Bochum OSTPARK – Neues Wohnen

Quartier Feldmark, Vermarktungsabschnitt 10

Interessenbekundungsverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojektgruppen / sozialorientierte Sonderwohnformen

Februar 2025

Inhalt

1. Kurzübersicht 3

2. Weiterführende Informationen 4

2.1. Worum geht es? 4
2.2. An wen richtet sich das Verfahren? 5
2.3. Welches Grundstück steht zur Verfügung? 6
2.4. Welche Ziele werden verfolgt? 7
2.5. Was ist bei der Grundstücksentwicklung zu beachten? 8
2.6. Wie kann man sich bewerben? 8
2.7. Wie geht es nach der Interessenbekundung weiter? 9
2.8. Wo erhält man weitere Informationen? 9

3. Anlagenverzeichnis 10

Impressum 11

1. Kurzübersicht

Lage:

- Stadt Bochum
- Projektgebiet „OSTPARK – Neues Wohnen“
- Quartier Feldmark in Altenbochum
- Vermarktungsabschnitt 10 / Endpunkt Ostparkallee

Zielgruppen:

- Gruppen, deren Zielsetzung in der Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes besteht
- Investierende zur Realisierung von sozialorientierten Sonderwohnformen

Grundstücksgröße:

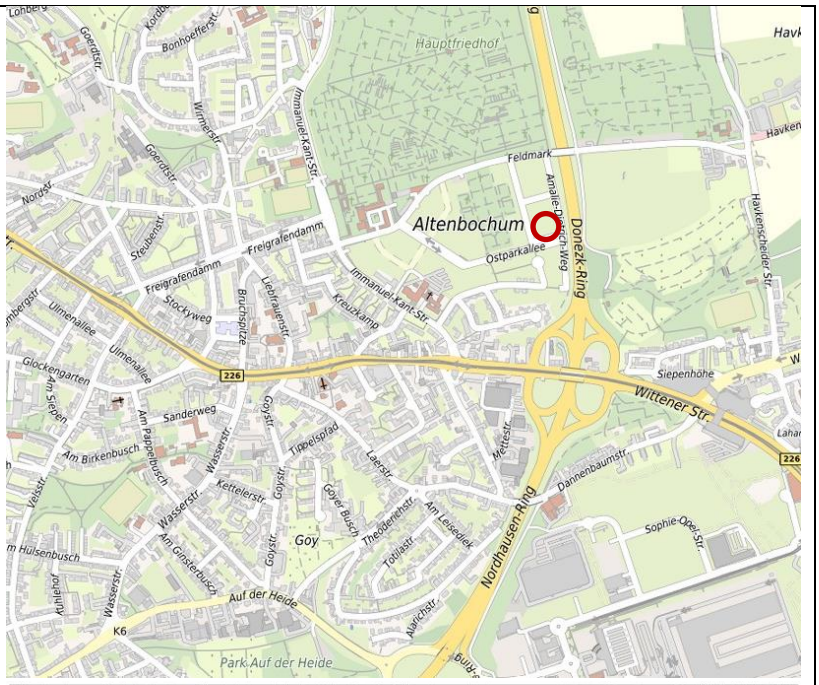
- 3.031 m²

Öffentlich-geförderter Wohnraum:

- Mindestens 40 % der Geschossfläche

Grundstücksvergabe:

- Vorzugsweise Grundstücksüberlassung nach dem Erbbaurecht
- Erbbauzins 1,0 % für öffentlich-geförderten Wohnraum und 2,0 % für freifinanzierten Wohnraum p.a. vom Bodenwert i. H. v. 410 €/m²
- 75 Jahre Laufzeit



Kontakt:

NRW URBAN GmbH
Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark
Revierstraße 3
44379 Dortmund
Tel.: 02 31 / 43 41-252
E-Mail: vermarktung-ostpark@nrw-urban.de

2. Weiterführende Informationen

2.1. Worum geht es?

Das Projekt „OSTPARK – Neues Wohnen“ ist die derzeit größte und gleichzeitig ambitionierteste Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bochum. Das Projektgebiet besteht aus mehreren Quartieren, von denen sich das Quartier Feldmark im Stadtteil Altenbochum bereits seit mehreren Jahren in der baulichen Umsetzung befindet. Im Quartier Feldmark verfolgt die Stadt Bochum verschiedene Leitziele. Neben städtebaulichen und ökologischen Zielen gehört hierzu, Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen zu schaffen, damit eine gemischte Bewohnerstruktur entsteht.

Um dies zu erreichen, sollen neben einer grundsätzlichen Mischung von Wohntypen (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser etc.) einzelne Grundstücke gezielt an gemeinschaftliche bzw. sozialorientierte Wohnformen vergeben werden. Im Westen des Quartiers plant bereits eine selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojektgruppe die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit knapp 20 Wohnungen. Auch im Teilquartier Feldmark-Ost wird mit dem Vermarktungsabschnitt 10 ein Grundstück in prominenter Lage direkt am Wasserplatz für solche Wohnformen vorgehalten.

Abbildung 1: Wasserplatz im Quartier Feldmark (Quelle: NRW.URBAN)

2.2. An wen richtet sich das Verfahren?

Dieses Verfahren richtet sich an Projekte, Initiativen oder Investierende, die Interesse an der Realisierung von gemeinschaftlichem bzw. sozialorientiertem Wohnraum im Quartier Feldmark haben. Nachfolgend wird näher beschrieben, was hierunter verstanden wird. Jedoch bietet dieses Interessenbekundungsverfahren bewusst eine Offenheit, auch anderweitige Projektideen einzureichen, die sich unter dem Stichwort gemeinschaftliches bzw. sozialorientiertes Wohnen fassen lassen.

Die Projektideen zum gemeinschaftlichen Wohnen bzw. zu den sozialorientierten Sonderwohnformen müssen nicht das gesamte Grundstück umfassen. Es ist auch möglich, dass sich das jeweilige Konzept nur auf einen Teil des Grundstücks bezieht und mit „konventionellem“ Wohnraum ergänzt wird. Ohnehin ist die Vorgabe zu beachten, dass 40 % der Geschossfläche als öffentlich-geförderter Wohnraum nach der entsprechenden Förderrichtlinie in Nordrhein-Westfalen errichtet werden muss.

Gemeinschaftliche Wohnformen

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum definiert **gemeinschaftliche Wohnformen** als den Wunsch, in einer Gemeinschaft wohnen zu wollen, ohne auf einen privaten, individuell gestalteten Rückzugsraum zu verzichten. Das Prinzip der Selbstorganisation und die selbstgewählte Zusammensetzung der Gruppe sind typischerweise weitere Merkmale von gemeinschaftlichem Wohnen. Das Handlungskonzept Wohnen benennt folgende Arten gemeinschaftlicher Wohnformen:

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

Die Wohnprojektgruppen sollen mit der Entwicklung idealerweise folgende Ziele verfolgen:

- **Wohnungspolitische Kriterien:** kostengünstig, Integration von gefördertem Wohnraum, Inklusion, etc.
- **Gruppenkonzept:** Stabilität und Zusammensetzung der Gruppe (Altersgruppen, Lebensformen, etc.), Vorstellungen zum gemeinschaftlichen Zusammenleben, Konzept zu Gemeinschaftsräumen etc.
- **Quartiersbezug/Nutzen für das Quartier:** zum Beispiel durch die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten für externe Personen oder beabsichtigte Durchführung von Veranstaltungen, die von den Nachbarn aus dem Quartier besucht werden können
- **Ökologie und energetische Kriterien:** sämtliche Maßnahmen, die über die Planungsvorgaben hinausgehen; z. B. Car-Sharing-Konzept o.ä.

Sozialorientierte Wohnformen

Darüber hinaus können sich auch Investierende bewerben, die **sozialorientierte Sonderwohnformen** auf dem Grundstück realisieren möchten. Das Handlungskonzept Wohnen fasst darunter u. a. seniorengerechtes und inklusives Wohnen mit beispielsweise folgenden Wohnangeboten:

- 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

Ähnlich wie beim gemeinschaftlichen Wohnen handelt es sich auch bei den Sonderwohnformen um keine abschließende Auflistung und Definition. Wichtig ist die Schaffung von Mietwohnungen mit besonderen sozialen Zielsetzungen.

2.3. Welches Grundstück steht zur Verfügung?

Das Interessenbekundungsverfahren bezieht sich auf den Vermarktungsabschnitt 10. Dieser bildet das südlichste Grundstück in dem Teilquartier Feldmark-Ost und befindet sich direkt an dem Endpunkt der Ostparkallee am sogenannten Wasserplatz. Auf dem Grundstück sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit dazwischenliegenden Reihenhäusern entstehen. Aus der Grundstücksgröße und den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich folgende Kennwerte:

Grundstücksgröße:	3.031 m²
Voraus. Grundfläche der Gebäude:	Ca. 1.430 m²
Anzahl Vollgeschosse:	4 (Mehrfamilienhäuser) 3 (Reihenhäuser)
Voraus. Geschossfläche:	Ca. 5.200 m²

Das Grundstück soll vorzugsweise über das Erbbaurecht zu folgenden Konditionen überlassen werden:

- Erbbauzins 1,0 % für öffentlich-geförderten Wohnraum und 2,0 % für freifinanzierten Wohnraum p.a. vom Bodenwert i. H. v. 410 €/m²
- 75 Jahre Laufzeit

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen und somit baureif.

Abbildung 2: Lage des Vermarktungsabschnitts 10 im Teilquartier Feldmark-Ost (Quelle: NRW.URBAN)

2.4. Welche Ziele werden verfolgt?

Wie in Abschnitt 2.1 bereits ausgeführt, soll das Vorhaben im Vermarktungsabschnitt 10 einen Beitrag zur Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots im Quartier Feldmark leisten. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, wenn das Vorhaben auch nach außen zur Belebung des Quartiers beiträgt bzw. sich punktuell für das Quartier öffnet. Dies kann beispielsweise durch Gemeinschaftsräume, die temporär für Quartiersveranstaltungen genutzt werden können oder Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen (z. B. Gastronomie) erreicht werden.

Abgesehen von den besonderen Anforderungen an das Nutzungskonzept gelten für die Bebauung des Grundstücks auch verschiedene Anforderungen an die Architektur sowie an Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Konkret soll das Vorhaben in jedem Fall eine ansprechende und differenzierte Gestaltung nach den Vorgaben des Bebauungsplans und der Gestaltungsleitlinien aufweisen. Zudem werden eine ökologische und nachhaltige Bauweise sowie eine möglichst hohe Energieeffizienz erwartet. Die konkreten Anforderungen hierzu werden im weiteren Prozess festgelegt (s. Abschnitt 2.7).

2.5. Was ist bei der Grundstücksentwicklung zu beachten?

Bei der Entwicklung des Grundstücks sind u. a. folgende Rahmenbedingungen zu beachten und einzuhalten:

- 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
- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bochum
- Unterbringung eines Trafos im Gebäude

2.6. Wie kann man sich bewerben?

Sie haben Interesse an der Entwicklung von gemeinschaftlichem Wohnen bzw. sozialorientierten Sonderwohnformen im Quartier Feldmark? Dann melden Sie sich gerne über die Abgabe des beigefügten Bewerbungsbogens bei der NRW.URBAN.

Per E-Mail an: vermarktung-ostpark@nrw-urban.de

Betreff: „Interessenbekundung Vermarktungsabschnitt 10“

Oder

Per Post an:

NRW.URBAN GmbH

Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark

Revierstraße 3

44379 Dortmund

Spätester Abgabetermin ist der **01.06.2025.** Eine vorzeitige Abgabe ist dabei ausdrücklich gewünscht, um möglichst früh in den Beratungsprozess einsteigen zu können.

Bitte denken Sie bei der Einreichung Ihrer Bewerbung auch an die unterschriebene Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten (Anlage 2).

2.7. Wie geht es nach der Interessenbekundung weiter?

Nach Eingang der Bewerbungsunterlagen nehmen die Stadt Bochum bzw. NRW.URBAN Kontakt mit Ihnen auf, um ein unverbindliches Erstgespräch zu vereinbaren. Sofern es mehrere Interessenten mit vielversprechenden Bewerbungen und einer hohen Umsetzungsperspektive gibt, die sich nicht miteinander kombinieren lassen, wird sich u. U. in einer zweiten Stufe eine Art Konzeptvergabe anschließen. Hierbei sind die Konzepte zu konkretisieren und werden von einer Auswahlkommission bewertet. Auf Grundlage dieser Bewertung würde dann eine Vergabeentscheidung fallen.

Grundsätzlich werden alle Verfahrensschritte eng mit den Interessenten abgestimmt, um ausreichend Zeit für Konkretisierungen einzuräumen und eine zu große Vorleistung vor Vertragsabschluss zu vermeiden. Zielsetzung ist es, im 1. Halbjahr 2026 einen Beschluss über die Verfahrensergebnisse und die Grundstücksüberlassung in den politischen Gremien der Stadt Bochum einzuholen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Bochum sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vorbehält, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück überlassen wird.

2.8. Wo erhält man weitere Informationen?

In den Anlagen 3 bis 8 finden Sie eine Reihe von Informationen zu dem Quartier Feldmark und den zu beachtenden Planungsvorgaben. Weitere Informationen und aktuelle Neuigkeiten rund um das Projekt OSTPARK sind zudem auf der Internetseite

www.bochum.de/ostpark abrufbar.

Am 26.02.2025 findet von 17 bis 19 Uhr zudem eine Informationsveranstaltung der Stadt Bochum statt, bei der Flächen für gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgestellt werden. Der Vermarktungsabschnitt 10 wird dabei ebenfalls präsentiert. Die Veranstaltung ist kostenlos, eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Weitere Informationen finden Sie hier:

https://www.bochum.de/Amt-fuer-Stadtplanung-und-Wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Gemeinschaftliches-Wohnen/Einladung-zur-Wohnprojektboerse-am-26.-Februar-2025

Darüber hinaus können Sie sich bei Fragen gerne an folgende Ansprechpersonen der Stadt Bochum und NRW.URBAN wenden:

Jennifer Sender
Stadt Bochum
E-Mail: jsender@bochum.de
Telefon: 0234 910-3738

Philipp Trautmann
NRW.URBAN GmbH
E-Mail: philipp.trautmann@nrw-urban.de
Telefon: 0231 4341-252

3. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bewerbungsformular

Anlage 2: Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten

Anlage 3: Informationen zum Quartier Feldmark

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark

Anlage 5: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 932 „Ostpark / Feldmark Ost“

Anlage 6: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 932 „Ostpark / Feldmark Ost“

Anlage 7: Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark

Anlage 8: Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung

Impressum

im Auftrag von:

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Bearbeitet von:

NRW.URBAN GmbH
Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark
Revierstraße 3
44379 Dortmund
Tel. 0231 43 41 0
vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de