



GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG

EINFAMILIENHAUS-GRUNDSTÜCK

Projektgebiet Kirchenwiese in
Georgswerder

4. September 2025



IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG

EINFAMILIENHAUS- GRUNDSTÜCK

Projektgebiet Kirchenwiese in
Georgswerder

4. September 2025

Inhalt

	Datenblatt	5
1.	Was macht die IBA Hamburg?	7
2.	Wodurch zeichnet sich Georgswerder aus?	9
3.	Welches Grundstück wird angeboten?	15
4.	Wie erfolgt die Bewerbung?	17
4.1	Verfahren	17
4.2	Bewertungskriterien	18
5.	Wie geht es weiter?	20
6.	Was ist zu beachten?	23
6.1	Plangrundlagen und Gestaltung	23
6.2	Landschaftsfinger	25
6.3	Nachhaltiges Bauen	26
6.4	Erschließung	27
6.5	Altlasten und Kampfmittel	27
6.6	Boden und Gründung	27
6.7	Dienstbarkeiten	29
6.8	Verkaufsbedingungen	29
7.	Wie erreichen Sie uns?	31
7.1	Anlagen	31
7.2	Ansprechpersonen	31
	Impressum	33



Abbildung 2 | Projektgebiete der IBA Hamburg GmbH

Datenblatt

Grundstücksausschreibung Georgswerder

EINFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCK
Lage Bezirk Hamburg-Mitte, Stadtteil Wilhelmsburg, 21109 Hamburg Flurstück 13530, Gemarkung Wilhelmsburg
Grundstücksgröße 533 m ²
Besonderheit 156/10.000 Miteigentumsanteil an Landschaftsfinger (Grünfläche mit Entwässerungsfläche)
Planungsvorgaben Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan, der Funktionsplanung und dem Gestaltungshandbuch Georgswerder
Planungsrecht Bebauungsplan Wilhelmsburg 97
Art und Maß der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse: II
Kaufpreis 169.650 €
Hochbaureife seit 3. Quartal 2023

Abgabe der Bewerbung

Bei Interesse reichen Sie Ihre Bewerbung bitte ausschließlich in schriftlicher Form bis
Dienstag, den 4. November 2025, um 12:00 Uhr an folgende Anschrift ein:

- Grundstücksbewerbung -
IBA Hamburg GmbH
z.H. Abteilung Vertrieb
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Zur Abgabe einer Bewerbung beachten Sie die unter Ziffern 4. und 7.1 genannten Anforderungen und Anlagen.

Rückfragen zur Ausschreibung werden bis zum **6. Oktober 2025** gesammelt und inklusive Antworten auf der Website <https://www.iba-hamburg.de/de/bauen/grundstuecke> zur Verfügung gestellt.

Ihre Rückfragen übermitteln Sie bitte an: **georgswerder@iba-hamburg.de**

Unvollständige oder nicht innerhalb der Frist eingereichte Bewerbungen werden vom Verfahren ausgeschlossen.



Abbildung 3 | Lage des IBA Hamburg-Projektgebietes Georgswerder-Kirchenwiese

1. Was macht die IBA Hamburg?

Die IBA Hamburg GmbH (IBA Hamburg) realisiert als städtische Projektentwicklungsgesellschaft ganzheitliche Quartiersentwicklung für zukunftsfähige, gemischte Wohnquartiere.

Die IBA Hamburg ist als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) mit der Projektentwicklung, Erschließung und Vermarktung des Projektgebiets Georgswerder im Nordosten von Wilhelmsburg beauftragt.

Mit der Entwicklung des Wohnquartiers Kirchenwiese wird ein wichtiges Projekt aus dem Zukunftsbild Georgswerder 2025 umgesetzt. Dieses Zukunftsbild (<https://www.internationale-bauausstellung-hamburg.de/projekte/zukunftsbild-georgswerder/projekt/zukunftsbild-georgswerder.html>) ist 2012 entstanden und stellt das Ergebnis eines intensiven Planungsprozesses dar, an dem sich viele Menschen aus dem Stadtteil beteiligt hatten. Darin finden sich die von den Bewohner bzw. Bewohnerinnen formulierten Anforderungen an die Entwicklung des Stadtteils, so dass die künftigen Veränderungen den Wünschen des Stadtteils entsprechen.

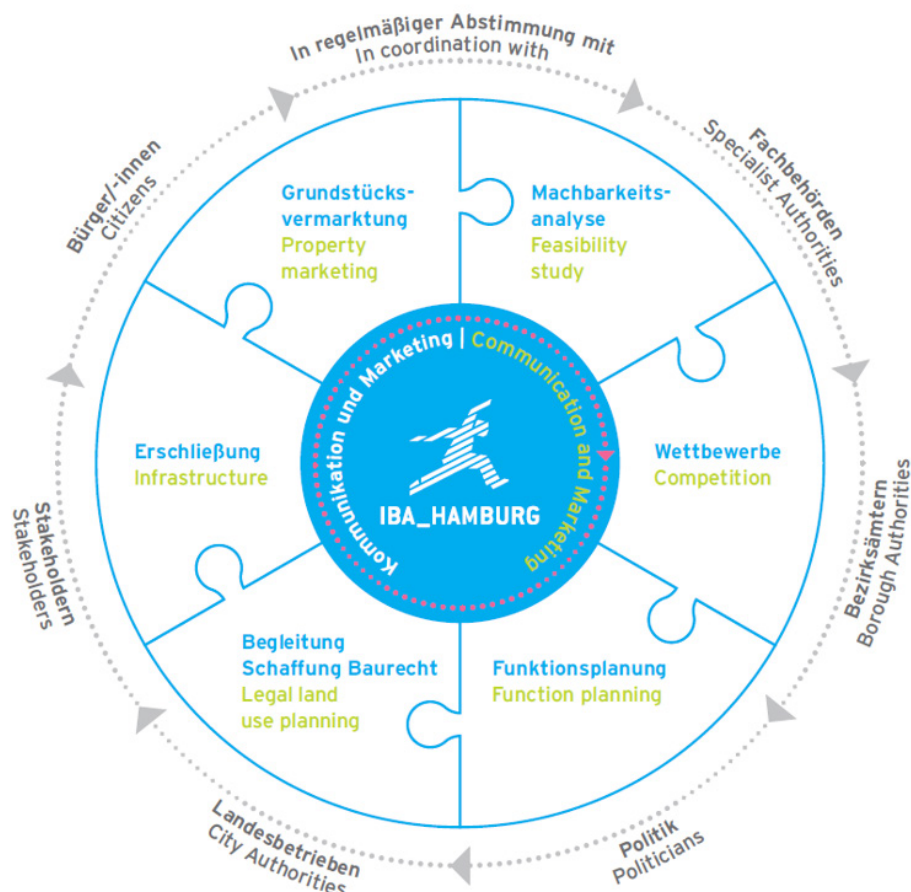


Abbildung 4 | Ganzheitliche Quartiersentwicklung durch die IBA Hamburg



Abbildung 5 | Projektgebiet Georgswerder-Kirchenwiese / Luftbild 2025

2. Wodurch zeichnet sich Georgswerder aus?

Georgswerder – Das Dorf in der Stadt

Georgswerder ist Teil des Stadtteils Wilhelmsburg im Bezirk Hamburg-Mitte der Freien und Hansestadt Hamburg. Er liegt im Nordosten der Hamburger Elbinsel und schließt südlich an die Veddel an. Georgswerder liegt in einer wassergeprägten Landschaft im Grünen und ist trotzdem mit Bus (Linie 154) und Bahn (S3 und S5) vom Hamburger Hauptbahnhof und der Innenstadt gut erreichbar.

Rund 1.900 Menschen wohnen in Georgswerder, einem innenstadtnahen Ortsteil mit großen landschaftlichen Qualitäten. Georgswerder hat mit viel naturnahen Grünflächen bis heute einen fast dörflichen Charakter erhalten. Baulich wird Georgswerder von den Geschosswohnungsbauten entlang des Niedergeorgswerder Deichs, den vielen Einfamilienhäusern und den großen Kleingartenanlagen geprägt. Aktuell gibt es an der Rahmwerder Straße die Elbinselschule (Grund-

schule) und an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel eine Kindertagesstätte.

Der Stadtteil liegt verkehrstechnisch sehr gut angebunden, nahegelegen zur Wilhelmsburger Reichsstraße sowie den Bundesautobahnen A1 und 252.

In direkter Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet befinden sich der naturnahe Landschaftsraum der Wilhelmsburger Dove Elbe, der zur Naherholung einlädt, sowie der Energieberg Georgswerder. Der ehemalige Deponiehügel wurde zu einem Berg der erneuerbaren Energien umgewandelt und ist mittlerweile die neue Landmarke Georgswerders. Zudem sind die Norder- und Süderelbe nicht weit entfernt.

Eine lebendige Nachbarschaft im neuen Wohnquartier Kirchenwiese

In Georgswerder entsteht das neue Wohnquartier Kirchenwiese und damit ein Zuhause für viele Menschen - für junge Familien, Ehepaare, Singles, Jung und Alt. Dieses Zuhause soll in einem nachhaltigen Quartier eingebettet sein, das zukunftsfähig und lebenswert ist, in dem die neuen Bewohnern bzw. Bewohnerinnen gern zusammen leben.

Das Wohnquartier ist durchzogen von privaten und öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen und greift somit den grünen Charakter von Georgswerder auf. Eine Besonderheit der Freiraumplanung sind die sogenannten Landschaftsfinger, die in Ost-West-Richtung von der Brackwettern in das Quartier hineinführen und mehrere Vorteile vereinen: Sie können einerseits eine oberflächennahe Entwässerung durch Ableitung und Rückhalt des anfallenden Regenwassers gewährleisten und bieten andererseits ökologisch wichtige Flächen, die auch als Spielorte und Treffpunkte genutzt werden können.

Die Uferbereiche der Landschaftsfinger werden als Wiesenflächen mit gewässerbegleitender Bepflanzung naturnah entwickelt. Ein Netz aus Gehwegen verbindet die Landschaftsfinger mit den unterschiedlichen Freiflächen der angrenzenden privaten und öffentlichen Grundstücke. Kleine Sitzplätze und Querungen bieten hier Möglichkeiten für Spiel und Aufenthalt am Wasser.

Die dargestellte Visualisierung zeigt eine mögliche Gestaltung des Landschaftsfingers Mitte (südlich der Straße Langenhövel) im Kontext einer möglichen Bebauung mit Blick nach Osten.

Der neu gestaltete Quartiersplatz an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Rahmwerder Straße lädt Groß und Klein mit Spiel- und Sportangeboten ein. Er ist ein zentraler Begegnungsort für die Nachbarschaft. Direkt angrenzend an den Quartiersplatz befindet sich die bestehende Elbinselschule, die sich aktuell im Umbau befindet. Die vorhandene Kindertagesstätte an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel wird durch eine neue Einrichtung im künftigen Wohnquartier ergänzt.

Im neuen Quartier Kirchenwiese soll eine Mischung unterschiedlicher Wohntypologien von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten realisiert werden.

Die IBA Hamburg hat in den vergangenen beiden Jahren bereits 22 Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke in diesem Projektgebiet vermarktet. Die Nachbarschaft beginnt zu wachsen.



Abbildung 6 | Visualisierung Landschaftsfinger Mitte



Abbildung 7 | Fertiggestellter Quartiersplatz Georgswerder

Bei der Realisierung des neuen Wohnquartiers Kirchenwiese wird ein hoher städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Anspruch verfolgt.

Die hier dargestellten Referenzbeispiele vermitteln einen Eindruck davon, wie die Bebauung zukünftig aussehen könnte.



Abbildung 8 | Referenzbeispiel Neugraben-Fischbek



Abbildung 9 | Referenzbeispiel Neugraben-Fischbek



Abbildung 10 | Referenzbeispiel Neugraben-Fischbek



Abbildung 11 | Referenzbeispiel Neugraben-Fischbek

Im Osten des Quartiers grenzt das Bauvorhaben der SAGA an den Niedergeorgswerder Deich. Hier werden 58 Wohneinheiten und ein Stadtteilladen realisiert. Der Bau ist im

Sommer 2024 gestartet. Die beigefügten Pläne und Visualisierungen zeigen, wie die Gebäude künftig aussehen werden. Die Fertigstellung ist für Anfang 2026 geplant.



Abbildung 12 | SAGA Visualisierung

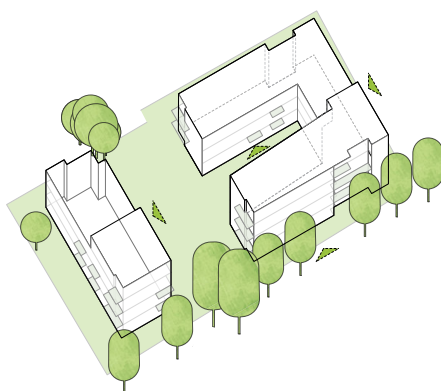


Abbildung 13 | SAGA Entwurf

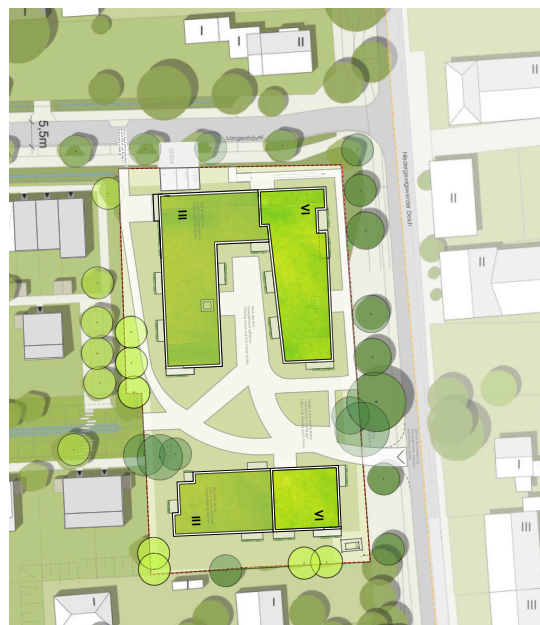


Abbildung 14 | SAGA Lageplan



Abbildung 15 | Verortung des Grundstücks im Projektgebiet Georgswerder-Kirchenwiese / Visualisierung

3. Welches Grundstück wird angeboten?

Der nachstehenden Tabelle können Sie die relevanten Grundstücksinformationen entnehmen. Einen Lageplan mit Bezeichnung des Grundstücks sowie weitergehende Erläuterungen,

beispielsweise zu den Miteigentumsanteilen der Gemeinschaftsflächen und der Landschaftsfinger, entnehmen Sie bitte Kapitel 6 sowie den Anlagen zu diesem Exposé.

Einfamilienhausgrundstück

Bezeichnung (Nummer)	Flurstück	Grundstücks- größe in m ² gesamt	Miteigentumsanteil an den Landschaftsfingern	Kaufpreis	vorgegebene Dach- form
GW04 EH01	13530	533	156/10.000	169.650 €	Satteldach



Abbildung 16 | Spielfläche auf dem Quartiersplatz

4. Wie erfolgt die Bewerbung?

4.1 Verfahren

Voraussetzungen für die Berücksichtigung der Bewerbung sind ein vollständig ausgefülltes Bewerbungsformular unter Einhaltung der Verfahrensbedingungen sowie eine ausreichende Finanzierungsvorabzusage von einem Kreditinstitut (nicht älter als sechs Monate).

Die Bewerbungsfrist endet am **Dienstag, den 4. November 2025, um 12:00 Uhr.**

Bei Interesse senden Sie Ihre Grundstücksbewerbung schriftlich an:

- Grundstücksbewerbung -
IBA Hamburg GmbH
z.H. Abteilung Vertrieb
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Maßgeblich für die fristgerechte Abgabe ist der Eingang bei der IBA Hamburg und der entsprechend notierte Zeitpunkt auf der Empfangsbestätigung. Dies gilt sowohl bei Zusendung per Post als auch bei persönlicher Abgabe. Eine digitale Bewerbung ist nicht möglich. Je Haushalt darf nur eine Bewerbung abgegeben werden.

Eine Vergabe des Grundstücks erfolgt ausschließlich an Eigennutzer bzw. Eigennutzerinnen. Die Bewerber bzw. Bewerberinnen dürfen keine Eigentümer bzw. Eigentümerinnen bzw. Erbbauberechtigte eines Wohngrundstücks bzw. einer Wohnung sein. Sollte dies doch der Fall sein, ist das Wohngrundstück bzw. die Wohnung spätestens bis zur Baufertigstellung zu veräußern.

Das hier ausgeschriebene Grundstück wird zum Verkauf angeboten. Die Übertragung des Grundstücks im Erbbaurecht ist nicht ausgeschlossen. In diesem Fall würde der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Erbbauzinssatz angesetzt werden.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die vollständigen Bewerbungen anhand der Bewertungskriterien (siehe nachstehende Übersicht) bewertet. Der Bewerber bzw. die Bewerberin mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag für das Grundstück. Bei mehreren gleichwertigen Bewerbungen wird per Los entschieden.

Fehlende Angaben im Bewerbungsformular bzw. fehlende Nachweise gehen mit Null Punkten in die Bewertung ein. Bitte achten Sie darauf, das Bewerbungsformular vollständig auszufüllen und alle vorhandenen Nachweise beizufügen!

Checkliste: Was ist einzureichen?

Erforderlich für die Vollständigkeit der Bewerbung:

- ☐ **Bewerbungsformular**
Vollständig ausgefüllt und unterzeichnet
- ☐ **Finanzierungsvorabzusage durch Kreditinstitut**
Nicht älter als 6 Monate

Vorabzusage der Finanzierung in Höhe des Grundstückskaufpreises + 2 % Aufwandsbeteiligung + 15.000 € Baukostenzuschuss zur Trinkwasserversorgung und Sielanschlusskosten + 600.000 € (EH) + 6 % Nebenkosten auf die Gesamtsumme

GW04 EH01: ca. 840.000 €*

* diese Werte bilden nur die Bemessungsgrundlage für die IBA Hamburg und spiegeln nicht die voraussichtliche tatsächliche Investitionssumme wider

Erforderlich für die Bewertung der Kriterien:

- ☐ **Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde**
Nicht älter als 6 Monate, für alle umziehenden Personen
- ☐ **Eigenerklärung zur Haushaltsgröße**
Vollständig ausgefüllt und unterzeichnet
- ☐ **Bestätigung des Arbeitgebers zum Ort des Arbeitsplatzes**
Aktuell ausgestellt
- ☐ **Mietvertrag / Kaufvertrag**
Falls vorhanden als Nachweis:
- ☐ **Ärztliches Zeugnis / Zeugnis einer Hebamme oder Entbindungspflegers**
Bei vorliegender Schwangerschaft
- ☐ **Schwerbehindertenausweis**
Bei vorliegender Beeinträchtigung
- ☐ **Bescheinigung der Pflegekasse**
Bei vorliegender Beeinträchtigung

4.2 Bewertungskriterien

Die Auswertung wird ca. vier Wochen dauern. Alle Bewerber bzw. Bewerberinnen erhalten nach Abschluss der Auswertung eine Rückmeldung und im Falle einer Zusage eine schriftliche Bestätigung.

Die Bewertung der vollständig und fristgerecht eingegangenen Bewerbungen erfolgt anhand der folgenden Kriterien.

Die Kriterien können nur bewertet werden, wenn Sie die entsprechenden Nachweise erbracht haben. Die entsprechenden Anforderungen entnehmen Sie bitte der Anlage 3.

Bewertungskriterien	
1) Anzahl der Personen im Haushalt	
Zwei Personen	Standardfall (0 Punkte)
Ab 3. Person einschließlich Kindern	15 Punkte pro Person
2) Lebensschwerpunkt und Wohnverhältnisse	
Hauptwohnung in Hamburg	15 Punkte
Arbeitsplatz in Hamburg	10 Punkte
	Bei mehr als einer Person: +2 Zusatzpunkte für jede weitere Person
Wohnung und/oder Arbeitsplatz in Wilhelmsburg oder Veddel	5 Punkte
Vorhandene Wohnung nicht familiengerecht (Zimmerzahl < Personenzahl)	10 Punkte
3) Gesundheitliche Beeinträchtigungen und Behinderungen	
Für schwerbehinderte Personen im gemeinsamen Haushalt	
mit einem Grad der Behinderung ab 70	7 Punkte
mit einem Grad der Behinderung ab 70 und dem amtlichen Vermerk 'G' (= Gehbehinderung) im Schwerbehindertenausweis	9 Punkte
mit einem Grad der Behinderung ab 80 und 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' (= Hilflosigkeit) im Schwerbehindertenausweis	12 Punkte
mit einem Grad der Behinderung ab 100	15 Punkte
oder alternativ (der höhere Punktwert ist anzusetzen)	
Für pflegebedürftige Personen (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes) im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit:	
in Pflegegrad 1	3 Punkte
in Pflegegrad 2	6 Punkte
in Pflegegrad 3	9 Punkte
in Pflegegrad 4	12 Punkte
in Pflegegrad 5	15 Punkte



Abbildung 17 | Referenzbeispiel Neugraben-Fischbek: Gemeinschaftsflächen

5. Wie geht es weiter?

Nach erfolgreicher Bewerbung

Ist Ihre Bewerbung für das Grundstück erfolgreich, erhalten Sie ein Reservierungsangebot von der IBA Hamburg. Mit dem Reservierungsangebot haben Sie die Möglichkeit, das Grundstück gegen eine Gebühr von 3.000 € brutto für einen definierten Zeitraum bis zum Kaufvertragsabschluss zu reservieren. Diese Gebühr ist nicht übertragbar und wird nur nach Kaufpreiszahlung rückerstattet.

Die Reservierung ist zunächst auf sechs Wochen beschränkt, um in dieser Zeit ein geeignetes Architekturbüro oder eine geeignete Baufirma zu finden. Werden die Voraussetzungen erfüllt und eine mögliche Zusammenarbeit nachgewiesen, verlängert sich die Grundstücksreservierung. Ist diese Phase erfolglos, endet die Reservierung.

Bei Kündigung der Reservierung durch die Bewerber bzw. die Bewerberinnen erfolgt keine Rückerstattung der Reservierungsgebühr.

Der Reservierungszeitraum gibt Ihnen die Gelegenheit zur Erstellung der zustimmungspflichtigen Entwurfsplanung, zur Erstellung der Genehmigungsplanung bis zur Freigabe der Planung

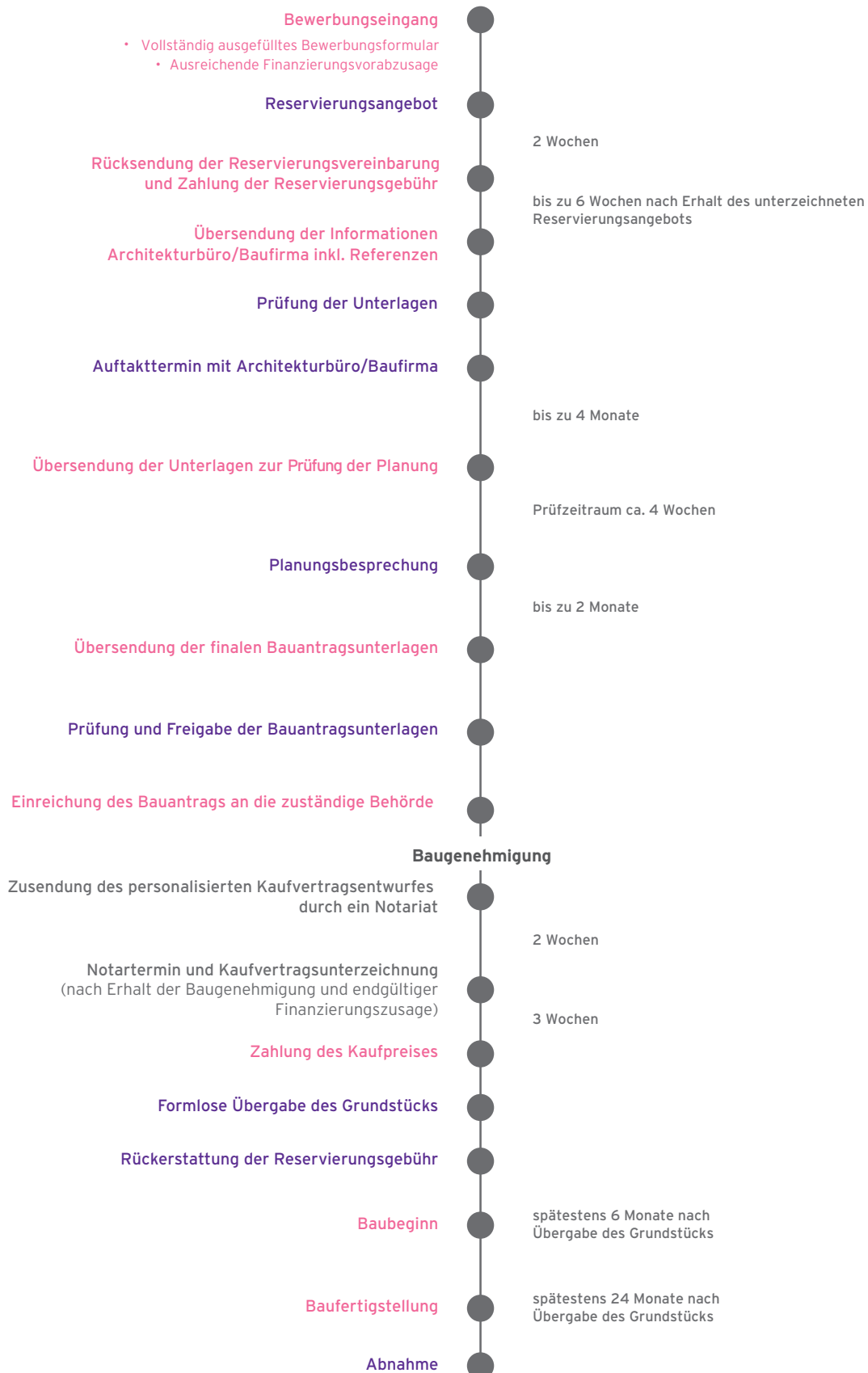
durch die IBA Hamburg, zur Einholung der Baugenehmigung von der zuständigen Behörde sowie zur Aufstellung der endgültigen Finanzierung für Ihr Vorhaben. Nach Freigabe der Planung durch die IBA Hamburg sind die Bauantragsunterlagen für die offizielle Baugenehmigung beim Bezirksamt einzureichen.

Nach Erhalt der Baugenehmigung und anschließend Kaufvertragsabschluss ist eine enge Abstimmung mit der IBA Hamburg über die Ausführungsplanung, während der Bauausführung bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens seitens der Bauherren bzw. Bauherrinnen zu gewährleisten, sodass die Umsetzung der auf dem Gestaltungshandbuch basierenden vereinbarten Planung sichergestellt ist. Zu Beginn ist ein Auftakttermin zusammen mit dem Architekturbüro bzw. der Baufirma vorgesehen.

Die Kaufvertragsunterzeichnung erfolgt frühestens nach Vorlage der endgültigen Finanzierungsbestätigung sowie des genehmigten Bauantrages. Das Grundstück wird im Anschluss formlos für Ihren Baubeginn übergeben. Nach Baufertigstellung erfolgt abschließend die gestalterische Abnahme Ihres Bauvorhabens durch die IBA Hamburg.

Schritt-für-Schritt-Schema

Nach erfolgreicher Bewerbung erhalten Sie eine Reservierungsvereinbarung mit individuellem Zeitplan nach folgendem Schema:



durch die IBA Hamburg GmbH



durch den/die Erwerber:innen

Abbildung 18: Schema Zeitplan



Abbildung 19 | Quartiersplatz Georgswerder

6. Was ist zu beachten?

6.1 Planungsgrundlagen und Gestaltung

Ziel ist die Entwicklung des neuen Wohngebietes Kirchenwiese als ein städtebaulich und architektonisch anspruchsvolles Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiräume.

Die Grundlagen bilden unter anderem die Funktionsplanung sowie der Bebauungsplan (Wilhelmsburg 97). Der Bebauungsplan bestimmt

das Baurecht für die betreffenden Flächen. Die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplans geben den rechtlichen Rahmen vor und definieren verbindliche Vorgaben wie u.a. Baufluchten, Dachformen, Geschosshöhen und Bepflanzung. Aus dem Funktionsplan ist zu entnehmen, wie z.B. eine Umsetzung des Bebauungsplans aussehen könnte.

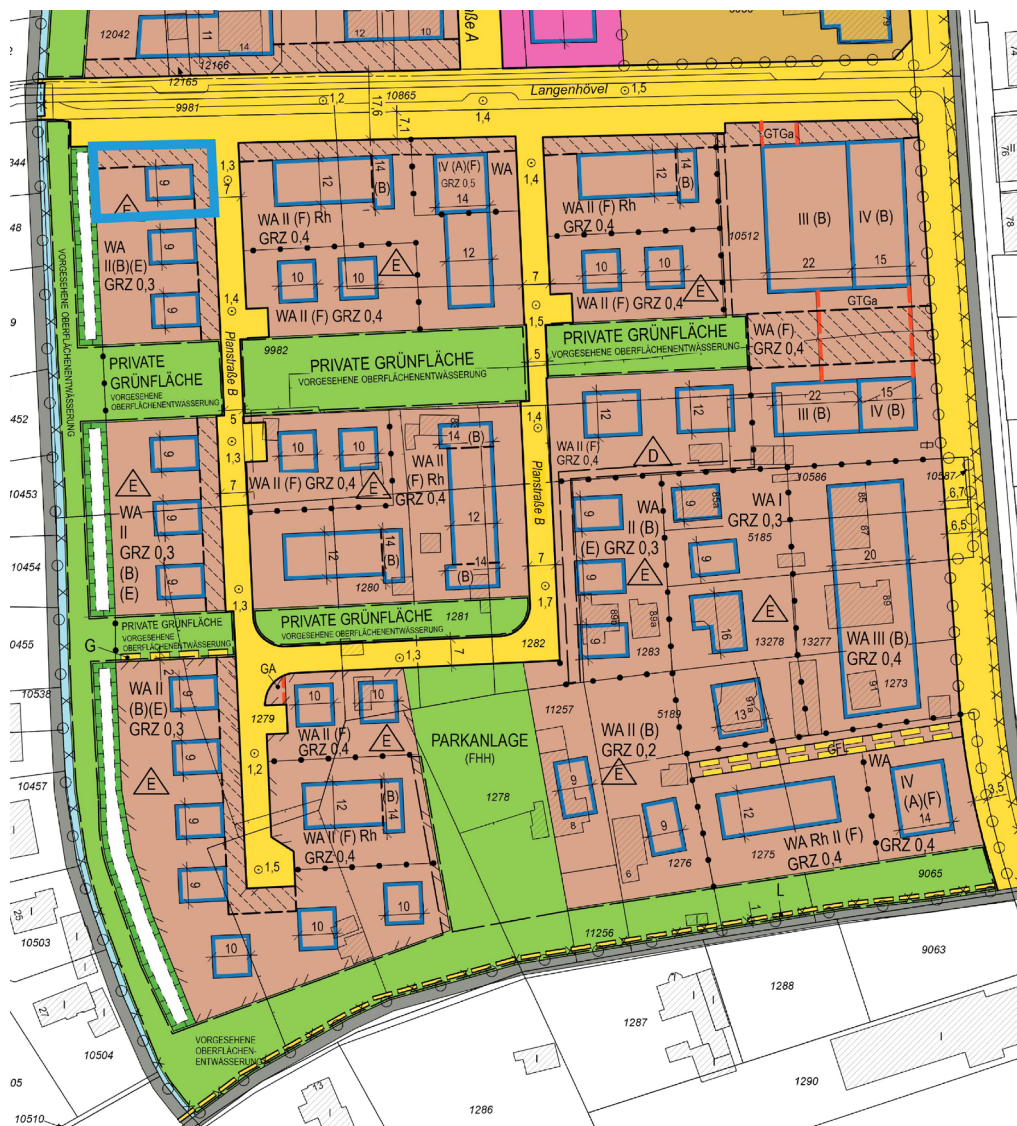


Abbildung 20 | Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 mit markiertem Grundstück

Dies umfasst die vorgesehenen Typologie und Kubaturen auf den einzelnen Baufeldern sowie die Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Das sogenannte Gestaltungshandbuch (siehe Anlage 8) ergänzt diese Vorgaben mit Gestaltungsempfehlungen und verbindlichen Gestaltungsvorgaben und soll den Bauherrn bzw. die Bauherrin in der Qualifizierungsphase unterstützend bei der Planung dienen. Die Inhalte des Gestaltungshandbuchs gewährleisten dabei einen individuellen Interpretations- und Gestaltungsspielraum. Sie teilen sich in die Bereiche Hochbau und Freiraum und umfassen zum einen die Gestaltung der Gebäude und zum anderen des Freiraums. Die Planung ist bezüglich der Gestaltung mit der IBA Hamburg abzustimmen.

Im Folgenden sind die wesentlichen planerischen Vorgaben für das Einfamilienhausgrundstück zusammengefasst. Weitergehende Detailinformationen entnehmen Sie dem Bebauungsplan, Funktionsplan und Gestaltungshandbuch.

Anordnung von Gebäuden und Nebenanlagen

Durch die Baugrenzen im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 wird die jeweilige Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück vorgegeben. Dies gewährleistet eine klare Definition der Raumkanten und Baufluchten und sorgt für ein bewusst gestaltetes Bild der neuen Straßenräume.

Zu den Nebenanlagen gehören Carports, Garagen, Abstell- und Fahrradschuppen sowie Müllplätze. Für die Anordnung dieser Anlagen auf den Grundstücken gilt:

Bei Einfamilienhausgrundstücken westlich im Quartier entlang der Brackwettern ist im Bebauungsplan ein Ausschluss von Nebenanlagen in der Vorgartenzone definiert. Hier können Carports und Garagen jeweils nördlich oder südlich des Gebäudes angeordnet werden.

Architektur & Fassaden

Dem Erwerber bzw. der Erwerberin des freistehenden Einfamilienhausgrundstücks wird offengehalten, das Einzelgebäude in rotem Klinker oder mit Holzvertäfelungen in einer grauen Optik auszuführen. Dabei sollen die Fassaden grundsätzlich als Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Klinkerriemchen sind nur in Teilbereichen zugelassen, beispielsweise bei unterschiedlichen Ebenen der Fassade. Diese Materialvielfalt innerhalb der Gestaltung der Gebäude soll die Lebendigkeit im Quartier fördern, aber gleichzeitig ein aufeinander abgestimmtes Materialkonzept gewährleisten.

Im gesamten Quartier der Neuentwicklung wird die Umsetzung von Wärmedämmung und Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) mit ökologischen Dämmschichten angestrebt. Dies gilt aus Nachhaltigkeitsgründen und des übergeordneten Anspruches einer vorbildhaften Quartiersentwicklung für Georgswerder und ganz Wilhelmsburg.

Aufgrund der kleinteiligen städtebaulichen Struktur aus vielen Einzelhäusern mit kurzen Kantentlängen der Gebäude wird für die Baukörper ein klares Materialkonzept gewünscht, das die Häuser als Kubaturen wirken lässt. In diesem Zusammenhang ist auch ein Materialwechsel an den Gebäudeecken nicht zulässig (Negativbeispiel: Straßenseite in Material A, abgewandte Stirnseite in Material B ausgeführt).

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser ist eine Fassadenbegrünung möglich.

Gestaltung der Nebenanlagen

Im Allgemeinen werden offene Carports als Stahlrahmenkonstruktionen mit Dach favorisiert – gegebenenfalls mit einer seitlichen Begrünung – nicht aber als geschlossene Garagenbauwerke. Die offenen Carports und Pergolendächer im gesamten Quartier sollen einheitlich gestaltet werden.

Die Einfamilienhausgrundstücke entlang der Wettern bilden hier eine Ausnahme. Hier können geschlossene Garagen als Alternative vorgesehen werden, wenn diese baulich an das Hauptgebäude anschließen und in der gleichen Materialität ausgeführt werden.

Die Dachflächen der Carports sind zu begrünen. Die Abstellschuppen sind in baulicher Kombination mit dem Carport auszuführen.

Müllplätze sind mit Hecken oder baulich einzufassen und dann ebenfalls gestalterisch in Farbe und Materialität an das Hauptgebäude anzupassen.

Private Freiflächen

Die Gestaltung der privaten Freiflächen soll sich in das landschaftliche Erscheinungsbild und den naturnahen Charakter des Quartiers einfügen. Schottergärten sind ausgeschlossen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je volle 200 m² ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind als Ausgleich für die neue Bebauung verpflichtend.

Zu öffentlichen Freiräumen und Straßen hin sowie zu den Landschaftsfingern sind die Grundstücke mit Hecken einzufassen. Zur Einfriedung der privaten Gärten sollen niedrige Schnitthecken aus heimischen Arten (maximal 1,50 m Höhe) verwendet werden. Durchbrochene Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken auf der Grundstücksinnenseite zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Die Entwässerung der privaten Grundstücke muss ausschließlich oberirdisch durch ein System offener Mulden erfolgen. Die Mulden sind als begrünte Rasenmulden auszuführen. Für die Ausgestaltung der offenen Mulden auf privaten Grundstücken sind bestimmte Gestaltungsgrundsätze der wasserrechtlichen Genehmigung zu

beachten, um die Funktionsfähigkeit und gestalterische Einbindung in das landschaftliche Umfeld zu gewährleisten.

Bemusterung

Im Sinne einer harmonischen Materialwelt und eines stimmigen Gesamtbildes sind die Materialien und Farbtöne von Fenstern, Türen und weiteren von außen sichtbaren Bauteilen (beispielsweise Geländer, Garagentore) mit dem Farbton der von außen sichtbaren Materialien des Gebäudes, der Nebenanlagen, sowie der Materialien der Freianlagen abzustimmen. Alle von außen sichtbaren Bauteile sind in ihrer Gesamtheit zu bemustern, um einen ganzheitlichen Eindruck von der Gestaltung des Gebäudes zu erhalten.

Für die Bemusterung ist ein sogenanntes Bemusterungsblatt zu erstellen. Weitere Informationen sowie eine Vorlage werden während der Planungsphase zur Verfügung gestellt. In bestimmten Fällen ist zudem ein Bemusterungstermin vor Ort notwendig. Sollte das Bemusterungsblatt, beispielsweise durch die Darstellung von Referenzprojekten, aussagekräftig sein und die Planung sowie Materialität nachvollziehbar darstellen, kann ggf. auf den Bemusterungstermin verzichtet werden. Die Bemusterung findet vor Abschluss des Kaufvertrages statt.

6.2 Landschaftsfinger

Ein wesentlicher Bestandteil des Freiraumkonzepts in dem neuen Wohnquartier sind die sogenannten Landschaftsfinger, die als Bestandteile des Entwässerungssystems fungieren. Diese Landschaftsfinger sind als wohnungsnah und gemeinschaftlich nutzbare Grünräume konzipiert, die jedoch insbesondere die Funktion der Wasserretention im gesamten Gebiet übernehmen. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird über die Landschaftsfinger in Richtung Westen in die örtliche Vorflut, die Brackwettern, eingeleitet. Somit übernehmen die Landschaftsfinger eine zentrale Funktion bei der Entwässerung der privaten Grundstücke. Aus diesem Grund erfolgt die Grundstücksvergabe unter der Voraussetzung des Erwerbs

von ideellen Miteigentumsanteilen an drei Landschaftsfingern. Die Miteigentumsanteile werden auf alle Käufer bzw. Käuferinnen im Gebiet abhängig der Größe des erworbenen Grundstücks aufgeteilt (siehe Anlage 9).

Die erstmalige Herstellung der Landschaftsfinger erfolgt durch die IBA Hamburg. Die Unterhaltung und Pflege der drei Landschaftsfinger obliegen den künftigen Eigentümern bzw. Eigentümerinnen. Die Unterhaltungs- und Pflegearbeiten für diese drei Landschaftsfinger sollen künftig von einer Fachfirma durchgeführt werden, die von den künftigen Eigentümern bzw. Eigentümerinnen beauftragt wird. Im Rahmen der Grundstücksvergabe wird rechtlich abgesichert, dass die Eigentümer bzw. Eigentümerinnen die Landschaftsfinger langfristig durch eine Fachfirma fachgerecht und im Rahmen der Festsetzung § 2 Nr. 18 des Bebauungsplanes unterhalten und pflegen lassen. Der Gründungsprozess bzw. die erstmalige Vergabe an eine Fachfirma wird durch die IBA Hamburg begleitet.

Die Landschaftsfinger als wichtige Retentionsräume für die Oberflächenentwässerung werden vor allem durch Garten- und Landschaftsbau gestaltet, so dass hier voraussichtlich zweimal im Jahr Pflege- und Instandhaltungsarbeiten an den Grün- und Wasserflächen einschließlich der Bäume durchzuführen sind. Darüber hinaus gibt es technische Einbauten, wie zwei Podeste im Landschaftsfinger Mitte und Sitz- und Trittstufen in allen drei Landschaftsfingern.

Nach derzeitiger Einschätzung ist abhängig von den tatsächlichen notwendigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten von geschätzten jährlichen Kosten in Höhe eines mittleren vierstelligen Betrages auszugehen. Dazu kommt die Instandhaltung der drei Drosselbauwerke, die am westlichen Ende der drei Landschaftsfinger angelegt sind. Ausgehend von den aktuellen Kosten der drei Drosselbauwerke in Höhe von ca. 21.500 € brutto und bei einer geschätzten Mindestlaufzeit von 25 Jahren müssten beispielsweise von den Eigentümern bzw.

Eigentümerinnen des Baufeldes GW09 EH11 (Miteigentumsanteile: rd. 113 von 10.000) ca. 10 € im Jahr angespart werden. Dazu kommen weitere Kosten, wie die Material- und Arbeitskosten für den Ausbau der alten Drosselbauwerke und den Einbau der neuen Drosselbauwerke. Hinweise zur Pflege und Unterhaltung Flächen sind dem Gestaltungshandbuch Georgswerder zu entnehmen.

6.3 Nachhaltiges Bauen

Aufgrund der großen Herausforderungen des Klimawandels sowie des damit einhergehenden Anspruchs der FHH sowie der IBA Hamburg an eine nachhaltige Quartiersentwicklung sollen die Themen Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltiges Bauen auch bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers Kirchenwiese eine wichtige Rolle spielen.

Um die Klimaschutzziele für 2045 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.

Gewünscht sind daher alle Maßnahmen, die der Erreichung der Klimaschutzziele dienen. Dazu gehört beispielsweise neben der Umsetzung eines sehr guten Energiestandards (Mindeststandard Effizienzhaus 40) auch der Einsatz erneuerbarer Energien oder die Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes bei Gebäuden und Bauteilen und somit die Verwendung von Bau- und Dämmstoffen, die nachhaltig, giffrei und während aller Produktlebensphasen CO₂-minimiert sind.

Beim Einsatz erneuerbarer Energien für die Strom- oder Wärmeerzeugung müssen die gesetzlichen Vorgaben, wie Vorgaben aus dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingehalten werden. Dies beinhaltet beispielsweise die Solarpflicht gemäß §16 HmbKliSchG, also die Pflicht zum Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung, die solare Strahlungsenergie nutzen.

Der Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung und Warmwasser ist über eine Vielzahl an Anlagentechniken realisierbar.

Weiterführende Informationen und Beratungsangebote zum energieeffizienten Neubau sowie zu Fördermöglichkeiten bieten u.a. die Verbraucherzentrale oder die Hamburger Energielotsen der Umweltbehörde (BUKEA).

Die Begrünung von Dächern und Fassaden trägt zum bewussten Umgang mit der natürlichen Umgebung bei und dient dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung und der klimapolitischen Zielsetzung der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes. Grüne Dächer und Wände leisten einen Beitrag zur Starkregen- und Hitzevorsorge und fördern den Landschaftsbezug dieses Wohnquartiers.

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 gibt dementsprechend vor, dass alle flachgeneigten Dachflächen (Dachneigung von höchstens 20 Grad) zu begrünen sind. Diese Vorgabe gilt für das hier ausgeschriebene Grundstück. Die FHH hat eine umfassende Gründachstrategie als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung erarbeitet und das „Handbuch Grüne Wände“ der FHH stellt die nötigen Informationen für eine Fassadenbegrünung zusammen. Das Gestaltungshandbuch der IBA Hamburg gibt darüber hinaus Empfehlungen zur Anwendung im Projektgebiet Georgswerder. Im Sinne der Klimaanpassung wurde beispielsweise bereits bei der Planung des Quartiers mit den Landschaftsfingern die Starkregenvorsorge und ein naturnahes Regenwassermanagement vorgesehen.

6.4 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straßen Auf der Kirchenwiese und Ziegenbek südlich der Straße Langenhövel.

Alle notwendigen Erschließungsmöglichkeiten, darunter Wasser (Ver- und Entsorgung), Strom, Telekommunikation stehen in der zugehörigen Straße, über die das Grundstück erschlossen ist, zur Verfügung. Eine Erschließung durch ein

Fernwärmenetz ist allerdings nicht vorhanden. Entsprechend muss ein eigenes nachhaltiges Konzept für Heizung und Warmwasser entwickelt werden. Hierbei müssen die gesetzlichen Vorgaben, wie beispielsweise aus dem HmbKliSchG und dem GEG eingehalten werden.

Die folgenden Erschließungskosten wurden von der IBA Hamburg vorausgezahlt und sind von den Käufern bzw. den Käuferinnen nach der Beurkundung des Kaufvertrages zu erstatten. Dies beinhaltet den Baukostenzuschuss für die Herstellung des Trinkwassernetzes und den Sielanschluss bis auf das Grundstück.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Rahmen der Vorbereitung der Quartiersentwicklung wurden Untersuchungen des Oberbodens durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die relevanten Grenzwerte für Schadstoffe in großen Bereichen überschritten waren. Die erforderliche Mächtigkeit der unbelasteten Bodenschicht hängt von der geplanten Nutzung der jeweiligen Flächen ab. Da im Bereich der geplanten Wohnbebauung mit Gemüseanbau zu rechnen ist, ist hier eine unbelastete Bodenschicht von mindestens 60 cm zu gewährleisten.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten hat ein Bodenabtrag auf dem ausgeschriebenen Baufeld stattgefunden, der von einer Höhe von minus 60 cm gegenüber den geplanten zukünftigen Höhen auf den Baufeldern ausging. Im Nachgang dazu wurde Sand aufgefüllt, um eine Arbeitsebene zu schaffen.

Es besteht kein allgemeiner Kampfmittelverdacht (siehe Anlage 10).

6.6 Boden und Gründung

Die Fragestellungen zur Gründung der Neubauten auf den jeweiligen Baugrundstücken sind durch Baugrundgutachten im Zuge der Planung der Bauvorhaben durch alle Bauherrn bzw. Bauherinnen zu klären. Aus Erfahrungen anderer Bauvorhaben auf Wilhelmsburg und der bereits laufenden Planungen in Georgswerder ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass eine Gründung auf Pfählen erforderlich sein wird.



Abbildung 21 | Funktionsplan mit Einzelhausgrundstück

LEGENDE

- Umgrenzung des Betrachtungsgebiets
- Gebäudekubatur, Bestand u. Neubau
- Carport / Gemeinschaftsflächen unter Pergoladach
- Asphaltierte Verkehrsfläche
- Befestigte Fläche / Pflaster (Mischverkehrsfläche u. priv. Zuwegung)
- Wassergebundene Wegedecke
- Gewässer

- Übergeordnete Grünfläche / Parkanlage FHH
- Gemeinschaftliche Grünfläche mit Funktion der Wasserretention
- Private Grundstücke und Gärten
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- Böschung / Topographieversatz
- Baum, Neupflanzung
- Baum, Bestand
- Höhenpunkt Straße in m ü.NHN, vorläufiger Wert nach derzeitigem Planungsstand Verkehrsplanung

Die genauen Anforderungen zu Anzahl und Länge der Pfähle sind durch Baugrundgutachten zu ermitteln. Hier empfiehlt sich ebenfalls eine Spitzendrucksondierung, da diese bessere Aufschlüsse zur Tragfähigkeit des Bodens gibt.

Da es sich bei Pfahlgründungen für Einfamilien- und Doppelhäuser um grundstücksbedingte Mehrkosten handelt, die nicht in die Ermittlung des Kaufpreises eingeflossen sind, werden die nachzuweisenden notwendigen Kosten von der FHH getragen. Der Prozess zur Übernahme der notwendigen grundstücksbedingten Mehrkosten und zu den benötigten Nachweisen wird durch ein Ingenieurbüro mit entsprechender fachlicher Expertise begleitet. Zu dieser Thematik finden Sie eine Stellungnahme in Anlage 12.

6.7 Dienstbarkeiten

Für das ausgeschriebene Grundstück ist eine Grunddienstbarkeit (Duldungs-, Anschluss-, und Leitungsrecht) für die (Oberflächenwasser-) Entwässerung zugunsten der Nachbargrundstücke eingetragen.

Über diese Dienstbarkeit hinaus ist der oder die Käufer bzw. Käuferinnen verpflichtet, der Eintragung etwaiger Rechte (Dienstbarkeiten oder Baulasten) zuzustimmen, sofern dies im Rahmen der Projektentwicklung erforderlich ist. Sogenannte Grundstücksinformationsblätter beinhalten die wesentlichen Planungsdaten zu den Baufeldern und somit auch die vorstehenden Geh- und Leitungsrechte. Das Grundstücksinformationsblatt für das jeweilige Baufeld wird den künftigen Käufer bzw. Käuferinnen in der Planungsphase zur Verfügung gestellt.

6.8 Verkaufsbedingungen

Es gelten die folgenden Bedingungen für den Grundstückskauf:

- Das Grundstück wird von dem oder der Käufer bzw. die Käuferin in vorhandenem Zustand übernommen. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen.
- Nach der erfolgreichen Bewerbung auf ein Grundstück wird für dessen Reservierung eine Reservierungsgebühr in Höhe von 3.000 € brutto fällig. Diese wird bei Erwerb des Grundstücks und nach Zahlung des Kaufpreises zurückerstattet. Die Reservierungsgebühr ist nicht übertragbar.
- Ausschluss vom Verfahren und Vertragsstrafe bei falschen Angaben: Macht der Bewerber bzw. die Bewerberin oder der Partner bzw. die Partnerin falsche Angaben, kann die Bewerbung vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben falsche Angaben der Bewerber bzw. die Bewerberin zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die FHH eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Kaufpreises zu zahlen. Hat der Bewerber bzw. die Bewerberin ein Grundstücksangebot angenommen, kann ihm kein weiteres Grundstück angeboten werden.
- Die Planungen sollen nach Zuschlag gemäß Zeitplan in der Reservierungsvereinbarung vorangetrieben und der Bauantrag in Abstimmung und nach Freigabe der IBA Hamburg beim Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte eingereicht werden.
- Die Bauantragsunterlagen werden zunächst bei der IBA Hamburg zur gestalterischen Vorprüfung eingereicht und bedürfen einer Zustimmung durch die IBA Hamburg bevor sie durch die Bauherren bzw. Bauherrinnen an das Fachamt Bauprüfung übermittelt werden.
- Der hier in der Ausschreibung angegebene Kaufpreis des Grundstücks unterliegt einer zeitlichen Bindung durch die Kommission für Bodenordnung (KfB) und orientieren sich an dem aktuellen Bodenrichtwert. Der Geltungsrahmen kann bei der IBA Hamburg individuell je Grundstück erfragt werden. Eine Überschreitung des Reservierungszeitraums kann zu einer Erhöhung des Kaufpreises nach neuem Beschluss der KfB führen.
- Neben dem Grundstückskaufpreis sind auch die Kaufnebenkosten von den Käufern bzw.

Käuferinnen zu tragen (u.a. Anschlusskosten beim jeweiligen Versorgungsträger, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer).

- Der Kaufpreis ist spätestens vier Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages und Übermittlung der Fälligkeitsmitteilung zu zahlen.
- Nach Abschluss des Kaufvertrags soll die Bebauung der Fläche zügig erfolgen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Übergabe des Grundstücks bezugsfertig herzustellen. Unabhängig davon muss mit dem Bau binnen sechs Monaten nach der Übergabe des Grundstücks begonnen werden. Die Baubeginnanzeige ist der IBA Hamburg in Kopie vorzulegen.
- Der Bewerber bzw. die Bewerberin beteiligt sich bei Vertragsabschluss am Verwaltungsaufwand für Beratung und Bearbeitung mit einem Entgelt in Höhe von 2 % inkl. Mehrwertsteuer des Kaufpreises.
Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Beratungsleistungen und die Bereitstellung des Grundstücks.
- Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.

7. Wie erreichen Sie uns?

7.1 Anlagen

Die im Folgenden aufgeführten Anlagen sind als Download auf der Website der IBA Hamburg (www.iba-hamburg.de) verfügbar:

- Anlage 1: Bewerbungsformular
- Anlage 2: Musterfinanzierungsnachweis
- Anlage 3: Übersicht der zu erbringenden Nachweise
- Anlage 4: Vorlage Eigenerklärung Haushaltsgröße
- Anlage 5: Lageplan
- Anlage 6: Bebauungsplan
- Anlage 7: Funktionsplan
- Anlage 8: Gestaltungshandbuch
- Anlage 9: Landschaftsfinger
- Anlage 10: Kampfmittelverdachtsflächen
- Anlage 11: Unterlagen zum Boden
- Anlage 12: Gutachten zu grundstücksbedingten Mehrkosten
- Anlage 13: Grundstücksinformationsblatt
- Anlage 14: Fragen und Antworten der Grundstücksausschreibung 2023

Die **Rückfragen** zur Grundstücksausschreibung werden bis zum **6. Oktober 2025** unter der E-Mail-Adresse **georgswerder@iba-hamburg.de** gesammelt und die Antworten im Anschluss allen Interessierten auf der Website der IBA Hamburg (<https://www.iba-hamburg.de/de/bauen/grundstuecke>) zur Verfügung gestellt.

Bitte reichen Sie bis **Dienstag, den 4. November 2025, um 12:00 Uhr** die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Bewerbungsunterlagen (siehe Checkliste auf Seite 17) bei der IBA Hamburg ein:

- Grundstücksbewerbung -
IBA Hamburg GmbH
z.H. Abteilung Vertrieb
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

7.2 Ansprechpersonen

Weitere Informationen erhalten Sie bei der
IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Ihre Ansprechpersonen sind:

Vertrieb

Hannah Schlenk

Tel.: 040.226 227 119

E-Mail: hannah.schlenk@iba-hamburg.de

Alexandra Schulz

Tel.: 040.226 227 358

E-Mail: alexandra.schulz@iba-hamburg.de

Quartiersentwicklung

Christina Pfeif-Hecht

Tel.: 040.226 227 141

E-Mail: christina.pfeif-hecht@iba-hamburg.de



Abbildung 22 | Quartiersplatzeinweihung Georgswerder

Impressum

Herausgeberin:

IBA Hamburg GmbH

Geschäftsführung: Kay Gätgens

Am Zollhafen 12

20539 Hamburg

www.iba-hamburg.de

Abbildungsnachweis:

Titelbild: IBA Hamburg GmbH /
Andreas Bock

Abbildungen
2-4, 16, 18, 21: IBA Hamburg GmbH

Abbildungen
5, 15, 19: IBA Hamburg GmbH /
www.luftbilder.de

Abbildungen
6, 15, 19: IBA Hamburg GmbH /
bloomimages

Abbildungen
7-11, 17, 22: IBA Hamburg GmbH /
Martin Kunze

Abbildungen
12-14: SAGA Hamburg /
cga_czerner göttisch

Abbildung 20: Freie und Hansestadt Hamburg

Haftungsausschluss:

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wurden von uns mit großer Sorgfalt zusammengetragen und bearbeitet, ohne dass diese den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erheben. Da Fehler, aber auch zukünftige wesentliche Veränderungen nicht vollständig auszuschließen sind, ist sie nicht geeignet, zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen privaten oder geschäftlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit der IBA Hamburg GmbH oder Teilen davon zu dienen. Text, Bilder, Grafiken und alle Informationen dieser Broschüre unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Außer zum Zweck der Prüfung einer Bewerbung dürfen sie ohne vorherige schriftliche Genehmigung der IBA Hamburg GmbH weder ganz noch teilweise kopiert, verarbeitet, verändert, in elektronische oder maschinenlesbare Form konvertiert, veröffentlicht oder Dritten für eigene Zwecke zugänglich gemacht werden. Einige Inhalte und Bilder können dem Copyright Dritter unterliegen.



IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
Telefon 040.226 227 0
info@iba-hamburg.de

