

Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Goerdtsstr. 45 in Altenbochum

Inhalt

Teil A - Grundlagen

<u>Lage</u>	9
<u>Gebäudezustand</u>	12
<u>Impressionen</u>	13
<u>Nutzungsvorgaben</u>	15
<u>Bebaubarkeit</u>	16
<u>Stellplätze</u>	19
<u>Baumbestand</u>	21
<u>Fernwärme</u>	23

Teil B - Konzeption und Projektqualität

<u>Projektdarstellung</u>	25
<u>Leitfragen</u>	26
<u>Bewertung der Projektdarstellung</u>	32

Teil C - Das Verfahren

<u>Auswahlverfahren</u>	34
<u>Auswahlkommission</u>	35
<u>Anhandgabe</u>	36
<u>Erbbaurecht und Erbbauzins</u>	37
<u>Kosten</u>	39
<u>Zeitplanung und Termine</u>	40
<u>Informationsveranstaltung und Besichtigung</u>	41
<u>Weitere Unterlagen</u>	42
<u>Abgabe des Gruppenkonzepts</u>	43
<u>Eine kurze Checkliste</u>	44
<u>Hinweise zum Rechtscharakter</u>	45
<u>Kontaktinformationen</u>	46

Worum geht's?



Die Stadt Bochum ist Eigentümerin des Grundstückes „Goerdtsstraße 45“, Gemarkung Altenbochum, Flur 3, Flurstücke 138 (tlw.), 611 (tlw.), 630 (tlw.) und 825 (tlw.). Der ursprünglich für die Landwirtschaft erbaute Hof wurde zuletzt als Betriebshof und Lagerhalle durch die Stadt Bochum genutzt. Nun soll die Immobilie als Wohnstandort in zentraler Lage etabliert werden.

Ziel der Stadt Bochum ist es, die Entwicklung des ehemaligen Betriebshofes einzuleiten, um langfristig die Nutzung durch ein **gemeinschaftliches Wohnprojekt** sicherzustellen. Mit dieser Konzeptvergabe sollen gemeinschaftliche Wohnprojekte ihre Ideen für das Grundstück anhand von Leitfragen darstellen.

Die Gruppe mit dem überzeugendsten Konzept erhält die Chance, einen Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück abzuschließen.

Diese Broschüre enthält folgende Informationen:

- Grundlagen zum Grundstück
- Anforderungen an Konzeption und Projektqualität
- Erläuterungen zum Verfahren

An wen richtet sich das Verfahren?

Diese Ausschreibung richtet sich an Bewerber*innen, die Interesse an der Realisierung von gemeinschaftlichem Wohnen haben. Die Stadt Bochum erwartet eine schlüssige Einreichung, die textliche Beschreibungen und grafische Darstellungen zur Projektvision enthält. Die Konzepte zum Grundstück sollen Aussagen zu den in [Teil B](#) dieses Exposés dargestellten Themenfeldern machen. Unter anderem geht es um die Gestaltung des Zusammenlebens, die Grundstücksnutzung, die angestrebten Wohnformen und die Finanzierbarkeit. Gewünscht ist ein Wohnprojekt, das auf die Selbstnutzung von Grundstück und Wohnflächen ausgerichtet ist und sich selbst organisiert.

Ausdrücklich nicht gemeint sind Konzepte, deren Schwerpunkt ausschließlich auf einer kommerzialisierten Wohnform liegt. Beispielsweise Service-Wohnen, Pflege- oder Seniorenwohnanlagen. Klassische Mehrfamilienhäuser in Wohnungseigentümergeinschaften oder zur Miete sind ebenfalls nicht vorgesehen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohnprojekts, das das Potenzial des großen Grundstücks nutzt und eine entsprechende Größenordnung der Bewohnerschaft verwirklicht.

Was ist gemeinschaftliches Wohnen?

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.

Gemeinschaftliches Wohnen grenzt sich von herkömmlichem Wohnen ab durch das bewusste Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht nur Wohnraum teilen, sondern einen zusätzlichen Fokus auf die gemeinschaftliche Organisation von Verantwortung, Entscheidungen und Alltagsgestaltung setzen.

In dieser Lebensweise geht es also nicht nur um eine gemeinsam genutzte Küche oder einen gemeinschaftlichen Garten, sondern auch um soziale Nähe, gegenseitige Unterstützung und ein aktives Miteinander. Durch eine lebendige Selbstorganisation wird das Zusammenleben gestaltet und gemeinsam werden Entscheidungen getroffen. Gemeinschaftliches Wohnen soll den sozialen Zusammenhalt, individuelle Mitgestaltung und ideenreiche Teilhabe fördern.

Weitere Informationen unter [Gemeinschaftliches Wohnen | Stadt Bochum](#).

Termine und Fristen



Überblick

Lage	Goerdtstraße 45 44803 Bochum
Grundstücksgröße	ca. 4.100 m ²
Grundstückswert	ca. 1.274.000,00 €
Kaufpreis Gebäude	1 €
Vergabekondition	Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 75 Jahren



Teil A

Grundlagen

Grundstück, Bebaubarkeit & Rahmenbedingungen



Lage



Die Stadt Bochum ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets. Die kreisfreie Stadt ist eines der fünf Oberzentren des Ruhrgebiets und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit ca. 370.000 Einwohner*innen ist Bochum die sechstgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens.

Das Grundstück liegt im Stadtteil Altenbochum. Der Stadtteil befindet sich zentral in Bochum und grenzt an die Stadtteile Harpen, Laer und Wiemelhausen an. Die Bochumer Innenstadt ist 1,5 km entfernt und mit dem Rad, dem ÖPNV oder dem PKW in kürzester Zeit erreichbar. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die Autobahn 448 in ca. 3 km Entfernung gegeben.

Gegenüber dem Grundstück befindet sich der Start des Springorum-Radwegs, dessen Route bis ins Ruhrtal führt. Der Kortumpark und diverse Kleingartenanlagen laden zum Spaziergehen in der direkten Umgebung ein und umliegende Sportvereine schaffen weitere Angebote für Jung und Alt.

Der Standort verbindet eine ruhige Wohnlage im Grünen mit einer optimalen Anbindung an die urbane Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in angemessener Entfernung. Die Nähe zur Innenstadt eröffnet außerdem ein vielfältiges kulturelles Angebot.



Innenstadt

Hauptbahnhof

Goerdtsstraße 45

Lohring

Springorum Radweg

Altenbochum



Die Hofgeschichte



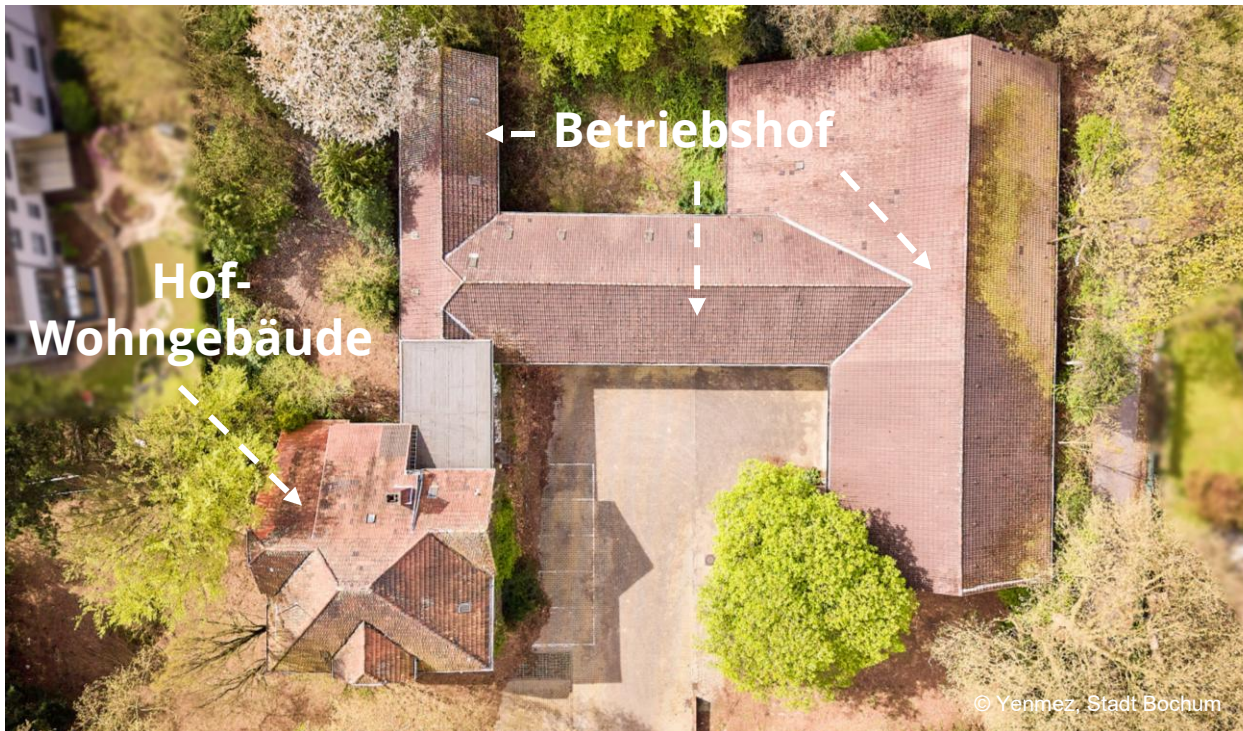
Blick in den Hof

Das Grundstück und seine Bebauung haben eine lange landwirtschaftliche Tradition. Der Dreiseitenhof prägte das Grundstück bis in die 1960er Jahre. Im Rahmen eines umfassenden Gebäudeumbaus wurde damals die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und die Anlage zu einem Betriebshof umfunktioniert.

Die ursprüngliche Baugeschichte und Details der Hofbebauung können heute nur teilweise nachvollzogen werden. Die vorhandene Struktur spiegelt jedoch die historische Hofanlage und spätere funktionale Anpassungen wider.

Näheres zur Geschichte entnehmen Sie bitte dem Zeitungsartikel, welchen wir Ihnen digital über [OneDrive](#) zur Verfügung stellen.

Gebäudezustand

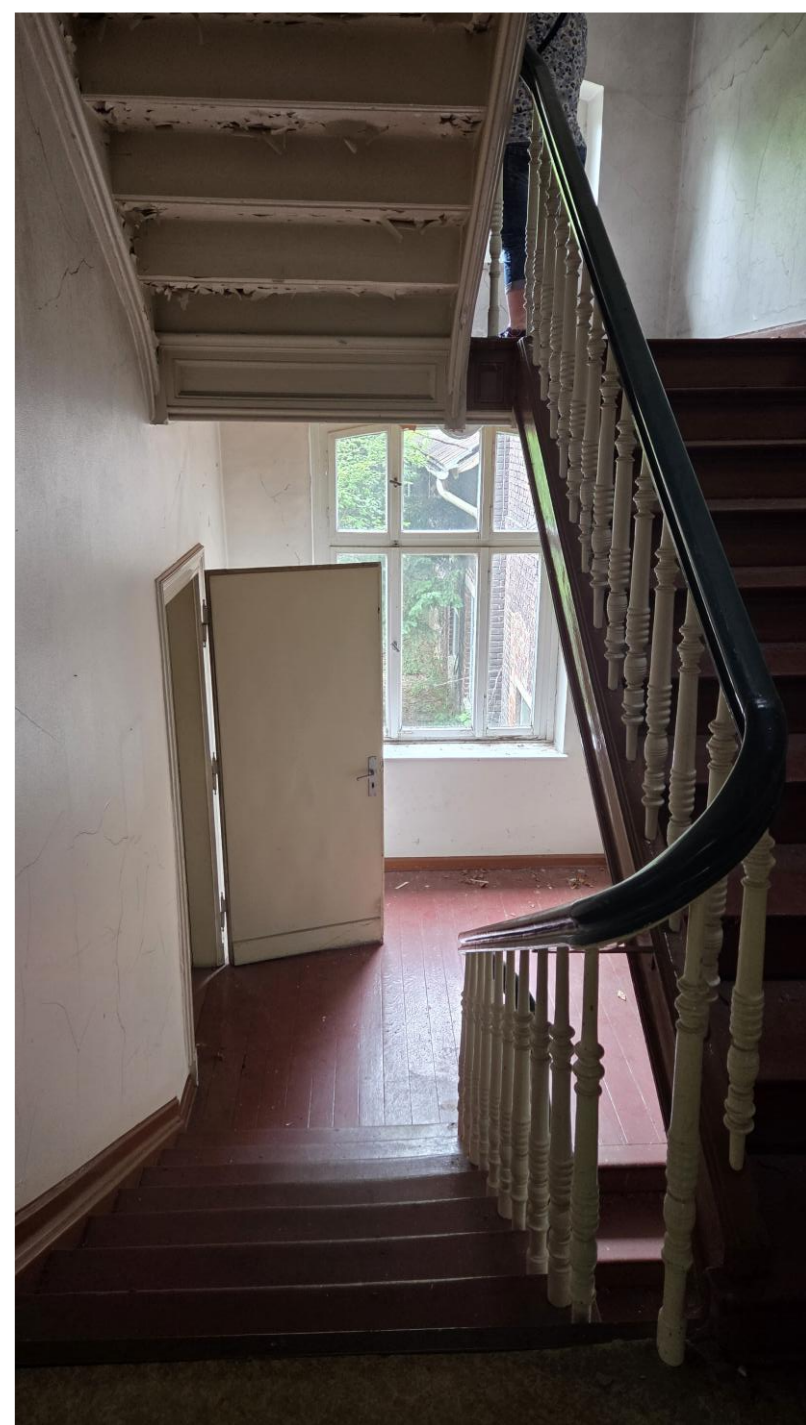


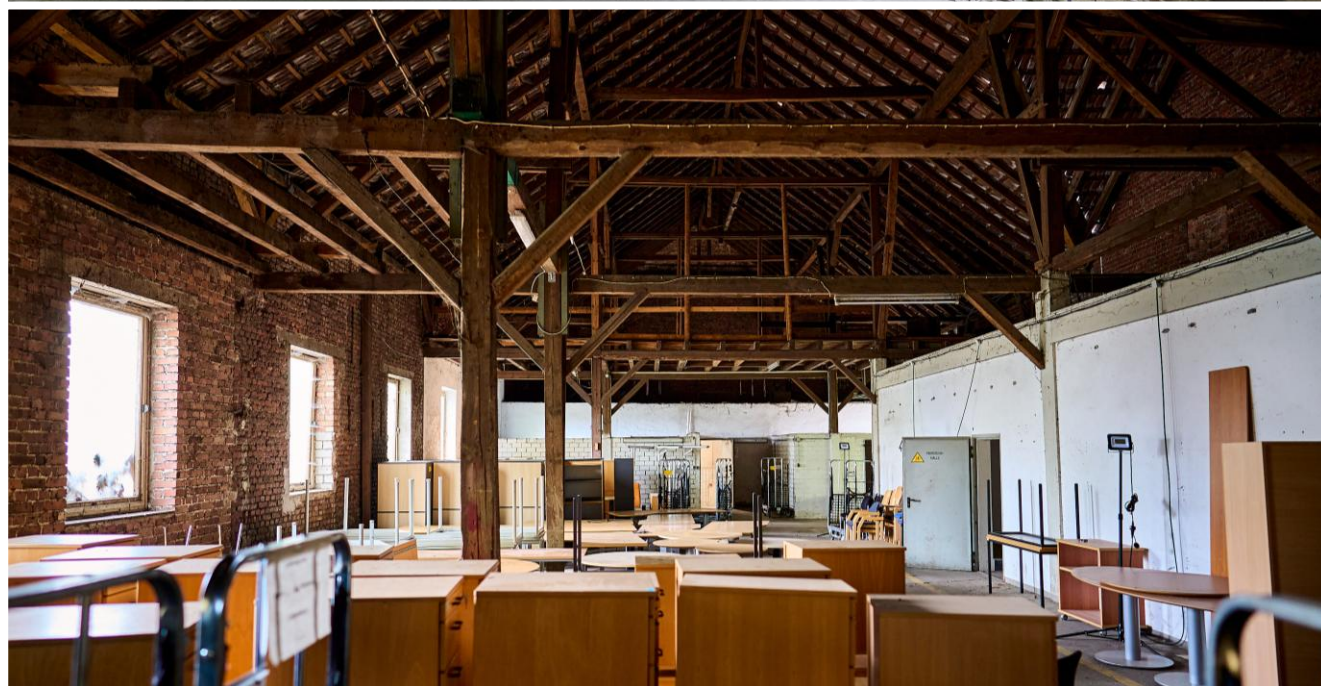
Das Grundstück aus der Vogelperspektive

Am Wohngebäude besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsschaden an nahezu allen Gewerken. Schäden verzeichnen sich an der Dacheindeckung, den Geschossdecken, den Fenstern und an der Fassade. Hinzu kommen Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung im Kellergeschoss und Risse im Bereich der Innenwände. Die Sanitäre Ausstattung ist veraltet und entspricht nicht dem derzeitigen Stand. Die Halle des Betriebshofs befindet sich in einem noch befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand. Vereinzelt gibt es Feuchtigkeitsschäden.

Die Gebäude sind von der Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung getrennt.

Zur professionellen Untersuchung der Bausubstanz können Sie während des Besichtigungstermins auf eigene Kosten eine*n Gutachter*in beauftragen.





Nutzungsvorgaben

Das Grundstück soll der Wohnnutzung dienen. Weitere, planungsrechtlich zulässige Nutzungen, die das Wohnen ergänzen, können vorgesehen werden. Der Flächenanteil dieser Nutzungen sollte 15 % nicht überschreiten. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten sollen individuell in jeder Gruppe herausgearbeitet werden. Der Umgang mit den Bestandsgebäuden ist den Gruppen offengestellt. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit bestehender Gebäudesubstanz favorisiert die Stadt Bochum den Gebäudeerhalt, macht diesen jedoch nicht zur Pflicht.

Darüber hinaus macht die Stadt Bochum explizit keine eingehenden Nutzungsvorgaben.

Die Realisierung öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist möglich, aber ebenfalls nicht verpflichtend. Im Rahmen des eingereichten Konzepts muss dargestellt werden, ob und in welchem Umfang geförderter Wohnraum realisiert werden soll. Weitere Informationen finden Sie unter [Wohnraumförderung | Stadt Bochum](#).

Bebaubarkeit - Baufeld

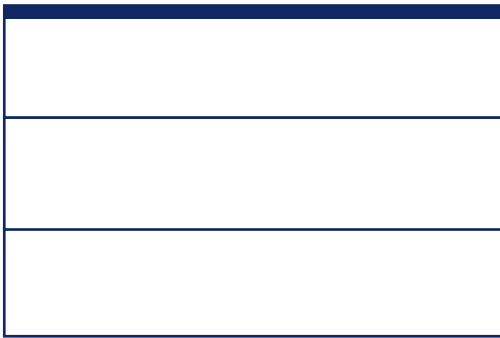
Der Gemeinsame Flächennutzungsplan stellt den Grundstücksbereich als gemischte Baufläche dar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Daher richtet sich eine weitere bauliche Nutzung nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass sich die Bebauung nach Art und Maß entsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Der blaue Kasten skizziert Ihnen das Baufeld, in welchem Sie eine (Neu-)Bebauung realisieren können. Achten Sie darauf, dass max. 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Orientieren Sie sich an den Gebäudehöhen in der Umgebung und den [Bochumer Gestaltungsgrundsätzen](#).



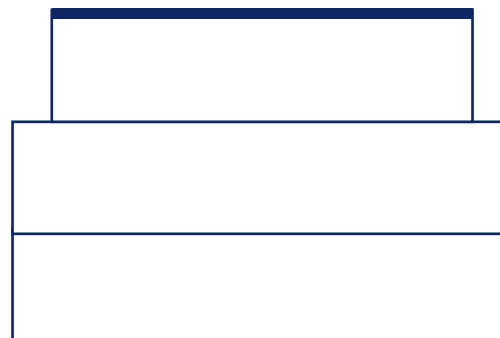
Skizze des Baufelds

Bebaubarkeit - Gebäudehöhe

Exemplarisch können Sie hier sehen, wie viele Geschosse ihr Gebäude maximal haben sollte. Je nach Dachform ergeben sich unterschiedliche Kubaturen.



3 Geschosse + Flachdach



2 Geschosse + Staffelgeschoss



2 Geschosse + Satteldach

Bebaubarkeit

bei (Teil-)Abbruch bzw. (Teil-)Neubau



Bauberatung im Baubürgerbüro

Vor Bauantragstellung ist ein **kostenloser** Termin im Baubürgerbüro möglich. Die Beratung ersetzt kein Antragsverfahren. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit Ihres Vorhabens ist durch einen Bauantrag zu prüfen. Ihren Bauantrag sollen Sie im Anhandgabezeitraum (siehe S. 35) stellen.

> [Online Informationen Bauberatung](#)



Kontakt

Herr Pekruhl	Frau Krüger
0234 / 910-2940	0234 / 910-2970
<u>Bauordnungsamt@bochum.de</u>	

> [Termin im Baubürgerbüro buchen](#)



Stellplätze

- Es gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bochum vom 30.07.2026. Diese regelt wie viele Stellplätze hergestellt werden müssen:

Wohngebäude	PKW-Stellplätze	Fahrrad-Abstellplätze
Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten)	1,2 je 80 m ² Wohnfläche	1 je 40 m ² Wohnfläche
Geförderter Wohnungsbau	0,9 je 80 m ² Wohnfläche	1 je 40 m ² Wohnfläche

- Die Stellplatzsatzung regelt außerdem Minderungsmöglichkeiten
- Sie finden die Stellplatzsatzung auf [OneDrive](#)

Stellplatzsatzung der Stadt Bochum

Vom 30.07.2026

Mobilitätskonzept

- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze kann durch ein Mobilitätskonzept um max. 20 % reduziert werden.
- Nutzen Sie dafür die Checkliste in Anlage 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Bochum vom 30.07.2026. Sie finden diese auf [OneDrive](#).
- Die Checkliste wird erst Bestandteil des Bauantrages und soll nicht Ihrer Konzepteinreichung beigefügt werden.

Durch folgende Maßnahme können weitere Stellplätze direkt eingespart werden.

Alternatives Mobilitätsangebot	Mindestanforderung	Umsetzung geplant/Voraussetzung erfüllt (vom Antragsteller zu bestätigen)	Kriterien erfüllt. (Beitrag der Bauantragstellerin/-ausgefüllt)
Anlage 3 zur Stellplatzsatzung der Stadt Bochum 1/7			

Anlage 3 zur Stellplatzsatzung der Stadt Bochum

Checkliste mit Angaben zu alternativen Mobilitätsangeboten bei Wohnbauprojekten nach § 34 BauGB

Die Stadt Bochum hat mit dem Leitbild Mobilität beschlossen, alternative Mobilitätsformen zum Kfz zu stärken. Aus diesem Grund bietet die Stellplatzsatzung die Gelegenheit, durch alternative Mobilitätsangebote die Anzahl der durch die Anlage 1 geforderten notwendigen Pkw-Stellplätze zu verringern.

Für Wohnbauprojekte nach § 34 BauGB kann folgende Checkliste als vereinfachtes Verfahren für eine Reduzierung der Anzahl der Pkw-Stellplätze genutzt werden. Alternativ zu dieser Checkliste kann ein eigenständiges, qualifiziertes gutachterliches Mobilitätskonzept erarbeitet werden.

Abweichend von der Checkliste kann auch der tatsächliche Bedarf nachgewiesen werden.

Die Checkliste wird als Teil des Stellplatznachweises Bestandteil der Baugenehmigung.

Grundlegende Datenerfassung

Antragsteller/in ☐ weiblich ☐ männlich ☐ divers ☐ ohne Angabe ☐ Firma

Name Vorname

Firma

Straße Hausnummer

Postleitzahl Wohnort

E-Mail

Telefon (mit Vorwahl) Fax

Baugrundstück

Straße Hausnummer

Gemarkung Flurnummer, Flurstücksnr. Stadtteil

Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Aktenzeichen (wenn vorhanden)

Baumbestand



- Bestimmte Bäume auf dem Grundstück fallen unter die Bochumer Baumschutzsatzung. Eine vereinfachte Darstellung der betroffenen Bäume finden Sie auf der nächsten Seite.
- Ist für Ihre Planung die Fällung von geschützten Bäumen notwendig, so benötigen Sie dafür eine Genehmigung. Die Fällung kann Ersatzpflanzungen oder Ersatzgeldzahlungen auslösen. Ausschlaggebend ist der Stammumfang des entfernten Baumes. Beispielsweise löst das Fällen eines Baumes mit einem Stammumfang von 126 cm die Ersatzpflanzung von zwei Bäumen aus.
- Die Baumschutzsatzung, Baumstandorte auf dem Grundstück inklusive Baumarten und Stammumfänge stehen auf [OneDrive](#) zur Verfügung.
- Beachten Sie, dass Fällanträge erst Bestandteil eines später einzureichenden Bauantrages werden. Sie sollen nicht im Rahmen der Konzepterstellung eingereicht werden.



Fernwärme



Heizungsanlage

Auf dem Grundstück ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden. Der Anschluss ist derzeit von der Versorgung getrennt. Eine Neuversorgung kann durch die Stadtwerke Bochum geplant und realisiert werden.

Wenn das Objekt erhalten bleiben soll, kann eine Reaktivierung der Leitungen erfolgen, sofern die Leitungen intakt sind. Im Anhandgabezeitraum wäre dies auch durch die Stadtwerke Bochum zu prüfen. Aufgrund von Feuchtigkeitsschäden im Hausanschlussraum, muss auch die Funktionsfähigkeit der Fernwärmeübergabestation und der Warmwasserversorgung geklärt werden.

Teil B

Konzeption und Projektqualität

Leitfragen zur Projektdarstellung



Projektdarstellung

Die nachfolgenden Leitfragen sollen Ihre Projektdarstellung anhand der fünf Kategorien Gruppenkonzept, Wohnraum, Weitere Nutzungen, Grundstück & Gebäude und Rechtsform & Finanzierung strukturieren. In der Beantwortung ist ein Umfang von maximal 15 Seiten textlicher Beschreibung und grafischen Darstellungen auf maximal zwei DIN A1 Plänen einzuhalten.

Wichtig ist, dass Sie die Fragen so klar wie möglich beantworten, um eine Nachvollziehbarkeit Ihrer Gruppenidee und der Ausnutzung des Grundstücks und des Gebäudes für die Auswahlkommission zu gewährleisten. Für grafische Darstellungen stellen wir Ihnen Lagepläne in unterschiedlichen



Textliche Beschreibung
des Konzepts auf **max.
15 DIN A4 Seiten**



Grafische Darstellungen auf
max. 2 DIN A1 Plänen

Ihre Projektidee

1. Bitte beschreiben Sie Ihre Projektidee zusammenfassend in maximal 500 Wörtern:

Wie sieht die Projektvision aus? Was versteht die Gruppe unter Lebensqualität im gemeinschaftlichen Wohnprojekt? Wie könnte sich ihr Projekt von anderen abheben? Auf welchen sozialen Zielen liegt der Fokus des Projekts? Fördert das Projekt Inklusion/Integration/einen anderen Aspekt? - Wenn ja, wie?

1. Gruppenkonzept

a) Welche Gruppenzusammensetzung stellen Sie sich vor? *Beschreiben Sie den sozialen Schwerpunkt (Mehrgenerationen, inklusives Wohnen...)*

b) Wie werden Gemeinschaftsräume in das Nutzungskonzept und die Projektidee integriert? *Skizzieren Sie auf einem (maßstabslosen) Plan und beschreiben Sie die Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Küche, Werkstatt, Begegnungsraum, Co-Working...). In welchem Umfang können barrierefreie Wohn- und Arbeitsbereiche berücksichtigt werden?*

c) Wie organisieren Sie Ihr Wohnprojekt? *Beschreiben Sie die Pläne für Ihr Mitbestimmungskonzept (Versammlungen, Arbeitsgruppen...)*

d) Arbeiten Sie bereits mit einer professionellen Projektbetreuung zusammen oder streben Sie dies an? *Beschreiben Sie ob und mit wem. Welche Art und welchen Umfang soll die Betreuung sodann haben?*

2. Wohnraum



a) Wie planen Sie die Raumnutzung des Gebäudes?

Beschreiben Sie textlich und stellen Sie es grafisch dar. Geben Sie an, wie viel Fläche Sie für Wohnungen und Gemeinschaftsräume jeweils vorsehen.

b) Machen Sie Angaben zu Wohnungs- und Haushaltsgrößen. *Wie viele Wohneinheiten sollen entstehen?
Wie viele Personen werden in etwa auf dem Grundstück leben?
Wie viel Wohnfläche pro Person planen Sie durchschnittlich ein?*

c) Viele Wohnprojekte möchten sich an unterschiedliche Lebensstile und Lebensphasen anpassen. *Wollen Sie dies auch umsetzen? Wenn ja, wie? Welche Wohnungstypen streben Sie an?*

3. Weitere Nutzungen



a) Soll es ergänzende Nutzungen über das Wohnen hinaus geben? *Welche Art von Nicht-Wohn-Nutzung soll Teil Ihres Projektes werden? Wie viel Fläche sehen Sie hierfür dauerhaft vor? Stellen Sie grafisch in einer (maßstabslosen) Skizze dar, wo sich die Eingänge zu den entsprechenden Räumlichkeiten befinden.*

b) Benötigt die Nutzung einen Außenbereich? *Wie wird dieser genutzt? Stellen Sie grafisch dar, wo er verortet wird.*

4. Grundstück und Gebäude



a) Welche Möglichkeiten sehen Sie, um mit der Geschichte des ehem. Hofstandortes umzugehen?

b) Wie sehen die Pläne zur Grundstücksnutzung aus? *Stellen Sie private, öffentliche und gemeinschaftliche Bereiche grafisch dar.*

c) Wie viele Stellplätze/Fahrradabstellplätze planen Sie ein und wo werden diese verortet? *Stellen Sie die Verortung grafisch dar. Planen Sie ein bestimmtes Mobilitätskonzept?*

d) Wie gehen Sie mit den gepflasterten (versiegelten) Grundstücksflächen um?

e) Planen Sie einen (Teil-)Abriss oder den Erhalt des Gebäudes? *Skizzieren Sie auf einem (maßstabslosen) Plan die Lage und Größe des Gebäudes, seine Eingänge und die Geschossigkeit.*

f) Welche baulichen Maßnahmen sind geplant? *Anbau/ Ausbau/ Aufstockung, erneuerbare Energien, Wärmeversorgung etc.*

5. Rechtsform und Finanzierung

a) Wie hoch ist ihr Investitionsvolumen und wie sieht das Konzept zur Kostenaufteilung aus? *(Eigenanteil, Kreditfinanzierung, Fördermittel) Wie hoch sind voraussichtlich die Kosten pro Quadratmeter? Erarbeiten Sie eine nachvollziehbare Zusammensetzung der Kosten.*

b) Können Sie Aussagen zum angestrebten Mietniveau machen?

Wenn ja, in welchem Bereich bewegt sich das Mietniveau? Wie sichern Sie dieses Mietniveau? Für den Fall, dass Sie eine Eigentümergemeinschaft bilden, geben Sie das Kaufpreisniveau an.

c) Planen Sie die Realisierung von öffentlich geförderten Wohnraum? Welchen Anteil soll dieser an der Gesamtwohnfläche in etwa haben?

Bewertung der Projektdarstellung

Die Qualität der Beantwortung der Leitfragen wird durch eine Auswahlkommission bewertet. Das bedeutet, dass die Auswahl des besten Konzepts nicht anhand einer Punktevergabe erfolgen wird, sondern durch eine qualitative Begutachtung der Projektideen und ihrer Umsetzbarkeit. Für die Auswahl des besten Konzepts müssen die vorgenannten Leitfragen beantwortet werden. Beachten Sie die Hinweise zur geforderten Darstellungsart Ihrer Antworten.

In der Bewertung stehen die angestrebte Gruppenzusammensetzung und die Raumorganisation genauso in Verbindung, wie vorgesehene bauliche Maßnahmen inkl. der daraus resultierenden städtebaulichen Entwicklung und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit.

Positiv bewertet werden Konzepte, die ein hohes Maß an Gemeinschaft und Innovation des Zusammenlebens sowie eine realistische Chance zur Umsetzbarkeit haben. Befürwortet werden Ideen, die eine langfristige Anpassungsfähigkeit der Nutzungen gewährleisten. Wichtig ist der sorgsame Umgang mit der verbrauchten Fläche pro Bewohner*in bei effizienter Ausnutzung des Grundstücks. Außerdem wird positiv bewertet, wenn Sie nachvollziehbar darstellen, warum der Standort „Goerdtsstraße 45“ eine besondere Bedeutung für Ihr Konzept hat. Darüber hinaus wird ein innovativer Ansatz zum Umgang mit Mobilität, Freiraum und Nachhaltigkeit positiv beurteilt. Den Zuschlag zum Grundstück erhält die Gruppe mit dem überzeugendsten Gesamtkonzept.

Teil C

Das Verfahren

Ablauf des Verfahrens und Konditionen



Auswahlverfahren

Im Rahmen der Konzeptvergabe sind alle interessierten Wohnprojekte dazu aufgerufen, ihre Ideen für die Grundstücksentwicklung in einem Konzept darzustellen. Die Konzepterstellung soll innerhalb des fünfmonatigen Bearbeitungszeitraums erfolgen. Nach der Einreichung durchlaufen die Konzepte eine verwaltungsinterne Vorprüfung, bevor sie durch eine Auswahlkommission (siehe S. 35) bewertet werden.

Zur Auswahl des besten Konzepts sollen maximal fünf Wohnprojektinitiativen ihre Visionen der Auswahlkommission vorstellen. Bei mehr als fünf Einreichungen wird die Kommission eine Vorauswahl der Einreichungen vornehmen.

Konkrete Informationen erhalten alle Teilnehmenden der Konzeptvergabe nach der Abgabefrist im Februar.

Die Auswahlkommission tagt voraussichtlich im März 2027 und spricht für das beste Konzept eine Empfehlung zur Anhandgabe (siehe S. 36) aus. Die erfolgreich abgeschlossene Anhandgabe ist die Voraussetzung für den Erbbaurechtsvertrag.



Auswahlkommission

Stimmberechtigte Mitglieder	Stellv. stimmberechtigte Mitglieder
Barbara Menke, Bezirksbürgermeisterin Bochum-Mitte	Nina von Witzleben, 1. Stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Bochum Mitte
Angelika Dümenil, Vorsitzende des Ausschusses für Planung und Grundstücke	Simone Gottschlich, stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses für Planung und Grundstücke
Heike Möller, Leiterin Amt für Stadtplanung und Wohnen	Kai Müller, Abteilungsleiter Wohnen und Projekte im Amt für Stadtplanung und Wohnen
Christoph Andrzejewski, designierter Leiter Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster	Colleen Tüllner, Sachgebietsleiterin Liegenschaftsmanagement im Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
Fachkundige*r Berater*in für die Begleitung von Wohnprojekten in der Projektrealisierung	Stellv. fachkundige*r Berater*in für die Begleitung von Wohnprojekten in der Projektrealisierung

Anhandgabe



Die Anhandgabe ist eine vertragliche Vereinbarung, welche für die Wohnprojektgruppe sicherstellt, dass die Stadt Bochum für einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten keine weiteren Verhandlungen über das Grundstück führen wird. Gegen Zahlung eines pauschalen Anhandgabeentgeltes in Höhe von **5.000,00 €** wird das Grundstück für das Wohnprojekt reserviert. Der Betrag wird bei Realisierung des Projektes mit dem Erbbauzins verrechnet.

Dieser Zeitraum dient insbesondere für die ... :

- Vervollständigung der künftigen Bewohner*innengruppe
- Abstimmung der geplanten Angebots- und Nutzungsqualitäten innerhalb der Gemeinschaft

- Berücksichtigung der Empfehlungen der Auswahlkommission zur Weiterentwicklung des Entwurfs
- Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Architekturplanung
- Anmeldung des absehbaren Fördermittelbedarfs
- Aufstellung eines verbindlichen Finanzierungsnachweises
- Abstimmung der Inhalte des Erbbaurechtsvertrags

Der Zeitraum ist explizit nicht dafür vorgesehen, erste bauliche Maßnahmen umzusetzen. Dies ist nur in begründeten Ausnahmefällen nach Rücksprache mit der Stadt Bochum möglich.

Erbbaurechtsvertrag und Erbbauzins

Wird der Anhandgabezeitraum erfolgreich abgeschlossen, so wird das fertige Gruppenkonzept den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt. Danach erfolgt der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages. Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bochum sind neu zu vergebende baureife Mehrfamilienhausgrundstücke grundsätzlich im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben. Zur dauerhaften Sicherung des Nutzungszwecks erfolgt daher die Vergabe des Grundstücks „Goerdtsstraße 45“ durch die Einräumung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 75 Jahren.

Im Erbbaurecht verbleibt das Eigentum am Grundstück bei der Stadt Bochum, für das Recht zur Bebauung und Nutzung des

Grundstücks entrichtet die Wohnprojektgruppe jährlich einen Erbbauzins. Dieser ist nutzungsabhängig. Dadurch ergibt sich für freifinanzierten Wohnraum ein Erbbauzins von 2 % des Bodenwerts des Grundstücks. Für öffentlich geförderten Wohnraum wird anteilig 1 % und für gewerbliche Nutzung 4 % Erbbauzins fällig. Zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechts zahlt die Stadt Bochum eine Entschädigung in Höhe von 90 % des Verkehrswertes der auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke, sollte der Erbbaurechtsvertrag nicht verlängert werden.

Weitere Informationen finden Sie auf der Webseite der Stadt Bochum unter [Erbbaurecht](#).

Vertragsbedingungen

Unter Berücksichtigung des Erbbaurechtsgesetzes werden in einem Erbbaurechtsvertrag weitere Regelungen u. a. zur Errichtung, Instandhaltung, Verwendung und Versicherung des Gebäudes getroffen. Außerdem wird die Verpflichtung aufgenommen, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall).

- Bauverpflichtung (Festlegung eines Zeitraums, in dem sich die Wohnprojektgruppe verpflichtet, mit den Baumaßnahmen zu beginnen)
- Versicherungsverpflichtung für die Bauwerke
- Nutzungsbeschränkung
- Heimfallregelung
- Vorkaufsrecht der Stadt Bochum
- Zustimmung durch die Grundstückseigentümerin zur Belastung des Erbbaurechts
- Garantienausschluss für die Beschaffenheit des Grundstücks

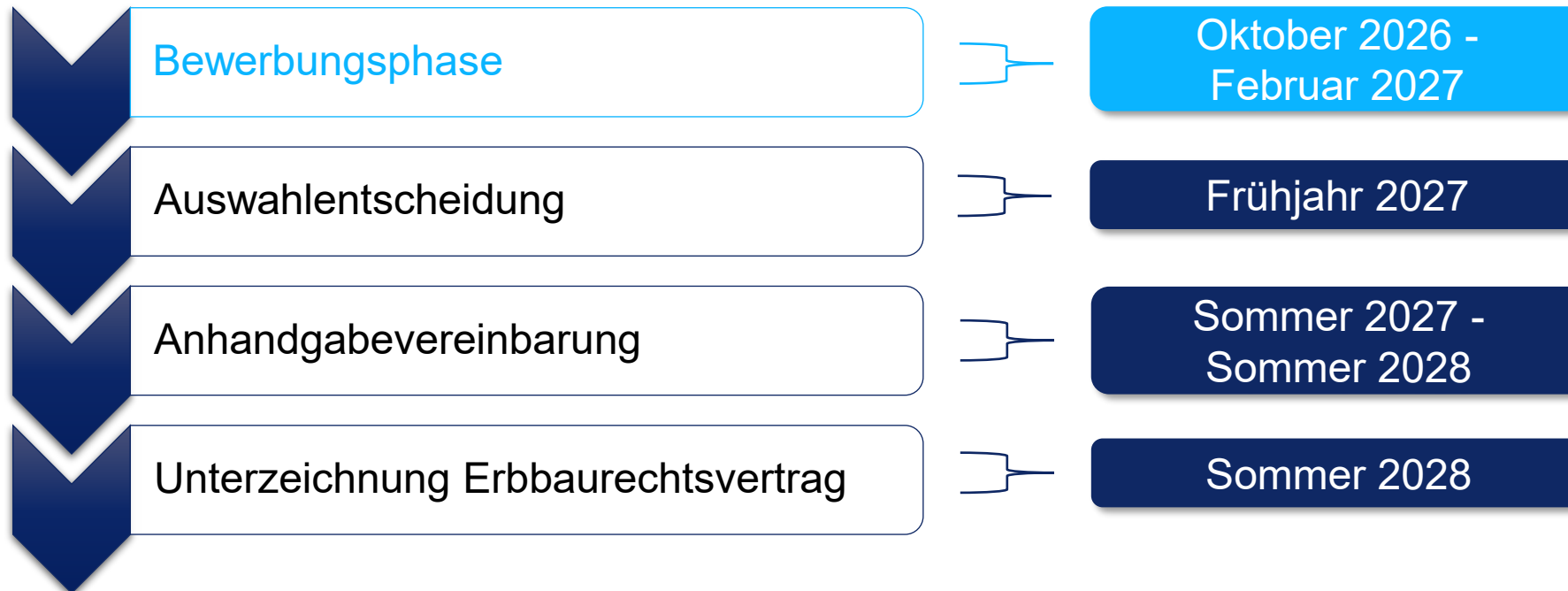
Kosten

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt gegen Entrichtung eines jährlichen Erbbauzinses. Grundlage der Berechnung des Erbbauzinses ist der Bodenwert und die angestrebte Nutzung (siehe S. 37). Für das ca. 4.100 m² Grundstück wurde ein Bodenwert von **1.274.000,00 €** ermittelt. Der genaue Bodenwert ergibt sich nach Abschluss der Vermessung des Grundstücks und auf Grundlage des zum Vertragszeitpunkt geltenden Bodenrichtwertes. Für die aufstehenden Gebäude wird aufgrund des mangelhaften Erhaltungszustandes ein symbolischer Preis von **1 €** fällig.

Welche Kosten kommen auf Ihr Wohnprojekt zu?

- einmalig 5.000 € Anhandgabeentgelt (siehe S. 36)
 - einmalig 1 € Kaufpreis für die Gebäude
 - jährlich Erbbauzins (nutzungsabhängig siehe S. 37)
- ⇒ Die Kosten werden erst nach Abschluss der Konzeptvergabe fällig! Im Verfahren erhebt die Stadt Bochum keine Kosten.

Zeitplanung und Termine



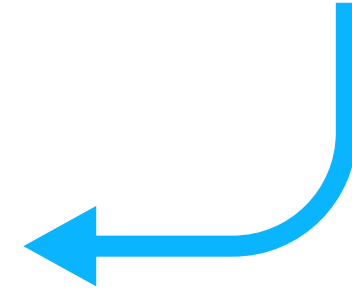
Informationsveranstaltung und Besichtigung

Die Stadt Bochum wird am **21.11.2026** eine Informationsveranstaltung **vor Ort** anbieten. Hier sollen Fragen rund um die Ausschreibung, das Grundstück und das Gebäude geklärt werden. Bitte senden Sie Ihre Fragen zur Ausschreibung und zum Verfahren bis zum 02.11.2026 per E-Mail an wohnprojekte@bochum.de.

Den interessierten Projektgruppen soll die Möglichkeit gegeben werden, sich in einer geführten Begehung ein genaueres Bild von Grundstück und Gebäude zu machen. Die geführten Begehungen werden am selben Tag stattfinden. Ihrer Projektgruppe wird ein 30-minütiges Zeitfenster zugeteilt. Eine Begehung ohne Voranmeldung der Gruppe ist nicht möglich.

Um Anmeldung wird gebeten. Diese nehmen wir telefonisch unter 0234/910-5325 oder über das Anmeldeformular bis **02.11.2026** entgegen.

 Hier klicken oder
QR-Code scannen



Weitere Unterlagen



Zur Unterstützung des Verfahrens ist eine digitale Datenbank über OneDrive eingerichtet. Dort stellen wir weitere relevante Informationen für alle Teilnehmenden zum Download zur Verfügung. OneDrive erreichen Sie über folgenden Link: [Konzeptvergabe Goerdstr. 45](#)

Die Unterlagen sind passwortgeschützt. Zum Erhalt des Passworts senden Sie bitte eine E-Mail an wohnprojekte@bochum.de. Nach Unterzeichnung einer Nutzungsvereinbarung stellen wir Ihnen das Passwort bereit. Die Weitergabe des Passworts an Dritte/Personen außerhalb Ihrer Projektgruppe ist nicht gestattet.

Folgende Unterlagen stellen wir Ihnen zur Verfügung:

- Grundrisse
- Karten
- Gutachten
- Stellplatzsatzung
- Baumschutzsatzung
- Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung
- Zeitungsartikel Goerdthof

Abgabe des Gruppenkonzepts



Textliche Beschreibung
des Konzepts auf **max.
15 DIN A4 Seiten**



Grafische Darstellungen auf
max. 2 DIN A1 Plänen

Darstellung Gruppenkonzept (Teil B dieses Exposés!) und
Einwilligung zur Datenverarbeitung

*Hinweis: KI-generierte Inhalte müssen gekennzeichnet werden. Eine
Überprüfung der Einreichungen behält sich die Stadt Bochum vor.*

Ihre Unterlagen sind im PDF-Format einzureichen!
Zusätzlich können Sie uns gedruckte Versionen vorlegen.

1. Per E-Mail an: wohnprojekte@bochum.de

2. Per Post oder Persönlich an:

Stadt Bochum
Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
z. Hd. Melissa Jahnke
Hans-Böckler-Str. 19, 44787 Bochum

Spätester Abgabetermin ist der 22.02.2027 um 12:00 Uhr.

Eine Eingangsbestätigung erhalten Sie per E-Mail.

Eine kurze Checkliste



Beginn der Arbeitsphase:

- ☐ Passwort für OneDrive anfragen (Bitte per E-Mail an wohnprojekte@bochum.de)
- ☐ Anmeldung zur Informationsveranstaltung bis zum 02.11.2026 (Bitte [hier](#) klicken)
- ☐ Einreichung Ihrer Fragen zur Ausschreibung für die Informationsveranstaltung bis zum 02.11.2026 (Bitte per E-Mail an wohnprojekte@bochum.de)

Ende der Arbeitsphase:

- ☐ Text für das Gruppenkonzept auf maximal 15 DIN A4 Seiten (digital) einreichen bis zum 22.02.2027 um 12:00 Uhr
- ☐ Pläne für das Gruppenkonzept maximal 2 Stück DIN A1 (digital) einreichen bis zum 22.02.2027 um 12:00 Uhr

Sie haben Fragen während des Verfahrens? Kein Problem! Senden Sie Ihre Fragen an wohnprojekte@bochum.de.

Hinweise zum Rechtscharakter

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt unter der Voraussetzung, dass das zur Ausführung vorgesehene Konzept realisiert wird. Bei diesem Verfahren handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Einreichung eines Konzepts. Es handelt sich bei diesem Verfahren nicht um eine Auftragsvergabe. Die im Rahmen des Verfahrens ausgetauschten Unterlagen sowie mündliche Abstimmungen sind demnach für beide Seiten unverbindlich.

Die Stadt Bochum behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück vergeben wird. Des Weiteren behält sie sich vor, jederzeit das Verfahren abubrechen und das Grundstück nicht zu vergeben. Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Bochum herleiten. Auch können daraus keine Ansprüche geltend gemacht werden, insbesondere nicht, falls Angebote nicht berücksichtigt werden oder die Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt. Auch im Falle der Verfahrenseinstellung erstattet die Stadt Bochum keine Kosten für die Beteiligung am

Verfahren und/oder die Ausarbeitung von Konzepten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadt Bochum um ein Verfahren handelt, das mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL), der Vergabeordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) nicht vergleichbar ist. Es handelt sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren.

Wenn Konzepte mit Unterstützung von KI erstellt werden, ist dies zu kennzeichnen. Die Stadt behält sich eine Prüfung der Dokumente vor. Wenn nur noch eine sehr geringe Eigenleistung erkennbar ist, kann dies zum Ausschluss führen.

Schadensersatzansprüche oder sonstige Ansprüche gegen die Stadt Bochum im Zusammenhang mit der Durchführung oder Nichtdurchführung dieses Konzeptverfahrens sind ausgeschlossen.

Hinweise zum Rechtscharakter

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der Stadt Bochum, deren Mitarbeitenden bzw. deren beratenden Personen zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Stadt Bochum hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Stadt Bochum abweichen.

Von der Stadt Bochum gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Stadt Bochum abweichen, übernimmt die Stadt Bochum keinerlei Haftung. Eine Haftung der Stadt Bochum für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der zur Verfügung gestellten

Informationen und Unterlagen ist ausgeschlossen. Der Teilnehmende hat sich auch selbst bei den zuständigen Behörden zu informieren. Zur Verifizierung der Angaben/Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch die Teilnehmenden durchzuführen. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse beziehen sich auch auf alle weiteren, an diesem Verfahren beteiligten Fachbehörden. Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Stadt Bochum und ihre Beauftragten nur im Falle von Vorsatz oder grob fahrlässigen nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Verfügung gestellte Unterlagen dürfen ausschließlich im Rahmen dieses Verfahrens und nur für die Zwecke der Beteiligung an dem Verfahren verwendet werden. Eine weitergehende oder anderweitige Nutzung setzt die vorherige schriftliche Einwilligung der Stadt Bochum voraus.

Kontaktinformationen

Stadt Bochum

**Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster,
Technisches Rathaus,
Hans-Böckler-Str. 19, 44787 Bochum**

www.bochum.de/grundstuecke

Stand: 09.10.2026

Frau Jahnke

Telefon: 0234 910-5325

E-Mail: mejahnke@bochum.de / wohnprojekte@bochum.de

Digitale Visitenkarte:

