

IBA Hamburg GmbH

GRUNDSTÜCKS- AUSSCHREIBUNG

für Reihen- und Mehrfamilienhäuser
in Georgswerder Kirchenwiese

03.05.2023



IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

IBA Hamburg GmbH

GRUNDSTÜCKS- AUSSCHREIBUNG

für Reihen- und Mehrfamilienhäuser
in Georgswerder Kirchenwiese

03.05.2023



IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

Inhalt

	Datenblatt	7
1.	Anlass und Ziel des Verfahrens	9
2.	Gebietsbeschreibung und Grundstücksdaten	11
2.1	Lage	11
2.2	Standort	11
2.3	Planungshistorie	12
2.4	Grundstücke und Lose	13
2.5	Eigentum	14
2.6	Belastungen/Dienstbarkeiten	14
2.7	Erschließung und Erschließungskosten	14
2.8	Altlasten	15
2.9	Kampfmittel	15
2.10	Landschaftsfinger	15
3.	Aufgabenstellung	19
3.1	Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern	19
3.2	Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Vorgaben - das Gestaltungshandbuch	19
3.3	Stellplatzkonzept	20
3.4	Klimapolitische Zielsetzungen	21

4.	Veräußerungsverfahren	23
4.1	Art des Verfahrens	23
4.2	Verfahrensablauf	23
4.3	Anforderungen an das Gebot/geforderte Leistungen	23
4.4	Zeitplan	24
4.5	Auswahlkriterien	25
4.6	Auswahlverfahren	26
4.7	Vergabebedingungen	26
4.8	Anhandgabe	27
4.9	Vergütung der Gebotserstellung/Urheberrecht	27
4.10	Sprache und Gerichtsstand	28
4.11	Haftung	28
5.	Anlagen und Ansprechpersonen	31
	Impressum	31



Abbildung 1 | Projektgebiete der IBA Hamburg GmbH

Datenblatt

Reihen- und Mehrfamilienhäuser in Georgswerder Kirchenwiese

Lage Bezirk Hamburg-Mitte, Stadtteil Wilhelmsburg, 21109 Hamburg, Gemarkung Wilhelmsburg	
LOS 1	
Baufeld GW05 Grundstück GW-05 RH-06 (Reihenhäuser) Flurstück 13561 Größe 2.174 m ² zzgl. 348 m ² Anteil am Landschaftsfinger	Baufeld GW05 Grundstück GW-05 MFH-04 (Mehrfamilienhaus) Flurstück 13561 Größe 528 m ² zzgl. 85 m ² Anteil am Landschaftsfinger
Baufeld GW06 Grundstück GW-06 RH-03 (Reihenhaus) Flurstück 13562 Größe 1.275 m ² zzgl. 204 m ² Anteil am Landschaftsfinger	
LOS 2	
Baufeld GW09 Grundstück GW-09 RH-04 (Reihenhäuser) Flurstück 13552 Größe 2.637 m ² zzgl. 423 m ² Anteil am Landschaftsfinger	Baufeld GW11 Grundstück GW-11 RH-05 (Reihenhaus) Flurstück 13545 Größe 1.154 m ² zzgl. 185 m ² Anteil am Landschaftsfinger
LOS 3	LOS 4
Baufeld GW12 Grundstück GW-12 RH-07 (Reihenhaus) Flurstück 1275 (Teilfläche) + 9065 (Teilfläche) Größe 1.522 m ² zzgl. 281 m ² Anteil am Landschaftsfinger	Baufeld GW12 Grundstück GW-12 MFH-05 (Mehrfamilienhaus) Flurstück 9065 (Teilfläche) Größe 920 m ² zzgl. 111 m ² Anteil am Landschaftsfinger

Abgabe der Gebote

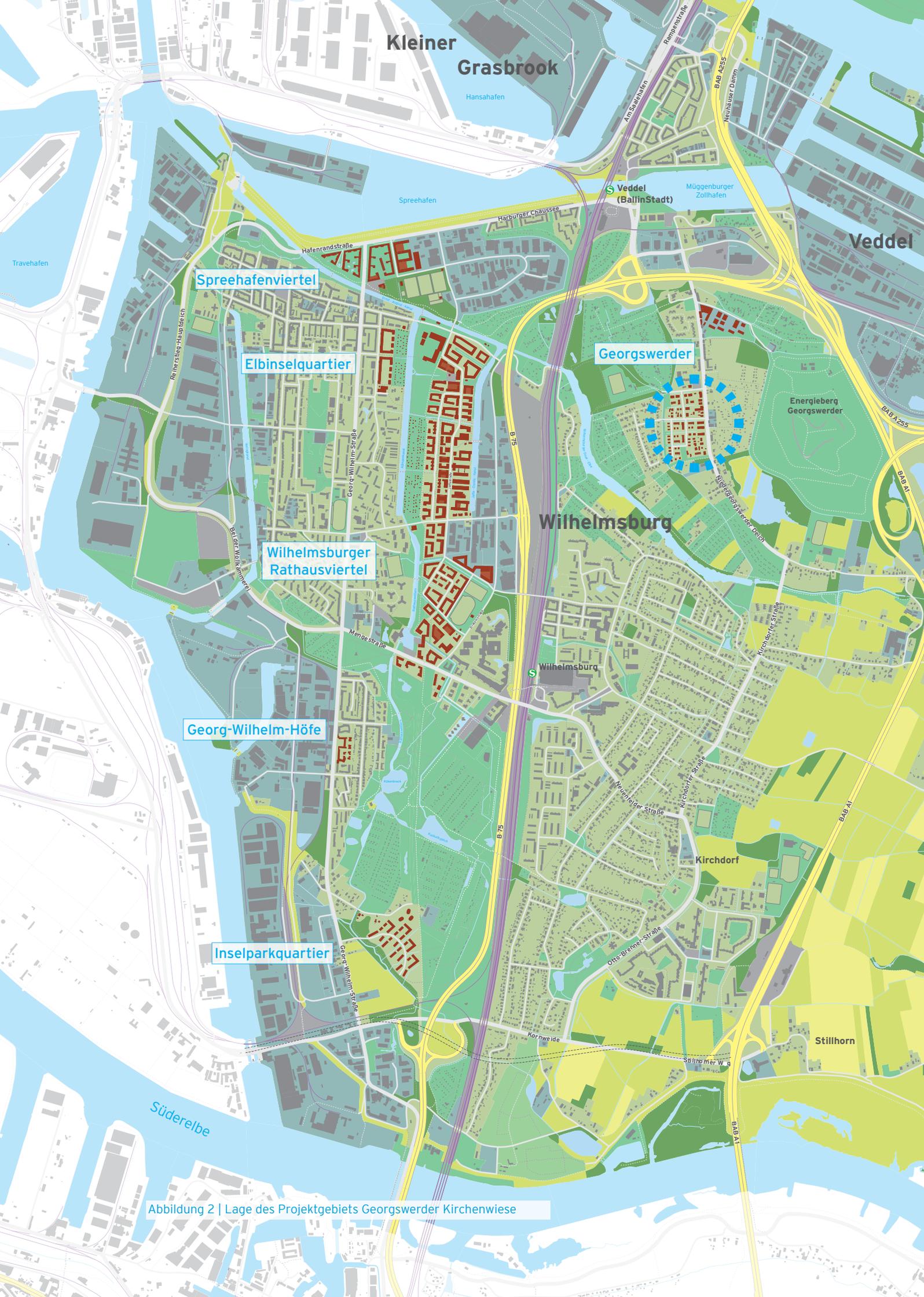
Die Gebote sind ausschließlich in schriftlicher Form in einem geschlossenen Umschlag sowie digital bei folgender Adresse bis zum **31.08.2023, 12:00 Uhr** abzugeben:

- Gebot -

IBA Hamburg GmbH
z. H. Ronny Warnke
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Zur Abgabe eines Gebotes beachten Sie die unter Ziffer 4.3 genannten Anforderungen und Anlagen. Diese Anlagen werden Ihnen auf schriftliche Anfrage digital zur Verfügung gestellt. Rückfragen zur Ausschreibung werden bis zum **30.05.2023** gesammelt und inklusive aufklärender Antworten allen Interessent:innen, die schriftlich die Anlagen abgefragt haben, zur Verfügung gestellt. Ihr Interesse und Ihre Anfragen übermitteln Sie bitte an: ronny.warnke@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

Spreehafenviertel

Elbinselquartier

Georgswerder

Energieberg
Georgswerder

Wilhelmsburger
Rathausviertel

Wilhelmsburg

Georg-Wilhelm-Höfe

S Wilhelmsburg

Inselparkquartier

Kirchdorf

Süderelbe

Stillhorn

Abbildung 2 | Lage des Projektgebiets 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, Ehepaare, Singles, Jung und Alt. Dieses Zuhause soll in einem nachhaltigen Quartier eingebettet sein, das zukunftsfähig und lebenswert ist, in dem die Bewohner:innen gern zusammen leben. Deshalb wird bei der Realisierung des Quartiers ein hoher städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Anspruch verfolgt.

Ein wichtiger Bestandteil der Kirchenwiese werden die Reihen- und Mehrfamilienhäuser sein, die einen Großteil des entstehenden Wohnraums umfassen und das Quartier zukünftig prägen werden.

Insgesamt werden ca. 190 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Davon werden zwei Grundstücke mit ca. 45 Wohneinheiten von Baugemeinschaften entwickelt sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 60 Wohneinheiten von der SAGA. Außerdem soll im Zuge des SAGA-Bauvorhabens ein Stadteilladen mit Café entstehen. Zusätzlich ist eine neue Kita geplant, um die bestehende Kita „Deichpiraten“ am Niedergeorgswerder Deich zu ergänzen.

Mit dieser Quartiersentwicklung wird ein wichtiges Projekt aus dem Zukunftsbild Georgswerder 2025 umgesetzt. Dieses Zukunftsbild 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:innen formulierten Anforderungen an die Entwicklung des Stadtteils, so dass die künftigen Veränderungen den Wünschen des Stadtteils entsprechen.

Eine weitere Maßnahme des Zukunftsbildes ist die Ausbildung einer neuen Mitte im Bereich der Elbinselschule und des alten Schulgebäudes von 1903. Diesem Vorschlag folgend plante und baute die IBA Hamburg einen Quartiersplatz an der Ecke Niedergeorgswerder Deich/Rahmwerder Straße. Dieser stellt einen ersten Meilenstein für die neue Quartiersentwicklung und zugleich für den gesamten Stadtteil dar. Der Quartiersplatz wurde Anfang 2021 fertiggestellt und bietet seitdem Spiel- und Sportangebote für Jung und Alt. Insbesondere entstand ein zentraler Ort im Stadtteil für Begegnung und Austausch.

Nicht weit entfernt hiervon befinden sich südlich der Straße Langenhövel die Baufelder für Reihen- und Mehrfamilienhäuser, die mit dieser Grundstücksausschreibung vergeben werden sollen. Auf den folgenden Seiten sind die Informationen zum Gebiet und den Grundstücken, die Planungsvorgaben und die Angaben zum Verfahren sowie zur Gebotsabgabe zu finden.



LOS 1
Baufeld GW-05
und GW-06

LOS 2
Baufeld GW-09
und GW-11

LOS 3
Baufeld GW-12

LOS 4
Baufeld GW-12

Abbildung 3 | Verortung der vier Lose im Projektgebiet Georgswerder Kirchenwiese/Visualisierung

2. Gebietsbeschreibung und Grundstücksdaten



Abbildung 4 | Schrägluftbild mit Blick von Südosten auf das neue Wohnquartier Kirchenwiese

2.1 Lage

Die Baufelder liegen südöstlich des Hamburger Stadtzentrums im Stadtteil Wilhelmsburg, Ortsteil 136, im Bezirk Hamburg-Mitte im künftigen neuen Wohngebiet Kirchenwiese in Georgswerder.

Rund 1.900 Menschen wohnen in Georgswerder, einem innenstadtnahen Ortsteil mit großen landschaftlichen Qualitäten.

Durch die besondere Lage und umgeben von wichtigen Verkehrsverbindungen ist das Gebiet mittels Bus (Linie 154) und Bahn (S3 und S31) in nur 20 Minuten vom Hamburger Hauptbahnhof zu erreichen und zugleich über das Autobahndreieck Hamburg-Süd sowie die Bundesautobahnen A 252 und A 255 überaus verkehrsgünstig angeschlossen.

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

Die vier ausgeschriebenen Lose mit insgesamt sieben Grundstücken liegen südlich der Straße Langenhövel und nördlich der Buschweide. Östlich verläuft der Niedergeorgswerder Deich und westlich die Brackwettern.

Zwischen den Baufeldern sind zwei sogenannte Landschaftsfinger (Mitte und Süd) geplant, die künftig insbesondere zur oberflächennahen Entwässerung und als Retentionsraum im Gebiet dienen. Darüber hinaus befinden sich mehrere Einfamilienhäuser im Südosten am Niederge-

orgswerder Deich, die erhalten bleiben. Nördlich davon entsteht direkt am Niedergeorgswerder Deich ein Projekt mit Mehrfamilienhäusern von der SAGA in drei- bis viergeschossiger Bauweise. Entlang der Brackwettern sind zweigeschossige Einfamilienhäuser geplant. Darüber hinaus sollen zwischen den ausgeschriebenen Baufeldern für Reihen- und Mehrfamilienhäuser vereinzelt weitere Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Weiter nördlich an der Rahmwerder Straße befindet sich das Gelände der Elbinselschule. Darüber hinaus schließt sich westlich der Brackwettern die sogenannte Hövelsiedlung an, die von einer kleinteiligen Einfamilienhausstruktur geprägt ist und direkt am Naherholungsgebiet entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe liegt. Im Osten entlang des Niedergeorgswerder Deichs grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an und im weiteren Verlauf auch Wohngebäude. Die Wohnbebauung dort weist vor allem Geschosswohnungsbauten auf, auch aus der Gründerzeit, ist aber teilweise lückenhaft und sehr unterschiedlich in Gestaltung und Zustand.

Die Elbinselschule in der Rahmwerder Straße befindet sich aktuell in der Umplanung. Die bereits bestehende Kindertagesstätte Deichpiraten an der Ecke Niedergeorgswerder Deich/Langenhövel soll durch eine weitere Kindertagesstätte - direkt nördlich einiger hier ausgeschriebener Grundstücke - ergänzt werden. Die Grundstücksausschreibung für die neue Kindertagesstätte wurde im Januar 2023 veröffentlicht.

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

2.3 Planungshistorie

Für das neue Wohnquartier stellt der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 das geltende Planrecht dar. Er ist zugleich ein zentraler Baustein zur Umsetzung der mit dem „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ verbundenen Zielsetzung einer

nachhaltigen Belebung und Stabilisierung des Stadtteils. Der für das Plangebiet vormals geltende Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 setzte eine verdichtete Einzel- und Doppelhausbebauung (ca. 120 Wohneinheiten) fest, welche wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht umgesetzt werden konnte.

Im April 2012 führten die IBA Hamburg, das Bezirksamt Hamburg-Mitte und die damalige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt eine öffentliche Planungswerkstatt zum „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ durch. In diesem Rahmen wurde das Ziel bekräftigt, den Stadtteil auch weiterhin für neue Bewohner:innen zu öffnen, um die vorhandene Infrastruktur (Schule, Kita, Einzelhandel) zu erhalten und zu stärken.

Auf dieser Basis wurde im Sommer 2014 unter dem Titel „Wohnen und Arbeiten in Georgswerder“ ein Gutachterverfahren mit drei Büros und unter intensiver Beteiligung der Bürger:innen durchgeführt, um Lösungswege für eine Aktivierung der Wohnraumpotenziale im Plangebiet durch eine stadtteilverträgliche und behutsame Verdichtung des Wohnungsbaus aufzuzeigen. Die siegreich aus dem Verfahren hervorgegangene Konzeption sieht für das Plangebiet einen größeren Anteil an Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern vor, sodass insgesamt etwa 190 neue Wohneinheiten im Plangebiet ermöglicht werden.

Seit 2008 läuft zudem bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB) ein sogenanntes Bodenordnungsverfahren (Umlegungsverfahren), um durch die Neuordnung von bebauten und unbebauten Grundstücken die geplante Wohnquartiersentwicklung zu ermöglichen. In 2022 konnte die Flurstücksbildung des gesamten Projektgebiets größtenteils abgeschlossen werden.



Abbildung 5 | Ausschnitt aus dem Funktionsplan mit den vier Losen

2.4 Grundstücke und Lose

Insgesamt werden hiermit sieben Grundstücke für Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie Miteigentumsanteile an den Landschaftsfingern angeboten. Die Grundstücke, aufgeteilt in vier Lose, sollen an mehrere Bieter:innen verkauft werden. Folgende Lose werden ausgeschrieben:

Los 1:

Grundstück GW-05 RH-06 für zwei Reihenhäuser
Flurstück 13561, Größe 2.174 m²
zzgl. 348 m² Anteil am Landschaftsfinger

Grundstück GW-05 MFH-04 für ein Mehrfamilienhaus
Flurstück 13561, Größe 528 m²
zzgl. 85 m² Anteil am Landschaftsfinger

Grundstück GW-06 RH-03 für ein Reihenhaus
Flurstück 13562, Größe 1.275 m²
zzgl. 204 m² Anteil am Landschaftsfinger

Los 2:

Grundstück GW-09 RH-04 für zwei Reihenhäuser
Flurstück 13552, Größe 2.637 m²
zzgl. 423 m² Anteil am Landschaftsfinger

Grundstück GW-11 RH-05 für ein Reihenhaus
Flurstück 13545, Größe 1.154 m²
zzgl. 185 m² Anteil am Landschaftsfinger

Los 3:

Grundstück GW-12 RH-07 für ein Reihenhaus
Flurstücke 1275 (Teilfläche) + 9065 (Teilfläche),
Größe 1.522 m² (davon 816 m² auf 1275 und 706
m² auf 9065)
zzgl. 281 m² Anteil am Landschaftsfinger

Los 4:

Grundstück GW-12 MFH-05 für ein Mehrfamilienhaus
Flurstück 9065 (Teilfläche), Größe 927 m²
zzgl. 111 m² Anteil am Landschaftsfinger

Alle Flurstücke 13561, 13562, 13552, 13545, 1275 und 9065 gehören zur Gemarkung Wilhelmsburg.

Es können für ein oder mehrere Lose Gebote abgegeben werden. Sofern der oder die Bieter:in auf mehrere Lose bietet, sollen für die einzelnen Lose unterschiedliche Architekturen/Fassadengestaltungen gewählt werden, um eine Vielfalt im neuen Quartier zu schaffen.

Das Grundstück GW-06 RH-03 für ein Reihenhaus (Flurstück 13562) wird als Baustelleneinrichtungsfläche für das östlich gelegene Mehrfamilienhausgrundstück der SAGA genutzt und steht voraussichtlich erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung. Genauere Angaben zum Zeitraum werden dem oder der Käufer:in in der Planungsphase zur Verfügung gestellt.

2.5 Eigentum

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

2.6 Belastungen/Dienstbarkeiten

Auf den Grundstücken GW-09 RH-04 (Los 2, Flurstück 13552) und GW-11 RH-05 (Los 2, Flurstück 13545) werden künftig Grunddienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.

Das Grundstück GW-09 RH-04 umfasst dabei ein öffentliches Wegerecht für eine Wegeverbindung (ca. 68 m²). Zudem wird hier eine Netzstation (ca. 24 m²) von Stromnetz Hamburg errichtet.

Das Grundstück GW-11 RH-05 umfasst eine Grunddienstbarkeit für das Entwässerungssystem (ca. 77 m²).

Zugunsten des Grundstücks GW-05 MFH-04 (Flurstück 13561) werden Gehrechte auf den drei südlich benachbarten Flurstücken (Flurstück 13558 ca. 11 m², Flurstück 13559 ca. 31 m², Flurstück 13560 ca. 33 m²) eingetragen.

Ebenfalls werden zugunsten des Grundstücks GW-06 RH-03 (Flurstück 13562) Gehrechte auf den drei südlich benachbarten Flurstücken (Flurstück 13563 ca. 11 m², Flurstück 13564 ca. 31 m², Flurstück 13565 ca. 33 m²) eingetragen.

Zur Erschließung des westlich des Loses 3 angrenzenden privaten Grundstücks (Flurstück 1276) verläuft ein 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Grundstücke GW-12 RH-07 (Los 3, Flurstücke 1275 (Teilfläche) und 9065 (Teilfläche)) und GW-12 MFH-05 (Los 4, Flurstück 9065 (Teilfläche)). Der/die Käufer:in der Lose 3 und 4 ist/sind verpflichtet, erstmalig die befestigte Zuwegung und die erforderlichen Leitungen herzustellen bzw. herstellen zu lassen und die Kosten zu tragen. Die genauen Regelungen zu Grunddienstbarkeit und Baulast sind der Anlage 7 zu entnehmen. Dort sind auch die Grunddienstbarkeiten der übrigen Lose zu finden.

Über die geplanten Dienstbarkeitseintragungen hinaus ist der oder die Käufer:in verpflichtet, der Eintragung etwaiger weiterer 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 Wegerechte etc. Diese werden den künftigen Käufer:innen in der Planungsphase zur Verfügung gestellt.

2.7 Erschließung und Erschließungskosten

Die zukünftige Erschließung der Baufelder erfolgt größtenteils über die im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 so bezeichnete Planstraße B, die südlich an die Straße Lagenhövel angebunden wird. Das Baufeld GW-12 (Lose 3 und 4) wird über den Niedergeorgswerder Deich erschlossen.

Es ist zu berücksichtigen, dass ein Baukostenzuschuss für die Herstellung des Trinkwassernet-

zes von dem oder der Käufer:in zu tragen ist. Dieser beläuft sich nach derzeitigem Stand der Kostenschätzung für die Lose bzw. Grundstücke vorläufig auf:

Los 1:

GW-05 RH-06 und
GW-05 MFH-04: rund 60.000,- € (brutto)
GW-06 RH-03: rund 30.000,- € (brutto)

Los 2:

GW-09 RH-04: rund 60.000,- € (brutto)
GW-11 RH-05: rund 32.000,- € (brutto)

2.8 Altlasten

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.

Darum wurde ein Handlungskonzept aufgestellt, das einen großflächigen Bodenaustausch vorsieht. 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 daher ein Bodenabtrag auf den ausgeschriebenen Baufeldern stattgefunden, der von einer Höhe von minus 60 cm gegenüber den geplanten zukünftigen Höhen auf den Baufeldern ausging.

2.9 Kampfmittel

Das Baufeld GW-09 RH-04 (Los 2) weist eine rund 160 m² große Kampfmittelverdachtsfläche in der nördlichen Ecke des Baufeldes auf (teilweise innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen) sowie zwei kleinere rund 10 m² große Kampfmittelverdachtsflächen am südlichen Rand des Baufeldes (außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen). Das Baufeld GW-11 RH-05 (Los 2) weist eine rund 15 m² große Kampfmittelverdachtsfläche am

östlichen Rand des Baufeldes (außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen) auf. Es sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind. Darüber hinaus besteht kein allgemeiner oder konkreter Bombenblindgängerverdacht.

Eine aktuelle Stellungnahme der Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEVK), wird dem oder der Käufer:in in der Planungsphase zur Verfügung gestellt.

Es werden keine weiteren Maßnahmen durch die IBA Hamburg vorgenommen.

2.10 Landschaftsfinger

Ein wesentliches Merkmal des Freiraumkonzepts im neuen Wohngebiet sind die sogenannten Landschaftsfinger, die als Bestandteile des Entwässerungssystems fungieren und von denen drei Landschaftsfinger zusätzlich von dem oder der Käufer:in 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, Buschweide), um dort an der Gebietsgrenze in die örtliche Vorflut, die Brackwetter, einzuleiten.

Die Grundstücke werden unter der Voraussetzung des Erwerbs von Miteigentumsanteilen an drei Landschaftsfingern (Nord, Mitte, Süd) vergeben (siehe Abbildung 7, Seite 18). Die erstmalige Herstellung der Landschaftsfinger erfolgt durch die IBA Hamburg. Die Unterhaltung und Pflege der drei Landschaftsfinger obliegen den künftigen Eigentümer:innen. Im Rahmen der Grundstücksvergabe wird rechtlich abgesichert, dass die Eigentümer:innen die Landschaftsfinger langfristig durch eine Fachfirma fachgerecht und



Abbildung 6 | Visualisierung Landschaftsfinger Mitte

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 ist abhängig von den tatsächlichen notwendigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten von geschätzten jährlichen Kosten von einem mittleren vierstelligen Betrag 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 von den Eigentümer:innen des Los 1 (Miteigentumsanteile: 1.163 von 10.000) ca. 100,- € 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 regelhaft 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. Das Los 1 umfasst insgesamt ideelle Miteigentumsanteile an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 637 m², die sich wie folgt auf die Grundstücke aufteilen:

Das Grundstück GW-05 RH-06 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 636/10.000, was ca. 348 m² entspricht.

Das Grundstück GW-05 MFH-04 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 154/10.000, was ca. 85 m² entspricht.

Das Grundstück GW-06 RH-03 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 373/10.000, was ca. 204 m² entspricht.

Das Los 2 umfasst insgesamt ideale Miteigentumsanteile an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 608 m², die sich wie folgt auf die Grundstücke aufteilen:

Das Grundstück GW-09 RH-04 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 771/10.000, was ca. 423 m² entspricht.

Das Grundstück GW-11 RH-05 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 337/10.000, was ca. 185 m² entspricht.

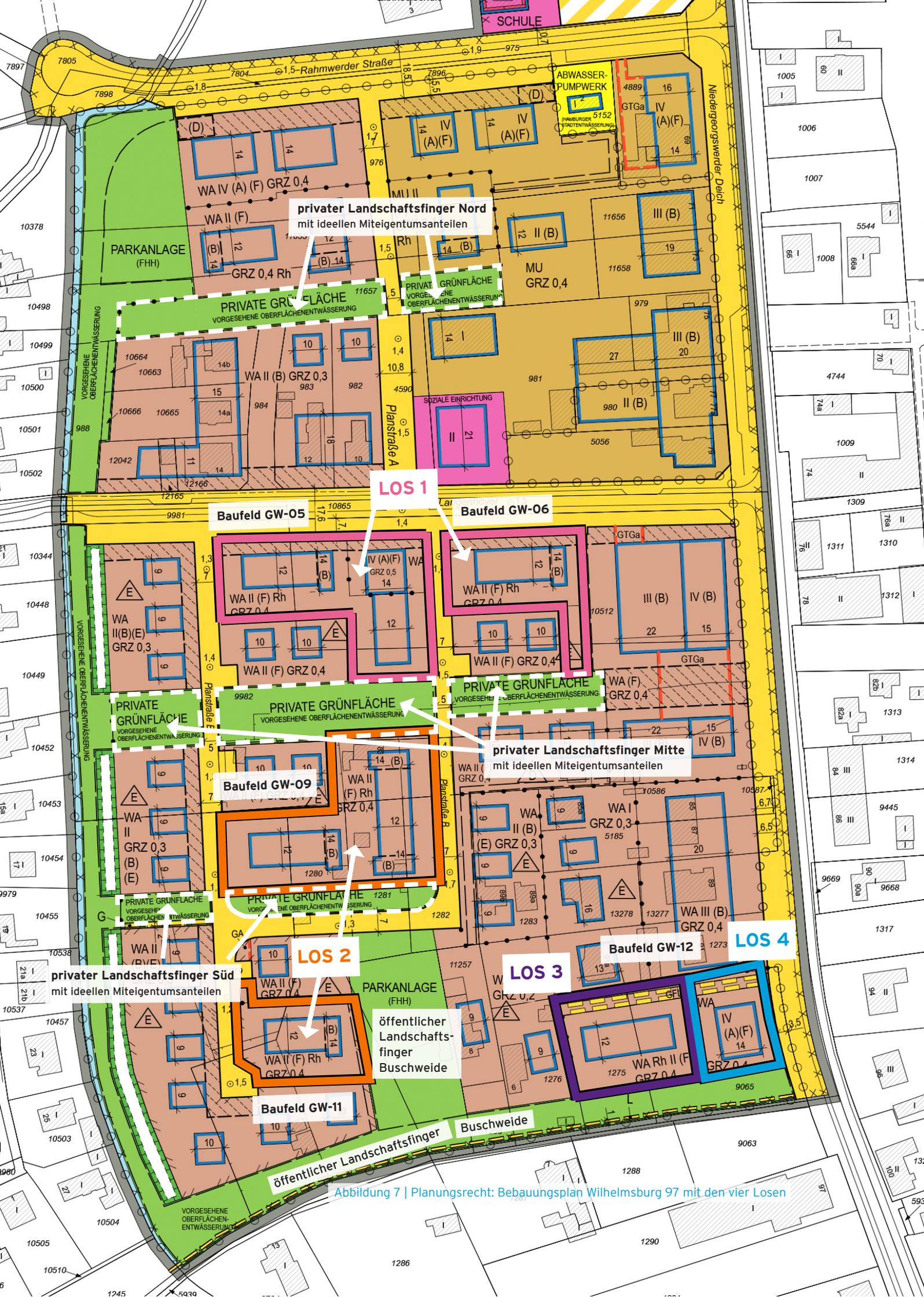
Das Los 3 bzw. Grundstück GW-12 RH-07 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 512/10.000, was ca. 281 m² entspricht.

Das Los 4 bzw. das Grundstück GW-12 MFH-05 umfasst einen ideellen Miteigentumsanteil an den drei Landschaftsfingern in Höhe von etwa 202/10.000, was ca. 111 m² entspricht.

Die Miteigentumsanteile an den drei Landschaftsfingern Nord, Mitte, Süd werden auf alle Käufer:innen 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 Mitte grenzt südlich bzw. nördlich an Grundstücke der Lose 1 und 2 an und der Landschaftsfinger Süd liegt direkt südlich an einem Grundstück des Los 2 (siehe Abbildung 7

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



privater Landschaftsfinger Nord
mit ideellen Miteigentumsanteilen

LOS 1

Baufeld GW-05

Baufeld GW-06

privater Landschaftsfinger Mitte
mit ideellen Miteigentumsanteilen

Baufeld GW-09

LOS 2

LOS 3

Baufeld GW-12

LOS 4

privater Landschaftsfinger Süd
mit ideellen Miteigentumsanteilen

öffentlicher Landschaftsfinger
Buschweide

Baufeld GW-11

öffentlicher Landschaftsfinger
Buschweide

Abbildung 7 | Planungsrecht: Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 mit den vier Losen

3. Aufgabenstellung



Abbildung 8 | Blick auf die Baufelder GW-05 und GW-06 in Richtung Osten

Auf Grundlage des Zukunftsbildes Georgswerder 2025 und des im Jahr 2014 durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahrens „Wohnen & Arbeiten in Georgswerder“ erfolgte die Erstellung der Funktionsplanung. Der auf Basis der Funktionsplanung entwickelte Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 trat im Jahr 2020 in Kraft. Entsprechend dieser Grundlagen ergeben sich die folgenden wichtigen und zu beachtenden Vorgaben für die Überplanung der Baufelder.

3.1 Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern

Im Rahmen dieser Ausschreibung sollen sieben Grundstücke für die Bebauung mit insgesamt sieben Reihenhauszeilen und zwei Mehrfamilienhäusern veräußert werden. Dabei werden die angebotenen Baufelder gemäß Kapitel 2.4 in vier Lose eingeteilt. Die Vergabe erfolgt als Konzeptausschreibung.

3.2 Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Vorgaben - das Gestaltungshandbuch

Für die ausgeschriebenen Lose ist eine städtebaulich, architektonisch und freiraumplanerisch anspruchsvolle Planung vorzulegen, die Bestandteil der Gebotsunterlagen ist. Diese Planung wird in der Qualifizierungsphase und der Anhandgabe überprüft und zusammen weiter qualifiziert. Die Grundlagen für die Qualifizierung bilden unter anderem die Funktionsplanung sowie der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97. 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. Baufluchten, Dachformen, aber auch Geschoss-

zahlen sowie die verbindlichen Grünfestsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Gestaltungshandbuch der IBA Hamburg ergänzt diese Vorgaben mit Gestaltungsempfehlungen und verbindlichen Gestaltungsvorgaben und soll den Bauherr:innen 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 auf und umfassen zum einen die Gestaltung der Gebäude und zum anderen die der Außenanlagen.

Nach Durchführung der Konzeptvergabe und in enger Abstimmung mit der IBA Hamburg sind die Bauantragsunterlagen zu erarbeiten. Diese sind vor der Einreichung beim Bezirksamt Hamburg-Mitte mit der IBA Hamburg abzustimmen und werden von ihr freigegeben. Erst nach der Freigabe 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. 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.

Südlich der Straße Langenhövel ist im zentralen Bereich des neuen Quartiers - neben vereinzelt Einfamilienhäusern und der bestehenden Bebauung - vorrangig zweigeschossige Reihenhausbebauung sowie eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss geplant. Darüber hinaus soll im südöstlichen Bereich des neuen Quartiers am Niedergeorgswerder Deich ein zweigeschossiges

Reihenhaus sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss entstehen.

Für die Fassaden der neuen Gebäude sind qualitätsvolle architektonische, dem Ort und dem Bauvorhaben angemessene Gestaltungen zu entwickeln.

Die Carports sollen offen und im gesamten Quartier einheitlich gestaltet werden. Die Dachflächen von Carports sind vollflächig zu begrünen (VO §2 Nr. 24). Ebenso wird für Balkon- und Terrassensichtschutze, Überdachungen der Terrassen und Eingangstüren ein in der Gestaltung anspruchsvolles und qualitätsvolles Gesamtkonzept gefordert.

Für die auf dem Auszug des Funktionsplans (Abbildung 5) dargestellte Bebauung sind folgende circa Bruttogrundflächen (BGF) maximal möglich:

Los 1

GW-05 RH-06:	rund 1.590 m ²
GW-05 MFH-04:	rund 710 m ²
GW-06 RH-03:	rund 880 m ²

Los 2

GW-09 RH-04:	rund 2.110 m ²
GW-11 RH-05:	rund 705 m ²

Los 3

GW-12 RH-07:	rund 895 m ²
--------------	-------------------------

Los 4

GW-12 MFH-05:	rund 840 m ²
---------------	-------------------------

An dem Standort sind - insbesondere für die Mehrfamilienhäuser - vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen denkbar, die Marktgängigkeit ist plausibel darzulegen.

Für die Mehrfamilienhäuser in Los 1 und 4 sind zudem soziale Wohnprojekte denkbar.

Die notwendigen Kinderspielflächen gemäß HBauO sind auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser nachzuweisen und hochwertig zu gestalten mit Angeboten für vielfältige Bewegungserlebnisse.

3.3 Stellplatzkonzept

Von besonderer Bedeutung im gesamten Quar-

tier ist auch der ruhende Verkehr. Durch die Lage der Baufelder in direkter Nähe zur bestehenden Kita Deichpiraten sowie der neu geplanten Kindertagesstätte an der Ecke Planstraße A/ Straße Langenhövel 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 Bewohner:innen der hier ausgedehnten Baufelder 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.

3.4 Klimapolitische Zielsetzungen

Die FHH und die IBA Hamburg bekennen sich zu den nationalen Klimaschutzzielen und zur Reduzierung der CO₂-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 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.

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 und § 17 Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärmeversorgung) eingehalten.

Gewünscht sind daher alle Maßnahmen, die der Erreichung der Klimaschutzziele dienen. Dazu gehört neben der Umsetzung eines sehr guten KfW-Standards (Mindeststandard Effizienzhaus 40 - siehe Anlage 4) auch der Einsatz erneuerbarer Energien oder die Berücksichtigung des Lebenszyklusansatzes bei Gebäuden und Bauteilen sowie die Verwendung von Bau- und Dämmstoffen, die nachhaltig, giftfrei und in allen Produktlebensphasen CO₂-minimiert sind.

Neben der Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien sind gemäß der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97, § 2 Nummer 13, alle flachgeneigten Dachflächen (Dachneigung bis 20 Grad) zu begrünen. Aus diesem Grund erhalten auch die neuen Gebäude auf den ausgedehnten Baufeldern Gründächer. Die FHH hat eine umfassende Gründachstrategie als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung erarbeitet und gibt dadurch den Anstoß zum Bau von begrünten Dächern. Diese Gründächer dienen dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung, der klimapolitischen Zielsetzung der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes. Ergänzend zu 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 | Quartiersplatz

4. Veräußerungsverfahren

4.1 Art des Verfahrens

Das Verfahren verläuft im Rahmen einer Konzeptausschreibung. 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 zu beenden, bspw. 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, Interessent:innen 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 Gebote werden anhand der Auswahlkriterien (siehe Anlage 4) geprüft und bewertet.

Der oder die ausgewählte Bieter:in wird für die Anhandgabe des Grundstücks vorgeschlagen, die rund ein Jahr beträgt. Nach der Erteilung der Anhandgabe hat der oder die ausgewählte Bieter:in zügig mit der Konkretisierung der Planung in Abstimmung mit der IBA Hamburg 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 den oder die ausgewählte Bieter:in 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 Grundstücksgebots dargestellten Rahmenbedingungen der Grundstücksentwicklung mit ihren langfristigen Sicherungen zugrunde gelegt.

4.3 Anforderungen an das Gebot / geforderte Leistungen

Im Rahmen der Gebotsabgabe ist der Gebotsvordruck (siehe Anlage 1) vollständig auszufüllen und unterzeichnet und fristgerecht bis zum 31.08.2023, 12:00 Uhr zusammen mit den weiteren geforderten Unterlagen bei der IBA Hamburg einzureichen.

Die Ausschreibung erfolgt für vier Lose, die verschiedene Grundstücke für Reihenhaus- sowie Mehrfamilienhausbebauung umfassen. Teil der Gebotsabgabe ist die Entwicklung eines architektonischen Entwurfes mit Nutzungskonzept inkl. Außenanlagengestaltung für das jeweilige Los. Es besteht auch die Möglichkeit, Gebote für alle Lose abzugeben.

Für die Gebotsabgabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

1. Konzepterläuterungsbericht

Erläuterung des Gesamtkonzepts (Vorhabenbeschreibung, Zielgruppen etc.), Erläuterung des städtebaulichen und architektonischen Konzepts (inkl. Angaben zur Konstruktion, zum Fassadenmaterial und dessen Farbigkeit), Gestaltung der Außen- und Nebenanlagen sowie Aussagen zum angestrebten energetischen Standard und zur Nachhaltigkeit in Textform.

2. Lageplan M 1:500

Ein detaillierter Lageplan mit Darstellung der Bezüge im Quartierskontext zwischen Grundrisskonzeption und Freiraum sowie mit der zusammenhängenden Darstellung des Außenraumkonzepts inklusive ggf. notwendiger Feuerwehraufstellflächen, Nebenanlagen, nutzbarer Gartenflächen, ggf. erforderliche Kinderspielfläche inklusive Flächenangaben bei Mehrfamilienhausgrundstücken, Zuwegung, Terrassensichtschutze, Müllplätze, neue Baumpflanzungen und der Einfriedung.

3. Grundrisse M 1:200

Im Plan sollen Grundrisse mit beispielhafter Möblierung und Angaben zu Wohnungsgrößen gezeigt werden.

4. Schnitte/Ansichten M 1:200

Darstellung frei wählbarer Schnitte mit Höhenangaben. Es sind von allen Seiten Ansichten zu erstellen.

5. Skizzen/Perspektiven

Freie Darstellungen in Form von Isometrien oder sonstigen Visualisierungen zum Verständnis des Konzepts.

6. Flächenkenndaten

Angaben zur:

- Anzahl der Wohneinheiten
- Anzahl der Stellplätze
- geplanten Bruttogrundfläche (BGF) sowie wertrelevanten Geschossfläche (WGF nach Definition der Geschossfläche in der BauNVO 1986, siehe Anlage 5)

- Grundflächenzahl (GRZ)

7. Stellplatzkonzept

Eine Darstellung der Gliederung der ebenerdigen Stellplatzanlage mit heimischen Laubbäumen (nach jedem vierten Stellplatz ein Baumstandort; gem. § 2 Nr. 20 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97).

8. Vordruck Gebotspreis

Die Höhe des Gebotspreises (Gesamtsumme in Euro und Kaufpreis pro m² WGF).

9. Finanzierung

Bestätigung eines Kreditinstituts, die in Kenntnis des Geschäftsmodells des oder der Bieter:in die Fremdfinanzierung für das Gesamtvorhaben in Aussicht stellt.

10. Referenzen

Referenzen ähnlicher realisierter Projekte der letzten fünf Jahre des Architekturbüros, das mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung beauftragt werden soll.

11. Digitale Unterlagen

Alle aufgeführten Leistungen sind zusätzlich digital abzugeben. Die Plandateien müssen als PDF- und JPG-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 300 dpi) abgespeichert und zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien hinterlegt werden.

Textliche Informationen und Berechnungen sind als Word- bzw. Excel-Dateien zu übergeben.

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

4.4 Zeitplan

Die Entwicklung des Quartiers Georgswerder Kirchenwiese soll Ende 2028 weitestgehend abgeschlossen sein. Nach Auswahl des Gebots bzw. der Gebote wird eine Anhandgabe zwischen dem oder der Bieter:in und der Ausloberin geschlossen. In dem Anhandgabezeitraum ist die Planung

durch die Bieterin bzw. den Bieter zu konkretisieren und mit der Ausloberin abzustimmen. Der Bauantrag ist innerhalb des Anhandgabezeitraums fertigzustellen und bei der IBA Hamburg zur Freigabe einzureichen. Erst nach Freigabe ist der Bauantrag beim Bezirksamt Hamburg-Mitte für die maßgebliche Prüfung der Baugenehmigung einzureichen.

Der Abschluss des Grundstückskaufvertrages ist für ca. Q3-Q4/2025, nach Vorliegen der Baugenehmigung, angedacht. Anschließend ist unverzüglich mit dem Bau zu beginnen.

04. Mai 2023:	Veröffentlichung Ausschreibung
30. Mai 2023:	Frist Rückfragen
31. August 2023:	Abgabe der Gebote
September 2023:	Auswertung der Gebote und Auswahl
ca. Q1/2024 - Q1/2025:	Zeitraum Anhandgabe und Einreichung Bauantrag
ca. Q3-4/2025:	Notartermin/Kaufvertrag
ca. Q2/2026:	Baubeginn (max. 6 Monate nach Kaufvertragsschluss)
ca. Q2/2027:	Fertigstellung (max. 18 Monate nach Kaufvertragsschluss)

Der Zeitplan - abgesehen von den konkret genannten Daten - beruht auf Annahmen.

4.5 Auswahlkriterien

Die termingerecht eingereichten und vollständigen Gebote werden nach folgenden Bewertungskriterien geprüft. Die jeweilige Gewichtung der einzelnen Positionen ist in den Klammern angegeben, siehe dazu auch die Bewertungsmatrix in Anlage 4.

1. Städtebau und Architektur (Max. 500 Pkt.)

Gebote mit einem schlüssigen städtebaulichen und architektonischen Konzept werden besser bewertet. Eine qualitativ hochwertige Gestaltung wird ebenfalls besser bewertet. Dabei ist die Einhaltung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97,

des Funktionsplans sowie des Gestaltungshandbuchs zwingend.

2. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (Max. 200 Pkt.)

Es sind mindestens die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes einzuhalten (siehe Kapitel 3.4). Eine bessere Gebäudeenergieeffizienz als der Mindeststandard Effizienzhaus 40 wird besser bewertet. Daneben fließen der Einsatz von nachhaltigen Energien im Wärmebereich sowie weitere Nachhaltigkeitsaspekte in die Bewertung ein: Der Einsatz von nachhaltigen/ökologischen Baustoffen, wie Holz in der Gebäudekonstruktion, reduziert den Energieaufwand für die Gebäudeherstellung, die sog. „graue Energie“. Gleiches gilt für den Gebrauch nachhaltiger Dämmstoffe mit dem weiteren Vorteil der Umweltverträglichkeit und Wohngesundheit. Mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB „gold“ oder „NahWo“ bzw. „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PLUS“ (QNG)) werden diverse Aspekte des nachhaltigen Bauens berücksichtigt und quantifiziert, so dass die Durchführung dieser ebenfalls positiv bewertet wird. Alternativ können mit dem Zertifikat für nachhaltiges Bauen DGNB „platin“ bzw. dem „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PREMIUM“ (QNG) die maximalen 200 Punkte im Bereich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit erreicht werden.

Neben dem energetischen Gebäudeeffizienzstandard und der Energieversorgung des Gebäudes, die in die Konzeptbewertung einfließen, sollten in der Planungsphase auch Aspekte bedacht werden wie beispielsweise

- Freiflächengestaltung (Freiflächen- und Gebäudebegrünungen)
- eine klimaangepasste Entwässerungsinfrastruktur (z. B. bei Starkregen)

Aus dem in der Ausschreibung geforderten energetischen Gebäudestandard kann kein Anspruch auf eine Förderung bzw. die Höhe einer Förderung der KfW oder IFB hergeleitet werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der in der Ausschreibung geforderte Gebäudestandard im Jahr der Ausschreibung grundsätzlich förderfähig ist oder war.

3. Gebotspreis (Max. 300 Pkt.)

Gebote mit einem höheren Gebotspreis werden besser bewertet als jene mit einem niedrigeren Gebotspreis.

4.6 Auswahlverfahren

Die Prüfung der eingereichten Gebote durch die IBA Hamburg erfolgt auf Grundlage der individuell für diese Ausschreibung formulierten Kriterien. Die Kriterien für die Auswahl einer Bieterin oder eines Bieters sind der Anlage 4 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 oder die potenzielle Käufer:in für die Anhandgabe des Grundstücks vorgeschlagen. Dem oder der künftigen Käufer:in werden Unterlagen in Form von Plangrundlagen und Fachgutachten zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Nach der Erteilung der Anhandgabe hat der oder die Käufer:in zügig mit der Konkretisierung 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 Kaufvertrags soll die Bebauung der Flächen zügig erfolgen; der Baubeginn wird spätestens im ersten Halbjahr 2025 erwartet.

Die Planungen sollen nach Zuschlag schnell vorangetrieben und der Bauantrag in Abstimmung und nach Freigabe der IBA Hamburg beim Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Ham-

burg-Mitte eingereicht werden. Im Kaufvertrag werden Termine für Baubeginn (6 Monate) und Baufertigstellung (18 Monate) jeweils nach Kaufvertragsabschluss für das zugrundeliegende Bauvorhaben festgehalten.

Für das Baugebiet wurde die Trinkwasserversorgung hergestellt. Dem oder der Käufer:in ist bekannt, dass für den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburg Wasserwerke GmbH ein Baukostenzuschuss zu zahlen ist. Dieser ist zusammen mit dem Kaufvertrag fällig. Die Beseitigung des neuen Wohnquartiers ist abgeschlossen. Die Kosten für den Sielanschluss sind von dem oder der Käufer:in zu zahlen.

Das Grundstück wird von dem oder der Käufer:in in vorhandenem Zustand übernommen. Rechte des oder der Käufer:in nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen.

Der oder die Käufer:in hat vor Abschluss des Kaufvertrages die Möglichkeit, sich durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Boden- und Baugrundverhältnisse zu verschaffen und insbesondere den Kaufgegenstand auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S.d. Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG zu untersuchen. Die Verkäuferin weist vorsorglich darauf hin, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.

Der Kaufpreis ist spätestens drei Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages fällig.

Der oder die Käufer:in beteiligt sich bei Vertragsabschluss am Verwaltungsaufwand für Beratung und Bearbeitung mit einem Entgelt in Höhe von 2 % inkl. Mehrwertsteuer des Kaufpreises (höchstens 30.000 € inkl. MwSt. je Kaufvertrag). Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Vermittlung und Bereitstellung des Grundstücks.

Alle mit dem Abschluss und dem Vollzug des Vertrags 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 Kaufvertrag, der oder die Käufer:in.

Jede Partei trägt die Kosten der von ihr beauftragten Berater:innen und Makler:innen selbst. Entsprechendes gilt für die Kosten, die im Fall einer vollmachtlosen Stellvertretung einer Partei entstehen.

Der oder die Käufer:in trägt alle mit der Planung, Durchführung, Nutzung und Bewirtschaftung der Bauwerke zusammenhängenden Kosten. Soweit der oder die Käufer:in nach dem 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 oder der Käufer:in zu tragen.

Der oder die Käufer:in verpflichtet sich, bei Rohbaufertigstellung der IBA Hamburg die errichtete wertrelevante Geschossfläche (WGF) durch eine unterschriebene Aufstellung des oder der bauleitenden Architekt:in 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 oder die Notar:in.

Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.

Das eingereichte Konzept wird - gegebenenfalls mit Überarbeitungsanforderungen und/oder in fortgeschriebener Fassung - Bestandteil des Kaufvertrages.

4.8 Anhandgabe

Vor der finalen Entscheidung über die Vergabe des Grundstücks wird ein befristeter Anhandgabertrag geschlossen. Die Anhandgabe ist als eine Selbstbindung seitens der Eigentümerin zu verstehen, die dem oder der jeweiligen Interessent:in 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 2 % des Kaufpreises erhoben. Bei vorzeitiger Beendigung der Anhandgabe ohne darauffolgenden Abschluss eines 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 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 Gebotserstellung/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 Veröffentli-

chung des geforderten Bebauungskonzeptes bleiben jedem oder jeder Verfasser:in 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 Kaufvertrages.

4.10 Sprache und Gerichtsstand

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

4.11 Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf denen der FHH und der IBA Hamburg, deren Mitarbeiter:innen bzw. deren Berater:innen 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.

Da Fehler, aber auch zukünftige wesentliche Veränderungen nicht vollständig auszuschließen sind, sind die Angaben 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.

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.

Text, Bilder, Grafiken und alle Informationen dieser Broschüre unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Außer zum Zweck der Prüfung eines Gebotes und für die Erstellung und Abgabe eines Gebotes dürfen sie ohne vorherige schriftliche Genehmigung der IBA Hamburg GmbH weder ganz noch teilweise kopiert, verarbeitet, verändert, in elektronische oder maschinenlesbare Form konvertiert oder Dritten für eigene Zwecke zugänglich gemacht werden. Einige Inhalte und Bilder können dem Copyright Dritter unterliegen.



Abbildung 10 | Ballspielfläche auf dem Quartiersplatz

5. Anlagen und Ansprechpersonen

Die im Folgenden aufgeführten Unterlagen werden auf Anforderung allen an dieser Grundstücksausschreibung Interessierten zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Gebotsvordruck
- Anlage 2: Musterfinanzierungsnachweis
- Anlage 3: Energetische und ökologische Standards
- Anlage 4: Bewertungsmatrix
- Anlage 5: Definitionen
- Anlage 6: Gestaltungshandbuch Georgswerder
- Anlage 7: Grunddienstbarkeiten zu den Baufeldern
- Anlage 8: Digitale Plangrundlage
- Anlage 9: Flurstückskarte
- Anlage 10: Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 (Planzeichnung, Verordnung, Begründung)
- Anlage 11: Visualisierung Luftbild
- Anlage 12: Funktionsplan
- Anlage 13: Landschaftsfinger
- Anlage 14: Kampfmittelverdachtsflächen

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

Ihre Ansprechpersonen sind
Herr Ronny Warnke
Tel.: 040 / 226 227 - 314
E-Mail: ronny.warnke@iba-hamburg.de

Frau Henrike Warning
Tel.: 040 / 226 227 - 356
E-Mail: henrike.warning@iba-hamburg.de

Die **Rückfragen** zur Grundstücksausschreibung werden bis zum **30.05.2023** unter der E-Mail-Adresse **ronny.warnke@iba-hamburg.de** gesammelt und beantwortet allen Interessierten zur Verfügung gestellt.

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

Impressum

Herausgeberin:
IBA Hamburg GmbH
Geschäftsführung: Kay Gätgens
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
www.iba-hamburg.de

Abbildungsnachweis:
Titelbild: IBA Hamburg GmbH / bloomimages
Abbildung 1: IBA Hamburg GmbH
Abbildung 2: IBA Hamburg GmbH
Abbildung 3: IBA Hamburg GmbH
bloomimages
Abbildung 4: IBA Hamburg GmbH /
Matthias Friedel
Abbildung 5: IBA Hamburg GmbH
Abbildung 6: IBA Hamburg GmbH /
bloomimages
Abbildung 7: Freie und Hansestadt Ham-
burg
Abbildung 8: IBA Hamburg GmbH /
Martin Kunze
Abbildung 9: IBA Hamburg GmbH /
Martin Kunze
Abbildung 10: IBA Hamburg GmbH /
Andreas Bock

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



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen