



Zweistufige Grundstücksausschreibung

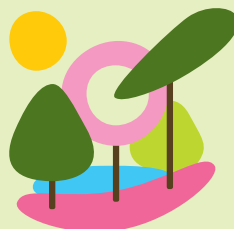
MEHRFAMILIENHÄUSER IM VOGELKAMP NEUGRABEN

gemäß der Förderrichtlinie 1. Förderweg Plus



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen



**VOGELKAMP
NEUGRABEN**

NATURVERBUNDEN WOHNEN

DATENBLATT

Mehrfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben für öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau



- **Lage** Plaggenmoor, 21147 Hamburg
- **Flurstücke** 8814, 8815, 8890, 8891
Gemarkung Fischbek
- **Grundstücksgröße gesamt** ca. 5.620 m²
- **Art der Nutzung** Reines Wohngebiet
(sowie zu einem kleinen Teil Grünfläche)
- **Art der Bebauung** Zwei Gebäude mit jeweils drei Geschossen und einem Staffelgeschoss und ein Gebäude mit drei bis vier Geschossen zzgl. Staffelgeschoss
(Grundlage: Funktionsplanung)
- **Wohneinheiten und BGF** insg. ca. 55 WE und ca. 5.850 m² BGF
- **Verkehrswert (Soll-Gebot*)** 2.150.000,00€

Verfahren

Die IBA Hamburg GmbH vergibt die oben aufgeführten Grundstücke im **Erbbaurecht mit 100-jähriger Mietpreisbindung** gegen Gebot, mit dem Vorrang der Konzeptqualität. Der Zuschlag erfolgt an das beste Angebot aus Konzept und angebotener Bodenwert.

Zweistufige Ausschreibung

Abgabe erster Stufe:

Die Unterlagen sind digital bis zum **07. März 2025, 12:00 Uhr** abzugeben. Der Eingang der Unterlagen wird per Mail bestätigt. Abgabe unter:

tanja.stapelbroek@iba-hamburg.de

Abgabe zweite Stufe:

Die Gebote sind in einfacher schriftlicher Ausfertigung und digital abzugeben bis zum **26. Juni 2025, 12:00 Uhr** bei:

- GEBOT -

IBA Hamburg GmbH
z. H. Tanja Stapelbroek
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Zur Gebotsabgabe benötigen Sie die unter Ziffer 7 (S. 30) aufgelisteten **Anlagen**.

Diese werden Ihnen auf Anfrage digital zur Verfügung gestellt.

Rückfragen zur Ausschreibung werden bis zum **21. Februar 2025** (erste Stufe) gesammelt und inklusive Antworten allen Interessentinnen und Interessenten, die die Anlagen abgefragt haben, zur Verfügung gestellt.

Ihre Anfragen richten Sie bitte an:

tanja.stapelbroek@iba-hamburg.de

*Erläuterung des Soll-Gebots siehe Seite 23

INHALT

1	Anlass und Ziel des Verfahrens	5
2	Gebietsbeschreibung	7
3	Grundstücksinformationen	9
3.1	Rechtliche Vorgaben	9
3.2	Eigentums- und Nutzungsverhältnisse	10
3.3	Grundbuch/Belastungen	11
3.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
3.5	Altlasten	11
3.6	Kampfmittel	11
4	Entwurfsaufgabe	13
4.1	Funktionsplanung	14
4.2	Städtebaulich-architektonische Anforderungen/ Konkretisierung der Funktionsplanung	14
4.3	Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans	16
4.4	Weitere Gestaltungsvorgaben	17
4.5	Zielgruppe	17
4.6	Kinderspiel- und Freizeitflächen, Flächen für die Feuerwehr	17
4.7	Der Übergang zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche	18
4.8	RISA RegenInfraStrukturAnpassung	18
4.9	Wohnungspolitische Zielsetzungen	19
4.10	Energetische Zielsetzungen	19
5	Vergabeverfahren	21
5.1	Angebotsbedingungen	21
5.2	Geforderte Leistungen	21
5.3	Zeitplan	22
5.4	Auswahlkriterien und -verfahren	22
5.4.1	Auswahlkriterien und -verfahren erste Stufe	22
5.4.2	Auswahlkriterien und -verfahren zweite Stufe	22
5.5	Erbbaurechtsbedingungen	24
5.6	Vertragsstrafen	25
5.7	Sonstige Bedingungen	25
5.8	Ablauf nach erfolgreicher Bewerbung	27
6	Ansprechpersonen	29
7	Anlagen (digital)	30
7.1	Einzureichende Anlagen	30
7.2	Informative Anlagen	30
	Impressum	31

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Die IBA Hamburg GmbH ist als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg seit 2013 mit der Projektentwicklung, Erschließung und Vermarktung des Quartiers Vogelkamp Neugraben im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek beauftragt. Hier entstehen seit 2006 auf ca. 70 ha insgesamt ca. 1.950 Wohneinheiten.

Teil der Grundstruktur des Neubaugebiets ist neben der Anlage des ca. 5 ha großen Parks im Süden des Quartiers und das direkt im Norden angrenzende Naturschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel die Entwicklung von drei inneren Quartiersplätzen und drei äußeren öffentlichen Grünflächen. Die äußeren Bereiche sind baubestandene, öffentliche Grünflächen, die zum Verweilen einladen und den Übergang und Trittstein zu den nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen und dem Moorgürtel bilden. Neben der im Funktionsplan aufgenommenen Landschaftsstruktur der Marsch mit ihren Entwässerungsgräben und Knicks, bilden sie innerhalb des Neubaugebiets identitätsstiftende Elemente, die durch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern akzentuiert und räumlich gefasst werden sollen. Als Teil der zu schaffenden städtebaulichen Kante am Nordrand des Quartiers grenzen sie den Siedlungsbereich klar von der langfristig freizuhaltenen Landschaft, dem Naturschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel, ab. Das in dieser Grundstücksausschreibung benannte Grundstück liegt an der mittleren äußeren Grünfläche.

Mit dieser Auslobung beabsichtigt die IBA Hamburg GmbH eines der ersten Projekte für den **öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern mit 100-jähriger Mietpreisbindung gemäß der beigefügten neuen Förderrichtlinie für den 1. Förderweg Plus** in Hamburg zu entwickeln. Bei dem Grundstück im Projektgebiet Vogelkamp Neugraben handelt es sich um **vier Flurstücke** (Flurstücksplan siehe Seite 9), die gemäß des Bebauungsplanes Neugraben Fischbek 65 unter der Beachtung des Funktionsplans sowie den Quartiersanforderungen der IBA Hamburg geplant und bebaut werden sollen.

Das Grundstück wird im Erbbaurecht nach Maßgabe der Drucksache „Einigung mit der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischen Grund - für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“

(Drs.22/9845) vergeben. **Die Mietwohnungen werden 50 Jahre gemäß der IFB-Förderrichtlinie 1. Förderweg Plus gefördert und mit 100-jährigen Erbbaurechtsverträgen abgesichert.** Nach Ablauf der 50-jährigen Förderzeit gelten Mietpreisbindungen mit im 100-jährigen Erbbaurechtsvertrag festgelegten Steigerungen.

Mindestens 20 % der geförderten Mietwohnungen sollen mit Belegungsbindungen für **vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung)** gebunden werden. Insgesamt sollen **ca. 55 Mietwohnungen** mit einer **BGF von ca. 5.850 m²** entstehen.

Die Vergabe erfolgt im Rahmen einer **zweistufigen Konzeptausschreibung**. Interessierte werden aufgefordert, im ersten Schritt eine **Vorhabensbeschreibung mit dem angedachten Projektteam sowie mindestens drei Referenzprojekte einzureichen**. Allen Bewerbern wird im Anschluss ein Aufklärungsgespräch angeboten. Die Interessenten werden im **zweiten Schritt** dazu aufgefordert, **ihr Angebot mit Architekturentwurf und Gestaltungskonzept** bei der IBA Hamburg GmbH abzugeben. Die eingereichten Entwürfe werden geprüft und anschließend von einem Auswahlgremium bewertet. Die Auswahl erfolgt anhand der eingereichten Unterlagen.

Auf den folgenden Seiten sind die Angaben zum Verfahren, die Informationen zum Gebiet und dem Grundstück, die Planungsvorgaben sowie zur Gebotsabgabe zu finden.



Luftbild Vogelkamp
Neugraben (Sommer 2024)

2 GEBIETSBESCHREIBUNG

Der im südwestlichen Teil des Stadtgebietes der Freien und Hansestadt Hamburg gelegene Stadtteil Neugraben-Fischbek gehört zum Bezirk Harburg und ist Teil der Region Süderelbe. Er entstand aus den ehemals eigenständigen Dörfern Neugraben und Fischbek, die 1937 eingemeindet wurden. Neugraben-Fischbek liegt am südlichen Rand des Elbe-Urstromtals vor den Harburger Bergen und grenzt im Norden an den Stadtteil Neuenfelde, im Nordosten an Francop sowie im Osten an Hausbruch. Im Süden Neugraben-Fischbeks erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Fischbeker Heide“, im Norden das Naturschutzgebiet Moorgürtel. An dieses schließt sich das Alte Land an, mit 14.300 ha das größte zusammenhängende Obstanbaugebiet Mitteleuropas. Heute leben in Neugraben-Fischbek knapp 30.700 Einwohnende auf 22,5 Quadratkilometern.

Das Neubaugebiet Vogelkamp Neugraben liegt nördlich des S-Bahnhofs Neugraben und südlich des Naturschutzgebiets Moorgürtel. Das Quartier besteht aus einem familienfreundlichen Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern. Das im Osten unmittelbar angrenzende Neugrabener Dorf ist in weiten Teilen denkmalgeschützt.

Im Vogelkamp Neugraben befindet sich das bereits 2012 fertiggestellte Bildungs- und Gemeinschaftszentrum (BGZ) Süderelbe mit Grundschule, Kindertagesstätte, Jugendeinrichtungen und Angeboten der Erwachsenenbildung, der neuen Sporthalle im internationalen Wettkampfstandard sowie zusätzlichen Sport- und Freizeitangeboten. Darüber hinaus sind insgesamt vier weitere Kindertagesstätten im Quartier entstanden. In Neugraben-Fischbek finden sich weitere Grund-/Stadtteilschulen sowie das Gymnasium Süderelbe.

Vom Vogelkamp Neugraben ist fußläufig der S-Bahnhof Neugraben im Süden des Quartiers, direkt am BGZ Süderelbe, zu erreichen. Tagsüber verkehrt alle zehn Minuten, in der Hauptverkehrszeit alle fünf Minuten, eine S-Bahn der Linie S3 und S5, welche nach ca. 25 Minuten Fahrtzeit den Hauptbahnhof erreichen; das Harburger Zentrum ist weniger als zehn Minuten entfernt.


Durch das Quartier verkehrt die Stadtbuslinie 140 als Ringlinie vom und zum S-Bahnhof Neugraben und sorgt so für eine fußläufig erreichbare barrierefreie Erschließung des Quartiers. Südlich an den Bahnhof grenzt das Neugrabener Zentrum an. Dort findet sich unter anderem der Wochenmarkt, die Bücherhalle, ein Schwimmbad sowie das Kundenzentrum des Bezirksamtes Harburg. Seit 2022 ist darüber hinaus der Quartierseingang am S-Bahnhof Neugraben neu gebaut worden und eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit wurde hergestellt. Ergänzend wurde am westlichen Bahnsteigende ein neuer Zugang zum S-Bahnhof realisiert, welcher 2024 eröffnet wurde.

Um eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung zu gewährleisten, werden seit 2015 die Einfamilienhausgrundstücke über das Verfahren des Hauskatalogs vergeben. Die Vermarktung verlief sehr erfolgreich. Weiterhin wurde ein Gestaltungsbeirat einberufen, der insbesondere die architektonische Qualität der Einfamilienhäuser steuert und qualifiziert. Der überwiegende Teil des Quartiers ist vermarktet und die meisten Bewohnerinnen und Bewohner haben ihr neues Heim bereits bezogen.

Im Zuge der Realisierung des neuen Wohnquartiers hat sich die Notwendigkeit für eine Umplanung und Nachverdichtung des insgesamt rund 8,1 ha großen Teilgebietes Königswiesen im Süden und Westen des Quartiers Vogelkamp Neugraben herausgestellt. Vor diesem Hintergrund ist auch ein neues Bebauungsplanverfahren (Neugraben-Fischbek 75) erforderlich. Die Vorwegenehmigungreife des Bebauungsplanes wird für das Jahr 2026 angestrebt (idealtypischer Planungsverlauf).

Ein Baufeld im Nordwesten des Vogelkamps Neugraben ist im Bereich der Königswiesen bis Ende 2026 verpachtet.

Dort befindet sich eine Wohnunterkunft für Geflüchtete an der Straße Am Röhricht, die vom Deutschen Roten Kreuz – Kreisverband Hamburg-Harburg betrieben wird.



**Innerer Quartiersplatz
am Weidengrasweg**

3 GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN

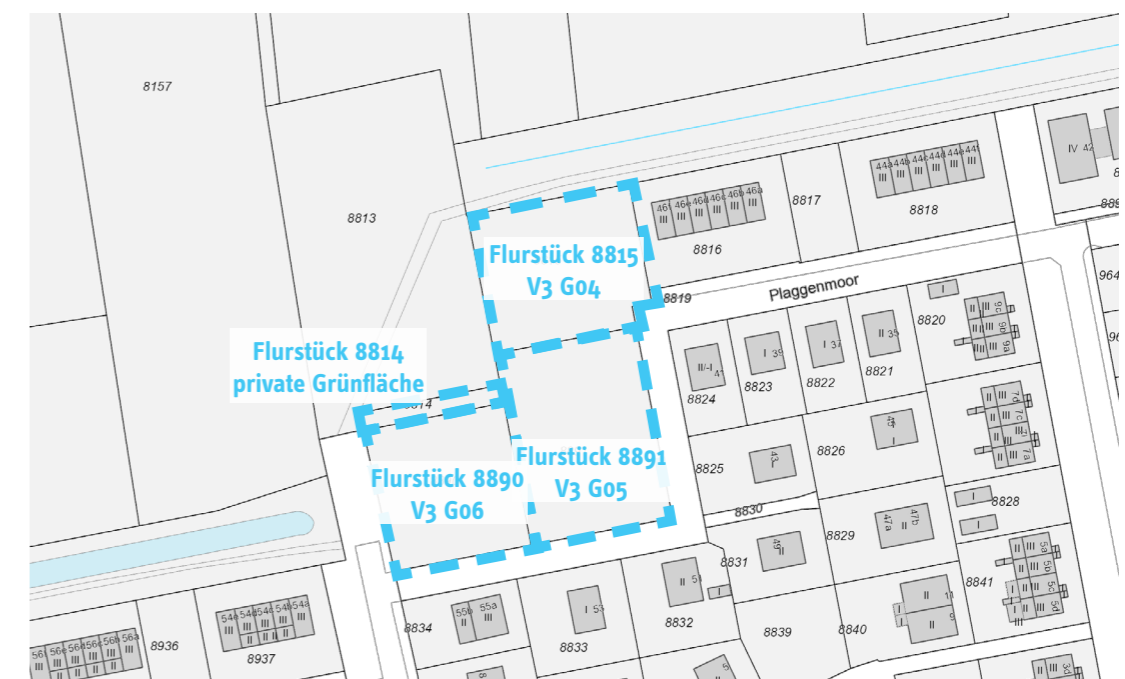
3.1 Rechtliche Vorgaben und Planung

Die Flächen sind bereits städtebaulich verbindlich überplant. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 und dem Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 65 sind zu beachten. Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 setzt drei der vier Flurstücke als Reines Wohngebiet mit einer teilweisen II-Geschossigkeit (zzgl. möglichem Staffelgeschoss) sowie einer zwingenden III-Geschossigkeit (zzgl. möglichem Staffelgeschoss) in offener Bauweise fest. Die Gebäudehöhe darf im südlichen Bereich des Grundstückes maximal 8 Meter und im nördlichen Bereich maximal 12 Meter über dem Gehweg betragen. Das Baufenster wird durch eine am Straßenraum der Groberschließung und zum nördlichen Naturschutzgebiet orientierten Baugrenze definiert. Die maximale GRZ beträgt 0,4. Weitere Vorgaben des Bebauungsplans zur Gestaltung werden im Kapitel Entwurfsaufgabe beschrieben (siehe Seite 13).

Auf Basis des Bebauungsplans wurde die Funktionsplanung für mehrere Bauabschnitte in den Jahren 2014 und 2015 überarbeitet, die auch das in dieser Ausschreibung benannte Grundstück beinhaltet. Die Funktionsplanung ist für die angestrebte Entwicklungsrichtung weisend. Für die Umsetzung der Funktionsplanung sind Befreiungen notwendig, da diese von den Vorgaben des Bebauungsplans abweicht. Im Zuge der Erstellung der Funktionsplanung gab es für die notwendigen Abweichungen Abstimmungen mit dem Bezirksamt Harburg. Zur abschließenden Klärung der Genehmigungsfähigkeit wurde durch die IBA Hamburg GmbH im Jahr 2018 eine Bauvoranfrage auf Grundlage der Funktionsplanung gestellt.

Am 31. Januar 2019 wurde der positive Vorbescheid nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) erteilt.

Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65



Aufteilung der vier zu vergebenden Flurstücke

Flurstücke	Flurstücksgröße	Grdst. Bez.	Gesamtgröße	Planungsrechtliche Festsetzung	Bauweise nach Funktionsplan	Vorabstimmungen (erneut freizugeben)	ca. Anzahl an WE	Gestaltungsvorgaben
8814	ca. 197 m ²	-	ca. 5.620 m ²	öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	Teil der öffentlichen Grünfläche	private Vorgärten	-	-
8815	ca. 1.738 m ²	V3 G04		WR o, III (Staffelgeschoss möglich), GRZ 0,4, GH 12	Ein III-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und ca. 1.320 m ² BGF		11	Flachdach langlebige Materialien (bspw. Holz-, Klinker-Vollsteinfassade) extensive Dachbegrünung
8890	ca. 1.551 m ²	V3 G06		WR o, 2 Wo, II GRZ 0,4, GH 8	Ein III- bis IV-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und ca. 2.390 m ² BGF (Befreiung erteilt)	IV, nördliche und westliche Überschreitung der Baugrenze um 3 m, GH 15,50 m	24	
8891	ca. 2.134 m ²	V3 G05			Ein III-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und ca. 1.670 m ² BGF (Befreiung erteilt)	III, GH 12,50 m	20	

Kennzahlen

Der Vorbescheid hatte eine Geltungsdauer einschließlich der beantragten Verlängerung bis zum 31.01.2022. Auch wenn der Vorbescheid keine Gültigkeit mehr hat, sollen weiterhin die mit der Funktionsplanung verfolgten Planungsinhalte, angestrebt werden. Im Laufe der Planung und des Baugenehmigungsverfahrens werden diese erneut geprüft. Die Abstimmungsinhalte lauten:

Flurstück 8814 (Grünfläche):

- Das Flurstück 8814 kann als private Grünfläche genutzt werden.
- Die erforderlichen Abstandsflächen können auf dem Flurstück 8814 (Tiefe des Grundstücks: 5 m) nachgewiesen werden.
- Die Gesamtwirkung des öffentlichen Quartiersplatzes darf durch Individualnutzungen wie beispielsweise Müllbehälter-/Farradstandorte oder sonstige Abstelluntensilien nicht beeinträchtigt werden.
- Es ist eine Ausgrenzung des Flurstücks durch Abpflanzungen auf privater Fläche bis zu einer Höhe von 1,5m vorzusehen.

Flurstück 8890 (V3 G06):

- die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse
- die Überschreitung der Baugrenze um 3 m in nördlicher sowie 3 m in westlicher Richtung
- und Überschreitung der Gebäudehöhe um 7,50 m auf 15,50 m

Flurstück 8891 (V3 G05):

- die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse
- sowie Überschreitung der Gebäudehöhe um 4,50 m auf 12,50 m

3.2 Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

Das angebotene Grundstück befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Flurstücke werden frei von jeglichen Nutzungen vergeben (Ausnahme Flurstück 8814 als Grünfläche; siehe oben).

3.3 Grundbuch/Belastungen

Auf dem Grundstück wurde 2024 ein Bodeneinbau mit Oberboden durchgeführt (Höhenplan Anlage 10). Nach den aktuellen Erkenntnissen wird das Grundbuch frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs sowie frei von Baulasten geliefert. Derzeit liegen auf den Flächen keine Geh- und Leitungsrechte vor. Die Bauherrin bzw. der Bauherr ist verpflichtet, der Eintragung etwaiger Rechte (Dienstbarkeiten oder Baulasten) zuzustimmen, wenn dies erforderlich ist. Es ist vorgesehen das Flurstück 8815 mit einem öffentlichen Gehrecht zu belasten, um die Wegeverbindung zwischen der Straße Plaggenmoor und der öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten (siehe hierzu Seite 15).

3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Erschließungssystem für das zu bebauende Gebiet ist bereits hergestellt. Die öffentliche Erschließung umfasst den Bau der öffentlichen Straßen, Siele und Wege inklusive öffentlicher Stellplätze. Das Grundstück wird verkehrlich über öffentliche Straßen erschlossen. Der Baugrund besteht aus einer Geländeaufhöhung aus Sand von ca. 1 m bis 2,75 m. Es steht oberflächennahes Grundwasser und aufgestautes Sickerwasser an. Unterkellerungen sind aus wasserschutzrechtlichen Gründen (Wasserschutzgebiet Zone III) nicht zulässig (gemäß § 2 Nr. 6 der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65).

Für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwasserbedarfs ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung / Abwärme anzuschließen (gemäß § 2 Nummer 15 der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65). Ein bereits vorhandenes Wärmenetz wird betrieben durch die HanseWerk Natur GmbH und bezieht die Wärme vom Blockheizkraftwerk Petershof als auch die Abwärme aus der Müllverbrennungsanlage Rugenberger Damm. Der Primärenergiefaktor ist beim Versorger direkt abzufragen. Gemäß § 3 Absatz 2 (Anpassung der Leistung) der Verordnung über Allgemeine Bedingungen

für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) könnte im Falle des Einsatzes erneuerbarer Energien der Anschlusszwang entfallen. Neben Fernwärme stehen alle weiteren notwendigen Erschließungsmöglichkeiten, darunter Wasser (Ver- und Entsorgung), Strom, Telekommunikation etc. zur Verfügung.

3.5 Altlasten

Ein Altlastenverdacht für das zu veräußernden Grundstück besteht derzeit nicht.

3.6 Kampfmittel

Nach aktuellem Kenntnisstand liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

4 ENTWURFSAUFGABE



Schwarzplan der Funktionsplanung des Quartiers mit Hervorhebung der öffentlichen Freiflächen (grün) sowie des zu vergebenden Grundstücks (blau)

Im Rahmen dieser Ausschreibung zur Einführung einer 100-jährigen Mietpreisbindung ist vorgesehen, das derzeit unbebaute Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss und einem Mehrfamilienhaus mit drei bis vier Geschossen zzgl. Staffelgeschoss auf Grundlage des Funktionsplans zu bebauen. Die Vergabe erfolgt als zweistufige Konzeptausschreibung.

Für eine erfolgreiche Bewerbung ist es notwendig, die nachfolgend formulierten Anforderungen zu berücksichtigen.

Es gelten grundlegend die Festsetzungen des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 65 (siehe Kapitel Rechtliche Vorgaben). Zur optimalen Ausnutzung des Bebauungsplans wurde durch die Ausloberin ein Funktionsplan entwickelt, der im folgendem näher beschrieben wird. Für seine Umsetzung erfordert er in Teilbereichen Befreiungen (siehe Seite 10). Der Funktionsplan dient als städtebauliche Orientierung. Abweichungen im Rahmen der rechtlichen Grenzen sind möglich.



Vogelperspektive der Funktionsplanung von Süden

Anbindung des Quartiers an die S3 und S5

4.1 Funktionsplanung

Die Gebäude sollen architektonisch ansprechend gestaltet werden. Gesucht wird eine Lösung, die eine geeignete und schlüssige Haltung in städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Hinsicht entwickelt und diese kohärent umsetzt. Insgesamt sind drei Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die Gebäude bilden einen Teil der nördlichen städtebaulichen Kante des Quartiers, wodurch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner dieser Bebauung eine unverbaubare Sicht auf das Naturschutzgebiet bzw. EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel erhalten.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die parallel zur Nordkante führende öffentliche Straße Plaggenmoor. Der Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen wird durch versetzt angeordnete Baumscheiben und Parkstände beruhigt. Nordwestlich grenzt das Grundstück direkt an die öffentliche Grünfläche.

Aufgrund der Lage des gesamten Wohnquartiers in der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge ist gemäß § 2 Nr. 6 der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 der Bau von Tiefgaragen und Kellern ausgeschlossen. Daher müssen Kellerersatzräume (also die Abstellräume) auf dem Grundstück und/oder innerhalb der Gebäude bzw. Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser untergebracht werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nach Funktionsplanung östlich sowie südlich der Mehrfamilienhäuser ebenerdig auszuführen. Gemäß § 2 Nr. 11 der Verordnung ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Hierzu sind großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden (s. § 2.5 der Verordnung über den Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 65).

Die Stellplätze sollen im Rahmen dieser Ausschreibung im südlichen Bereich nicht direkt an der Straße Plaggenmoor angeordnet werden. Denkbar ist eine Umsetzung als Sammelhof.

Bei Abweichungen von der im Funktionsplan angegebenen Anzahl an Wohneinheiten sollte entsprechend die Anzahl zu errichtender Stellplätze angepasst werden. Nach Funktionsplanung soll jede Wohneinheit, aufgrund der räumlichen Lage des Quartiers am Stadtrand, einen Stellplatz erhalten. Sollte ein niedrigerer Stellplatzschlüssel angenommen werden, ist dies anhand des Vermarktungskonzeptes und der Zielgruppe des Vorhabens schlüssig zu begründen.

4.2 Städtebaulich-architektonische Anforderungen/Konkretisierung der Funktionsplanung

Die Bebauung soll aus drei Baukörpern bestehen, die eine architektonische Einheit bilden. Es können abweichend auch zwei unterschiedliche, aber korrespondierende Entwürfe für zum einen den westlichen und zum anderen die beiden östlichen Baukörper entwickelt werden.

Die Loslösung von der im Funktionsplan vorgesehenen Unterteilung der Geschossigkeit ist denkbar. Auch die vorgesehenen Staffelgeschosse können anders angeordnet werden. Es ist in jedem Fall jedoch eine genehmigungsfähige Planung zu entwickeln.

Darüber hinaus sind bei der Ausformulierung des architektonischen Konzepts folgende städtebauliche Anforderungen zu berücksichtigen bzw. zu prüfen:

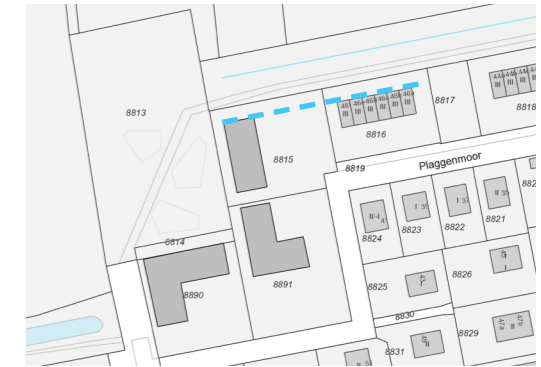
Beim Entwurf zu berücksichtigende städtebauliche Anforderungen



1. Stellplatzanordnung Süden

Abhängig vom konkreten Konzept ist ein adäquater Stellplatzschlüssel zu entwickeln, der die Gegebenheiten der naheliegenden S-Bahn Station, die Vermarktung als öffentlich-geförderten Wohnungsbau und die Stadtrandlage des Quartiers betrachtet.

Die Stellplätze sollen im südlichen Bereich nicht direkt an der Straße Plaggenmoor angeordnet werden. Denkbar ist eine Umsetzung als Sammelhof.



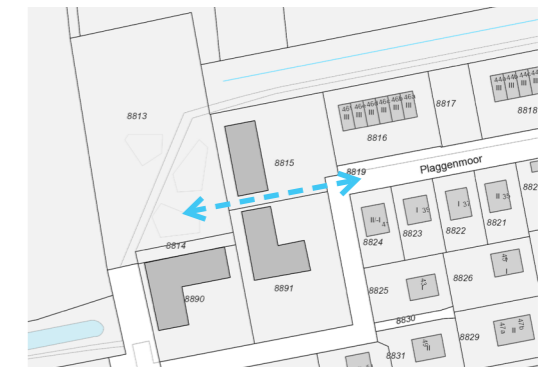
2. Flucht mit östlicher Reihenhausbauung

Die nördliche Gebäudeflucht zur östlichen Reihenhausbauung soll, unter Einhaltung der vorhandenen Baugrenze, aufgegriffen werden. Mit dem Bezirk ist eine Verschiebung der Baugrenze um 3m nach Norden und Westen vorbesprochen.



3. Östliche Ergänzung am nördlichen Gebäude

Es soll weiterhin eine deutliche städtebauliche Kante zum Naturschutzgebiet ausgebildet werden. Diese ist ggf. durch einen zusätzlichen Winkel am nördlichen Gebäude, in einer Flucht mit den östlich angrenzenden Reihenhäusern, realisierbar (die Genehmigungsfähigkeit ist zu prüfen).



4. Wegebeziehung Platz und Straße

Die öffentliche Grünfläche soll baulich gefasst werden. Die Wegebeziehungen zwischen der Grünfläche und der Straße Plaggenmoor in Ost-West-Richtung ist dabei zu sichern.



Luftbild (Sommer 2024) mit Markierung des Grundstücks

4.3 Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans

Des Weiteren setzt die Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 unter § 3 mehrere gestalterische Anforderungen für die Bebauung der Wohngebiete fest. Unter anderem definiert Nr. 1.1 für Bereiche mit zwingend festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, also auch für die Bebauung, die Gegenstand dieser Ausschreibung ist, dass „die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden mit roten bis blauroten Ziegelsteinen zu verblenden sind; andere Baustoffe – wie Holz, Stahl und Glas – sind zulässig, wenn sie innerhalb der jeweils abgegrenzten Abschnitte vorherrschend bleiben. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn die in Satz 1 aufgeführten Baustoffe vorherrschend bleiben.“



Vogelperspektive von Nordosten

Diese sowie einige weitere Anforderungen sind Grundlage für den architektonischen Entwurf. Zudem sind nach § 3 Nr. 1.4 der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 die Einfriedungen zum öffentlichen Grund und zur freien Landschaft als Mauern, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken auszubilden. Die Pflanzung von Hecken wird gewünscht.

4.4 Weitere Gestaltungsvorgaben

Die Fassadengestaltung und Materialität der Gebäude ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu entwickeln. Auf dieser Grundlage wurden durch die IBA Hamburg GmbH ergänzende Anforderungen an die architektonische und Außenraumgestaltung je Grundstück festgelegt.

Um einen in sich stimmigen und zusammengehörigen Gesamteindruck zu entwickeln, sind die Fassaden der drei Gebäude in derselben Materialität auszuführen. Es soll ein architektonisch-städtebauliches Gesamtensemble entstehen, das die Vorgaben der Bebauungs- und Funktionsplanung berücksichtigt und sich in die Nachbarschaft gut einfügt. Bezüglich der Fassadenmaterialität ist eine qualitätsvolle Gestaltung unter der Berücksichtigung einer guten Widerstandsfähigkeit und Robustheit gegenüber Witterungseinwirkungen gewünscht. Dafür bieten sich insbesondere Klinker- und Holzfassaden an. Vollklinker wird im Vergleich zu Riemchen besser bewertet.

Für Balkon- und Terrassenschutz, Überdachungen der Terrassen und Eingangstüren wird ein in der Gestaltung anspruchsvolles und qualitätsvolles Gesamtkonzept gefordert. Die Befestigungen der Wege auf dem Grundstück, Terrassen und Stellplätze sollen farblich aufeinander und auf die Fassade der Hochbauten abgestimmt und Grundstückseinfassungen bzw. Einfriedung einheitlich gestaltet werden. Die Einheitlichkeit soll sich auch in der Positionierung und Gestaltung der einzuhausenden Mülltonnen-Boxen

wiederfinden. Eine Positionierung der Mülltonnen-Boxen an der öffentlichen Grünfläche ist zu vermeiden. Auch Elemente wie Briefkästen, Vordächer und Beleuchtungen sollen gestalterisch ins Konzept integriert werden. Alle Elemente und Nebenanlagen sind nach Zuschlag mit der IBA Hamburg GmbH abzustimmen und zwingend durch die bietende Person herzustellen. Dies wird vertraglich vereinbart.

4.5 Zielgruppe

An diesem Standort sind ca. 55 öffentlich-geförderte Mietwohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung vorgesehen. Mindestens 20% der geförderten Mietwohnungen sollen mit Belegungsbindungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) gebunden werden.

4.6 Kinderspiel- und Freizeitflächen, Flächen für die Feuerwehr

Die notwendigen Kinderspiel- und Freizeitflächen gemäß HBauO sowie die Feuerwehrzu- und -umfahrten und -aufstellflächen sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.7 Der Übergang zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche

Am nördlichen Rand des IBA-Projektgebietes Vogelkamp Neugraben befinden sich insgesamt drei öffentliche Grünflächen, die den Übergang zur offenen Landschaft strukturieren. Deren extensive Gestaltung ist dem landschaftlichen Umfeld angepasst (z. B. Obstbäume). Diese „Landschaftsplätze“ zeichnen sich durch einen hohen Grad an Bepflanzung und einer geringen Versiegelung durch Belagflächen aus.

Im Gegensatz zu den inneren Quartiersplätzen, die als urbane Plätze im engen Bebauungszusammenhang mit dem Quartier stehen sollen, liegt die Aufgabe der äußeren Flächen darin, den Übergang zur offenen Landschaft zu strukturieren. Die Mantelbebauung erfolgt ausschließlich durch Wohnnutzung. Die östliche sowie die mittlere öffentliche Grünfläche, an der das zu veräußernde Grundstück liegt, wurden im Sommer 2018 fertiggestellt. An der Grundstücksgrenze sind Hecken als Übergang zwischen dem Wohnungsbaugrundstück und der mittleren öffentlichen Grünfläche zu planen und zu pflanzen.

4.8 RISA RegenInfraStrukturAnpassung

Für eine zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung hat die Freie und Hansestadt Hamburg zusammen mit der damaligen Behörde für Umwelt und Energie (heute Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Ag-

rarwirtschaft - BUKEA) und HAMBURG WASSER (HW) das Projekt RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) im Jahr 2009 ins Leben gerufen.

Das Baugebiet des Vogelkamp Neugraben wurde für das innovative Konzept der Regenwasserbewirtschaftung als Pilotprojekt ausgewählt und wird nach Fertigstellung als Beispiel für eine wassersensible Stadtentwicklung herangezogen.

Für die Bauherrin bzw. dem Bauherren im Vogelkamp Neugraben bedeutet dies zunächst, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern, sofern es der Untergrund zulässt. Dort wo dies nicht möglich ist, wird das Regenwasser über private Entwässerungsgräben in die öffentlichen Mulden geleitet. Es dürfen keine Entwässerungsrohre verlegt werden. Auch Rigolen sind ausgeschlossen. Den Rückhalt von Regenwasser unterstützen z. B. Gründächer und unversiegelte Gartenflächen, aber auch ein wasser- und luftdurchlässiger Pflasterbelag. Auf diese Weise trägt jeder Bauherr bzw. jede Bauherrin zu einem verbesserten Regenwassermanagement bei.

Bei dem hier angebotenen Grundstück ist davon auszugehen, dass auf der eigenen Grundstücksfläche Gräben herzustellen sind. Diese sind im Funktions-

plan nicht dargestellt, werden sich jedoch aus der Detailplanung für die herzustellende offene Oberflächenentwässerung ergeben.

4.9 Wohnungspolitische Zielsetzungen

Grundsätzlich sollen die städtischen Wohnungsbaugrundstücke in Hamburg im Erbbaurecht vergeben werden. Die Flächen dieser Ausschreibung werden im Erbbaurecht mit der Bindung an die Förderrichtlinie des 1. Förderweg Plus vergeben. In dem Erbbaurechtsvertrag werden die Regelungen der Förderrichtlinie aufgenommen (siehe hierzu Anlage 4; Förderrichtlinie 1. Förderweg Plus).

Es sind qualitätsvolle und funktionale Grundrisse zu entwickeln. Darüber hinaus wird ein höherer Anteil barrierefreier Wohnungen sowie die Berücksichtigung von Nebenflächen für Stellplätze von Rollatoren und Kinderwagen in den Treppenhäusern besser bewertet. Des Weiteren werden Punkte für besondere Angebote, wie etwa Konzepte mit einer besonderen Familien- oder Seniorenfreundlichkeit nach DIN 18040-2 und 18040-2R, Integrationsleistungen, aber auch kompakte Grundrisse oder Gemeinschaftsräume vergeben. Positiv bewertet werden beispielsweise auch Konzepte für Kommunikation und Gemeinschaft im Quartier oder besondere Mobilitätskonzepte. Die Aufzählung ist beispielhaft, auch andere Angebote sind denkbar.

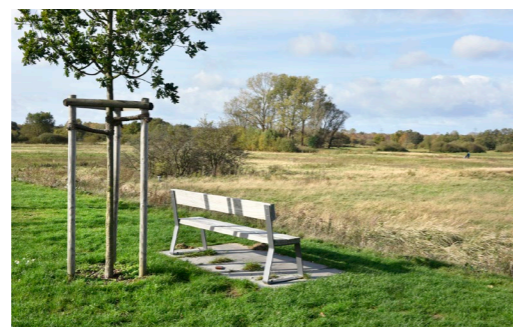
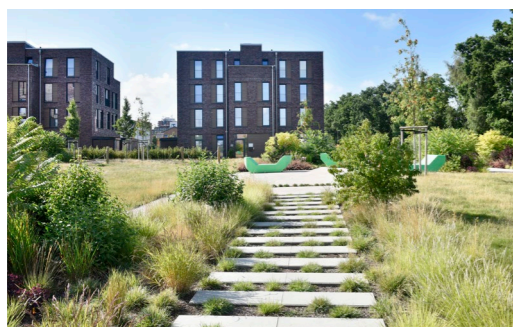
4.10 Energetische Zielsetzungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg 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 2023 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. Über die Vorgaben des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes hinaus sind die ordnungsrechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und der Hamburgischen Klimaschutzverordnung einzuhalten.

Gewünscht sind daher alle Maßnahmen, die der Erreichung der Klimaschutzziele dienen. Dazu gehört neben der Umsetzung eines Effizienzhaus-Standards (Mindeststandard Effizienzhaus 55) 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. Mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung gemäß QNG werden diverse Aspekte des nachhaltigen Bauens berücksichtigt und quantifiziert, so dass die Durchführung dieser ebenfalls positiv bewertet wird.

Neben der Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien sind alle flachgeneigten Dachflächen mitzudenken. Die Freie und Hansestadt Hamburg 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 Freien und Hansestadt Hamburg stellt die nötigen Informationen für eine Fassadenbegrünung zusammen.



Gestaltungselemente der inneren und mittleren äußeren öffentlichen Grünflächen

5 VERGABEVERFAHREN

Die im Rahmen dieser Grundstücksausschreibung eingereichten Unterlagen werden durch ein Auswahlgremium in einem zweistufigen Prozess geprüft und anhand der Vergabekriterien bewertet. Den Zuschlag erhält das am besten bewertete Angebot.

5.1 Angebotsbedingungen

Eigentümerin der Flächen ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Anbieterin und Ausloberin des Verfahrens ist die IBA Hamburg GmbH als städtische Projektentwicklerin und Tochtergesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, wirtschaftlich angemessene, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Angebote eingehen. Ansprüche gegen die Ausloberin und Grundstückseigentümerin sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten, sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens.

Generell gilt, dass kommunale Grundstücksvergaben im Erbbaurecht in Hamburg der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung (KfB) der Freien und Hansestadt Hamburg bedürfen.

Zum Zeitpunkt der Befassung der Kommission für Bodenordnung muss die Erbbaurechtsnehmerin oder der Erbbaurechtsnehmer namentlich feststehen. Projektgesellschaften müssen gegründet und im Handelsregister eingetragen sein. Die Erbbaurechtsbestellung kann ausschließlich für den im Beschluss der Kommission für Bodenordnung genannten Erbbaurechtsnehmerin oder Erbbaurechtsnehmer erfolgen. Alle Verhandlungen werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien geführt.

Die mit der Bewerbung eingereichte Planung darf nicht vor Abschluss des Grundstücksvergabeverfahrens, d. h. der Mitteilung des Verfahrensergebnisses durch die IBA Hamburg GmbH, von dem Urheber- bzw. Nutzungsrechteinhaber veröffentlicht werden.

5.2 Geforderte Leistungen

Der Vergabeprozess ist zweigeteilt. Im ersten Teil werden die Bewerbungen gesammelt und auf Umsetzbarkeit geprüft. Hierfür sind folgende Unterlagen einzureichen:

Stufe 1, Leistung 1: Vorhabensbeschreibung

Eine Vorstellung des angestrebten Investor:innen- und Planer:innen-Teams. Eine kurze Erläuterung des angestrebten Konzeptes, ggf. erste Erläuterung des architektonischen Konzeptes in Textform oder anhand von Skizzen (maximal drei DIN-A4-Seiten).

Stufe 1, Leistung 2: Referenzprojekte

Referenzen ähnlicher realisierter Projekte der letzten fünf Jahre entweder eines vergleichbaren Volumens oder eines vergleichbaren Konzeptes inkl. Kurzerläuterung, Angaben über Realisierungsdatum und Bauvolumen.

Eine Angabe über die zu erwartenden Kosten ist an dieser Stelle noch nicht gefordert.

Ihre Unterlagen richten Sie bitte bis spätestens 07. März 2025, 12:00 Uhr digital an folgende Adresse:

tanja.stapelbroek@iba-hamburg.de

Der Eingang der Bewerbungen wird per Mail bestätigt. Allen Bewerberinnen und Bewerber wird nach Ablauf der Bewerbungsfrist ein Aufklärungsgespräch angeboten.

Sofern die Unterlagen vollständig sind, das Konzept den Zielen dieser Grundstücksausschreibung entspricht und eine Umsetzbarkeit erwarten lässt, werden die Interessentinnen und die Interessenten aufgefordert, in der zweiten Stufe eine Gebotsabgabe mit einem architektonischen Entwurf inklusive Außenanlagengestaltung zu entwickeln. Die geforderten Pläne sollen auf DIN-A0 erstellt werden. Eine ausführliche Beschreibung erfolgt nach Ablauf der ersten Stufe. Folgende Unterlagen werden gefordert:

Stufe 2, Leistung 1: Konzepterläuterungsbericht

Stufe 2, Leistung 2 : Lageplan inkl. Freiraumplanung M 1:500

Stufe 2, Leistung 3: Grundrisse M 1:200

Stufe 2, Leistung 4: Schnitte/Ansichten M 1:200

Stufe 2, Leistung 5: Skizzen/Perspektiven

Stufe 2, Leistung 6: Flächenkenndaten

Angaben zur:

- geplanten Bruttogrundfläche (BGF R+S) sowie Wohnfläche (WFL)
- Anzahl der Wohneinheiten gesamt inkl. -größen
- sowie Anzahl der Stellplätze

Stufe 2, Leistung 7: Stellplatzkonzept

Stufe 2, Leistung 8: Energetisches Nutzungskonzept

Stufe 2, Leistung 9: Zeit-Maßnahmenplan

Quartierseingang
am S-Bahnhof



Blick in den Norden

Stufe 2, Leistung 10: Gebot eines Bodenwerts zur Bemessung des Erbbauzinses oder wahlweise des kapitalisierten Erbbauzinses (Einmalentgelt)

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

Stufe 2, Leistung 11: Finanzierungsnachweis

Eine Bestätigung eines Kreditinstituts, das in Kenntnis des Geschäftsmodells der Bieterin bzw. des Bieters die Fremdfinanzierung für das Gesamtvorhaben in Aussicht stellt.

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

Das schriftliche Gebot der zweiten Stufe, einschließlich aller ausgefüllten Vordrucke und geforderten Unterlagen, muss sowohl in einfacher Ausfertigung als auch in digitaler Form bis **26. Juni 2025, 12:00 Uhr** eingereicht werden.

5.3 Zeitplan

Diese Grundstücksausschreibung ist an einen engen Zeitplan geknüpft, der zwingend einzuhalten ist. Über sechs Monate läuft das Ausschreibungsverfahren. Nach Auswahl des Gebots durch das Auswahlgremium wird eine Anhandgabe zwischen der Bieterin bzw. dem Bieter und der Ausloberin geschlossen. Die Anhandgabe wird zwei Jahre befristet sein. In dem Anhandgabezeitraum ist die Planung durch die Bieterin bzw. den Bieter zu konkretisieren, mit der Ausloberin abzustimmen und das Baugenehmigungsverfahren hat in diesem Zeitraum zu erfolgen.

06. Februar 2025: Veröffentlichung Ausschreibung, Beginn 1. Stufe

21. Februar 2025: Frist Rückfragen

07. März 2025: Abgabe 1. Stufe

März 2025: Auswertung der Unterlagen

April 2025: Aufklärungsgespräch

05. Mai 2025: Beginn 2. Stufe

26. Juni 2025: Abgabe 2. Stufe

28. Juli 2025: Erteilung Zuschlag

5.4 Auswahlkriterien und -verfahren

Das Auswahlverfahren teilt sich, wie beschrieben in zwei Stufen.

5.4.1 Auswahlkriterien und -verfahren erste Stufe

Nach der ersten Stufe erfolgt eine Prüfung der termingerecht eingereichten und vollständigen Unterlagen auf ihre Umsetzbarkeit. Das Konzept wird dabei auf die Übereinstimmung mit den Zielen dieser Grundstücksausschreibung hin bewertet. Allen Interessenten wird ein persönlicher Gesprächstermin angeboten.

5.4.2 Auswahlkriterien und -verfahren zweite Stufe

Die Gebote der zweiten Stufe werden mit dem architektonischen Entwurf inkl. Außenraumplanung von einem Auswahlgremium anhand einer Bewertungsmatrix bewertet. Die jeweilige Gewichtung der einzelnen Positionen ist in den Klammern angegeben, siehe dazu auch die Bewertungsmatrix in Anlage 3.

1. Architektonisches und Nutzungskonzept (Max. 500 Pkt.)

Das ausgeschriebene Grundstück ist zu 100% im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus im 1. Förderweg Plus zu bebauen. In der Bewertung unterteilen sich die Kriterien der ersten Stufe „Architektonisches und Nutzungskonzept“ in vier übergeordnete Themen. Diese Themenfelder sind die architektonische Qualität, die städtebauliche Qualität, die Qualität der Außenanlagen und Nebenanlagen, sowie das Nutzungskonzept und die besonderen Angebote. Angebote mit einem schlüssigen architektonischen Konzept werden besser bewertet, die Erfüllung der gewünschten Bauweise wird dabei höher gewichtet. Eine qualitativ ansprechende Gestaltung mit hoher Gestaltungsqualität der Außenanlagen wird ebenfalls besser bewertet.

Das Kriterium „Nutzungskonzept / besondere Angebote“ orientiert sich an den Grund- und Ergänzungsmodulen der Förderrichtlinie im Themenbereich der Nutzungskonzepte (Anlage 4, Seite 3ff.). Die Grundmodule entsprechen dem Mindeststandard und sind zwingend einzuhalten. Das Miteinbeziehen von Ergänzungsmodulen wird begrüßt (eine genaue Aufzählung der gewerteten Module findet sich in der Bewertungsmatrix; Anlage 3). So werden beispielsweise ein höherer Anteil barrierefreier Wohnungen sowie die Berücksichtigung von Senioren und Familien bei der Gestaltung der Nebenflächen besser bewertet. Des Weiteren werden Punkte für besondere Angebote, wie etwa Konzepte mit einer besonderen Familien oder Seniorenfreundlichkeit, Integrationsleistungen, aber auch kompakte Grundrisse vergeben.

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

Es sind mindestens die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes einzuhalten. Eine bessere Gebäudeenergieeffizienz als der Mindeststandard Effizienzhaus 55 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 Wohngesundheits.

Mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB „gold“ oder „NahWo“ bzw. Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus“(QNG)) werden diverse Aspekte des nachhaltigen Bauen berücksichtigt und qualifiziert, 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 Gebäudebegrünung)
- eine klimaangepasste Entwässerungsinfrastruktur (z.B. bei Starkregen)

Aus dem in der Ausschreibung geforderten energetischen Gebäudestandard kann kein Anspruch auf eine Förderung bzw. die Höhe der 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.)

Per Verkehrswertgutachten wurde für die Ausschreibung ein Bodenwert ermittelt. Dieser wird in der Ausschreibung nicht als Mindestgebot, sondern als „Soll-Gebot“ festgesetzt. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Bewertungsmatrix auf die Gebote, welche das Soll-Gebot (mindestens) erreichen. Sollte kein zuschlagsfähiges Gebot das Soll-Gebot erreichen, bleibt es bei der Reihenfolge gemäß der Bewertungsmatrix. Nur in diesem Fall kann also ein Zuschlag auf ein Gebot erfolgen, welches das Soll-Gebot nicht erreicht. Der Sollwert hat eine Höhe von **2.150.000,00 €** bei der Bebauung mit 100% öffentlich geförderten Wohnungen im 1. Förderweg Plus inklusive 20% in der WA Bindung mit 50-jähriger Bindung zuzüglich um 50 Jahre verlängerte Mietpreisbindung (insgesamt 100-jährige Mietpreisbindung). Dieser Bodenwert entspricht einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von **27.950,00 €** zu Beginn des Erbbaurechts (1,3% des Bodenwertes) oder kapitalisiert als Einmalentgelt **1.978.215,00 €** (92,01 % des Bodenwertes).

Auswahlgremium

Die eingereichten Entwürfe werden geprüft und anschließend von dem Auswahlgremium bewertet. Dieses besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, dem Bezirk Harburg und der IBA Hamburg GmbH.

Anhandgabe

Unter der Federführung der IBA Hamburg GmbH wird durch das Auswahlgremium anhand der Auswahlkriterien das beste Konzept ausgewählt. Die Gewinnerin bzw. der Gewinner der Konzeptausschreibung wird für die Anhandgabe des Grundstücks bei der Kommission für Bodenordnung vorgeschlagen. Die Zustimmung der Kommission ist für die Anhandgabe erforderlich. Nach der Erteilung der Anhandgabe von zwei Jahren durch die IBA Hamburg GmbH und die Freie und Hansestadt Hamburg hat der oder die Erbbauberechtigte zügig mit der architektonisch-hochbaulichen sowie freiraumplanerischen Planung und der Entwicklung ihres oder seines Projekts in Abstimmung mit der IBA Hamburg GmbH zu beginnen und ggf. die Finanzierung zu klären sowie eine Baugenehmigung zu erwirken (siehe Entwurfsaufgabe Kapitel 4). Während des Anhandgabezeitraums sind regelmäßige Berichte über den Fortschritt der Projektentwicklung zu übermitteln und Abstimmungen, sowie gestalterische Zustimmung mit der IBA Hamburg GmbH zu treffen. Die Anhandgabe ist entgeltlich. Das Anhandgabeentgelt beträgt 2 % des Gebots / des gebotenen Grundstückspreises und ist nach Erteilen der Anhandgabe fällig.

Nach abgestimmter und zugestimmter Entwurfsplanung für den Hochbau und der Freianlagen wird der Bauantrag bei der IBA Hamburg GmbH zur Durchsicht eingereicht. Erst nach der erteilten gestalterischen Zustimmung der IBA Hamburg GmbH darf der Bauantrag beim Bezirksamt Harburg eingereicht werden. Der Notartermin für den Erbbaurechtsvertrag wird nach Vorliegen der Baugenehmigung durchgeführt.

Der oder die Erbbauberechtigte verpflichtet sich sämtliche Änderungen, Umbauten sowie Umgestaltungen des Gebäudes, samt der Neben- und Außenanlagen gegenüber der genehmigten Planung sowie erteilten Baugenehmigung von der IBA Hamburg GmbH gestalterisch zustimmen zu lassen.

Der Baubeginn muss spätestens 6 Monate nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, die Baufertigstellung nach 24 Monaten erfolgen. Als abschließender Bestandteil des Qualitätssicherungsverfahrens findet nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Abnahme der Ausführung auf Basis der gestalterisch abgestimmter Planung statt.

5.5 Erbbaurechtsbedingungen

Die Bebauung der Flächen soll zügig erfolgen, der Baubeginn wird für Sommer 2027 erwartet. Die Planungen sollen nach Zuschlag schnell vorangetrieben

und der Bauantrag in Abstimmung und nach gestalterischer Zustimmung der IBA Hamburg GmbH bei der Bauprüfung eingereicht werden. Im Erbbaurechtsvertrag werden Termine für Baubeginn (6 Monate), Baufertigstellung (24 Monate), jeweils nach Vorliegen der Baugenehmigung und Abschluss des Erbbaurechtsvertrages für das zugrundeliegende Bauvorhaben festgelegt.

- Die Kosten für die erstmalige Grundstücksbildung/Parzellierung bzw. Katasterbildung sowie für die einmalige Baufeldanzeige/Absteckung mit Holzpflöcken nach Erbbaurechtsvertragsabschluss werden von der Erbbaurechtsgeberin getragen. Die Kosten für die Grenzsteinsetzung sind von der oder dem Erbbauberechtigten zu tragen, sofern dieser eine Grenzsteinsetzung beantragt. In Hamburg besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Grenzsteinsetzung.
- Für das Baugebiet wurde die Wasserversorgung beantragt und durch die Erbbaurechtsgeberin vorfinanziert. Der oder die Erbbauberechtigte ist bekannt, dass er oder sie beim Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburg Wasserwerke GmbH einen Baukostenzuschuss in Höhe von 14.944,10€ zu zahlen hat. Dieser ist zusammen mit dem ersten Erbbauzins oder mit Zahlung des Einmalentgelts fällig.
- Der Sielbaubeitrag sowie der Sielanschlussbeitrag werden von der Erbbaurechtsgeberin getragen.
- Die Kosten für die Herstellung der Überfahrten nach Hamburgischem Wegegesetz (HWG) sind von der oder dem Erbbauberechtigten zu tragen.
- Das Grundstück wird von der oder dem Erbbauberechtigten im vorhandenem Zustand übernommen. Rechte der oder dem Erbbauberechtigten nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen.
- In der Anlage 11 der Ausschreibung findet sich eine Analyse der Bodenbeschaffenheit. Der oder die Erbbauberechtigte hat vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages darüber hinaus die Möglichkeit, sich durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Boden- und Baugrundverhältnisse zu verschaffen und insbesondere den Vertragsgegenstand auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S.d. Bundes-Boden-

schutzgesetzes BBodSchG zu untersuchen. Die Erbbaurechtsgeberin weist vorsorglich daraufhin, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht zugesichert wird.

- Der oder die Erbbauberechtigte beteiligt sich bei Vertragsabschluss am Verwaltungsaufwand für Beratung und Bearbeitung mit einem Entgelt in Höhe von 2 % inkl. Mehrwertsteuer des Grundstückspreises (höchstens 30.000 EUR inkl. MwSt. je Vertrag). Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Vermittlung und Bereitstellung des Grundstücks.
- Alle mit dem Abschluss und Vollzug des Vertrages verbundenen Kosten, – insbesondere notarielle Kosten, die 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 der Bezugsurkunde – trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen im Erbbaurechtsvertrag, der oder die Erbbauberechtigte. Die Kosten der Löschung der nicht von der Erbbauberechtigten oder dem Erbbauberechtigten übernommenen Belastungen trägt die Erbbaurechtsgeberin. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Vertragspartei für sich.

5.6 Vertragsstrafen

- Die gebotenen Standards werden vertraglich fixiert und durch Vertragsstrafen gesichert.
- Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht wie vorgesehen realisiert wird, behält sich die Erbbaurechtsgeberin vor, Vertragsstrafen, die über eine Grundschuld im Grundbuch gesichert sind, zu erheben.

5.7 Sonstige Bedingungen

- Bietet die IBA Hamburg GmbH Grundstücke im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages an, so handelt es sich um eine öffentliche, für die Freie und Hansestadt Hamburg und die IBA Hamburg GmbH unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.

- Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechtes.
- Die Stadt Hamburg, vertreten durch die IBA Hamburg GmbH, behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Vergabe erfolgt.
- Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg oder der IBA Hamburg GmbH herleiten. Ansprüche gegen die IBA Hamburg GmbH, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.
- Die IBA Hamburg GmbH behält sich auch vor, Interessierte zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen. Der oder die Höchstbietende hat keinen Anspruch darauf, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ihr/ihm das Objekt vergibt.
- Die Verhandlungen über die Vergabe erfolgen unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien der Freien und Hansestadt Hamburg. Alle Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt.
- Im Falle einer Vermittlung durch eine Maklerin/ einen Makler zahlt die IBA Hamburg GmbH keine Courtage. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.
- Das eingereichte Konzept wird – gegebenenfalls mit Überarbeitungsanforderungen – Bestandteil des Vertrages.
- Mit dem Zuschlag für eine Bewerbung erwirbt die IBA Hamburg GmbH das zeitlich, räumlich und inhaltlich uneingeschränkte Nutzungs- und Veröffentlichungsrecht der eingereichten Abbildungen und Visualisierungen für die gesamte Kommunikationsarbeit, insofern eine Grundstücksvergabe erfolgt. Die Bewerberin/ der Bewerber, die Anbieterin/der Anbieter räumt der IBA Hamburg GmbH ein zeitlich, räumlich und inhaltlich uneingeschränktes Nutzungs- und Veröffentlichungsrecht ein, das auch leichte

Retuschier- und Beschneidungsarbeiten beinhalten kann. Alle Nutzungen sind dabei an die eindeutig zuordenbaren Urhebernennungen (Investorin/Investor, Architektin/Architekt) gebunden. Das Urheberrecht bleibt unberührt. Dies schließt die Nutzung der Visualisierungen/Bilder auf Social-Media-Plattformen, in Veröffentlichungen der Presse und in Publikationen Dritter (sog. Drittveröffentlichungen – z. B. Artikel in Zeitschriften, Tageszeitungen, Präsentationen, Infolyern, Online-Datenbanken o. Ä.) ein. Nicht enthalten sind die Rechte zum Weiterverkauf an Dritte oder zur Weitergabe der Eigenwerbung Dritter.

- Der oder die Erbbauberechtigte verpflichtet sich die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen während der Bauphase frühzeitig anzuzeigen und über einen entgeltlichen Gestattungsvertrag mit der IBA Hamburg GmbH, vor Inanspruchnahme, zu regeln.

5.8 Ablauf nach erfolgreicher Bewerbung

Schritt für Schritt - Nach erfolgreicher Bewerbung erhalten Sie eine Anhandgabvereinbarung mit individuellem Zeitplan nach folgendem Schema:



6 ANSPRECHPERSONEN

Weitere Informationen zur Vergabe sowie zu planungs- oder baurechtlichen Fragen erhalten Sie bei der IBA Hamburg GmbH.

Ihre Ansprechpersonen sind:
Tanja Stapelbroek, Telefon 040/226 227-114,
Ronny Warnke, Telefon 040/226 227-314,

Rückfragen zur Grundstücksausschreibung an die E-Mailadresse tanja.stapelbroek@iba-hamburg.de werden **bis zum 21. Februar 2025** gesammelt und inklusive Antworten an alle interessierten Bieterinnen und Bieter, die die Anlagen abgefragt haben, zur Verfügung gestellt.

Der Vogelkamp Neugraben ist frei zugänglich. Verschaffen Sie sich gern ein eigenes Bild vor Ort!

Besuchen Sie für weitere Informationen zum Gesamtgebiet auch unsere Internetseite:
www.iba-hamburg.de



Naturschutzgebiet
Moorgürtel

7 ANLAGEN

Die Anlagen zu dieser Ausschreibung sind erforderlich für die Gebotsabgabe und werden auf Anfrage digital zur Verfügung gestellt.

Ihre Anfragen richten Sie bitte an:

E-Mail: tanja.stapelbroek@iba-hamburg.de

7.1 Einzureichende Unterlagen

1. Gebotsvordruck
2. Musterfinanzierungsnachweis

7.2 Informative Unterlagen

3. Bewertungsmatrix
4. Förderrichtlinie
5. Funktionsplan
6. Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65
7. Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 65
8. Fotodokumentation Umgebung Vogelkamp Neugraben
9. Definitionen
10. Höhenplan
11. Analyse Baugrund

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Kay Gätgens

REDAKTION

Ronny Warnke, Tanja Stapelbroek, Finja Volmari

STAND

Februar 2025

(KONZEPTION UND) GESTALTUNG

Kaller & Kaller Werbeagentur

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titel:	IBA Hamburg / Martin Kunze
Seiten 4, 16:	IBA Hamburg / Matthias Friedel
Seite 6, 12, 18, 22, 24:	IBA Hamburg / Martin Kunze
Seiten 13, 16:	IBA Hamburg GmbH mit ELBBERG Stadt – Planung – Gestaltung, arbos Freiraumpla- nung, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung
Seite 28:	IBA Hamburg / Johannes Arlt

© 2025

IBA Hamburg GmbH

Haftungsausschluss:

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wurden von uns mit großer Sorgfalt zusammengetragen und bearbeitet, ohne dass diese den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erheben. Da Fehler, aber auch zukünftige wesentliche Veränderungen nicht vollständig auszuschließen sind, ist sie 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. Text, Bilder, Grafiken und alle Informationen dieser Broschüre unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Außer zum Zweck der Prüfung einer Bewerbung und für die Erstellung und Abgabe eines Angebotes 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.

Kontakt

IBA Hamburg GmbH · Am Zollhafen 12 · 20539 Hamburg

Ansprechpartner: Tanja Stapelbroek und Ronny Warnke

Tel: +49 (0)40 / 226 227 - 114

E-Mail: tanja.stapelbroek@iba-hamburg.de



www.iba-hamburg.de

