

FRAGESTELLUNGEN UND ANTWORTEN

Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke in Georgswerder-Kirchenwiese

INHALTSÜBERSICHT

1. Allgemeine Hinweise
2. Fragestellungen und Antworten
 - Themenkomplex Ausschreibung / Formulare
 - Themenkomplex Bewerbungsverfahren
 - Themenkomplex Bewertungskriterien
 - Themenkomplex Finanzierung
 - Themenkomplex Prozess / weiteres Vorgehen / Zeitplanung
 - Themenkomplex Bauen / Fassaden
 - Themenkomplex Nachhaltigkeit und Energie
 - Themenkomplex Privater Freiraum
 - Themenkomplex Landschaftsfinger
 - Themenkomplex Baurecht / Bebauungsplan / HBauO / BauNVO
 - Themenkomplex Georgswerder und Umgebung
 - Themenkomplex Sonstiges

1. Allgemeine Hinweise

- Eine Finanzierungsvorabzusage ist zwingend mit der Bewerbung einzureichen. Hierbei muss der Musterfinanzierungsnachweis (Anlage 2) allerdings nicht zwingend verwendet werden. Die Kreditinstitute stellen häufig ihren eigenen Nachweis aus. Dieser wird für die Finanzierungsvorabzusage akzeptiert, sofern die Gesamtfinanzierungssumme, Stempel der Bank und die Originalunterschrift eines Bankmitarbeitenden enthalten sind. Der Musterfinanzierungsnachweis dient als Information über den erforderlichen Inhalt.
- Auf dem Bewerbungsformular ist unter den persönlichen Angaben Platz für zwei finanzierende Personen. Bei mehr als zwei Personen bitten wir Sie, die Angaben der weiteren Personen daneben oder auf der Rückseite des Formulars zu vermerken. Wichtig ist, dass alle finanzierenden und somit kaufenden Personen angegeben werden.
- Das Bewerbungsformular ist von allen finanzierenden Personen zu unterzeichnen.
- Es gibt eine Ausschreibungsunterlage (Exposé) plus Anlagen, in der alle angebotenen Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke enthalten und in denen alle Informationen und Bewerbungsvorgaben für alle Grundstücke zu finden sind. Diese Ausschreibungsunterlage sowie die Anlagen können auf der IBA-Homepage ([Link](#)) auf den jeweiligen Seiten der einzelnen Grundstücke aufgerufen und heruntergeladen werden (Beispiel [GW-10 DH-09](#)).

2. Fragestellungen und Antworten

Themenkomplex Ausschreibung / Formulare

1. Wo ist das Gestaltungshandbuch zu finden?

Das Gestaltungshandbuch wurde zusammen mit den anderen Anlagen auf der Homepage der IBA Hamburg veröffentlicht (beispielsweise hier: [Link](#) zur Grundstücksseite GW-10 DH-09, auf der der zip-Ordner „Georgswerder Grundstücksausschreibung EH DH Anlagen“ heruntergeladen werden kann).

Themenkomplex Bewerbungsverfahren

2. Die Bewerbungen werden erst nach dem Fristablauf im September beantwortet, richtig?

Ja. Die Bewerbungsfrist läuft bis zum 6. September 2023, 12:00 Uhr. Danach werden die vollständig und fristgerecht eingegangenen Bewerbungen ausgewertet. Es spielt demnach keine Rolle, ob Sie sich jetzt oder erst Anfang September bewerben. Solange Sie sich vor Ablauf der Frist bewerben und Ihre Unterlagen vollständig einreichen, werden Sie bei der Auswertung berücksichtigt.

3. Erhalten die Bewerber nach Eingang der Bewerbung bei der IBA eine Bestätigung, dass die Unterlagen eingegangen und vollständig sind?

Ja. Die Bewerber:innen erhalten nach Eingang eine Bestätigung per Mail, dass die Unterlagen eingegangen und vollständig sind. Sofern die Unterlagen unvollständig sind, wird ein Hinweis auf die fehlenden Unterlagen bzw. Angaben beigefügt.

4. Gibt es Vor- oder Nachteile, weniger oder mehr Grundstücke auszuwählen?

Es empfiehlt sich für alle Grundstücke, die für Sie in Frage kommen, einen Rang zu vergeben. Allerdings ist es ratsam, sich nur auf die Grundstücke zu bewerben, an denen Sie wirklich Interesse haben. Hieraus ergibt sich die für Ihre Bewerbung optimale Anzahl an auszuwählenden Grundstücken.

5. Darf generell kein anderes Wohneigentum als Kapitalanlage vorhanden sein?

Es darf kein anderes Wohneigentum vorhanden sein. Die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke in Georgswerder werden ausschließlich an Eigennutzer:innen und mit dem Ziel der Eigentumbildung vergeben. Falls bereits Eigentum (zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage) vorhanden ist, so ist dieses bis zur Beurkundung des Kaufvertrages über ein hier angebotenes Grundstück in Georgswerder zu veräußern. Die entsprechende Regelung ist auf den Seiten 19 und 20 der Grundstücksausschreibung zu finden.

6. Steht eine Auflassungsvormerkung für Wohnungseigentum einer Bewerbung für die Einfamilienhausgrundstücke in Georgswerder entgegen oder ist das kompatibel?

Eine Auflassungsvormerkung geht im Regelfall mit einer Eigentumsumschreibung einher, sodass die Absicht Eigentum zu besitzen gegeben ist. Daher ist die Auflassungsvormerkung und der Eigentumsbesitz in diesem Fall gleich zu setzen (siehe Antwort zu Frage 5).

7. Zu welchem Zeitpunkt müsste aktuelles Eigentum veräußert werden?

Aktuelles Eigentum ist im Regelfall bis zur Beurkundung des Kaufvertrages über ein hier angebotenes Grundstück in Georgswerder zu veräußern. Damit Zwischenlösungen während der Bauphase vermieden werden können, wird im Einzelfall über den konkreten Zeitpunkt entschieden.

8. Kann man beim Antragsverfahren unterstützt werden (beispielsweise durch einen Anwalt)?

Sie können sich selbstverständlich bei der Antragstellung unterstützen lassen. Es ist jedoch wichtig, dass Sie das Bewerbungsformular persönlich unterzeichnen, wenn Sie auch selbst das Grundstück erwerben wollen.

Themenkomplex Bewertungskriterien

Bewertungskriterium „Anzahl der Personen im Haushalt“:

9. Ist hiermit die Anzahl des aktuellen Haushaltes gemeint oder die Anzahl der Personen, die als Haushalt im Gebiet einziehen werden?

Es wird die Personenanzahl bewertet, die in den künftigen Haushalt im neuen Wohngebiet Georgswerder-Kirchenwiese einziehen wird.

10. Falls damit die Personenanzahl für den zukünftigen Haushalt im Gebiet gemeint ist – benötigen Sie alle einzelnen Meldebescheinigungen aller Personen zusätzlich zu der Eigenerklärung?

Falls die Personenanzahl des künftigen Haushaltes vom aktuellen Haushalt abweicht, füllen Sie bitte die Eigenerklärung aus. Bitte reichen Sie auch alle Meldebescheinigungen ein. Dies ist auch für das Kriterium „Hauptwohnung in Hamburg“ relevant. Denn für jede frei werdende Wohnung in Hamburg gibt es Punkte.

11. Falls damit die Personenanzahl für den zukünftigen Haushalt im Gebiet gemeint ist – benötigen Sie alle aktuellen Mietverträge?

Wenn die Personenanzahl des künftigen Haushaltes vom aktuellen Haushalt abweicht, benötigen wir alle aktuellen Mietverträge. Dies ist für das Kriterium „Familiengerechte Wohnung“ relevant, da hierüber das Verhältnis von Zimmer zu Personenanzahl bewertet werden kann.

12. Wie gehen Mehrlingsschwangerschaften in die Bewertung ein?

Die Punktevergabe erfolgt pro Person. Bei Mehrlingsschwangerschaften gibt es demnach für jedes ungeborene Kind Punkte. Ein entsprechender Nachweis ist einzureichen.

13. Wie fließt die Zusammenlegung von Haushalten in die Bewertung ein?

Es wird die Personenanzahl bewertet, die in den künftigen Haushalt im neuen Wohngebiet Georgswerder-Kirchenwiese einziehen wird. Bitte füllen Sie im Falle einer Zusammenlegung von Haushalten die Eigenerklärung aus (Anlage 4).

14. Sind spezielle Punkte vorgesehen für Bewerber, die in Hamburg geboren wurden?

Nein.

15. Vorhandene Wohnung nicht familiengerecht (Zimmerzahl < Personenzahl): Gilt dieses auch für Eigentumswohnungen in Eigennutzung und wenn ja, wie kann es nachgewiesen werden?

Im Falle einer Eigentumswohnung ist der Grundriss der Wohnung als Nachweis einzureichen. Dieser ist üblicherweise Anlage zum Kaufvertrag bzw. Bestandteil im Exposé des Wohnungsangebots gewesen.

Bewertungskriterium „Lebensschwerpunkt und Wohnverhältnisse“:

16. Bzgl. der Zusatzpunkte bei mehr als einer Person: Ist hier nur der Arbeitsplatz gemeint oder beziehen sich die Zusatzpunkte auch auf das Kriterium „Hauptwohnung in Hamburg“?

Die Zusatzpunkte beziehen sich nur auf den Arbeitsplatz. Bei dem Kriterium „Hauptwohnung in Hamburg“ geht es darum, dass eine Wohnung in Hamburg frei wird. Diese Tatsache ist zunächst unabhängig von der Personenanzahl im Haushalt.

Bewertungskriterium „Gesundheitliche Beeinträchtigung und Behinderungen“:

17. Ist es möglich mit einer pflegebedürftigen Person, die nicht im aktuellen Haushalt lebt, in das neue Gebiet zu ziehen (zukünftiger Haushalt)? Wird dies in der Bepunktung mitberücksichtigt? Inwiefern besteht die Möglichkeit dies nachzuweisen, da in der Eigenerklärung nur eine Anzahl gefragt ist?

Für die Bewertung ist der zukünftige Haushalt im neuen Wohngebiet Georgswerder-Kirchenwiese maßgebend. Umfasst dieser Haushalt eine pflegebedürftige Person, dann wird dies in der Punktevergabe berücksichtigt. Die gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Behinderungen werden über den Schwerbehindertenausweis bzw. durch die Bescheinigung der Pflegekasse nachgewiesen. Die schwerbehinderten bzw. pflegebedürftigen Personen müssen dauerhaft im Haushalt leben. Dies ist über die Meldebescheinigung bzw. die Eigenerklärung nachzuweisen. Wenn Sie bei abweichender Haushaltsgröße die Eigenerklärung ausgefüllt haben, reichen Sie bitte auch alle relevanten Meldebescheinigungen ein.

18. Gemäß Bewertungskriterien wird eine Beeinträchtigung ab einem Grad der Behinderung ab 70 bewertet. Werden geringere Beeinträchtigungen berücksichtigt?

Nein.

Themenkomplex Finanzierung

19. Entspricht das auf Seite 19 im Exposé angegebene Rechenbeispiel zur Summe der Finanzierungsvorabzusage dem „einzugsfertigen“ Gesamtpaket inkl. allen Nebenkosten?

In dem angegebenen Rechenbeispiel sind alle Nebenkosten enthalten. Die Finanzierungsvorabzusage dient uns als Nachweis, dass Sie sich bereits mit der Finanzierung auseinandergesetzt haben. Die tatsächliche Gesamtsumme des „einzugsfertigen“

Gesamtpaketes ist u.a. abhängig von den finalen Baukosten des Gebäudes inkl. Innenausbau. Wir empfehlen, vorab Informationen bei Baufirmen oder Architekturbüros zu den möglichen Kosten des Baus und den Baunebenkosten einzuholen.

20. Welche Nebenkosten sind mit den angegebenen 6% gemeint? Sind darin die Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer inkludiert?

Es handelt sich hierbei um die Kaufnebenkosten. Die Notarkosten, Gerichtskosten und die Grunderwerbssteuer sind darin enthalten.

21. Bei der Beispielrechnung wurden Baukosten in Höhe von 350.000 € für den Hausbau angenommen. Worauf basieren diese Kosten? Können auch andere Hausbaukosten für die Finanzierungsvorabzusage betrachtet werden?

Die angegebenen Baukosten in Höhe von 350.000 € für ein Einfamilienhaus sind eine grobe Angabe, die eine geschätzte Größenordnung abbildet und mindestens in der Finanzierungsvorabzusage berücksichtigt werden soll. Dies dient als erster Anhaltspunkt mit individuellem Spielraum. Die tatsächlichen Baukosten können davon abweichen. Dies gilt sowohl bei einer Bewerbung für ein Einfamilienhausgrundstück als auch bei einer Bewerbung für ein Doppelhausgrundstück.

Für die Finanzierungsvorabzusage ist mindestens die auf Seite 19 der Grundstücksausschreibung angegebene Gesamtsumme mit den Baukosten in Höhe von 350.000 € nachzuweisen. Eine höhere Summe wird selbstverständlich ebenfalls akzeptiert.

Dies gilt im Falle einer Bewerbung für ein Doppelhausgrundstück jeweils für jede sich bewerbende Partei.

22. Muss die Finanzierungsbestätigung von einem Kreditinstitut / Bank ausgestellt sein oder wird auch ein Kreditvermittler (z. B. Interhyp) akzeptiert?

Die Finanzierungsvorabzusage muss zwingend von einem Kreditinstitut oder einer Bank ausgestellt werden. Ein Kreditvermittler wird nicht akzeptiert.

23. Berechnen sich die Kaufnebenkosten anhand des Grundstückskaufpreises oder anhand des Haus- und Grundstückspreises?

Die 6 % Kaufnebenkosten berechnen sich anhand des Grundstückspreises und den Baukosten, d. h. die Nebenkosten ergeben sich anhand der Gesamtsumme. Ein Rechenbeispiel finden Sie auf Seite 19 der Grundstücksausschreibung.

24. Was sind die 2% Aufwandsbeteiligung?

Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Beratungsleistungen und die Bereitstellung des Grundstücks.

25. Sind die Kosten für die Landschaftsfinger in der Finanzierungssumme (Rechenbeispiel auf Seite 19 der Ausschreibung) inkludiert oder fallen diese separat an?

Die Kosten für den Erwerb der Miteigentumsanteile an den Landschaftsfinger sind im Grundstückskaufpreis enthalten. Die laufenden Kosten für Pflege und Unterhaltung fallen separat an.

26. Kommen Kosten für den Straßenausbau auf die Käufer:innen zu?

Nein.

27. Muss auf der Finanzierungsvorabzusage ein Ausstellungsdatum angegeben sein?

Die Finanzierungsvorabzusage darf nicht älter als 6 Monate sein. Es muss daher zwingend ein Ausstellungsdatum angegeben werden.

28. Ist ein Zertifikat einer Bank über die Gesamtsumme des Bauvorhabens (Grundstück + Baukosten + Baunebenkosten) für die Bewerbung ausreichend?

Ein Zertifikat über die Gesamtsumme des Bauvorhabens ist ausreichend, sofern die Summe folgende Kostenpunkte beinhaltet: Grundstückkaufpreis + Baukosten in Höhe von mind. 350.000 € bei einem Einfamilienhausgrundstück + 15.000 € Baukostenzuschuss + 2% Aufwandsbeteiligung + 6 % Nebenkosten auf die Gesamtsumme.

29. In Ihrer Beispielrechnung wird angegeben, dass die Nebenkosten sich auf das Grundstück und die Baukosten beziehen. Ist das richtig und wenn ja warum? Laut meiner Informationen gilt, dass beim Kauf eines Grundstücks für das später ein Bauunternehmen mit dem Hausbau beauftragt wird das nicht mit dem Grundstücksverkäufer in Verbindung steht: nur für das Grundstück die Nebenkosten wie die (Grunderwerbsteuer, Notar u. Grundbuchkosten anfallen)

Richtig, die Nebenkosten beziehen sich auf die Gesamtsumme inklusive Grundstückskaufpreis und die Baukosten. Grund hierfür ist, dass die anfallenden Nebenkosten in der Finanzierung eher großzügiger berücksichtigt werden sollen, um eventuelle Mehrkosten abzudecken, auch wenn die Notar- und Gerichtskosten beispielsweise - wie von Ihnen richtig erwähnt - nur auf den Grundstückskaufpreis anfallen.

30. In der Beispielberechnung ist von 6% Nebenkosten die Rede, falls es sich um die Kaufnebenkosten handelt, ist mir nicht klar, wie sich diese zusammensetzen? Da in Hamburg 5,5% Grunderwerbssteuer + Notar ca. 1,7% + 0,5% Grundbucheintragung im Allgemeinen gelten. Damit komme ich auf Kaufnebenkosten von 7,7%. Das sind fast 2% Unterschied zu ihren Angaben - wie kommt das?

In der Fragestellung ist der Bezug lediglich der Kaufpreis für das Grundstück. Die Kaufnebenkosten würden dadurch einen weitaus geringeren Betrag ausmachen als die von uns benannten 6% auf den Gesamtfinanzierungsbedarf (siehe Antwort zu Frage 28). Darin sind die in der Fragestellung aufgeführten Prozentsätze enthalten.

31. Es gibt Informationen, dass das Grundstück nicht verkauft, sondern für 99 Jahre gepachtet wird, d.h. das Grundstück bleibt im Eigentum der Stadt Hamburg. Stimmt das? Gibt es eine Form der Erbpacht?

Die Grundstücke werden zum Kauf angeboten.

32. Im Exposé auf Seite auf Seite 31 steht: "Die Erschließungskosten sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Dies beinhaltet den Baukostenzuschuss für die Herstellung des Trinkwassernetzes und den Sielanschluss bis auf das Grundstück." Ich verstehe das so, dass die Grundstückspreise als Kaufpreis bereits den Baukostenzuschuss von 15.000€ für die Wasserversorgung beinhalten. Ich bitte um eine kurze Klarstellung.

Der Baukostenzuschuss in Höhe von vorläufig 15.000 € ist nicht im Grundstückskaufpreis enthalten. Im Kaufvertrag werden die folgenden Bestandteile aufgenommen:

Grundstückskaufpreis + 2% Aufwandsbeteiligung + 15.000 € Baukostenzuschuss zur Trinkwasserversorgung und Sielanschlusskosten (vorläufiger Betrag)

Themenkomplex Prozess / weiteres Vorgehen / Zeitplanung

33. Wird es die Möglichkeit von der IBA Hamburg geben, sich nach dem Kauf mit den anderen Käufer:innen auszutauschen?

Die IBA Hamburg befürwortet den nachbarschaftlichen Austausch. Bereits in der Planungs- und Bauphase gibt es einen Mehrwert durch einen frühzeitigen Austausch der künftigen Eigentümer:innen. Im Zuge der Reservierungsvereinbarung wird dies von der IBA Hamburg angestoßen.

34. Falls wir die Zusage bekommen, das Grundstück zu reservieren, sind wir dann verpflichtet, es zu kaufen, oder behalten wir uns auch das Recht vor, abzulehnen?

Durch eine Zusage besteht noch keine Verpflichtung zum Kauf.

35. Wie lange wird es nach dem letzten Einreichungsdatum / Ausschreibungsende 06.09. dauern, bis man eine Antwort bekommt?

Die Auswertung wird ca. vier Wochen dauern.

Themenkomplex Bauen / Fassaden

36. Gibt es als Unterstützung eine Liste von möglichen Baufirmen, die zu dem IBA-Projekt Georgswerder und zu den (Gestaltungs-)Vorgaben & Baukosten passen und/oder empfohlen werden oder muss man sich komplett selbst um Baufirmen kümmern?

Wir geben bewusst keine Empfehlungen, da dies einer Bevorzugung einzelner Firmen gleichkommen würde. Sie müssen sich daher selbst ein geeignetes Unternehmen (Architekturbüro oder Baufirma) suchen.

37. Sind Einliegerwohnungen erlaubt?

In Teilbereichen des neuen Wohngebietes Georgswerder-Kirchenwiese sind Einliegerwohnungen erlaubt. Dies ist in der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 festgelegt – siehe § 2 Nr. 6 (Anlage 6).

38. Wie groß ist die Fläche für die Gebäude, d. h. die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster?

Es sind Gebäude mit einer Grundfläche von max. 9x12m und 10x11m möglich.

39. Kann auf einem größeren Grundstück auch ein größeres Haus gebaut werden?

Die zulässigen Gebäudegrößen und Positionierungen sind im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 geregelt. Auf den größeren Grundstücken können demnach keine größeren Häuser errichtet werden.

40. Wie wirkt sich der erforderliche Schallschutz auf die Kosten für Fenster aus?

Der Schallschutz ist erforderlich, um trotz der Lärmquellen von Gewerbe, Industrie (Hafen) und Verkehr gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Dies wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Insbesondere zur Gewährleistung niedriger Innenraumpegel nachts in Schlafräumen sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies können beispielsweise Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder besondere Fensterkonstruktionen (u.a. sogenannte HafenCity-Fenster) sein. Durch diese erforderlichen Schallschutzmaßnahmen fallen Mehrkosten gegenüber Standardfenstern an.

41. Ist eine Gründung der Gebäude auf Pfählen erforderlich?

Die Fragestellungen zur Gründung der Neubauten auf den jeweiligen Baugrundstücken sind durch Baugrundgutachten im Zuge der Planung der Bauvorhaben durch alle Bauherr:innen zu klären. Aus Erfahrungen anderer Bauvorhaben auf Wilhelmsburg kann jedoch mitgeteilt werden, dass eine Gründung auf Pfählen voraussichtlich erforderlich sein wird.

42. Schreibt die IBA-Hamburg Architekturpläne vor? Wenn ja, sind diese änderbar?

Für das neue Wohnquartier gibt es ein Gestaltungshandbuch (siehe Anlagen zur Grundstücksausschreibung), das u.a. die einzuhaltenden Vorgaben aber auch wichtige Hinweise und Anregungen enthält. Darunter sind auch Auszüge der Vorgaben des maßgeblichen Bebauungsplans Wilhelmsburg 97 enthalten. Ein konkreter Architekturentwurf ist jedoch nicht vorgegeben.

43. Wie groß ist die max. Grundfläche des Carports / der Garage? Ist die Garage / das Carport mit einer klaren Gesamtgröße /einem eindeutigen Bebauungsfeld vorgeschrieben?

Es gibt keine Vorgabe zur maximalen Größe der Carports / Garagen. Hier ist eine individuelle Betrachtung unter Berücksichtigung der gesamten Versiegelung des Grundstücks erforderlich.

Bei der Errichtung eines Carports kleiner als 50m² mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,0 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von bis zu 9,0 m handelt es sich gemäß Hamburgische Bauordnung um ein genehmigungsfreies Vorhaben unter Einhaltung der zulässigen GRZ. Im Falle der Überschreitung der genannten Vorgaben, wie beispielsweise bei Errichtung einer größeren Garage oder eines größeren Carports ist ein Bauantrag einzureichen und Abstandsflächen einzuhalten. Eine Freigabe zu Gestaltung und Anordnung ist bei der IBA Hamburg einzuholen.

44. Ist es erlaubt, Teile der Haustechnik in den Bereich Garage / Carport auszulagern?

Ja.

45. An welchen Seiten sind Hauseingangstüren erlaubt? Nur dort, wo das Eingangsdreieck im Lageplan verortet ist?

Die Anordnung der Hauseingänge ist grundsätzlich dort vorgesehen, wo im Funktionsplan die Eingänge mit Dreiecken markiert sind. Es ist vom Baufeld abhängig, wo die Lage der Hauseingänge in Abhängigkeit von der Grundrissgestaltung sinnvoll angeordnet werden kann. Im Einzelfall sind Abweichungen möglich nach Abstimmung und Einholung einer Freigabe durch die IBA Hamburg, da die straßenprägende Wirkung der Eingänge ein relevantes gestalterisches Element im Quartier darstellt.

Themenkomplex Nachhaltigkeit und Energie

46. Ist es möglich, ein Einfamilienhaus in Holzständerbauweise in Georgswerder zu errichten?

Der Bau von Holzhäusern ist im Sinne des nachhaltigen Bauens und daher auch in Georgswerder möglich. Die entsprechenden Hinweise finden Sie u.a. auf Seite 16 im Gestaltungshandbuch (Anlage 8 zur Ausschreibung).

47. Muss Infrastruktur für Ladeinfrastruktur (Wall-Boxen für E-Autos) vorgesehen werden?

Eine Verpflichtung ist nicht bekannt. Jedoch stellt eine Wallbox in der Regel eine höhere Ladeleistung für ein Elektroauto zur Verfügung als eine übliche Steckdose, so dass sich damit die Ladezeit verringert und auch die Ladeeffizienz steigt.

48. Durch Solarpflicht und die Vorgaben zur Dachbegrünung ergibt sich eine Pflicht zum Solargründach, richtig?

Ja. Dies gilt für alle Flachdächer.

49. Ist eine Begrünung von Satteldächern möglich?

Gemäß § 2 Nr. 13 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 sind für Satteldächer nur anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Ob eine Abweichung von dieser Festsetzung möglich ist, kann nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich geklärt werden, oder auch durch ein Vorbescheidsverfahren (§ 63 HBauO – Vorbescheid).

Eine Begrünung von Dachflächen ist sehr gut für die Umwelt, da sie bspw. Pflanzen und Tieren Lebensräume bieten, Regenwasser speichern und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Auch Satteldächer sind grundsätzlich begrünbar. Dabei sind jedoch die Dachneigungen und die technischen Rahmenbedingungen zu beachten.

50. Gibt es eine langfristige Planung zum Fernwärmeanschluss?

Nein.

51. Werden vonseiten der IBA Hamburg Informationen zur Wärmeversorgung bereitgestellt?

Es wird keine Handreichung zur Wärmeversorgung der Neubauten vonseiten der IBA Hamburg geben. Auf Seite 29 der Grundstücksausschreibung sind Anlaufstellen für Information und Beratung angeben.

52. Gibt es ein Gutachten/weiterführende Informationen hinsichtlich der Tiefenbodenbeschaffenheit und Potentiale für die Verlegung einer Erdsonde um eine Wärmepumpe zu betreiben?

Nein. Es liegen keine Gutachten zu diesem Thema vor.

Themenkomplex Privater Freiraum

53. Kann das Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt und oberflächennah abgeleitet werden soll, auch gesammelt und für die Bewässerung des eigenen Grundstücks genutzt werden?

Ja.

54. Die Kosten für die Heckenbepflanzung sind zu 100% vom Grundstücksbesitzer zu leisten. Es gibt keine finanzielle Unterstützung durch IBA oder Stadt Hamburg. In den Bereichen, in denen eine Grundstückseite geteilt wird mit den Nachbar:innen, werden die Kosten 50/50 geteilt? Ist das richtig?

Es ist richtig, dass die Kosten für die Heckenpflanzungen auf den Grundstücken durch die Grundstücksbesitzer zu tragen sind. Im Falle einer Abstimmung und Einigung zwischen den Eigentümer kann eine Hecke auf der Grundstücksgrenze als gemeinsame Hecke gepflanzt werden, es ist jedoch nicht zwingend diese Hecke gemeinsam zu pflanzen. Eine etwaige Kostenaufteilung ist privat zu regeln.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Hecke mit einem ausreichenden Abstand von der Grundstücksgrenze (ca.50cm) gepflanzt wird. Die Wurzeln und Äste der Hecke müssen sich auf dem eigenen Grundstück befinden und dürfen nicht die Grundstücksgrenze überschreiten. Eine Grenzbepflanzung ist nur im Falle einer gemeinsam errichteten Hecke zulässig.

Themenkomplex Landschaftsfinger

55. Wer erwirbt die Miteigentumsanteile? Sind in der Eigentümergemeinschaft die anliegenden Eigentümer oder alle Eigentümer im Gebiet?

Die Miteigentumsanteile der Landschaftsfinger werden von allen neuen Eigentümer:innen im Gebiet erworben.

56. Was für eine Rechtsform wird die Eigentümergemeinschaft für die Landschaftsfinger sein?

Die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der Landschaftsfinger wird über eine Miteigentümergeinschaft mit Verwaltungs- und Benutzungsregelungen gemäß § 1010 BGB gesichert.

57. In welcher Verantwortung steht man bei den Landschaftsfingern?

Die erstmalige Herstellung der Landschaftsfinger erfolgt durch die IBA Hamburg. Die Unterhaltung, Pflege und Verkehrssicherung 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 im Rahmen der Festsetzung § 2 Nr. 18 des Bebauungsplanes Wilhelmsburg 97 unterhalten und pflegen lassen. Der Gründungsprozess bzw. die erstmalige Vergabe an eine Fachfirma wird durch die IBA Hamburg begleitet.

Neben den notwendigen Pflege- und Unterhaltungskosten fallen auch Kosten für die Instandhaltung der drei Drosselbauwerke an.

Themenkomplex Baurecht / Bebauungsplan / HBauO / BauNVO

58. Wie hoch ist die GFZ für den Bereich „F“ (Einfamilienhäuser mit Flachdach)?

Im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 gibt es keine Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ). Dementsprechend kann eine mögliche Geschossflächenzahl (§20 Absatz 2 BauNVO) aus den festgesetzten Baugrenzen und der Anzahl der möglichen Geschosse berechnet werden, unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. In den mit (F) bezeichneten Bereichen ist die Realisierung von zwei Vollgeschossen sowie eines Staffelgeschosses für die Einfamilienhäuser möglich.

59. Sind zum Bereich „F“ (Einfamilienhäuser mit Flachdach) zu den 2 Vollgeschossen zusätzlich ein Staffelgeschoss in der Bebauung möglich?

Ja.

Neben einigen drei- und viergeschossigen Gebäuden am Niedergeorgswerder Deich und der Rahmwerder Straße werden für alle übrigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Teilen kann oberhalb dieser festgesetzten Vollgeschossigkeit noch ein weiteres, als Nicht-Vollgeschoss ausgebildetes Dachgeschoss entstehen, in den anderen Bereichen sollen oberhalb keine weiteren Geschosse entstehen dürfen. Um diesbezüglich eine eindeutige Regelung zu treffen, setzt der Bebauungsplan fest:

Oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen keine weiteren Geschosse zulässig (§ 2 Nummer 4 Satz 2 der Verordnung). Dementsprechend sind im Bereich (F) Staffelgeschosse umsetzbar.

60. Wie ist im Bebauungsplan das Staffelgeschoss definiert - wie viel Prozent der unterliegenden Wohnungsfläche darf das Staffelgeschoss lediglich aufweisen?

Ein Staffelgeschoss ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, welches weniger als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.

61. Ist bei den Einfamilien- und Doppelhäusern im Wohngebiet das Bauen mit einer Einliegerwohnung erlaubt? Die Markierung im B-Plan mit (E) sagt das aus. Könnten Sie das bestätigen?

Einliegerwohnungen sind gemäß § 2 Nr. 6 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 in diesen Bereichen ausnahmsweise zulässig, sofern diese maximal 40% der Geschossfläche umfassen.

62. Frage zu „40 von Hundert“: Die Wohnung darf somit 40% der gesamten Wohnfläche aus EG und OG nicht überschreiten. Bsp: Wohnfläche ist 160qm. Die Einliegerwohnung darf dann nicht größer sein als 64qm. Ist das korrekt?

Die zulässige Größe einer Einliegerwohnung wird nicht anhand der Wohnfläche berechnet. Der Bezugspunkt ist die Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 BauNVO (§2 Nr. 6 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97), d.h. die Wohnung darf maximal 40% der Geschossfläche des Wohngebäudes einnehmen. Bei einer Geschossfläche von 160 m² wäre eine Einliegerwohnung von maximal 64 m² zulässig.

Themenkomplex Georgswerder und Umgebung

63. Was wird es in Georgswerder an Nahversorgung und Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV-Anbindung) geben?

Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers Georgswerder-Kirchenwiese wird auch ein neuer Stadtteilladen mit Café in einem Bauvorhaben an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel entstehen. Weitere Nahversorgungsangebote im neuen Wohngebiet wird es nicht geben. Jedoch gibt es Überlegungen, in die neuen Planungen am S-Bahnhof Veddel ein Nahversorgungsangebot zu integrieren, das dann auch den Menschen in Georgswerder als neues Angebot zur Verfügung steht.

Georgswerder ist bislang nur über eine Busverbindung an den ÖPNV angeschlossen. Die S-Bahnstation Veddel ist in ca. 6 Minuten mit dem Bus erreichbar. Darüber hinaus gibt es das Ziel, mit dem „Hamburg-Takt“ den Zugang zu einem öffentlichen Nahverkehrsangebot binnen fünf Minuten in ganz Hamburg sicherzustellen.

64. Gibt es Bodengutachten zum Energieberg?

Die ehemalige Deponie Georgswerder, der heutige Energieberg, wurde aufwändig saniert und wird weiterhin kontinuierlich überwacht. Informationen zur Deponie Georgswerder bzw. zum Energieberg Georgswerder werden von der Umweltbehörde unter folgendem Link zur Verfügung gestellt: <https://www.hamburg.de/energieberg-georgswerder/>

Für das Plangebiet Georgswerder-Kirchenwiese gibt es Erkenntnisse aus Bodengutachten, die in den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 eingeflossen sind und die während der Planungsphase den Käufer:innen zur Verfügung gestellt werden.

65. Welche Schulform hat die angrenzende Elbinselschule?

Es handelt sich bei der Elbinselschule um eine Grundschule. Eine weiterführende Schule befindet sich im Bildungszentrum Tor zur Welt, ca. 1 km Luftlinie südwestlich des Gebiets.

66. Wer ist der Träger für die neue Kita im Wohnquartier?

Die Weltwissen-Kitas Gruppe wird die neue Kita im Wohnquartier Kirchenwiese bauen und betreiben. Dieser Träger betreibt bereits die bestehende Kita Deichpiraten an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel.

Themenkomplex Sonstiges

67. Wird es in den IBA-Projektgebieten noch weitere Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke geben oder ist dies das letzte Projekt?

In den IBA-Projektgebieten sind vor allem Geschosswohnungsbauten und Stadthäuser bzw. Reihenhäuser geplant. Vereinzelt könnten in einigen Jahren ggf. noch wenige Einfamilienhaus-/Doppelhausgrundstücke ausgeschrieben werden.