



Wohnen am Osterfeld Klimamodellquartier Sülldorf S3

Zweistufiges Konzeptverfahren zur Veräußerung eines Grundstücks
in zwei Baulosen in Hamburg-Sülldorf

Auslobungsbroschüre

AUSLOBERIN

Bezirksamt Hamburg Altona
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

Ansprechpartnerin:
Martina Michalzik
Tel: +49 40 42811-6024
martina.michalzik@altona.hamburg.de

in Abstimmung mit:
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg

und der
Finanzbehörde, Immobilienmanagement, Hamburg

VERFAHRENSKOORDINATION

büro luchterhandt
stadtplanung.stadtforschung.stadtreisen

Daniel Luchterhandt, Renée Tribble,
David Senger
Wrangelstraße 18
20253 Hamburg

Tel: +49 40 707080-70
buero@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

ab 01.04.2012
Shanghaialle 6
20457 Hamburg

Hamburg, im Januar 2012

INHALT

I. Gegenstand und Ziel der Ausschreibung

II. Erläuterungen zum Grundstück und Rahmenbedingungen

1. Lage
2. Eigentumsverhältnisse Abgrenzung, Größe und heutiger Zustand des Grundstücks
3. Erschließung
4. Entwässerung
5. Leitungsrechte und Dingliche Rechte
6. Lärm
7. Bodendenkmäler, Altlasten, Kampfmittel
8. Geltendes Planungsrecht: Bebauungsplanentwurf Sülldorf 3
9. Städtebauliche Zielsetzungen
10. Förderfähiger Wohnungsbau und Zielgruppen
11. Kaufpreis
12. Kosten für Erschließung und Spiel-/Erholungsflächen

III. Aufgabenstellung

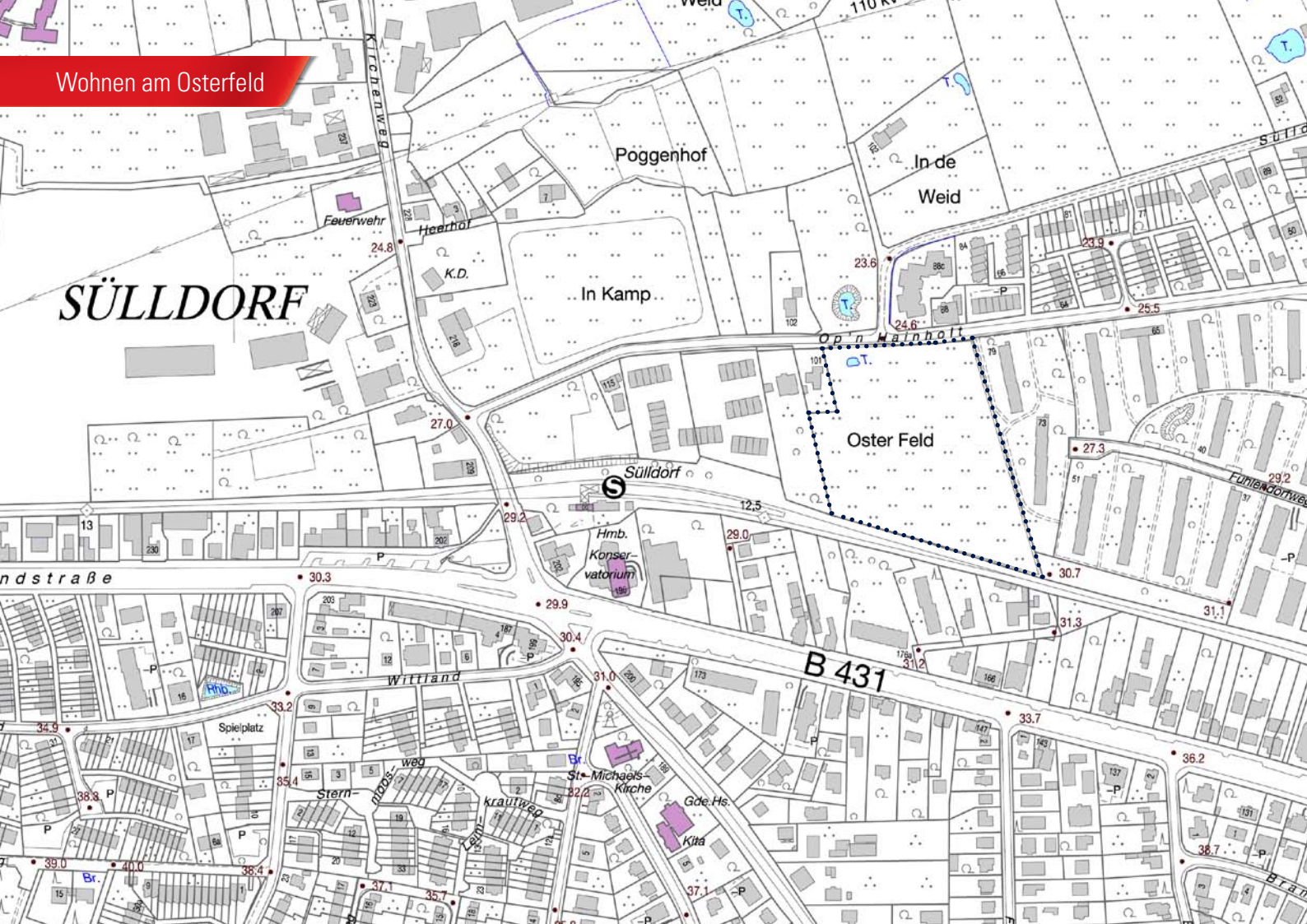
Klima-Modellquartier

Idee für ein inhaltliches und gestalterisches Konzept für das Klimaquartier

Anforderungen an die Ausarbeitung 1. Stufe

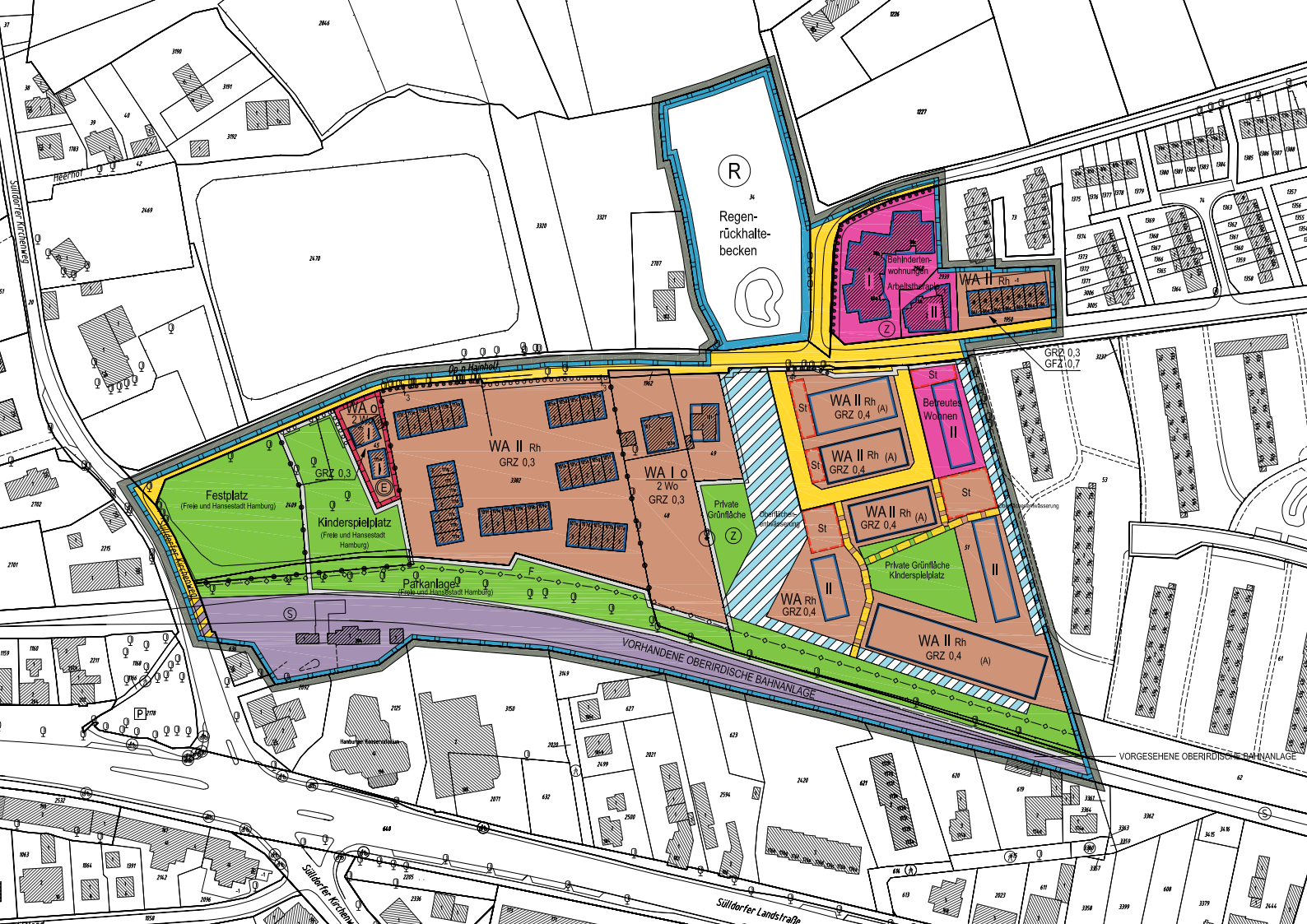
Anlagen

IV. Verfahrensteil



EINS Gegenstand und Ziel der Ausschreibung

Mit dem zweistufigen Konzeptverfahren wird ein geeigneter Investor gesucht, der auf dem „Osterfeld“ nahe dem S-Bahnhof Sülldorf ein überzeugendes Konzept für eine Reihenhaussiedlung in Passivhausbauweise zu entwickeln vermag. Mit diesem Neubauquartier wird das Ziel verfolgt, einen vorbildlichen Beitrag zu Ressourcenschutz und Energieeffizienz im Wohnungsbau zu leisten. Daher sind an die Veräußerung die Erfüllung der Anforderungen an Klima-Modellquartiere der Freien und Hansestadt Hamburg geknüpft. Die Ausschreibung richtet sich an Investoren, die sich mit einem zukunftsweisenden Konzept an der qualitativen Entwicklung des Wohnungsbaus in Hamburg beteiligen wollen und überdies überzeugend darlegen, dass ihr Projekt von hoher architektonisch-gestalterischer Qualität ist und sich durch hervorragende Wohnqualitäten auszeichnet.



ZWEI Erläuterungen zum Grundstück und Rahmenbedingungen

1. Lage

Das Grundstück liegt in Hamburg Altona im Stadtteil Sülldorf zwischen Iserbrook und Rissen. Südlich grenzt der Stadtteil an Blankenese an, im Norden wird er von der Landesgrenze zum Kreis Pinneberg begrenzt. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem dicht bebauten Teil Sülldorfs – der die eigentliche Stadtgrenze bildet – im Süden und dem schützenswerten in der ursprünglichen Struktur erhaltenen historischen Dorfkern von Sülldorf im Norden. Mit dem unmittelbar südlich gelegenen S-Bahnhaltepunkt Sülldorf ist das Gebiet direkt an das Nahverkehrsnetz angebunden und über die ebenfalls südlich verlaufende Sülldorfer Landstraße (B 431) sehr gut erschlossen.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ein Festplatz, der extensiv als Grünland und gelegentlich für Veranstaltungen wie Feuerwehrfeste genutzt wird, eine Reihenhaussiedlung und eingeschossige Einfamilienhäuser, von denen das westlichste (um 1900 errichtet) besonders erhaltenswert ist. Nördlich der Straße Op'n Hainholt liegt eine sozialtherapeutische Einrichtung sowie eine zweigeschossige Reihenhaussiedlung. Östlich schließt sich eine von großen Gärten und begrünten Garagendächern geprägte ebenfalls zweigeschossige Reihenhaussiedlung an.



Großflächige Grünlandflächen, alte Baumbestände sowie Knicks und Hecken prägen das Landschaftsbild der Umgebung. Sie sind charakteristisch für die Sülldorfer Feldmark als landwirtschaftlich geprägte, geesttypische Kulturlandschaft. Durch die ein- bis zweigeschossigen Gebäude und ihren Gärten besitzt der Siedlungsrand einen dörflichen Charakter, der durch die Relikte bäuerlicher Bewirtschaftungsformen noch verstärkt wird.

2. Eigentumsverhältnisse Abgrenzung, Größe und heutiger Zustand des Grundstücks

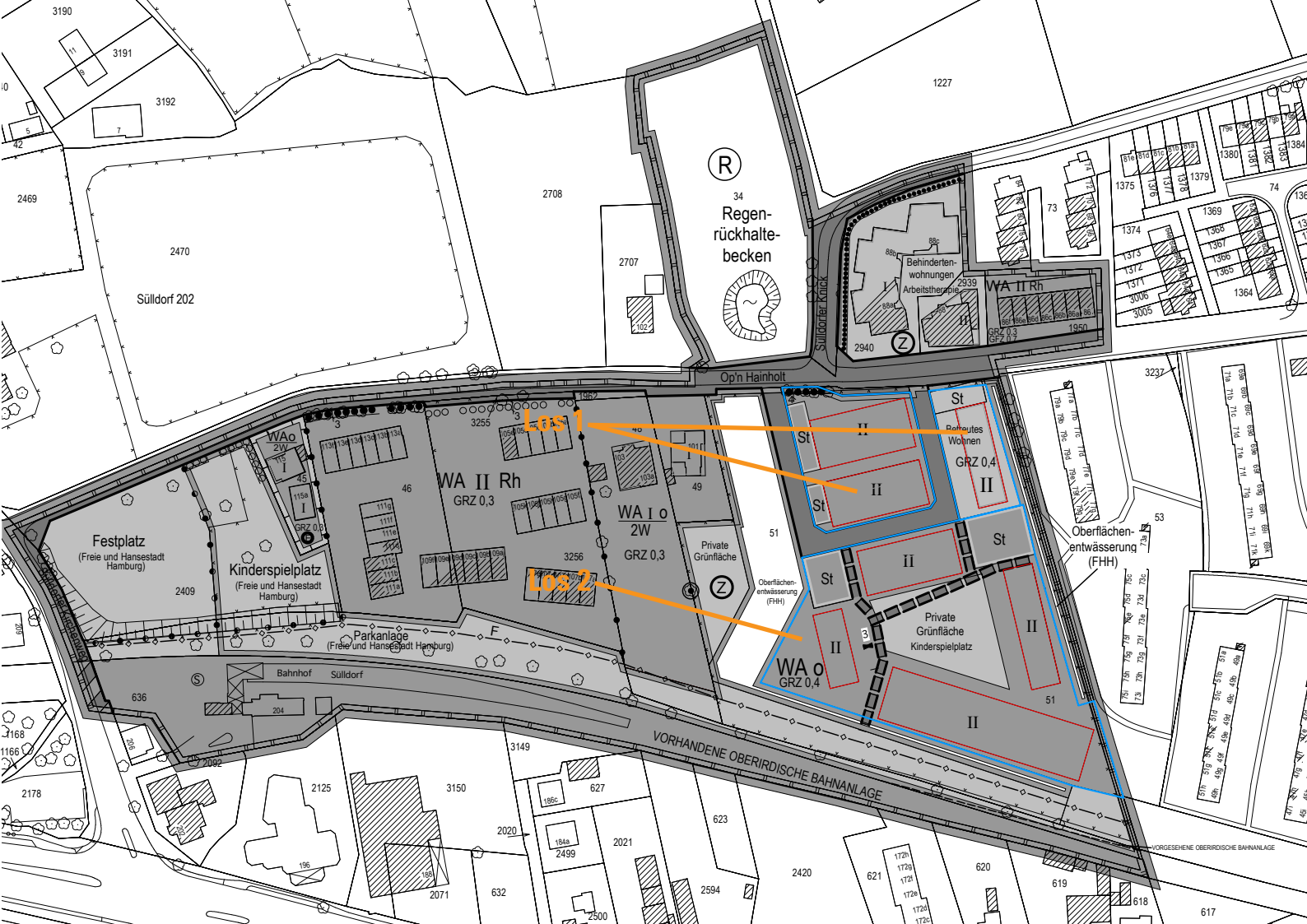
Das zu vergebende Grundstück, das Flurstück 51 der Gemarkung Sülldorf, hat eine Größe von ca. 1,8 Hektar und befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Zur Zeit ist das Grundstück verpachtet und wird als Pferdeweide genutzt. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 5,00 m von 28,15 m üNN auf ca. 23,15 m üNN ab. Im südlichen Bereich schließt sich die Böschung des Bahndammes an. Der Baugrund besteht aus Geschiebelehm bzw. -mergel, der von Sanden überlagert ist. Innerhalb der Sandlagen treten stellenweise Torflagen auf. Es ist mit Stauwasserständen bis ca. 1,50 m unter Flur zu rechnen.

Grundlage der Entwicklung ist ein Bebauungsplanentwurf Sülldorf 3, der eine Realteilung des Grundstücks in zwei Grundstücke und daher auch die Vergabe an zwei unterschiedliche Investoren ermöglicht. Ausgeschrieben werden daher zwei Lose:

- Los 1 mit ca. 3.338 qm mit 3 Baufeldern im nördlichen Bereich des Gebiets
- Los 2 mit ca. 8.139 qm mit 4 Baufeldern im südlichen Bereich des Gebiets.

Für die südlichen Wohnbauflächen auf Los 2 ist keine weitere Realteilung vorgesehen.

Die angebotenen Grundstücke werden frei von jeder Nutzung übergeben. Im nordöstlichen Teil des Flurstücks 51 ist eine Erweiterung der bestehenden sozialtherapeutischen Einrichtung Op'n Hainholt geplant, die im Bebauungsplanentwurf als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen ist. Da die Realisierung für das Bauvorhaben noch nicht absehbar ist, soll diese Fläche von den Teilnehmern in die Konzeptplanung einbezogen werden. Ein Erwerb der vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche ist nur möglich, wenn das geplante betreute Wohnprojekt nicht umgesetzt werden kann. Für diesen Teil gibt es keine differenzierte Aufgabenstellung. Es gelten die gleichen Vorgaben wie für die übrigen Flächen des Wettbewerbsgebiets. So kann si-



chergestellt, dass für das gesamte Quartier ein stimmiges und harmonisches Gestaltungskonzept erarbeitet wird.

3. Erschließung

Das Grundstück wird von der vorhandenen, einseitig belegenen Straße Op'n Hainholt erschlossen, die östlich vom nördlichen Teil des Sülldorfer Kirchenwegs abzweigt. Mit der unmittelbar südlich angrenzenden S-Bahntrasse Wedel-Altona und dem S-Bahnhaltepunkt Sülldorf ist das Gebiet fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4. Entwässerung

Es ist ein Schmutzwassersiel der HSE vorhanden. Die Beseitigung des Schmutzwassers führt über das Schmutzwassersiel und über den „Sülldorfer Knick“ in Richtung Norden. Es sind keine Regenwassersiele vorhanden. Entlang des Sülldorfer Knick besteht ein Gewässer, das zunächst ca. 150 m offen und weitere ca. 200 m als verrohrtes Gewässer mit Anschluss an das Regenwassersiel der HSE hergestellt wurde. Da dieser Graben sowie die weitere Vorflut bereits ausgelastet sind, ist für jede weitere Flächenversiegelung und der damit verbundenem Abflusserhöhung eine Rückhaltung von Niederschlagwasser erforderlich.

Im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen zur Feststellung des Bebauungsplanentwurfs Sülldorf 3 ist ein Entwässerungskonzept aufgestellt worden (Anlage 04). Das Entwässerungskonzept sieht drei unterschiedlich gestaltete Gewässer auf dem Grundstück vor, die eine Oberflächenentwässerung ohne zusätzliche Rückhaltemaßnahmen sichern:

Auf der Ostseite wird das Gewässer I auf Privatgrund in Form einer Rasenmulde mit geringen Abmessungen ausgeführt. Das südlich gelegene Gewässer II verläuft an der nördlichen Grenze der städtischen Parkanlage. Das Gewässer III auf der Westseite wird als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche großzügiger gestaltet und könnte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden. Die vorhandenen westlichen Grünflächen sollten weiterhin als Weidefläche genutzt werden können. Die Gewässer werden über Rohre an das nördlich der Straße liegende Regenrückhaltebecken angeschlossen.

Die Vorgaben des Entwässerungskonzepts sind von den Bietern für die Planungen zu übernehmen. Detaillierte Angaben zum Entwässerungskonzept können der Anlage 04 entnommen werden.

Die Fläche ist ein sensibles Gebiet der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Bausberg.

5. Leitungsrechte und Dingliche Rechte

Nördlich der Bahnlinie liegt die in Ost-West-Richtung verlaufende unterirdische Fernwärmeleitung der HEW. Auf dem zu veräußernden Grundstück liegen keine Leitungen. Dingliche Rechte an dem Grundstück liegen nicht vor.

6. Lärm

Aufgrund der Nähe der S-Bahnstrecke zum Wohngebiet muss mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Aus stadtbildgestalterischen Gründen scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände aus. Somit müssen für die Bebauung passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. In den Wohngebäuden entlang der S-Bahnstrecke sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

7. Bodendenkmäler, Altlasten, Kampfmittel

Bodendenkmäler liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Im Altlastenhinweiskataster sind keine Eintragungen vorhanden. Im Kampfmittelbelastungskataster wird das Osterfeld als freigegebene Fläche dargestellt.

8. Geltendes und vorgesehene Planungsrecht:

Als Planungsrecht gilt der Baustufenplan Iserbrook – Sülldorf, erneut festgestellt am 14. Januar 1955, der für das Flurstück 51 Außengebiet festsetzt.

Des Weiteren befinden sich am Rande des Flurstückes Bäume und Hecken, die der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), unterliegen.

Die Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Bausberg – Schutzzone III vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17). Hierfür gilt das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) vom 20. Juni 1960 (Hmb. GVBl. S. 335).

Für den Bereich Sülldorfer Kirchenweg, Op'n Hainholt, Sülldorfer Feldmark, Bahngleise und der Siedlung Fuhlendorf-

weg ist mit dem Bebauungsplanentwurf Sülldorf 3 eine Änderung des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf vorgesehen. Das Grundstück Osterfeld, Flurstück 51, liegt im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Sülldorf 3. Der Entwurf des Bebauungsplans Sülldorf 3 legt u.a. die Vorgaben zur Erschließung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen planungsrechtlich fest. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen werden als reines Wohngebiet für Reihenhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Osterfeld mit 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt.

Von dem Träger der bestehenden sozialtherapeutischen Einrichtung nördlich der Straße Op'n Hainholt ist im nordöstlichen Bereich bereits eine behindertengerechte Wohneinrichtung für betreutes Wohnen geplant. Diese Fläche ist im Bebauungsplanentwurf Sülldorf 3 als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Für einige der Reihenhäuser werden bauliche Erweiterungen innerhalb der Baugrenzen eingeplant. Die vorgesehene Freifläche im Zentrum der Neubebauung soll als private Grünfläche für Spiel und Erholung planungsrechtlich gesichert werden. Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Das Gebiet liegt im festgestellten Wasserschutzgebiet Bausberg mit der Schutzzone III.

9. Städtebauliche Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplanentwurf Sülldorf 3 (Anlage 01) sind einige städtebauliche Zielsetzungen verknüpft. Dieser sieht eine zweigeschossige Bebauung vor, die für passive Wärmegewinne überwiegend südorientiert ist. Insgesamt sollen nicht mehr als 50 Wohneinheiten realisiert werden. Staffelgeschosse sind möglich.

Die Erschließung erfolgt über eine 5 m breite befahrbare Spielstraße (Bügelerschließung), die Los 1 umläuft. Aus dem südlichen Teil der Siedlung (Los 2) sollen Fahrzeuge weitgehend herausgehalten werden, d.h. dass die Wohnwege für Autos gesperrt werden sollen. Die notwendigen Stellplätze (1 Stpl. pro WE) werden gebündelt und zum Teil in Carportanlagen unmittelbar von der Erschließungsstraße abgehend angeordnet. Darüber hinaus sind bei der Konzipierung 10 Besucherstellplätze vorzusehen. Die sparsame Erschließung des Gebiets erfolgt im Hinblick auf die zu erhaltende Ökologie innerhalb des landschaftsbezogenen Wohngebiets.

Der zentrale Bereich des Flurstückes ist als Spiel- und Erholungsfläche vorgesehen und soll mit einem Wegenetz an die



bereits bestehenden Wegeverbindungen angeschlossen werden, um kurze Wege für Fuß- und Radfahrer zu schaffen und das neue Quartier in das bestehende Umfeld einzubinden.

Für die Sicherstellung und Verbesserung des fußläufigen Wegenetzes ist Los 2 mit einem allgemeinen Gehrecht belegt. Dieses verbindet das neue Quartier mit der östlich gelegenen Reihenaussiedlung am Fuhlendorfsweg, den auf Los 2 zentral verorteten Kinderspielplatz und die südlich gelegene, zukünftige Parkanlage, die zum Bahnhof Sülldorf führt. (Anlage 01, Bebauungsplanentwurf Sülldorf 3)

10. Förderfähiger Wohnungsbau und Zielgruppen

Gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 25.09.2008 sollen auf dem Grundstück differenzierte Wohnangebote entwickelt werden, die den vielfältigen Ansprüchen einer pluralistischen Gesellschaft entsprechen. Daher gilt es Angebote zu entwickeln, die förderfähigen Wohnungsbau ermöglichen. Die Errichtung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere für Familien mit Kindern, wird mit hoher Priorität verfolgt. Darüber hinaus sollen auch Angebote für generationsübergreifendes, zum Teil barrierefreies Wohnen geschaffen werden. Baugemeinschaften werden ausdrücklich aufgefordert, sich zu bewerben. Alle Wohneinheiten sollten grundsätzlich hinsichtlich der Wohnungsgrößen den Förderrichtlinien der WK entsprechen. (siehe: www.wk-hamburg.de).

11. Kaufpreis

Die Bewertung des Angebotes wird sich zu 30% aus dem Kaufpreisangebot und zu 70 % aus dem architektonisch-funktionellen Konzept zusammensetzen. Es wird ein Kaufpreisangebot erwartet, das sich an dem Verkehrswert orientiert. Bei der vorgesehenen Bebauung liegen die Werte für voll erschlossene Grundstücke in dieser Lage derzeit für ein Reihenhausgrundstück mit einer Größe von 230 qm bei einem Grundstückswert von ca. 385 EUR/qm. Dieser Wert gilt für Mittelreihenhäuser. Für Endreihenhäuser ergibt sich bei dieser Größe ein Grundstückswert von 411 EUR/qm. Diese Grundstückswerte variieren je nach Grundstücksgröße. Sämtliche Gegebenheiten des Grundstücks sind mit der Abgabe des Angebots zu berücksichtigen.

Sollten im Zuge einer Bodenuntersuchung vor Abschluss des Kaufvertrages Kontaminationen des Bodens entdeckt werden, so werden etwaige Mehrkosten bei der Entsorgung belasteter Böden, welche entsprechend der Klassifizierung

gen der LAGA M 20 (Stand 1997) Belastungen \geq LAGA Z 2 aufweisen, vom jetzigen Eigentümer getragen. Mehrkosten für nach Vertragsabschluss festgestellte Kontaminationen hat der Käufer zu tragen.

Die Ausloberin geht davon aus, dass die Bewerber die Grundstücksbeschaffenheit durch eigene Besichtigung sowie auf Grund der von der Ausloberin zur Verfügung gestellten Informationen akzeptieren und insoweit über die vorstehenden Regelungen hinaus keine weiteren Kosten auf den Kaufpreis angerechnet werden.

12. Kosten für Erschließung und Spiel-/Erholungsflächen

Die Kosten für die öffentliche und private Erschließung sind von den Erwerbern Los 1 und 2 zu tragen. Die hergestellte öffentliche Straße ist anschließend kostenfrei an die Stadt zu übergeben.

Die Kosten für den Erwerb, die Herstellung und Pflege der vorgesehenen zentralen Grünfläche sind anteilig an die Erwerber Los 1 und 2 aufzuteilen.

DREI

Aufgabenstellung

Von den Bietern ist in der ersten Stufe eine inhaltliche Konzeptidee für die Entwicklung der zu veräußernden Grundstücke sowie für die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche vorzulegen. Bei der Ausarbeitung des Konzepts sind die nachfolgenden Zielsetzungen zu beherzigen und ihr Erreichen plausibel darzulegen.

Klima-Modellquartier

Das Plangebiet ist ein Projekt der Klima-Modellquartiere in Hamburg. Anhand der Klima-Modellquartiere erprobt die Stadt klimagerechtes Wohnen der Zukunft, die als gute Beispiele andere Projekte nach sich ziehen. In der Freien und Hansestadt Hamburg gibt es bisher 18 Klima-Modellquartiere. Finanzielle und planerische Unterstützung leisten das hamburgische Klimaschutzkonzept und die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Als Experimentierfelder für das Planen und Bauen von klimagerechten Wohnen und neuen Wohnmöglichkeiten liegt bei jedem Projekt der Fokus auf einem anderen Aspekt des Klimaschutzgedankens. Die im gesamten Stadtgebiet angesiedelten Projekte verfolgen sowohl im Neubau als auch im Bestand Beiträge zum Klimaschutz in Form von Passiv- oder Plus-Energiehäusern, autoarmen Wohnen, im Wasser- oder Sanierung denkmalgeschützter Gebäude. Ein weiteres Kernanliegen ist die Entwicklung und Erprobung von Anpassungsstrategien an den Klimawandel. Es ist daher ein Konzept vorzulegen, das eine eigene, originelle Idee für ein Klimamodelquartier in Sülldorf verkörpert und die Kraft besitzt, sich modellhaft weit über den Standort hinaus Gehör zu verschaffen und inspirierend auch auf die Entwicklung anderer Projekte zu wirken.

Insbesondere sind es ambitionierte energetische Ziele, die an die Entwicklung des Osterfelds geknüpft werden. Erwartet werden prüfbar Aussagen des Bieters zum angestrebten Energiestandard und zur Realisierung dieser Ziele. Selbstverständlich steht die Nutzung erneuerbarer Energien im Vordergrund, ggf. sollte aber auch auf vorhandene Versorgungssysteme zurückgegriffen werden, wenn dies in der Gesamtbetrachtung sinnvoll erscheint.

Insgesamt ist ein integriertes Energiekonzept vorzulegen, das hohe technische Ziele erfüllt und diese mit einer alltagspraktischen Umsetzbarkeit in diesem Quartier sinnfölig zusammenführt. Denn die Qualität des Konzepts muss nicht zuletzt im Alltag für die Bewohnerschaft positiv durch eine

einfache Handhabbarkeit spürbar werden. Weitere Informationen zu Klima-Modellquartieren finden sich in der Anlage 05 Broschüre Klima-Modellquartiere.

Idee für ein inhaltliches und gestalterisches Konzept für das Klima-Modellquartier

Die Bieter sind aufgefordert auf der Grundlage der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs ein plausibles Gestaltungs- und Nutzungskonzept für eine beispielhafte nachhaltige Reihenhausbebauung zu entwickeln. Hierbei sollen sich die Bieter intensiv mit den Aufgabenstellungen befassen und eine eigenständige Idee, einen unverwechselbaren Gedanken für ein zukunftsweisendes Quartier in Sülldorf herleiten.

Ziel ist es, eine klima- und ressourcenschonende Reihenhaussiedlung in Passivhausbauweise zu schaffen, die sich durch ein gutes Gestaltungskonzept und hohe Wohnqualität auszeichnet. Gewünscht sind Ansätze, in denen sich folgende Faktoren zu einem harmonischen Gesamtkonzept zusammenfügen: Klima – Materialien – Ästhetik – Nutzung – Wohnqualität.

Mit dem Vorhaben sind hohe innovative Ansprüche verbunden, dennoch soll darauf geachtet werden, dass sich das neue Quartier in die Umgebung einfügt, so dass nicht eine sich abschottende „Insel von Glückseligen“, sondern eine gemeinschaftliche Nachbarschaft entsteht, die sich auch in die Umgebung zu öffnen vermag. Gute Ansätze hierfür bieten z. B. die vorhandenen Wege, die zu einem optimierten Wegenetz ausgebaut werden können, um das neue Quartier an die vorhandenen Siedlungen anzubinden.

Der Bebauungsplan-Entwurf bildet bei der Konzeptentwicklung die Grundlage für die Anordnung der Baukörper. Auch die Lage der geplanten Erschließungsstraße und der Grünflächen ist vorgegeben. Von den Bewerbern können nur geringfügige Abweichungen von dem Konzept, wie z.B. eine unwesentliche Drehung von Baukörpern, vorgenommen werden. Sollte die Ausrichtung der geplanten Baukörper eine Passivhausbauweise unmöglich machen, sind für diese Bereiche Vorschläge für alternative innovative, ökologische Baumaßnahmen zu entwickeln.

Im Rahmen der ersten Stufe sollten die Bewerber erste konzeptionelle Aussagen dazu treffen, in welcher Weise diese (und ggf. weitere Aspekte) zu einem starken Konzept zusammengeführt werden können.

Dabei sind folgende Ansprüche und Qualitätsmerkmale zu beachten:

- Leitidee/Profil für dieses Klimamodellquartier in Sülldorf – Alleinstellungsmerkmal(e) für das Projekt
- Reihenhäuser mit maximal 50 Wohneinheiten für das gesamte Flurstück 51

Themenschwerpunkte:

Klima- und ressourcenschonendes Bauen:

Bauen mit möglichst geringen Umweltbeeinträchtigungen

- Passivhausbauweise als Mindeststandard
- Nachhaltiges Energiekonzept, die sich bewähren und für die Bewohner handhabbar sind (erneuerbare Energien wünschenswert)
- ressourcenschonenden und nachwachsenden Materialien mit hervorragender Ökobilanz (von der Produktion, über Transport und Weiterverarbeitung bis zur Entsorgung), Recyclingfähigkeit der Materialien, Umweltauswirkungen der Maßnahme
- Wohngesundheit als architektonisches Thema

Bauen in Modulbauweise:

Zukunftsorientierte Häuser sollten gesellschaftliche Entwicklungen berücksichtigen und sich veränderten Lebenssituationen anpassen können, d.h. Häuser sollten „mitwachsen“ können.

- Nutzungskonzept, das schon in der Gesamtplanung An- und Ausbauten berücksichtigt (Einliegerwohnungen, Nebengebäude, Dachausbauten, Anbaumöglichkeiten) nach dem Vorbild „Wachsendes Haus“ oder dem „Starter Haus“ (erst klein anfangen, später vergrößern)
- Gestaltungskonzept für die Häuser um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten und um späteren „baulichen Wildwuchs“ zu vermeiden
- Strategien zum kostensparenden Bauen

Weitere zu beachtende Punkte:

- Neue Ideen für nachbarschaftliches Zusammenleben (Grenze von privat, gemeinschaftlich, öffentlich, Bezüge zwischen Innenraum und Außenraum, Gemeinschaftsanlagen)
- Zusammensetzung der Nachbarschaft (Zielgruppen)
- barrierefreies Wohnen für Teilbereiche der Baufelder (für 10% der Wohnungen ist min. ein barrierefreies Erdgeschoss herzustellen)
- Freiraum als identitätsstiftendes Element des Quartiers
- Berücksichtigung der vorgesehenen Wegeverbindungen zur Optimierung des Wegenetzes (S-Bahnstation, Siedlung am Fuhlendorfweg)
- flächensparender Umgang mit dem ruhenden Autoverkehr
- großzügige und komfortable Fahrradabstellanlagen

Mit der Vorlage des Konzeptpapiers zur 1. Stufe sind überzeugende und inspirierende Ideen zu skizzieren, die ein hohes Maß an Innovationskraft erkennen lassen, ihre Realisierbarkeit glaubhaft vermitteln und dies im Falle einer Auswahl für die Bearbeitung in der 2. Stufe auch in der vertieften Ausarbeitung unter Beweis zu stellen vermögen. Die Bieter sind aufgefordert, mit dem Konzept Mut und Experimentierfreude für neue Wege im Wohnungsbau beschreiten zu wollen und dabei die Bedürfnisse künftiger Bewohner in besonderer Weise in den Blick zu nehmen.

Anforderungen an die Ausarbeitung 1. Stufe

Die Bieter haben die Möglichkeit, sich für das gesamte Grundstück oder nur für eines der beiden Lose zu bewerben. Mit der Bewerbung zur 1. Stufe ist zu erklären, auf welches Los/welche Lose sich die Bieter bewerben. Eine verbindliche Festlegung, für welche Lose sich der Bieter ein Gebot abgibt, ist erst mit den einzureichenden Leistungen in der 2. Stufe zu treffen.

Der Umfang der in Stufe 1 zu erbringenden Leistungen sind im Verfahrensteil ausführlich beschrieben.

Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf S3
2. Deutsche Grundkarte
3. Luftbild des Plangebiets
4. Entwässerungskonzept
5. Broschüre Klima-Modellquartiere



Allgemeine Verahrenshinweise

1. Art des Verfahrens

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Konzeptverfahren zur Veräußerung des sogenannten Osterfelds Nahe des S-Bahnhofes Sülldorf in Hamburg Sülldorf. Eigentümerin der Flächen ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Anbieterin der Grundstücke ist die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde, Immobilienmanagement. Ausloberin des Verfahrens ist das Bezirksamt Hamburg Altona, zusammen mit der Finanzbehörde, Immobilienmanagement. Interessenten, die sich in Kenntnis des Gegenstands, der Vorgaben und Anforderungen und des Verfahrensablaufs um die angebotenen Lose bewerben wollen, werden aufgefordert, die in Ziffer 3. „Anforderungen an die Interessenbekundung (Stufe 1)“ geforderten Unterlagen einzureichen. Die 1. Stufe des Verfahrens dient der Interessenbekundung und der Auswahl geeigneter Teilnehmer mit guter Bonität und Leistungsfähigkeit für die zweite Stufe. Die Bewerbungsphase (Stufe 1) wird mit der Auswahl von geeigneten Bietern für die 2. Stufe der Auslobung (Angebotsphase) abgeschlossen.

Aus den Interessenten werden Bewerber ausgewählt, die zur Teilnahme an Stufe 2 eingeladen werden. Die ausgewählten Bieter werden aufgefordert ein Angebot abzugeben. Die Ausloberin bietet den Bietern am 02.05.2012 in dem Zeitraum von 11:00 bis 17:00 Uhr ein individualisiertes Zwischenkolloquium an. Bei dem Verfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Ausloberin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten.

Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Angebote eingehen. Einsprüche gegen die Ausloberin und Grundstückseigentümerin sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten, sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens. Grundstücksverkäufe in Hamburg bedürfen der Zustimmung durch die Kommission für Bodenordnung (KfB) der Freien und Hansestadt Hamburg.

2. Auslobung und Betreuung des Verfahrens

Bezirksamt Hamburg Altona
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

Ansprechpartnerin: Martina Michalzik
Tel: +49 40 42811- 6024
martina.michalzik@altona.hamburg.de

in Abstimmung mit:
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg

Finanzbehörde, Immobilienmanagement, Hamburg

3. Auswahlgremium

- Dr. Reinhold Gütter, Bezirksamt Hamburg Altona
- Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg
- Rolf Rohloff, Finanzbehörde, Immobilienmanagement
- Ulrich Zeiger, freier Architekt, Hamburg
- Henrik Strate, SPD Bezirksfraktion Altona
- Uwe Szczesny, CDU Bezirksfraktion Altona

Stellv. Auswahlgremium

- Martina Michalzik, Bezirksamt Hamburg Altona
- NN, Finanzbehörde, Immobilienmanagement
- Iris Neitmann, freie Architektin, Hamburg
- Lars Andersen, GAL Bezirksfraktion Altona
- Martin Scharlach, FDP Bezirksfraktion Altona
- Eckhard Fey, DIE LINKE. Bezirksfraktion Altona

Sachverständige

- Margit Werner, Bezirksamt Hamburg Altona
- NN, Bezirksamt Altona, Fachamt Bauprüf
- Verena Troschke Bezirksamt Hamburg Altona, Management öffentlichen Raumes (Entwässerung/Erschließung)
- Katrin Dröge, Finanzbehörde, Immobilienmanagement
- Angela Hansen, BSU, Amt für Wohnungswesen

4. Verfahrensbetreuung

büro lucherhandt
stadtplanung.stadtforschung.stadtreisen
Wrangelstraße 18, 20253 Hamburg
Fon: +49 (0) 40/707080-70
Fax: +49 (0) 40/707080-780
www.lucherhandt.de

Interessenbekundung (Stufe 1)

1. Teilnahme

Sowohl Einzelinvestoren als auch Investorenkonsortien, Baugemeinschaften und Baugruppen können sich um die Teilnahme an dem Konzeptverfahren bewerben. Konsortien müssen eine einheitliche Geschäftsführung für die Planungsphase und zum Erwerb des Grundstücks eine gesamthaftende Rechtsform sicherstellen. Konsortien, die aus mehreren Privatpersonen bestehen (z.B. Baugemeinschaften), müssen sich nach einem Zuschlag und vor einer Unterzeichnung des Grundstücksvertrages innerhalb von vier Wochen eine geeignete Rechtsform als handlungsfähige Einheit und zum Erwerb eine gesamthaftende Rechtsform geben.

2. Informationen und Anlagen

Die vorliegenden Informationen dienen als Grundlage um sich näher mit dem Projekt vertraut zu machen. Den Bewerbern stehen neben den Aussagen dieser Auslobung folgende Informationen und Planungen als Anlagen für die Bewerbung zur Verfügung:

1. Bebauungsplanentwurf S3
2. Deutsche Grundkarte
3. Luftbild des Plangebiets
4. Entwässerungskonzept
5. Broschüre Klima-Modellquartiere
6. Förderrichtlinien Mietwohnungsbau und Eigenheimprogramm (www.wk-hamburg.de)

Sämtliche im Verfahren zur Verfügung gestellten Unterlagen sind ausschließlich für die Bearbeitung der im Angebot angeforderten Leistungen zu verwenden.

3. Anforderungen an die Interessenbekundung (Stufe 1)

Von den Bewerbern in der ersten Stufe wird erwartet, dass sie ihre Interessenbekundung gemäß den Anforderungen dieser Auslobungsunterlagen erstellen. Es werden Aussagen/Unterlagen zu folgenden Inhalten erwartet:

- Benennung des/der Losen/Lose, deren Erwerb beabsichtigt ist
- Nutzungskonzept: Angabe über Eigentumsformen, Nutzung von Förderungen (förderfähiger Wohnungsbau), Zielgruppen (z.B. Familien, Baugemeinschaften etc.)
- Energiestandard
- Leistungsfähigkeit/Bonität des Bewerbers
- Vermarktungs- und Betreiberkonzept

Eine vollständige Interessensbekundung muss folgende

ausgefüllte Informationen enthalten:

1. Name und vollständige Adresse des Unternehmens (inkl. E-Mail-Adresse und Ansprechpartner);
2. Benennung der zu erwerbenden Lose;
3. Nutzungskonzept;
4. Energiekonzept;
5. Vermarktungs- und Betreiberkonzept
6. Geschäftsberichte der letzten drei Jahre oder vergleichbar aussagekräftige und belastbare Unterlagen zum Umsatz, zur Ertrags-, Vermögens-, Finanz- und Liquiditätslage sowie zur Mitarbeiterzahl;

Zusätzlich sind folgende Nachweise/Erklärungen als Anlage beizufügen

1. Bestätigung der Hausbank, dass der Bewerber grundsätzlich die finanziellen Voraussetzungen für die Realisierung des beabsichtigten Investitionsvorhabens besitzt;
2. Aktuelle Handelsregisterauszüge;
3. Referenzen über vergleichbare realisierte Projekte aus den letzten fünf Jahre mit Angaben zu Größe (BGF), Nutzung, Investitionsvolumen, Rolle des Bewerbers (Entwicklung, Zwischenfinanzierung, Endinvestition, Vermietung, Verkauf etc.);
4. Einverständnis zu Inhalt und Verfahren

Die Ausloberin behält sich vor, ggf. Unterlagen nachzufordern bzw. unvollständige Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

4. Abgabe der Interessenbekundung

Spätester Abgabetermin für die Teilnahmebewerbung ist der 19.03.2012. Die Bewerbungen sind für den Anbieter und seine Beauftragten kostenfrei in den Bürozeiten von 9:00 bis 17:00 Uhr bei:

büro lucherhandt
stadtplanung.stadtforschung.stadtreisen
Wrangelstraße 18, 20253 Hamburg
abzugeben.

Die Bewerbungen sind in zweifacher Ausfertigung in schriftlicher Form abzugeben. Postsendungen sind als Einschreiben mit Rückschein aufzugeben. Der Poststempel bzw. Einlieferungsvermerk des Postdienstleisters muss den 19.03.2012 oder einen früheren Tag aufweisen. Auf dem äußeren Umschlag ist deutlich lesbar „Teilnahmebewerbung zu Grundstücksausschreibung „Klimamodelquartier Sülldorf 3“ zu vermerken. Der Bewerber ist selbst für den termingerechten Eingang der Sendung verantwortlich. Die

Ausloberin behält sich vor, nicht rechtzeitig eingegangene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen. Bewerbungen, die per Fax oder E-Mail eingehen sowie Bewerbungen, die wesentliche Unterlagen nur in elektronischer Form enthalten werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Die Angebote sind in deutscher Sprache abzugeben, der Erläuterung dienende Unterlagen (Firmenbroschüren, Jahresabschlüsse, Projektbroschüren, etc.) können auch in englischer Sprache eingereicht werden, Verhandlungssprache ist deutsch.

5. Auswahlkriterien

Die termingerecht eingereichten Teilnahmebewerbungen werden geprüft und bewertet nach:

- Vollständigkeit und Aussagefähigkeit der Unterlagen;
- Qualität des Nutzungskonzepts;
- Qualität des Vermarktungs- und Betreiberkonzepts;
- Qualität des Energiekonzepts;
- Bonität und Leistungsfähigkeit der Bewerber;

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar und ist nicht abschließend.

6. Vorprüfung und Auswahl

Die Vorprüfung der Teilnahmeanträge erfolgt durch die Ausloberin, evtl. unter Einbeziehung von Sachverständigen der Ausloberin. Die Auswahl der Teilnehmer für die zweite Stufe (beschränkter Bieterwettbewerb) erfolgt bis zum 30.03.2012 durch ein Gremium, bestehend aus Vertretern der Ausloberin, der Finanzbehörde, Immobilienmanagement und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Den ausgewählten Bewerbern wird die Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes (Stufe 2) zeitnah im Anschluss diesen Termin zugesandt. Die nicht berücksichtigten Bewerber erhalten nach der Auswahlentscheidung eine schriftliche Benachrichtigung mit Nennung der ausgewählten Teilnehmer.

7. Eigentum, Urheberrecht, Haftung

Die Bewerbungsunterlagen bleiben Eigentum der Bewerber. Sie können nach Abschluss des Verfahrens bei der Ausloberin abgeholt werden. Die Bewerbungen werden von der Ausloberin in allen Teilen streng vertraulich behandelt; sie werden weder veröffentlicht, noch Dritten zur Kenntnis gegeben, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst sind. Für Beschädigungen oder Verlust von eingereichten Unterlagen haftet die Ausloberin nur im Falle eines nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

8. Termine (Stufe 1) (voraussichtlich)

- KW 4 2012 Beginn des Teilnahmewettbewerbs
- 19.03.2012 Abgabe der Teilnahmeanträge

Ansprechpartner für Rückfragen:
büro lucherhandt
David Senger
stadtplanung.stadtforschung.stadtreisen
Wrangelstraße 18, 20253 Hamburg
fon: +49 (0) 40/707080-70



Angebotsphase (Stufe 2)

Teilnehmer an der Angebotsphase (2. Stufe) sind diejenigen Bewerber, die von der Ausloberin zur Angebotsabgabe aufgefordert wurden, ein Angebot abzugeben. Die Ausloberin behält sich vor, weitere geeignete Bieter zur Angebotsphase zuzulassen. Neue Bewerber müssen im Rahmen ihres Angebots die fachliche und finanzielle Eignung in geeigneter Form nachweisen. Konsortien müssen eine einheitliche Geschäftsführung für die Planungsphase und zum Erwerb des Grundstücks eine gesamthaftende Rechtsform sicherstellen. Konsortien, die aus mehreren Privatpersonen bestehen, müssen sich nach einem Zuschlag und vor einer Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrags innerhalb von vier Wochen eine geeignete Rechtsform als handlungsfähige Einheit und zum Erwerb einer gesamthaftenden Rechtsform geben.

Für jedes Los ist ein eigenständiges und vollständiges Angebot einzureichen. Bieter, die für mehrere Lose Angebote unterbreiten wollen und werden, müssen sich dazu äußern, ob die Angebote unabhängig voneinander gelten und die Bereitschaft besteht, ggf. Lose einzeln zu realisieren.

Die Bieter müssen im Rahmen der 2. Stufe dieses Konzeptverfahrens Aussagen zu der von ihnen angestrebten Architektur des Vorhabens treffen. Diese Informationen sind wichtig, um durch das Auswahlgremium eine qualifizierte Beurteilung der Vorhaben vornehmen zu können. Gleichwohl bleibt es dem Auswahlgremium vorbehalten, im Falle nicht hinreichend ausgearbeiteter oder nicht hinreichend den Qualitätsanforderungen genügender Architektur die Bieter zur Durchführung eines architektonischen Gutachterverfahrens/Wettbewerbs zu verpflichten. Die Bieter haben mit der Abgabe ihres Angebots bzw. ihrer Angebote ihr Einverständnis mit dieser Option, aus der eine weitere Verpflichtung entstehen kann, verbindlich zu erklären.

1. Unterlagen

Den Bietern stehen in der 2. Stufe neben den Aussagen dieser Auslobung folgende Anlagen für die Bewerbung zur Verfügung:

- Modelleinsatzplatte(n) M 1:200

Sämtliche im Verfahren zur Verfügung gestellten Unterlagen sind ausschließlich für die Bearbeitung der im Angebot angeforderten Leistungen zu verwenden.

2. Rückfragen

Die Bieter haben die Möglichkeit, Fragen zu den Auslobungsunterlagen zu stellen. Die Fragen sind schriftlich an das verfahrensbetreuende Büro per E-Mail (buero@luchterhandt.de) zu richten.

Die Fragen werden den Bietern direkt per E-Mail beantwortet und, soweit sie von allgemeinem Interesse sind, allen Bietern zugänglich gemacht. Fragen können bis einschließlich 23.03.2012 gestellt werden. Später eingehende Fragen werden nicht mehr beantwortet.

3. Individualisiertes Zwischenkolloquium

Die Ausloberin bietet jedem Bieter ein individualisiertes Zwischenkolloquium an, in dem insbesondere auf Fragen zu Architektur, Städtebau und zum Grundstück sowie zu sonstigen angebotsbezogenen Fragestellungen eingegangen werden kann. Außerdem können hier Fragen der Förderfähigkeit des Bauvorhabens mit der Hamburgischen Wohnungsbau Kreditanstalt erörtert werden. Die Teilnahme ist keine Pflicht, wird jedoch dringend empfohlen. Das Zwischenkolloquium findet am 02.05.2012 in der Zeit von 11:00 bis 17:00 Uhr in, Hamburg, statt.

Bieter, die Interesse an dem Zwischenkolloquium haben, müssen sich bis zum 23.03.2012 per E-Mail (buero@luchterhandt.de) verbindlich anmelden.

4. Anforderungen an die Angebotserstellung

Die Bieter sind unter Beachtung der Vorgaben und Informationen dieser Ausschreibung aufgefordert, je Los ein eigenständiges und vollständiges Angebot abzugeben. Sämtliche Bestandteile der Bewerbung (Pläne, Texte, Anlagen, Berechnungen etc.) sind digital auf CD den Bewerbungsunterlagen beizufügen. Insbesondere die Pläne sind in druckfähiger Qualität (pdf, CMYK, 150dpi in Originalgröße) zur Verfügung zu stellen.

Das Angebot muss folgende Leistungen enthalten:

A. Hochbauliches Konzept

- Lageplan M 1:500 mit Darstellung der Gebäude als Dachaufsicht im Zusammenhang der Gesamtsituation (Strukturplan) der Bezüge zum Umfeld, der Freiflächengestaltung (unterschieden in privat und öffentlich) der Parzellengrenzen, ggf. Verortung des Gemeinschaftshauses

- einen ggf. Untergeschoss- und einen Erdgeschossplan M 1:200 mit Darstellung der Freiflächen
- einen Plan aller Regelgeschosse sowie des Dach- und Staffelgeschosses M 1:200 mit Darstellung der Grundriss Typologie
- Ansichten und Schnitte M 1:200 (mit Höhenangaben bezogen auf NN)
- eine beispielhafte Vertiefung der Außenanlagen M 1:200
- freie Darstellung in Form von Isometrien oder sonstige Visualisierungen zum Verständnis des Konzepts
- schriftliche Erläuterung der Entwurfsidee und des Konzepts (max. 5.000 Zeichen)
- Darstellung des Energiekonzepts zur Erreichung des energ. Mindeststandards (Passivhaus) und einer Ökobilanz der verwendeten Materialien und deren Transportwege, wie deren Einsatz am Bau (textlich und grafisch)
- Angaben pro Los zu Brutto-Grundfläche, Netto-Grundfläche, Nutzfläche nach DIN 277 sowie Anzahl der Stellplätze
- Baubeschreibung für die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (techn. Anlagen)
- Arbeitsmodell M 1:200

Die Leistungen sind auf maximal 2 Blättern DIN A0 (stehendes Format) in gerollter Form einzureichen. Für die Vorprüfung ist ein Satz Prüfpläne (gefaltet) mit allen zur Berechnung notwendigen Maßen (Längen, Höhen) und Angaben abzugeben. In den Prüfplänen sind die Flächen zur eindeutigen Abgrenzung der Flächenarten nach DIN 277 mit rot für Nutzfläche, blau für Verkehrsfläche und gelb Technische Funktionsfläche darzustellen. Ebenfalls darzustellen sind die berechneten Flächen(-größen).

B. Darstellung des Geschäftsmodells

- Vermarktungskonzept, das erläutert an welche Klientel zu welchen Verkaufspreisen bzw. Nettokaltmieten die geplanten Gebäude bzw. Wohn- oder Gewerbeeinheiten vermarktet werden sollen
- Finanzierungsplan, der erläutert mit welchem Eigen- und Fremdkapitalanteil die Gesamtinvestitionskosten unter Berücksichtigung von Eigenleistung und Fördermitteln finanziert wird, belegt durch ein Bankschreiben, das in Kenntnis des Geschäftsmodells des Bieters die Fremdfinanzierung in Aussicht stellt
- Zeit-Maßnahmen-Plan, der nachvollziehbar aufzeigt bis zu welchem Zeitpunkt die geplante Bebauung inkl. Außenanlagen fertig gestellt wird
- Eine Schätzung der Bau- und Baunebenkosten nach DIN 276 (Darstellung der Kostengruppen bis 2. Stelle) sowie der Gesamtinvestitionskosten
- ggf. Betreiberkonzept für das Gemeinschaftshaus

- C. Kaufpreisgebot für das gewünschte Grundstück, dargestellt als Gesamtpreis für die einzelnen Lose, für deren Erwerb ein Angebot abgegeben wird auf Basis der folgenden Flächenangaben

	Nutzung	GF
Los 1	Wohnen	ca. 3.338 qm
Los 2	Wohnen	ca. 8.139 qm

- D. Bereitschaft einzelne Lose zu realisieren
Mit der Abgabe eines Angebots erklärt der Bieter die Bereitschaft, ggf. im weiteren Planungsverlauf gemeinsam mit der Ausloberin ein architektonisches Gutachterverfahren durchzuführen.

5. Abgabe der Angebote

Abgabefrist für Angebote ist der 24.05.2012 (Eingang im büro lucherhandt). Die Angebote sind für die Ausloberin und ihre Beauftragten kostenfrei in den Bürozeiten von 9:00 bis 17:00 Uhr bei: büro lucherhandt, Shanghaiallee 6 20457 Hamburg abzugeben.

Die Angebote sind in zweifacher Ausfertigung in schriftlicher Form verpackt in verschlossenem Zustand abzugeben. Auf dem äußeren Umschlag ist deutlich lesbar „Klimamodellquartier Sülldorf 3“ zu vermerken. Postsendungen sind als Einschreiben mit Rückschein aufzugeben. Entscheidend ist der fristgerechte Eingang an o.g. Adresse.

Die Ausloberin behält sich vor, nicht rechtzeitig eingegangene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen. Bewerbungen, die per Fax oder E-Mail eingehen sowie Bewerbungen, die wesentliche Unterlagen nur in elektronischer Form enthalten, werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Die Angebote sind in deutscher Sprache abzugeben, der Erläuterung dienende Unterlagen (Firmenbroschüren, Jahresabschlüsse, Projektbroschüren, etc.) können auch in englischer Sprache eingereicht werden, Verhandlungssprache ist deutsch.

6. Vorprüfung

Die Vorprüfung der Angebote erfolgt durch das büro lucherhandt in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Hamburg Altona und Sachverständigen aus den beteiligten Häusern:

- Margit Werner, Bezirksamt Hamburg Altona
- NN, Bezirksamt Altona, Fachamt Bauprüf
- Verena Troschke Bezirksamt Hamburg Altona, Management öffentlichen Raumes (Entwässerung/Erschließung)
- Angela Hansen, BSU, Amt für Wohnungswesen
- Katrin Dröge, Finanzbehörde, Immobilienmanagement

Die Ausloberin behält sich vor weitere Vorprüfende zu benennen.

7. Präsentationskolloquium

Die Bieter sind verpflichtet, ihr Angebot/ihre Angebote im Rahmen eines Präsentationskolloquiums dem Auswahlgremium persönlich vorzustellen. Das Kolloquium findet voraussichtlich am 14.06.2012 statt. Jeder Bieter ist nur zu seiner eigenen Präsentation zugelassen.

8. Auswahlkriterien und Bewertung

Alle zur Bewertung zugelassenen Angebote werden durch das Auswahlgremium bewertet. Dabei werden die aufgeführten Auswahlkriterien wie folgt gewichtet:

A Konzeptqualität 70%

Städtebauliche Qualität (max. 20 Punkte)

- Einfügung in das städtebaulich-freiräumliche Umfeld
- Qualität des Erschließungskonzepts und Anordnung der Stellplätze
- Qualität, Gestaltung und Funktionalität Außenanlagen
- ggf. Lage des Gemeinschaftshauses

Architektonische Qualität (max. 45 Punkte)

- Außenwirkung, Fassadengestaltung
- Qualität des Konzeptes zur modularen Bauweise „Wachsendes Haus“
- Ablesbarkeit der Nutzung
- Innovationsgehalt des architektonischen Ansatzes (Material, Konstruktion, Bauweise, Gestaltung, Möglichkeiten der Eigenleistung)
- Qualität der Wohnungsgrundrisse
- WK-Förderfähigkeit der Eigentumswohnungen

Energiekonzept (max. 25 Punkte)

- Min. Erfüllung des Passivhausstandards

Chancen und Risiken der Realisierung (max. 10 Punkte)

- Genehmigungsrisiko (insbesondere Einhaltung Bau- und Planungsrecht)
- Bereitschaft zur Qualitätssicherung durch nachgeschaltetes Wettbewerb/Gutachterverfahren
- Qualität des Vermarktungs- und Betreiberkonzepts
- Marktfähigkeit (anhand der Höhe der geplanten Kaufpreise)

B Finanzierungskonzept 30%

- Höhe des Kaufpreisangebots

Alle Angebote werden durch die Mitglieder des Auswahlgremiums anhand aller o.g. Kriterien beurteilt.

Ergebnis der Auswahlsitzung ist eine Rangfolge der eingereichten Angebote und Konzepte. Die Ausloberin wird sich bei der Bewertung Sachverständiger bedienen. Im Falle einer Mehrfachbelegung von Losen mit zur Vergabe vorgeschlagenen Angeboten und Konzepten behält es sich die Ausloberin vor, mit den jeweiligen Bietern nachzuverhandeln.

Die Empfehlung zur Grundstücksvergabe wird der Kommission für Bodenordnung der Freien und Hansestadt Hamburg zur abschließenden Entscheidung über die Grundstücksvergabe vorgelegt.

9. Termine der Stufe 2 (voraussichtlich)

- 23.04.2012 Frist für Rückfragen
- 23.04.2012 Frist zur Anmeldung zum Kolloquium
- 02.05.2012 Zwischenkolloquium
- 24.05.2012 Abgabefrist für Angebote
- 14.06.2012 voraussichtlicher Termin Jurysitzung

Weiterer Verfahrensregularien

1. Anhandgabevereinbarung

Soweit nicht unmittelbar nach Vergabeentscheidung ein Kaufvertrag abgeschlossen werden sollte, besteht die Möglichkeit mit den Bietern der ausgewählten Gebote pro Los eine entgeltliche Anhandgabevereinbarung abzuschließen.

Falls für die Entscheidung des Kaufinteressenten wesentliche Vorfragen geklärt werden müssen, insbesondere hinsichtlich der Planung und/oder der Finanzierung des Vorhabens, kommt vor der endgültigen Entscheidung über die Vergabe eine befristete „Anhandgabe“ des Grundstücks für längstens 24 Monate in Betracht.

Eine Anhandgabe ist eine Selbstbindung der Stadt. Sie gibt dem Interessenten die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraums keinem anderen Interessenten angeboten wird. Sie schließt jedoch nicht die Verpflichtung der Stadt ein, das Grundstück zu verkaufen. Sollte eine Anhandgabe umgesetzt werden, wird hierfür ein Anhandgabentgelt in Höhe von 2% des Gebotes erhoben, welches auf den Kaufpreis angerechnet wird, sofern der Abschluss eines Kaufvertrages innerhalb der Anhandgabefrist erfolgt

2. Grundstückskaufvertrag

Der Verkauf des Grundstückes bedarf der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung (KfB) der Freien und Hansestadt Hamburg. Als wesentliche Bestandteile des Kaufvertrags sind vorgesehen:

- a) Bauverpflichtung: Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück seinen Bebauungsentwurf bis zu einem zu bestimmenden Termin zu realisieren.
- b) Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt für den Fall, dass Bestimmungen des Vertrages nicht eingehalten werden, gesichert durch eine Auflassungsvormerkung
- c) Vertragsstrafen für den Fall, dass Bestimmungen des Vertrages nicht eingehalten werden
- d) Sämtliche Vertragsnebenkosten trägt der Erwerber.

Bei Grundstücksveräußerungen (Verkäufen, Erbbaurechtsbestellungen/-verlängerungen) der Stadt trägt der Erwerber grundsätzlich alle dabei anfallenden Kosten (Notar, Grundbuchamt, etc.). Der Erwerber beteiligt sich bei Vertragsabschluss am Verwaltungsaufwand für Beratung und Bearbeitung mit einem Entgelt in Höhe von 2% des Kaufpreises. Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Vermittlung und Bereitstellung des Grundstückes. Sofern die Abwicklung des Vertrages

durch die FHH durchgeführt werden soll, wird als Aufwandsbeteiligung ein Betrag in Höhe von 0,3 % des Kaufpreises (maximal 6.000,- EUR) erhoben.

3. Eigentum/Haftung

Die Angebotsunterlagen bleiben Eigentum der Bieter. Sie können nach Abschluss des Verfahrens bei der Ausloberin auf schriftliche Anforderung hin abgeholt werden. Die Ausloberin ist berechtigt, zu Dokumentations- und Revisionszwecken ein vollständiges Exemplar der zweifach einzureichenden Unterlagen einzubehalten.

Die Angebote werden von der Ausloberin und ihren Beauftragten in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht, noch Dritten zur Kenntnis gegeben, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst sind. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten. Für Beschädigungen oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Ausloberin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Die Angaben in diesem Ausschreibungsverfahren beruhen ausschließlich auf den der Auslobung, deren Mitarbeitern bzw. deren Beratern zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Ausloberin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Ausloberin abweichen. Von der Ausloberin gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für den Empfänger der Angaben notwendig sein können. Für die Beschaffung der (weiteren) Informationen ist der Bieter allein verantwortlich. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Ausloberin übernimmt diese keinerlei Haftung. Eine Haftung der Ausloberin für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen.





