



IBA HAMBURG

# ZWEISTUFIGE GRUNDSTÜCKS- AUSSCHREIBUNG

für die Entwicklung und den Betrieb  
einer Kindertageseinrichtung  
in Georgswerder

18. Juni 2026



IBA\_HAMBURG  
Stadt neu bauen



IBA HAMBURG

# ZWEISTUFIGE GRUNDSTÜCKS- AUSSCHREIBUNG

für die Entwicklung und den Betrieb einer  
Kindertageseinrichtung  
in Georgswerder

18. Juni 2026



**IBA\_HAMBURG**  
Stadt neu bauen

# Inhalt

	<b>Datenblatt</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel des Verfahrens</b>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>Gebietsbeschreibung und Grundstücksdaten</b>	<b>11</b>
2.1	Lage	11
2.2	Standort	11
2.3	Grundstück	12
2.4	Eigentum	12
2.5	Belastungen und Dienstbarkeiten	12
2.6	Erschließung und Erschließungskosten	12
2.7	Altlasten und Baugrund	12
2.8	Kampfmittel	14
2.9	Boden und Gründung	14
2.10	Landschaftsfinger	14
<b>3.</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>18</b>
3.1	Ansiedlung einer Kindertageseinrichtung	18
3.2	Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Vorgaben	18
3.3	Stellplätze und Verkehr	19
3.4	Klimapolitische Zielsetzungen	20

<b>4.</b>	<b>Veräußerungsverfahren</b>	<b>22</b>
4.1	Art des Verfahrens	22
4.2	Verfahrensablauf	22
4.3	Geforderte Leistungen	22
4.4	Zeitplan	24
4.5	Auswahlkriterien	24
4.6	Auswahlverfahren	25
4.7	Vergabebedingungen	25
4.8	Anhandgabe	26
4.9	Vergütung der Gebotserstellung / Urheberrecht	27
4.10	Sprache und Gerichtsstand	27
4.11	Haftung	27
<b>5.</b>	<b>Anlagen und Ansprechpersonen</b>	<b>28</b>
	<b>Impressum</b>	<b>29</b>



Abbildung 1 | Projektgebiete der IBA Hamburg GmbH

# Datenblatt

## Kindertageseinrichtung in Georgswerder

<b>BAUFELD GW-03</b>
<b>Lage</b> Bezirk Hamburg-Mitte, Stadtteil Wilhelmsburg, Langenhövel, 21109 Hamburg
<b>Grundstück</b> Flurstück 13425, Gemarkung Wilhelmsburg
<b>Grundstücksgröße</b> ca. 971 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil an Landschaftsfingern (private Grünfläche)</b> ca. 284/10.000
<b>Geplante Auslastung</b> es sind mindestens 50 Plätze zu schaffen
<b>Planungsrecht</b> Bebauungsplan Wilhelmsburg 97
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> Fläche für den Gemeinbedarf Zahl der Vollgeschosse: II Bruttogrundfläche (BGF): max. ca. 712 m <sup>2</sup>
<b>Hochbaureife</b> seit 2023
<b>Sollwert 240.000 €</b> Sollwert gemäß Verkehrswertgutachten

### Zweistufige Ausschreibung

#### Abgabe erster Stufe:

Die Unterlagen sind digital bis zum **16. Juli 2026, 12.00 Uhr** abzugeben. Der Eingang der Unterlagen wird per Mail bestätigt. Abgabe unter: [georgswerder@iba-hamburg.de](mailto:georgswerder@iba-hamburg.de)

#### Abgabe zweiter Stufe:

Die Gebote sind in einfacher schriftlicher Ausfertigung und digital abzugeben bis zum **8. Oktober 2026, 12.00 Uhr bei:**

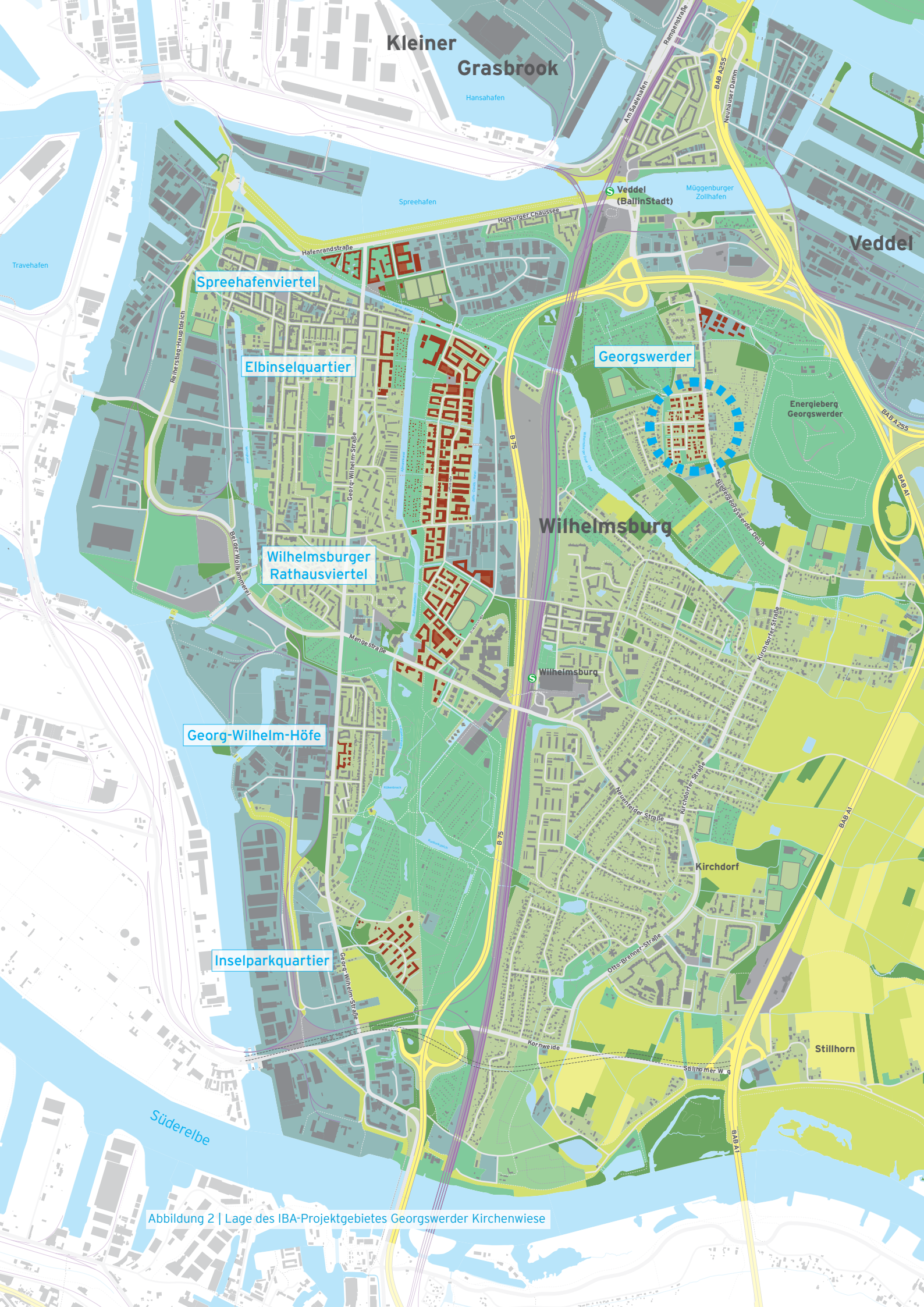
- Gebot -

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

Zur Abgabe eines Gebotes beachten Sie die unter Ziffer 4.3 genannten Anforderungen und Anlagen. Rückfragen zur Ausschreibung der 1. Stufe werden bis zum **2. Juli 2026** gesammelt und inklusive Antworten allen Interessenten und Interessentinnen zur Verfügung gestellt.

Ihr Interesse und Ihre Rückfragen übermitteln Sie bitte an: [georgswerder@iba-hamburg.de](mailto:georgswerder@iba-hamburg.de)

Unvollständige oder nicht innerhalb der Frist eingereichte Gebote werden vom Verfahren ausgeschlossen. Nicht von einem Vertretungsberechtigten unterzeichnete Gebote werden ebenfalls vom Verfahren ausgeschlossen.



Kleiner  
Grasbrook

Hansahafen

Spreehafen

S Veddel  
(BallinStadt)

Müggelburger  
Zollhafen

Veddel

Spreehafenviertel

Elbinselquartier

Georgswerder

Energieberg  
Georgswerder

Wilhelmsburger  
Rathausviertel

Wilhelmsburg

S Wilhelmsburg

Georg-Wilhelm-Höfe

Kirchdorf

Inselparkquartier

Stillhorn

Süderelbe

Abbildung 2 | Lage des IBA-Projektgebietes Georgswerder Kirchenwiese

# 1. Anlass und Ziel des Verfahrens

Die IBA Hamburg GmbH (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.

In Georgswerder entsteht das neue Wohnquartier Kirchenwiese und damit ein Zuhause für viele Menschen - für junge Familien, Paare, Singles, Jung und Alt. Dieses Zuhause soll in einem nachhaltigen Quartier eingebettet sein, das zukunftsfähig und lebenswert ist, in dem die neuen Bewohnerinnen und Bewohner gern zusammen leben. Deshalb wird bei der Realisierung des neuen Quartiers ein hoher städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Anspruch verfolgt.

Insgesamt werden ca. 190 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Davon werden vier Grundstücke mit ca. 90 Wohneinheiten von Baugemeinschaften entwickelt sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 58 Wohneinheiten von der SAGA. Außerdem soll im Zuge des SAGA-Bauvorhabens ein Stadteilladen mit Café entstehen.

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, deren Neubau im Sommer 2026 bezogen wird.

Ein wichtiger Aspekt bei der Schaffung von Wohnraum für eine Vielzahl an Altersgruppen ist die soziale Infrastruktur und Versorgung. Die bereits bestehende Kindertageseinrichtung „Deichpiraten“ soll durch eine weitere ergänzt werden. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Auslobung ein Grundstück für eine freistehende Kindertageseinrichtung im Rahmen einer zweistufigen Konzeptausschreibung angeboten.

Interessierte werden aufgefordert, im ersten Schritt eine Interessenbekundung mit Angabe des geplanten Projektteams sowie mindestens drei Referenzprojekte einzureichen. Allen Bewerbenden wird im Anschluss ein Aufklärungsgespräch angeboten. Die Interessenten werden im zweiten Schritt dazu aufgefordert, ihr Gebot mit einem schriftlichen Konzept u.a. mit Erläuterungen zur städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption sowie einem pädagogischen Konzept bei der IBA Hamburg GmbH abzugeben. Die eingereichten Konzepte werden geprüft und anschließend von einem Auswahlgremium bewertet. Die Auswahl erfolgt anhand der eingereichten Unterlagen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie Angaben zum Verfahren sowie Informationen zum Gebiet und zum Grundstück. Darüber hinaus sind die Planungsvorgaben und Hinweise zur Gebotsabgabe aufgeführt



Abbildung 3 | Verortung des Grundstücks im Projektgebiet Georgswerder Kirchenwiese / Visualisierung

## 2. Gebietsbeschreibung und Grundstücksdaten



Abbildung 4 | Luftbild vom Baufeld GW-03 in Richtung Nordwesten (April 2026)

### 2.1 Lage

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.

In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem der Energieberg Georgswerder. Der ehemalige Deponiehügel wurde zu einem Berg der erneuerbaren Energien umgewandelt und ist mittlerweile die neue Landmarke Georgswerders.

### 2.2 Standort

Das Grundstück befindet sich nördlich der Straße Langenhövel. Im Norden und Osten grenzt der bauliche Bestand an die Fläche. Westlich der Fläche verläuft die neue Rosa-Kiela-Weiß-Straße, die die Rahmwerder Straße und den Langenhövel verbindet. Über die Rosa-Kiela-Weiß-Straße erfolgt künftig auch die Zufahrt.

Darüber hinaus schließt im Osten das Grundstück der bereits bestehenden Kita Deichpiraten an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel an, die durch die neue Kita ergänzt werden soll. Im Norden des neuen Quartiers entstehen insgesamt drei Baugemeinschaften und direkt südlich des Langenhövels eine weitere Baugemeinschaft. Zwei Geschosswohnungsbauten der SAGA an der Ecke Langenhövel / Niedergeorgswerder Deich mit insgesamt 58 Wohneinheiten sind bereits

bezogen. Weitere Grundstücke für insgesamt 23 Einfamilienhäuser und vier Doppelhäuser befinden sich im südlichen Bereich. Alle Grundstücke sind vergeben und befinden sich aktuell in der Planung oder im Bau oder sind teilweise bereits bezogen.

Entlang des Niedergeorgswerder Deichs grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an und im weiteren Verlauf auch Wohngebäude. Die Wohnbebauung ist überwiegend durch Geschosswohnungsbauten geprägt, darunter auch Gebäude aus der Gründerzeit. Teilweise weist sie jedoch Lücken auf und zeigt sich in Gestaltung und Zustand sehr heterogen.

Baulich wird Georgswerder von den Geschosswohnungsbauten entlang des Niedergeorgswerder Deichs, den vielen Einfamilienhäusern und den großen Kleingartenanlagen geprägt.

Die Elbinselschule in der Rahmwerder Straße befindet sich aktuell in der Umplanung. Das neue Schulgebäude ist in der Fertigstellung und wird im Sommer 2026 bezogen.

### 2.3 Grundstück

Es wird ein Baufeld für die Bebauung einer zweigeschossigen, freistehenden Kita angeboten. Das Baufeld GW-03, Flurstück 13425, ist etwa 971 m<sup>2</sup> groß, gehört zur Gemarkung Wilhelmsburg und ist im Grundbuch unter der Blattnummer 10390 eingetragen. Die Vergabe soll vorrangig im Erbbaurecht erfolgen. Aufgrund einer Ausnahmeregelung zur Verfassungsänderung hinsichtlich der Vergabe im Erbbaurecht ist gemäß eines Beschlusses der Bürgerschaft aber auch ein Verkauf des Grundstücks möglich. Daher können auch Gebote zum Kauf abgegeben werden.

### 2.4 Eigentum

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der FHH.

### 2.5 Belastungen und Dienstbarkeiten

Über das Baufeld GW-03 verläuft im östlichen Bereich - außerhalb der Baugrenzen - eine Gasleitung, für die eine Dienstbarkeit besteht und die noch in das Grundbuch eingetragen wird.

Über die geplante Dienstbarkeitseintragung hinaus ist der Bauherr oder die Bauherrin verpflichtet, der Eintragung etwaiger weiterer Rechte (Dienstbarkeiten oder Baulasten) zuzustimmen, sofern dies im Rahmen der Projektentwicklung erforderlich ist.

Das Grundstücksinformationsblatt enthält die wesentlichen Planungsdaten zum Baufeld. Die vorstehend genannte Dienstbarkeit, unter anderem für die Gasleitung, ist darin ebenfalls dargestellt und in Anlage 6 beigelegt.

### 2.6 Erschließung und Erschließungskosten

Die zukünftige Erschließung des Baufeldes erfolgt über die neue Rosa-Kiela-Weiß-Straße (siehe Abbildung 5).

Für die Herstellung des Trinkwassernetzes ist von dem Bauherren oder der Bauherrin ein Baukostenzuschuss zu tragen. Dieser beläuft sich nach derzeitigem Stand der Kostenschätzung für das Baufeld GW-03 auf eine Höhe von 24.312,50 €. Ein Baukostenzuschuss für den Sielanschluss fällt nicht an. Der Sielanschluss erfolgt von dem Bauherren oder der Bauherrin in eigener Verantwortung über die bestehende Leitung im Langenhövel.

### 2.7 Altlasten und Baugrund

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. Aus diesem Grund wurde ein Handlungskonzept aufgestellt, das einen großflächigen Bodenaustausch



vorsieht.

Auf dem Baufeld GW-03 hat bislang kein Bodenaustausch stattgefunden. Jedoch wurden hier Untersuchungen durchgeführt, um belastbare Angaben zu den geotechnischen Eigenschaften zu erhalten. Mittels einer Kleinrammbohrung, die im mittleren Bereich des Baufeldes bei einer Geländeoberkante (GOK) von +1,29 m Normalhöhennull (NHN) durchgeführt worden ist, wurden so folgende Erkenntnisse gewonnen:

In den oberen 1,1 m der Bohrung wurden anthropogene Auffüllungen aufgeschlossen, die in der obersten, ca. 0,3 m starken Schicht Asphalt und schwarze Schlacke enthalten und darunter Ziegel, Beton und Bauschutt. Unterlagert werden diese von einer 2,6 m mächtigen natürlichen stark feinsandigen Mittelsandschicht (Bodengruppe nach DIN 18196: SU\* - Sand-Schluff), ca. NHN +0,2 m bis NHN -2,4 m. In der Höhenlage etwa zwischen 3,7 m unter GOK bis 6,0 m unter GOK stehen gewachsene Weichschichten an, ca. NHN -2,4 m bis NHN -4,7 m. Von ca. 3,7 m unter GOK bis 4,8 m unter GOK wurde ein mäßig zersetzter Torf mit Holzresten aufgeschlossen. Unterlagert wird der Torf von einer ca. 1,2 m mächtigen weichen Kleischicht mit Holzresten (Schluff, tonig, organisch). Bis zur Endteufe bei ca. 9,0 m unter GOK (NHN -7,7 m) stehen schwach feinsandige, schwach grobsandige Mittelsande (Bodengruppe nach DIN 18196: SE - enggestufte Sande) an.

Gemäß der hamburgweiten Regelung erfolgt eine anteilige Kostenübernahme von kontaminationsbedingten Mehrkosten durch die Verkäuferin.

Auf dem Grundstück befinden sich im südlichen Bereich zwei Bäume. Die genaue Lage ist dem Grundstücksinformationsblatt zu entnehmen. Sofern diese nicht in die Freiraumplanung integriert werden, ist von dem Bauherren oder der Bauherrin eine Fällgenehmigung bei dem Bezirksamt Hamburg-Mitte einzuholen.

## 2.8 Kampfmittel

Es besteht ein allgemeiner Bombenblindgängerverdacht auf Teilflächen des Baufeldes (Größe

der Flächen ca. 220 m<sup>2</sup>). Eine Stellungnahme der Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEVK), wird dem Bauherren oder der Bauherrin in der Planungsphase zur Verfügung gestellt. Eine Kampfmittelsondierung ist in eigener Regie und auf eigene Rechnung durch ein fachkundiges Unternehmen durchführen zu lassen. Es werden keine weiteren Maßnahmen durch die IBA Hamburg vorgenommen.

## 2.9 Boden und Gründung

Die Fragestellungen zur Gründung des Neubaus auf dem Grundstück sind durch Baugrundgutachten im Zuge der Planung des Bauvorhabens durch den Bauherren oder die Bauherrin zu klären. Aus Erfahrungen anderer Bauvorhaben in Wilhelmsburg und der bereits laufenden Planungen in Georgswerder ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass eine Tiefgründung/Pfahlgründung erforderlich sein wird. Die genauen Anforderungen zu Anzahl und Länge der Pfähle sind durch Baugrundgutachten zu ermitteln. Hier empfiehlt sich eine Spitzendrucksondierung, da diese bessere Aufschlüsse zur Tragfähigkeit des Bodens gibt. Eine mögliche Tiefengründung ist bei der Gebotsabgabe zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Bodengase und damit verbundenen Gassicherungsmaßnahmen wird auf die Festsetzung § 2 Nr. 14 des Bebauungsplanes verwiesen.

## 2.10 Landschaftsfinger

Ein wesentlicher Bestandteil des Freiraumkonzepts im neuen Wohngebiet sind die sogenannten Landschaftsfinger, die als Bestandteile des Entwässerungssystems fungieren und von denen drei Landschaftsfinger zusätzlich von dem Bauherren oder der Bauherrin als private Grünflächen miterworben werden. Diese Landschaftsfinger sind als wohnungsnah und gemeinschaftlich nutzbare Grünräume konzipiert, die jedoch insbesondere die Funktion der Wasserretention im gesamten Gebiet übernehmen. Insgesamt ziehen sich vier Landschaftsfinger durch das Gebiet und verlaufen in Richtung Westen (Nord, Mitte, Süd,



Abbildung 7 | Visualisierung Landschaftsfinger Mitte

Buschweide), um dort an der Gebietsgrenze in die örtliche Vorflut, die Brackwettern, einzuleiten. Das Grundstück wird unter der Voraussetzung des Erwerbs von Miteigentumsanteilen an drei Landschaftsfingern (Nord, Mitte, Süd) vergeben. Die erstmalige Herstellung der Landschaftsfinger erfolgt durch die IBA Hamburg.

Das Baufeld GW-03 umfasst einen zusätzlichen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 284/10.000, was ca. 156 m<sup>2</sup> entspricht.

Die Unterhaltung und Pflege der drei Landschaftsfinger obliegen dem künftigen Erbbauberechtigten bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern. Im Rahmen der Grundstücksvergabe wird rechtlich abgesichert, dass der Erbbauberechtigte bzw. die Eigentümerinnen und Eigentümer 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.

Nach derzeitiger Einschätzung wird abhängig von den tatsächlichen notwendigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten von geschätzten jährlichen Kosten von einem mittleren vierstelligen Betrag ausgegangen. 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 von dem Erbbauberechtigten bzw. den Eigentümerinnen oder Eigentümern des Baufeldes GW-03 (Miteigentumsanteile: 284 von 10.000) ca. 25 € 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 zu dem zukünftigen Zeitpunkt

der Erneuerung, die ggf. deutlich höher sein können als die heutigen und somit zukünftig regelmäßig neu abgeschätzt werden müssen, um eine ausreichende Rücklage sicherzustellen. Nach derzeitiger Einschätzung ist von einer jährlichen Inspektion der Drosselbauwerke auszugehen. Die geschätzten Kosten hierfür sind abhängig von den notwendigen Wartungsarbeiten und dürften in einem Bereich von einem hohen dreistelligen bis zu einem niedrigen vierstelligen Betrag liegen.

Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der Flächen sind auch dem Gestaltungshandbuch Georgswerder zu entnehmen. Die Grünfestsetzung des Bebauungsplanes zur Gestaltung der privaten Grünflächen ist zu berücksichtigen.

Die Miteigentumsanteile an den drei Landschaftsfingern Nord, Mitte, Süd werden auf alle Erbbauberechtigten bzw. Käufer und Käuferinnen im Gebiet abhängig der Größe des erworbenen Grundstücks aufgeteilt. Die hier und im Datenblatt auf Seite 7 dargestellten Angaben bilden die Anteile der Baufelder an der Gesamtfläche der drei Landschaftsfinger ab.

Der Landschaftsfinger Nord liegt nördlich des ausgeschriebenen Grundstücks. Die auf Seite 15 dargestellte Visualisierung zeigt eine mögliche Gestaltung des Landschaftsfingers Mitte (südlich der Straße Langenhövel) im Kontext einer möglichen Bebauung mit Blick nach Osten.

Da das anfallende private Oberflächenwasser auf dem ausgeschriebenen Grundstück in den öffentlichen Straßenbegleitgraben entlang des Langenhövels eingeleitet wird, muss der Bauherr oder die Bauherrin voraussichtlich eine Sondernutzungsvereinbarung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte abschließen.

Zudem ist für eine Verrohrung der Oberflächenwasserableitung auf dem privaten Grundstück von der Wasserbehörde beim Bezirksamt Hamburg-Mitte eine Genehmigung einzuholen.



Abbildung 8: Spielfläche auf dem Quartiersplatz

# 3. Aufgabenstellung

Auf Basis der Funktionsplanung von 2019 wurde der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 entwickelt, der im Jahr 2020 in Kraft trat.

Entsprechend dieser Grundlagen ergeben sich die folgenden wichtigen und zu beachtenden Vorgaben für die Überplanung des Baufelds.

## 3.1 Ansiedlung einer Kindertageseinrichtung

Das hiermit ausgeschriebene Baufeld soll der Ansiedlung einer freistehenden Kindertageseinrichtung mit einer direkt angebundenen Kita-Außenspielfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> pro Kind dienen. Im Hinblick auf die vorliegenden Standortbedingungen sollen in der Kita mindestens 50 Kinder betreut werden. Voraussichtlich ist eine Betreuung von maximal 60-65 Kinder möglich, dies ist in Abhängigkeit vom Entwurf und der zur Verfügung stehenden Größe der Kita-Außenspielfläche im Planungsprozess zu verifizieren. Die BGF der Baulichkeit sollte rund 7,5 m<sup>2</sup> pro Kind betragen. Die Kita-Außenspielfläche ist den Bedürfnissen der Kitakinder entsprechend mit Spielgeräten auszustatten und zu umzäunen. Über die Kita-Außenspielfläche dürfen keine Retentionsflächen verlaufen. Es müssen die Leistungsarten Krippe, Elementar und Eingliederungshilfe angeboten werden. Die Kinder sind auf der Basis des geltenden Landesrahmenvertrags „Kinderbetreuung in Tageseinrichtungen“ (LRV) zu betreuen. Der LRV ist dieser Ausschreibung als Anlage beigefügt (Anlage 7). Zudem ist unter folgendem Link der Landesrahmenvertrag inkl. aller dazugehörigen Beschlüsse der Vertragskommission zu finden:

[Landesrahmenvertrag Kinderbetreuung in Tageseinrichtungen und Beschlüsse der Vertragskommission - hamburg.de](#)

Die Hamburger Bildungsleitlinien für die pädagogische Arbeit in Kitas müssen in der Gestaltung des Kita-Alltags berücksichtigt werden. Die Richtlinie für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen sowie alle einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in der Planung einzuhalten. Der Betrieb der Kita ist durch einen

geeigneten Träger zu sichern. Geeignet ist ein Träger, wenn er die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 Hamburger Kinderbetreuungsgesetz erfüllt. Es besteht die Verpflichtung zum Betrieb als Kita für mind. 30 Jahre nach Fertigstellung der Kita. Der Nachweis eines schlüssigen Finanzierungsplans (siehe Anlage 10) ist für die Vollständigkeit des Gebots erforderlich.

## 3.2 Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Vorgaben

Für das ausgeschriebene Grundstück ist ein schriftliches Konzept u.a. mit Erläuterungen zur städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption sowie einem pädagogischen Konzept vorzulegen - idealerweise unter Berücksichtigung/ Ergänzung der bereits bestehenden Kita Deichpiraten. Es sollen ebenfalls Ansätze für die Erschließung bzw. für die dienenden Funktionen im Vorgartenbereich enthalten sein. Das schriftliche Konzept ist Bestandteil der Gebotsunterlagen.

Das schriftliche Konzept wird in der Qualifizierungsphase und der Anhandgabe planerisch ausgearbeitet und qualifiziert. Die Grundlagen bilden unter anderem die Funktionsplanung sowie der Bebauungsplan. Diese stellen den verbindlichen Teil der Planungsvorgaben dar. So gibt der Funktionsplan vorgesehene Typologien und Kubaturen auf den einzelnen Baufeldern vor und bildet die Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum ab. Weitere Vorgaben wie u.a. Baufuchten, Dachformen, aber auch Geschosshöhen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Gestaltungshandbuch (Anlage 5) ergänzt diese Vorgaben mit Gestaltungsempfehlungen und verbindlichen Gestaltungsvorgaben und soll den Bauherren und Bauherrinnen 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.

Nach Durchführung der Vergabe sowie Erstellung der Planung sind Bauantragsunterlagen in enger Abstimmung mit der IBA Hamburg auf Grundlage der zuvor genannten Pläne sowie dem Gestaltungshandbuch zu erarbeiten. Diese sind vor der Einreichung beim Bezirksamt Hamburg-Mitte mit der IBA Hamburg sowie der Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung – Abteilung Qualitätsentwicklung in der Kindertagesbetreuung (BSFB) abzustimmen. Erst nach Freigabe der Planung und der Bauantragsunterlagen durch die IBA Hamburg darf der Bauantrag eingereicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die maßgebliche formelle Prüfung der Antragsunterlagen im Bezirksamt Hamburg-Mitte erfolgt und eine Freigabe durch die IBA Hamburg nicht mit einem Anspruch auf eine Baugenehmigung verbunden ist.

Nach der Baugenehmigung wird die Ausführung weiterhin durch die Qualitätssicherung der IBA Hamburg begleitet.

Mit Fertigstellung des Hochbaus und der Freianlagen findet eine gemeinsame Abnahmebegehung mit der IBA Hamburg statt. Diese dient der Überprüfung und Sicherung der vereinbarten sowie abgestimmten Qualitäten und der Einhaltung der Quartiersvorgaben.

Das Gestaltungshandbuch bietet auch über die Qualifizierungsphase hinaus die Bewertungsgrundlage in der Ausführung.

Das Ziel ist die Entwicklung des neuen Wohngebietes Kirchenwiese als einheitliches städtebauliches Ensemble mit einem starken Wiedererkennungswert und hohen Qualitäten der Gebäude und Freiräume. Die neue Kindertageseinrichtung soll durch ihre besondere Lage im Quartier an der Ecke Langenhövel, eine der Hauptverbindungsachsen, eine für das gesamte Quartier repräsentative Gestaltung aufweisen und einen bedeutsamen Meilenstein auch unter ökologi-

schen Gesichtspunkten darstellen.

Für die auch auf dem Auszug des Funktionsplans (Abbildung 5) dargestellte Bebauung ist eine maximale Bruttogrundfläche (BGF) von circa 712 m<sup>2</sup> möglich.

### 3.3 Stellplätze und Verkehr

Von besonderer Bedeutung im gesamten Quartier ist der ruhende Verkehr in Verbindung mit der Gestaltung der Vorgärten. Durch die Lage des Baufeldes in direkter Angrenzung zur bestehenden Kita Deichpiraten ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer hohen Nachfrage nach öffentlichen Parkplätzen zu rechnen. Daher ist die Entwicklung eines belastbaren Stellplatzkonzepts für jedes Baufeld einzeln notwendig. Die Entwicklung von Lösungen, die dazu beitragen den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, wird empfohlen. Eine Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen durch die künftigen Nutzerinnen und Nutzer des hier ausgeschriebenen Baufeldes ist auszuschließen. Vor dem Hintergrund des begrenzten Parkplatzangebotes im öffentlichen Raum stellt die Auseinandersetzung mit dieser Thematik eine wichtige Bedingung für die Quartiersentwicklung dar. Ziel muss es dabei sein, neben der Berücksichtigung der tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarfe auf den Baufeldern Platz für eine qualitätsvolle Freiraumplanung zu lassen sowie eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erreichen. Bei der Planung ist stets eine qualitätsvolle gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche zu verfolgen. Die Vorgärten sollen als offene Vorzonen mit einer niedrigen Bepflanzung aus kleinen Gehölzen, Gräsern und Stauden möglichst offen und transparent gestaltet werden. Die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenzone ist gemäß § 9 HBauO durchzuführen.

### 3.4 Klimapolitische Zielsetzungen

Die FHH und die IBA Hamburg bekennen sich zu den nationalen Klimaschutzzielen und zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, um entsprechend dem Pariser Klimaschutzabkommen die weltweite Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Niveau auf deutlich unter zwei Grad Celsius, idealerweise auf 1,5 Grad Celsius, zu begrenzen.

Um die Klimaschutzziele für 2040 zu erreichen, müssen bereits jetzt neu zu errichtende Gebäude und Quartiere den Anforderungen der Zukunft genügen und zum Ausgleich der komplexen Situation des Gebäudebestandes die durchschnittlichen Ziele übertreffen.

Dies ist insbesondere im Hamburgischen Klimaschutzgesetz von 2020 festgeschrieben, in dem Hamburg sich dazu verpflichtet bei allen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen der Stadt die Erfordernisse an den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen.

Insbesondere bei neuen Quartieren sowie bei neuen Einzelgebäuden werden die Aspekte Energieeffizienz, Energieversorgung, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung berücksichtigt und die gesetzlichen Vorgaben gemäß Hamburgischem Klimaschutzgesetz (z.B. § 16 PV-Pflicht auf Dächern) eingehalten.

Gewünscht sind daher alle Maßnahmen, die der Erreichung der Klimaschutzziele dienen. Dazu gehört bspw. auch neben der Umsetzung eines sehr guten KfW-Standards (gesetzlicher Mindeststandard gemäß GEG) der Einsatz erneuerbarer Energien oder die Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes bei Gebäuden und Bauteilen und somit die Verwendung von Bau- und Dämmstoffen, die nachhaltig, giftfrei und in allen Produktlebensphasen CO<sub>2</sub>-minimiert sind.

Neben der Verwendung von nachhaltigen Bauma-

terialien sind gemäß der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97, § 2 Nummer 13, alle flachgeneigten Dachflächen (Dachneigung von höchstens 20 Grad) zu begrünen. Vor diesem Hintergrund soll auch das neue Gebäude ein Gründach erhalten.

Die FHH hat eine umfassende Gründachstrategie als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung erarbeitet und gibt dadurch den Anstoß zum Bau von begrüntem Dächern.

Diese Gründächer dienen dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung und der klimapolitischen Zielsetzung der Klimafolgeanpassung und des Klimaschutzes.

Neben der Gründachstrategie ist auch das Begrünen von Fassaden gewünscht. 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.



Abbildung 9: Neue Babauung im Quartier

# 4. Veräußerungsverfahren

## 4.1 Art des Verfahrens

Anbieterin des Grundstücks ist im Rechtssinne die FHH, vertreten durch die IBA Hamburg. Die IBA Hamburg ist als städtische Projektentwicklerin und Tochtergesellschaft der FHH im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und als Eigentümervertreterin für den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) tätig. Die IBA Hamburg fungiert in diesem Verfahren als Ausloberin.

Diese Grundstücksausschreibung ist lediglich eine öffentliche, für die Anbieterin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Gebotes. Es handelt sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts. Die FHH behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen eine Vergabe erfolgt. Die FHH behält sich auch vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Gebote eingehen.

Aus der Teilnahme an diesem Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der FHH herleiten. Ansprüche gegen die FHH sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Geboten sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens. Die FHH behält sich vor, Interessenten und Interessentinnen zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen.

Generell gilt, dass kommunale Grundstücksgeschäfte in Hamburg der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung (KfB) bedürfen. Alle Verhandlungen werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien geführt.

## 4.2 Verfahrensablauf

Die im Rahmen dieser Grundstücksausschreibung eingereichten Unterlagen werden durch

ein Auswahlgremium in einem zweistufigen Prozess geprüft und anhand der Vergabekriterien bewertet. Den Zuschlag erhält das am besten bewertete Gebot.

Nach der Erteilung der Anhandgabe, welche rund zwei Jahre beträgt, hat die ausgewählte Bieterin oder der ausgewählte Bieter zügig mit der Ausarbeitung der Planung in Abstimmung mit der IBA Hamburg und der BSFB zu beginnen.

Während des Anhandgabezeitraums finden regelmäßige Termine zur Abstimmung der Planung statt. In diesem Rahmen und ergänzt durch schriftliche Berichte sind die Fortschritte der Planung durch die ausgewählte Bieterin oder den ausgewählten Bieter zu übermitteln. Wie oft und in welcher Form, wird gemeinsam mit der IBA Hamburg in der Anhandgabevereinbarung festgehalten.

Die Anhandgabephase dient der Erstellung und Abstimmung der Planung sowie der Qualitätssicherung. Als Anhandgaberegeln werden auch die wesentlichen Spezifika des Konzepts und die in den Mindestanforderungen des Grundstücksangebots dargestellten Rahmenbedingungen der Grundstücksentwicklung mit ihren langfristigen Sicherungen zugrunde gelegt.

Innerhalb der Anhandgabephase hat das Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren oder durch die Bauherrin zu erfolgen. Für die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrags muss die Baugenehmigung sowie eine finale Finanzierungsbestätigung vorliegen.

## 4.3 Geforderte Leistungen

Der Vergabeprozess ist zweigeteilt. Im ersten Teil erfolgt eine Interessenbekundung. Hierfür sind folgende Unterlagen einzureichen:

### Stufe 1, Leistung 1: Interessenbekundung

Eine Vorstellung der Bauherren und Bauherrin und/oder Kitaträger und Kitaträgerinnen. Eine kurze Erläuterung des angestrebten inhaltlichen Kitakonzeptes und ggf. erste Erläuterungen des architektonischen Konzeptes in Textform oder anhand von

Skizzen. Ein Vordruck dazu ist den Anlagen dieser Ausschreibung zu entnehmen (Anlage 1).

**Stufe 1, Leistung 2: Referenzprojekte**

Referenzprojekte von Kitaeinrichtungen im Betrieb und ggf. realisierter Bauprojekte der letzten zehn Jahre (max. drei Projekte) inkl. Kurzerläuterung, Angaben über Realisierungsdatum und Bauvolumen.

**Stufe 1, Leistung 3: Finanzierung**

Es sind Aussagen zur geplanten Finanzierung abzugeben, dass der Grundstückskauf und der Bau mit Eigen- und Fremdkapital in Höhe von ca. 4 Mio. € (ca. 240.000 € für den Grundstückskauf und ca. 3,5 Mio. € für den Bau) finanziert werden können.

Diese Werte bilden nur eine grobe Schätzung der IBA Hamburg ab und spiegeln nicht die voraussichtliche tatsächliche Investitionssumme wider.

**Ihre Unterlagen senden Sie bitte bis spätestens 16. Juli 2026, 12.00 Uhr digital an folgende Adresse: georgswerder@iba-hamburg.de**

Der Eingang der Interessenbekundung wird per Mail bestätigt. Allen Interessenten und Interessentinnen wird nach Ablauf der Einreichungsfrist ein Gespräch angeboten. Sofern die Unterlagen vollständig sind, das Konzept den Zielen dieser Grundstücksausschreibung entspricht und eine Umsetzbarkeit erwarten lässt, werden die Interessenten und Interessentinnen zur zweiten Stufe zugelassen.

In der zweiten Stufe ist ein Gebot mit einem schriftlichen Konzept u.a. mit Erläuterungen zur städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption sowie einem pädagogischen Konzept zu erstellen.

Folgende Unterlagen werden gefordert:

**Stufe 2, Leistung 1: Gebotsvordruck**

Gebot eines Bodenwerts zur Bemessung des Erbbauzinses oder wahlweise des kapitalisierten Erbbauzinses (Einmalentgelt) bzw. des Kaufpreises.

1,3 % des gebotenen Grundstückspreises mit einer Bindungsdauer von 100 Jahren. Alternativ ist die Zahlung eines Einmalentgelts (92,01 %) möglich oder alternativ: die Höhe des gebotenen Kaufpreises.

Ein Vordruck dazu ist den Anlagen dieser Ausschreibung zu entnehmen (Anlage 8).

Das Gebot muss entweder von einem Kitaträger oder einer Kitaträgerin als Bauherr bzw. Bauherrin eingereicht werden oder durch eine Bietergemeinschaft aus Investoren oder Investorinnen sowie Kitaträgern oder Kitaträgerinnen erfolgen.

**Stufe 2, Leistung 2: Formular mit pädagogischem Konzept**

Ein Vordruck dazu ist den Anlagen dieser Ausschreibung zu entnehmen (Anlage 9).

**Stufe 2, Leistung 3: Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Angaben sowie Vorstellung des Planungsteams, inkl. Architekt oder Architektin und Freiraumplaner oder Freiraumplanerin sowie Referenzprojekte des Planungsteams (max. drei Projekte)**

Die Angaben zum baulichen Konzept sollen beinhalten:

- Gestaltung des Städtebaus (Gebäudeausrichtung, Ausrichtung der Hauseingänge) und der Architektur (Fassade, Materialien),
- Barrierefreiheit, Aufteilung der Räumlichkeiten,
- Konstruktion,
- Bauablauf.

Die Angaben zum Freiraumkonzept sollen beinhalten:

- Gestaltung der Außenflächen, mit u.a. Kita-Außenspielflächen, Stellplätzen für Fahrräder und PKW,
- gärtnerische Nutzungen bzw. Gestaltung,
- Aussagen zum Bringen und Abholen der Kinder,
- Grundsätzliche Erschließung (PKW, Fahrräder und Fußgänger)

**Stufe 2, Leistung 4: Finanzierungskonzept und Nachweise**

Bestätigung eines Kreditinstituts, die in Kenntnis des Geschäftsmodells der Bieterin oder des

Bieters die benötigte Fremdfinanzierung für das Gesamtvorhaben in Aussicht stellt. Angabe und Nachweis des vorhandenen Eigenkapitals. Ein Vordruck dazu ist den Anlagen dieser Ausschreibung zu entnehmen (Anlage 10).

**Stufe 2, Leistung 5: Konzepterläuterung zur Energie und Nachhaltigkeit einschließlich der angestrebten Maßnahmen**

**Stufe 2, Leistung 6: Beitrittserklärung Landesrahmenvertrag**

Ein Vordruck dazu ist den Anlagen dieser Ausschreibung zu entnehmen (Anlage 11).

Die IBA Hamburg behält sich vor, im Rahmen des Gebotsverfahrens weitere Unterlagen anzufordern.

Das schriftliche Gebot der zweiten Stufe, einschließlich aller ausgefüllten Vordrucke und geforderten Unterlagen, muss sowohl in einfacher schriftlicher Ausfertigung als auch in digitaler Form bis zum **8. Oktober 2026, 12.00 Uhr** eingereicht werden bei:

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

**4.4 Zeitplan**

Das Ausschreibungsverfahren läuft über fünf Monate. Nach Auswahl des Gebots durch das Auswahlgremium wird eine Anhandgabe zwischen dem Bieter oder der Bieterin und der Ausloberin geschlossen. Die Anhandgabe wird zwei Jahre befristet sein. In dem Anhandgabezeitraum ist die Planung durch den Bieter oder die Bieterin auszuarbeiten, mit der Ausloberin abzustimmen und das Baugenehmigungsverfahren hat in diesem Zeitraum zu erfolgen.

- 18. Juni 2026:** Veröffentlichung Ausschreibung, Beginn 1. Stufe
- 2. Juli 2026:** Frist Rückfragen

- 16. Juli 2026, 12.00 Uhr:** Abgabe 1. Stufe
- 20. Juli bis 24. Juli 2026:** Gespräche mit Interessenten und Interessentinnen
- 10. August 2026:** Beginn 2. Stufe
- 8. Oktober 2026, 12.00 Uhr:** Abgabe 2. Stufe
- Oktober bis November 2026:** Entscheidung und Vergabe

**4.5 Auswahlkriterien**

Das Auswahlverfahren teilt sich, wie beschrieben, in zwei Stufen.

**Auswahlkriterien und -verfahren erste Stufe**

Nach der ersten Stufe erfolgt eine Sichtung und Prüfung der termingerecht eingereichten und vollständigen Unterlagen. Die Interessenbekundung und Referenzen werden dabei auf die Übereinstimmung mit den Zielen dieser Grundstücksausschreibung hin bewertet.

**Auswahlkriterien und -verfahren zweite Stufe**

Die Gebote der zweiten Stufe werden mit dem schriftlichen architektonischen, städtebaulichen sowie freiraumplanerischen Konzept sowie dem pädagogischen Konzept von einem Auswahlgremium anhand einer Bewertungsmatrix bewertet. Die jeweilige Gewichtung der einzelnen Positionen ist in den Klammern angegeben, siehe dazu auch die Bewertungsmatrix in Anlage 12.

**1. Bewerbungsformular mit pädagogischem Konzept (Max. 300 Pkt.)**

Gebote mit einem aussagekräftigen, einrichtungsbezogenen pädagogischem Konzept werden besser bewertet.

**2. Planen, Bauen und Umfeld (Max. 300 Pkt.)**

Gebote mit einem schlüssigen schriftlichen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzept werden besser bewertet. Dabei ist die Einhaltung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97, des Funktionsplans sowie des Gestaltungshandbuchs zwingend.

**3. Energie und Nachhaltigkeit (Max. 100 Pkt.)**

Die Einhaltung der Vorgaben des Gebäudeenergiege-

setzes (GEG), des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) und der Hamburgischen Klimaschutzverordnung (HmbKliSchVO) fließen in die Konzeptbewertung mit ein.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien über die gesetzlichen Vorgaben hinaus sowie der Einsatz nachhaltiger Bau- und Dämmstoffe wird besser bewertet. Ebenso wie ein Beitrag zur Kreislaufwirtschaft sowie CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen.

#### 4. Gebotspreis (Max. 300 Pkt.)

Per Verkehrswertgutachten wurde für das Grundstück ein Bodenwert ermittelt. Dieser wird in der Ausschreibung nicht als Mindestgebot, sondern als „Soll-Gebot“ festgesetzt. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Bewertungsmatrix auf die Gebote, welche das Soll-Gebot (mindestens) erreichen. Sollte kein zuschlagsfähiges Gebot das Soll-Gebot erreichen, bleibt es bei der Reihenfolge gemäß der Bewertungsmatrix. Nur in diesem Fall kann also ein Zuschlag auf ein Gebot erfolgen, welches das Soll-Gebot nicht erreicht.

Der Sollwert hat eine Höhe von 240.000 €.

### 4.6 Auswahlverfahren

Die Prüfung der eingereichten Gebote durch die IBA Hamburg und die BSFB erfolgt auf Grundlage der individuell für diese Ausschreibung formulierten Kriterien. Die Kriterien für die Auswahl einer Bieterin oder eines Bieters sind der Bewertungsmatrix (Anlage 12) zu entnehmen. Die Inhalte der Gebotsunterlagen werden verbindlich in der Anhandgabevereinbarung fixiert. Die Nichteinhaltung der Inhalte der Anhandgabevereinbarung führen zu einem Ausschluss vom Verfahren.

Nachdem eine Auswahl auf Basis der o.g. Unterlagen getroffen wurde, wird der potenzielle Erbbauberechtigte bzw. der potenzielle Käufer oder die potenzielle Käuferin für die Anhandgabe des Grundstücks vorgeschlagen. Dem potenziellen Erbbauberechtigten bzw. der potenzielle Käuferin oder die potenzielle Käuferin werden Unterlagen

in Form von Plangrundlagen und Fachgutachten zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Nach der Erteilung der Anhandgabe hat der potenzielle Erbbauberechtigte bzw. der potenzielle Käufer oder die potenzielle Käuferin zügig mit der Erstellung der Planung in enger Abstimmung mit der IBA Hamburg zu beginnen.

Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der IBA Hamburg herleiten. Ansprüche gegen die IBA Hamburg, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Geboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Verfahrens, sind ausgeschlossen.

### 4.7 Vergabebedingungen

Nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrags soll die Bebauung der Fläche zügig erfolgen; der Baubeginn wird ab Ende 2027 / Anfang 2028 erwartet. Die Planungen sollen nach Zuschlag schnell erstellt und der Bauantrag in Abstimmung und nach Freigabe der IBA Hamburg beim Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte eingereicht werden. Im Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag werden Termine für Baubeginn und Baufertigstellung jeweils nach Beurkundung des zugrundeliegenden Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrags für das Bauvorhaben geregelt.

Das Grundstück wird von dem Bauherren oder der Bauherrin in vorhandenem Zustand übernommen.

Der Bauherr oder die Bauherrin hat während der Anhandgabephase ausreichend Gelegenheit, das Grundstück zu besichtigen und sich durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Boden- und Untergrundverhältnisse zu verschaffen.

Die Verkäuferin weist vorsorglich darauf hin, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.

Der Bauherr oder die Bauherrin beteiligt sich bei Vertragsabschluss am Verwaltungsaufwand für Beratung und Bearbeitung mit einem Entgelt in

Höhe von 2 % des Kaufpreises, maximal jedoch 30.000 € je Grundstück.

Alle mit dem Abschluss und dem Vollzug des Vertrages verbundenen Kosten, insbesondere die notariellen Kosten und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten (einschließlich der Kosten für die Beschaffung und Stellung von Planunterlagen etc.), die Kosten der Abmarkung sowie die Kosten einer Bezugsurkunde, die Kosten der Katasterfortführung, die Kosten eines Rücktritts oder Heimfalls (jeweils einschließlich etwa anfallender Grunderwerbsteuer) trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen im Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag, der Bauherr oder die Bauherrin.

Jede Partei trägt die Kosten der von ihr beauftragten Beraterinnen und Beratern und Maklerinnen und Maklern selbst. Entsprechendes gilt für die Kosten, die im Fall einer vollmachtlosen Stellvertretung einer Partei entstehen.

Der Bauherr oder die Bauherrin trägt alle mit der Planung, Durchführung, Nutzung und Bewirtschaftung der Bauwerke zusammenhängenden Kosten.

Soweit der Bauherr oder die Bauherrin nach dem Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag die Grunderwerbsteuer zu tragen hat, verpflichtet er/sie sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt unverzüglich zu zahlen.

Die Kosten für die Herstellung der Überfahrten nach Hamburgischem Wegegesetz (HWG) sind von dem Bauherren oder der Bauherrin zu tragen.

Der Bauherr oder die Bauherrin verpflichtet sich, bei Baufertigstellung der IBA Hamburg die errichtete wertrelevante Geschossfläche (WGF) durch eine unterschriebene Aufstellung des bauleitenden Architekten oder der bauleitenden Architektin zusammen mit dem geschaffenen Energiestandard nachzuweisen. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht wie vorgesehen realisiert wird, behält sich die Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht

für die Flächen vor. Die Verhandlungen über den Verkauf erfolgen unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien der FHH. Alle Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt. Die Abwicklung des Kaufvertrags erfolgt grundsätzlich durch den Notar oder die Notarin. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.

Die Baugenehmigung wird Bestandteil des Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrages.

#### 4.8 Anhandgabe

Vor der finalen Entscheidung über die Vergabe des Grundstücks wird ein befristeter Anhandgabevertrag geschlossen. Die Anhandgabe ist als eine Selbstbindung seitens der Eigentümerin zu verstehen, die dem jeweiligen Interessenten oder der jeweiligen Interessentin die Gewähr gibt, dass das Grundstück innerhalb der vereinbarten Frist keinem Dritten zur Verfügung gestellt wird. Die Inhalte der Anhandgabe verpflichten die Eigentümerin jedoch nicht zur Vergabe des Grundstücks. Für die Anhandgabe wird ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 1 % des Kaufpreises erhoben. Bei vorzeitiger Beendigung der Anhandgabe ohne darauffolgenden Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrags erfolgt keine Erstattung des Anhandgabeentgeltes. Eine Verlängerung der Anhandgabe kann von der Zahlung eines weiteren Anhandgabeentgeltes abhängig gemacht werden. Dies bedarf jedoch einer erneuten Zustimmung durch die KfB. Das Anhandgabeentgelt wird, soweit es zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrags kommt, auf den Preis angerechnet oder zurückgezahlt.

Eine Verlängerung der Anhandgabe kommt nicht zustande, wenn durch den oder die Anhandnehmer:in keine zügige und sachgerechte Bearbeitung der (Bauantrags-)Planung erfolgt.

#### 4.9 Vergütung der Gebots- erstellung / Urheberrecht

Das Verfahren sowie die Erstellung eines Gebots wird durch die Anbieterin nicht vergütet. Kosten, die den Interessierten/Bietenden im Zusammenhang mit einer Beteiligung an dieser Ausschreibung entstehen, werden nicht erstattet.

Das Urheberrecht und das Recht auf Veröffentlichung des geforderten Baukonzeptes bleiben jedem Verfasser oder jeder Verfasserin erhalten. Die wirtschaftlichen Details der Gebote werden in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht, noch Dritten, mit Ausnahme der Kommission für Bodenordnung, zur Kenntnis gegeben. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten.

Mit der Abgabe eines Gebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrages.

#### 4.10 Sprache und Gerichtsstand

Die Verfahrens- und Vertragssprache ist deutsch; Gerichtsstand ist Hamburg.

#### 4.11 Haftung

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf denen der FHH und der IBA Hamburg, deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bzw. deren Beratern und Beraterinnen zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Anbieterin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen.

Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Anbieterin abweichen. Von der FHH und der IBA

Hamburg gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Anbieterin abweichen, übernehmen die FHH und die IBA Hamburg keinerlei Haftung.

Die vorgenannten Haftungsausschlüsse beziehen sich auch auf alle weiteren, an diesem Verfahren beteiligten Fachbehörden.

Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Anbieterin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

# 5. Anlagen und Ansprechpersonen

- Anlage 1:** Interessenbekundung
- Anlage 2:** Liegenschaftskarte zum Baufeld
- Anlage 3:** Bebauungsplan
- Anlage 4:** Funktionsplan
- Anlage 5:** Gestaltungshandbuch
- Anlage 6:** Grundstücksinformationsblatt
- Anlage 7:** Landesrahmenvertrag

Die folgenden Anlagen werden den Interessenten und Interessentinnen zu Beginn der zweiten Stufe zur Verfügung gestellt.

- Anlage 8:** Gebotsvordruck
- Anlage 9:** Formular mit pädagogischem Konzept
- Anlage 10:** Finanzierungskonzept und Nachweis (Musterfinanzierungsnachweis)
- Anlage 11:** Beitrittserklärung Landesrahmenvertrag
- Anlage 12:** Bewertungsmatrix
- Anlage 13:** Kampfmittelverdachtsflächen
- Anlage 14:** Fachgutachten

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

Ihre Ansprechpersonen sind:

Vertrieb  
**Frau Alexandra Schulz**  
Tel.: 040.226 227 358  
E-Mail: alexandra.schulz@iba-hamburg.de

Quartiersentwicklung  
**Herr Ronny Warnke**  
Tel.: 040.226 227 314  
E-Mail: ronny.warnke@iba-hamburg.de

Die **Rückfragen** der 1. Stufe zur Grundstücksaus-schreibung werden bis zum **2. Juli 2026** unter der E-Mail Adresse **georgswerder@iba-hamburg.de** gesammelt und beantwortet allen Interessier-ten zur Verfügung gestellt.

Um dies zu gewährleisten, ist es notwendig, dass sich alle Interessierten **schriftlich** unter der vorstehenden E-Mail Adresse melden.

# Impressum

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBERIN

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12, 20539 Hamburg  
+49 (0)40.226 227 0  
info@iba-hamburg.de

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Kay Gätgens

### KONZEPTION UND GESTALTUNG

IBA Hamburg GmbH auf Grundlage von  
UNICBLUE Brand Communication GmbH

[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)



### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild, Abbildung 3, 7: IBA Hamburg / bloomimages  
Luftbild Abbildung 4 : Matthias Friedel  
Abbildung 1, 2, 5: IBA Hamburg  
Abbildung 6: Freie und Hansestadt Hamburg  
Abbildung 8, 9: IBA Hamburg / Martin Kunze

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg  
Telefon +49 (0)40.226 227 0  
[info@iba-hamburg.de](mailto:info@iba-hamburg.de)



**IBA\_HAMBURG**

Stadt neu bauen