

Zweistufige Grundstücksausschreibung

Mehrfamilienhäuser im Vogelkamp Neugraben gemäß der Förderrichtlinie 1. Förderweg Plus

Eingegangene Fragestellungen und Antworten 1. Stufe

Stand: 26.02.2025

Abstimmungsinhalte Flurstücke und Bauvorbescheid 2019:

1. Kann der positiv beschiedene Bauvorbescheid der IBA vom 31.01.2019 eingesehen werden? Im Transparenzportal ist er nicht zu finden.
 - ▶ Ja. Der Bauvorbescheid findet sich im Transparenzportal Hamburg unter:
<https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/neubau-von-zwei-mehrfamilienhaeusern3>
2. Befreiungen zur Erhöhung des Bauvolumens: Wurde die erneute Erteilung der im Bauvorbescheidsbeschluss gewährten Befreiungen von 2019 seitens des BA Harburg zugesichert?
 - ▶ Nein. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Neugraben-Fischbek 65 werden zum Entscheidungszeitpunkt nach einer erfolgten Antragstellung (Vorbescheid, Bauantrag) gemäß der dann geltenden Rechtslage beurteilt.
Die Ausloberin verfolgt mit der Grundstücksausschreibung jedoch weiterhin das Ziel, eine Bebauung gemäß der erarbeiteten Funktionsplanung, mit einer höheren Dichte als im Bebauungsplan vorgesehen, umzusetzen.
3. Gibt es auch Abstimmungsinhalte für das Flurstück 8815, die über die Inhalte aus dem Funktionsplan hinausgehen? Dieses Flurstück ist auf Seite 10 nicht gesondert angegeben.
 - ▶ Nein. Zu dem Flurstück 8815 gibt es keine weiterführenden Abstimmungsinhalte.

Förderrichtlinie 1. Förderweg Plus:

4. Hinweis: In den informationellen Anlagen zur Ausschreibung wurden die IFB- Förderrichtlinien für den ersten Förderweg plus i.d.F. vom 01.10.2024 beigefügt, aktuell ist aber die Fassung vom 01.01.2025. Beide Fassungen weisen Unterschiede auf.
 - ▶ Vielen Dank für den Hinweis. Für alle Bewerberinnen und Bewerber ist die aktuelle Fassung der IFB-Förderrichtlinie bindend. Diese ist auf der Webseite der IFB veröffentlicht:
<https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/mietwohnungsneubau-1-foerderweg>

5. Gibt es eine Obergrenze für den Anteil an WA-Wohnungen?
- ▶ Nein, es gibt keine Obergrenze für den Anteil an WA-Wohnungen. Es sollte jedoch aus Sicht der Ausloberin zu keiner erheblichen Erhöhung der Vorgabe der Förderrichtlinie (Nr. 3.1.3. Anteil Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende) kommen, dass mindestens 20 % der geförderten Wohnungen als Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) zu fördern sind.
6. Können von t51 bis t100, also in den zweiten 50 Jahren nach Förderungsauflauf, die Modernisierungskosten auf Basis § 559 BGB auf den Mieter umgelegt werden? Wir bitten darum, dass die konkrete Formulierung dazu für den zu schließenden Erbbaurechtsvertrag zur Verfügung gestellt wird.
- ▶ Die Mietpreisbindung für die zweiten 50 Jahre entspricht dem Beschluss der Bürgerschaft 22/9845 (Petitum 1e):
„Die Förderung gilt für einen Zeitraum von 50 Jahren. Nach Ablauf der maximal möglichen Förderzeit gelten Mietpreisbindungen mit einer jährlichen Steigerung höchstens in Höhe des gemittelten Wertes aus dem Verbraucherpreisindex und dem Reallohnindex der amtlichen Statistik, aber unterhalb des für Wohnung geltenden Wertes des dann geltenden Mittelwerts des Hamburger Mietenspiegels oder Nachfolgeregelungen, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Die Gewichtung beider Indexe erfolgt jeweils zu 50 Prozent für die gesamte Restlaufzeit des Erbbaurechts, abgesichert durch die Erbbaurechtsverträge, weiter. Ebenso gelten die gesetzlichen Regelungen nach BGB § 558 zur Deckelung der Mieterhöhung (Kappungsgrenze) oder Nachfolgeregelungen.“
Die Förderrichtlinie sieht im Einklang mit den Drucksachen über die Einigung mit den Volksinitiativen eine Umlegung von Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB nicht vor. Eine Mieterhöhung soll vor dem Hintergrund der hohen Förderung sowie einer zusätzlich vereinbarten zulässigen Mieterhöhung abschließend geregelt und darüber hinaus ausgeschlossen werden.

Grundstücksvorgaben und Kosten:

7. Sind die in den Unterlagen angegebenen Flurstücke als ein Grundstück vereinigt, oder handelt es sich um drei real geteilte Grundstücke mit allen Konsequenzen für die Erschließung, Ver- und Entsorgung, Pachtverträge etc.?
- ▶ Nein, im Grundbuch sind die vier Flurstücke noch nicht als ein Grundstück gebucht. Die Flurstücksvereinigung soll jedoch im Zuge der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages beantragt werden und anschließend durch das zuständige Grundbuchamt umgesetzt werden. Eine Verschmelzung der vier Flurstücke zu einem neuen eigenständigen Flurstück ist nicht vorgesehen.
8. Gefälle des Vorhabengebietes nach Norden: Wird vor der Grundstücksvergabe eine Aufschüttung vorgenommen? Wer trägt die Kosten?

- ▶ Nein, es werden keine Aufschüttungen und Änderungen an den Geländehöhen auf dem Grundstück vor einer Übergabe des Grundstückes vorgenommen. Das Grundstück wird gemäß Nr. 5.5 Erbbaurechtsbedingungen der Grundstücksausschreibung im vorhandenen Zustand übergeben.
Eine Übernahme von Kosten durch die Freie und Hansestadt Hamburg ist ausgeschlossen.
9. Öffentliche Wegeverbindung über Flurstück 8815: Wer übernimmt die Anlage und Instandhaltung des vorgesehenen Weges?
- ▶ Die Planung und der Bau der Wegeverbindung sowie die Instandhaltung obliegt der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer.
Die Wegeverbindung befindet sich auf dem privaten Grundstück. Für deren Nutzung durch die Anwohnenden und die Allgemeinheit wird eine Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.
Siehe Nr. 3.3 Grundbuch/Belastungen der Grundstücksausschreibung.

Entwurfsvorgaben und Bewertung:

10. Wasserschutzgebietszone III, Ausschluss von Kellergeschossen, Kellerersatzräume sind in den Gebäuden oder Wohneinheiten unterzubringen: Können diese auch z.B. bei Erdgeschosswohnungen in Nebenanlagen angeordnet werden?
- ▶ Ja, Kellerersatzräume sind auch als Nebenanlagen denkbar.
11. Besteht aus Ihrer Sicht hinsichtlich der Grundstücksentwässerung die Möglichkeit hier das „Schwammstadt-Prinzip“ anzuwenden? Gibt es hier wasserschutzrechtliche Gründe, auch in Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit, die dem Prinzip entgegenstehen? Oder besteht die Pflicht das Regenwasser in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten?
- ▶ Das Projektgebiet Vogelkamp Neugraben liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch / Harburger Berge. Somit gelten besondere Anforderungen für die Versickerung von Niederschlagswasser, für die abhängig vom Vorhaben die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft notwendig sein kann. Siehe hierzu u.a. die Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken (Niederschlagswasserversickerungsverordnung).
Darüber hinaus erfolgte entsprechend den Ergebnissen von durchgeführten Bodenuntersuchungen die Feststellung, dass es sich bei dem ausgeschriebenen Grundstück um ein Ableitungsgrundstück handeln muss. D.h. das anfallende Regenwasser soll über eine noch herzustellende offene Oberflächenentwässerung (Gräben, keine Rohre) in die öffentlichen Gräben und die Vorflut abgeleitet werden.
12. Im Funktionsplan sind zwei Stellplatzanlagen vorgesehen; können diese für ein autoarmes Wohnkonzept verkleinert oder eine der Flächen ganz weggelassen werden?
- ▶ Soll ein autoarmes Wohnkonzept umgesetzt werden und damit ein niedrigerer Stellplatzschlüssel zur Anwendung kommen, ist dies anhand des Vermarktungskonzeptes und



der Zielgruppe des Vorhabens nachvollziehbar zu begründen (siehe S.14 der Ausschreibung). Das Parken der Kraftfahrzeuge von den zukünftigen Bewohner:innen darf nur auf dem ausgeschriebenen Grundstück erfolgen und ist daher im öffentlichen Raum zwingend zu vermeiden.

13. Zielsetzungen vs Hamburger Standard: Die genannten Zielsetzungen berücksichtigen derzeit nicht unbedingt die Überlegungen zum gerade vorgestellten Hamburger Standard. Wie wird hier die Bewertung angesetzt, wenn die Optimierungen aus dem Hamburger Standard verfolgt werden (Verzicht auf Zertifizierung, GEG Standard, Reduzierung Norm-Innentemperaturen, Anforderung Barrierefreiheit, etc)
 - ▶ Die Gebote der zweiten Stufe werden anhand der Bewertungsmatrix (Anlage 03) bewertet, siehe Nr. 5.4.2 Auswahlkriterien und -verfahren zweite Stufe.
Die Nutzung von Einsparpotenzialen durch die Anwendung des Hamburg-Standards ist denkbar, solange dies mit der IFB-Förderrichtlinie 1. Förderweg Plus vereinbar ist.