

Informationsveranstaltung Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg-Viertel

02.09.2024

18:00 – 21:00 Uhr

Begrüßung

Thomas Czekaj (SBMS)

Florian Kommer (GEG)

Petra Schultz-Adebahr (Netzwerk Wohnprojekte)

Programm

1. Die Grundstücke

Input: Ein Überblick (Florian Kommer, GEG)

Themeninseln: Informieren Sie sich konkret über die verschiedenen Grundstücke

2. Auf dem Weg zum Grundstück

Input: How to do Wohnprojekt (Petra Schultz-Adebahr, Netzwerk Wohnprojekte)

Input: Das Verfahren (Thomas Czekaj, SBMS)

Zusammenfassung

3. Träumen erwünscht ...

4. Zusammenfassung, Ausblick, Schlussworte

Ergebnisse aus der ersten Info-Veranstaltung

NEUES HULSBERG-VIERTEL

Was gefällt Ihnen am Neuen Hulsberg-Viertel?



Ergebnisse aus der ersten Info-Veranstaltung

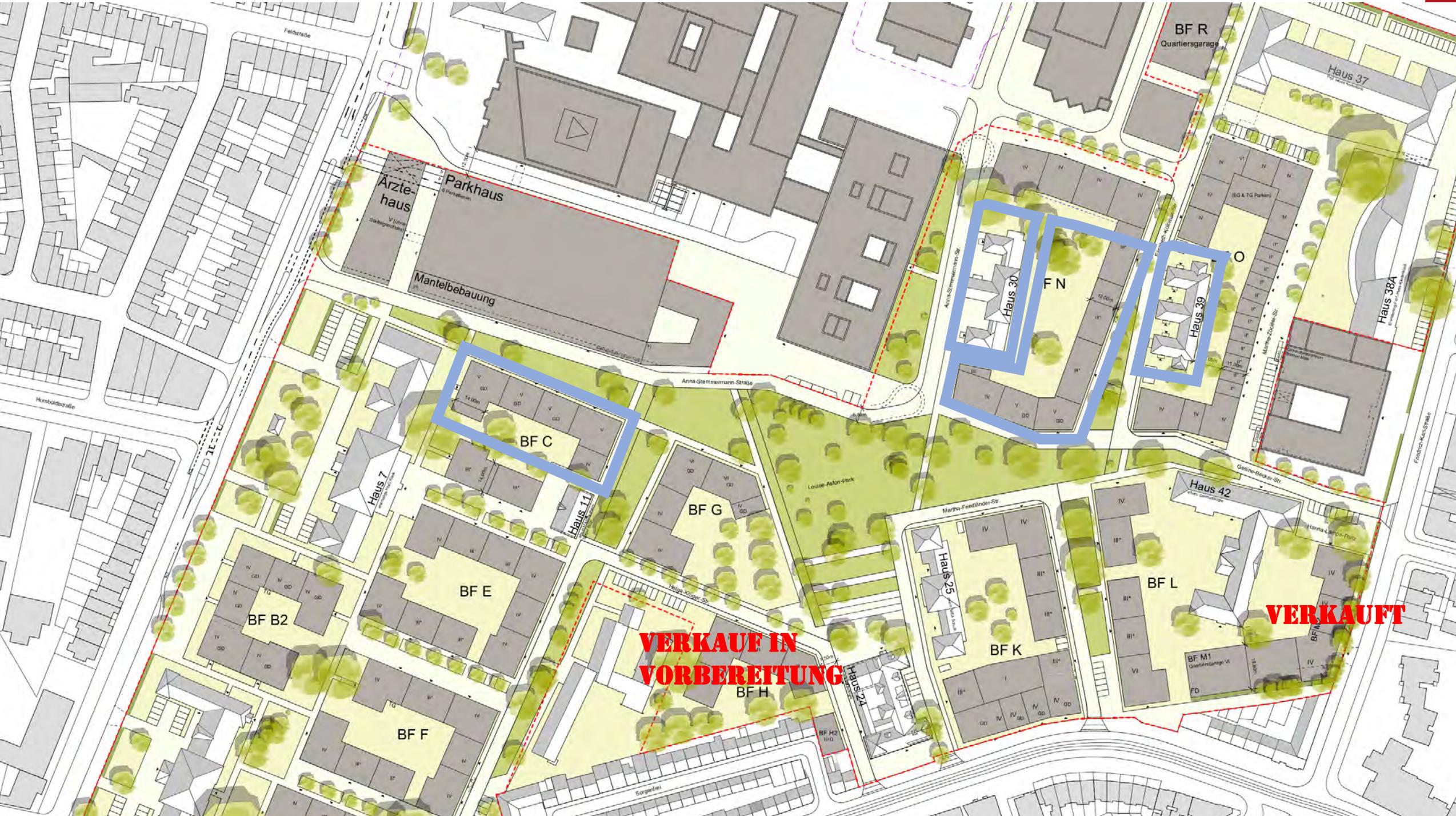
NEUES HULSBERG-VIERTEL

Was erhoffen Sie sich vom gemeinschaftlichen Wohnen?



Die Grundstücke im Überblick

Florian Kommer (GEG)



**VERKAUF IN
VORBEREITUNG**

VERKAUFT

Themeninseln

Baufeld C

Baufeld N

Haus 30
Haus 39

How to do Wohnprojekt

Petra Schultz-Adebahr (Netzwerk Wohnprojekte)



**Wohnprojekte
Bremen**

Infoveranstaltung Grundstücke für Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg- Viertel **02.09.2024**

Dipl. Soz. Petra Schultz-Adebahr,
Vorstand Netzwerk Wohnprojekte Bremen e.V.,
Regionalsstelle Bremen Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Vorstand StadtWeltRaum eG

How to do Wohnprojekt?

Seit 2022

4 Aufgaben

Interessen-
vertretung

Öffentlich-
keitsarbeit

Kollegiale
Beratung

Gruppenbildung
und -
qualifizierung

Rund 40 Projekte & Initiativen in Bremen

www.wohnprojektebremen.de



**Wenn Du im
Leben schon
immer **MEHR**
wolltest, als
eine
Doppel  hälfte**

Jetzt **gemeinschaftliches
Wohnprojekt** gründen!



Wie wollen wir wohnen?



Pro:

- Individualität/Autonomie/Selbstbestimmtheit
- Vermögensaufbau

Kontra:

- Unflexibel/Gebundenheit
- Flächen- und Ressourcenverbrauch
- Hoher Aufwand
- Hohe Folgeinvestitionen

How to do Wohnprojekt?



Ideenphase

Ideenphase

Konzeptphase

Konzeptphase

Ideenphase

Konzeptphase

Gründungsphase

Gründungsphase

Ideenphase

Konzeptphase

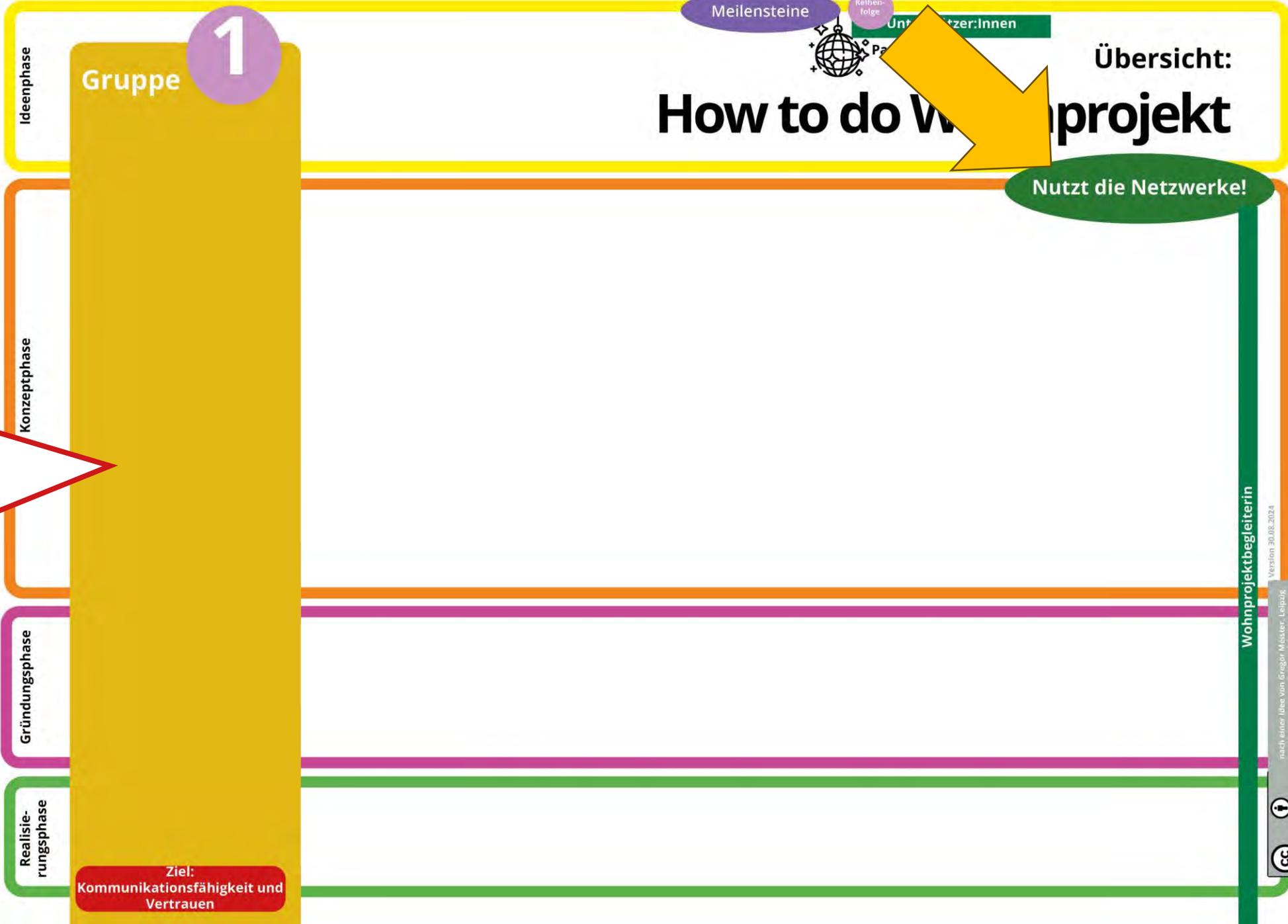
Gründungsphase

Realisie-
rungsphase

Realisierungsphase

Die Gruppe ist der Dreh- und Angelpunkt!

Kommunikationsfähigkeit und Vertrauen



Meilensteine

Reihenfolge

Unterstützer:Innen

Ideenphase

Gruppe

1

Konzeptphase

Gründungsphase

Realisierungsphase

Ziel:
Kommunikationsfähigkeit und
Vertrauen

How to do Wohnprojekt

Übersicht:

Nutzt die Netzwerke!

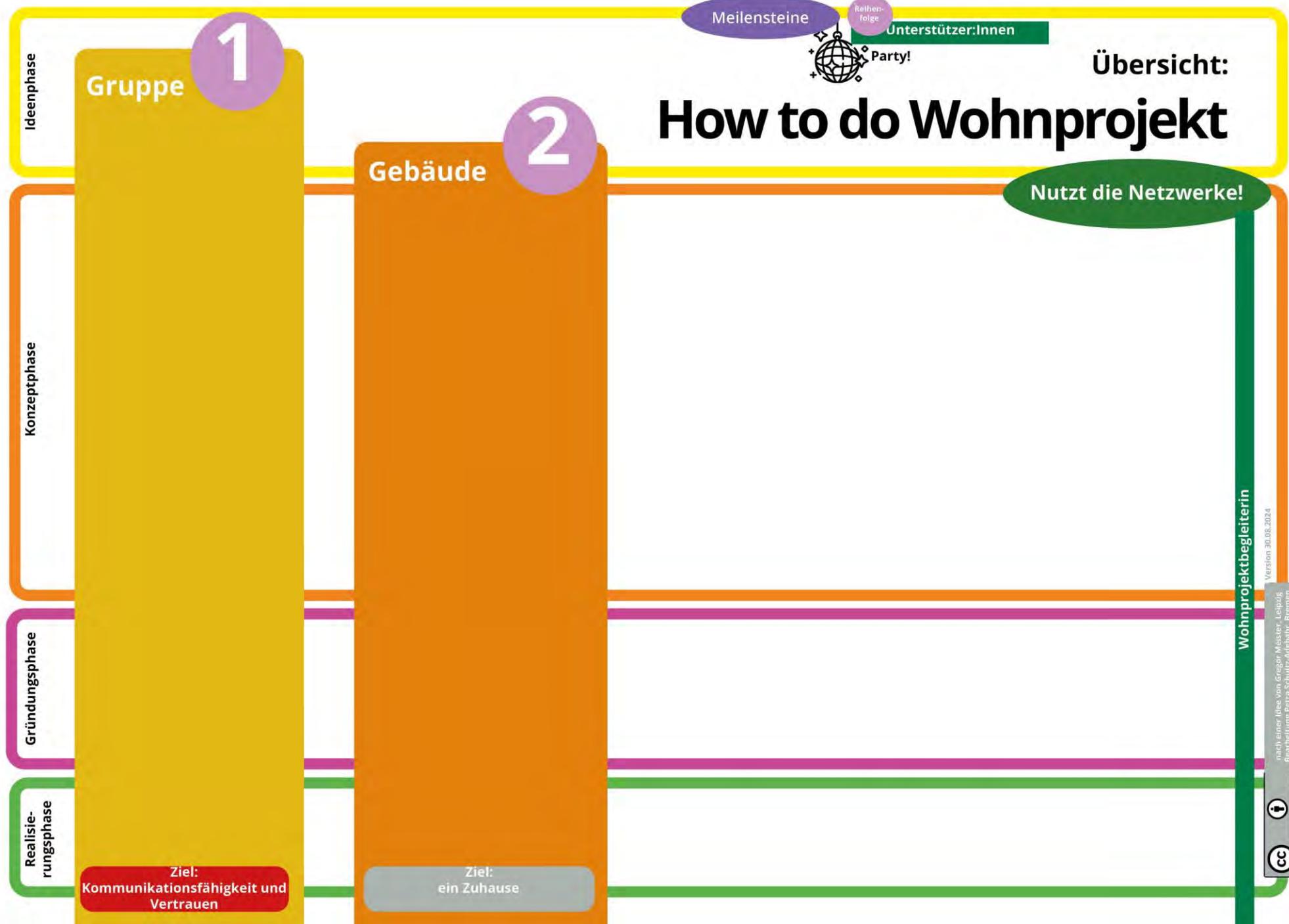
Wohnprojektbegleiterin

Version 30.08.2024

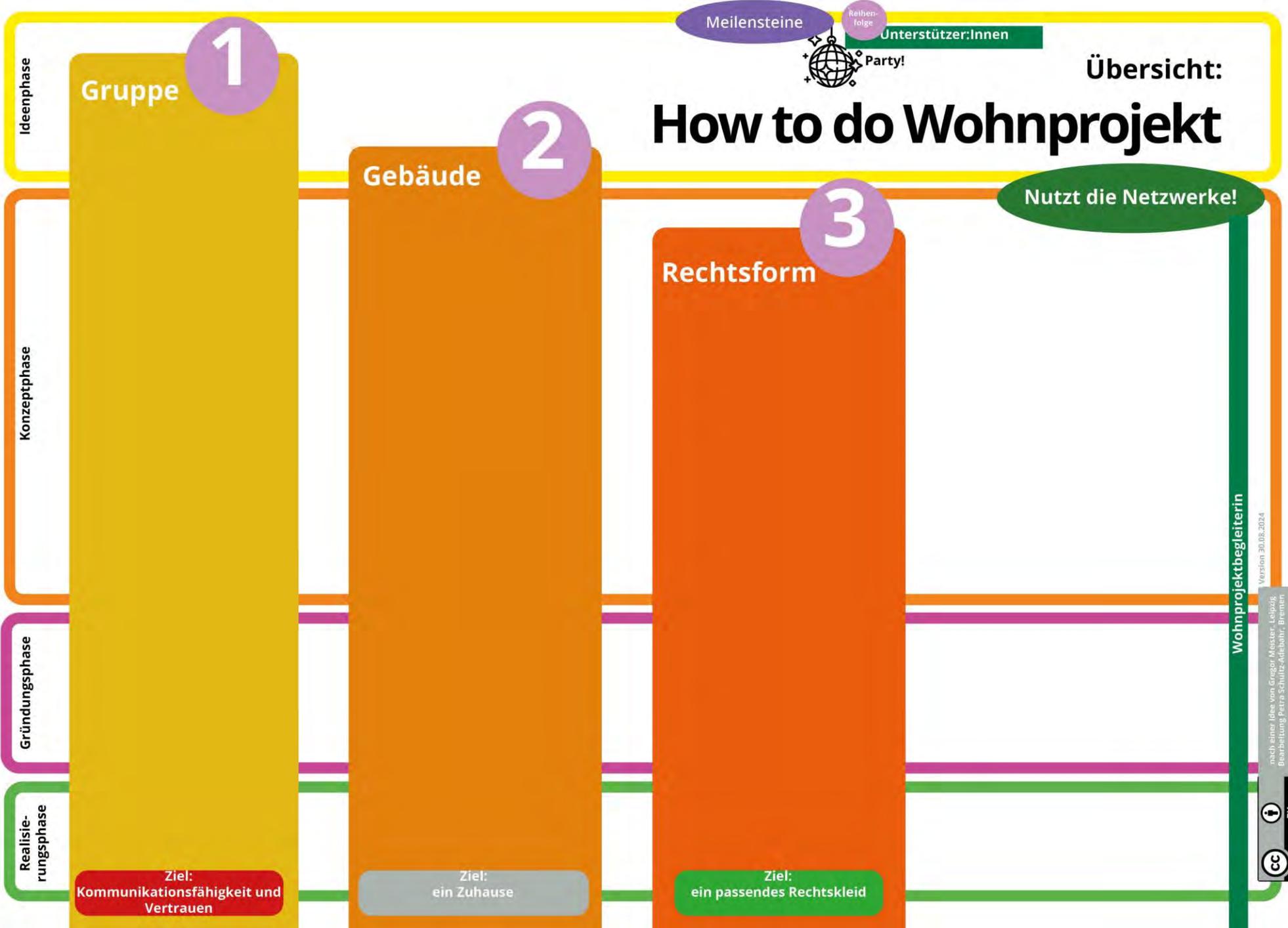
nach einer Idee von Gregor Meiser, Leipzig
Bearbeitung Petra Schütz-Altebahn, Bremen



Ein Zuhause



Ein passendes Rechtskleid



wirtschaftliche Stabilität



How to do Wohnprojekt



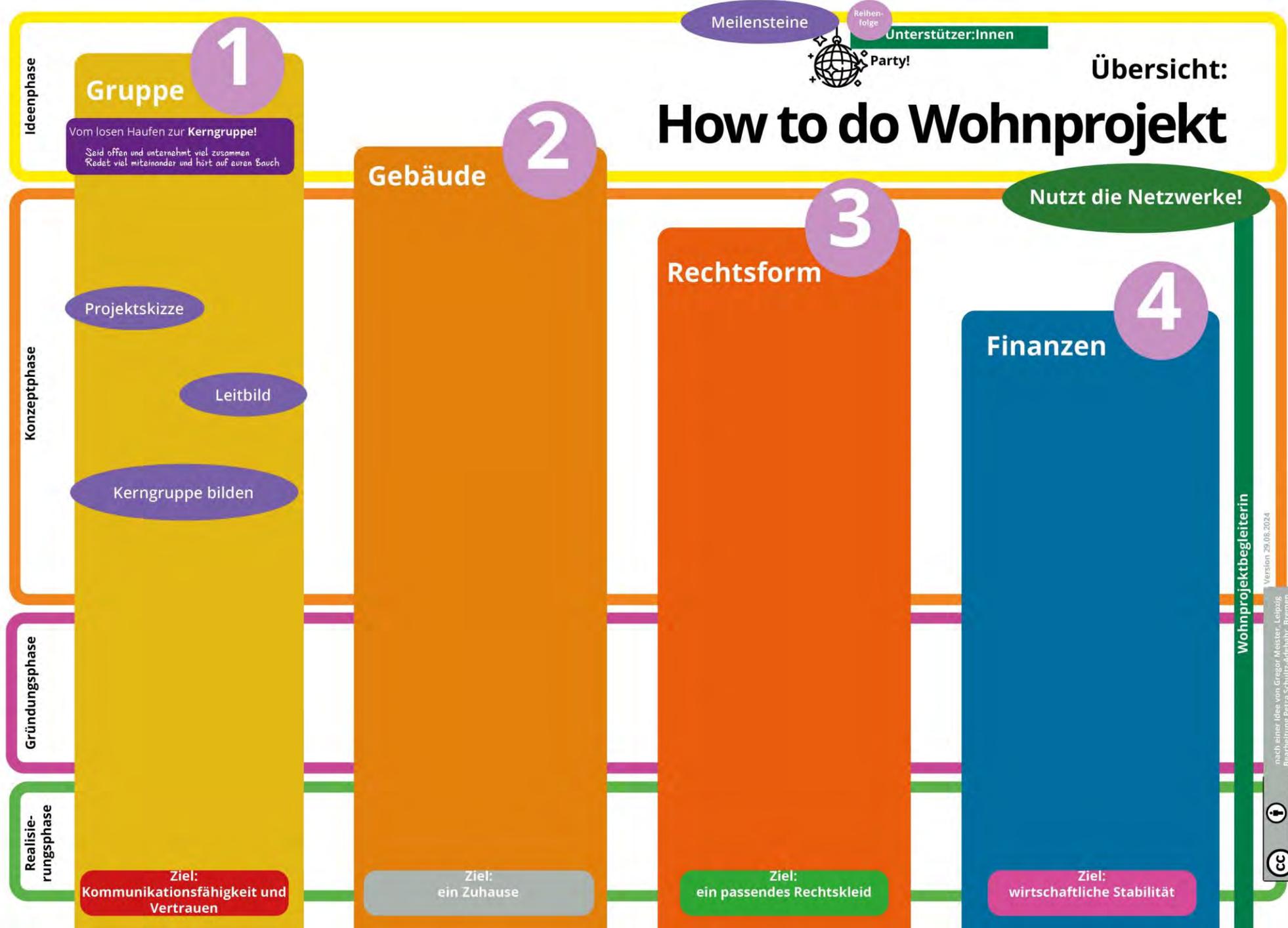
Schaut euch an welche Lösungen andere gefunden haben!

Kontakte

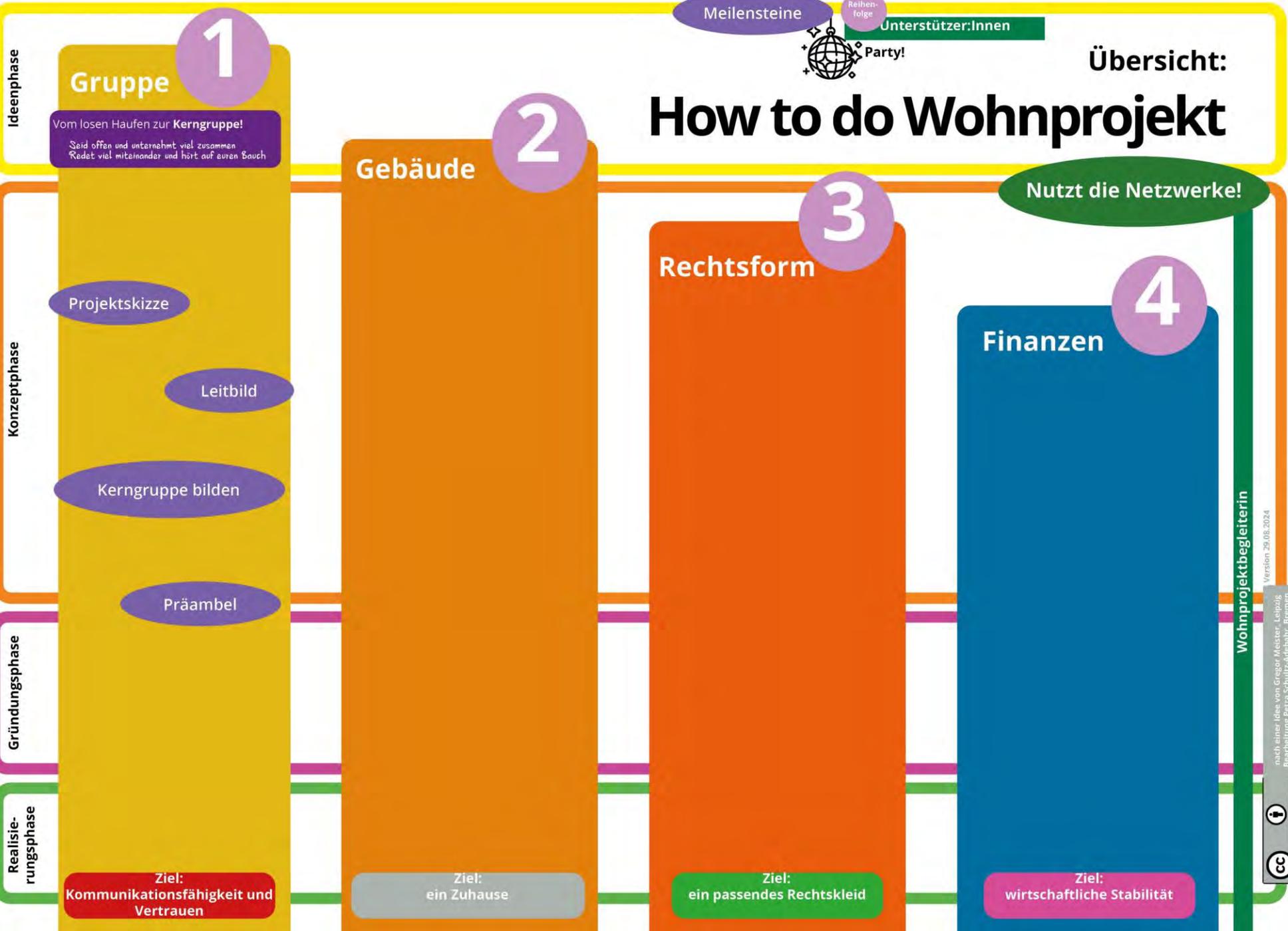
Projektskizze



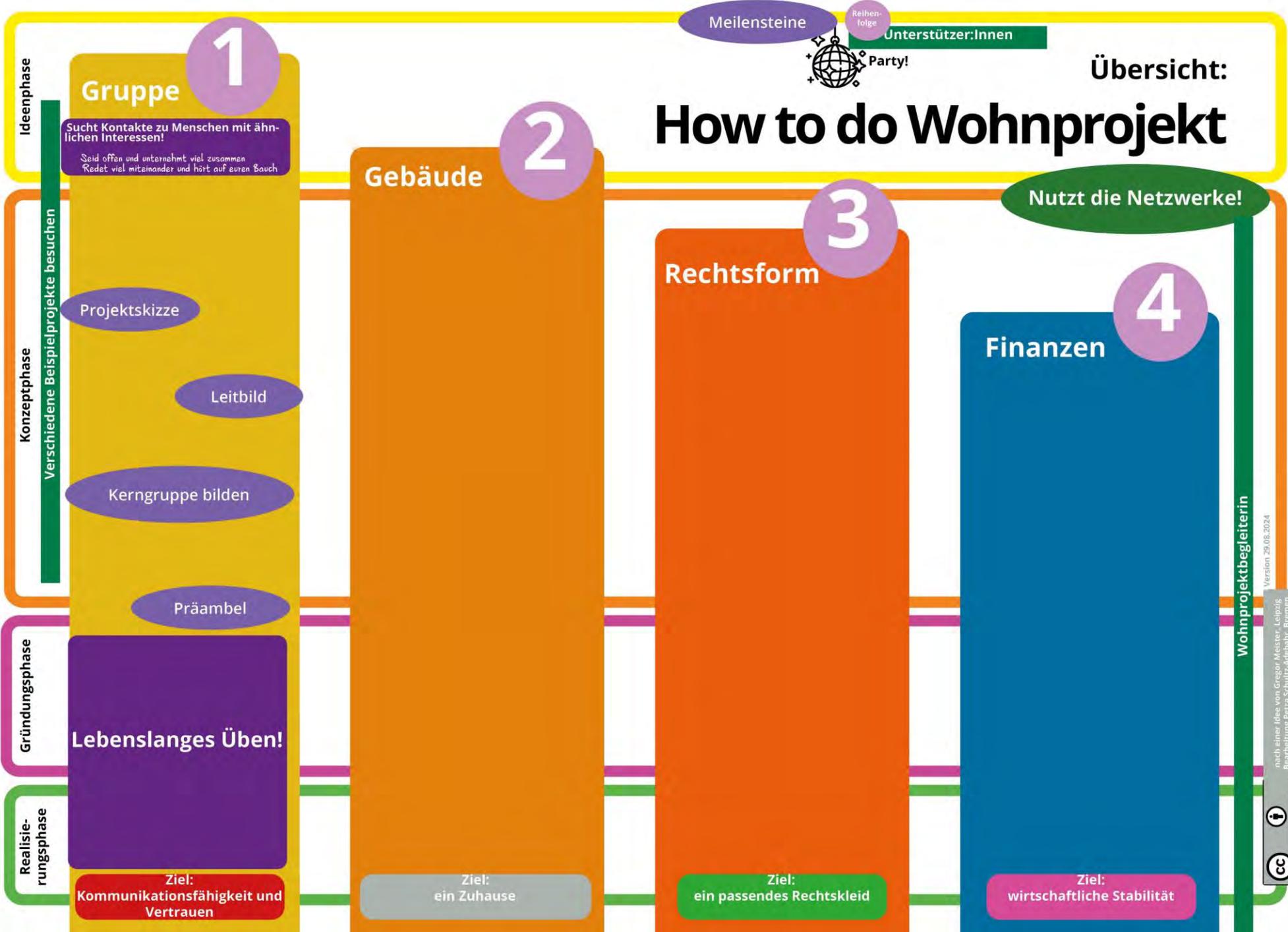
Kerngruppe



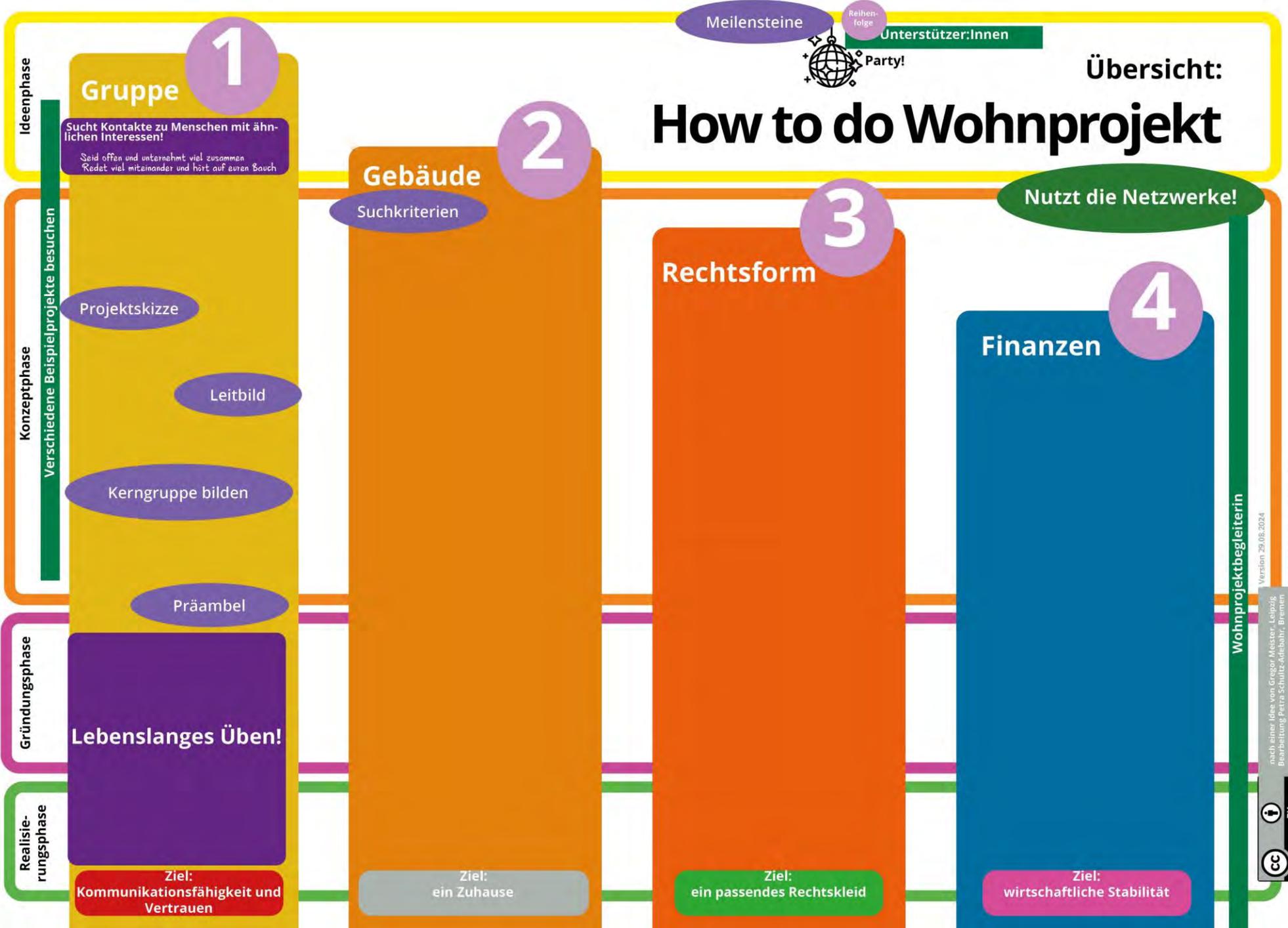
Präambel



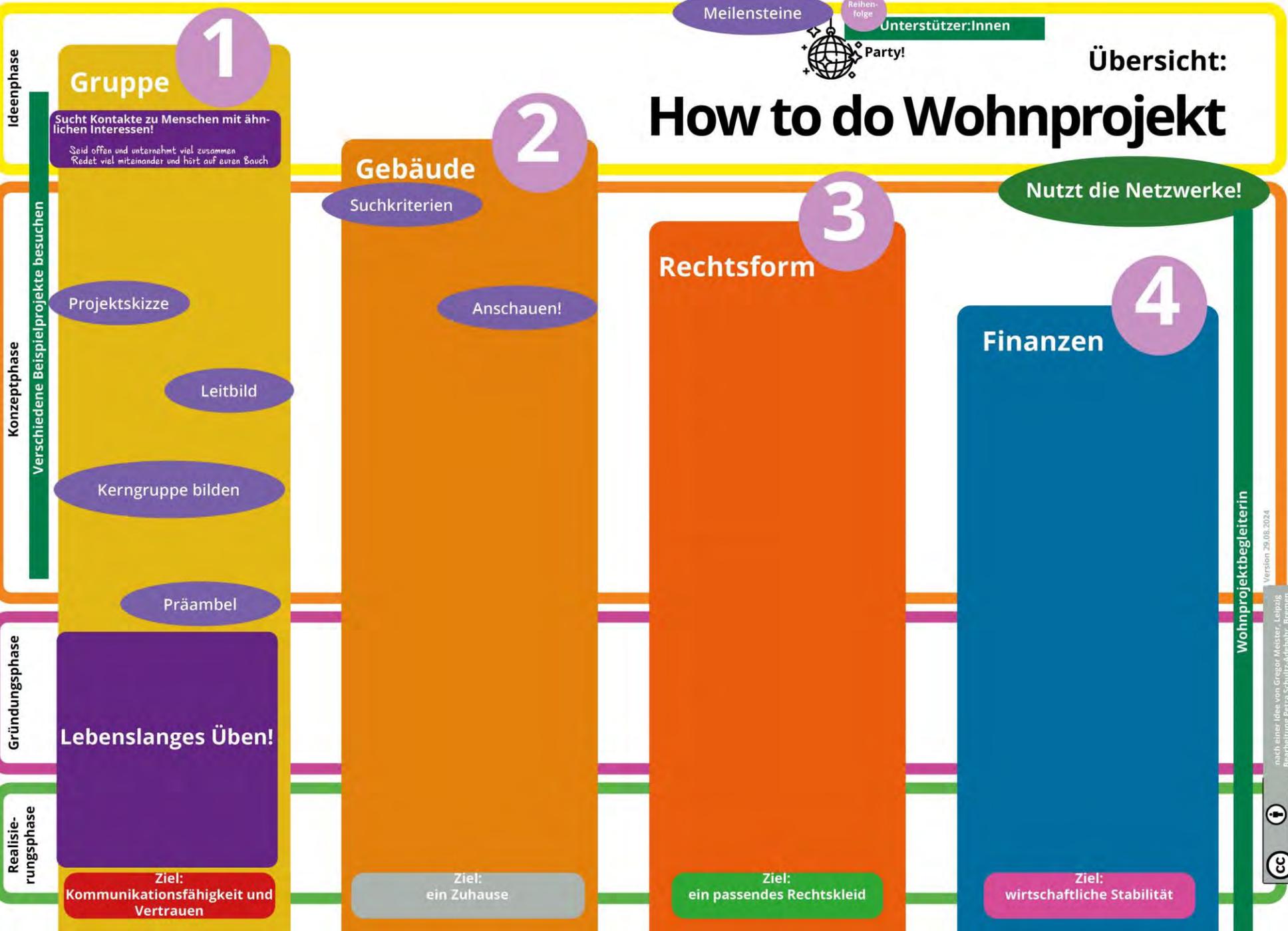
Lebenslanges Üben!



Suchkriterien



Anschauen



Meilensteine

Reihenfolge

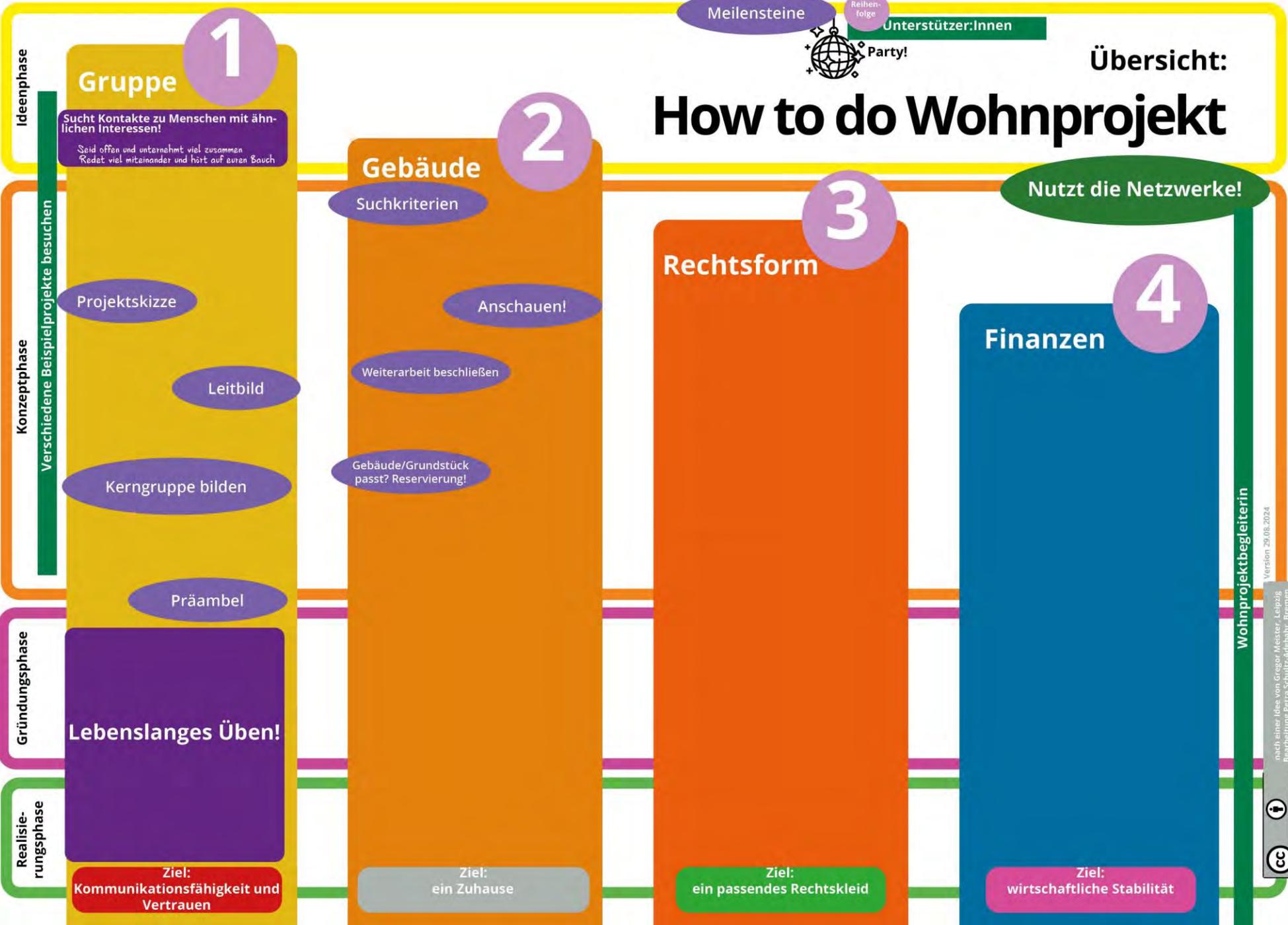
Unterstützer:Innen



Übersicht:

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Reservierung /Bewerbung

Ideenphase

Konzeptphase
Verschiedene Beispielprojekte besuchen

Gründungsphase

Realisierungsphase

1

Gruppe

Sucht Kontakte zu Menschen mit ähnlichen Interessen!
Seid offen und unternehmt viel zusammen
Redet viel miteinander und hört auf euren Bauch

Projektskizze

Leitbild

Kerngruppe bilden

Präambel

Lebenslanges Üben!

Ziel:
Kommunikationsfähigkeit und Vertrauen

2

Gebäude

Suchkriterien

Anschauen!

Weiterarbeit beschließen

Gebäude/Grundstück passt? Reservierung!

Ziel:
ein Zuhause

3

Rechtsform

Ziel:
ein passendes Rechtskleid

4

Finanzen

Ziel:
wirtschaftliche Stabilität

Wohnprojektleiterin

Version 29.08.2024

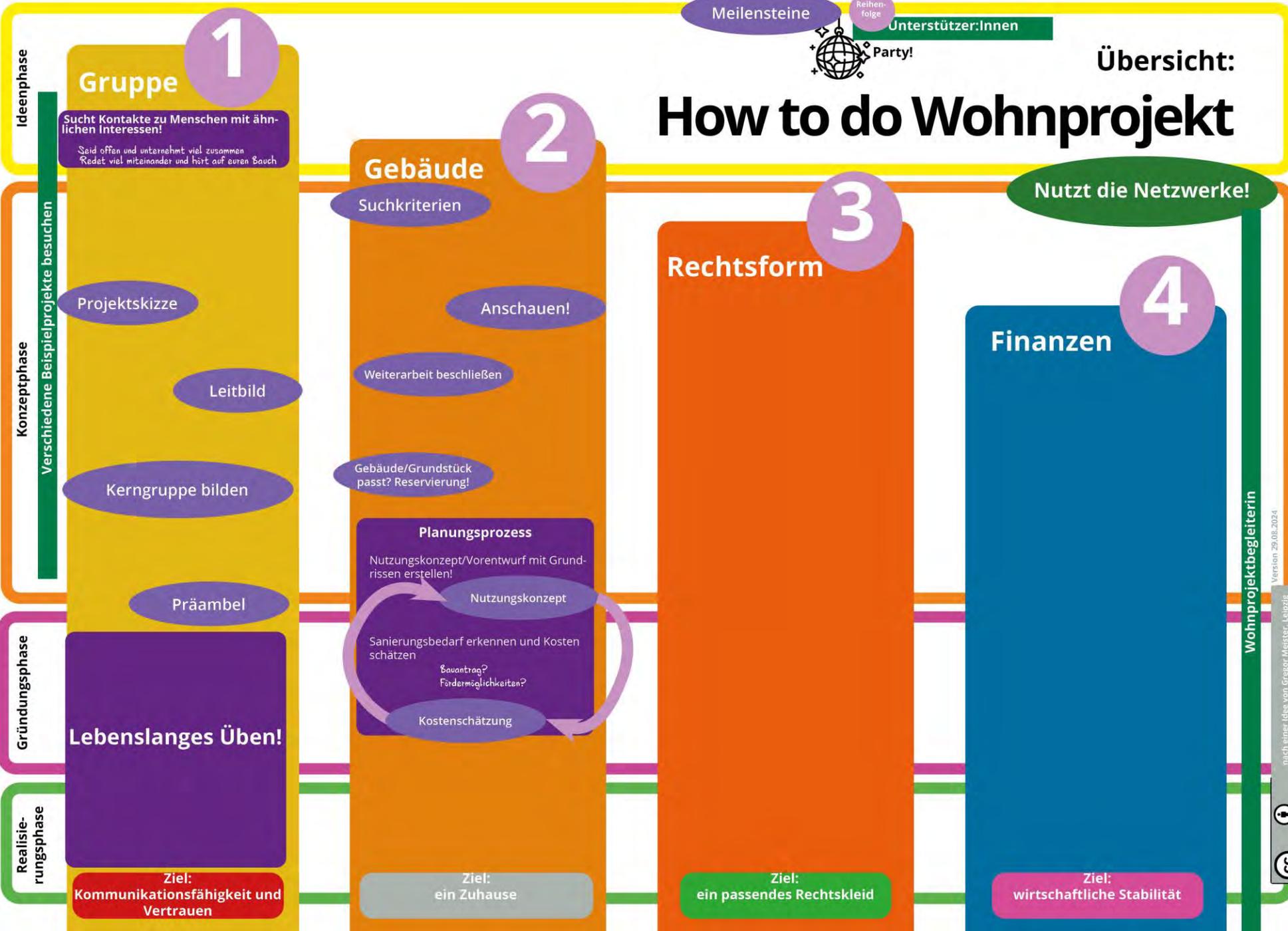
nach einer Idee von Gregor Meiser, Leipzig
Bearbeitung Petra Schulte-Adelbahr, Bremen



Disco icon by <https://icons8.com>

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Planungsprozess

Wohnprojektleiterin

Version 29.08.2024

nach einer Idee von Gregor Meister, Leipzig
Bearbeitung Petra Schulte-Adelbahr, Bremen



Disco Icon by https://icon8.com

Meilensteine

Reihenfolge

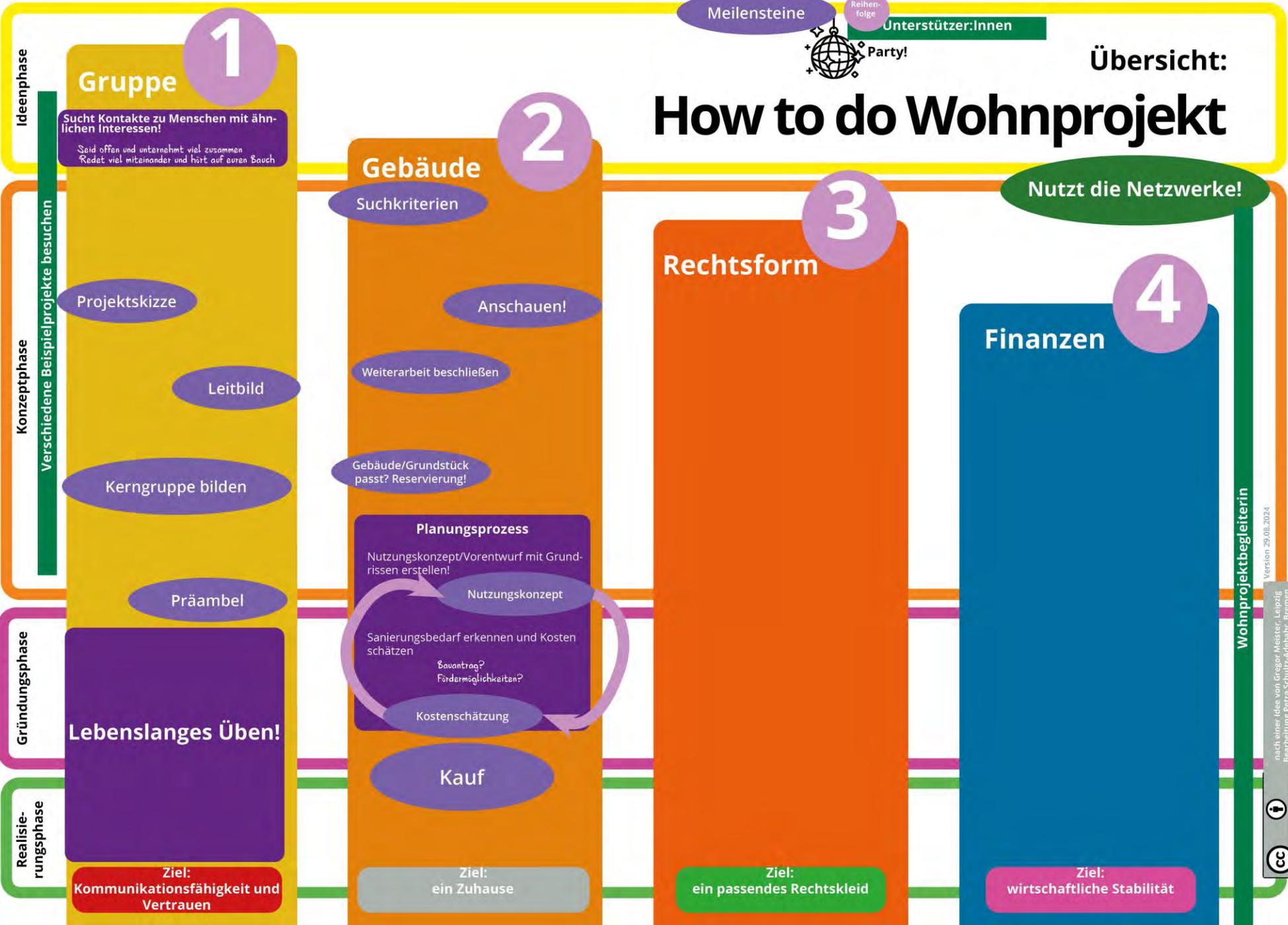
Unterstützer:Innen



Übersicht:

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Ideenphase

Konzeptphase
Verschiedene Beispielprojekte besuchen

Gründungsphase

Realisierungsphase

Gruppe

1

Sucht Kontakte zu Menschen mit ähnlichen Interessen!
Seid offen und unternehmt viel zusammen
Redet viel miteinander und hört auf euren Bauch

Projektskizze

Leitbild

Kerngruppe bilden

Präambel

Lebenslanges Üben!

Ziel:
Kommunikationsfähigkeit und Vertrauen

Gebäude

2

Suchkriterien

Anschauen!

Weiterarbeit beschließen

Gebäude/Grundstück passt? Reservierung!

Planungsprozess
Nutzungskonzept/Vorentwurf mit Grundrissen erstellen!

Sanierungsbedarf erkennen und Kosten schätzen
Bauantrag?
Fördermöglichkeiten?
Kostenschätzung

Kauf

Ziel:
ein Zuhause

Rechtsform

3

Ziel:
ein passendes Rechtskleid

Finanzen

4

Ziel:
wirtschaftliche Stabilität

Wohnprojektbegleiterin

Version 29.08.2024

nach einer Idee von Gregor Meister, Leipzig
Bearbeitung Petra Schulte-Adelbahr, Bremen

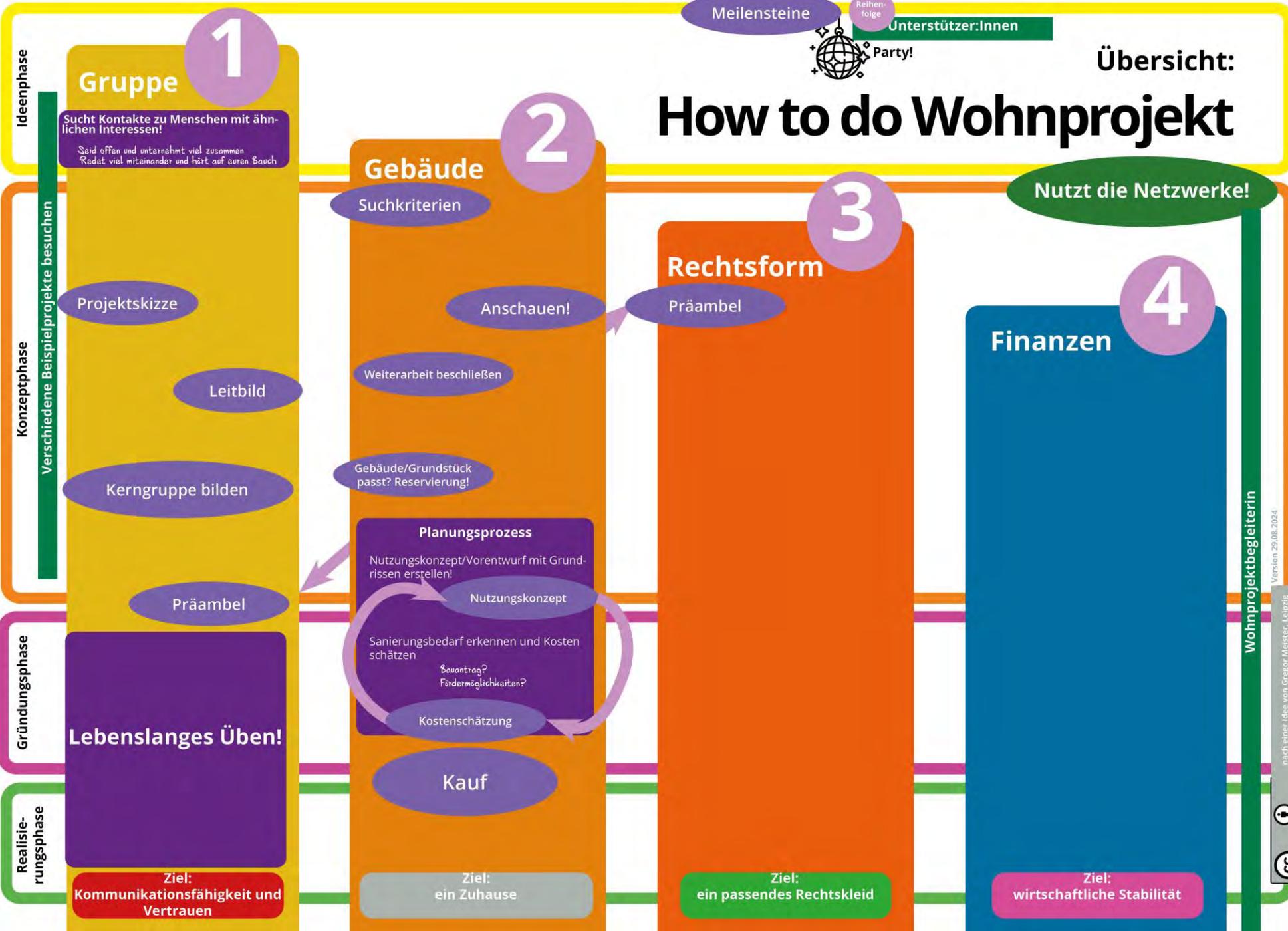


Disco Icon by https://icon8.com

Kauf

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Meilensteine

Reihenfolge

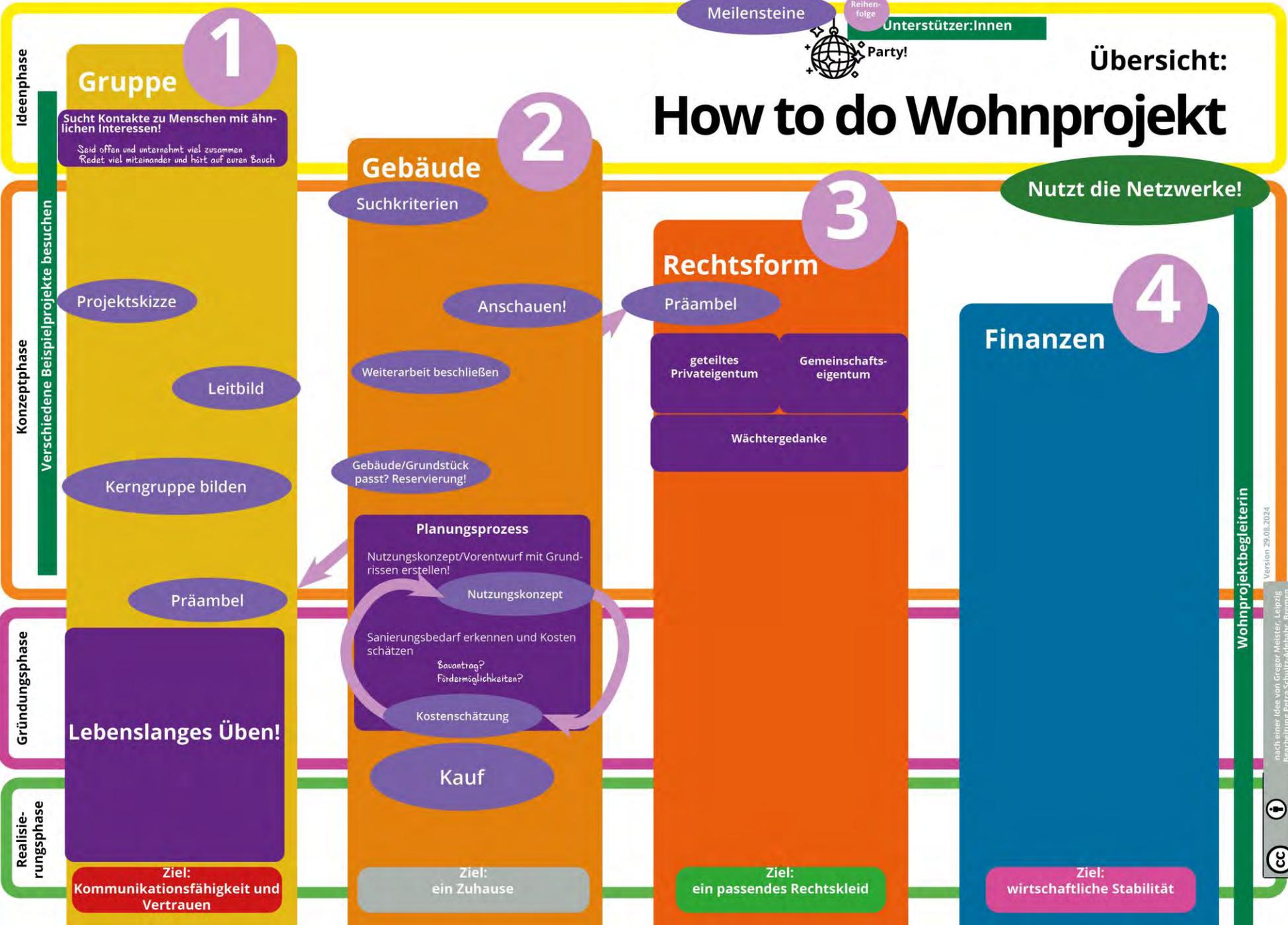
Unterstützer:Innen



Übersicht:

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Eigentumsfrage

Ideenphase

Konzeptphase
Verschiedene Beispielprojekte besuchen

Gründungsphase

Realisierungsphase

Gruppe 1

Sucht Kontakte zu Menschen mit ähnlichen Interessen!
Seid offen und unternehmt viel zusammen
Redet viel miteinander und hört auf euren Bauch

Projektskizze

Leitbild

Kerngruppe bilden

Präambel

Lebenslanges Üben!

Ziel:
Kommunikationsfähigkeit und Vertrauen

Gebäude 2

Suchkriterien

Anschauen!

Weiterarbeit beschließen

Gebäude/Grundstück passt? Reservierung!

Planungsprozess
Nutzungskonzept/Vorentwurf mit Grundrissen erstellen!

Sanierungsbedarf erkennen und Kosten schätzen
Bauantrag?
Fördermöglichkeiten?
Kostenschätzung

Kauf

Ziel:
ein Zuhause

Rechtsform 3

Präambel

geteiltes Privateigentum

Gemeinschaftseigentum

Wächtergedanke

Ziel:
ein passendes Rechtskleid

Finanzen 4

Ziel:
wirtschaftliche Stabilität

Wohnprojektbegleiterin

Version 29.08.2024

nach einer Idee von Gregor Meister, Leipzig
Bearbeitung Petra Schulte-Adelbahr, Bremen



Disco Icon by https://iconst.com

Meilensteine

Reihenfolge

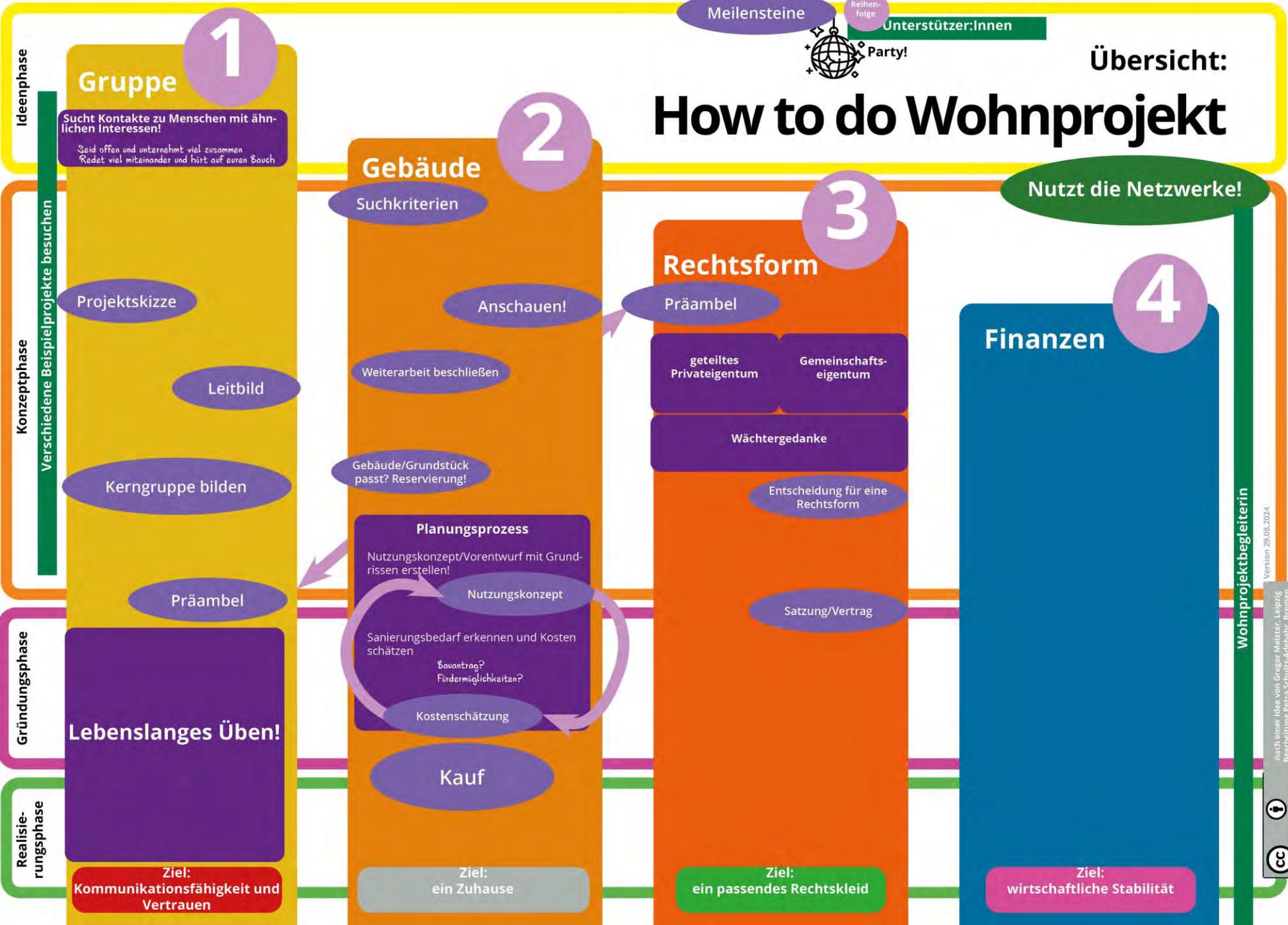
Unterstützer:Innen



Übersicht:

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Satzung/
Vertrag

Wohnprojektleiterin

Version 29.08.2024

nach einer Idee von Gregor Meister, Leipzig
Bearbeitung Petra Schulte-Adelbahr, Bremen



Meilensteine

Reihenfolge

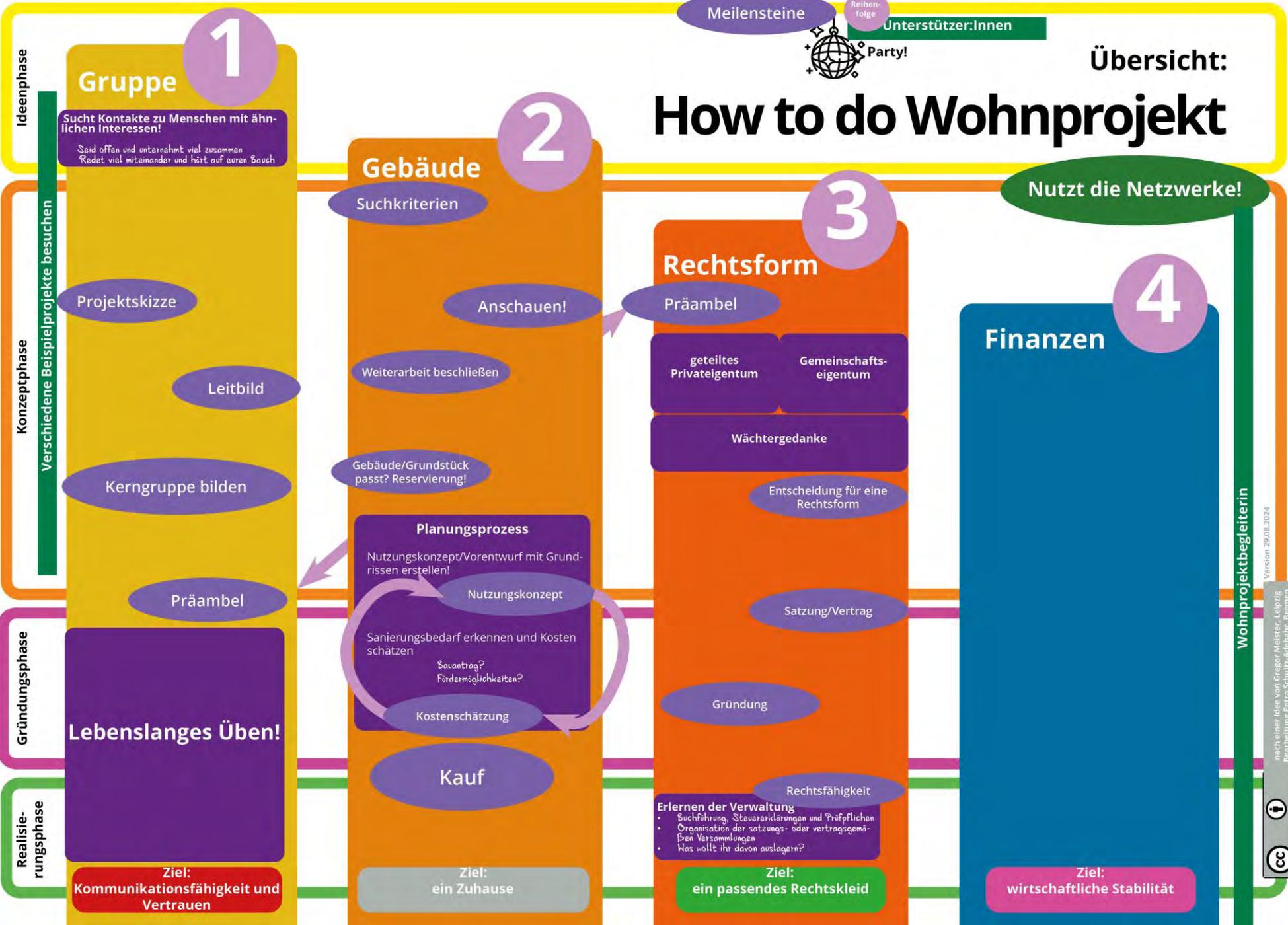
Unterstützer:Innen



Übersicht:

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Meilensteine

Reihenfolge

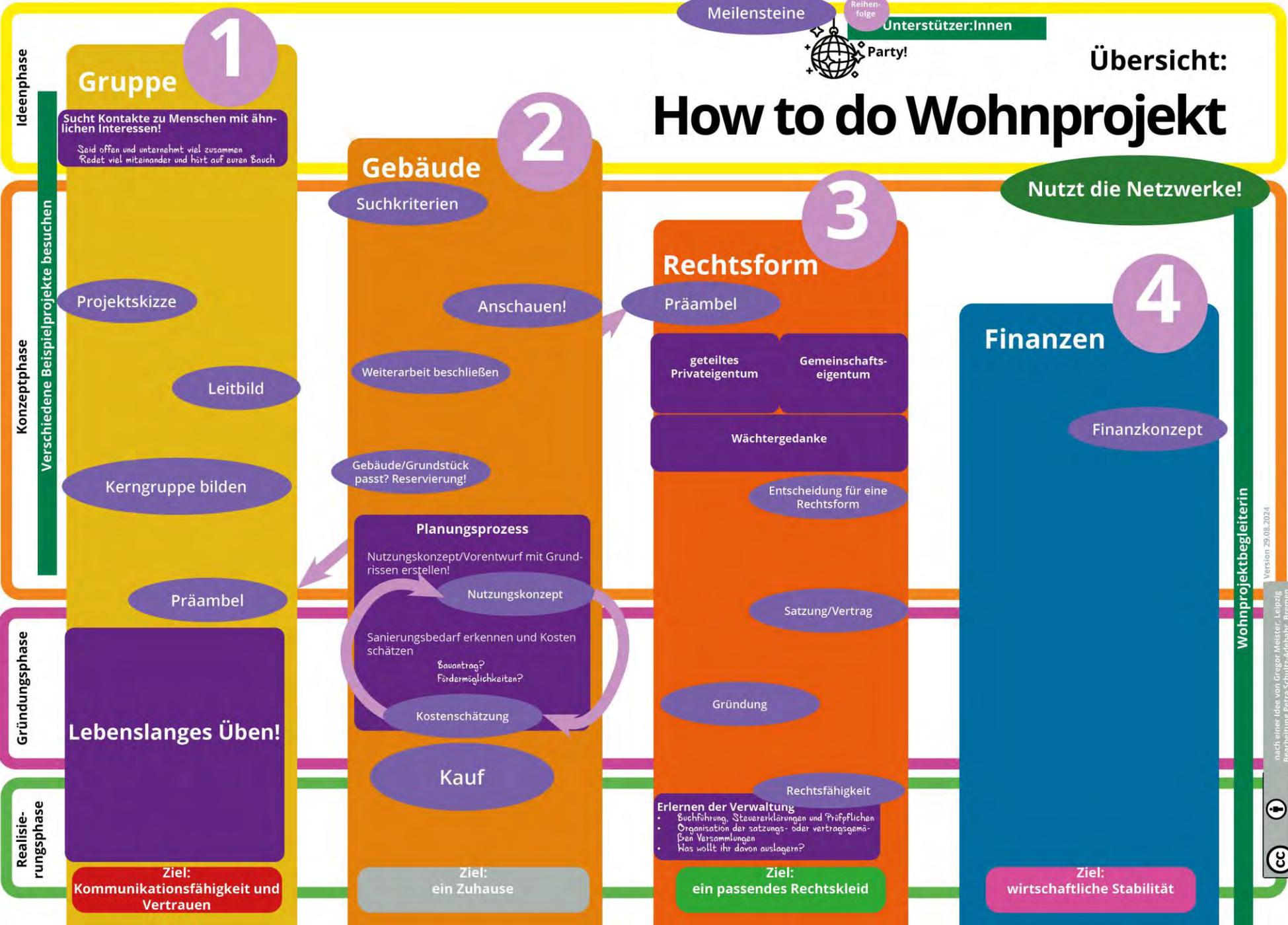
Unterstützer:Innen



Übersicht:

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Finanz-konzept

Gründungsphase

Realisierungsphase

Konzeptphase

Ideenphase

Gruppe 1

Sucht Kontakte zu Menschen mit ähnlichen Interessen!
Seid offen und unternehmt viel zusammen
Redet viel miteinander und hört auf euren Bauch

Projektsskizze

Leitbild

Kerngruppe bilden

Präambel

Lebenslanges Üben!

Ziel: Kommunikationsfähigkeit und Vertrauen

Gebäude 2

Suchkriterien

Anschauen!

Weiterarbeit beschließen

Gebäude/Grundstück passt? Reservierung!

Planungsprozess

Nutzungskonzept/Vorentwurf mit Grundrissen erstellen!

Sanierungsbedarf erkennen und Kosten schätzen
Bauantrag?
Fördermöglichkeiten?

Kostenschätzung

Kauf

Ziel: ein Zuhause

Rechtsform 3

Präambel

geteiltes Privateigentum

Gemeinschaftseigentum

Wächtergedanke

Entscheidung für eine Rechtsform

Satzung/Vertrag

Gründung

Rechtsfähigkeit

Erlernen der Verwaltung

- Buchführung, Steuerklärungen und Prüfpflichten
- Organisation der satzungs- oder vertragsgemäßen Versammlungen
- Was wollt ihr davon auslagern?

Ziel: ein passendes Rechtskleid

Finanzen 4

Finanzkonzept

Ziel: wirtschaftliche Stabilität

Wohnprojektbegleiter:in

Version 29.08.2024

nach einer Idee von Gregor Meister, Leipzig
Bearbeitung Petra Schulte-Adelbahr, Bremen

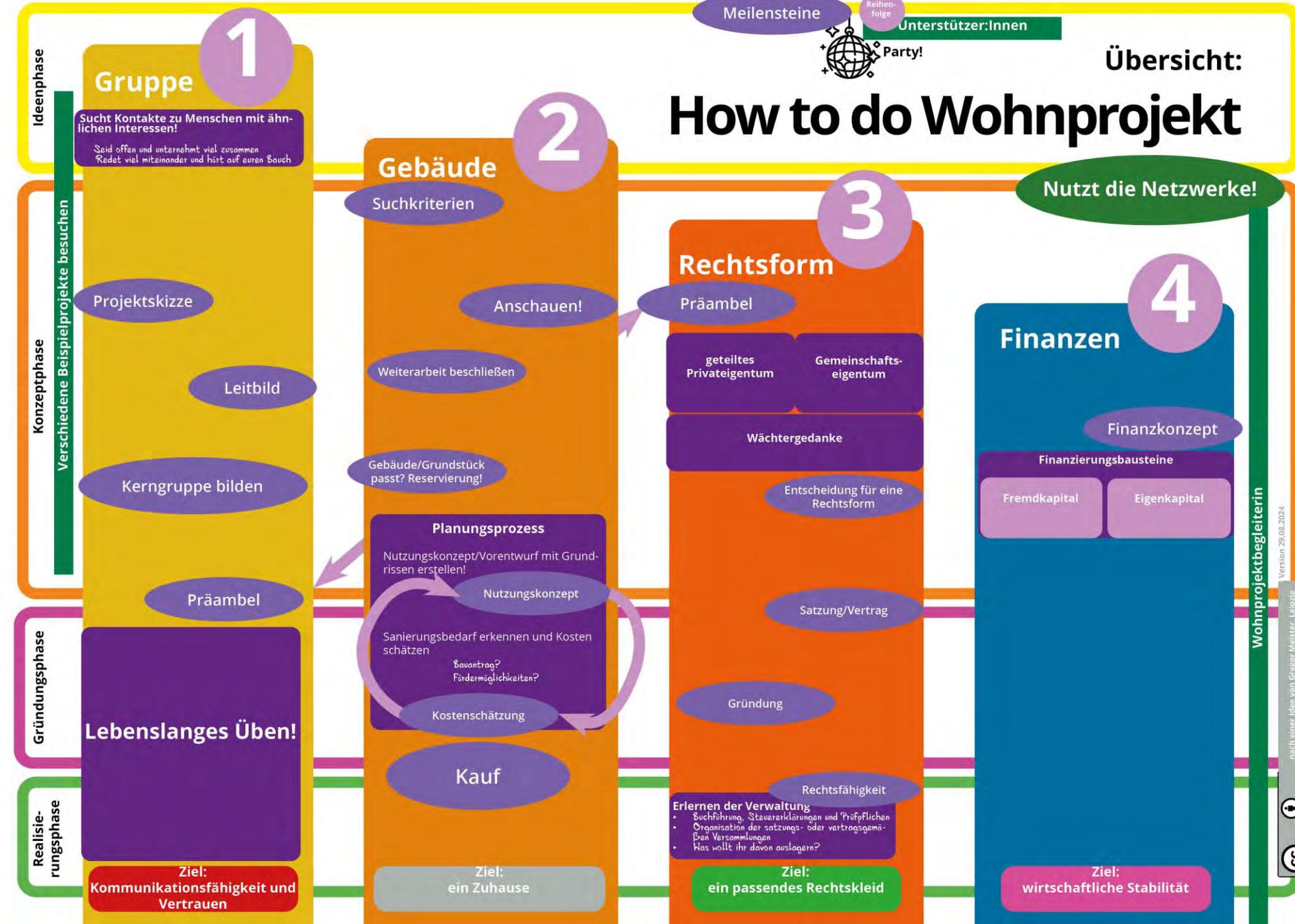
BY

CC

Disco Icon by https://icon8.com

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Finanzierungsbausteine

Wohnprojektbegleiterin

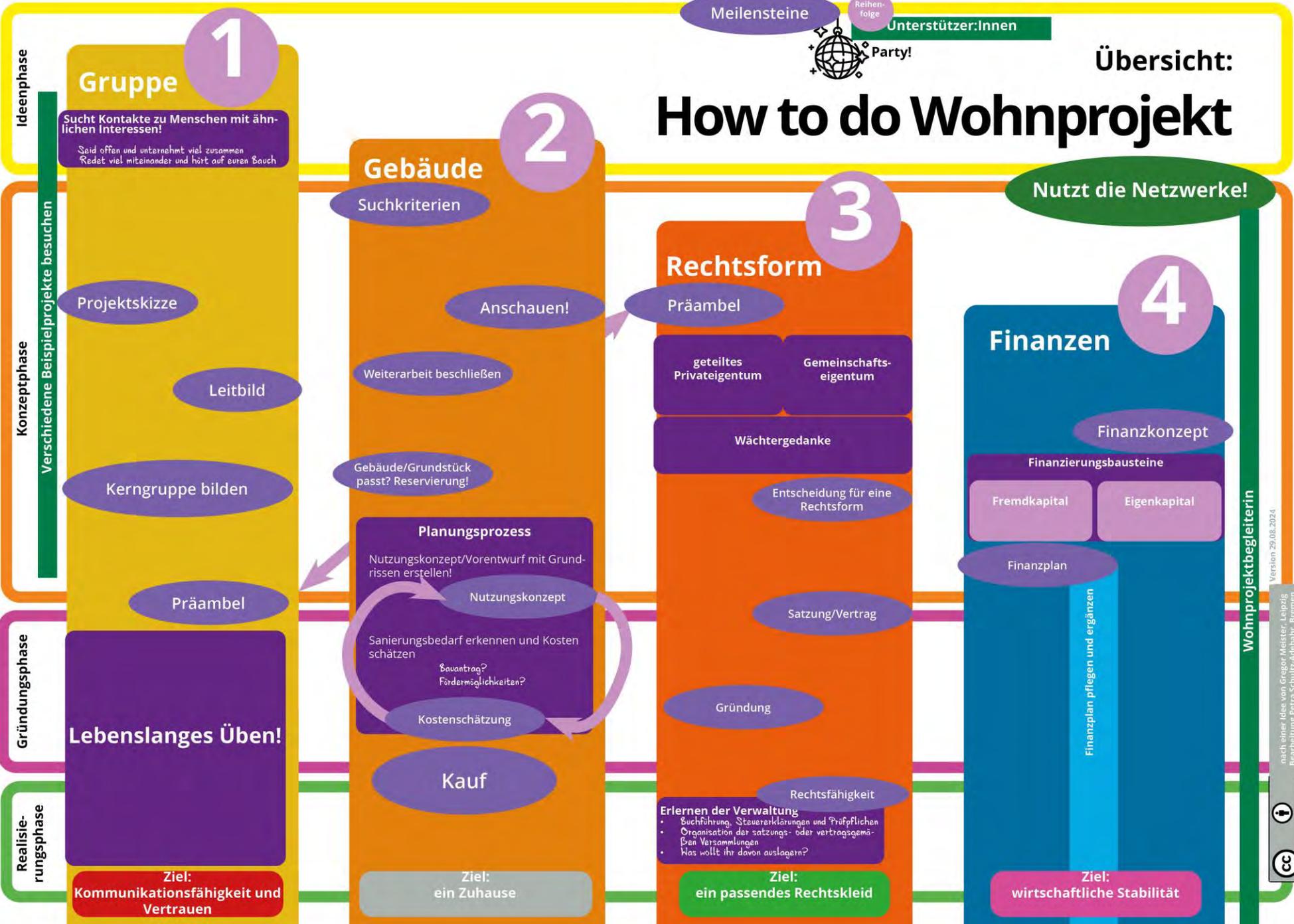
Version 29.08.2024

nach einer Idee von Gregor Meister, Leipzig
Bearbeitung Petra Schulte-Adelbahr, Bremen



How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Finanzplan

Ideenphase

Konzeptphase
Verschiedene Beispielprojekte besuchen

Gründungsphase

Realisierungsphase

1 Gruppe

Sucht Kontakte zu Menschen mit ähnlichen Interessen!
Seid offen und unternehmt viel zusammen
Redet viel miteinander und hört auf euren Bauch

- Projektskizze
- Leitbild
- Kerngruppe bilden
- Präambel

Lebenslanges Üben!

Ziel: Kommunikationsfähigkeit und Vertrauen

2 Gebäude

- Suchkriterien
- Anschauen!
- Weiterarbeit beschließen
- Gebäude/Grundstück passt? Reservierung!

Planungsprozess
Nutzungskonzept/Vorentwurf mit Grundrissen erstellen!
Sanierungsbedarf erkennen und Kosten schätzen
Bauantrag?
Fördermöglichkeiten?
Kostenschätzung

Kauf

Ziel: ein Zuhause

3 Rechtsform

- Präambel
- geteiltes Privateigentum
- Gemeinschaftseigentum
- Wächtergedanke
- Entscheidung für eine Rechtsform
- Satzung/Vertrag
- Gründung
- Rechtsfähigkeit

Erlernen der Verwaltung
• Buchführung, Steuerklärungen und Prüfpflichten
• Organisation der satzung- oder vertragsgemäßen Versammlungen
• Was wollt ihr davon auslagern?

Ziel: ein passendes Rechtskleid

4 Finanzen

- Finanzkonzept
- Finanzierungsbausteine
- Fremdkapital
- Eigenkapital
- Finanzplan

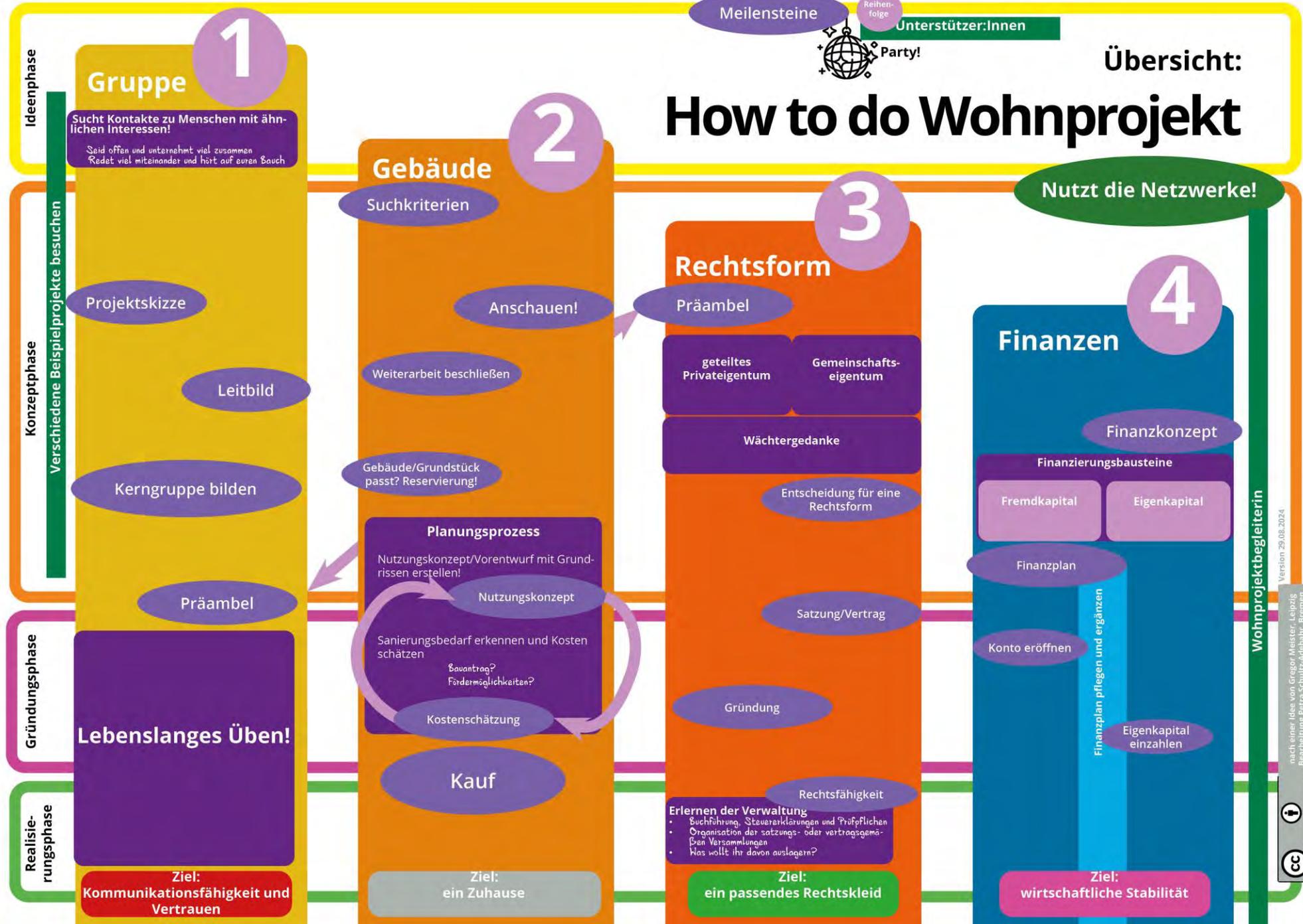
Finanzplan pflegen und ergänzen

Ziel: wirtschaftliche Stabilität

Wohnprojektbegleiterin

How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Eigenkapital einzahlen

Wohnprojektbegleiterin

Version 29.08.2024

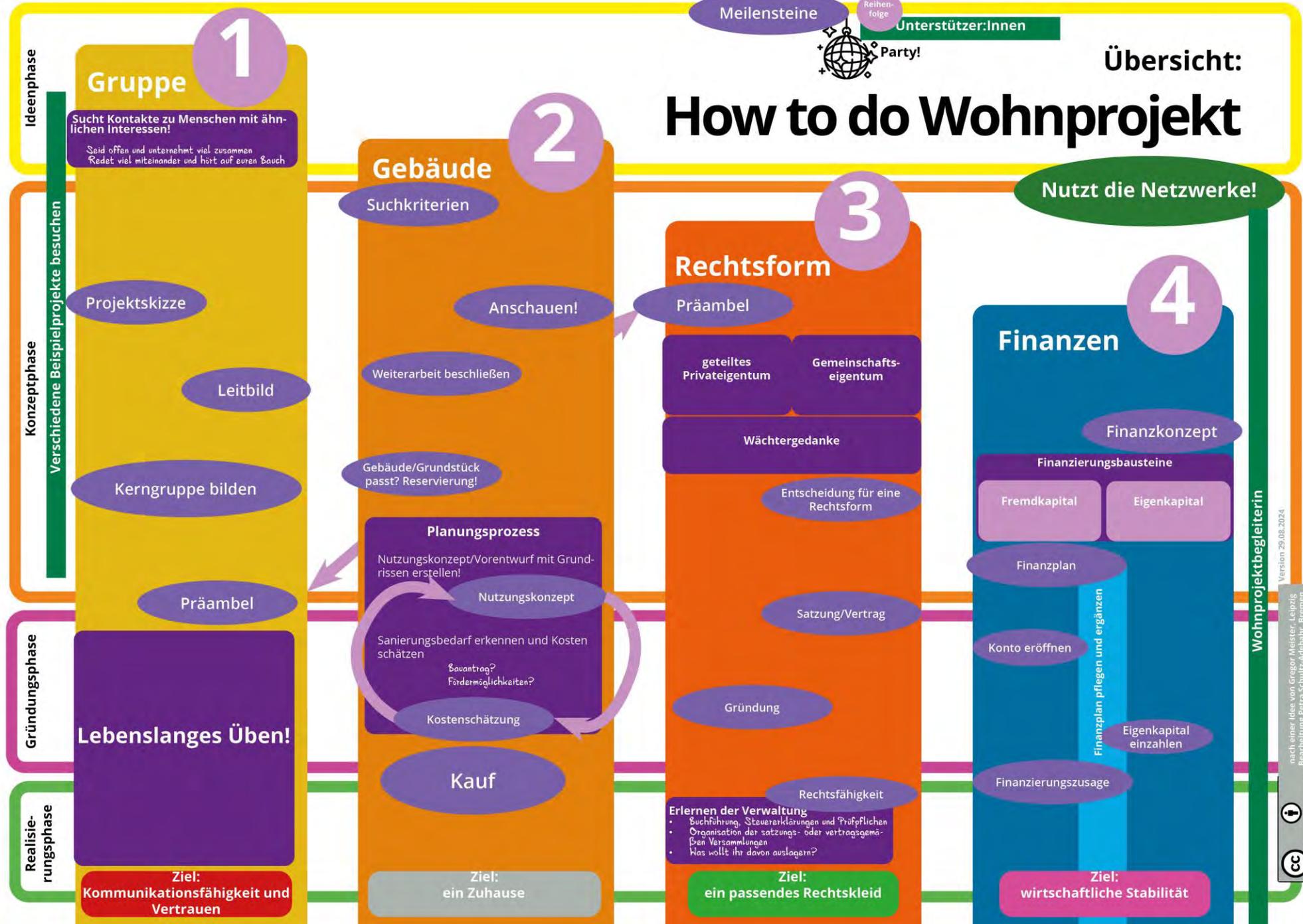
nach einer Idee von Gregor Meister, Leipzig
 Bearbeitung Petra Schulte-Adelbahr, Bremen



How to do Wohnprojekt

Übersicht:

Meilensteine Reihenfolge Party! Unterstützer:Innen



Finanzierungszusagen

How to do Wohnprojekt! Was es braucht:

01

Opti-
mismus

02

Steile
Lern-
kurve

03

Gute
Leute in
der
Gruppe

04

Fehler-
toleranz

05

Wohl-
wollen
unter-
einander

06

Geld



**Danke für die
Aufmerksamkeit!**

Nachfragen?!

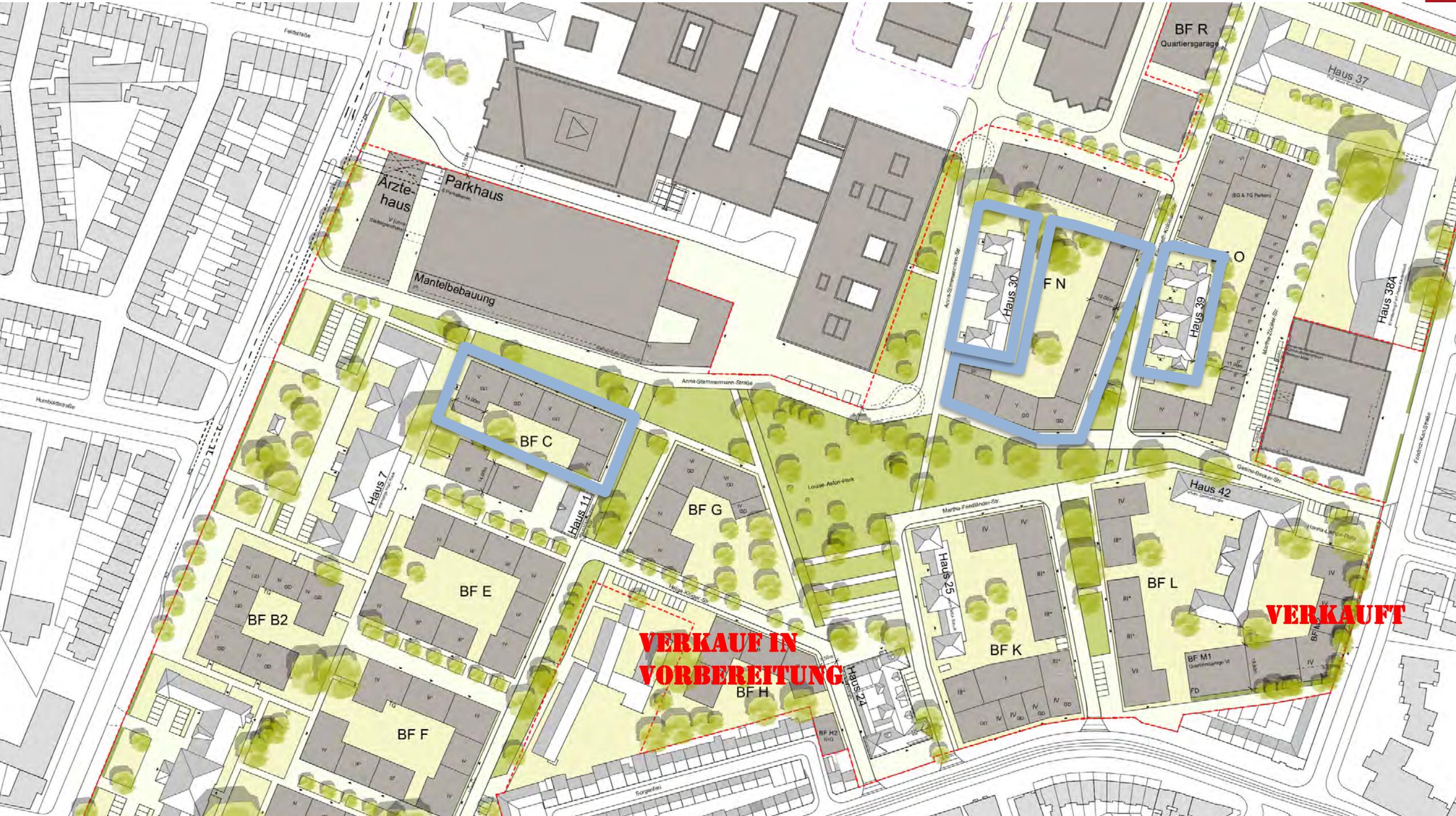
Das Verfahren

Thomas Czekaj

(Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften, SBMS)

Neues Hulsberg-Viertel

Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften



**VERKAUF IN
VORBEREITUNG**

VERKAUFT

- **Die erste Stufe** ist eine Vorprüfung der Grundvoraussetzungen, die die Bewerber für den Erwerb eines der Grundstücke erfüllen müssen
- **In der zweiten Stufe** erfolgt die Auswahl geeigneter Baugemeinschaftsprojekte durch ein Auswahlgremium anhand des Konzeptes
- **Die dritte Stufe** ist der Abschluss eines kostenpflichtigen Anhandgabevertrages mit den ausgewählten Baugemeinschaften.

STUFE 1

Gruppe

Rechtliche Organisation

Finanzierung

Zeitraum: 1 Monat

Gruppengröße und -zusammensetzung

- Aktuelle Anzahl der Mitglieder in der Baugemeinschaft: _____
- Geplante Gesamtzahl der Mitglieder in der Baugemeinschaft : _____
- Kompetenzen der Gruppenmitglieder (z. B. Bau, Projektmanagement, Finanzen): _____
- falls vorhanden: externe Unterstützung (z. B. Architekturbüros, Baubetreuung): _____

STUFE 1

Rechtliche Organisation

Die in diesem Verfahren ausgeschriebenen Grundstücke sollen langfristig für gemeinschaftliches Wohnen gesichert werden. Falls Sie eine GmbH, eGbR, eine Wohneigentümergeinschaft oder eine Kommanditgesellschaft bevorzugen, stellen Sie bitte in den Anlagen dar, wie das Projekt nachhaltig abgesichert werden kann, auch wenn einzelne Mitglieder ausscheiden. Berücksichtigen Sie außerdem, dass nur Wohnungsgenossenschaften und zukünftig voraussichtlich auch GmbHs in Verbindung mit dem Mietshäuser-syndikat im Rahmen des Genossenschaftsförderprogramms förderfähig sein werden.

Rechtsform / Nutzung

- Wohnungsgenossenschaft
- GmbH + Mietshäusersyndikat
- Kommanditgesellschaft
- WEG
- eGbR
- Andere

Für das Auswahlgremium ist es von großer Bedeutung, im Rahmen der Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften ein solides Finanzierungskonzept zu erhalten. Ein Bauprojekt ist finanziell anspruchsvoll und birgt erhebliche Risiken. Insbesondere bei Gruppenfinanzierungen müssen die finanziellen Mittel und die Zahlungsfähigkeit aller Beteiligten sorgfältig geprüft werden, da diese komplexer sind als bei Einzelbauvorhaben. Ein schlüssiges Finanzierungskonzept gewährleistet, dass das Projekt realisierbar ist und die Stadt auf eine nachhaltige Umsetzung vertrauen kann.

Erste Überlegungen zur Finanzierung

Bitte legen Sie dar, wie das Bauvorhaben finanziert werden soll.
Finanzierungskonzept „kurz“:

- geschätzte Gesamtkosten des Projekts: _____€
- Eigenkapital der Gruppe: _____€
- Finanzierung durch Bankkredite: _____€
- Förderkulissen wie KfW, Wohnraumförderung, Genossenschaftsförderung u.a.: ____€
- Weitere Finanzierungsbausteine (z. B. Nachrangdarlehen, Privatkredite): ____€

STUFE 2

Konzept

Grundstück

Zeitraum: 4 Monate

Sind die Grundvoraussetzungen (Stufe 1) erfüllt, erfolgt die Vergabe anhand des vorliegenden Konzeptes (Stufe 2). Beachten Sie, dass das Konzept realistisch und umsetzbar sein muss, da es die Voraussetzung für die spätere Anhandgabe (Stufe 3) ist.

Konzeptionelle Ideen und Besonderheiten

Bitte beschreiben Sie die konzeptionellen Ideen Ihrer Baugemeinschaft und heben Sie die Besonderheiten hervor.

Schwerpunkte des Konzeptes können sein:

- Auswirkung auf die Quartiersentwicklung, z.B. Nutzung des Erdgeschossbereiches
- Soziale Aspekte, wie kostengünstige Mieten
- Nachhaltiges Bauen
- Nutzungs- und Wohnkonzept
- Weitere Besonderheiten

Führen Sie die einzelnen Aspekte und ggf. weitere besondere Merkmale Ihres Konzeptes in einer gesonderten Anlage auf max. 4 DIN A-4 Seiten aus.

Bei gleichzeitiger Bewerbung von Baugruppen kann es vorkommen, dass sich mehrere Baugemeinschaften auf dasselbe Grundstück bewerben. **Das Auswahlgremium behält sich das Recht vor, die aus seiner Sicht am besten geeignete Baugemeinschaft für dieses Grundstück auszuwählen und den anderen Baugemeinschaften ein alternatives Grundstück aus dem Gesamtpool anzubieten.**

Sollte sich eine Projektgruppe, bestehend aus mehreren Baugemeinschaften, oder eine sehr große Baugemeinschaft für mehrere Grundstücke bewerben, geben Sie dies bitte an.

Grundstück und Projektbeschreibung

Wählen Sie bitte auf Grundlage der Ausschreibung das von Ihnen präferierte Grundstück mit der Prioritätsstufe 1: _____

Grundfläche des Gebäudes: _____m x _____m

Geplante oberirdische Geschossfläche (BGFR): _____m²

Geplante Anzahl an Wohnungen: ca. ____ Davon gefördert: ca. ____

Art der Erdgeschoßnutzung: _____

Sie unterstützen das Auswahlgremium bei der Entscheidungsfindung, indem Sie bis zu zwei weitere Prioritäten für Grundstücke wie in der Ausschreibung dargestellt abgeben:

Priorität 2: ____

Priorität 3: ____

Hinweis: Bitte beachten Sie bei der Berechnung der Grundfläche des Gebäudes, der geplanten oberirdischen Geschossfläche und den daraus resultierenden Wohneinheiten die Vorgaben des Bebauungsplans und des Städtebaulichen Vertrages (siehe Anlagen der Ausschreibung).

STUFE 3

Anhandgabe des Grundstücks

Zeitraum: 15 Monate

Anhandgabe des Grundstücks

Mit Zuschlag zum Grundstück schließen Sie mit der Grundstückseigentümerin (GEG) einen Anhandgabevertrag. Mit Vertragsabschluss müssen Sie 2% des späteren Kaufpreises entrichten. Im Falle eines erfolgreichen Kaufvertragsabschlusses wird das Anhandgabeentgelt mit dem Kaufpreis verrechnet, andernfalls verbleibt das Entgelt bei der Eigentümerin des Grundstücks.

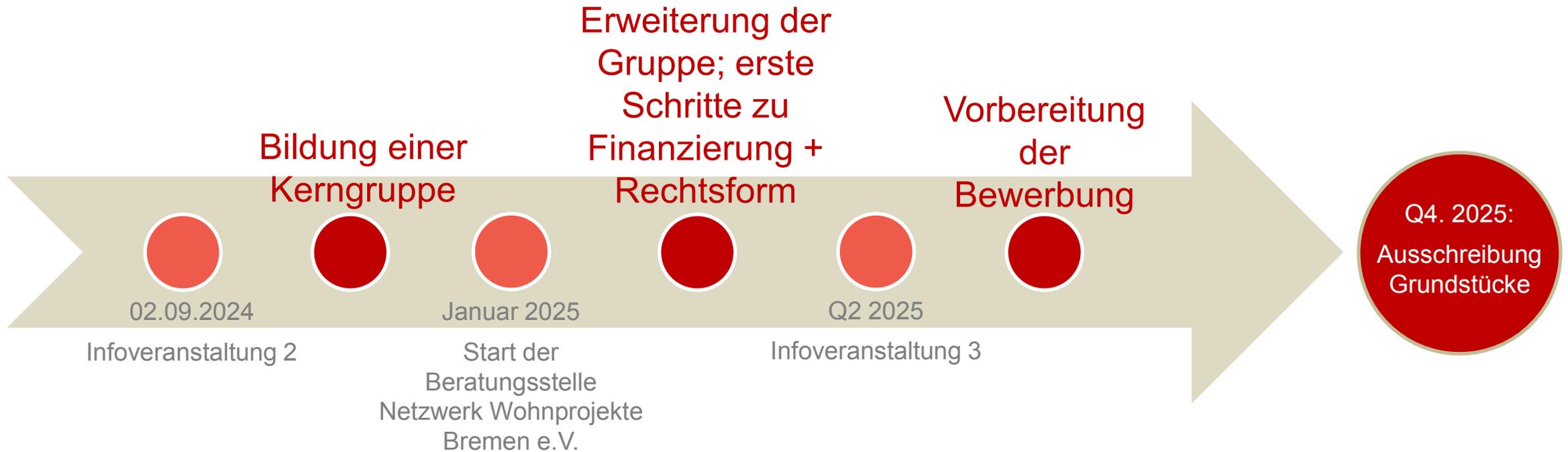
Die Anhandgabe gibt Ihnen eine verbindliche Option auf das Grundstück und ermächtigt Sie, mit der Stadtgemeinde Bremen in Kaufvertragsverhandlungen zu treten. Im Zeitraum der Anhandgabe werden die Nutzungskriterien Ihres Konzeptes vertiefend ausgearbeitet und von Ihnen in die Umsetzung gebracht.

Vorbereitung bis zur Kaufvertragsunterzeichnung

- Auswahl und Beauftragung Baubetreuung / Projektsteuerung
- Auswahl und Beauftragung Architekturbüro
- Vervollständigung der Gruppe
- Prüfung von Fördermöglichkeiten der Wohnraumförderung, Genossenschaftsförderung, KfW etc.
- Erstellung der Finanzierung
- Erstellung des Bauantrags
- Nutzungskonzept ausarbeiten
- Kooperationspartner:innen akquirieren
- ...

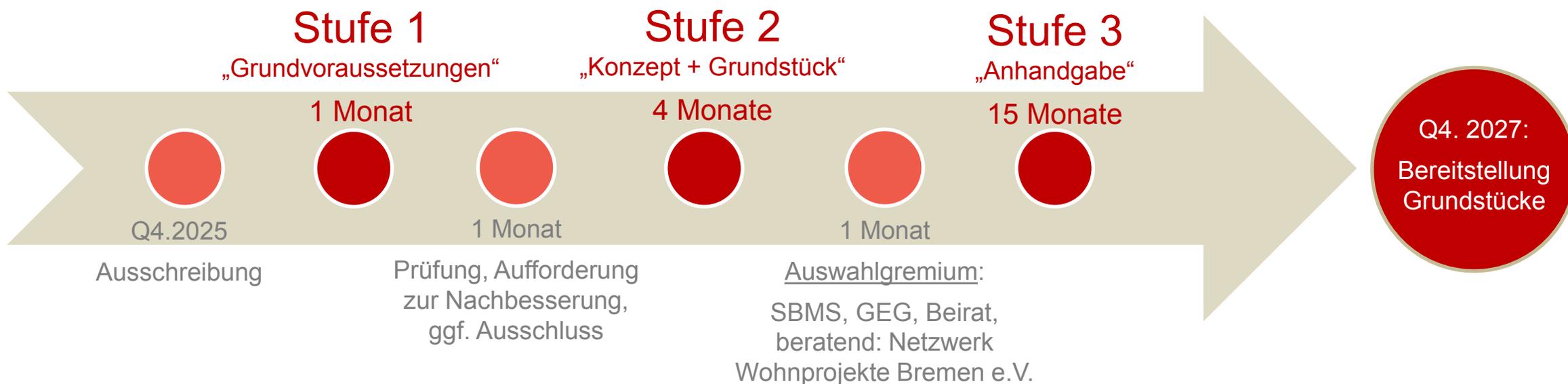
Grundstücke für Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg-Viertel

Timeline



Grundstücke für Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg-Viertel

Timeline



Nachfragen?!

Träumen erwünscht ...



02.09.2034, gegen 20:30 Uhr

