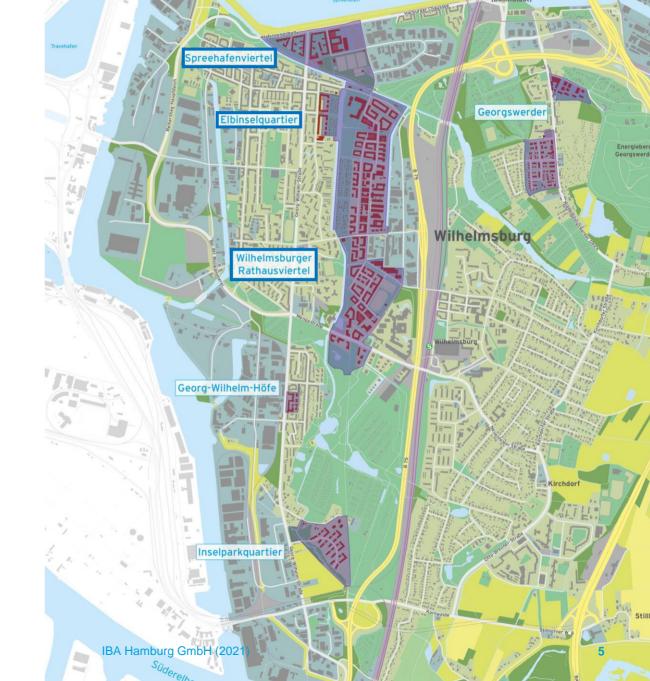
VORSTELLUNG DER QUARTIERE



PROJEKTGEBIETE DER IBA HAMBURG IN WILHELMSBURG

- Quartiersentwicklung:
 - Wilhelmsburger Rathausviertel
 - Elbinselquartier
 - Spreehafenviertel

Fokus der Veranstaltung



SPRUNG ÜBER DIE ELBE

- Entwicklung auf Basis des Rahmenkonzeptes "Hamburgs Sprung über die Elbe - Zukunftsbild 2013+"
- Lebendiges urbanes Quartier mit einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Sport





ENTWICKLUNG



Projektgebietsfläche: ca. 99 ha



Baugrundstücke IBA Hamburg: ca. 277.000 m²



Wohneinheiten: ca. 4.800

BGF:



Wohnen: ca. 490.000 m²



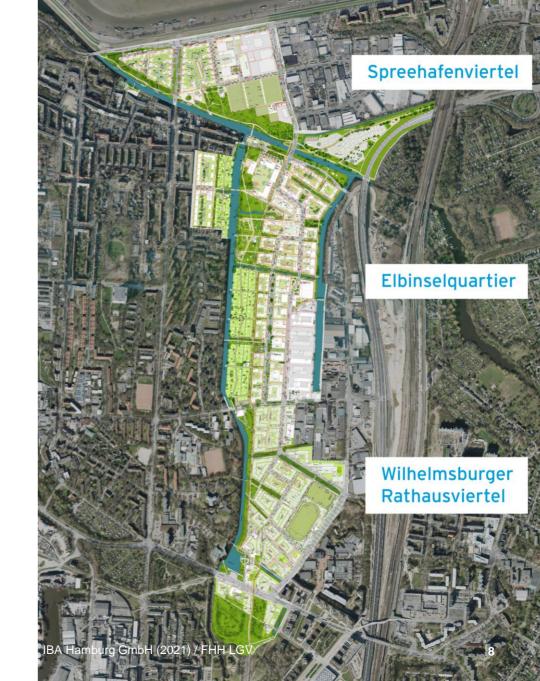
Gewerbe: ca. 89.000 m² (Einzelhandel,

Nahversorgung, Dienstleistung, Handwerk etc.)



Soziales: ca. 34.000 m² (1 Schulcampus, 15 Kitas,

weitere Angebote in Planung)



ENTWICKLUNG



IV bis XII Vollgeschosse im Geschosswohnungsbau



II bis IV Vollgeschosse im Reihenhausbau



Hamburger Drittelmix (35 % geförderter Wohnungsbau) als Ausgangsbasis



Bis zu 20 % Baugemeinschaften, Vorhaben von städtischen Institutionen



Neubau von 2 Sportanlagen sowie weiteren Sporteinrichtungen





Wohnen: ca. 169.000 m² (ca. 1.700 WE)



Gewerbe: ca. 29,000 m²



Soziales: ca. 3.000 m²



Grundstücksflächen IBA Hamburg: 100.000 m²



IV bis VIII Vollgeschosse im Geschosswohnungsbau



II bis IV Vollgeschosse im Reihenhausbau



ELBINSELQUARTIER



Wohnen: 210.000 m² (ca. 2.100 WE)



Gewerbe: ca. 29.000 m²



Soziales: ca. 27.000 m²



Grundstücksflächen IBA Hamburg: 108.000 m²



IV bis XII Vollgeschosse im Geschosswohnungsbau



II bis IV Vollgeschosse im Reihenhausbau



SPREEHAFENVIERTEL





Wohnen: ca. 109.000 m² (ca. 1.000 WE)



Gewerbe: ca. 30.000 m²



Soziales: ca. 3.000 m²



Grundstücksflächen IBA Hamburg: 69.000 m²



V bis VII Vollgeschosse im Geschosswohnungsbau



II bis IV Vollgeschosse im Reihenhausbau



QUARTIERSENTWICKLUNG





ELBINSELQUARTIER NORD

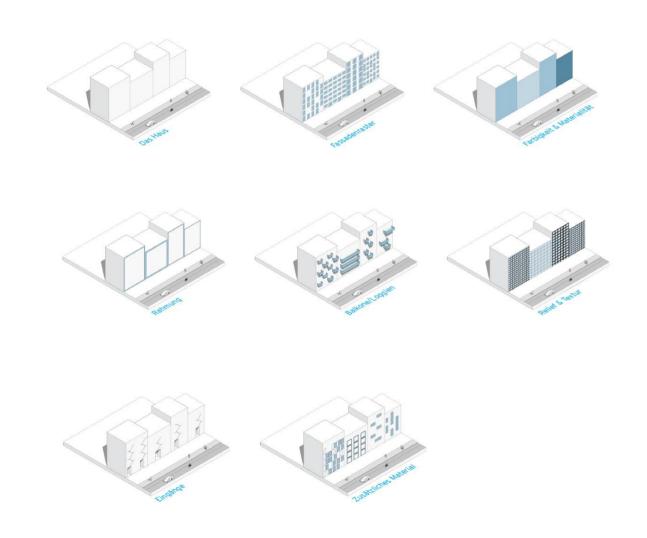








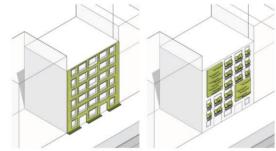












Fassadenbegrünung





Innenhof- und Vorgartengestaltung

Klinker



Klinker ist das verbindende und gestaltprägende Fassadenmaterial der drei Quartiere. Eine plastische Gestaltung sowie Format und Fugenvariation der Fassaden ist erwünscht.



Putz

Putzfassaden können in allen vorgegebenen Farben und verschieden strukturierten Oberflächen ausgeführt werden. Auch Stucculustro, Sgraffito und Waschputze mit eingefärbten Glassteinen sind denkbar.

Beton



Sichtbeton ist ausschließlich als teilflächiges Sekundärmaterial und Gliederungselement vorgesehen.



Holz

Zertifiziertes Massivholz kann sowohl für ganze Fassadenflächen als auch als verarbeitetes Ergänzungsmaterial angewendet werden.

Lehm



Lehm kann auf innovative Weise als Außenfassade eingesetzt werden, zum Beispiel als Stampflehmfertigteil mit innenliegender Kerndämmung. Eine Kombination mit einer Holzoder Betonskelettbauweise ist sinnvoll.



Keramik

Keramikfassaden und Fliesen können bei der Sockelgestaltung (z.B. bei homogenen Putzfassaden) und ausnahmsweise bei der Hauptfassade zum Einsatz kommen. Es ist auf eine plastische Durcharbeitung zu achten.

Ausnahmen für innovative Konzepte

- Besondere Nutzungsideen
- Besondere Fassaden & Konstruktionen
- Besondere Standards Klimaneutralität & Energie
- Ökologie und Biodiversität







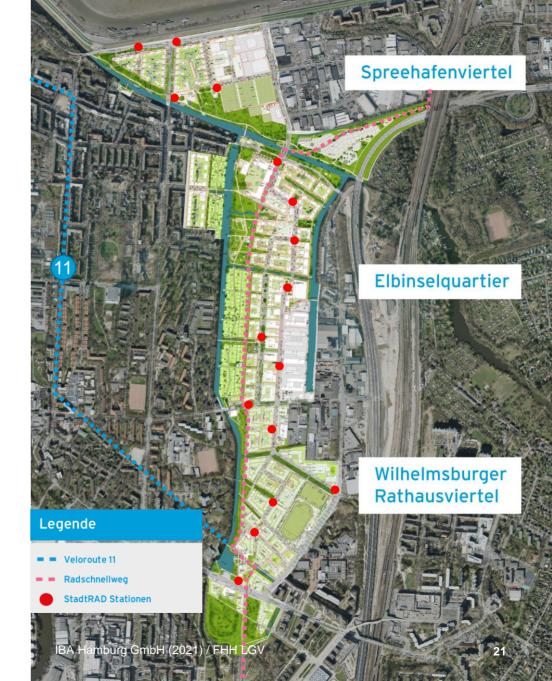
Infrastruktur

- Baufelder
- Privatgrundstücke
- Erschließungsstraßen
- Geh- und Radwege
- Bestehende Straßen
- Radschnellweg mit Brücke über Mengestraße und Ernst-August-Kanal
- Bushaltestelle
- Buslinie
- Zukünftiges Potenzial U4
- Haltestelle U4



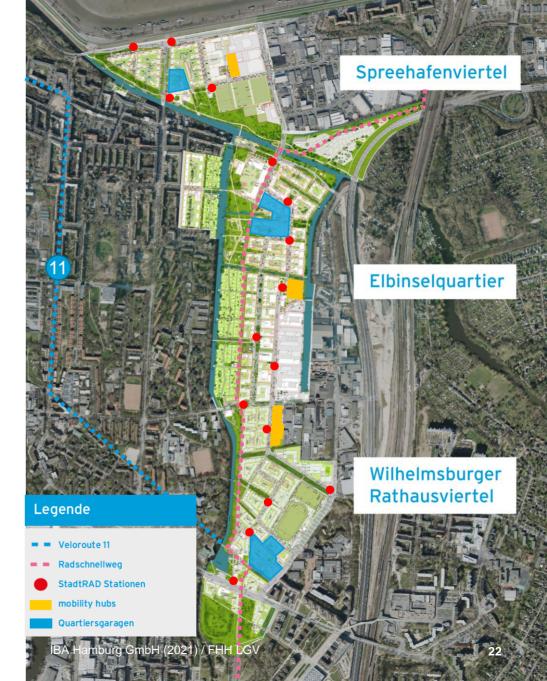
Rad- und Fußgängerverkehr

- Barrierefrei und inklusive Wegeverbindungen
- Radschnellweg inkl. "Zubringerwege"
- Fahrradleihsystem
 - ca. 16 StadtRAD-Stationen, inkl. Lastenräder sowie stationäre Quartiersfahrräder
- Fahrradparken
 - ► Schnelle, sichere und bequeme Zugänglichkeit
 - Ausreichende Anzahl an Fahrradplätzen im privaten und öffentlichen Raum



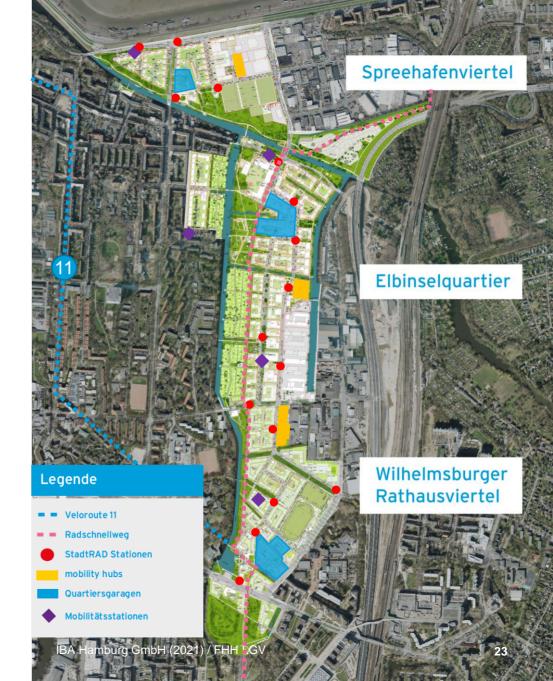
Stellplatzkonzept

- Mobility Hub und Quartiersgaragen
 - ► Ein zielgruppenorientierter Stellplatzschlüssel von 0,1-0,6
 - Private Stellplätze, Car-Sharing und öffentliche Parkstände
 - Bündelung von Mobilitätsangeboten
 - Stellplatzbedarfe von mehreren Baufeldern werden gebündelt



Carsharing

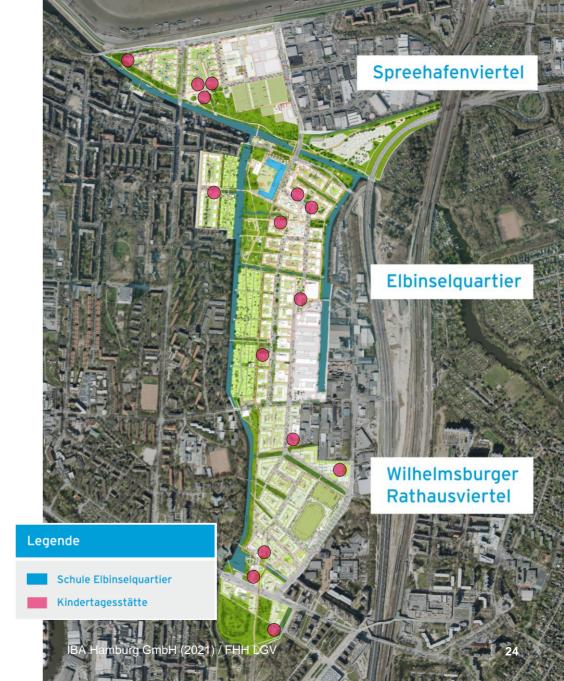
- Unterschiedliche Sharingkonzepte
 - bspw. stationsbasiertes Carsharing, freifließendes Carsharing, privates Carsharing
- Integration in die Quartiersgaragen und Mobility Hubs
- Standorte auch an den Mobilitätsstationen
 - Bündelung von stationsbasiertem und freifließendem Carsharing
 - Verknüpfung mit weiteren Mobilitätsangeboten (z.B. Moia oder dem ÖPNV)



SOZIALE, KULTURELLE, NACHBARSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR

Kindertagesstätten und Schulen

- Insgesamt 15 Kindertagesstätten
- Schulcampus Elbinselquartier: Grundschule, Stadtteilschule, Gymnasium



SOZIALE, KULTURELLE, NACHBARSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR

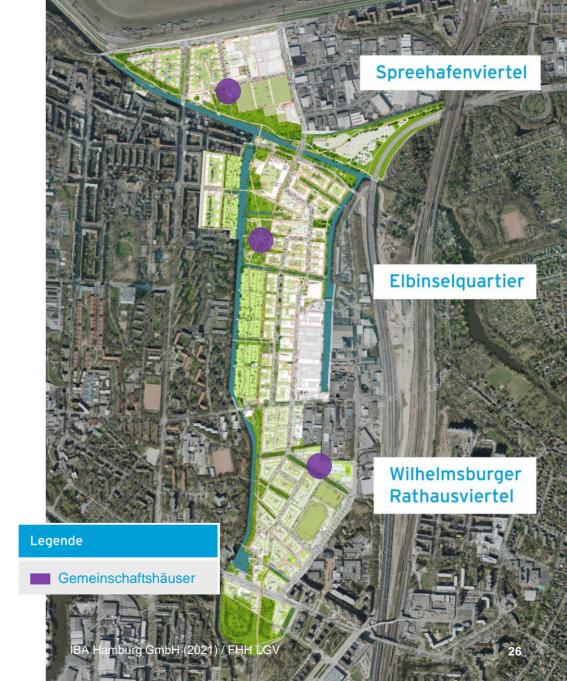
Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen

- Geförderter Wohnraum und Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende
- Bedarfsgerechter Mix an Wohnungsgrößen
- Besondere Wohnangebote für:
 - Senior:innen und Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf
 - Menschen mit Behinderungen und anderen Beeinträchtigungen
 - Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene (Studierende, Auszubildende u.a.)



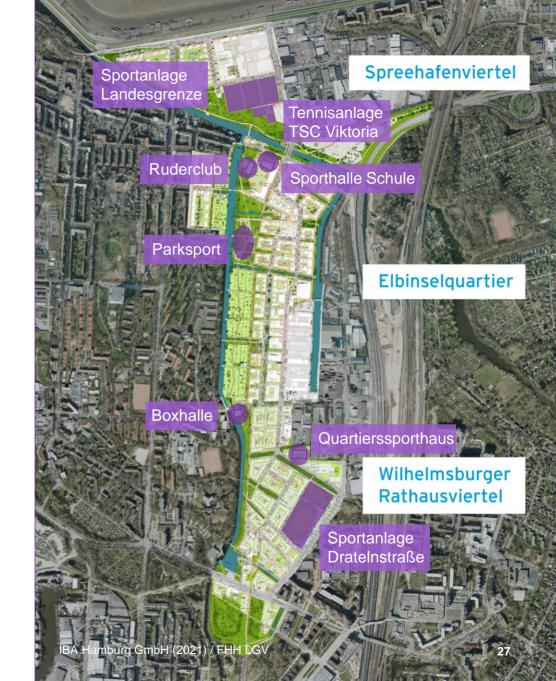
SOZIALE, KULTURELLE, NACHBARSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR

- Gemeinschaftshäuser
- Beratungs- und Quartiersangebote
- Ärztliche Versorgung
- Kunst, Kultur und kreative Nutzungen
- Quartiersmanagement



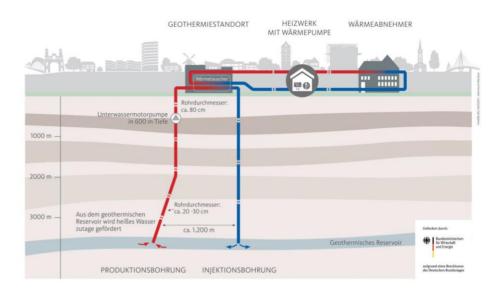
SPORTEINRICHTUNGEN

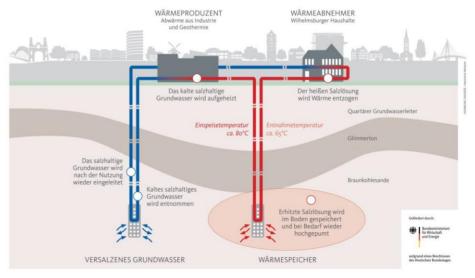
- Neubau der Sportanlagen im Zuge der IBA-Quartiersentwicklungen:
 - Karl-Arnold-Ring (Kirchdorf)
 - ► Sportanlage DrateInstraße (bis 2021)
 - Sportanlage Landesgrenze
- 4-Feld-Sporthalle Schule
- Neubau Wilhelmsburger Ruderclubs
- Neubau Tennisanlage TSC Viktoria
- Sanierung Boxhalle Rotenhäuser Straße
- Parksportangebote im öffentlichen Raum



WÄRMEVERSORGUNG

- Vergabe Konzession zur Versorgung der Quartiere mit Wärme an Hamburg Energie
- Geothermiebohrung 3.500 m tief
- saisonaler Aquifer-Wärmespeicher (unterirdische Speicherung von Wärme in Gesteinskörpern mit Hohlräumen) im Wilhelmsburger Rathausviertel
- Reallabor Energiewende Wilhelmsburg mit 22,5 Mio. € Förderung
- Zusammenschluss Energieverbund (Energiebunker & Energiezentrale BSW/BUKEA)
- Fortsetzung Erneuerbares Wilhelmsburg





28

IBA Hamburg GmbH – 29. Oktober 2021 IBA Hamburg GmbH (2020) / FHH LGV







IBA Hamburg GmbH / moka studio (2021)



Quartierssporthaus









ELBINSELQUARTIER







ELBINSELQUARTIER



IBA Hamburg GmbH / moka studio (2021)



SPREEHAFENVIERTEL









SPREEHAFENVIERTEL





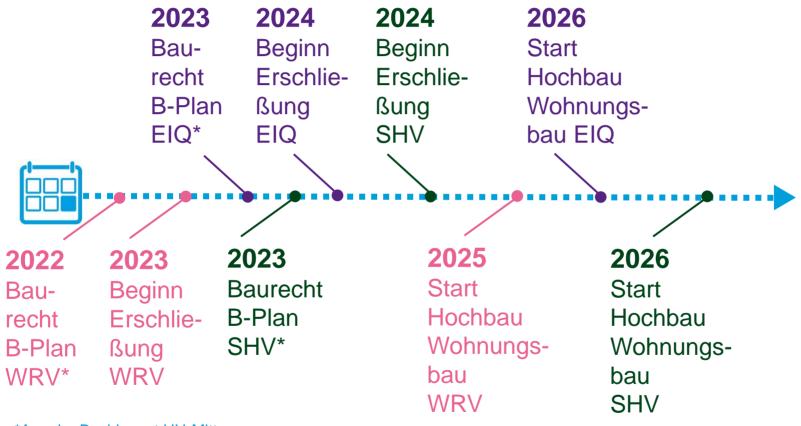




UMSETZUNG DER PLANUNGEN



36



IBA Hamburg GmbH – 29. Oktober 2021

MEHR INFORMATIONEN...



Aufzeichnung und Präsentation vom Projektdialog am 27. Oktober 2021 auf www.iba-hamburg.de





IBA Hamburg GmbH – 29. Oktober 2021 © IBA Hamburg GmbH 37

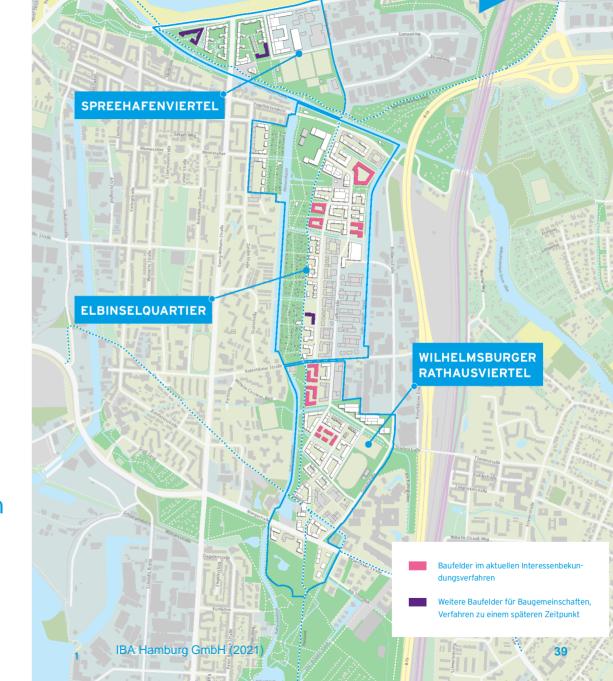
INTERESSENBEKUNDUNGS-VERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTS-GRUNDSTÜCKE



BAUGEMEINSCHAFTEN

Interessenbekundungsverfahren 2021/2022

- Baufelder für Baugemeinschaften im Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel
- Übrige Baufelder folgen zu einem späteren Zeitpunkt
- Wiederholung des Verfahrens bis alle Baufelder vollständig vergeben sind
- Vergabe erfolgt ausschließlich im Erbbaurecht
- Bodenrichtwerte werden mit Start des Interessenbekundungsverfahrens festgeschrieben (keine übliche Steigerung bis Abschluss Erbbaurechtsvertrag)



IBA Hamburg GmbH - 29. Oktober 2021

Baufelder für Baugemeinschaften Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselguartier, Spreehafenviertel **SPREEHAFENVIERTEL ELBINSELQUARTIER WILHELMSBURGER RATHAUSVIERTEL** IBA Hamburg GmbH (2021) IBA Hamburg GmbH-29. Oktober

BAUFELDER

für Baugemeinschaften im aktuellen Interessenbekundungsverfahren

- Ca. 33.400 m² Grundstücksfläche
- Ca. 63.000 m² Wohnfläche
- Ca. 596 Wohnungen
- II VII Geschosse
- Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, Gewerbe, KiTa

UNTERLAGEN

- Download-Paket auf www.iba-hamburg.de
 - Verfahrens und Baufeldinformationen
 - Formular Interessenbekundung
 - ▶ Funktionspläne
 - ► Entwürfe Bebauungspläne
 - ► Gestaltungsleitfaden
 - ► Rahmenvorgaben Mobilitätskonzept Rahmenvorgaben für die soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Infrastruktur
 - Rahmenvorgaben für das Quartiersmanagement
 - ► Energieversorgung
 - Qualitätssicherung



Interessenbekundungsphase (6 Monate)

- a. Einreichung Formular zur Interessenbekundung mit Eckpunkten zur Baugemeinschaft, Eigentumsform und Konzept sowie Benennung von Baufeldprioritäten (3 Monate)
- b. Auswahl und Einteilung der Baugemeinschaft innerhalb der Baufelder (3 Monate)
- → Reservierung des Grundstückes



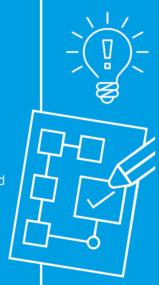
DAS VERFAHREN

- Voraussetzung
 - Registrierung bei der Agentur für Baugemeinschaften
 - Mindestgröße von 6 Wohneinheiten
- Interessenbekundungsphase (6 Monate)
 - ▶ 3 Monate Einreichung Formular
 - ▶ 3 Monate Auswahl und Verteilung im Dialog mit den Baugemeinschaften
 - ▶ Bei Konkurrenz erfolgt eine Bewertung von Angaben in der Interessenbekundung
 - Abschluss Reservierungsvereinbarung
 - Reservierungsentgelt 2.000 € (wird bei Anhandgabevereinbarung angerechnet)

(2)

Konzeptphase (max. 18 Monate)

- a. Beauftragung Baubetreuer:innen und Architekturbüro
- b. Erarbeitung eines gemeinschaftlichen Konzeptes im Baufeld
- c. Kooperation und Abstimmung mit den anderen Baugemeinschaften im Baufeld
- d. Aufstellung der Finanzierung
- e. Abgabe Konzept
- → Anhandgabevereinbarung



DAS VERFAHREN

- Konzeptphase (max. 18 Monate)
 - ▶ Beauftragung Baubetreuer:innen
 - Beauftragung Architekturbüro aus Architektenpool, alternativ RPW-Wettbewerb
 - ► Erarbeitung gemeinschaftliches Konzept mit Vorplanung Gebäude
 - Aufstellung der Finanzierung
 - Abschluss Anhandgabevereinbarung
 - Anhandgabeentgelt 1% des Grundstückswertes (wird bei Erbbaurechtsvertrag angerechnet)

DAS VERFAHREN

- Qualifizierungs- und Anhandgabephase (max. 24 Monate)
 - ▶ Beauftragung Büro für Freiraumplanung
 - ► Entwurf für Gebäude und Freiraum
 - Baugenehmigung
 - ► Erbbaurechtsvertrag



Qualifizierungs- und Anhandgabephase (max. 24 Monate)

- a. Beauftragung Büro für Freiraumplanung
- b. Erstellung Entwürfe Gebäude und Freiraum
- c. Erwirkung der Baugenehmigung
- d. ggf. Beantragung Wohnraumförderung





DAS VERFAHREN

- Erbbaurechtsvertrag
 - ► Laufzeit 99 Jahre, aktueller Zinssatz 1,5 %
 - Grundstückswert wird unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens mittels
 Verkehrswertgutachten auf Basis der festgeschriebenen Bodenrichtwerte ermittelt
 - Begrenzung der Grundstückskosten auf maximal 600 €/m² geförderte Wohnfläche
 - Kontinuierliche Zahlung oder Einmalzahlung mit Abschlag
 - ▶ 2 % des Grundstückswertes als Aufwandsentschädigung, max. 30.000 €
 - ▶ 2 % des Grundstückswertes als Beitrag zur Qualitätssicherung, max. 50.000 €
 - ▶ 0,10 €/m² Geschossfläche pro Monat als Quartiersabgabe

3

Qualifizierungs- und Anhandgabephase (max. 24 Monate)

- a. Beauftragung Büro für Freiraumplanung
- b. Erstellung Entwürfe Gebäude und Freiraum
- c. Erwirkung der Baugenehmigung
- d. ggf. Beantragung Wohnraumförderung
- → Erbbaurechtsvertrag



DAS VERFAHREN

 Bauphase (max. 9 Monate bis Baubeginn und nachfolgend max. 24 Monate bis zur Fertigstellung) mit Controlling und Abnahme

 Zwischen den Phasen erfolgen FHH-interne Abstimmungsprozesse

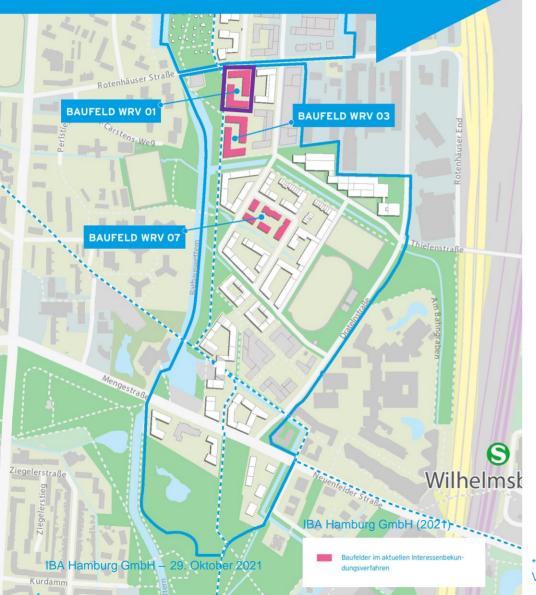


Bauphase

- a. Bemusterung
- b. Qualitätscontrolling
- c. Abnahme



Wilhelmsburger Rathausviertel

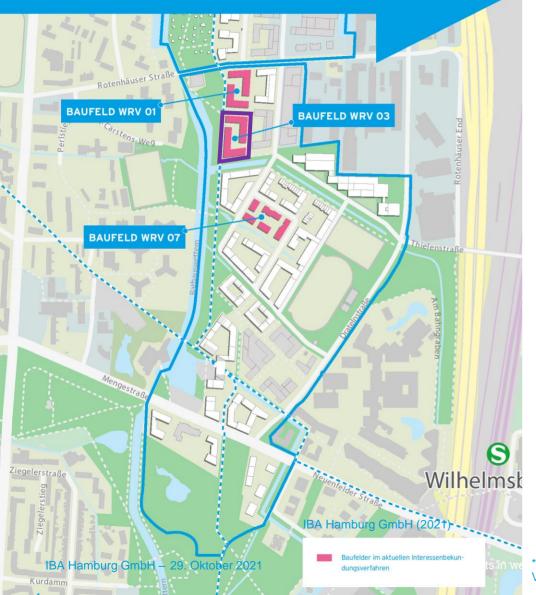


BAUFELDER

Wilhelmsburger Rathausviertel

- Baufeld WRV 01
 - ▶ Baufeldgröße ca. 5.200 m²
 - ► Geschossfläche ca. 9.000 m² Wohnen
 - ► Anzahl Wohnungen ca. 92
 - ► Grundstückswert (100% frei finanziert): ca. 4.500.000 €*
 - ► Grundstückswert (100% gefördert): ca. 3.900.000 €*
 - Geschosswohnungen und Stadthäuser
 - ▶ III VII Geschosse
 - ▶ Baurecht: 2022 // Hochbaureife: 2025

Wilhelmsburger Rathausviertel

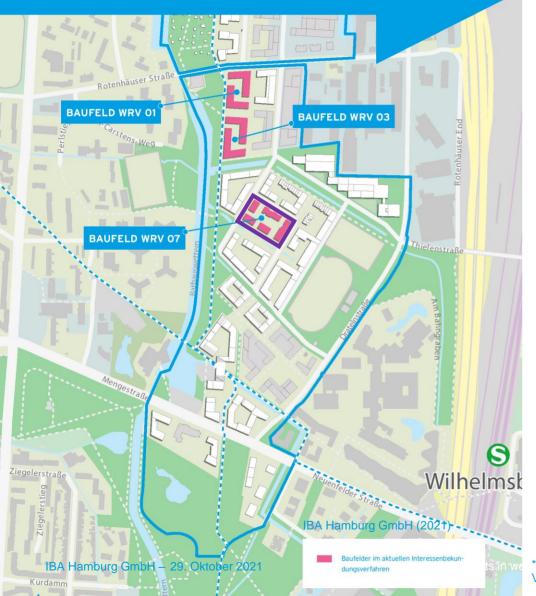


BAUFELDER

Wilhelmsburger Rathausviertel

- Baufeld WRV 03
 - ▶ Baufeldgröße ca. 6.000 m²
 - ► Geschossfläche ca. 10.200 m² Wohnen
 - ► Anzahl Wohnungen ca. 95
 - Grundstückswert (100% frei finanziert): ca. 4.700.000 €*
 - ► Grundstückswert (100% gefördert): ca. 4.100.000 €*
 - Geschosswohnungen und Stadthäuser
 - ► III VII Geschosse
 - ▶ Baurecht: 2022 // Hochbaureife: 2025

Wilhelmsburger Rathausviertel



BAUFELDER

Wilhelmsburger Rathausviertel

- Baufeld WRV 07
 - ▶ Baufeldgröße ca. 4.800 m²
 - ► Geschossfläche ca. 7.900 m² Wohnen
 - Anzahl Wohnungen ca. 67
 - ► Grundstückswert (100% frei finanziert): ca. 3.500.000 €*
 - ► Grundstückswert (100% gefördert): ca. 3.100.000 €*
 - Geschosswohnungen und Stadthäuser
 - ► III V Geschosse
 - ▶ Baurecht: 2022 // Hochbaureife: 2025



BAUFELDER

- Baufeld EIQ 06
 - ▶ Baufeldgröße ca. 7.000 m²
 - ► Geschossfläche ca. 18.000 m² Wohnen, ca. 600 m² Gewerbe, ca. 1.000 m² KiTa
 - ► Anzahl Wohnungen ca. 173
 - ► Grundstückswert (100% frei finanziert): ca. 8.600.000 €*
 - ► Grundstückswert (100% gefördert): ca. 7.400.000 €*
 - ► Geschosswohnungen und Stadthäuser
 - ▶ III VII Geschosse
 - Baurecht: 2023 // Hochbaureife: 2026

^{*} Grobe Schätzung. Der exakte Grundstückswert wird durch ein Verkehrswertgutachten auf Basis des festgeschriebenen Bodenrichtwertes ermittelt.



BAUFELDER

- Baufeld EIQ 12
 - ▶ Baufeldgröße ca. 3.300 m²
 - ► Geschossfläche ca. 6.800 m² Wohnen
 - Anzahl Wohnungen ca. 62
 - ► Grundstückswert (100% frei finanziert): ca. 3.000.000 €*
 - ► Grundstückswert (100% gefördert): ca. 2.600.000 €*
 - Geschosswohnungen und Stadthäuser
 - ► II VI Geschosse
 - ▶ Baurecht: 2023 // Hochbaureife: 2026

^{*} Grobe Schätzung. Der exakte Grundstückswert wird durch ein Verkehrswertgutachten auf Basis des festgeschriebenen Bodenrichtwertes ermittelt.



BAUFELDER

- Baufeld EIQ 15
 - ▶ Baufeldgröße ca. 3.300 m²
 - ► Geschossfläche ca. 6.800 m² Wohnen
 - ► Anzahl Wohnungen ca. 62
 - ► Grundstückswert (100% frei finanziert): ca. 3.000.000 €*
 - ► Grundstückswert (100% gefördert): ca. 2.600.000 €*
 - Geschosswohnungen und Stadthäuser
 - ► II VI Geschosse
 - ▶ Baurecht: 2023 // Hochbaureife: 2026

^{*} Grobe Schätzung. Der exakte Grundstückswert wird durch ein Verkehrswertgutachten auf Basis des festgeschriebenen Bodenrichtwertes ermittelt.



BAUFELDER

- Baufeld EIQ 17
 - ▶ Baufeldgröße ca. 3.800 m²
 - ► Geschossfläche ca. 4.500 m² Wohnen, ca. 2.800 m² Gewerbe
 - ► Anzahl Wohnungen ca. 45
 - ► Grundstückswert (100% frei finanziert): ca. 3.500.000 €*
 - ► Grundstückswert (100% gefördert): ca. 3.000.000 €*
 - Geschosswohnungen
 - ► II VII Geschosse
 - ▶ Baurecht: 2023 // Hochbaureife: 2026

^{*} Grobe Schätzung. Der exakte Grundstückswert wird durch ein Verkehrswertgutachten auf Basis des festgeschriebenen Bodenrichtwertes ermittelt.

WILHELMSBURG – DIGITALE SPRECHSTUNDE FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN



Lassen Sie uns gemeinsam zu Ihrem Vorhaben sprechen:

ab Mittwoch, 23. November 2021, alle vier Wochen um 17 Uhr

Bitte senden Sie eine E-Mail an <u>baugemeinschaft@iba-hamburg.de</u>, wenn Sie an der Sprechstunde teilnehmen möchten. Sie erhalten daraufhin einen Einladungs-Link für Microsoft-Teams. Eine Software-Installation ist nicht erforderlich.

Allgemeine digitale Sprechstunde für Neueinsteigende der Agentur für Baugemeinschaften:

jeden 2. Dienstag im Monat

IBA Hamburg GmbH – 29. Oktober 2021 54

