

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)

Immobilienangebot/Konzeptausschreibung „Dieselstraße/Schlicksweg“ Baufeld 3a (südlich Teil)

Beantwortung der Fragen von Interessenten im Rahmen des Gebotsverfahrens,
Einsendeschluss 13.08.2021 DS.

Fragen	Antworten
Wohnungspolitische Vorgaben	
<p>1. Zusammensetzung Baugemeinschaft, Seite 12 In Bezug auf die Anzahl der Wohnungen, die für eine Baugemeinschaft vorgesehen werden können, wird an mehreren Stellen in der Ausschreibung Bezug auf den „Anteil [an Wohnungen] im 1. Förderweg“ genommen. Bedeutet das auch, dass sämtliche dieser Wohnungen später nach den Kriterien der entsprechenden Förderung des 1. Förderweges belegt werden müssen oder bezieht sich diese Angabe nur auf die Anzahl der Wohnungen, die für die Baugemeinschaft maximal zur Verfügung stehen, für die soziale Durchmischung der Baugemeinschaft gelten dann aber die Vorgaben der Baugemeinschaftsförderung (unterschiedliche Einkommensklassen)?</p>	<p>Der Bezug der Baugemeinschaften zum 1. Förderweg beruht darauf, dass die Baugemeinschaftsförderung immer auf der Grundlage des 1. Förderweges erfolgt. Ist die Integration einer Baugemeinschaft nicht beabsichtigt, muss 1/3 des Mietwohnungsbaus im 1. Förderweg errichtet werden und die Kombination mit der Baugemeinschaftsförderung entfällt.</p>
<p>2. Punktevergabe Anzahl Wohnungen Baugemeinschaft, Seite 20 Für die Punktevergabe bei den WA-Wohnungen ist explizit vermerkt, dass es je zusätzlicher Wohnung 10 Punkte gibt. Bei der Klassifizierung der Baugemeinschafts-Wohnungen steht dies nicht, jedoch ist ein „bis zu“ bei den zu vergebenen Punkten vorangestellt. Würden Sie hier bitte ebenfalls klar benennen, wie die Staffelung der Punktevergabe innerhalb der einzelnen Klassen erfolgt?</p>	<p>Eine schrittweise Staffelung nach Wohnungen ist nicht vorgesehen. Bei Baugemeinschaften geht es um sinnvolle Projektgrößen und die Intention ist auf die Schaffung einer Gemeinschaft gerichtet.</p>
<p>3. Baugemeinschaft: Gibt es bereits interessierte Baugemeinschaften für dieses Baufeld?</p>	<p>Die Agentur für Baugemeinschaften führt keine entsprechende Liste. Derzeit koordiniert sie Kontaktoptionen zwischen interessierten Investoren und Baugemeinschaften.</p>

<p>4. WA-Wohnungen: Wenn der 1. Förderungsweg voll an eine Baugemeinschaft vergeben wird, was passiert dann mit WA-Wohnungen, wenn die Baugemeinschaft keine passenden Nutzer benennen kann? Schlägt dann der Bezirk mögliche Nutzer gegen den Willen der Baugemeinschaft vor?</p>	<p>Das Vorschlagsrecht für die Belegung der Wohnungen wird zwischen Investor und Baugemeinschaft in einem Kooperationsvertrag geregelt und liegt zu allererst bei der Baugemeinschaft. Diese kann dann bei Mieterwechsel einen neuen Nutzer vorschlagen, dies geschieht häufig auch zusammen mit einem sozialen Träger, den die Gruppe für die Belegung der Wohnungen gewinnen konnte. Erst wenn die Gruppe keine bestimmungsgemäße Wiederbelegung anbieten kann, erfolgt die Nachbelegung durch die entsprechenden Stellen des Bezirkes.</p>
<p>5. Spezifizierung der Punktevergabe „Besondere Angebote“, Seite 21 Für den Punkt „Besondere Angebote“ werden pauschal bis zu 140 Punkte vergeben. Explizit sind drei Unterpunkte aufgelistet (Mehrwert, Verbindlichkeit, Realisierbarkeit). Können Sie auch hierzu ergänzend eine Aufteilung/Gewichtung veröffentlichen?</p>	<p>Bei den besonderen Angeboten haben die Investoren/Bieter die Möglichkeit, durch eigene innovative Ansätze Schwerpunkte zu setzen. Diese Freiheit und gleichzeitig dieser Anspruch soll durch lediglich geringe Vorgaben unterstützt werden. Die Aufteilung und Gewichtung der Bewertung ergibt sich erst durch die Ideen und Vorschläge in den Geboten.</p>
<p>6. Gemeinschaftsraum, Seite 12 Explizit wird unter dem Punkt „besondere wohnungspolitische Angebote“ darauf hingewiesen, dass Gemeinschaftsräume ausreichend im Quartier vorhanden seien. Nach unserem Kenntnisstand handelt es sich bei den bisher vorgesehenen/realisierten Räumen um von einzelnen Wohnprojekten privat genutzte Räumlichkeiten, die nicht für das gesamte Quartier zur Verfügung stehen. Gibt es hierzu einen aktuelleren Stand? Wo befindet sich im Quartier ein offener Treffpunkt, der Nachbarschaft fördert?</p>	<p>Die Gemeinschaftsräume stehen zwar vorrangig den Bewohnerinnen der Baufelder zur Verfügung, das Bezirksamt geht aber davon aus, dass die Räume dadurch nicht ausgelastet sind und eine Vermietung für quartiersbezogene Nutzungen möglich sein wird. Darüber hinaus gibt es Planungen für einen weiteren Raum, der in das Vereinsgebäude des KGV integriert und ebenfalls für das Quartier zur Verfügung stehen soll (gemeinsames Projekt der Köster Stiftung mit dem KGV).</p>
<p>7. Die Bewertung des Gebots fällt höher aus, wenn eine Baugemeinschaft integriert wird. Gemeinschaftsräume sind jedoch auch nach Aussage gem. Konzept ausreichend vorhanden, dies sehen wir ebenfalls so. Die Förderung für die Baugemeinschaften beinhaltet jedoch auch den Bau eines Gemeinschaftsraumes, was in einem Widerspruch zum Anfang steht? Soll auf den Gemeinschaftsraum, auch evtl. im Rahmen von Gesprächen mit der IFB, verzichtet werden, oder wie stellt sich das nutzungstechnisch dar?</p>	<p>Die Baugemeinschaftsförderung beinhaltet zwar die Förderung von Gemeinschaftsräumen. Dies ist jedoch keine zwingende Vorgabe, sondern immer eine freiwillige Entscheidung der Gruppe. Wenn in diesem Fall trotz des vorhandenen Angebots im Quartier trotzdem ein Gemeinschaftsraum für die Baugemeinschaft gewünscht ist, liegt dies im Ermessen des Investors in Absprache mit der Baugemeinschaft. Die Planung eines Gemeinschaftsraumes wird nicht in die Bewertung eingehen.</p>
<p>8. Mietpreisbindung (1): Ist die ergänzende Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Bindungsjahre 31 – 40 zulässig? Z.B. aktuelles IFB-Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen.</p>	

<p>9. Mietpreisbindung (2): Sind Modernisierungszulagen in den letzten zehn Jahren der Bindung möglich? Wir erwarten ansonsten einen Investitionsstau.</p>	<p>Nein, es gelten die Ausschreibungsbedingungen, d.h. es sind keine IFB-Förderungen über den 30-jährigen Zeitraum hinaus möglich.</p>
<p>Grundstück und Planung</p>	
<p>1. Auffüllung: Gibt es genauere Informationen zur durchgeführten Auffüllung der Baugrube nach dem Abbruch (Gutachten, Verdichtung, verwendetes Material)?</p>	<p><u>Verfüllung Baugruben in den Baufelder 2, 3 und 4 - Verfüllhöhen und Vorgehen</u> Die beim Rückbau der unterirdischen Gebäudeteile und baulichen Anlagen sowie durch den Bodenabtrag entstandenen Baugruben und Geländemulden in BF 2, BF3 und BF4 wurden nur soweit mit Böden verfüllt, dass eine Verkehrssicherheit gegeben ist.</p> <p><u>Grundsätzlich gilt für den Einbau von Füllböden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbau bis ca. 0,5 m über mittleren Grundwasserhorizont im Bereich der ehem. Kanäle (BF 2 und 3) • Einbau mit Planierdrape, Verdichtung durch Vibrationswalze in Lagen von ca.0,3 m • Herstellung von Böschungen gemäß DIN 4124 mit Neigung < 1 : 1 bei Geländesprüngen von mehr als 1,25 m (BF 2 bis 4). <p><u>Anforderung an die Bodenqualitäten des Füllbodens</u> Für Füllböden, welche unterhalb des Grundwasserstandes und im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sind EBK 0 nach LAGA M20 TR Boden einzubauen. Die beim Bodenabtrag gewonnen Böden und Auffüllungen erfüllen nicht die Anforderungen der EBK 0, sodass als Füllboden Liefermaterial zum Einsatz gekommen ist. Als Füllböden wurde Sande mit geringem Schlämmerkorn- und Fremdstoffanteil (< 10%) eingebaut.</p>
<p>2. Hamburg Wasser: Gibt es genauere Angaben zur Höhe des genannten Rohrnetzzuschusses?</p>	<p>Der Absatz ist eine Eventualität, zum heutigen Tag liegen hierzu keine Kosten vor.</p>
<p>Mobilität</p>	
<p>1. Mobilitätskonzept: Auf Seite 8 wird ein Mobilitätskonzept bzw. eine Bedarfsuntersuchung im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens gefordert. Wird für die qualifizierte Beantwortung der Fragen zu 5 im Segment Mobilität bereits ein Mobilitätskonzept o.ä. im Rahmen der Angebotsabgabe erwartet?</p>	<p>Nein zur Angebotsabgabe wird das Mobilitätskonzept nicht erwartet. Ein auf das Bauvorhaben bezogenes Mobilitätskonzept wird im Vorfeld des Gutachter- bzw. Wettbewerbsverfahrens erwartet, um die Ergebnisse im Verfahren dann planerisch umsetzen zu können.</p> <p>Zur Angebotsabgabe werden erste Lösungsansätze erwartet. Ihre Lösungsvorschläge müssen konkrete Aussagen enthalten, so z.B.zu den Themen: gut ausgestattete, ausreichend dimensionierte, leicht zu erreichende Fahrradabstellmöglichkeiten, Fahrradabstellmöglichkeiten für Lastenräder sowie auch E-Lademöglichkeiten für PKW und</p>

	<p>Fahrräder. Bitte Anzahl der Fahrradstellplätze und Qualitäten z.B. Lage, Ausstattung usw. angeben. Sehr gut zugängliche Fahrradstellplätze z.B. auch im EG (nicht im Außenraum) werden besonders gut bewertet.</p> <p>Es muss der Wille erkennbar sein, die Mobilitätsfragen für das Baufeld 3a-südlich bestmöglich zu lösen. Sofern nicht im Konzept zum Angebot ausführlich beschrieben machen Sie bitte im Angebotsbogen unter 3. „Sonstige Vorgaben“ Angaben zur vorgesehenen Qualität und Lage der Fahrradstellplätze.</p>
<p>Angebotsbedingungen/Kaufpreis</p>	
<p>1. Fahrradstellplätze: Fahrradstellplätze sind bauordnungsrechtlich vorgeschrieben. Im Punkt Mobilität werden innenliegende Fahrradstellplätze im Erdgeschoss gewünscht. Dadurch verringert sich die realisierbare Wohnfläche, eine Unterschreitung der vorgegebenen Wohnfläche wird die Folge sein. Führen diese Flächenverluste als „baurechtlich bedingte“ Auflage zu einer Reduzierung des Kaufpreises?</p>	<p>Nein, auch diese Flächen sind kaufpreisrelevant.</p>