

Frage:

Wer ist Eigentümer der Flurstücke 10695, 9116-2 und 10697-2 und in welcher Art und Weise werden diese Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dieser Konzeptausschreibung mit veräußert?

Hintergrund: Ziff. 2.1 der Konzeptausschreibung weist die FHH für die Flurstücke 9680 und 9681 explizit als Eigentümerin aus, für die Weiteren jedoch nicht.

Die FHH ist Eigentümerin der Flurstücke 10695, 9116 und 10697 und wird Eigentümerin der Flurstücke 9680 und 9681. Die Teilflächen 9116-2 und 10697-2 (auf dem Lageplan Anlage 6 weiß angelegt) wurden verkauft. In der Übersicht der Grundstücksdaten unter Ziffer 2.1 hätte es **korrekt** heißen müssen: 9116-1 bzw. 10697-1 (statt jeweils -2).

Somit muss es auch unter Ziffer 3 richtig heißen:

„Nach Fertigstellung der neuen Planstraße werden die Bewohner*innen von Flurstück 9681 im südlichen Bereich des Erschließungsgebietes (auf den **weiß angelegten und nicht mit zu veräußernden** Teilflächen 9116-2 und 10697-2) neu bauen.“

Kaufgegenstand sind also die im Lageplan Anlage 6 grün angelegten Flurstücke 9680, 9681, 10695, 9116-1 und 10697-1.

Frage:

Wie verhält sich die Differenzierung zwischen den Flurstücksangaben 9116-1 / 9116-2 bzw. 10697-1 / 10697-2 bzw. welche dieser Bezeichnungen ist für die zum Kaufgrundstück gehörenden Flurstücke korrekt? (Vgl. Flurkarte, 2.1 u. 3.)

Hintergrund: In 2.1 sind die Flurstücke 9116-2 bzw. 10697-2 als

Kaufgrundstücksbestandteile genannt in der Flurkarte sind diese jedoch als 9116-1 bzw. 10697-1 bezeichnet. Damit bleibt u. a. unklar wie der Sachverhalt unter 3. zu verstehen ist.

Siehe Antwort zu Frage 1

Frage:

Wie ist die Kaufpreisangebotsvorlage zu interpretieren?

Hintergrund: Zum jetzigen Zeitpunkt besteht keine bauplanungsrechtliche Grundlage für Wohnbebauung auf den zu veräußernden Flächen, es werden dennoch folgende Kaufpreisangaben gefordert:

1. Kaufpreis für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser
2. Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser

Kaufpreis in EUR/m² GF 86, nach Gebot wie folgt zusammengesetzt (..)

Nach unserer Ansicht kann hier lediglich ein Kaufpreis insgesamt bzw. pro m² Grundstücksfläche (brutto und/oder netto) für die gesamte Grundstücksfläche angegeben werden, da weder Häuser zum Verkauf stehen, noch Grundstücksflächen mit bestehendem bzw. fixiertem Bauplanungsrecht.

Ausgehend vom Bebauungsplan-Entwurf Kirchwerder 34 und der Ideenskizze ist eine Bebauung der ausgeschriebenen Flächen mit einem Anteil von Geschosswohnungsbau und einem Anteil von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern vorgesehen. Auf dieser Grundlage ist jeweils ein Kaufpreisanteil für den jeweiligen Nutzungsanteil zu bieten. Am vorliegenden Planbild soll auch im weiteren Prozess der Weiterentwicklung festgehalten werden. Siehe auch letzter Absatz zu Antwort Frage 4.

Frage:

Wie wird der zu schließende Kaufvertrag dem Sachverhalt Rechnung tragen, dass zum Zeitpunkt der Vergabe noch keine bauplanungsrechtliche Grundlage für Wohnbebauung besteht, der Kaufpreis jedoch spätestens drei Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages und damit definitiv vor Satzungsbeschluss des B-Plans fällig sein soll?
Hintergrund: Es gibt zum Zeitpunkt des angestrebten Kaufvertragsabschlusses keine Sicherheit für den Investor, dass ein Bebauungsplanverfahren auch tatsächlich abgeschlossen wird. Die FHH darf sich hierzu auch nicht verpflichten. Üblicherweise hat eine solche Konstellation eine Kaufvertragsgestaltung mit aufschiebender Bedingung, mindestens abgestellt auf die Bestandskraft eines Bebauungsplans der überwiegend Wohnbebauung vorsieht etc., zur Folge. Durch eine solche Regelung kann der erzielbare Kaufpreis durch die Verkäuferseite maximiert werden, da für die Abwicklung des Kaufvertrages auf das Vorliegen der entsprechenden Wertschöpfungsvoraussetzungen abgestellt ist.

Dem kann so Rechnung getragen werden, dass der abzuschließende Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer vollziehbaren und umsetzbaren Baugenehmigung abgeschlossen wird unter Vereinbarung einer Teilkaufpreiszahlung von 30% nach Vertragsabschluss und Restzahlung nach Eintritt der Bedingung. Der Käufer wird vertraglich verpflichtet, einen Bauantrag einzureichen, der mindestens die dem Kaufpreis zugrundeliegende Geschossfläche (GF86) aufweist. Der Kaufvertrag wird darüber hinaus eine Regelung enthalten, dass wenn die tatsächlich geschaffene Geschossfläche (betreffend den Geschosswohnungsbauanteil) nach Fertigstellung des Bauvorhabens abweicht, sich der Kaufpreis für jeden Quadratmeter, um den die vereinbarte Größe über- bzw. unterschritten wird, erhöht bzw. reduziert. Dementsprechend ergibt sich eine Nachzahlung oder Erstattung. Ein etwaiger Minderbetrag wird ausgeglichen bis zur baurechtlich genehmigten Höhe der GF86.

Frage:

Besteht eine Erschließungskostenbeteiligungs- oder eine sonstige Vereinbarung mit dem Eigentümer des Flurstücks 9116, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen soll, jedoch nicht mit veräußert wird?

Die Erschließungsbeiträge für die auf dem Lageplan weiß angelegten Teilflächen der Flurstücke 9116 und 10697 für die erstmalige endgültige Herstellung der neuen Erschließungsstraße sowie der Sielbaubeitrag für das Regen-/Schmutz- bzw. Mischwassersiel in der neuen Straße werden von der FHH übernommen.

Frage:

Welche Folgekosten sind mit den unter Ziff. 4.1 genannten gemeint? und wie hoch fallen diese nach Einschätzung der FHH aus?

Kosten sind durch Ausschreibungen oder Abfragen bei geeigneten Büros zu ermitteln. Konkrete und/oder verbindliche Angaben können hierzu nicht gegeben werden; in der Regel ist von Kosten in einer mittleren 5-stelligen und niedrigen 6-stelligen Summe auszugehen. Dies gilt für das Bebauungsplanverfahren und die Gutachten. Hinzu kommen Kosten für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Die Höhe der Kosten ist abhängig vom Erfordernis, das im Bebauungsplanverfahren ermittelt wird.

Frage:

Besteht seitens der FHH die Bereitschaft das Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB zu führen? (Aufstellungsbeschlussänderung bis Ende des Jahres)

Die rechtlichen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB liegen nicht vor.

Frage:

Wie verhält sich die zeitliche Realisierungsperspektive des Bebauungsplans Kirchwerder 33?

Hintergrund: Kirchwerder 33 und 34 sind sowohl gestalterisch und planerisch als auch infrastrukturell voneinander abhängig. Insbesondere der beide Bebauungsplangebiete durchziehende Retentionsstreifen muss entwässerungstechnisch und sollte landschafts- und freiraumplanerisch kongruent sein. Letzteres stellt wiederum eine von dem Planungsstand des Bebauungsplans Kirchwerder 33 unabhängige Fortschreibung der Freiraumplanung für Kirchwerder 34 in Frage.

Das B-Plan-Verfahren Kirchwerder 33 ist abgeschlossen, die Realisierung des verfahrensauslösenden Vorhabens – der Neubau der Stadtteilschule Kirchwerder – läuft und soll zu Anfang 2024 abgeschlossen werden. Die hierfür erforderliche Retentionsmulde ist bereits hergestellt.

Ein Plan der vorliegenden Freianlagenplanung kann eingesehen werden.

Frage:

Geforderte / Gewünschte Konzeptleistungen im Rahmen der Ausschreibung

Welche städtebauliche Entwurfsleistung wird im Rahmen dieser Konzeptausschreibung erwartet?

Hintergrund: Die städtebaulich-freiraumplanerischen Grundsätze der Planung wurden bereits im Rahmen des Workshopverfahrens 2015 ermittelt und sollen auch nicht verworfen, sondern weiterverfolgt werden. Die wesentlichen Bestandteile einer städtebaulichen Entwurfsplanung – Erschließungskonzeption, Verdichtungsgrad, Art und Maß der Bebauung, Anordnung von Grün- und Retentionsflächen etc. - sind damit bereits festgelegt worden.

Als städtebauliche Entwurfsleistung ist die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts gemeint, bei der die erforderlichen gesetzlichen oder verwaltungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen sind, z.B. Straßenbreiten entsprechen der ReStra (Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen), Abstandsflächen, ausreichend dimensionierte Gemeinschaftsstellflächen. Mit dieser Konkretisierung ist es möglich, genaue Daten zur geforderten Anzahl der Wohneinheiten, zu den Flächengrößen, zur Bruttogeschossfläche (BGF) etc. zu erhalten.

Einzig die konzeptionelle Berücksichtigung der KITA, der Bebauung der Bauflächen neben der Einmündung am Kirchenheerwegs sowie die Abbildung eines Spielplatzes ist bisher nicht erfolgt. Gilt die städtebauliche Konzeptionsanforderung folglich für diese Bestandteile?

Hintergrund: Wäre das der Fall, so wäre es aus unserer Sicht am sinnvollsten mit dem entsprechenden Planungsbüro eine entsprechende Weiterentwicklung des bestehenden Konzepts anzustreben.

Ja, die städtebauliche Konzeptionsanforderung gilt auch für die übrigen Nutzungen/Flächen.

Würde die FHH der Verwendung der vorliegenden Plangrundlage durch uns zustimmen? Wir würden nach Zustimmung das entsprechende Planungsbüro kontaktieren.

Dem wird zugestimmt. Bei Verwendung der Unterlagen sollte auf den Urheber hingewiesen werden.

Ist eine detaillierte vollumfängliche Freiraumplanung vorzulegen?

Hintergrund: Die Grundlagen der Freiflächenplanung sind im Zuge des städtebaulich-freiraumplanerischen Workshops bereits festgelegt worden. Damit liegt aus unserer Sicht ein für den Stand des Bebauungsplanverfahrens ausreichender Detaillierungsgrad der Planung bereits vor. Zudem sollte die freiraumplanerische Gestaltung mit der im Bebauungsplan Kirchwerder 33 angedachten korrespondieren, sodass diese am besten im weiteren Verfahren auszugestaltet ist.

Eine detaillierte Freiraumplanung ist als Teil des Angebots nicht zwingend vorzulegen, es sollten aber über die Anlagen 8 und 9 hinausgehende bzw. ergänzende konzeptionelle Aussagen getroffen und nachvollziehbar dargestellt werden. Dazu gehört neben der Qualität der Freiraumplanung auch die Vorhaltung ausreichend großer Flächen für die Erfüllung der quantitativen Vorgaben. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die bereits mit Entwässerungsfunktionen belegten Flächen und potenzielle Flächenkonkurrenzen von Bedeutung. Im weiteren Verfahren wird die Freiraumplanung dann weiter konkretisiert.

Ergänzung des LIG zu Ziffer 3:

Auf dem Grundstück befinden sich am Kirchenheerweg (Flst. 9680, Hausnr. 55 bzw. Flst. 9681, Hausnr. 57) noch bewohnte Gebäude, siehe hierzu neue Anlage 16, Fotos Bestandsgebäude.

Für die Erschließung des neuen Baugebiets ist es erforderlich, eine provisorische Baustraße zu errichten; der endgültige Verlauf der Erschließungsstraße soll davon abweichend und gemäß Bebauungsplan-Entwurf über einen Teil des bebauten Flurstücks 9681 verlaufen. Ein Teil der Nebenanlagen (überdachte Garage) kann zunächst abgerissen werden, um die Erschließung über eine Baustraße zu ermöglichen. Nach Fertigstellung der neuen Planstraße werden die Bewohner der Nrn. 55 und 57 im südlichen Bereich des Erschließungsgebietes (auf den Teilflächen 9116-1 und 10697-1) neu bauen. Nach erfolgtem Umzug, sollen die Bestandsgebäude auf Kosten des Käufers abgerissen werden. Die Erschließungs- und Abbruchkosten müssen im Gebot berücksichtigt werden. Ggf. sind Leitungsverlegungen ebenfalls zu berücksichtigen.