

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)

Immobilienangebot

„Neues Zentrum von Stellingen: Wohnungen, Einzelhandel und Stadtteilhaus (Baufelder E1, E2 und F) am Sportplatzring“

Beantwortung der Fragen von Interessenten im Rahmen des Gebotsverfahrens

Fragen	Antworten
1. Zum Verfahren und zeitlichem Ablauf	
1.1 Zu welchem Zeitpunkt finden die Bauantragsworkshops mit den Eigentümern der weiteren Baufelder statt?	<i>Ein Zeitpunkt für Bauantragsworkshops steht noch nicht fest.</i>
1.2 Die gemeinschaftliche Abstimmung impliziert parallele Bauantragsverfahren/die parallele Bebauung der Baufelder. Wann erfolgt die Vergabe der weiteren Baufelder?	<i>Die Ausschreibung für das Baufeld D ist im 3. Quartal dieses Jahres vorgesehen.</i>
1.3 Ist der zukünftige Bauherr der Baufelder E/F vom Verfahren für die Baufelder C/D ausgeschlossen?	<i>Teile von Baufeld C sind bereits vergeben, andere Teile von Baufeld C werden für eine Ausschreibung durch die Agentur für Baugemeinschaften vorbereitet. Ein Ausschluss für die Ausschreibung Baufeld D ist nicht vorgesehen.</i>
1.4 Die Planung soll mit dem zukünftigen Eigentümer der Baufelder B und C abgestimmt werden. Sind diese schon bekannt, bzw. werden die Baufelder noch öffentlich ausgeschrieben? Wenn die Baufelder B und C noch ausgeschrieben werden, wann werden diese ausgeschrieben?	<i>Die Planung soll mit den zukünftigen Eigentümern der Baufelder C und D abgestimmt werden. Die Investoren des Baufeld C stehen bereits fest. Für das Baufeld D stehen noch keine Investoren fest, die Ausschreibung ist im 3. Quartal dieses Jahres vorgesehen. Die Notwendigkeit zur Abstimmung mit den Investoren der weiteren Baufelder kann auch nach der Vergabe der Grundstücke starten.</i>

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg
Tel.: 040 / 428 23 - 4006
eFax: 040 / 42791 - 4006
E-Mail: immobilienmanagement@lig.hamburg.de
<http://immobilien-lig.hamburg.de>

4. Zum Wohnungsbau	
4.1 Bezieht sich die prozentuale Angabe zur Umsetzung der freifinanzierten Wohnungen von maximal 30% auf die Gesamtzahl der Wohnungen oder auf die Gesamtfläche der Wohnungen?	<i>Die Angabe bezieht sich auf die Anzahl der Wohneinheiten (WE). Von 152 überschlägig möglichen WE sind mindestens 80 % nachzuweisen (also 122 WE), darin sind 8 Jugend-WE und eine Betreuer-WE enthalten, mindestens 70 % der insgesamt nachgewiesenen WE sind als frei finanzierte Mietwohnungen zu planen.</i>
4.2 Sind die geforderten 8 Jugendwohnungen sowie die 1 Betreuerwohnung dem frei finanzierten Mietwohnungsbau mit anzurechnen?	<i>Ja, die 8 Jugendwohnungen sowie die 1 Betreuerwohnung sind nicht öffentlich gefördert zu realisieren und gehören demnach zu der Anzahl der freifinanzierten Mietwohnungen.</i>
4.3 In der Auslobung unter Punkt 5.1 werden 8 Jugendwohnungen gefordert, zusätzlich 1 Betreuerwohnung. In der Anlage 2 Punkt 2.2 werden 9 Jugendwohnungen, zusätzlich 1 Betreuerwohnung gefordert. Welche Zahl an Jugendwohnungen ist die richtige?	<i>Es werden nach Punkt 5.1 mind. 8 Jugendwohnungen und 1 Betreuerwohnung gefordert (in Anlage 2 Punkt 2.2 handelt es sich um einen Schreibfehler). Es führt nicht zu einem Ausschluss, wenn mehr als diese 8 Jugendwohnungen angeboten werden.</i>
4.4 Die Mietkostenhöhe der Jugendwohnungen ist nach SGB II und SGB III nach oben hin begrenzt. Werden Gebote mit geringeren Mietkosten besser bewertet und wenn ja, könnten Sie bitte die Punktevergabe hierfür konkretisieren?	<i>Für die mind. 8 Jugendwohnungen und 1 Betreuerwohnung können bis zu 60 Punkte zusätzlich für die Konzeption, Lage und die Mietzinsangabe erreicht werden. Gebote mit geringeren Mietkosten werden besser bewertet, dieses ist aber auch abhängig von der Dynamik der Mietkosten über die Laufzeit wie vom angebotenen Ausgangswert. Die Bewertung erfolgt in Form einer Gesamtbewertung, in die unter anderem die Mietzinsangabe (Basis, Dynamik) wie auch die Größe der Wohnungen und die Lage der einzelnen Wohnungen berücksichtigt.</i>
5. Zum hochbaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren	
5.1 Welcher Leistungsumfang (Leistungsteilbereiche oder Leistungsphasen nach HOAI) wird im Rahmen des Gutachterverfahrens erwartet?	<i>Die Darstellungstiefe/erwartete Leistungen im Gutachterverfahren richten sich grundsätzlich nicht nach HOAI, sondern werden in der Auslobung des Gutachterverfahrens festgelegt, die mit dem Bezirk Eimsbüttel abzustimmen ist. Aller-</i>

	<i>dings wird hier eine Darstellungstiefe im Sinne der Leistungsphase 3, § 34 HOAI erwartet. Einige Leistungsteile der Leistungsphasen 1-2 sind bereits durch den vorangegangenen Planungsprozess und den Funktionsplan erfüllt.</i>
5.2 Welche Fachdisziplin unterliegen dem Gutachterverfahren?	<i>Für Baufeld E-F wird ein Hochbaulicher architektonischer Entwurf mit landschaftsplanerischer Teilleistung (z.B. für die Dachterrassen und Übergänge zum Öffentlichen Raum) erwartet.</i>
5.3 Werden die Teilnehmer des qualifizierenden hochbaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens vom Käufer eingeladen?	<i>Hier soll es eine Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel (Fachamt SL) geben. Die Benennung der Teilnehmer soll anteilig durch den Investor und das Bezirksamt geschehen.</i>
5.4 Unter Punkt 6.7, 2.2 werden 5 Teilnehmer für das Gutachterverfahren zwingend vorausgesetzt. Unter Angebotsvordruck, Konzept, Punkt 3, Gutachterverfahren werden 4 Teilnehmer für das Gutachterverfahren zwingend vorausgesetzt. Welche Teilnehmerzahl ist die richtige?	<i>Die Angabe von 5 zwingend zu erfüllenden Teilnehmern ist zutreffend (im Angebotsvordruck, Konzept, Punkt 3, Gutachterverfahren handelt es sich um einen Schreibfehler).</i>
6. Zu den Nutzungen	
6.1 Ist die im Funktionsplan angedeutete Anlieferposition verschiebbar?	<i>Die Position der Anlieferung ist im Funktionsplan festgelegt, unterliegt starken Restriktionen ist somit grundsätzlich verbindlich. Die Überfahrt von der öffentlichen Straße wurde bereits in der jetzigen Position in der öffentlichen Erschließungsplanung berücksichtigt. Festsetzungen des Bebauungsplans können nicht überwunden werden. Die Möglichkeit für eine Verschiebung der Anlieferposition unterliegt vielfältigen Restriktionen des Plangebiets und müsste im konkreten Fall geklärt werden. Eine pauschale Beantwortung ist nicht möglich. Eine Veränderung der Überfahrt/ Anlieferungssituation müsste deshalb verkehrstechnisch untersucht, dargestellt und begründet werden. Im Rahmen des hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs sollen auch Fragestellungen zu der Anlieferungssituation des Einzelhandels über die Planstraße 1 geklärt werden.</i>

<p>6.2 Können weitere Anlieferpositionen für eine mögliche zweite und dritte Ladeneinheit entlang der Planstraße 1 und/oder der Planstraße 2 vorgesehen werden?</p>	<p><i>Siehe oben. Die Möglichkeit für weitere Anlieferpositionen unterliegen vielfältigen Restriktionen des Plangebiets und müssten im konkreten Fall geklärt werden. Eine pauschale Beantwortung ist nicht möglich.</i></p>
<p>6.3 Sind die Zugänge zu den Einzelhandelsflächen (Ausschreibung S. 8 „...ist es unabdingbar, dass die Erdgeschossnutzungen [...] sich funktional auf die Quartiersplätze beziehen.“) entgegen den Empfehlungen des CIMA-Gutachtens zwingend auf der Nordseite des Gebäuderiegels anzuordnen?</p>	<p><i>Die Vorgabe ist wie in der Ausschreibung umzusetzen.</i></p>
<p>6.4 Ist die im Funktionsplan angedeutete Position der (öffentlichen) Tiefgaragenzufahrt verschiebbar?</p>	<p><i>Siehe oben Ziffer 6.3.</i></p>
<p>6.5 Welche Nutzung ist neben der empfohlenen StadtRAD-Station für den Platz Basselweg/Ecke Sportplatzring (Baufeld 5) vorgesehen?</p>	<p><i>Öffentliche Nutzungen sind neben den beschriebenen nicht geplant. Hier sind Vorschläge durch den Bieter zu entwickeln, die auf eine öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzung, die den Platz teilweise funktional mit einbezieht, abstellen (z.B. Gastronomie).</i></p>
<p>6.6 Ist vorgesehen, die Räumlichkeiten des Stadtteilhauses ohne Innenausbau an die Mieterin zu übergeben?</p>	<p><i>Nein, die Räumlichkeiten des Stadtteilhauses sollen mit Innenausbau schlüsselfertig an das Bezirksamt als Mieter übergeben werden.</i></p>
<p>6.7 Ist die Überschreitung der Baugrenzen von mehr als 1m für die überdachten Fahrradstellplätze zulässig bzw. möglich?</p>	<p><i>Fragen zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben können nicht im Rahmen von Rückfragen während der Grundstücksvergabe beantwortet werden.</i></p>
<p>7. Zum Baumbestand/Grünplan</p>	
<p>Ist der Baum, der den Mindestabstand zum Gebäude unterschreitet, schon konkret eingemessen? Um die Bauflucht einzuhalten, ist mit Problemen bei dem Verbau und bei dem Aufstellen von Gerüsten zu rechnen. Besteht die Möglichkeit eines Rückschnitts des Baumes oder eine Ersatzpflanzung des Baumes?</p>	<p><i>Der Erhalt/die Ergänzung der Allee um die ehemaligen Sportplätze ist zentrales Ziel der Quartiersentwicklung und stark in der Öffentlichkeit verankert. Grundsätzlich sind Maßnahmen zu ergreifen, die den Erhalt des Baumes sicherstellen. Der betroffene Baum am südlichen Sportplatzring ist noch nicht konkret eingemessen.</i></p>

8. Zum Kaufpreisangebot

Gemäß Vordruck in der Ausschreibung (Seite 21) soll ein Kaufpreisangebot bezogen auf die einzelnen Nutzungsbausteine unter Angabe der geplanten GF86, dem Anteil der Nutzung und dem dazugehörigen Schichtwert angegeben werden. Dieses soll auch für das Untergeschoss erfolgen und zwar für die Tiefgarage und für andere dortige Nutzungen.

Frage: Wenn diesem gefolgt würde, dann würde sich in der Summenbildung der Flächen abweichend von den in der Ausschreibung als Richtschnur vorgegebenen rd. 28.500 m² GF86 ein deutlich höherer Wert ergeben (Untergeschoss plus GF86 oberirdisch). Gleichzeitig würde der Kaufpreis bezogen auf die oberirdische Nutzung verzerrt werden, weil nun die anteiligen Kaufpreise der Untergeschosse dargestellt sind, mithin würde der Kaufpreis je m²/GF86 sich dann auf die Gesamtfläche ober- und unterirdisch beziehen. Ist das so gewollt und soll die Tabelle wie oben beschrieben ausgefüllt werden oder alternativ die GF86 für die Untergeschosse auf „0“ gesetzt werden?

Die im Exposé genannten möglichen Geschossflächen (s. Ziffer 4.1. Baurecht und Planung) beziehen sich auf die oberirdischen Nutzungen.

Tatsächlich wären hier lediglich für den Fall, dass der Interessent hier im Untergeschoss neben der Tiefgarage noch Nutzungen vorsieht, die von den üblichen Abstell- bzw. Lagerflächen abweichen, z. B. für Läden oder Büros, dazu an dieser Stelle (Vordruck Kaufpreisangebot/Untergeschoss/>Andere) und im Angebot ergänzende Angaben zu machen.

Darüber hinaus ist bei den geplanten Nutzungen für das Untergeschoss/die Untergeschosse sicherzustellen, dass die geplanten Nutzungen keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen und somit einer Lösung in einem Bebauungsplanverfahren bedürftig sind.

Maßgeblich für die Beurteilung für eine plangemäße Realisierung im Sinne des Bebauungsplanes Stellungen 62 (Sportplatzring) ist somit der zugehörige Funktionsplan.

*Zur Nutzung „Untergeschoss, Tiefgarage“ sind im Vordruck Kaufpreisangebot/Untergeschoss/ >Tiefgarage tatsächlich **keine** Angaben zu machen. **Im Angebot ist aber die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze nachzuweisen.***

Ansprechpartner:

Angela Nippert

Abteilung Vertrieb

Referat Verkauf Gewerbe, Wirtschaftsförderung

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg
Tel.: +49 40 42823 - 4226
eFax: +49 40 4279-23763
E-Mail: Angela.Nippert@lig.hamburg.de

<http://immobilien-lig.hamburg.de/>

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg
Tel.: 040 / 428 23 - 4006
eFax: 040 / 42791 - 4006
E-Mail: immobilienmanagement@lig.hamburg.de
<http://immobilien-lig.hamburg.de>