



Markterkundungsverfahren über die Bereitschaft zum Bau und Betrieb der Mobility Hubs im neuen Stadtteil Oberbillwerder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IBA Hamburg GmbH ist als 100%ige Tochter der Freien und Hansestadt Hamburg als Stadtentwicklungsgesellschaft für die Entwicklung neuer Quartiere in Hamburg tätig. Sie entwickelt für die Stadt Hamburg zehn Projektgebiete im Umfang von 440 ha, ca. 18.000 Wohnungen und ca. 186.000 m² BGF-Gewerbe und Dienstleistungen. Im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung ist die IBA Hamburg GmbH neben der Planung auch für die Vermarktung der Grundstücke und für die anschließende Qualitätssicherung des Hochbaus und der Freianlagen zuständig. Weiterführende Informationen zu den Aufgaben und den Projektgebieten der IBA Hamburg finden Sie auf <https://www.iba-hamburg.de/de/projekte/projektgebiete>.

Hamburgs 105. Stadtteil Oberbillwerder beschreitet im Bereich Mobilität neue Wege. Im Gegensatz zum straßenbegleitenden Pkw-Parken, das vielerorts weiterhin stadtbildprägend ist, wird in Oberbillwerder ein zukunftsweisender Ansatz verfolgt. Dieser setzt in der Quartiersentwicklung neue Maßstäbe, indem im öffentlichen Straßenraum konsequent auf die Bereitstellung von Parkplätzen verzichtet wird. Stattdessen wird der ruhende Verkehr in sogenannten Mobility Hubs gebündelt, welche dem Nutzer:innen über das Parken hinaus weitere Angebote bietet. Die Gebäude dieses neuartigen Immobilientypus sind auf die unterschiedlichen Quartiere des Stadtteils verteilt und decken die erforderlichen Stellplatzbedarfe sämtlicher Stadteilnutzungen in fußläufiger Entfernung. Als multifunktionale Mobilitäts- und Gemeinschaftszentren mit besonderem gestalterischem Anspruch stellen sie mehr als reine Quartiersgaragen dar. Sie sollen zu Kristallisationspunkten des öffentlichen Lebens werden und mit vielfältigen nachbarschaftlichen und stadteilbezogenen Angeboten sowie verschiedenen öffentlichen und gewerblichen Nutzungen (insbesondere in den Erdgeschosszonen) einen maßgeblichen Beitrag zur Belebung Oberbillwerders leisten.

Um diesen innovativen Konzeptansatz der Mobility Hubs umzusetzen, wurde seitens der IBA Hamburg bereits ein Konzept im Zuge einer Bundesförderung (Nationale Projekte des Städtebaus) erstellt, das sich intensiv mit potenziellen Nutzungsszenarien, den Gestaltungs- und Konstruktionsprinzipien, der Wirtschaftlichkeit und des Betreiber- und Investorenmodells aller Mobility Hubs auseinandersetzt und seit Juni 2023 vorliegt. Des Weiteren waren zwei Mobility Hubs, die als erstes in den Bau gehen sollen, im Zuge des Bundesförderprojektes bereits Teil eines hochbaulich-architektonischen Wettbewerbs, der im Januar 2023 entschieden wurde. [Digitale Ausstellung der Entwürfe Mobility Hubs - Oberbillwerder \(oberbillwerder-hamburg.de\)](https://www.iba-hamburg.de/de/projekte/projektgebiete) Auch wenn die Konzeptstudie des Förderprojektes zu den Mobility Hubs bereits die Frage nach Betreiber- und Investorenmodell der Mobility Hubs wesentlich untersucht, ist eine abschließende Antwort auf die Bau- und Betreiberfrage noch nicht getroffen worden. Die Anforderung an private Marktakteure formuliert die unter Ziffer 3 folgende Projektbeschreibung. Des Weiteren bieten die Auszüge aus der Konzeptstudie im Anhang wesentliche Informationen zur Aufgabe der Mobility Hubs sowie Studienergebnisse zu Nutzungsanalysen sowie Gestaltungs- und Konstruktionsprinzipien.



Um das Potenzial des kreativen Wettbewerbs zu nutzen und auszuschöpfen, führt die IBA Hamburg dieses Markterkundungsverfahren durch. Im Rahmen des Markterkundungsverfahrens bitten wir die Marktteilnehmer um Mitteilung, inwieweit die Bereitschaft zum Bau und Betrieb der Mobility Hubs im neuen Stadtteil Oberbillwerder besteht. Wir bitten Sie um eine erste Idee zu einer Gesamtkonzeption, die den Bau und Betrieb unter Einhaltung der Anforderungen und mit Blick auf die Chancen und Potenzialen des Mobility Hub-Konzepts aufzeigt.

Bitte beachten Sie auch die nachfolgenden Informationen zur ausschreibenden Stelle (Ziffer 2) und der Projektbeschreibung (Ziffer 3) sowie die Hinweise zum Verfahren (Ziffer 4). Mit der Teilnahme an diesem Markterkundungsverfahren sind ausdrücklich keine rechtlichen, insbesondere keine haftungsrechtlichen Risiken für Sie verbunden.

1. Ausschreibende Stelle

IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (IPEG)
Städtebauliche Leitung
Frau Sabine de Buhr
E-Mail: sabine.debuhr@iba-hamburg.de
Anschrift: Am Zollhafen 12, 20539 Hamburg

2. Projektbeschreibung

Als Zentren für Mobilität und Nachbarschaft sind Mobility Hubs weit mehr als reine Kfz-Abstellanlagen. Durch die räumliche Verknüpfung mit den Quartiersplätzen können und sollen sie zu lebendigen Quartierszentren werden. Anwohner:innen sowie deren Gäste parken ihre Pkw in den Quartiersgaragen und können dort auf alternative Verkehrsmittel, z. B. Fahrräder, Leih- und Lastenfahrräder oder in Zukunft auch kleine autonome Shuttlebusse für den Weg bis zur Haustür, umsteigen. Die Erdgeschosszonen und ggf. weitere Geschosse sind für öffentliche, gemeinschaftsorientierte und gewerbliche Nutzungen vorgesehen und sollen eine Basis-Infrastruktur mit vielfältigen Mobilitäts- und Serviceangeboten bieten.

Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in den Mobility Hubs sind diese Start- und Zielpunkte vieler Wege im Quartier. Die dadurch erzeugte hohe Frequenz von Fußgängerinnen und Fußgängern und die Lage an den zentralen Plätzen bedingt und erfordert die Umsetzung eines Mixes aus lebendigen Erdgeschossnutzungen. Die öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosse sind dabei kein „nice to have“, sondern essenzieller Bestandteil des Grundkonzeptes. In Ihnen sind neben den Mobilitätsangeboten je nach Lage der bzw. des jeweiligen Mobility Hubs Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeit- sowie Nachbarschaftsnutzungen vorgesehen. Die IBA Hamburg sieht vor, diese Nutzungen zu einem bestimmten Anteil übergeordnet durch eine Generalmietgesellschaft im Zuge des Erdgeschosszonen Managements anzumieten, wodurch sich ein späterer Betreiber der Mobility Hubs auf den Betrieb der Pkw-Stellplätze und evtl. der Mobilitätsflächen konzentrieren würde.

Im Sinne der Zielsetzung, den Straßenraum weitestgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten, gilt es den gesamten ruhenden Kfz-Verkehr (bis auf wenige Ausnahmen) in den Mobility Hubs unterzubringen.

Für die insgesamt etwa 6.000 bis 7.000 zu realisierenden Wohnungen ergibt dies inkl. den gewerblichen Stellplätzen und den Stellplätzen für Gemeinbedarfseinrichtungen bei einem angestrebten Stellplatzschlüssel von 0,3 insg. einen Bedarf von 3.018 Stellplätze (Wohnen-, Gewerbe- und Besucherstellplätze).

Im Bebauungsplan von Oberbillwerder ist ein Stellplatzschlüssel von 0,6 und damit die Errichtung von rd. 5.000 Stellplätzen abgesichert, und zwar für den Fall, dass die vielfältigen Mobilitätsangebote nicht in dem geplanten Umfang angenommen werden.

Mit Blick auf den Betrieb und die Organisation der Kfz-Stellplätze ist ausschließlich die Vermietung der Stellplätze vorzusehen (bspw. Langzeitmiete und Besuchertickets). So könnten mögliche Doppelnutzungseffekte ausgenutzt und Nachfragespitzen für den Besuchsverkehr besonders komfortabel organisiert werden.

Aufgrund der Monopolstellung der Mobility Hubs als einzig möglicher Parkraum im Stadtteil ist mit einer stetig hohen Auslastung der Parketagen der Mobility Hubs zu rechnen. Ein einzusetzendes Parkraummanagement wird dafür Sorge tragen, dass es keinen ruhenden Ausweichverkehr im öffentlichen Raum in Oberbillwerder oder den Nachbarstadtteilen geben wird.

In Oberbillwerder sollen insgesamt 11 bis 13 über den Stadtteil verteilte Mobility Hubs entstehen. Es erfolgt eine gemäß den Bauabschnitten zeitlich versetzte Ausführung der Mobility Hubs ab 2027 (Start, Phase 1) und 2041 (Phase 4). Die Reihenfolge der Realisierung erfolgt entsprechend der für Oberbillwerder festgelegten Realisierungszeiträume.

Entwicklungsphase OBW	errichtete Mobility Hubs
Phase 1 (bis ca. 2035)	MH7, Mh6, MH8, MH4, MH9
Phase 2 (bis ca. 2039)	MH2, MH3, MH5
Phase 3 (ca. 2040)	MH10
Phase 4 (ca. 2041)	MH1, MH11
mögliche Phase 5 (ca. 2042)	MH12, MH13

Stand: 08/2022

Tab. 1: Entwicklungsphasen der Mobility Hubs in Oberbillwerder

Die Mobility Hubs sind aus verkehrlicher Sicht nicht nur einzelne Objekte zur Unterbringung der Stellplätze, sondern wirken immer im Verbund. Die Vorzugslösung ist, alle Mobility Hubs aus einer Hand zu betreiben. Andere Vorschläge, die ebenso das Ziel des Verbunds gewährleisten, können auch eingebracht werden.

Die Grundstücke der Mobility Hubs können nach aktuellem Stand sowohl über Grundstückskauf als auch über Erbpacht erworben werden. Der Bauherr und Betreiber der Mobility Hubs erhält eine anteilige Gegenfinanzierung durch die anderen Bauherren im Stadtteil Oberbillwerder über einen zu leistenden Investitionskostenzuschuss je herzustellenden Stellplatz.

Es sind im Rahmen der Konzeptstudie unterschiedliche Umsetzungsmodelle hinsichtlich des Baus und des Betriebs überprüft worden:

- Private/r Investor:in
- PPP- Modell / Baukonzession
- Genossenschaft

Losgelöst vom Umsetzungsmodell wird davon ausgegangen, dass ein Mobilitäts- / Quartiersmanagement installiert wird, das sich sowohl der Koordinierung von Sharing-Angeboten, als auch Communitybuilding-Aufgaben, oder einem übergeordneten Erdgeschosszonenmanagement und ähnlichem widmet.

Eine mögliche Struktur des Investitions- und Betreibermodells bietet die folgende Abbildung:

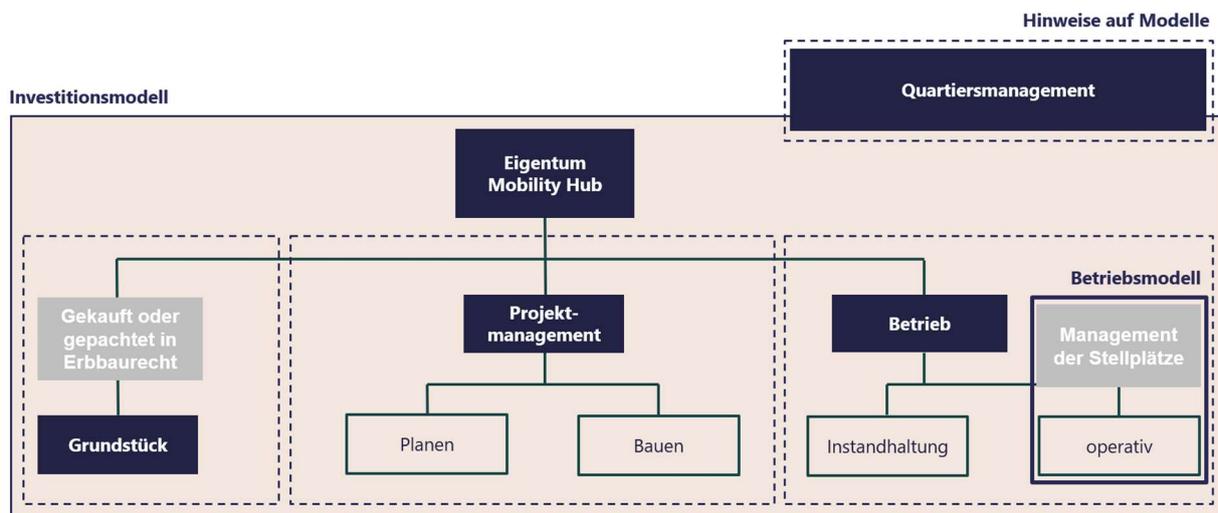


Abb. 1: Übersicht Investitions- und Betreibermodell

In Hinblick auf die Versorgungssicherheit des Stadtteils mit Stellplätzen und der Systemrelevanz der Mobility Hubs ist ein nachhaltiges Investitionsmodell und ein passgenauer Betrieb essenziell.

3. Antragsverfahren

Das Antragsverfahren läuft über einen zweistufigen Prozess. Im ersten Schritt ist schriftlich eine formlose Interessenbekundung einzureichen (Frist, Inhalt, Anlagen wie folgend). Anschließend werden die Bewerber zu einem Gesprächstermin eingeladen, um ggf. offene Fragen zu der Konzeption zu diskutieren.

3.1 Bestandteile der Interessenbekundung

Die Interessenbekundung muss folgende Bestandteile umfassen:

1. Formloses Anschreiben
2. Bis zu 5-seitige Konzeption (Arial, Schriftgröße 11 mit 2,5 cm Seitenabstand) mit folgenden Inhalten:
 - Beschreibung des von Ihnen geplanten Bau-, Betriebs-, und Instandhaltungskonzeption
 - Ggf. Auflistung erforderlicher Subunternehmer
 - Angaben zur Qualifikation Ihrer Institution zzgl. einschlägiger Referenzprojekte bzw. Erfahrungswerte

3.2 Ausschlussgründe

Beim Vorliegen folgender Kriterien sind die Anträge vom Auswahlverfahren ausgeschlossen:

- Verspäteter Eingang des Projektantrags
- Unvollständigkeit des Antrags

Individuelle Fristverlängerungen oder das Nachreichen von Unterlagen sind grundsätzlich nicht möglich.

3.3 Abgabefrist

Die Interessenbekundung muss vollständig bis spätestens zum 01.09.2023 über das Portal der Deutschen e-Vergabe hochgeladen werden. Postalische oder per Mail übersendete Bekundungen können in der Auswertung nicht berücksichtigt werden.

3.4 Kostenerstattung

Kosten und Aufwendungen, die den Interessierten durch die Teilnahme an diesem Markterkundungsverfahren entstehen, werden von der IPEG nicht erstattet. Eine Entschädigung, ein Honorar oder Schadensersatzleistungen für die Beteiligung an diesem Markterkundungsverfahren werden ausdrücklich nicht erwähnt. Die Rücksendung von eingereichten Unterlagen ist ausgeschlossen.

3.5 Sonstige Angaben

Es wird ausdrücklich nicht zur Teilnahme an einem förmlichen Vergabeverfahren oder zur Abgabe eines Angebotes im Rahmen eines förmlichen Vergabeverfahrens aufgefordert. Ein Auftrag wird im Rahmen dieses Markterkundungsverfahrens nicht erteilt. Es wird auch keine Auswahlentscheidung zu Gunsten eines Projektpartners bzgl. der Umsetzung des Projektvorhabens getroffen. Ein Anspruch auf Teilnahme, Angebotsabgabe, Auftragserteilung etc. besteht nicht. Ansprüche, insbesondere Ansprüche auf Beteiligung an ggf. nachlaufenden Vergabeverfahren entstehen aus einer Beteiligung an dieser Markterkundung ausdrücklich nicht. Die förmlichen Vergabebestimmungen insbesondere aus dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Vergabeverordnung (VgV), der VOB/A und der Unterschwellenvergabeverordnung (UVgO) etc. finden ausdrücklich keine Anwendung auf das vorliegende Markterkundungsverfahren.



Die Grundsätze von Transparenz, Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung werden beachtet. Die IPEG ist im Ergebnis des Markterkundungsverfahrens nicht verpflichtet, am Projektvorhaben festzuhalten und insoweit insbesondere nicht dazu, ein Vergabeverfahren oder sonstiges wettbewerbliches Verfahren einzuleiten.

Die IPEG wahrt Vertraulichkeit und gibt die von den Unternehmen übermittelten und von diesen als vertraulich gekennzeichneten Informationen nicht ohne deren Zustimmung weiter. Dazu gehören insbesondere Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse und die vertraulichen Aspekte der Interessenbekundung einschließlich ihrer Anlagen. Die Vertraulichkeit wird auch nach Abschluss des Markterkundungsverfahrens gewährt.