

# 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

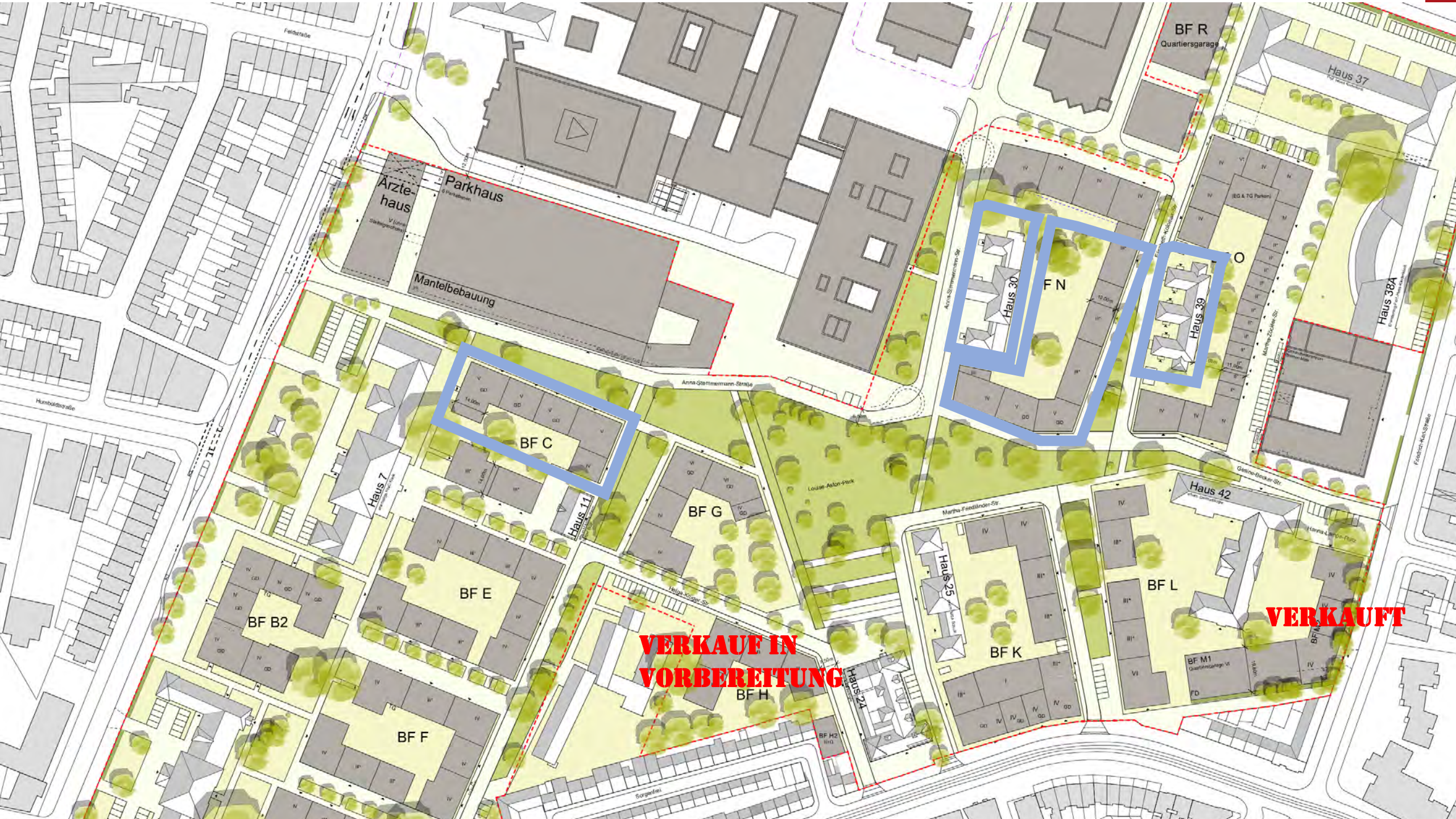
NEUES HULSBERG-VIERTEL

## Was erhoffen Sie sich vom gemeinschaftlichen Wohnen?



# Die Grundstücke im Überblick

Florian Kommer (GEG)



Arztehaus  
Parkhaus  
Mantelbebauung

BF C

Haus 30  
FN

Haus 39  
O

BF B2

Haus 7  
BF E

Haus 11  
BF G

VERKAUF IN  
VORBEREITUNG

Haus 24  
BF H

Haus 25  
BF K

BF L

Haus 42  
BF M1

VERKAUFT

BF R  
Quartiersgarage

Haus 37

Haus 38A

# 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](http://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

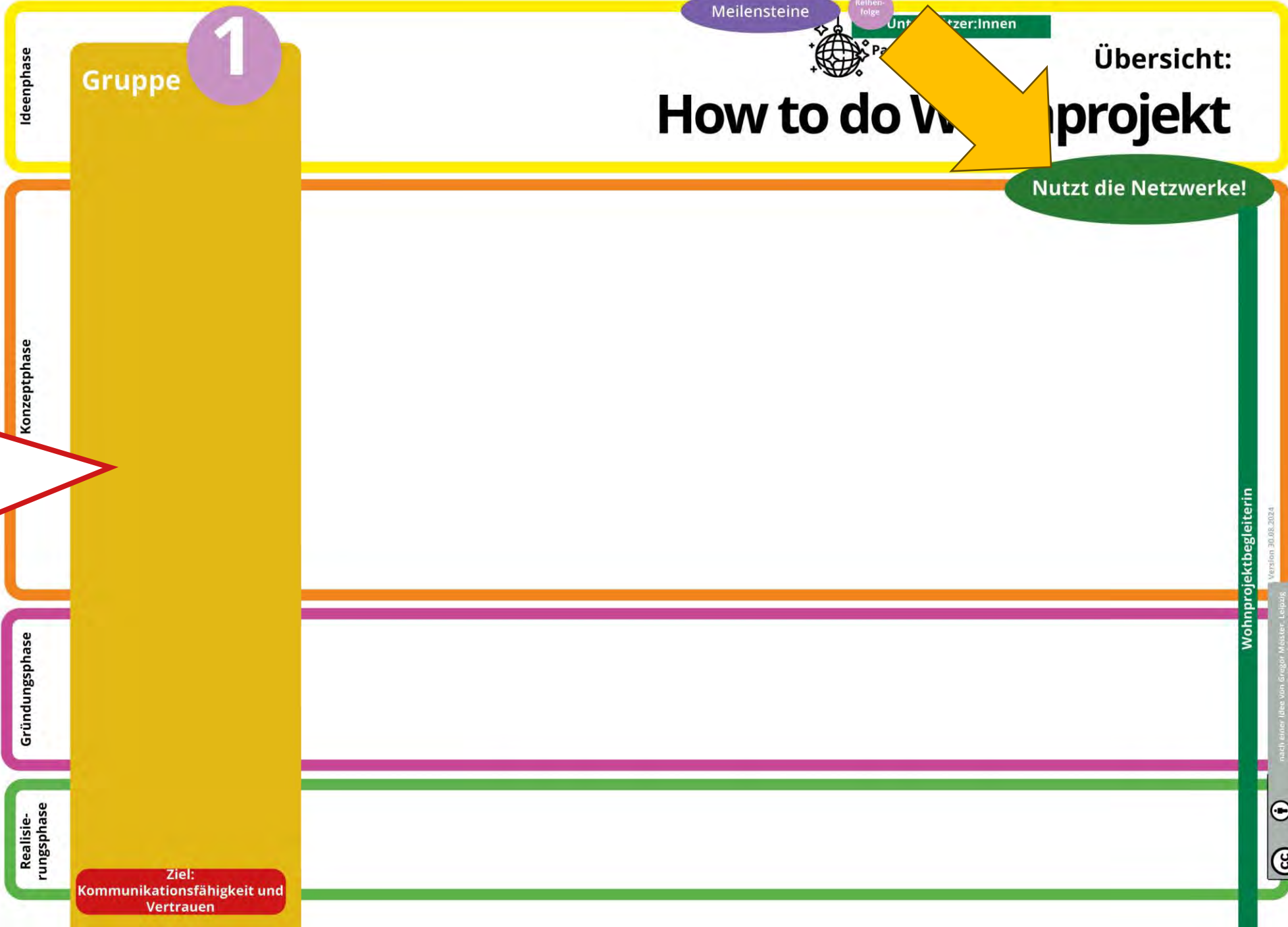
Gründungsphase

Realisierungsphase

# 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!

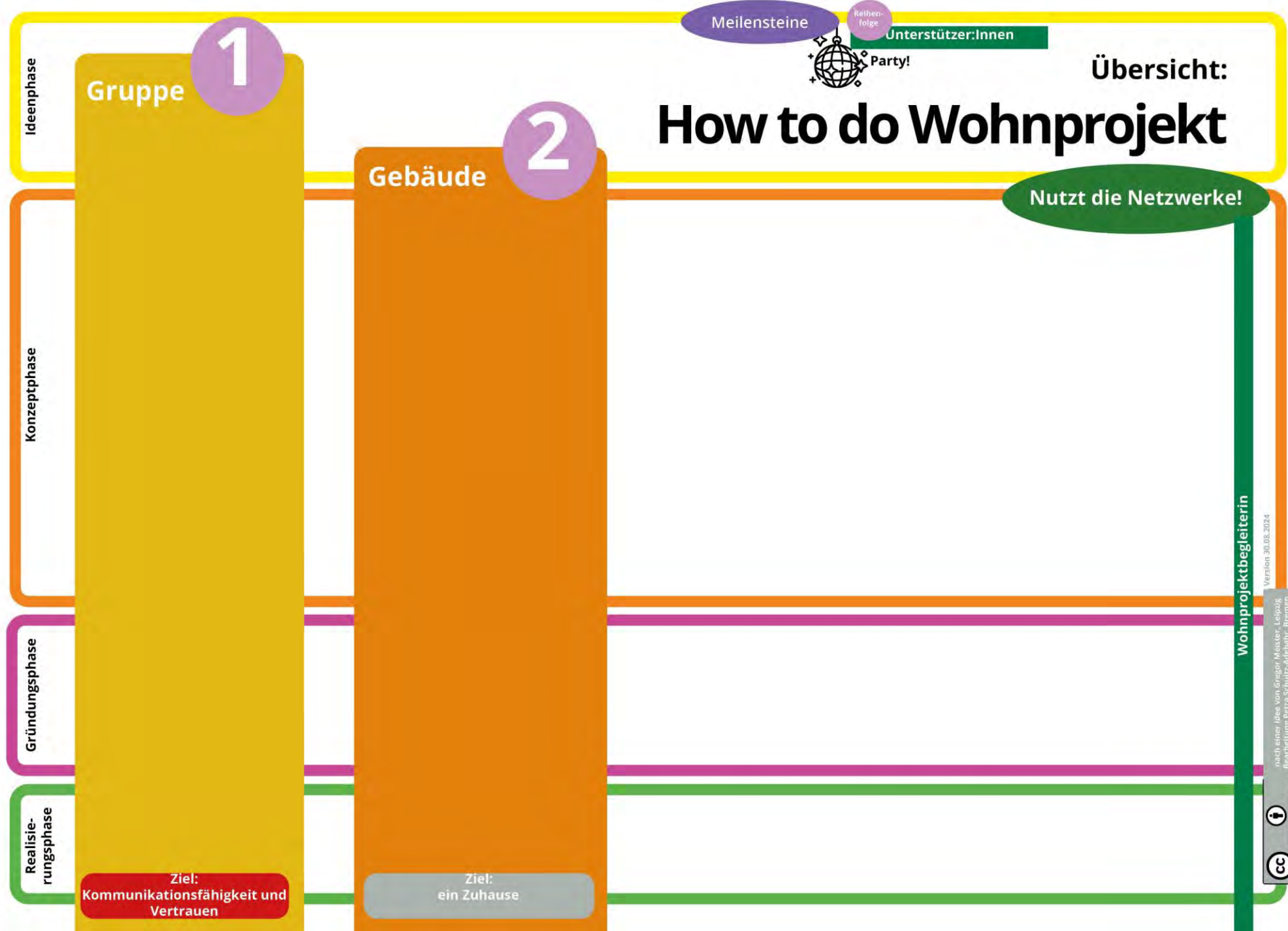
Wohnprojektbegleiterin

Version 30.08.2024

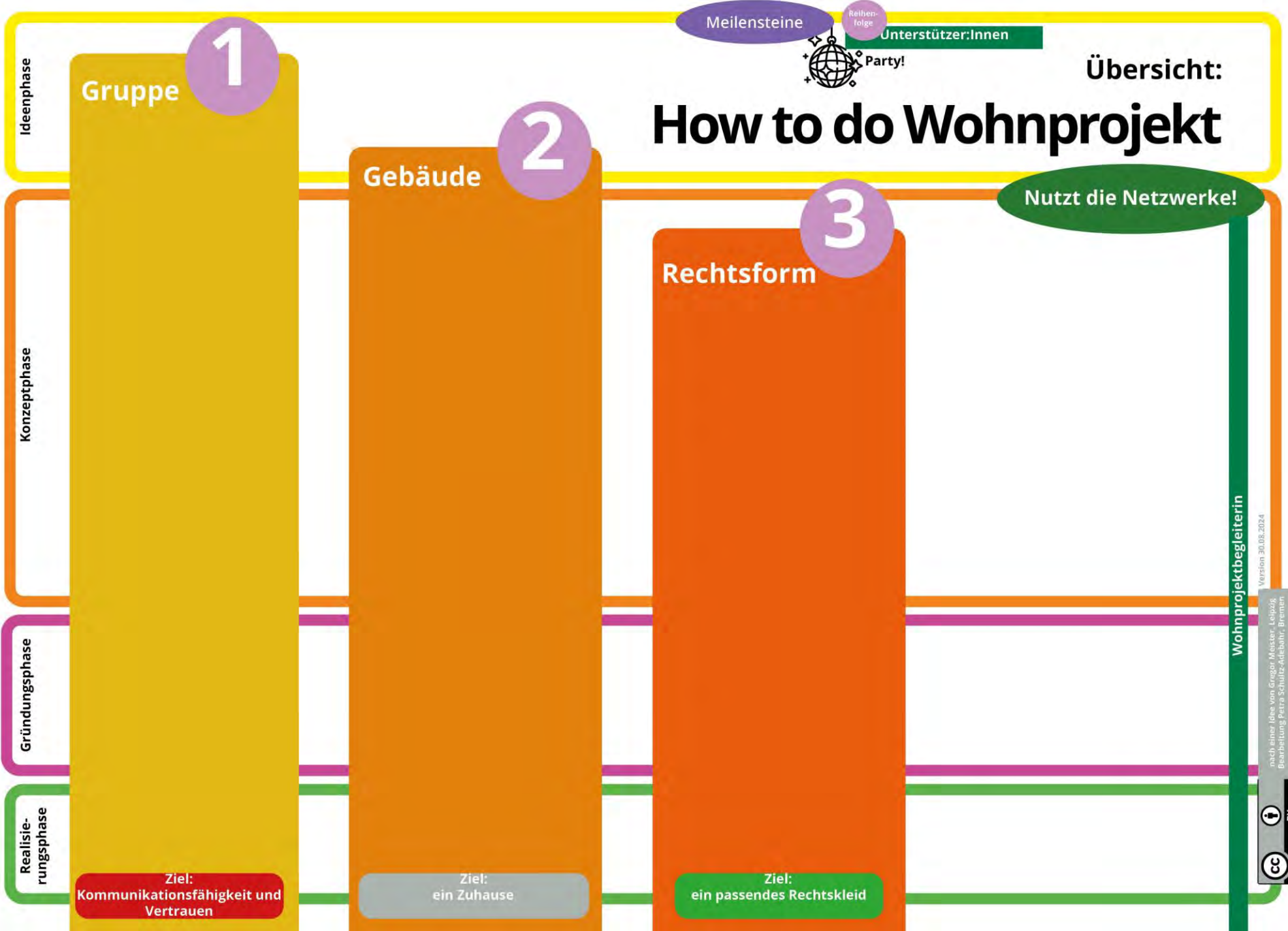
nach einer Idee von Gregor Meiser, Leipzig  
Bearbeitung Petra Schütz-Altebahn, Bremen



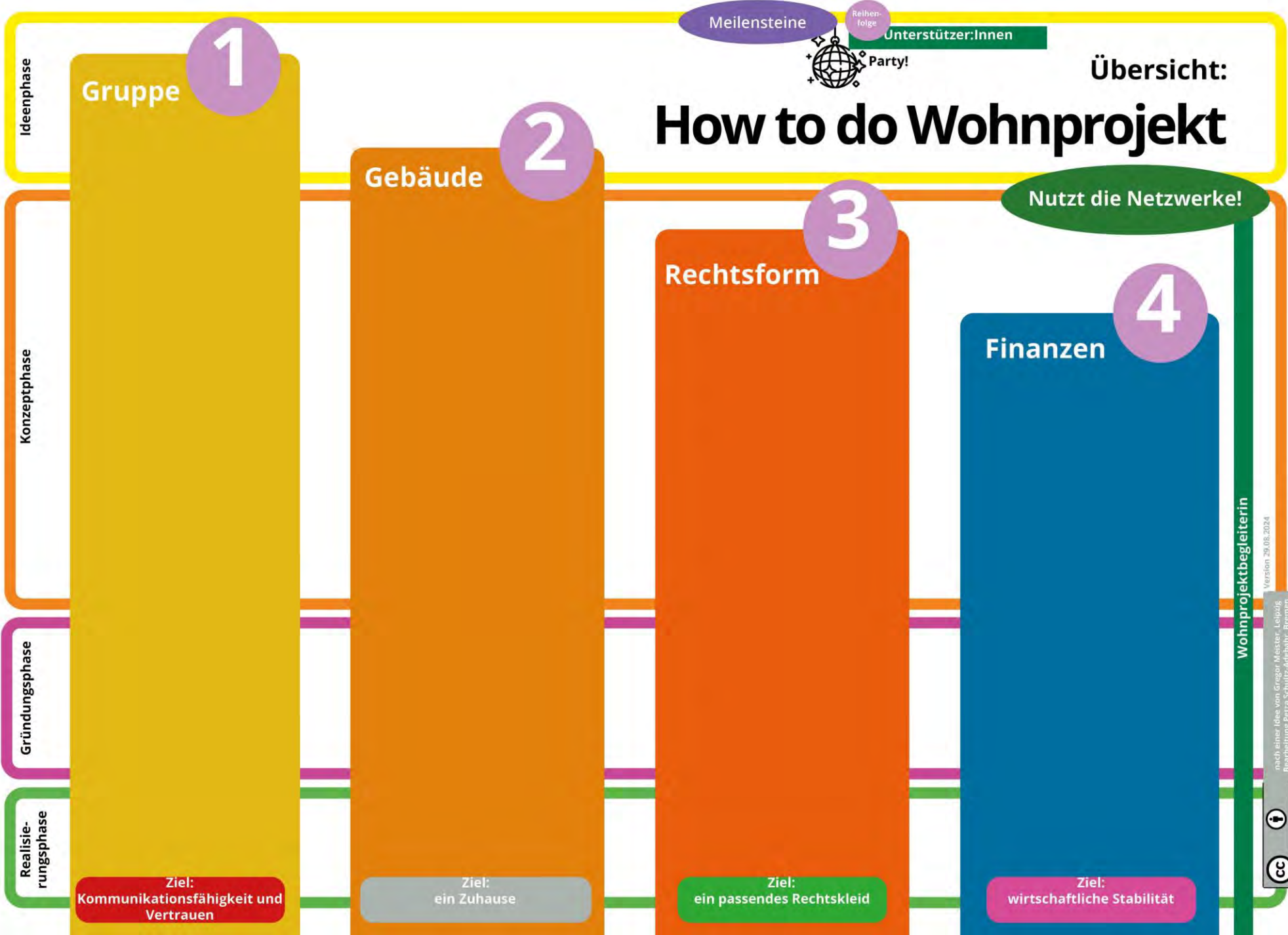
Ein Zuhause



Ein passendes Rechtskleid



wirtschaftliche Stabilität



Meilensteine

Reihenfolge

Unterstützer:Innen



Übersicht:

# How to do Wohnprojekt

Ideenphase

## Gruppe 1

Sucht Kontakte zu Menschen mit ähnlichen Interessen!

Seid offen und unternehmt viel zusammen  
Redet viel miteinander und hört auf euren Bauch

Konzeptphase

Verschiedene Beispielprojekte besuchen

## Gebäude 2

## Rechtsform 3

## Finanzen 4

Nutzt die Netzwerke!

Gründungsphase

Realisierungsphase

Ziel:  
Kommunikationsfähigkeit und Vertrauen

Ziel:  
ein Zuhause

Ziel:  
ein passendes Rechtskleid

Ziel:  
wirtschaftliche Stabilität

Schaut euch an welche Lösungen andere gefunden haben!

Kontakte

Wohnprojektleiterin

Version 29.08.2024

nach einer Idee von Gregor Meister, Leipzig  
Bearbeitung Petra Schultze-Adebaier, Bremen

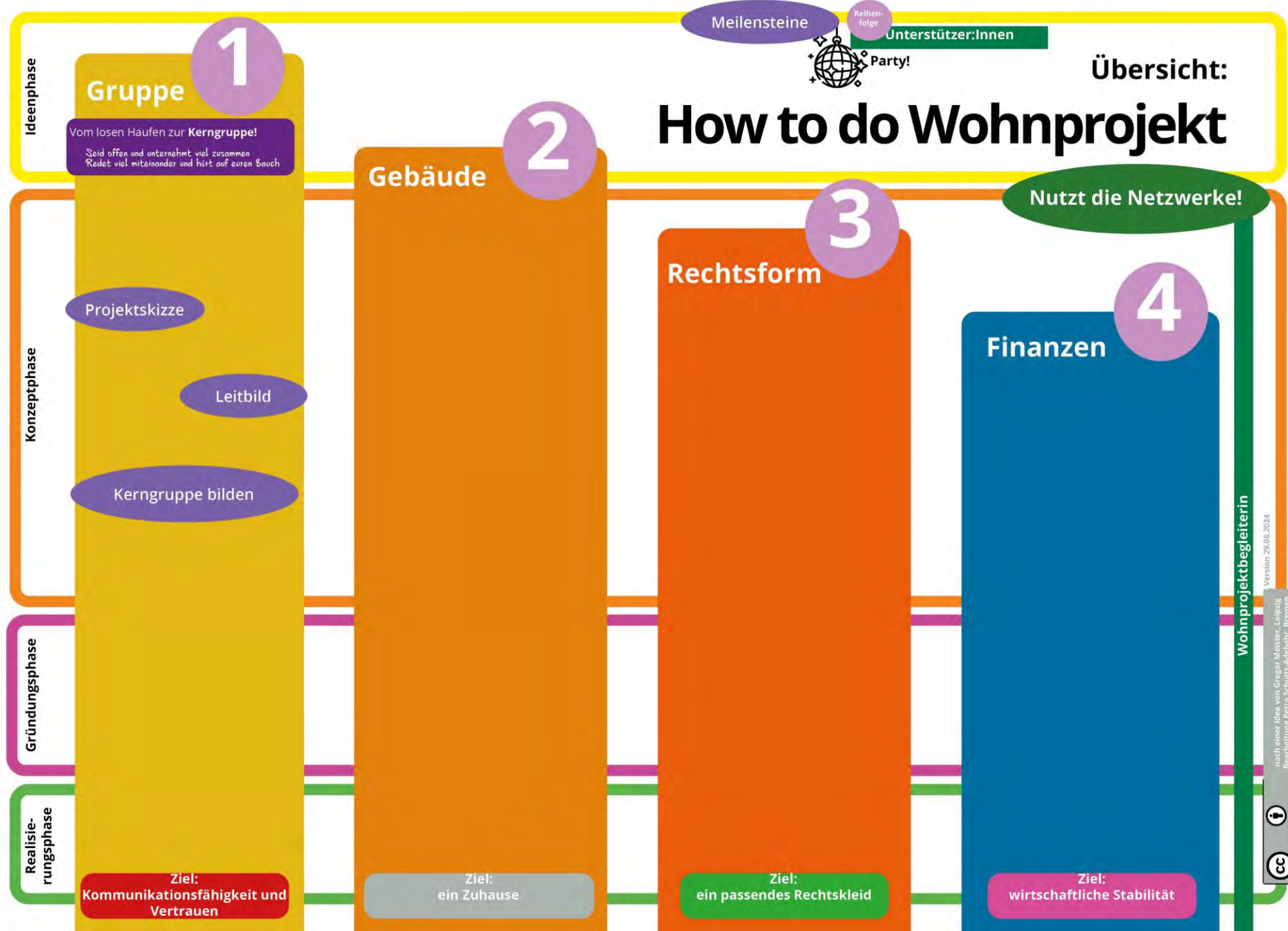


# Projektskizze

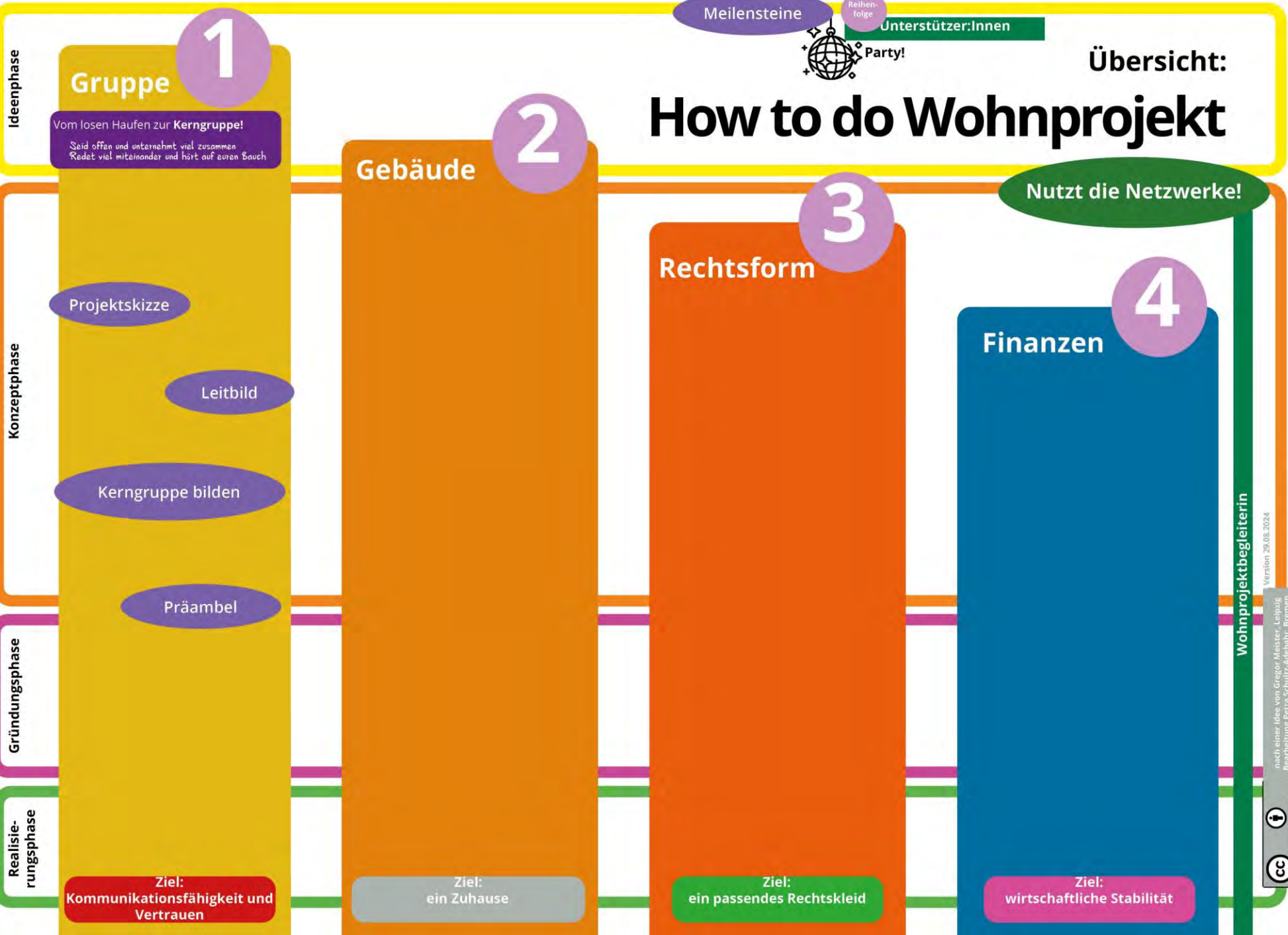




# Kerngruppe



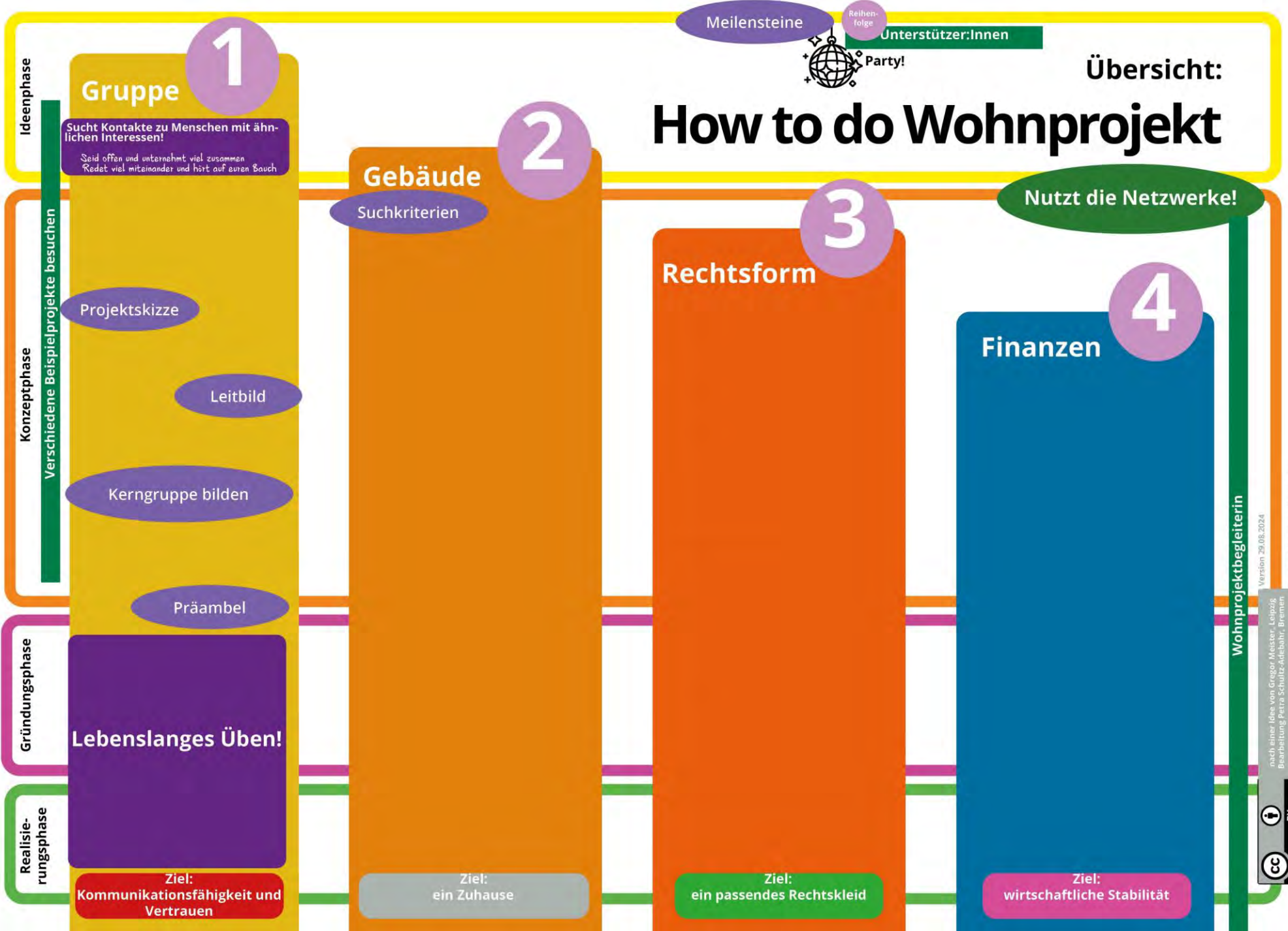
# Präambel



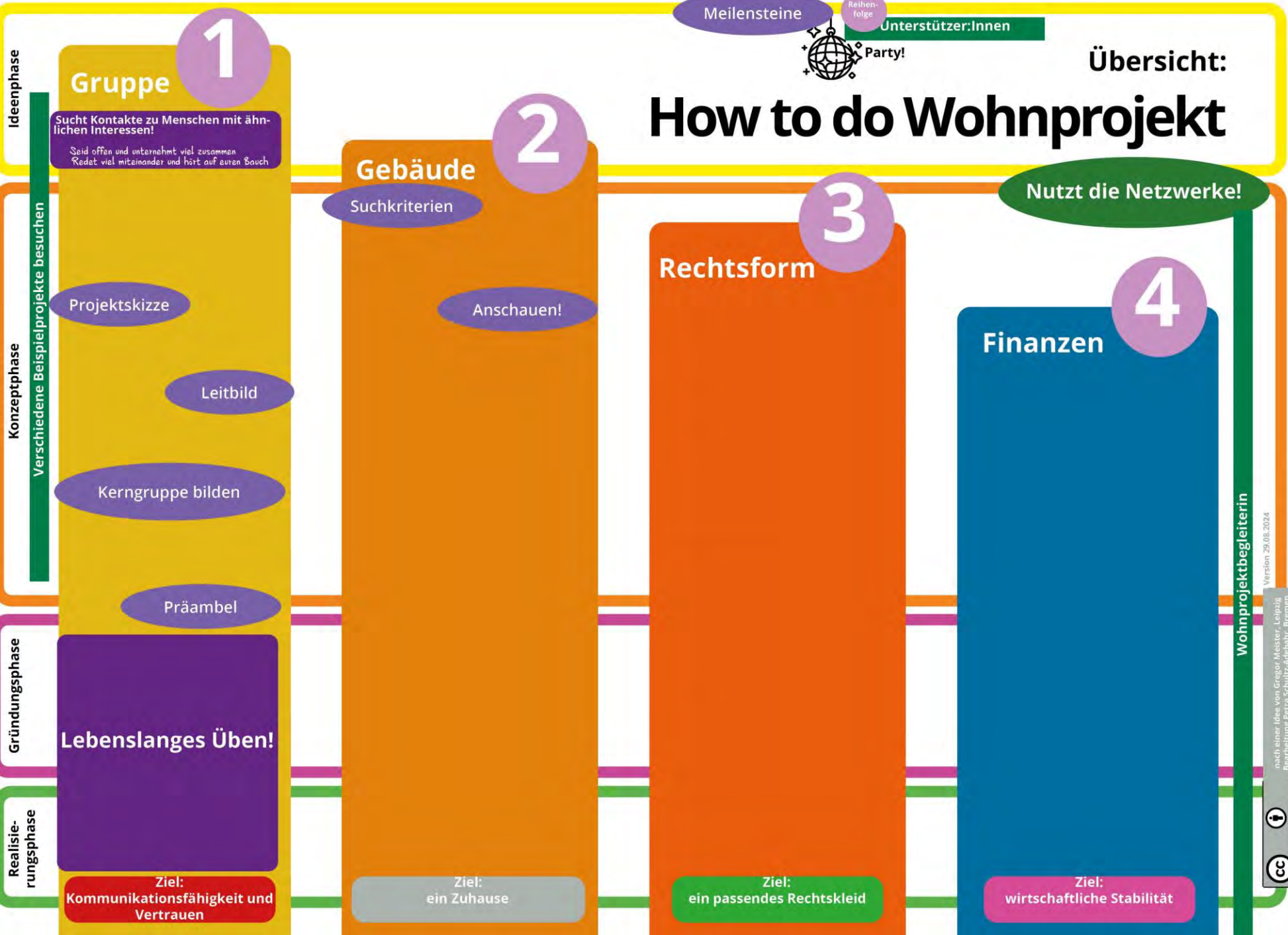
**Lebenslanges Üben!**



# Suchkriterien



# Anschauen



Meilensteine

Reihenfolge

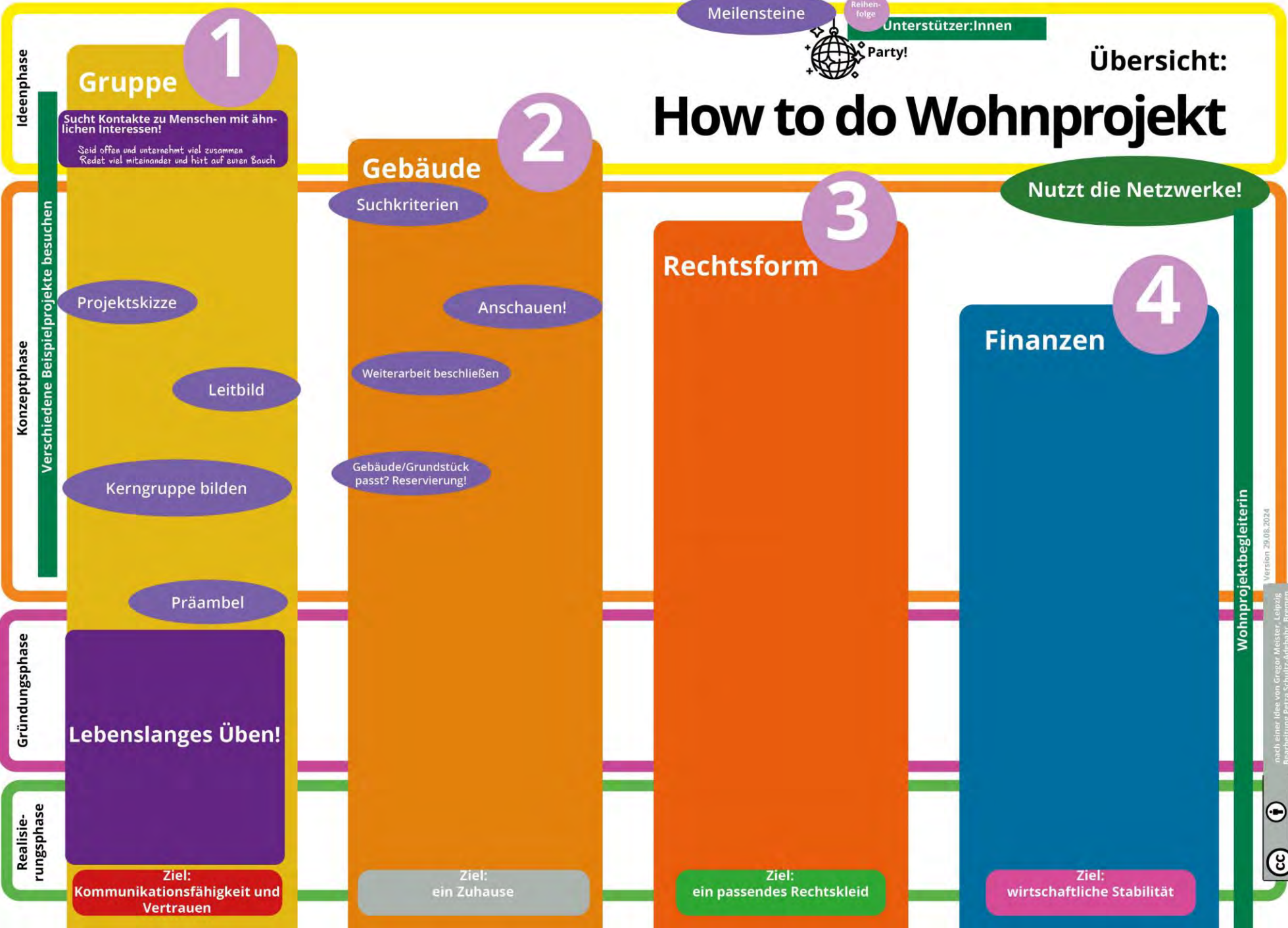
Unterstützer:Innen



Übersicht:

# How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



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

Meilensteine

Reihenfolge

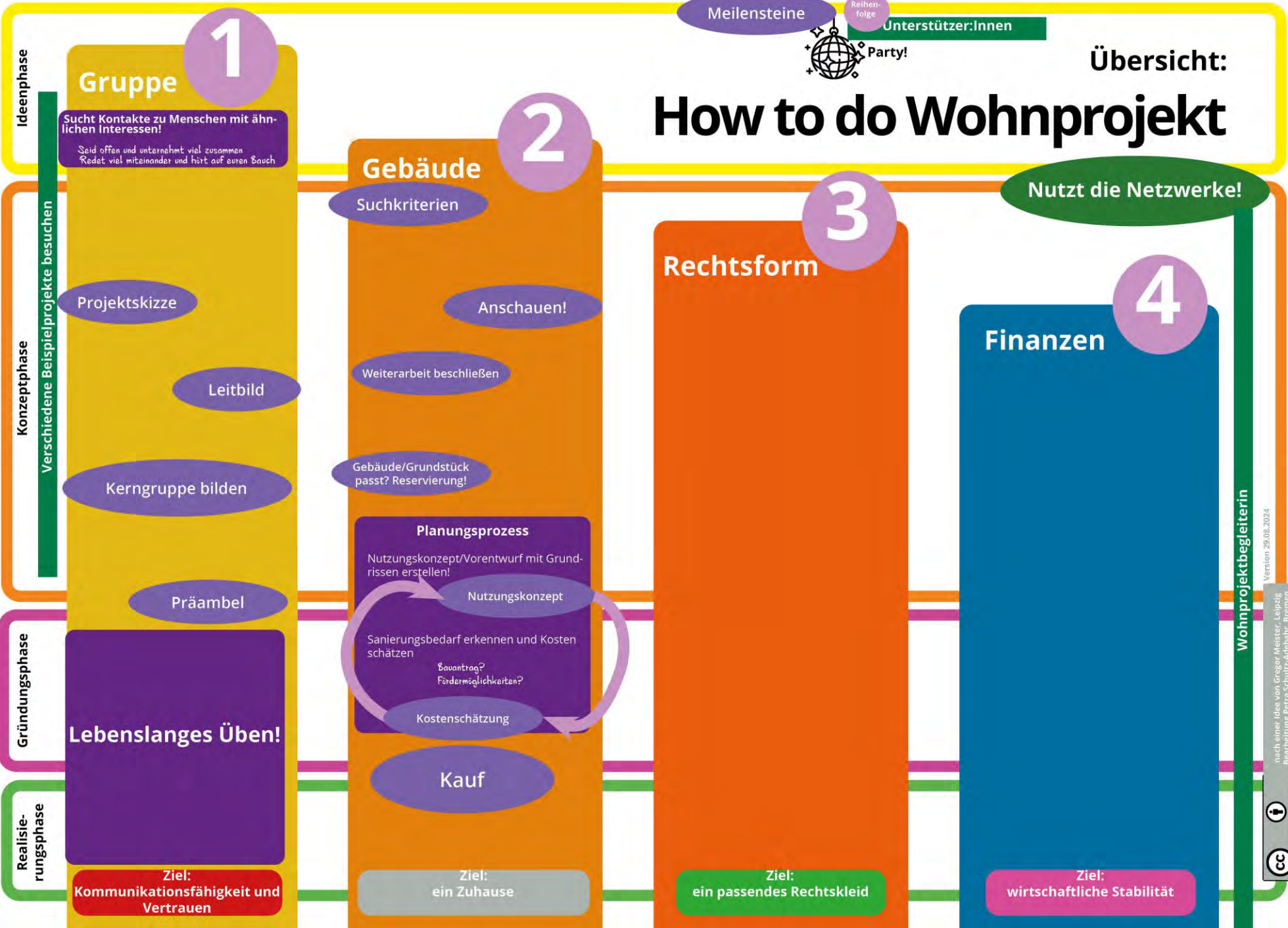
Unterstützer:Innen



Übersicht:

# How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Kauf

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

Ziel:  
ein passendes Rechtskleid

4

## Finanzen

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



# How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Meilensteine

Reihenfolge

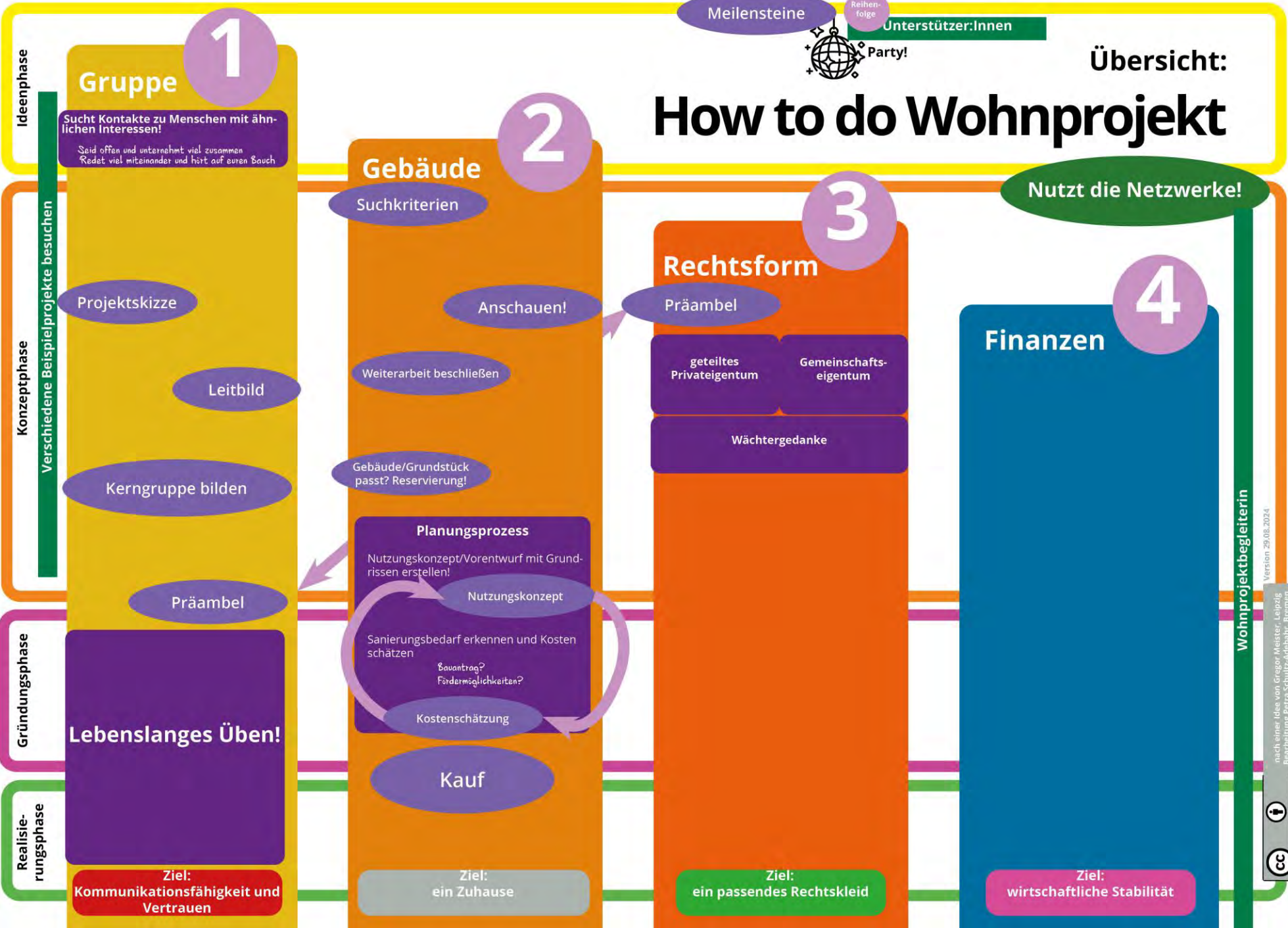
Unterstützer:Innen



Übersicht:

# How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Eigentumsfrage

Ideenphase

Konzeptphase  
Verschiedene Beispielprojekte besuchen

Gründungsphase

Realisierungsphase

## 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

Ziel: ein passendes Rechtskleid

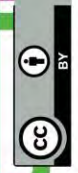
## 4 Finanzen

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

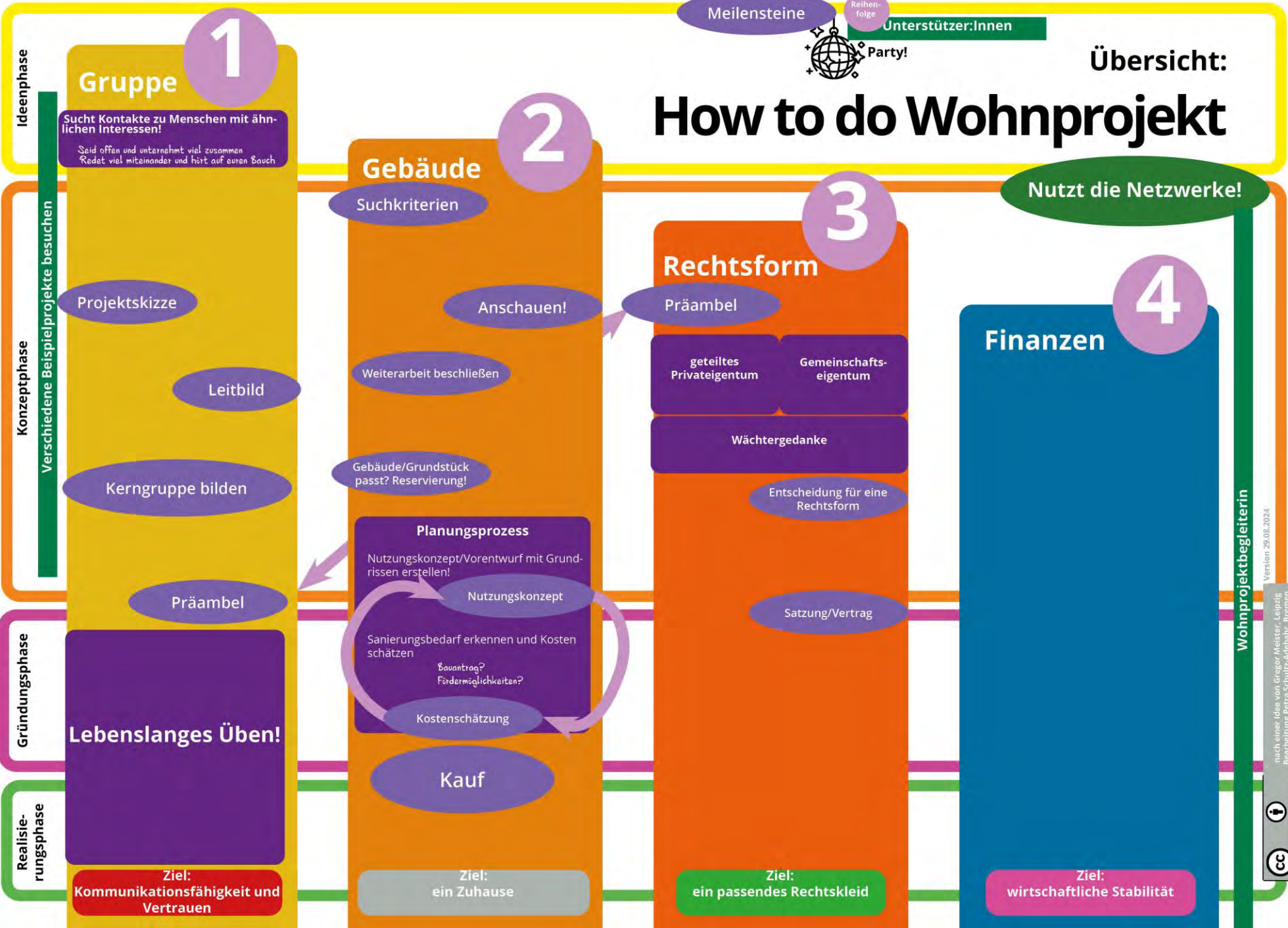
Unterstützer:Innen



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



Disco Icon by https://icon8.com

Meilensteine

Reihenfolge

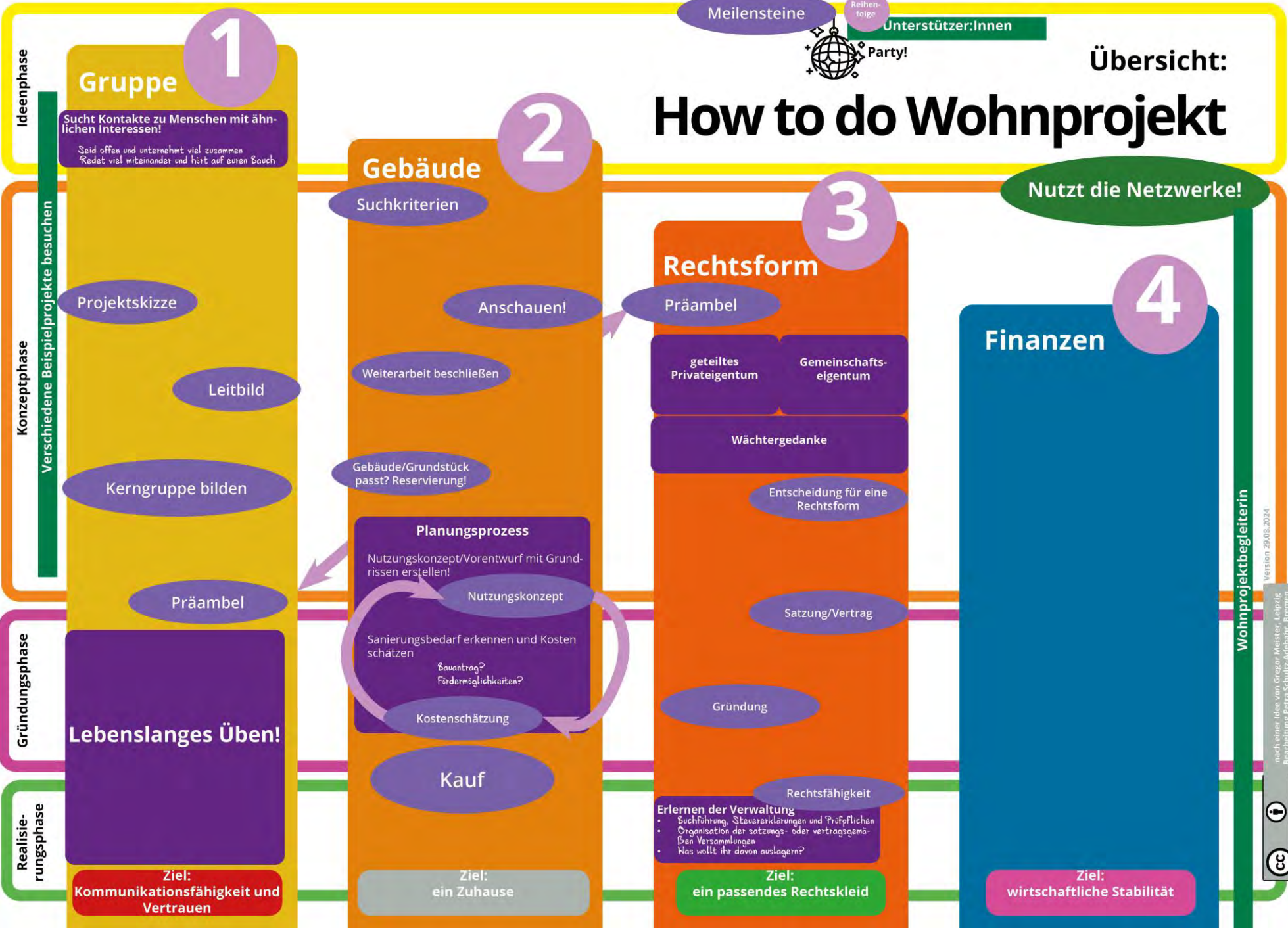
Unterstützer:Innen



Übersicht:

# How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Ideenphase

Konzeptphase  
Verschiedene Beispielprojekte besuchen

Gründungsphase

Realisierungsphase

## 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 satzungs- oder vertragsgemäßen Versammlungen  
• Was wollt ihr davon auslagern?

Ziel:  
ein passendes Rechtskleid

## 4 Finanzen

Ziel:  
wirtschaftliche Stabilität

**Rechtsfähigkeit**

Wohnprojektbegleiterin

Version 29.08.2024

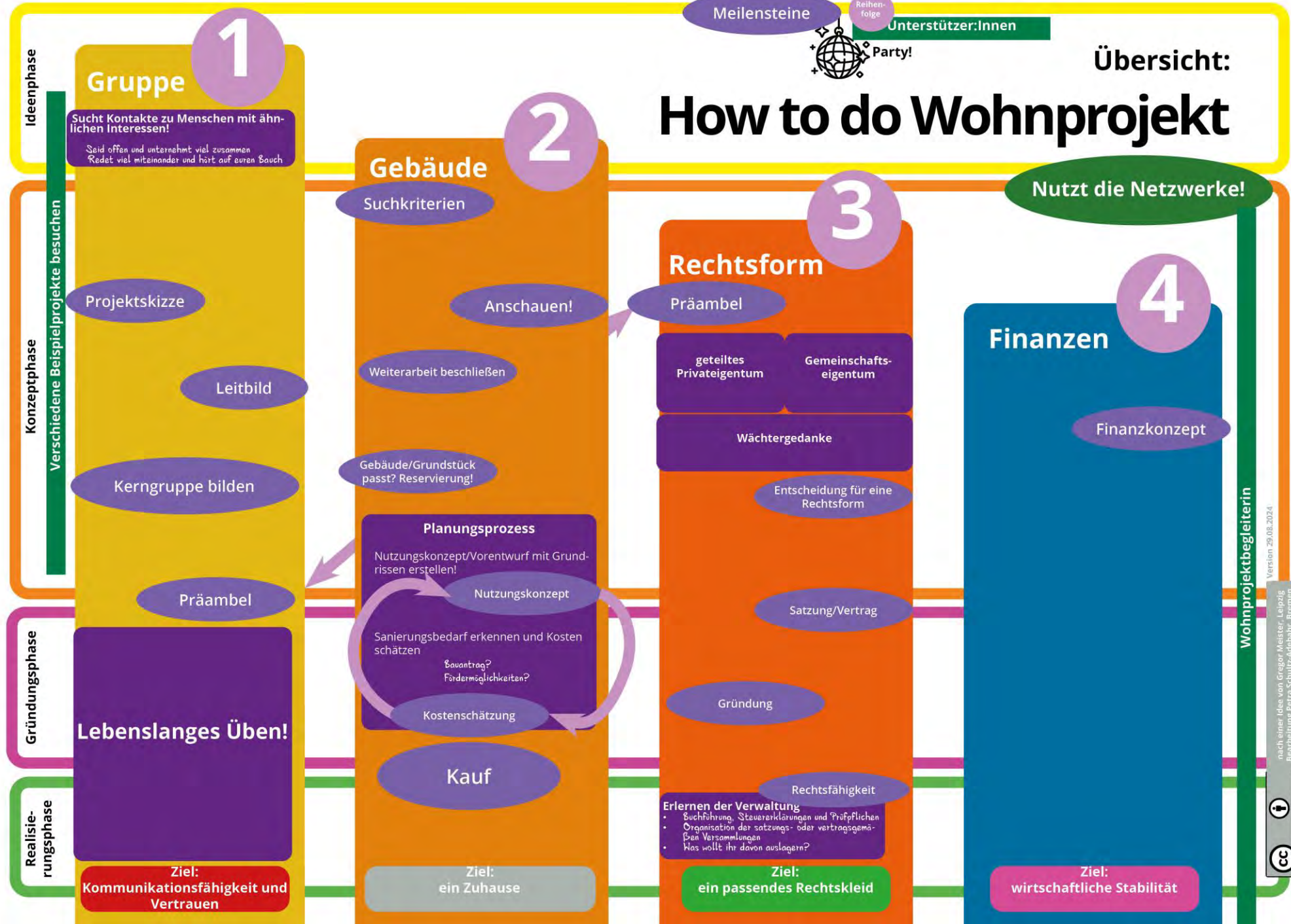
nach einer Idee von Gregor Meister, Leipzig  
Bearbeitung Petra Schulte-Adelbahr, Bremen



Disco Icon by <https://icon8.com>

# How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Finanzkonzept

Wohnprojektbegleiterin

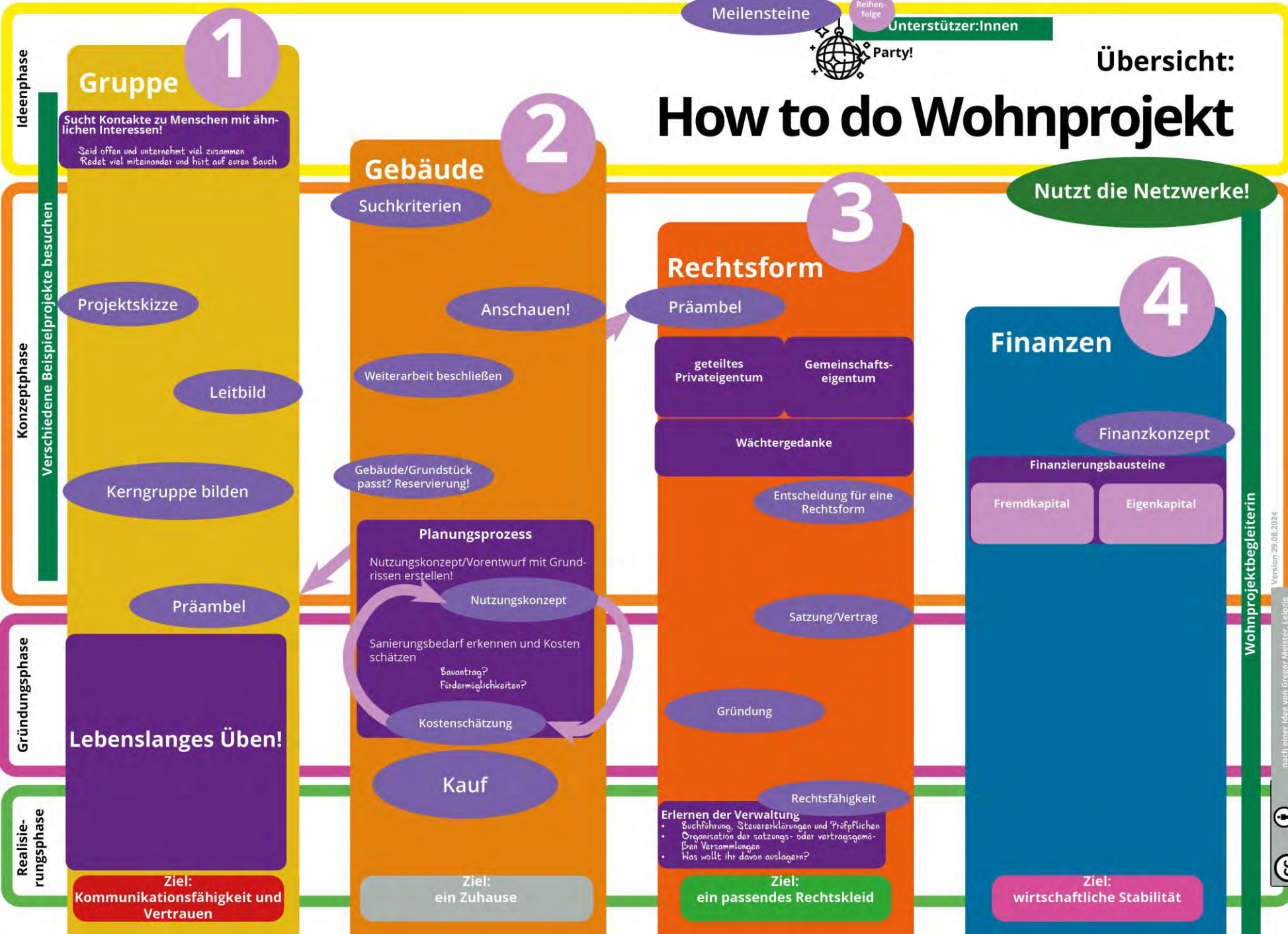
Version 29.08.2024

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



# How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



Finanzierungsbausteine

Meilensteine

Reihenfolge

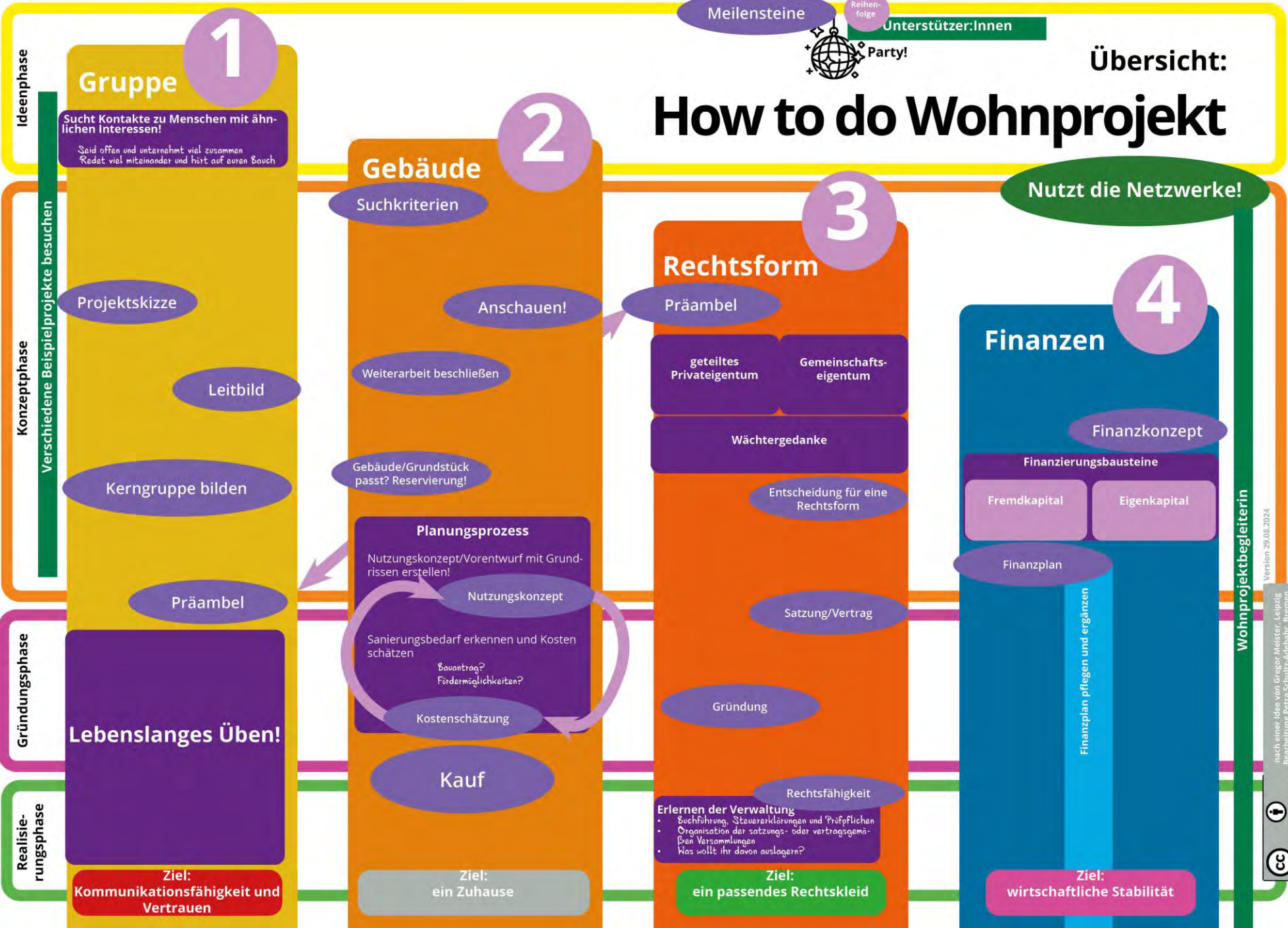
Unterstützer:Innen



Übersicht:

# How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



## Finanzplan

Wohnprojektbegleiterin

Version 29.08.2024

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



Meilensteine

Reihenfolge

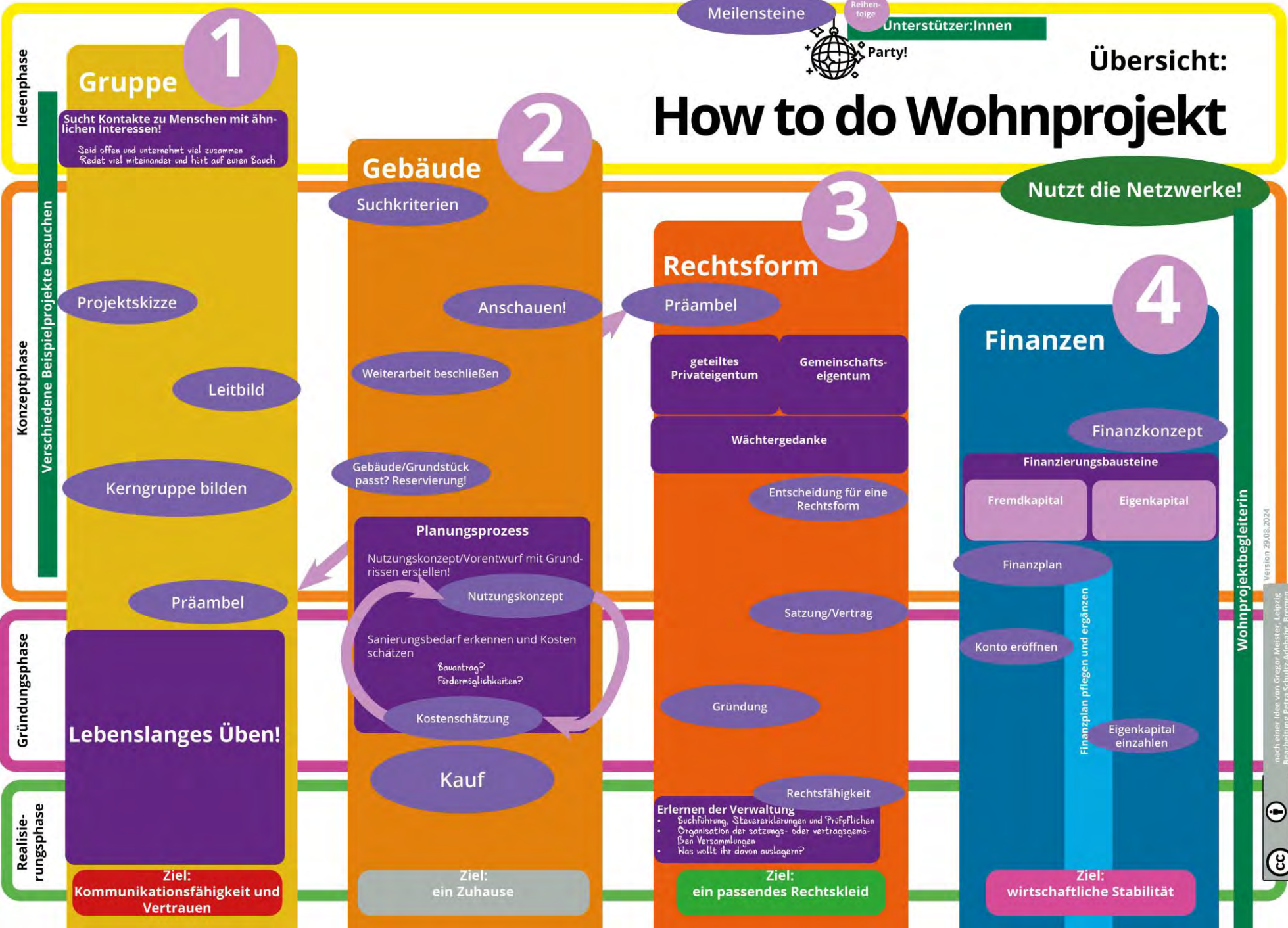
Unterstützer:Innen



Übersicht:

# How to do Wohnprojekt

Nutzt die Netzwerke!



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

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

## Finanzen 4

Finanzkonzept

Finanzierungsbausteine  
Fremdkapital    Eigenkapital

Finanzplan

Konto eröffnen

Eigenkapital einzahlen

Ziel: wirtschaftliche Stabilität

**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

Nutzt die Netzwerke!

# 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?!

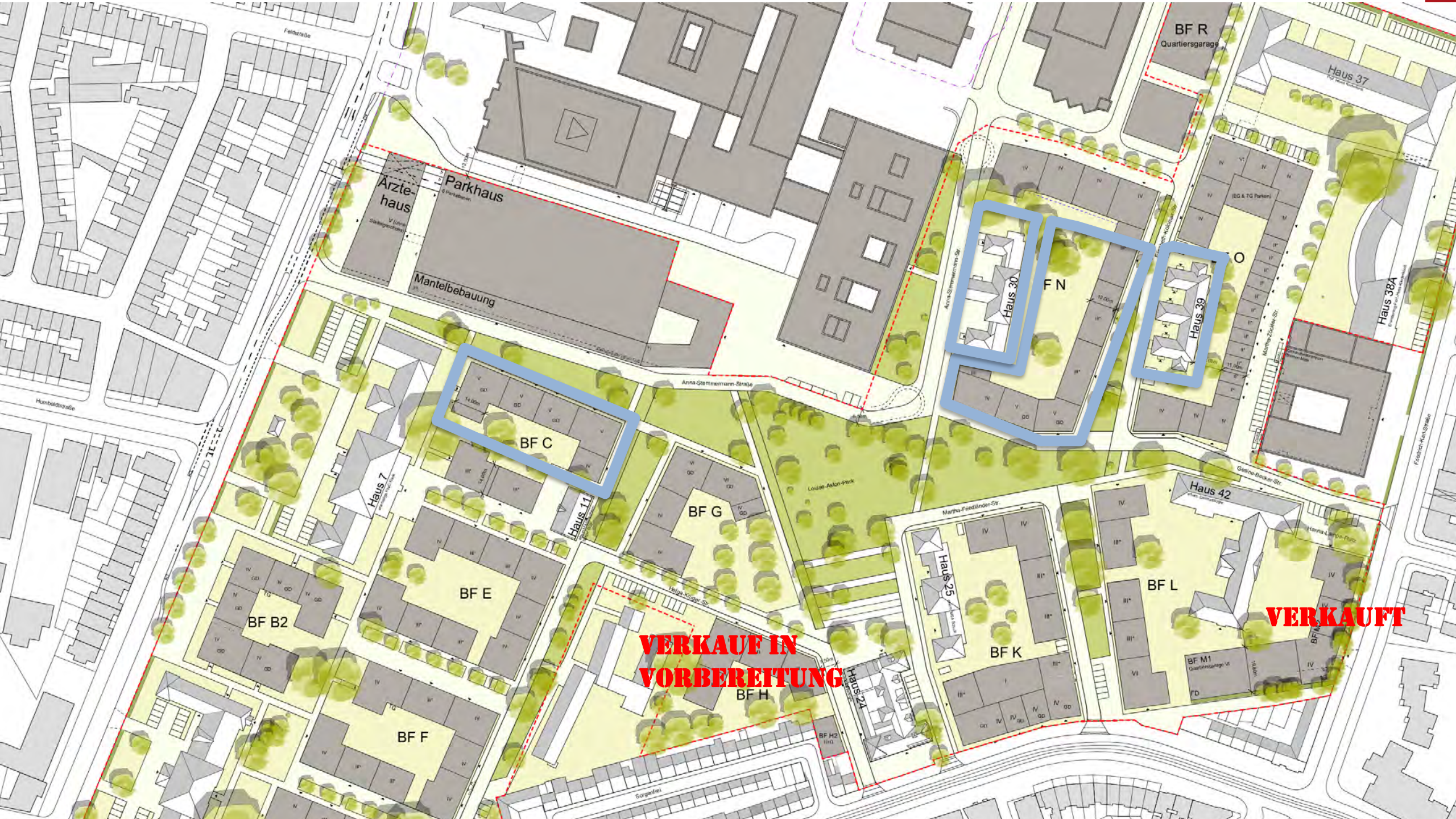
# Das Verfahren

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): \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>

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.

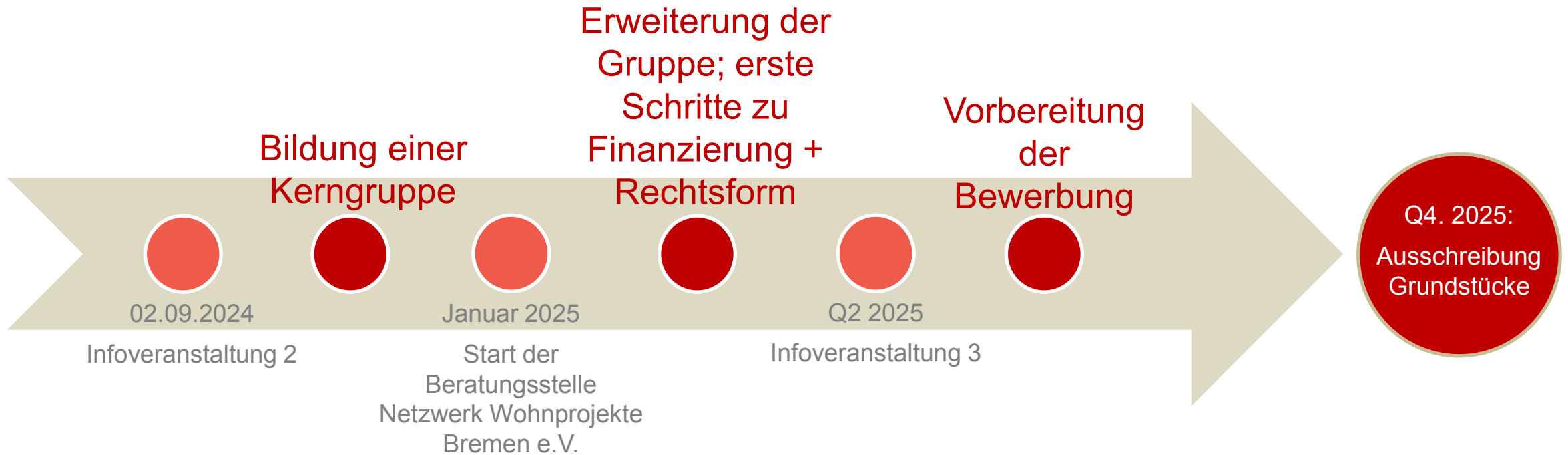
Die Anhandgabe gibt Ihnen eine verbindliche Option auf das Grundstück und ermächtigt Sie, mit der Stadtgemeinde Bremen in Kaufvertragsverhandlungen zu treten. Im Zeitraum der Anhandgabe werden die Nutzungskriterien Ihres Konzeptes vertiefend ausgearbeitet und von Ihnen in die Umsetzung gebracht.

### 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
- ...

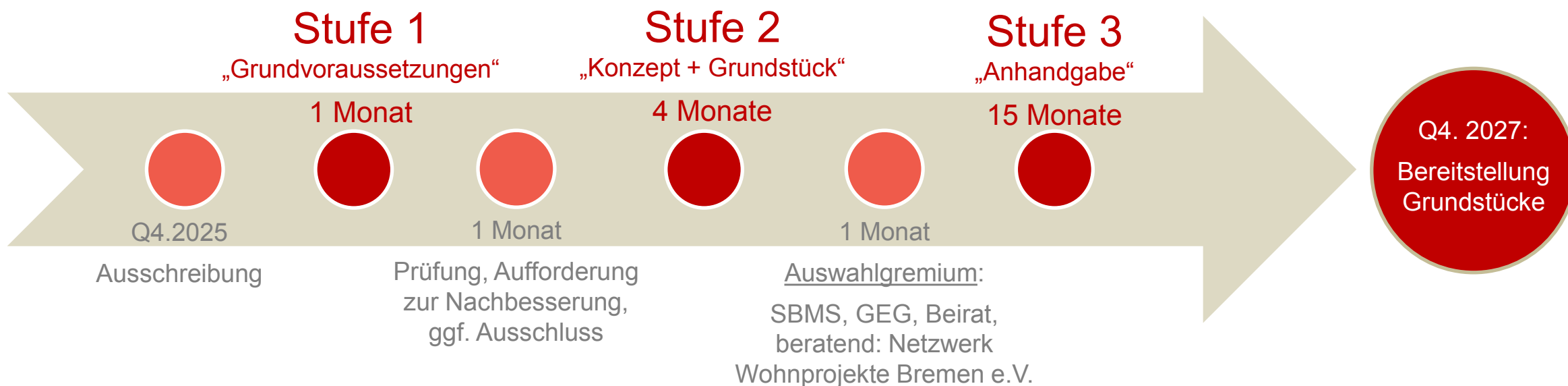
# Grundstücke für Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg-Viertel

## Timeline



# Grundstücke für Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg-Viertel

## Timeline



Nachfragen?!

# Träumen erwünscht ...



*02.09.2034, gegen 20:30 Uhr*

