

**Initiator, Projektsteuerer
und Baubetreuung:**

Qi First GmbH

Raboisen 16, 20095 Hamburg

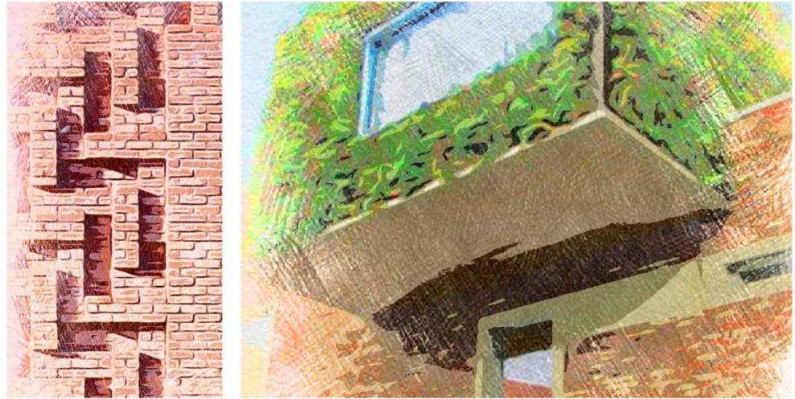
www.qifirst.com

Architekt:

**jensenundhultsch
architektenpartgmbh**

Ziegenmarkt 3, 38100 Braunschweig

www.juhu.pro



**GREEN PEOPLE
ZWEIPUNKTNUL**

Bauvorhaben/ Grundstück:

Baufeld 3a, Schlicksweg, Barmbek-Nord
90 Wohneinheiten über 4 unterschiedlichen Baukörpern
verteilt mit gemeinsamen Innenhof und Tiefgarage

Registriert am:

08. Juni 2018
bei der Agentur für Baugemeinschaften

Bewerbungsfrist:

04. Dezember 2019

Grundstückskosten:

siehe Seite 7 „Vorläufige Kaufpreise

Die Baugemeinschaft

Eine Baugemeinschaft besteht aus einer Gruppe von Gleichgesinnten. Sie verfolgen das Ziel, zusammen ein Haus zu bauen, um gemeinschaftlich zu wohnen. Der Wohnraum ist grundsätzlich selbstgenutzt, also nicht zum Verkauf oder zur Vermietung an Dritte.

Baugemeinschaften entwickeln meist einen besonderen Mehrwert ¹⁾ für die Bewohner und das Umfeld. Die Mitglieder wollen gemeinschaftlich wohnen und sich gegenseitig im Alltag unterstützen.

Und sie wollen innovative Wohnkonzepte umsetzen!

Wir, die **Green People 2.0** Baugruppe, präsentieren für am Bauvorhaben Schlicksweg ²⁾ interessierte Neumitglieder unsere Vorstellung des friedlichen Miteinanders in unserer Großstadt und die relevanten Projektinformationen.

Wir sind eine Baugruppe mit Singles, Paaren, Familien und Senioren bestehend aus (Wahl-) Hamburgern, teilweise aus aller Welt. ³⁾

Der Wunsch nach einem Eigenheim in unserer wunderschönen Stadt, die wir schützen, schöner gestalten und in der wir eine vielversprechende Zukunft erwarten können, hat uns zusammengeführt.

Unsere Gemeinschaft vereint sich unter dem Dach einer GbR Gesellschaft bestehend aus unserem Baubetreuer und Mitgliedern der Baugruppe. Wir möchten unser Vorhaben in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) realisieren, so dass sich die GbR nach Schlüsselübergabe automatisch auflöst. Diese Form entspricht unserer Auffassung von „unverbindlicher Verbindlichkeit“.

- ¹⁾ Der Mehrwert bezieht sich ebenfalls auf die Grundstücks- und Baukosten. Fordern Sie hierzu gerne unsere detaillierten Angaben.
- ²⁾ Es handelt sich hierbei um ein städtisches Grundstück, dass im Bewerberverfahren anhand gegeben wird. Bitte beachten Sie, dass die Vergabe dieses Baufeldes an unsere Gemeinschaft nicht in unseren Händen liegt. Die Agentur für Baugemeinschaften setzt voraus, dass jede Baugemeinschaft einen Architekten- und Baubetreuungsvertrag vorlegen muss. Andernfalls ist eine Bewerbung für dieses städtisches Baugrundstück nicht möglich. Wir, die Qi First GmbH, übernehmen die Projektsteuerung und haben bereits die Zusage des Architektenbüros jensenundhultsch architektenpartgmbh zur Planung und Betreuung unseres Bauvorhabens.
- ³⁾ Aufgrund der eingeschränkten Anzahl der verfügbaren Wohneinheiten, ist die Mitgliederanzahl für dieses Baufeld limitiert.

Die Idee

Wir legen großen Wert auf einen respektvollen Umgang untereinander, mit der Natur und ihren Ressourcen, gleichzeitig aber auch die Nutzung dieser zum umweltfreundlichen Wohnen.

Unsere Idee umfasst das Leben in einem innovativen, modernen und naturnahen Quartier. Komfortables, praktisches Wohnen bereichert durch gemeinschaftliche Aktivitäten in einem „Garten“ mitten in der Stadt- ein Idyll, welches Aktivität und Ruhe zugleich ermöglicht.

Grün, großzügig und harmonisch soll es werden: außen viel Raum für Bewegung und „Luft zum Atmen“, innen durchdachte Räume, die den Alltag erleichtern und Privatsphäre bieten.

Es handelt sich hierbei um ein Baugrundstück, welches seitens der Stadt Hamburg ausschließlich Privatpersonen in Baugemeinschaften anhand gegeben werden soll. Kommerzielle Interessenten kommen für dieses Projekt nicht in Frage.

Damit alle möglichen Wohnformen ermöglicht werden können, möchten wir Ein-bis Fünfstückwohnungen bauen. Wohnbedürfnisse von Singles, Paaren, Familien, Senioren und WGs jeglicher Art sollen gedeckt werden.

Einen Teil der Wohnungen möchten wir in Zusammenarbeit mit der Stadt für bezahlbares Wohnen mit Mietpreisbindung realisieren. In welchem Umfang dies möglich sein wird bildet sich allerdings erst im Rahmen des Anhandgabeverfahrens ab.

Unsere Tiefgarage soll neben Stellplätzen und Kellerräumen auch eine Car-Sharing- Station für alle Bewohner des Projektes haben.

Unser Gemeinschafts-/Dachgarten soll sich mit Pflege und Zeit zu einem eigenen lokalen Biotop mit unterschiedlichsten Pflanzen und Insekten entwickeln. Sollten genug Fläche und die Erlaubnis gegeben sein, möchten wir Urban Gardening vor unserer Haustür praktizieren.

Unsere Gemeinschaftsräume sollen Möglichkeiten für gemeinsame/s Kochen, Musizieren, Gastvorträge, Filmvorführungen, Themenworkshops, Handwerken und sportliche Aktivitäten für Jung und Alt darbieten, gerne so, dass alle Gemeinschaften zusammenkommen können.

Das Konzept

Alle unten aufgeführten Punkte **1 – 16** erhielten wir von der AfB und sind Bestandteil dieses Exposés und für alle Baugemeinschaften, die sich für dieses Bauvorhaben bewerben möchten, gleich. Angaben über die Eckdaten unserer Baugemeinschaft, können Sie gerne anfordern.



1 Lageplan FHH-Atlas; Quelle: Agentur für Baugemeinschaften

Flurstück:	6905-1		
Stadtteil:	Barmbek-Nord	Bezirk:	Hamburg-Nord
Belegenheit:	Schlicksweg, ehemalige Schiffsbauversuchsanstalt		
Grundstücksgröße:	ca. 6.323 m ²		
Auf dem Grundstück ist gemäß Bebauungsplan die folgende Bebauung möglich:			
Wohneinheiten:	ca. 90 WE		
Eigentumsform:	gefördert und frei finanziert		
Geschossfläche:	ca. 8.840 m ² GF86 (s. Bemerkung zur GFZ auf Seite 6)		
Wohnfläche:	ca. 6.900 m ²		

1) Lage des ganzen Baugebietes

Im Bezirk Hamburg-Nord, im Stadtteil Barmbek-Nord wird Baugemeinschaften ein Grundstück angeboten, das auf dem Gelände der ehemaligen Schiffbauversuchsanstalt liegt. Nach Umsiedlung der Versuchsanstalt entsteht auf dem Gelände ein neues Wohnquartier mit insgesamt ca. 670 Wohnungen rund um eine bereits bestehende Kleingartenanlage.



2 Lageplan FHH-Atlas; Quelle: Agentur für Baugemeinschaften

Das Plangebiet (Bebauungsplan Barmbek Nord 11) wird im Norden durch die Grünanlage Wendebecken Langenfort, im Süden durch den Schlicksweg, im Osten durch die Dieselstraße und im Westen durch die Steilshooper Straße sowie Wittenkamp und Ivensweg begrenzt. Die Grünanlage mit einem kleinen Teich und einem Spielplatz sowie verschiedenen Freizeitangeboten dient als Naherholungsmöglichkeit. Im Zentrum des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten.

Die Bebauung in der Umgebung wird durch Mehrfamilienhäuser mit Rotklinkerfassaden geprägt. In naher Entfernung zum Grundstück befinden sich vier Schulen und zwei Kitas (Grundschule: Fabriciusstraße, Stadteilschule: Helmuth-Hübener, Margaretha-Rothe-Gymnasium, Alsterring Gymnasium – privat). Eine Kita wird auf dem Gelände im Norden (Baufeld 2a) entstehen.

Im Umfeld sind außerdem Einrichtungen und Geschäfte mit Gütern für den täglichen Bedarf und eine Vielzahl weiterer Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, zahlreiche medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken zu finden.

Das Grundstück ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Es liegt wenige Gehminuten vom U-Bahnhof Habichtstraße entfernt, von dem man in 15 Minuten mit der U3 bis zum Hauptbahnhof fahren kann. Der U- und S- Bahnhof Barmbek liegt 10 Gehminuten entfernt. Darüber hinaus werden in der Steilshooper Straße die Bushaltestellen „Herbstweg“ und „Langenfort“ von verschiedenen Buslinien angefahren.

2) Lage des Grundstücks für Baugemeinschaften im Baugebiet



3 Vereinfachte Darstellung der bebaubaren Flächen; Quelle: Agentur für Baugemeinschaften/ausguck-barmbek

Im Baugebiet ist das im Süden gelegene Baufeld 3a am Schlicksweg für Baugemeinschaften vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück drei Mehrfamilienhäuser für insgesamt rund 90 Wohnungen vor. Die Baufelder östlich (3b) und westlich (4b) des Grundstücks werden ebenfalls mit Wohnungen bebaut. An die nördliche Grundstückfläche angrenzend beginnt ein Kleingartengebiet. Der östlich des Grundstücks vorgesehene Gehweg liegt auf dem Nachbargrundstück und ist nicht für den motorisierten Verkehr vorgesehen.

Stellplätze für die geplanten Wohnungen sind in der neu zu errichtender gemeinsamer Tiefgarage vorzusehen, der Innenhof ist nicht befahrbar.

Informationen über aktuelle Entwicklungen rund um das Gebiet des Bebauungsplans BarmbekNord 11 erhalten Sie auch hier: <http://www.ausguck-barmbek.de/zuhause.html>

3) Grundstückspreis

Den Baugemeinschaften ist freigestellt, in welcher Eigentumsform sie ihr Projekt realisieren möchten. Somit können Eigentumswohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen, öffentlich geförderte Mietwohnungen oder Kombinationen dieser Eigentumsformen errichtet werden. Wohnungspolitisch ist ein überwiegender Anteil an gefördertem Wohnungsbau mit Belegungsbindungen vorgesehen, der Anteil der Wohnungen im individuellen Eigentum sollte daher maximal ca. 1/3 aller Wohnungen betragen.

Sowohl für den freifinanzierten Wohnungsbau als auch für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wurde auf Basis der bauordnungsrechtlich möglichen Ausnutzung mit einer Geschossfläche von ca. 8.840 m² GF861 ein vorläufiger Verkehrswert ermittelt.

Die gesamten Preisangaben sind unverbindlich und dienen lediglich zur Orientierung, bis auf Grundlage der endgültigen Planungen der verbindliche Kaufpreis ermittelt werden kann. Er berechnet sich dann aus der tatsächlich auf dem Grundstück errichteten Geschossfläche GF861 und berücksichtigt dabei auch die jeweils gewählte Eigentumsform.

Insbesondere die in dieser Ausschreibung genannte Wohnfläche dient lediglich als Orientierung für eine erste überschlägige Planung.

Bemerkung zur GFZ: Die Geschossfläche 86 (GF 86) bzw. die Geschossflächenzahl 86 (GFZ 86) ist ein in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genanntes Maß der baulichen Nutzung, das das Verhältnis der Geschossfläche zu Grundstücksfläche ausdrückt und ist wie folgt definiert: Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Staffelgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

In dieser Auslobung wurde die Wohnfläche durch Multiplikation mit dem Nutzungsfaktor 0,78 aus der Geschossfläche GF86 ermittelt.

4) Vorläufige Kaufpreise

frei finanzierte Wohnungen:

bei mindestens 8.840 m² GF86 würde dies überschlägig rd. 880,- EUR/m² GF 86 und rd. 1.120 EUR/m² Wohnfläche bedeuten

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Diskretionsgründen unsere Kauf- und Baupreise sowie unsere Baubeschreibung erst auf Anfrage herausgeben, nachdem die Vertraulichkeitserklärung und die in der Anlage befindliche Selbstauskunft für die Mitgliedschaft in unsere Baugemeinschaft GREEN PEOPLE 2.0 bei uns eingegangen ist. Obiges dient lediglich zum Verständnis darüber, wie die Stadt die Kalkulation für den m²-Preis ansetzt.

Der Kaufpreis ist für ein voll erschlossenes Grundstück ermittelt (Weg- und Sielbaubeiträge). Sielanschlussbeiträge und weitere Versorgungsanschlüsse sind von den Käufern zu tragen. Die äußere Erschließung erfolgt durch die Stadt. Das Grundstück ist hochbaureif und nach aktueller Planung voraussichtlich bis Ende 2019 geräumt.

Der Kaufpreis und die Anhandgabe des Grundstücks stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung.

5) Anhandgabeentgelt und Nebenkosten Kaufvertrag

Nach dem Auswahlverfahren erfolgt vor Abschluss des Kaufvertrages eine Anhandgabe für 18 Monate zur Klärung der baurechtlichen und der persönlichen Finanzierungsfragen für einen begrenzten Zeitraum. Dafür wird ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 1 % des voraussichtlichen Kaufpreises erhoben, das nach der Entscheidung über die Anhandgabe fällig wird. Das Anhandgabeentgelt wird auf den Kaufpreis angerechnet, sofern der Vertrag innerhalb der Anhandgabefrist geschlossen wird. Folgende weitere Nebenkosten entstehen mit Abschluss des Kaufvertrages für den Käufer:

- Aufwandsbeteiligung für Leistungen des Verkäufers, die ausschließlich im Interesse des Käufers für den Vertrag erbracht werden: 2 % des Kaufpreises bzw. max. 30.000€,
- Notar- und Gerichtskosten (Grundbuchamt), Grunderwerbssteuer
- Vermessungskosten.

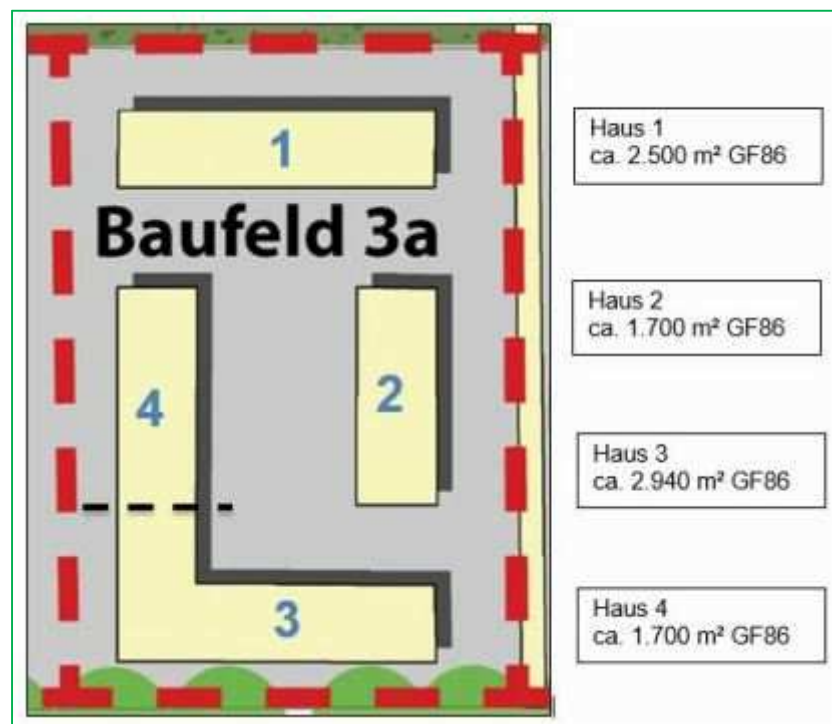
Der Kaufpreis und die Aufwandsbeteiligung sind 3 Wochen nach Beurkundung fällig. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Die Besitzübergabe erfolgt nach Zahlung des Kaufpreises. Das Gebot wird Bestandteil des Kaufvertrages. Die Bestandteile des Gebotes sind zwingend

umzusetzen. Die wesentlichen Bestandteile werden im Kaufvertrag fixiert und mit Vertragsstrafen belegt.

6) Kooperative Projektentwicklung

Mit dieser Ausschreibung wird Baugemeinschaften ein gesamtes Baufeld angeboten, auf dem ca. 90 Wohnungen errichtet werden können. Im Bebauungsplan sind auf dem Baufeld drei Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgewiesen, die wiederum zur Vergabe durch die Agentur für Baugemeinschaften in 4 Häuser aufgeteilt wurden. Für jedes dieser Häuser wird maximal eine Baugemeinschaft gesucht.

Es ist auch möglich, sich gleich als Konsortium auf mehrere oder alle Häuser zu bewerben, die Agentur für Baugemeinschaften behält sich jedoch vor, auch in diesem Fall ggf. eine Auswahl für einzelne Häuser zu treffen. Für eine erfolgreiche Projektentwicklung des Baublocks ist es besonders wichtig, dass die ausgewählten Gruppen eine hohe Kooperationsbereitschaft mitbringen.



4 Lageplan Baublöcke; Quelle: Agentur für Baugemeinschaften

Insbesondere auch die Planung und Errichtung der Gebäude erfordert die Kooperation der ausgewählten Gruppen untereinander und mit den weiteren Akteuren. So sind bspw. notwendige Baulasten und Grunddienstbarkeiten einander zu gewähren, um die Projektrealisierung gemeinsam umsetzen zu können.

Die Gruppen müssen sich gemeinsam mit dem Bezirk über die Ausrichtung eines hochbaulichen Gutachterwettbewerbs, die genaue Ausführung und Gestaltung der Gebäude und der gemeinsamen Tiefgarage abstimmen.

Gemeinsam soll außerdem über die Lage möglicher Gemeinschaftsräume, die Einbindung sozialer Träger und die Freiraumplanung entschieden werden

Von jedem Haus bzw. der ausgewählten Baugemeinschaft ist dabei zwingend eine Aufgabe zu übernehmen und verantwortlich zu betreiben. In einem gemeinsam abgestimmten Verfahren ist der Ausgleich für den entstandenen Aufwand und die Umlage der anfallenden Kosten auf alle zukünftigen Eigentümer des Baufelds 3a festzulegen.

Folgende gemeinschaftliche Planungsaufgabe ist zwingend von der Gruppe bzw. den Gruppen zu übernehmen:



Folgende gemeinschaftliche Planungsaufgabe ist zwingend von der Gruppe bzw. den Gruppen zu übernehmen:

Haus 1:
Vorbereitung der Auslobung und Steuerung des qualifizierenden hochbaulichen Gutachterverfahrens.

Haus 2:
Koordination der Einbindung sozialer Träger.

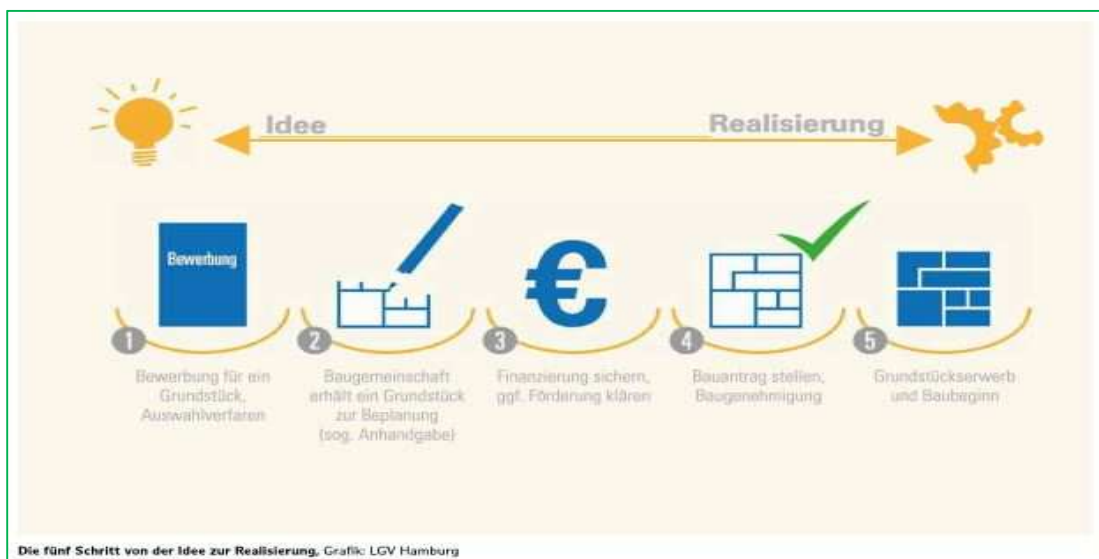
Haus 3:
Planung der Tiefgarage mit Zufahrt vom Schlicksweg, Koordinierung Mobilitätskonzept.

Haus 4:
Abstimmung der Freiraumplanung des gesamten Baufeldes.

5 Lageplan Aufgabenverteilung; Quelle: Agentur für Baugemeinschaften

7) Die Anhandgabe und der Verkauf dieses Grundstücks werden in folgenden Schritten erfolgen:

1. Die Anhandgabe des zunächst ungeteilten Grundstückes erfolgt an maximal vier Baugemeinschaften, die wie ein Konsortium behandelt werden, wobei die einzelnen Häuser bereits zugeteilt werden.
2. Diese Anhandnehmer haben als einen der ersten Schritte ein hochbauliches Gutachterverfahren durchzuführen. Im Rahmen des hochbaulichen Gutachterverfahrens müssen die Gruppen die genaue Anordnung der späteren Teilgrundstücke festlegen und im Anschluss eine Vermessung beauftragen.
3. Auf Grundlage dieser vermessenen Teilgrundstücke werden die Bauanträge gestellt, geprüft und können die Baulasten und Grunddienstbarkeiten erteilt werden.
4. Die Baugemeinschaft kauft bzw. die Baugemeinschaften kaufen nach der Anhandgabe das jeweilige, bereits vermessene Teilgrundstück.



6 Die Schritte von der Idee bis zum Erwerb Quelle: Agentur für Baugemeinschaften

Die Bewerbung der Baugemeinschaften erfolgt auf die in dieser Ausschreibung zusammengestellten geschätzten Flächenangaben zu den einzelnen Häusern (Seite 5). Das inhaltliche und das Finanzierungskonzept für die Bewerbung kann auf Grundlage dieser geschätzten Flächen für die einzelnen Häuser erstellt werden. Der genaue Kaufpreis für die ausgewählten Baugemeinschaften ergibt sich später aus den Flächenanteilen für die gewählte(n) Eigentumsform(en) sowie der Ausnutzung des Grundstücksanteils.

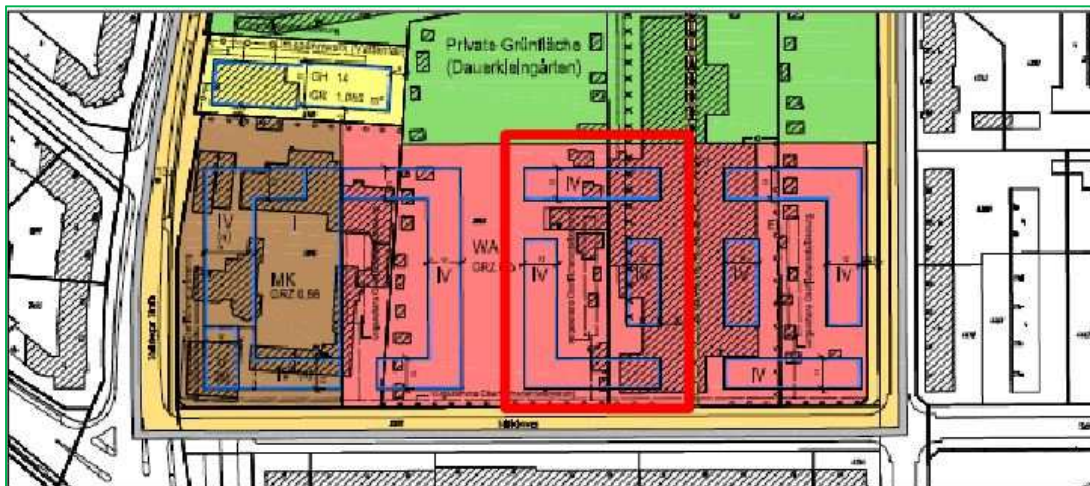
8) Planrecht

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans Barmbek-Nord 11, die Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf dem Grundstück ist eine Bebauung von vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss auf festgelegten Grundflächen (blau umrandet) möglich. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche (des Gebäudes) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Bebauungsplan schreibt für die Gebäude Flachdächer oder flach geneigte Dächer vor, die mindestens zu 80% zu begrünen sind (s.a. §2 Abs. 18).

Die neu erstellten Gebäude sind laut B-Plan an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend durch erneuerbare Energie gedeckt wird. Bei besonders energieeffizienten Gebäuden ist eine Ausnahme von dieser Vorgabe möglich. Im Bebauungsplan werden außerdem Festlegungen über zu erhaltende Bäume, Sträucher und Hecken getroffen und Bereiche mit Neuanpflanzungen festgelegt.

Für das Grundstück der Baugemeinschaft ist insbesondere zu beachten, dass die vorhandene Hecke am Schlicksweg nicht entfernt werden darf und in Teilen auch zu ergänzen ist (s.a. §2 Abs. 16). Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum vorzusehen.

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 11 ist im Planportal der Stadt Hamburg unter folgendem Link einsehbar: <http://www.hamburg.de/planportal/>



8 Auszug B-Plan Barmbek- Nord 11; Quelle: Agentur für Baugemeinschaften

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Schlicksweg. Stellplätze dürfen auf dem Grundstück nicht oberirdisch, sondern nur in Tiefgaragen angeordnet werden. Für das Baufeld 3a ist demnach für die gesamte Bebauung eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Zufahrt vom Schlicksweg vorzusehen.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat für das gesamte Gebiet ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeiten lassen, das bei der Bebauung des Grundstücks zu berücksichtigen ist. Zur Entwässerung sind untereinander der Baufelder Baulasten und Dienstbarkeiten zu bestellen und im Grundbuch einzutragen.

Informationen zum Entwässerungskonzept finden Sie hier

http://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/31cf17cb-197f-4a61-aa92-ef2d0e980546/Akte_000.0004.pdf

Weitere Rahmenbedingungen

9) Gemeinsame Tiefgarage, Mobilitätskonzept

Das Quartier an der Dieselstraße ist von hohem Parkdruck geprägt. Nach dem Wegfall der Stellplatzverpflichtung im Wohnungsbau besteht die Sorge, dass durch die insgesamt ca. 790 neuen Wohnungen der Parkdruck auf die wenigen öffentlichen Stellplätze weiter steigt.

Deshalb sind alle zukünftigen Bauherren im Quartier aufgefordert, mit einem qualifizierten Mobilitätskonzept den erforderlichen Stellplatzbedarf zu ermitteln und mit alternativen Angeboten eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs zu erzielen. Das heißt z.B.: ausreichend und gut durchdachte, gut ausgestattete, ausreichend dimensionierte, leicht zu erreichende Fahrradabstellmöglichkeiten, Carsharing Angebote und auch Lademöglichkeiten für E-PKW und E-Fahrräder. In den Konzepten soll der Wille erkennbar sein, die Mobilitätsfragen für das Baufeld zu lösen. Die Ergebnisse sollen auch als Vorgabe in das qualifizierende hochbauliche Gutachterverfahren einfließen.

Es ist erwünscht, dass sich die Baugemeinschaften an einem grundstücksübergreifenden Mobilitätskonzept für das Quartier beteiligen. Weil die privaten Stellplätze nicht oberirdisch auf den Freiflächen des Grundstücks oder im Straßenraum ausgewiesen werden dürfen, ist der Bau einer gemeinsamen Tiefgarage unterhalb der Gebäude verpflichtend.

Die Erschließung der Tiefgarage ist nur über den Schlicksweg möglich. Die Baugemeinschaften sind gemeinschaftlich verpflichtet, die Tiefgarage auf eigene Kosten herzustellen. Für die Planung, Errichtung und Herstellung aller damit zusammenhängenden Baumaßnahmen ist es zwingend erforderlich, dass sich die ausgewählten Baugemeinschaften miteinander abstimmen.

Die Gruppe, die für Haus 3 ausgewählt wurde, übernimmt dabei verpflichtend die Rolle des Koordinators.

10) Gestaltungsvorgaben und qualifizierendes hochbauliches Gutachterverfahren

Die Bebauung der ehemaligen Schiffbau-Versuchsanstalt stellt einen wichtigen Baustein für die Stadtentwicklung in Barmbek-Nord da. Die neue Bebauung soll sich harmonisch mit einer Backsteinfassade in das vorhandene Wohnquartier einfügen.

Für das gesamte Baufeld 3a soll ein qualifizierendes hochbauliches Gutachterverfahren durchgeführt werden, mit dem Ziel, einen gemeinsamen Bebauungsentwurf und einen gemeinsamen Architekten für die Entwicklung des Baublocks zu finden.

Wir, die Baugemeinschaft GREEN PEOPLE 2.0, haben das junge und innovative Architektenbüro

jensenundhultsch architektenpartgmbh

hierfür gewinnen können und beabsichtigen mit ihnen zusammen an das hochbauliche Gutachterverfahren teilzunehmen.

Für das hochbauliche Gutachterverfahren werden drei Architekturbüros von den Baugemeinschaften in Abstimmung mit dem Bezirk ausgewählt. Aus diesem Grund ist in der Bewerbung noch keine Benennung von Architekturbüros notwendig. Für das Gutachterverfahren ist eine gemeinsame Auslobung zu erstellen, auf deren Grundlage die ausgewählten Architekten ihre Entwürfe erarbeiten. Eine Jury – bestehend aus Vertretern der Baugemeinschaften, des Bezirkes und der Agentur für Baugemeinschaften – wird den Entwurf aussuchen, der realisiert werden soll.

Die Gruppe, die für Haus 1 ausgewählt wurde, übernimmt dabei verpflichtend die Rolle des Auftraggebers und Koordinators für das Gutachterverfahren. Die genauen Rahmenbedingungen für die Auslobung des Gutachterverfahrens sind im Zuge der Anhandgabe in Abstimmung auch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu konkretisieren.

11) Energetischer Standard

Der Neubau muss hinsichtlich des energetischen Standards mindestens die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Regelungen. Alle höheren energetischen Standards werden besser bewertet, genauso wie die Ausführung der tragenden Gebäudekonstruktion in Teilen oder Gänze in Holzbauweise. Weitere Aspekte des nachhaltigen Bauens können ebenfalls positiv bewertet werden.

Aus dem Bebauungsplan ergeben sich die folgenden Anforderungen hinsichtlich einer energieeffizienten und nachhaltigen Ausführung der Gebäude:

- -Anschluss an ein Wärmenetz gespeist mit überwiegend erneuerbarer Energie
- -80% der Dachfläche muss begrünt werden mit mindestens einer 8cm starken durchwurzelbaren Substratschicht

Aus dem ggf. in der Ausschreibung geforderten energetischen Gebäudestandard kann ebenfalls kein Anspruch auf eine Förderung bzw. die Höhe einer Förderung aus dem Programm Energiesparendes Bauen durch die IFB Hamburg hergeleitet werden. Es gelten die Förderungsbedingungen zum Zeitpunkt der Bewilligung der Förderung für ein Bauvorhaben.

Die Qi First GmbH wird selbstverständlich alle Förderungsmaßnahmen für unsere Baugemeinschaft GREEN PEOPLE 2.0 prüfen und im Rahmen der Finanzierung mit beantragen.

12) Kampfmittelverdacht

Nach einer Auskunft bei der Feuerwehr Hamburg ist die Fläche kampfmittelfrei. Sollten dennoch Sondierungen nötig werden, hat die hierfür entstehenden Kosten der Käufer zu tragen. Die Beseitigung ggf. gefundener Kampfmittel erfolgt zu Lasten des Verkäufers.

13) Altlasten

Im Bebauungsplan sind die Flächen, auf denen Altlastenverdacht besteht, gekennzeichnet. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Kontaminationen des Bodens entfernt werden müssen, beteiligt sich der Verkäufer an etwaigen Mehrkosten für die erforderliche und verhältnismäßige Entsorgung der belasteten Böden, sofern das verunreinigte Bodenmaterial nicht auf dem Kaufgegenstand verbleiben kann.

Der Verkäufer übernimmt die baubedingten Entsorgungskosten (einschließlich der Kosten der Behandlung und/oder gesonderten Deponierung des Aushubbodens sowie der in diesem Zusammenhang notwendig werdenden Untersuchungskosten) soweit diese die Kosten für die Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem vorgesehenen Bauvorhaben kontaminationsbedingt übersteigen (Mehrkosten) bis zu einer Höhe von 30% des Kaufpreises. Danach übernimmt der Käufer die Kosten bis zu einer Höhe von weiteren 20%. Sollten die kontaminationsbedingten Mehrkosten 50% des Kaufpreises übersteigen, so steht den Vertragspartnern jeweils ein Rücktrittsrecht zu.

Als Entsorgungskosten im vorstehenden Sinne werden vom Verkäufer ausschließlich Kosten für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von verunreinigtem Bodenmaterial, welches entsprechend den Klassifizierungen der LAGA M20 (in ihrer aktuell gültigen Fassung, Stand 1997, 2003 bzw. 2004) Belastungen \geq LAGA Z 2 aufweist, übernommen. Die genauen Abläufe werden im Rahmen eines Entsorgungsmanagements geregelt.

14) „Tagebuch“ des Wohnprojektes

Die Agentur für Baugemeinschaften möchte über die Dokumentation Aufschlüsse darüber erhalten, was im Verfahren gut läuft, wie die Gruppen den Prozess erleben und wo es ggf. Optimierungsbedarfe gibt. Auch soll geprüft werden, wie der Mehrwert des gemeinsamen Bauens im Verfahren gelebt und wie die Gemeinschaft durch den Prozess geprägt wird. Dabei geht es um eine Beschreibung aller Erfahrungen, ob gute oder schlechte, die bei der gemeinsamen Realisierung des Wohnprojektes von der Gruppe gemacht werden.

Die Gruppen haben daher in Abstimmung mit der Agentur für Baugemeinschaften die Aufgabe, die Dokumentation des Prozesses zu übernehmen. Dies soll niedrigschwellig und ohne hohe Kosten durch regelmäßige kurze Texte („Tagebuchberichte“), Collagen, Fotos oder Videos vierteljährlich erfolgen. Eigene Ideen und Vorschläge der Gruppen zum Verfahren werden ausdrücklich begrüßt. Hauptsächlich sollen die Beiträge zur internen Evaluation dienen. Für eine ggf. spätere Veröffentlichung bittet die Agentur darum, die Beiträge so zu gestalten, dass dies ohne weitere Zustimmung möglich ist.

15) Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Auf diese Grundstücksausschreibung können sich nur Baugemeinschaften bewerben, die zum Zeitpunkt der Bewerbung bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert sind, oder sich bis zum Bewerbungsschluss registrieren lassen.

Wir, als Baugemeinschaft GREEN PEOPLE 2.0, sind bereits seit Juli 2018 für dieses Bauvorhaben bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert.

Die Agentur bewertet die eingegangenen Bewerbungen anhand vorgegebener Bewertungskriterien zu fünf verschiedenen Bereichen:

- A Gruppe und Partner
- B Planen, Bauen und Umfeld
- C Besondere Angebote
- D Energie, Ökologie und Mobilität
- E Finanzierung und Rechtsform.

Baugemeinschaften, die mit der Bewerbung kein wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept vorlegen bzw. zum Zeitpunkt der Bewerbung nicht bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert sind, werden zu dem Auswahlverfahren nicht zugelassen. Die Bewertungskriterien finden Sie als Anlage zu dieser Ausschreibung.

Alle Gruppen sind aufgefordert, ihre Bewerbung unter Angabe der gewünschten Lage (Haus 1 bis 4) in erster, zweiter und dritter Priorität abzugeben. Die Bewerbung kann für ein Haus eingereicht werden, oder wenn die Gruppe eine ausreichende Größe hat auch für mehrere Häuser. Eine Bewerbung auf Teilflächen der einzelnen Häuser ist nicht möglich. Kleinere Gruppen können sich mit anderen Gruppen für eine gemeinsame Bewerbung zusammenschließen. Um geeignete Partner kennenlernen zu können, bietet die Agentur einen Kooperations-Workshop an.

Für alle Gruppen gilt, dass mindestens 60% der möglichen Wohnungen durch bereits bei Bewerbung bekannte Haushalte belegt werden müssen, außerdem muss die Gruppe eine verpflichtende Selbstnutzungserklärung abgeben.

Bei Eingang mehrerer Bewerbungen führt die Agentur für Baugemeinschaften ein Auswahlverfahren durch. Dazu werden Gruppen – je nach Anzahl der Bewerbungen auch eine engere Auswahl – zu einem Auswahlgespräch eingeladen, um das Konzept und die Ziele der Gruppe persönlich vorzustellen.

Abschließend werden für diese Grundstücksausschreibung eine oder mehrere Baugemeinschaften für die Anhandgabe und den späteren Ankauf der Grundstücke ausgewählt.

16) Kooperations-Workshop

Die gemeinsame Projektentwicklung des Baufeldes erfordert aus Sicht der Agentur für Baugemeinschaften eine frühzeitige Vernetzung aller Interessenten.

Aus diesem Grund wird von der Agentur erstmalig ein sogenannter Kooperations-Workshop angeboten. Der Workshop soll ein Forum für alle interessierten Gruppen bieten, sich vorzustellen und gleichgesinnte Gruppen zu finden, mit denen sie sich zusammenschließen können, um sich gemeinsam als eine Baugemeinschaft auf eines (oder mehrere) der vier angebotenen Häuser zu bewerben. Der Workshop soll außerdem dabei helfen, Ideen für soziale Projekte, Gemeinschaftsräume o.Ä. sowohl inhaltlich als auch räumlich zu bündeln. Die Teilnahme am Workshop ist freiwillig.

Bewerbungen

Für das Bauvorhaben als Baugemeinschaft:

Für die Bewerbung ist das Bewerbungsformular zu nutzen, das als Anlage dieser Ausschreibung beigefügt ist.

Das Bewerbungsformular ist maßgeblicher Bestandteil der Bewerbung.

Die aussagekräftige, schriftliche Bewerbung mit

- -einer Liste aller Mitglieder der Baugemeinschaft
- -einem schlüssigen Finanzierungskonzept, einschließlich einem Eigenkapitalnachweis (ggf. vom Baubetreuer bestätigt, keine Bescheinigungen der IFB über die Einhaltung von Einkommensgrenzen), dem inhaltlichen Konzept der Baugemeinschaft, Angaben zur Eigentumsform,
- -Angabe der von der Baugemeinschaft favorisierten Lage in 1., 2. und 3. Priorität,
- -Angaben über den vorgesehenen energetischen Gebäudestandard,
- -den Vorverträgen mit Baubetreuer; endgültige Verträge müssen der Agentur für Baugemeinschaften spätestens 8 Wochen nach Anhandgabe zugeleitet werden.
- -Selbstnutzungserklärung der einzelnen Gruppenmitglieder
- -Zusage eine Dokumentation/"Tagebuch" zu führen

muss spätestens bis zum 30. November 2019 bei der Agentur für Baugemeinschaften, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg eingereicht werden. Nach diesem Termin eingehende Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

für die Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft GREEN PEOPLE 2.0

Bei Interesse für dieses Bauvorhaben und unsere Baugemeinschaft GREEN PEOPLE 2.0 können Sie gerne die anliegende Selbstauskunft sowie die Vertraulichkeitserklärung ausgefüllt und unterschrieben an uns unter der E-Mailanschrift info@qifirst.com zurücksenden.

Sie können diese Dokumente ebenfalls auf unsere Webpage www.qifirst.com downloaden und ausgefüllt zurücksenden.

Bei Eingang dieser und ggfs. andere erforderlichen Unterlagen werden wir Ihnen gerne die detaillierteren Angaben über unser Konzept mit den Kauf- und Baupreisen übersenden.

Anlagen:

- (1) Bewerbungsbogen der AfB zur Kenntnisnahme
- (2) Bewertungskriterien der AfB für die Bewerbung der Baugemeinschaften an der Ausschreibung
- (3) Vertraulichkeitserklärung Qi First GmbH
- (4) Selbstauskunft

Quelle und Angaben:

Alle in dieser Offerte aufgeführten Angaben sowie die Anlagen (1) und (2) sind von den Ausschreibungsunterlagen:

<https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/grundstuecke-angebote/12144718/dieselstrasse-schlicksweg/>

der Agentur für Baugemeinschaften zitiert und übernommen.

Für unrichtige Angaben haften wir nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten unsererseits.