

## INFOVERANSTALTUNG GEORGSWERDER

Dienstag, 13. Juni 2023 Digitale Veranstaltung

Ronny Warnke, Projektkoordinator



## **AGENDA**

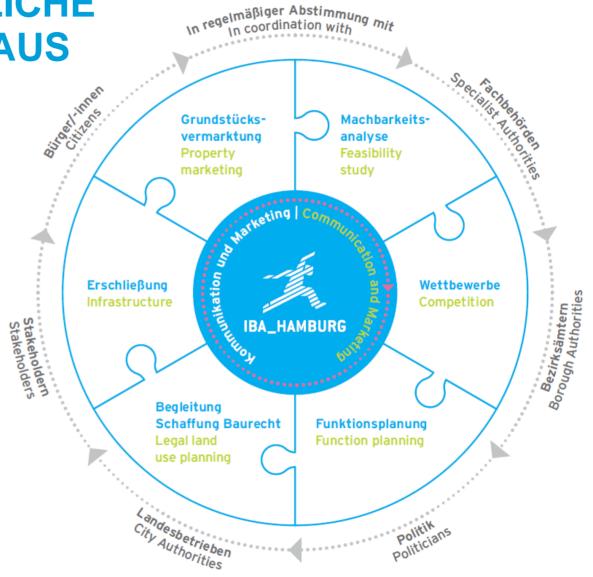


- 1. IBA-Projektgebiet Georgswerder
- 2. Georgswerder Kirchenwiese
- 3. Gestaltungshandbuch
- 4. Bewerbungsverfahren
- 5. Stadtteilfest Georgswerder

IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 3

IBA HAMBURG – GANZHEITLICHE QUARTIERSENTWICKLUNG AUS EINER HAND

→ Von der Idee bis zur Realisierung!



IBA Hamburg GmbH − 13. Juni 2023 ► IBA Hamburg GmbH



#### DATEN UND FAKTEN DER IBA HAMBURG



	Anzahl	Projektgebiete	10
Q = Q = Q	Alizalli	riojekigebiele	10



Wohneinheiten in der Projektgebieten ca. 17.700

Grün- und Freiflächen ca. 100 ha

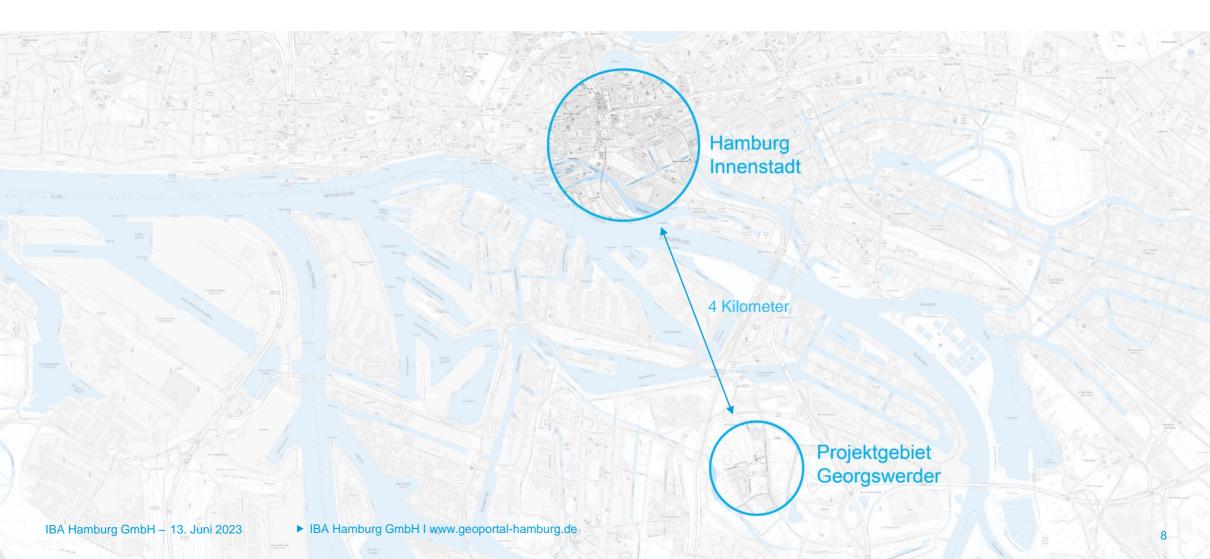
Gewerbe/ Handel/ Dienstleitungen (BGF) ca. 446.000m²

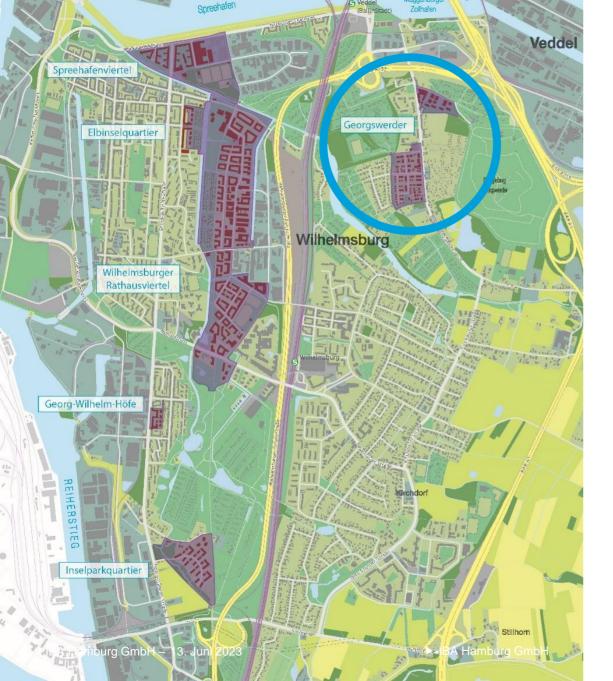
IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023



## **GEORGSWERDER – MITTEN IN HAMBURG**







# PROJEKTGEBIETE DER IBA HAMBURG

#### Quartiersentwicklung

- Wilhelmsburger Rathausviertel
- Georgswerder
- Georg-Wilhelm-Höfe
- Elbinselquartier
- Inselparkquartier
- Spreehafenviertel

### 1. IBA-PROJEKTGEBIET GEORGSWERDER







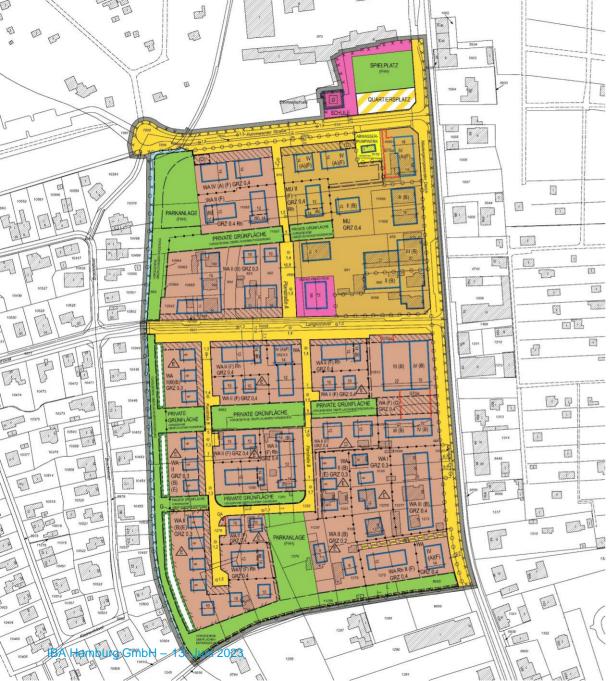
## **ZUKUNFTSBILD GEORGSWERDER 2025**

Das "Zukunftsbild Georgswerder 2025" bildet den Konsens zur weiteren Entwicklung des Stadtteils zwischen den Bürgerinnen und Bürgern, den begleitenden Vertreterinnen und Vertretern der Behörden und der Politik ab.

Dieser im Jahr 2012 gemeinsam erarbeitete Leitfaden ist Grundlage für die schrittweise Entwicklung und Ausgestaltung der formulierten Ziele.







#### Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

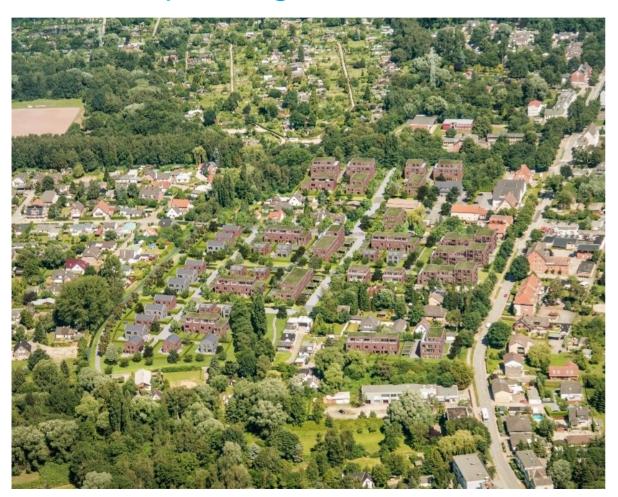
§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung (Beschleunigtes Verfahren)

- 25.03.2015 Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch den Stadtplanungsausschuss
- 13.02.2020 Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 BauGB
- 21.09.2020 Feststellung des Bebauungsplanes

Link: <a href="https://www.hamburg.de/planportal/">https://www.hamburg.de/planportal/</a>



#### Funktionsplanung









#### Projekte im Quartier

- 12 Baufelder auf städtischen Flächen
- insgesamt:
  - ► ca. 180 neue Wohneinheiten,
  - 1 neue Kita und
  - ▶ 1 neuer Stadtteilladen als multifunktionaler Treffpunkt





Projekte im Quartier

- Bauvorhaben der SAGA Hamburg
- Baugemeinschaften
- Kindertagesstätte
- Reihen- und Mehrfamilienhäuser
- Einfamilien- und Doppelhäuser



#### Bauvorhaben der SAGA Hamburg



- 58 Wohneinheiten
- davon 6 WA-Wohnungen
- 1 Gewerbeeinheit: Onkel Georg Konzept für einen multifunktionalen Treffpunkt mit
  - Café- und Bäckereibetrieb als Versorgungs- und Begegnungsangebote
  - Freizeit-, Bildungs- und Beratungsangebote als soziale Infrastruktur
  - Familiencafé am Wochenende als
     Treffpunkt zum Klönen und Spielen
  - inklusives Angebot unter Trägerschaft der alsterdorf assistenz west Gmbh

## IBA\_HAMBURG

#### Bauvorhaben der SAGA Hamburg







### Projekte im Quartier

- Bauvorhaben der SAGA Hamburg
- Baugemeinschaften
- Kindertagesstätte
- Reihen- und Mehrfamilienhäuser
- Einfamilien- und Doppelhäuser





Projekte im Quartier

- Bauvorhaben der SAGA Hamburg
- Baugemeinschaften
- Kindertagesstätte
- Reihen- und Mehrfamilienhäuser
- Einfamilien- und Doppelhäuser



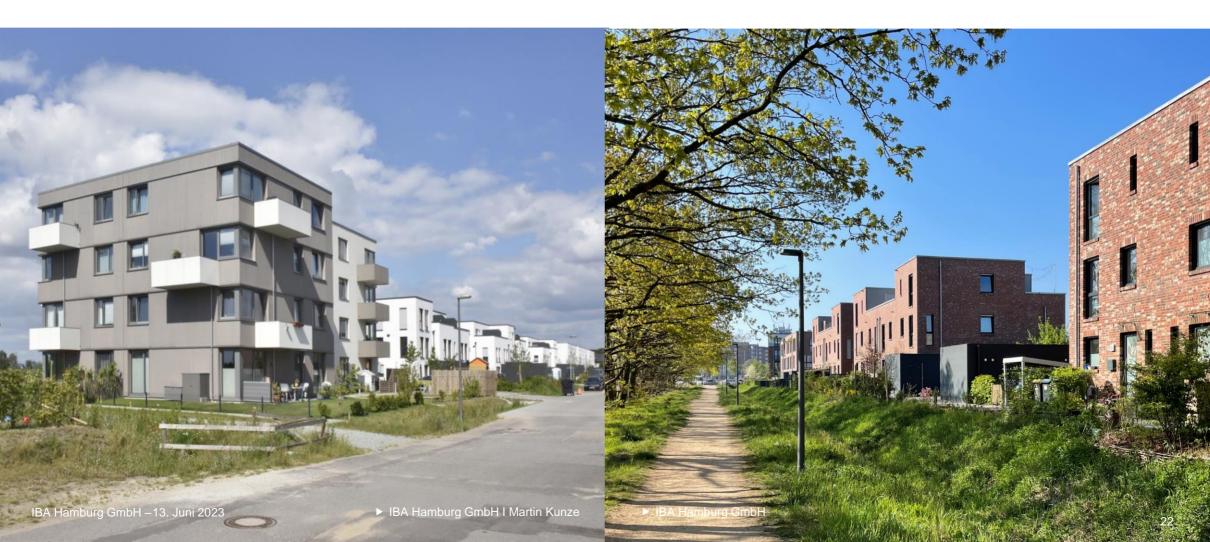


### Projekte im Quartier

- Bauvorhaben der SAGA Hamburg
- Baugemeinschaften
- Kindertagesstätte
- Reihen- und Mehrfamilienhäuser
- Einfamilien- und Doppelhäuser



Reihen- und Mehrfamilienhäuser







#### Projekte im Quartier

- Bauvorhaben der SAGA Hamburg
- Baugemeinschaften
- Kindertagesstätte
- Reihen- und Mehrfamilienhäuser
- Einfamilien- und Doppelhäuser



Einfamilien- und Doppelhäuser - Beispiele aus Neugraben Fischbek





Einfamilien- und Doppelhäuser - Beispiele aus Neugraben Fischbek





Private Grünflächen: Landschaftsfinger





Landschaftsfinger: Retentionsräume & gemeinschaftliche Flächen





Neuer Quartiersplatz in 2021 eröffnet





Baumaßnahmen - Rückblick Erschließungsmaßnahmen 2020





Baumaßnahmen - Rückblick Erschließungsmaßnahmen 2020



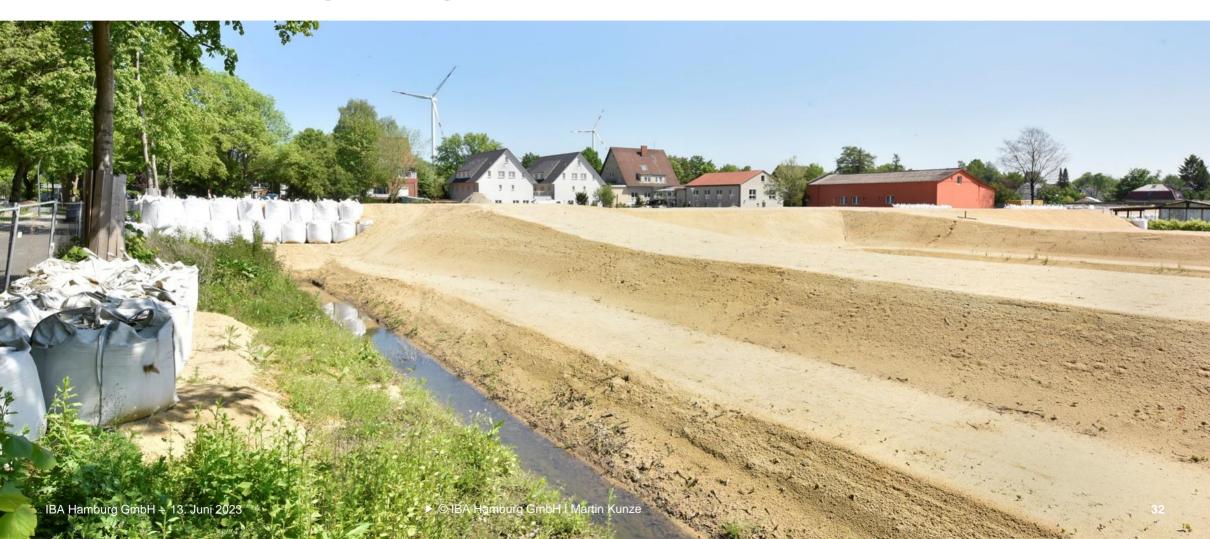


Baumaßnahmen - Erdbau und Setzungsvorwegnahmen in 2020 + 2021



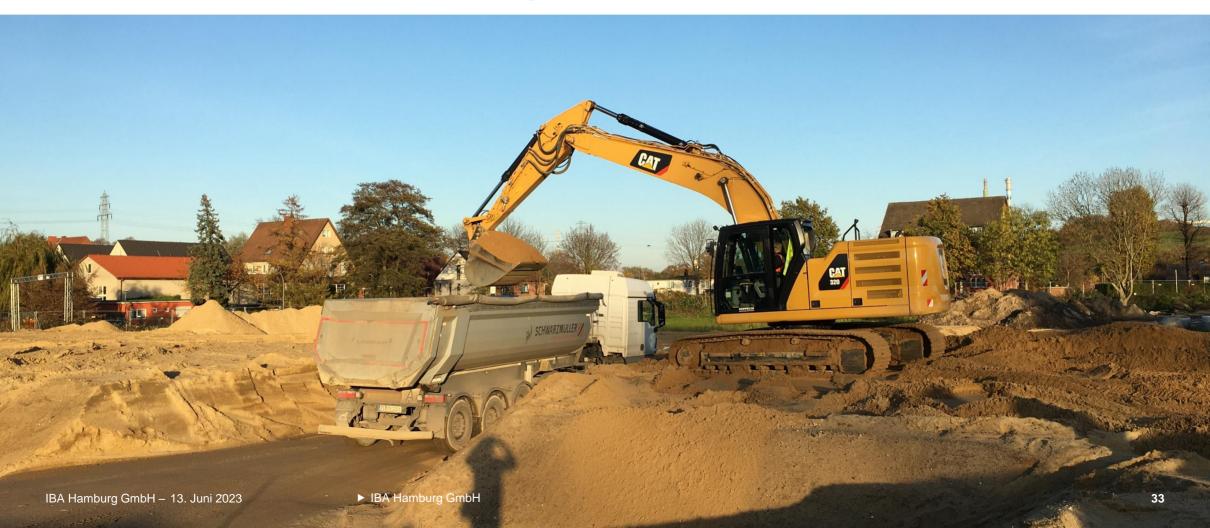


Erdbau und Setzungsvorwegnahmen





Rückbau der Überlastschüttung



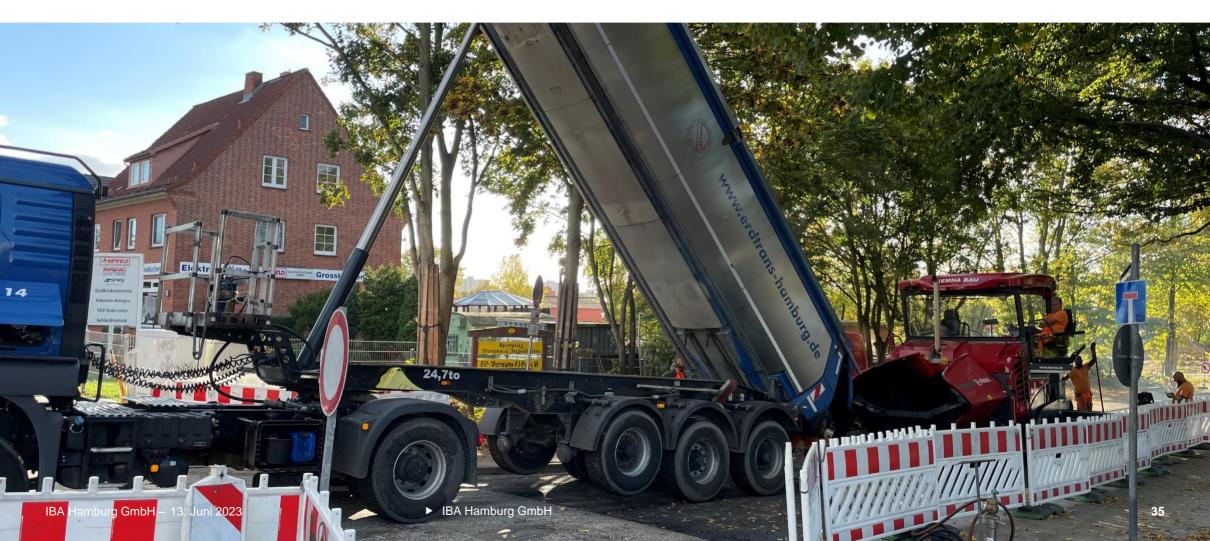


Herstellung des Oberflächenentwässerungssystems



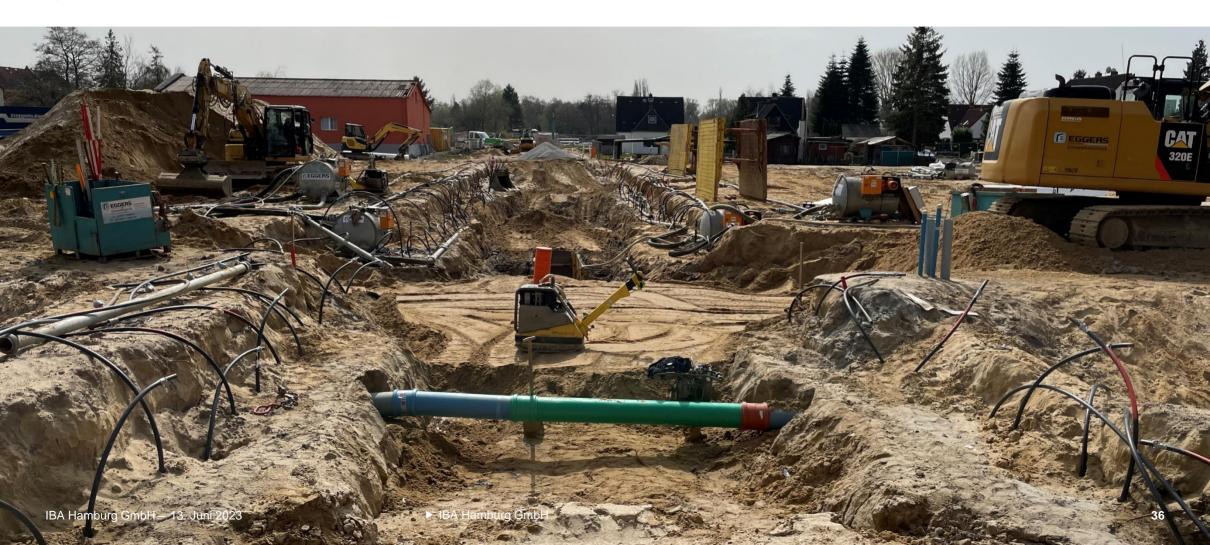


Straßenbauarbeiten in der Rahmwerder Straße im Oktober 2022





Sielbauarbeiten





Fortführung des Leitungsbaus







Lageplan





#### Gemeinschaftsflächen



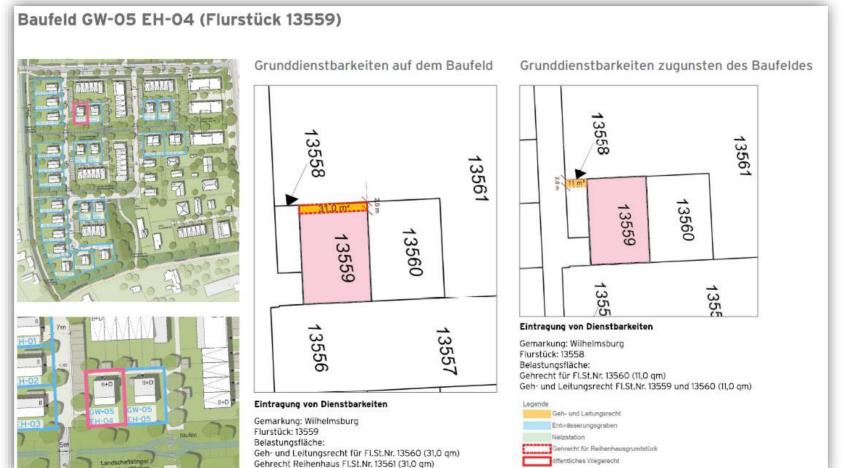
▶ IBA Hamburg GmbH

IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 39<sub>3</sub>



#### Grunddienstbarkeiten

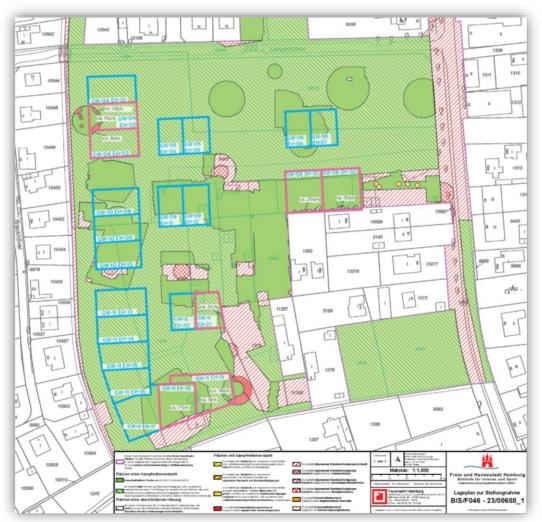
Beispiel:



► IBA Hamburg GmbH



#### Kampfmittelverdachtsflächen











#### **Gestaltungsregeln Hochbau:**

- Städtebau
- Positionierung und Verortung (Gebäude und Nebenanlagen)
- Materialität und Farbe
- Architektonische Details

#### **Gestaltungsregeln Freiraum:**

- Freiraumgestaltung
- Zonierung der privaten Freiräume
- Eingänge und Vorgärten
- Private oberflächennahe Entwässerung





#### Zielsetzung:

Entwicklung eines Neubaugebietes als einheitliches städtebauliches Ensemble mit starkem Wiedererkennungswert.

Hoher Anspruch an städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Aspekte.





#### **Das Wohnquartier**



IBA Hamburg GmbH − 13. Juni 2023 ► IBA Hamburg GmbH / bloomimages





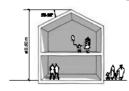
#### Dachformen

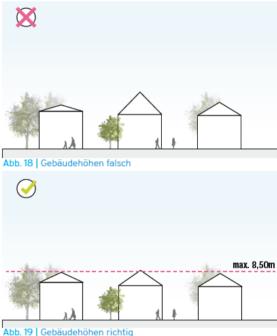


Einfamilienhaus / Doppelhaus - Flachdach



Einfamilienhaus - Satteldach









#### Fassadengestaltung





Die zulässigen Fassadenfarben des Rotspektrums decken dabei eine Farbpalette von für Hamburg typischen Rotklinkertönen ab, die sich eher zurückhaltend präsentieren und nicht zu farbintensiv wirken. Die zulässigen Grautöne des Holzes sollen das Gesamtbild des Quartiers ergänzen und starke Farbkontraste benachbarter Materialien vermeiden.

Für die Definition des Farbspektrums der Fassadenmaterialien wird das Natural Color System (NCS) verwendet. Dieses bildet auf einer vertikalen Achse einen Farbverlauf von Weiß (oben) zu Schwarz (unten) ab. Am rechten Ende des Rasters ist die ausgewählte Grundfarbe mit ihrem jeweiligen Mischfarbenanteil abgebildet. Für die Ausbildung der Fugen des Verblendmauerwerks wird der zurückhaltende Farbton "Zementgrau" vorgegeben.



S 4040 R	S 5040 R	S 4050 R	\$ 3060 R
S 4040 Y9ER	S 5040 Y90R	S 4050 Y90R	S 3000 Y90R
S 4040 YEER	S 5040 Y80R	S 4060 Y00R	S JOSEYBER
\$ 4550 Y/IIR	S 5048 Y70R	\$ 4060 Y70R	\$ 3060 Y70R













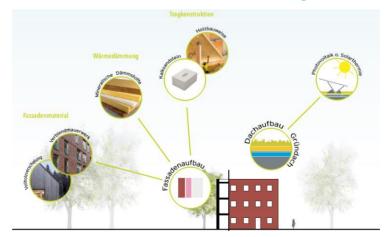
IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 ▶ IBA Hamburg GmbH / bloomimages





# Maßnahmen und Vorgaben zum Klimaschutz und -anpassung

- Mindeststandard Effizienzgebäude 40
- Einsatz Erneuerbarer Energien, beispielsweise PV-Anlagen (Solarpflicht gemäß §16 HmbKliSchG)
- Dachbegrünung auf Nebenanlagen und flachgeneigten Dächern
- Verwendung von nachhaltigen und giftfreien Bau- und Dämmstoffen
- Oberflächennahe Entwässerung



IBA Hamburg GmbH − 13. Juni 2023 ► IBA Hamburg GmbH / bloomimages 4

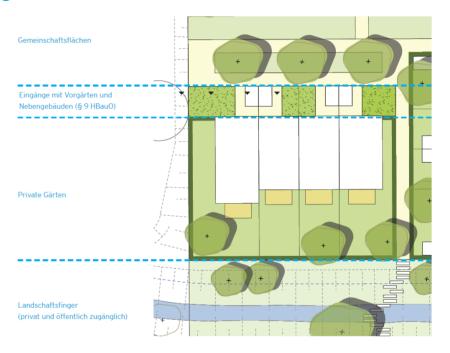




#### Freiraumgestaltung









#### Überblick

- 01 Bewerbungsformular
- 02 Finanzierungsnachweis
- 03 Kriterien für die Bepunktung
- 04 Anforderungen an die Nachweise
- 05 Eigenerklärung zur Haushaltsgröße





#### 01 - Bewerbungsformular

IHRE PERSÖNLICHEN DATEN Bitte geben Sie alle Personen an, die in der Finanzierungsvorabzusage berücksichtigt wurden.				
Name, Vorname	Name, Vorname			
Adresse	Adresse			
Telefon/Mobil	Telefon/Mobil			
E-Mail	E-Mail			
ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCKSWUNSCH Ich bewerbe mich / Wir bewerben uns auf:				
ein Einfamilienhausgrundstück				
ein Doppelhausgrundstück mit				
Bei Bewerbung auf ein Doppelhausgrundstück bitte ebenfalls das ausgefüllte Bewerbungsformular des Doppelhauspartners nebst Finanzierungsvorabzusage in Kopie beifügen.				

#### AUSWAHL DER GRUNDSTÜCKE

Bei Bewerbung auf ein Einfamilienhausgrundstück:

Grundstück Bezeichnung	Rangfolge
GW-04 EH-01	
GW-04 EH-02	
GW-04 EH-03	
GW-05 EH-04	
GW-05 EH-05	
GW-06 EH-06	
GW-06 EH-07	
GW-10 EH-08	
GW-10 EH-09	
GW-10 EH-10	
GW-09 EH-11	

Grundstück Bezeichnung	Rangfolge
GW-09 EH-12	
GW-11 EH-13	
GW-11 EH-14	
GW-11 EH-15	
GW-11 EH-16	
GW-11 EH-17	
GW-11 EH-18	
GW-11 EH-19	
GW-11 EH-20	
GW-11 EH-21	

Setzen Sie das von Ihnen favorisierte Grundstück auf Platz 1 und die weiteren Grundstücke, an denen Sie Interesse haben, auf die nachfolgenden Ränge. Tragen Sie hierfür den jeweiligen Rang (Zahl von 1 bis 21) für das Grundstück ein.

Es ist möglich für jedes angebotene Grundstück einen Rang zu vergeben. Sollten Sie an Grundstücken kein Interesse haben, lassen Sie das Feld unausgefüllt.

Bei Bewerbung auf ein Doppelhausgrundstück:

Grundstück Bezeichnung	Rangfolge
GW-08 DH-01	
GW-08 DH-02	

Setzen Sie das von Ihnen favorisierte Grundstück auf Platz 1 und das weitere Grundstück auf Platz 2. Tragen Sie hierfür den jeweiligen Rang für das Grundstück ein.

Es ist möglich für beide angebotenen Grundstücke einen Rang zu vergeben. Sollten Sie an einem Grundstück kein Interesse haben, lassen Sie das Feld unausgefüllt.

IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 ► IBA Hamburg GmbH 515.



### 01 - Bewerbungsformular

FINANZIERUNGSVORABZUSAGE (zwingend)  Aktuelle Finanzierungsvorabzusage eines Kreditinstituts (nicht älter als 6 Monate) ist beigefügt.					
	NACHWEISE FÜR DIE BEWERTUNG Folgende Unterlagen sind beigefügt (bitte Betreffendes ankreuzen)				
	Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde		Ärztliches Zeugnis / Zeugnis einer Hebamme oder Entbindungspflegers		
	Eigenerklärung zur Haushaltsgröße		Schwerbehindertenausweis		
	Bestätigung des Arbeitgebers zum Ort des Arbeitsplatzes		Bescheinigung der Pflegekasse		
Aktueller Mietvertrag					

Senden Sie Ihre Bewerbung schriftlich a	an:
- Grundstücksbewerbung -	
IBA Hamburg GmbH	
z.H. Abteilung Verkauf	
Am Zollhafen 12	
20539 Hamburg	
Bitte beachten Sie, dass die im Exposé b	nit einer aktuellen Finanzierungsvorabzusage eines Kreditinstituts als vollständig benannten Nachweise für die Bewertung erforderlich sind. Je Haushalt erden. Erfolgt eine weitere Bewerbung, wird die vorangegangene Bewerbung
_	Ausschreibung der Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke im Projektgebiet lesen und bin/sind mit den Verkaufsbedingungen einverstanden.
☐ Ich bin/wir sind mit der Verarbe	eitung meiner/unserer Daten gemäβ DSGVO einverstanden.
lch/wir bestätige(n) die Richtigkeit der Æ	Angaben.

IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 ► IBA Hamburg GmbH



#### 02 - Finanzierungsnachweis

#### Finanzierungsvorabzusage durch Kreditinstitut

Nicht älter als 6 Monate

Vorabzusage der Finanzierung in Höhe des Grundstückskaufpreises (orientiert an dem teuersten ausgewähltem Grundstück) + 2 % Aufwandsbeteiligung + 15.000 € Baukostenzuschuss zur Trinkwasserversorgung und Sielanschlusskosten + 350.000 € Baukosten + 6 % Nebenkosten auf die Gesamtsumme

#### Musterfinanzierungsnachweis

Einfamilien-/Doppelhausgrundstücke in Georgswerder-Kirchenwiese

Musteranbieter	
	Hamburg, den
Grundstücksaussc cke in Georgswerd	hreibung der IBA Hamburg GmbH "Einfamilien- und Doppelhausgrundsti er-Kirchenwiese"
Sehr geehrte/-r	
<b>y</b> ,	
hiermit bestätigen	wir Ihnen, dass wir gerne bereit sind, das vorgenannte Bauvorhaben mit eine
hiermit bestätigen	
hiermit bestätigen zu finanzieren.	wir Ihnen, dass wir gerne bereit sind, das vorgenannte Bauvorhaben mit eine
hiermit bestätigen zu finanzieren.  Die Zusage gilt vort	wir Ihnen, dass wir gerne bereit sind, das vorgenannte Bauvorhaben mit eine € Gesamtvolumen (Kaufpreis + Bauvolumen + Nebenkosten)

IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 ► IBA Hamburg GmbH



03 – Kriterien für die Bepunktung

1) Anzahl der Personen im Haushalt	
2 Personen	Standardfall (O 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 Behinder	rungen
Für schwerbehinderte Personen im gemeinsa- men Haushalt	
mit einem Grad der Behinderung ab 70	7 Punkte
mit einem Grad der Behinderung ab 70 und dem amtlichen Vermerk 'G' (= Gehbehinde- rung) im Schwerbehindertenausweis	9 Punkte
mit einem Grad der Behinderung ab 80 und 'aG' (= auβergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' (= Hilflosigkeit) im Schwerbehinder- tenausweis	12 Punkte
mit einem Grad der Behinderung ab 100	15 Punkte
oder alternativ (der höhere Punktwert ist anzu- setzen)	
Für pflegebedürftige Personen (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes) im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürf- tigkeit:	
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



04 – Anforderungen an die Nachweise

Kriterien	Anforderungen an die Nachweise
Anzahl der Personen im Haushalt	Sofern die Anzahl der Personen identisch ist mit der aktuellen Haushaltsgröße, erfolgt der Nachweis durch eine Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde, die nicht älter als Monate ist.
	Durch ärztliches Zeugnis oder Zeugnis einer Hebamme bzw. Entbindungspflegers nachge- wiesene Schwangerschaften werden bei der Bewertung der Personenanzahl berücksichtigt
	Sofern mehr Personen einziehen, als aktuell ir einem Haushalt leben, ist eine Eigenerklärung zu unterzeichnen.
Hauptwohnung der Bewerber:innen in Hamburg	Nachweis durch eine Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde, der umziehenden Personen, die nicht älter als 6 Monate ist.
Arbeitsplatz der Bewerber:innen in Hamburg (einschließlich Elternzeit)	Aktueller Nachweis durch Bestätigung des Arbeitsgebers zum Ort des Arbeitsplatzes.
Wohnung und/oder Arbeitsplatz in Wilhelms- burg oder Veddel	Wird durch die eingereichten Unterlagen zu den beiden vorherigen Kriterien nachgewiese
Vorhandene Wohnung nicht familiengerecht	Nachweis durch aktuellen Mietvertrag der vor handenen Wohnung in Zusammenhang mit de nachzuweisenden Personenanzahl im Hausha (s.o.).
	Die Wohnung gilt als nicht familiengerecht, sofern die Zimmeranzahl geringer ist als die Personenanzahl.
Gesundheitliche Beeinträchtigungen und Be- hinderungen von Personen im gemeinsamen Haushalt	Nachweis durch Schwerbehindertenausweis oder alternativ Nachweis des Pflegegrades im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes durch Bescheinigung der Pflegekasse.
	Die schwerbehinderten bzw. pflegebedürftiger Personen müssen dauerhaft im Haushalt lebe Dies ist über die Haushaltsbescheinigung bzw. die Eigenerklärung nachzuweisen.



#### 05 – Eigenerklärung zur Haushaltsgröße

#### Eigenerklärung zur Haushaltsgröße

Einfamilien-/Doppelhausgrundstücke in Georgswerder-Kirchenwiese

Hiermit bestätigt ich, dass bei Erwerb eines Einfamilier	- oder Doppelhausgrundstücks im Wohngebiet
Kirchenwiese in Georgswerder Personer	n einziehen werden.
Diese Eigenerklärung ist auszufüllen, wenn die Hausha	tsgröβe nicht identisch mit der aktuell in

Diese Eigenerklärung ist auszufüllen, wenn die Haushaltsgröße nicht identisch mit der aktuell in einem Haushalt lebenden Personenzahl ist und ein Nachweis über eine Meldebescheinigung demnach nicht möglich wäre.

Datum, Unterschrift



#### Fristen

bis 30.06.2023 Abgabe der Rückfragen an:

ronny.warnke@iba-hamburg.de

bis 06.09.2023 um 12:00 Uhr

Einreichung der vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Bewerbungsunterlagen

#### Ihre Ansprechpersonen sind:

#### Verkauf:

#### Hannah Schlenk

Tel.: 040 / 226 227 - 119

E-Mail: hannah.schlenk@ibahamburg.de

#### Alexandra Schulz

Tel.: 040 / 226 227 - 358

E-Mail: alexandra.schulz@ibahamburg.de

#### Quartiersentwicklung:

#### **Ronny Warnke**

Tel.: 040 / 226 227 - 314

E-Mail: ronny.warnke@iba-

hamburg.de

#### Merle Voskuhl

Tel.: 040 / 226 227 - 141

E-Mail: merle.voskuhl@iba-

hamburg.de

# WIE GEHT ES NACH DER BEWERBUNG WEITER?

#### Schritt-für-Schritt-Schema

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





#### Bewerbungseingang

- Vollständig ausgefülltes Bewerbungsformular
  - · Ausreichende Finanzierungsvorabzusage

#### Reservierungsangebot

Rücksendung der Reservierungsvereinbarung und Zahlung der Reservierungsgebühr

Übersendung der Informationen Architekturbüro/Baufirma inkl. Referenzen

Prüfung der Unterlagen

Auftakttermin mit Architekturbüro/Baufirma

Übersendung der Unterlagen zur Freigabe der Planung

Freigabe der Planung

Übersendung der finalen Bauantragsunterlagen

2 Wochen

bis zu 6 Wochen nach Erhalt des Reservierungsangebots

bis zu 4 Monate

bis zu 2 Monate

IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 ► IBA Hamburg GmbH 58

# WIE GEHT ES NACH DER BEWERBUNG WEITER?

#### Schritt-für-Schritt-Schema

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





Prüfung und Freigabe der Bauantragsunterlagen

Einreichung des Bauantrags bei der zuständigen Behörde

Zusendung des personalisierten Kaufvertragsentwurfes durch ein Notariat

> Notartermin und Kaufvertragsunterzeichnung (nach Erhalt der Baugenehmigung und endgültiger Finanzierungszusage)

> > Zahlung des Kaufpreises

Formlose Übergabe des Grundstücks

Rückerstattung der Reservierungsgebühr

Baubeginn

Baufertigstellung

Abnahme

2 Wochen

3 Wochen

spätestens 6 Monate nach Übergabe des Grundstücks

spätestens 24 Monate nach Übergabe des Grundstücks

IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 ► IBA Hamburg GmbH 59

# 5. STADTTEILFEST **GEORGSWERDER**

Besuchen Sie uns an unserem Infostand und lassen Sie uns ins Gespräch kommen:

**Samstag, 17. Juni 2023** von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr



#### Wann:

Samstag 17. Juni 2023 13-18 Uhr

#### Wo:

Quartiersplatz und Schule Rahmwerder Straße

- Henna malen
- Outdooraktionen
- ✓ Polizeiwagen erkunden
- Kuchen und Waffeln
- Bratwurststand
- √ Saftmobil
- Infostände
- ✓ Schul-Flohmarkt
- und vieles mehr!

#### **EIN GEMEINSAMES FEST VON:**















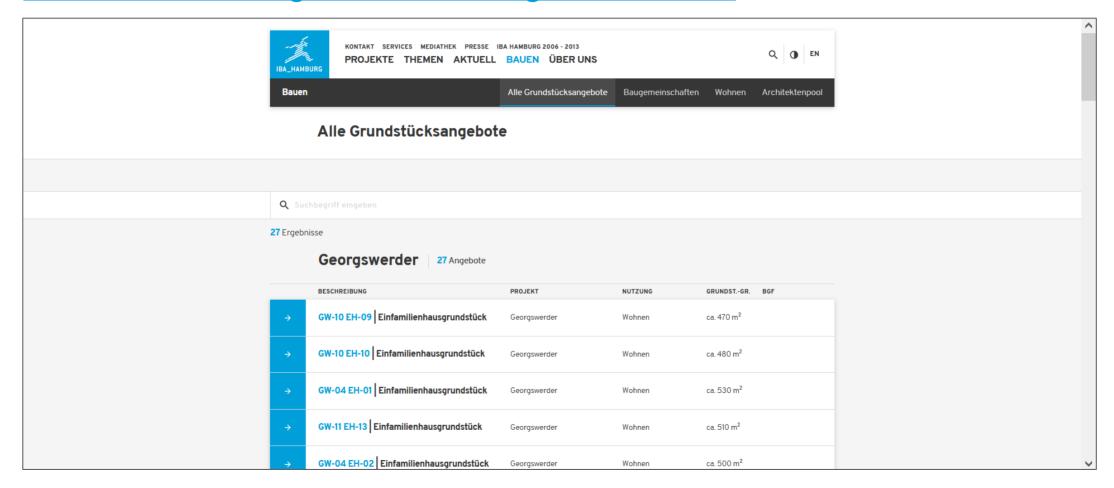




### **WEBSITE DER IBA HAMBURG**



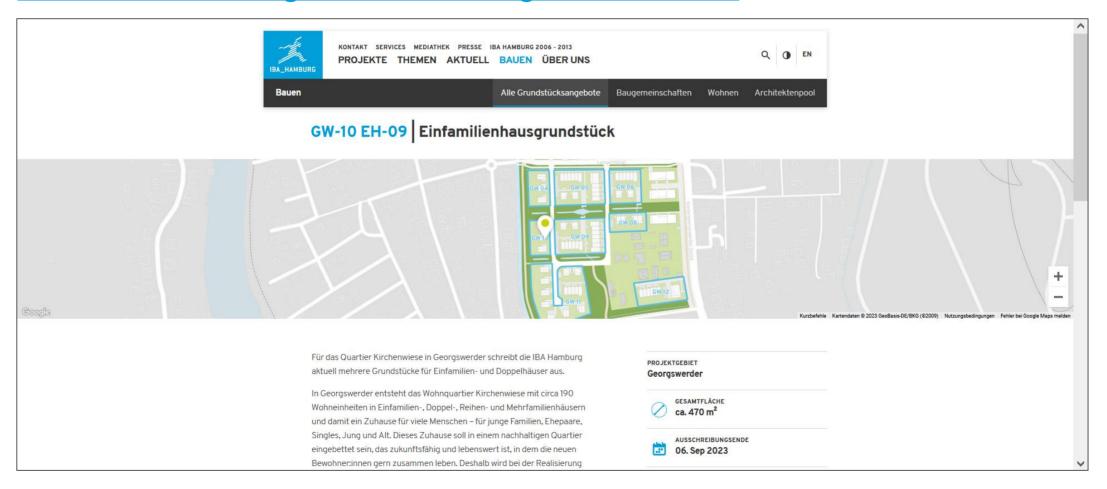
#### www.iba-hamburg.de/de/bauen/grundstuecke



### **WEBSITE DER IBA HAMBURG**



#### www.iba-hamburg.de/de/bauen/grundstuecke GW-10 EH-09

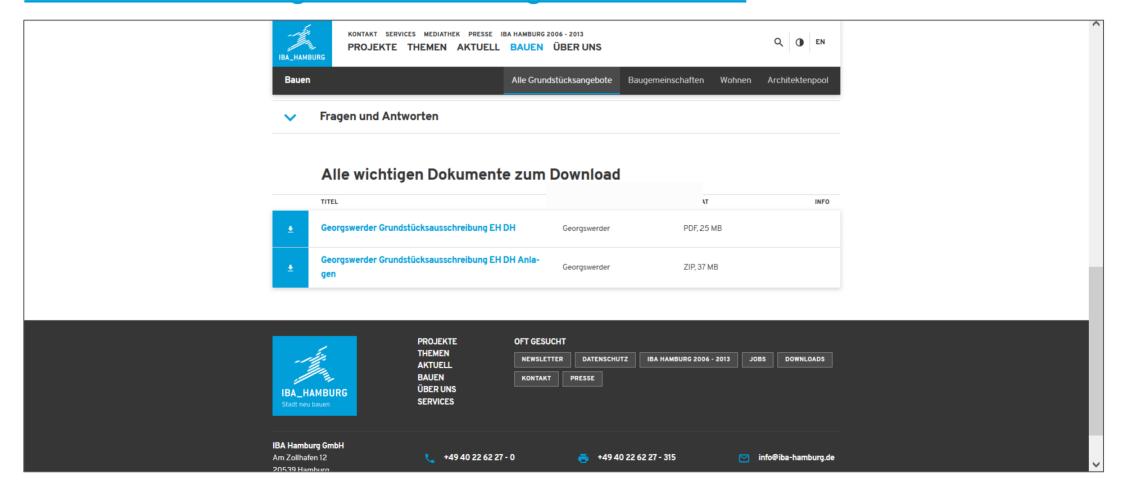


IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 63<sub>63</sub>

### **WEBSITE DER IBA HAMBURG**



### www.iba-hamburg.de/de/bauen/grundstuecke GW-10 EH-09



IBA Hamburg GmbH – 13. Juni 2023 64