

Wohnprojektbörse



26.02.2025



Agenda

- Was sind gemeinschaftliche Wohnformen und was plant die Stadt Bochum?
- Meilensteine der Projektentwicklung
- Vermarktungsverfahren und Vergabe im Erbbaurecht
- Standorte für gemeinschaftliches Wohnen
- Projektmarkt

Was sind gemeinschaftliche Wohnformen?



Mietorientierte
gemeinschaftliche
Wohnformen, z.B.
Genossenschaften

Eigentumsorientierte
Baugemeinschaften/
Baugruppen

Mehrgenerationen-
wohnen

Co-Living

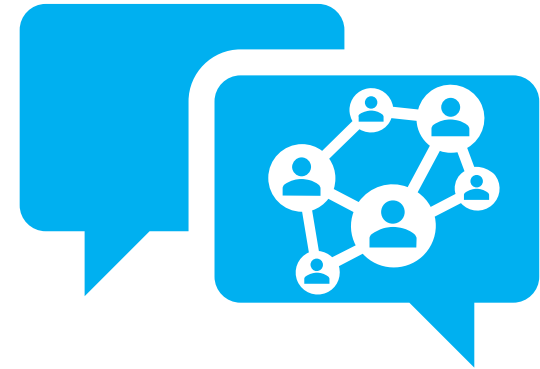
Clusterwohnen

Tiny Housing

... und viele mehr

Beratungsangebot für Wohnprojekte und Baugruppen

- Austausch mit bestehenden Projekten
- Austausch mit Beratungsstellen
- Gutschein für eine Erstberatung durch eine professionelle Projektbegleitung



Leitfaden für die Initiierung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen

- Soll darüber informieren, wie ein Projekt gestartet werden kann und was bei der Umsetzung zu bedenken ist
- Erstellung einer Homepage mit entsprechenden Inhalten
- www.bochum.de/gemeinschaftlichesWohnen



Vorhaltung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen

- Anforderungen an Grundstücke schärfen
- Bebauungspläne und Innenentwicklungspotenziale hinsichtlich der Eignung prüfen
- Umnutzung von ehem. städtisch genutzten Gebäuden hinsichtlich bestandsorientierter Wohnprojekte prüfen



Meilensteine einer Projektrealisierung



Gruppenbildung	Ziele / Konzept	Gruppenorganisation und Aufgabenteilung
Kooperationen	Fachliche Beratung und Begleitung	Rechtsform
Finanzierung	Grundstücks- und Objektfindung	Wohnphase vorbereiten



Meilensteine einer Projektrealisierung

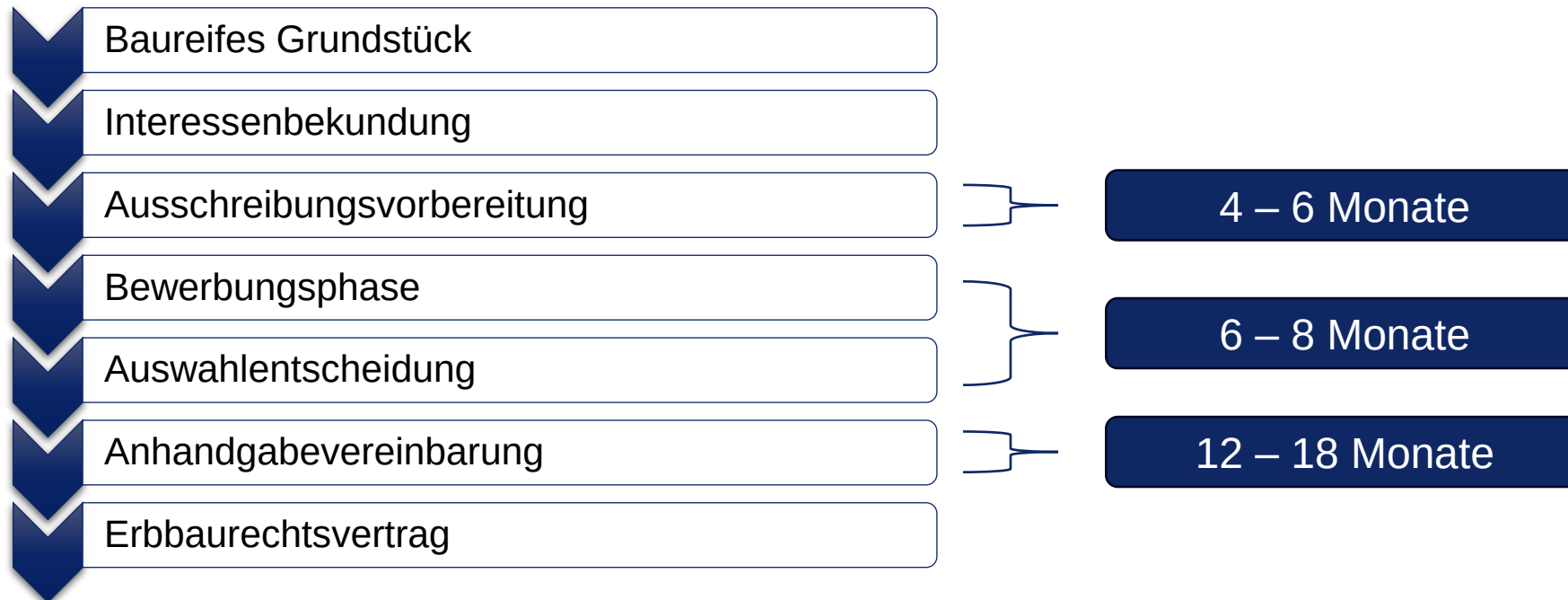


Kann so
laufen, muss
es aber nicht
zwingend!

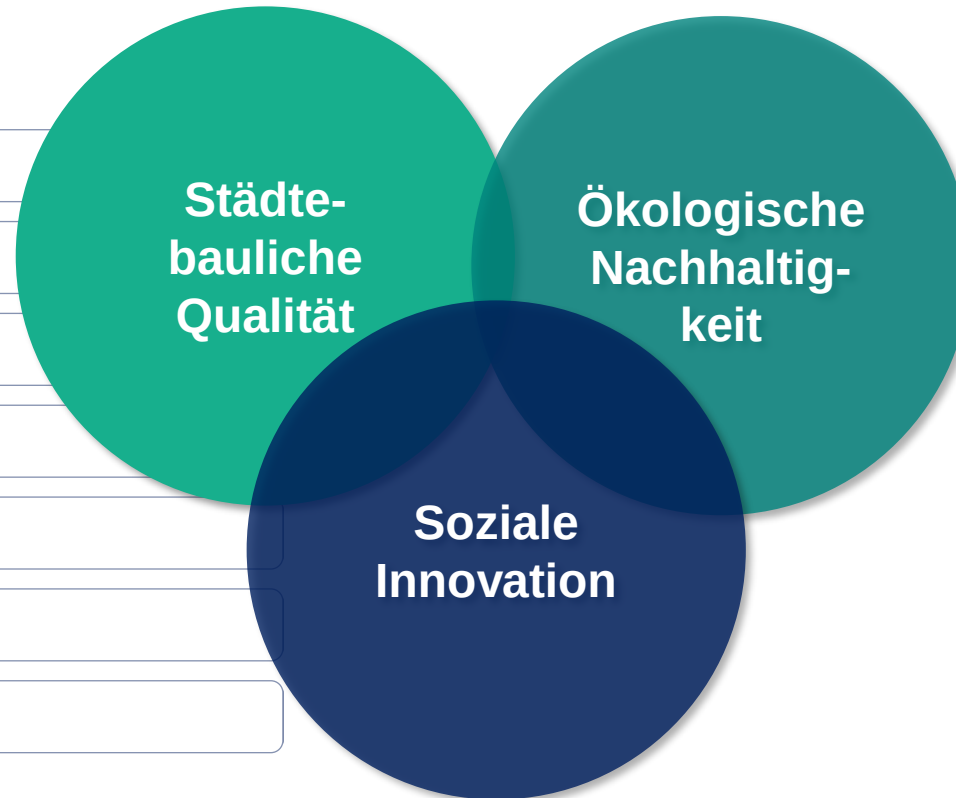
Meilensteine einer Projektrealisierung



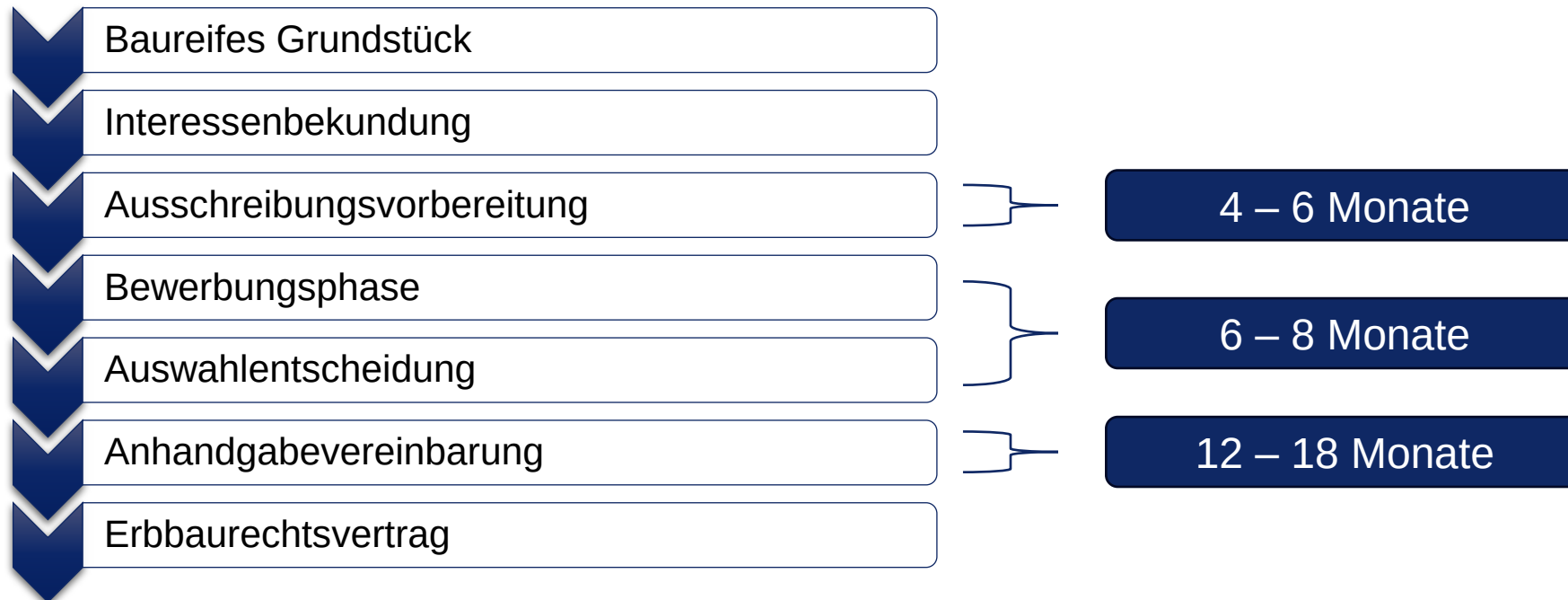
Vermarktungsverfahren



Vermarktungsverfahren



Vermarktungsverfahren



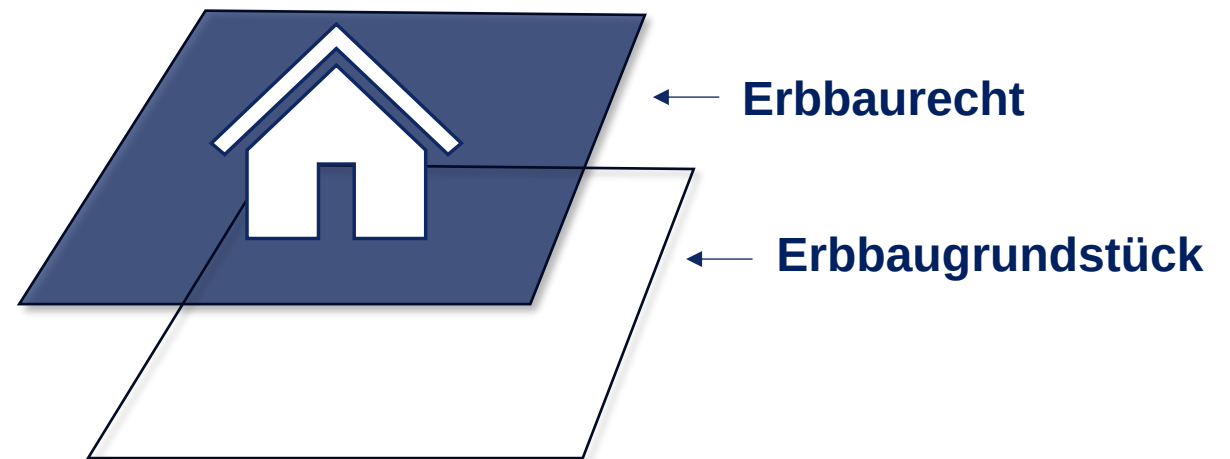
Erbbaurecht

„Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, das demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).“ § 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz

Laufzeit: 75 Jahre

Erbbauzins (Wohnraum): freifinanziert = 2 %,
gefördert = 1 %

Entschädigung bei Heimfall / Laufzeitende:
90 % des Verkehrswerts aller baulichen
Anlagen



Erbbaurecht



Grundstücksgröße: 2.000 m²

Verkehrswert: 800.000 €

Nutzung: freifinanziertes (60 %) und gefördertes (40 %) Wohnen

Erbbauzins: freifinanziert = 2 %, gefördert = 1 %

Erbbaurecht

Grundstücksgröße: 2.000 m²

Verkehrswert: 800.000 €

Nutzung: freifinanziertes (60 %) und gefördertes (40 %) Wohnen

Erbbauzins: freifinanziert = 2 %, gefördert = 1 %

$$€ \times \text{Haus} \times \% =$$

Erbbauzins für den freifinanzierten Anteil (2 %):

$$800.000 € \times 0,6 \times 0,02 = 9.600 €$$

Erbbauzins für den geförderten Anteil (1 %):

$$800.000 € \times 0,4 \times 0,01 = 3.200 €$$

Anfänglicher Erbbauzins pro Jahr: **12.800 €**

Adrianstraße, Werne



Adrianistraße, Werne

- Ca. 1.514 m² Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert 2024: 330 €/m²
- Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB
- Angrenzendes Nachbargrundstück wird mit Mehrfamilienhaus bebaut. Dort gilt eine Anbauverpflichtung.
- Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind erforderlich



Alte Wittener Straße 47, Laer



Alte Wittener Straße 47, Laer

- Ca. 3.000 m² Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert 2024: 360 €/m²
- Bausubstanzuntersuchung empfiehlt Abbruch des Gebäudes (u.s. Nässe insb. Mauerwerk und Keller, Dach beschädigt, Leitungen entsprechen nicht heutigen Standards)
- Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB



OSTPARK – Vermarktungsabschnitt 10



OSTPARK – Vermarktungsabschnitt 10

Zielgruppen:

- Gruppen, deren Zielsetzung in der Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes besteht

Eigentumsorientierte Baugemeinschaften / Baugruppen // Mietorientierte bzw. genossenschaftliche gemeinschaftliche Wohnformen // Mehrgenerationenwohnen // Clusterwohnen // Co-Living

- Investierende zur Realisierung von sozialorientierten Sonderwohnformen

Betreutes Wohnen / Wohnen mit Serviceleistungen // Seniorenwohnanlagen // Mehrgenerationenhäuser // Inklusiv angelegte Wohnprojekte (Beispiel in Bochum: „Claudius-Höfe“) // Wohngruppen für Menschen mit bestimmten Erkrankungen (z. B. Demenz) oder geistigen Behinderungen



OSTPARK – Vermarktungsabschnitt 10

- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplan Nr. 932 „Ostpark / Feldmark-Ost“ sowie der Empfehlungen der Gestaltungsleitlinien
- 40 Prozent der Geschossfläche als öffentlich-geförderter Wohnraum
- Kfz-Stellplätze überwiegend in Tiefgarage(n), optional bis zu ca. 10 Stellplätze in der oberirdischen Stellplatzanlage möglich

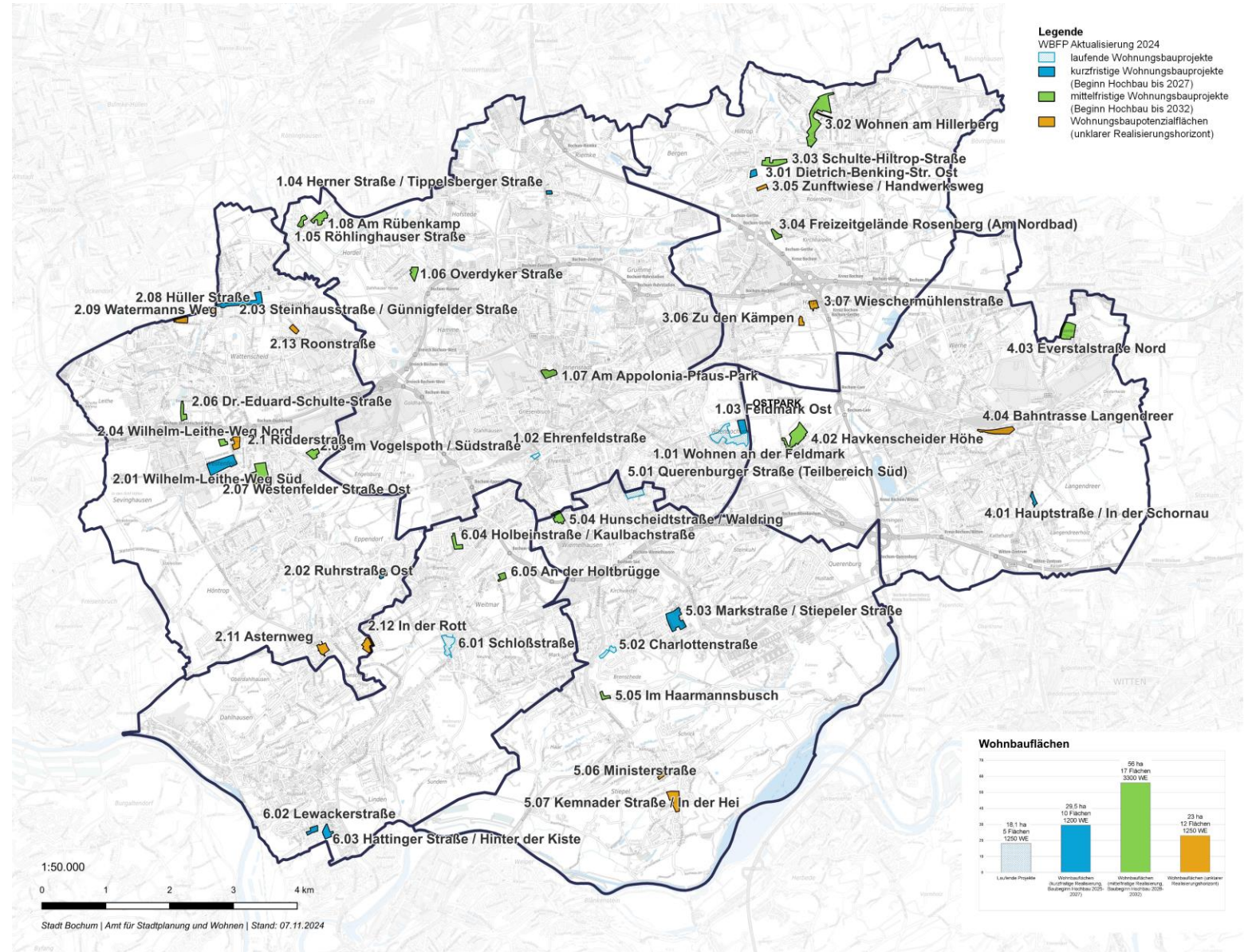
Grundstücksgröße:	3.031 m ²
Voraus. Grundfläche der Gebäude:	Ca. 1.430 m ²
Anzahl Vollgeschosse:	4 (Mehrfamilienhäuser) 3 (Reihenhäuser)
Voraus. Geschossfläche:	Ca. 5.200 m ²

<https://www.bochum.de/Amt-fuer-Stadtplanung-und-Wohnen/Ostpark/Vermarktung/Interessenbekundungsverfahren-Vermarktungsabschnitt-10>



Wohnbau- flächenprogramm

- Umfasst alle Bebauungspläne in Bochum zum Thema Wohnungsbau
- Bietet Potenziale für zukünftige Standorte



Projektmarkt



Projektmarkt

- Gemeinschaftliches Wohnen
- Wohnbauflächenprogramm
- Alte Wittener Straße
- Adrianistraße
- OSTPARK – Vermarktungsabschnitt 10
- Buntstift 2
- *facettenreich*
- hejmo – Wohnen im Ostpark

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stadt Bochum

Willy-Brandt-Platz 2–6
44777 Bochum

Leonie Mesch

Amt für Stadtplanung und Wohnen
T +49 234 910-3756
lmesch@bochum.de

Melissa Jahnke

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
T +49 234 910-5325
mjahnke@bochum.de