

BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

Von der Disponierung bis
zum Einzug



Neue Hamburger Terrassen / baroquine fotografie

27.08.2024 | Kontaktbörse „Baut zusammen!“

Johanna Londong

Agentur für Baugemeinschaften, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

Agentur für Baugemeinschaften

- Hamburg fördert seit 1990 Baugemeinschaftsprojekte
- 2003: Gründung der Agentur für Baugemeinschaften
- Zentrale Anlaufstelle für Baugemeinschaften
- Registrierung & Erstberatung von Baugemeinschaften
- Grundstücksvergaben an Baugemeinschaften
 - Gesondert disponierte städtische Grundstücke (variabel bis zu 20 %)
 - Eigenes Vergabeverfahren: Reine Konzeptbewertung, Festpreise über Verkehrswert
- Eigenes Förderprogramm für Baugemeinschaften



Agentur für Baugemeinschaften

AUFGABEN DER BAUBETREUUNG

Wirtschaftliche Baubetreuung

- Zulassung nach § 34c Gewerbeordnung notwendig:
„Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen“
- Entwicklung und Kontrolle der Projektfinanzierung
- Vertretung der Baugemeinschaft/ Bauherren
- Abschluss von Verträgen (z.B. mit Architekturbüro, Bauunternehmen)
- Beratung von Gruppen und Organisation von Prozessen



Logos einiger Baubetreuungsbüros in Hamburg

BERATUNG UND INFORMATIONEN ONLINE

www.hamburg.de/baugemeinschaften

uch Behördenfinder Stadtplan Bus & Bahn Mail

ltung Hotels & Tourismus Erlebnis & Freizeit Kultur & Tickets Jobs & Wohnen Verkehr Barrierefreiheit | Suchen Q

➤ Website mit vielen Infos und Downloads

The screenshot displays the website's layout for 'Baugemeinschaften'. It features a main navigation bar at the top, a central content area with several sections, and two promotional cards on the right side.

Baugemeinschaften
Unser Beratungsangebot

Unterstützung durch die Stadt
Aufgaben der Agentur für Baugemeinschaften
Die Agentur für Baugemeinschaften – Wir lotsen Sie durch das Verfahren.

Unser Beratungsangebot

Ansprechpersonen
Ansprechpersonen und Kontakte
Wir helfen Ihnen bei der Umsetzung Ihres Projektes

FAQ
Häufige Fragen zum Thema Baugemeinschaften
Die wichtigsten Informationen im Überblick

Termin
Aktuelle Termine & Veranstaltungen
Hier finden Sie aktuelle Termine & Veranstaltungen rund um das Thema Baugemeinschaften.

Mediathek

Mediathek
Materialien zum Download
Hier finden Sie Materialien zum Thema Baugemeinschaften als Download.

STARTERTIPPS
für Baugemeinschaften

KURZZUSAMMENFASSUNG
Förderrichtlinie Baugemeinschaften 2023

KONZEPTVERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Was passiert vor der Ausschreibung eines Grundstücks?



Suche nach Grundstücken & **Auswahl von Grundstücken** mit Bezirken, LIG, IBA, HCH ...

KONZEPTVERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Was passiert vor der Ausschreibung eines Grundstücks?



Suche nach Grundstücken & **Auswahl von Grundstücken** mit Bezirken, LIG, IBA, HCH ...



Disponierung – „Dispositionsbesprechung Wohnbaugrundstücke“ → Beschluss zur Vergabe

KONZEPTVERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Was passiert vor der Ausschreibung eines Grundstücks?

Suche nach Grundstücken & **Auswahl von Grundstücken** mit Bezirken, LIG, IBA, HCH ...

Disponierung – „Dispositionsbesprechung Wohnbaugrundstücke“ → Beschluss zur Vergabe

Vorbereitung der Ausschreibung

- Festlegung der Ausschreibungsgrundlagen (u. a. gefördert/ freifinanziert?, Art der Bebauung, Bewertungskriterien)
- Beauftragung Verkehrswertgutachten durch LIG/IBA/HCH
- Zeitplan für Bewerbungsverfahren festlegen – Veröffentlichung Ausschreibung, Informationsveranstaltung, Fristen

KONZEPTVERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Was passiert vor der Ausschreibung eines Grundstücks?

Suche nach Grundstücken & **Auswahl von Grundstücken** mit Bezirken, LIG, IBA, HCH ...

Disponierung – „Dispositionsbesprechung Wohnbaugrundstücke“ → Beschluss zur Vergabe

Vorbereitung der Ausschreibung

- Festlegung der Ausschreibungsgrundlagen (u. a. gefördert/ freifinanziert?, Art der Bebauung, Bewertungskriterien)
- Beauftragung Verkehrswertgutachten durch LIG/IBA/HCH
- Zeitplan für Bewerbungsverfahren festlegen – Veröffentlichung Ausschreibung, Informationsveranstaltung, Fristen

- **Bebauungsplanverfahren?** → Vorweggenehmigungsreife abwarten
- Änderung der Ausweisung notwendig? → Nutzungsfreigabe/Entwidmung abwarten

KONZEPTVERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Baugemeinschaft
(mind. 3 Haushalte)

Agentur für Baugemeinschaften
in Kooperation mit weiteren städtischen
Stellen

Startphase

Interessentenbogen und konzeptionelle Beschreibung bzw. Idee und Mitgliederliste

Interessenbekundung →

← Beratung

Auswahl einer **Baubetreuung** und eines **Architekturbüros**

Beratungsgespräch u. Registrierung
(Information über Verfahren, Abläufe, Fördermöglichkeiten, Wissenswertes)

Bewerbung auf ein Grundstück

Bewerbung auf ein Grundstück
(innerhalb von 3 Monaten, für 50-60% der Haushalte/Wohnungen müssen Mitglieder nachgewiesen werden)

Information an registrierte Gruppen ←

→ Bewerbung

Veröffentlichung einer **Ausschreibung und Informationsveranstaltung**

Auswahlverfahren

Das **Auswahlgremium** entscheidet anhand der **Bewertungskriterien** auf Grundlage der schriftlichen Bewerbung und des **Auswahlgesprächs** darüber, welche Gruppe den Zuschlag erhält.

INTERESSENTENBOGEN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Bitte senden Sie den ausgefüllten Interessentenbogen an die Agentur für Baugemeinschaften. Per E-Mail an: baugemeinschaften@bau.hamburg.de, oder per Post mit dem beigefügten Deckblatt am Ende des Interessentenbogens.

Wichtig: Mit der Unterzeichnung des Interessentenbogens willigen die Ansprechpartner und die Mitglieder in die Datenschutzbestimmungen der Agentur für Baugemeinschaften und somit der Speicherung der Daten zur Registrierung der Baugemeinschaft ein. Dieses Einverständnis kann jederzeit widerrufen werden. Ihre Daten werden dann gelöscht. Ihre Daten werden unaufgefordert nach der Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens gelöscht. Die Datenschutzbestimmungen sind unter www.hamburg.de/baugemeinschaften einzusehen.

Name der Baugemeinschaft: _____

Erste Ansprechperson

Name: _____

Straße: _____

PLZ: _____ Telefon (privat): _____

Ort: _____ Telefon (beruflich/tagüber): _____

E-Mail: _____

Zweite Ansprechperson

Name: _____

Straße: _____

PLZ: _____ Telefon (privat): _____

Ort: _____ Telefon (beruflich/tagüber): _____

E-Mail: _____

(Send von der Agentur für Baugemeinschaften accepted)

Eingangsdatum: _____

ID: _____

Agentur für Baugemeinschaften
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Hamburg, 20099
Büro für Baugemeinschaften
Hauptstraße 20
20099 Hamburg

Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Seite 1 von 7

KONZEPTVERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Bewertungskriterien

- Mindestvoraussetzungen für Zuschlag:
 - 60 % der Mitglieder
 - Wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept
- Auswahl nach transparenten Kriterien

Bewertung A - E	max. Punkte	Summe
A Gruppe und Partner	max. 10 Punkte	
B Planen, Bauen und Umfeld	max. 25 Punkte	
C Besondere Angebote	max. 10 Punkte	
D Energie, Ökologie und Mobilität	max. 10 Punkte	
E Finanzierung und Rechtsform	max. 15 Punkte	
Gesamtpunktzahl	max. 70 Punkte	

Anhandgabe

Gründung einer Gesellschaftsform
(z.B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
oder Genossenschaft (eG))

← Anhandgabe

Anhandgabe des Grundstücks für 1-2 Jahre

Zwischengespräch (ca. 4 Monaten nach Anhandgabe)

Das Baubetreuerbüro verfasst einen
Zwischenbericht über den Projektverlauf (6 Monate
nach Anhandgabe)

Ggf. Antrag zur Aufnahme in das
Wohnraumförderprogramm

→ Antrag

Prüfung u. Versand des Antrags
an Investitions- und Förderbank (IFB)

Start **Baugenehmigungsverfahren** und
Durchführung von **Bodenuntersuchungen**

Vertragsabschluss u. Baubeginn

Notar beurkundet und wickelt Vertrag ab

Zustimmung der Kommission für Bodenordnung (KfB)
vor Vertragsunterzeichnung des Grundstücks.

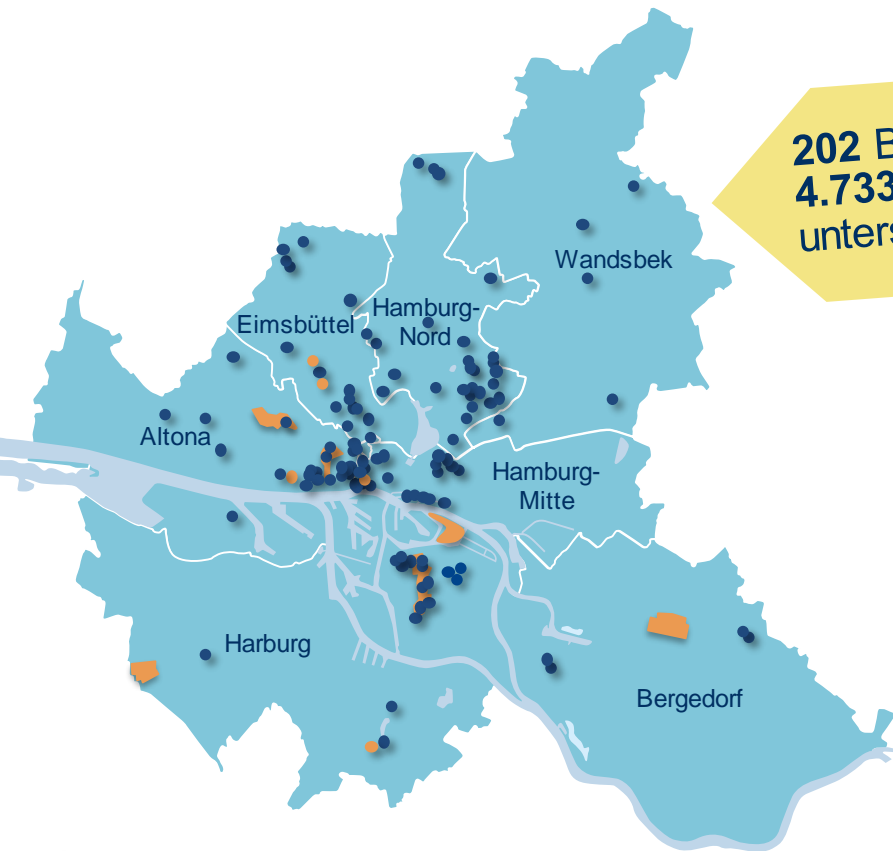
Vertragsnebenkosten und 2% des
Einmalentgeltes/Kaufpreises (max. 30.000,- EUR) als
Aufwandsbeteiligung sind vom
Erbbaurechtsnehmer/Käufer zu tragen.

Nach Fertigstellung

Bei geförderten Projekten: Übermittlung der endgültig hergestellten **Geschossfläche**
und der **Stockwerksliste** (Belegung der geförderten Wohnungen).



Informationsveranstaltung Ausschreibung Dieselstraße
Foto: Agentur für Baugemeinschaften/ BSW



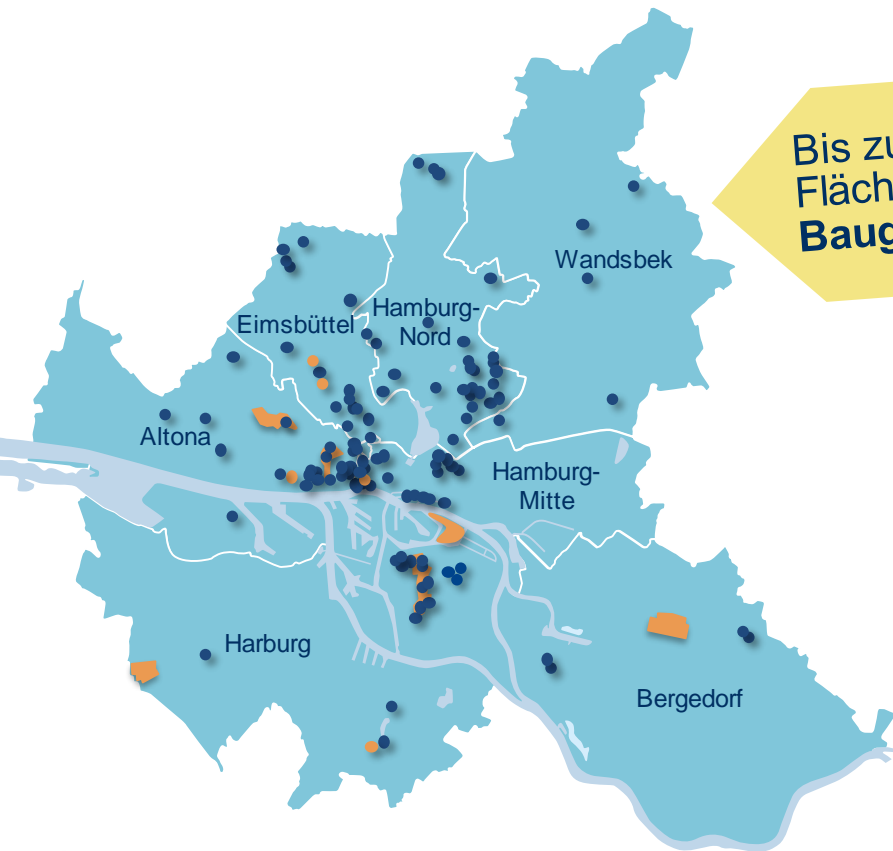
202 Baugemeinschaften mit **4.733** Wohnungen **seit 1990** unterstützt

- 154** Baugemeinschaften mit Wohnungen fertiggestellt
- 3.559** Wohnungen fertiggestellt
- 12** Baugemeinschaften mit Wohnungen im Bau
- 322** Wohnungen im Bau
- 36** Baugemeinschaften mit Wohnungen in Planung
- 852** Wohnungen in Planung

(Stand: Juli 2024)

● Zukünftige Grundstücksangebote für Baugemeinschaften
● Fertiggestellte & in Bau/ Planung befindliche Baugemeinschaften

Quelle: Agentur für Baugemeinschaften, BSW Hamburg



- Zukünftige Grundstücksangebote für Baugemeinschaften
- Fertiggestellte & in Bau/ Planung befindliche Baugemeinschaften

Bis zu **20 %** der städtischen Flächen für **Baugemeinschaften**

Bis zu 4.000 Wohnungen in großen Entwicklungsgebieten

- Oberbillwerder
- Wilhelmsburg
- Fischbeker Reethen
- Grasbrook
- Science City Bahrenfeld
- Mitte Altona 2. BA

Quelle: Agentur für Baugemeinschaften, BSW Hamburg

KOMMENE GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNGEN

Oberbillwerder



- Erste Grundstücke sind ausgewählt (1. Bauabschnitt)
- Bebauungsplanverfahren: Vorwegenehmigungsreife abwarten
- Abstimmungen/Vorbereitungen mit der IBA zum Verfahren laufen

Fischbeker
Reethen

Elfenwiese

Othmarscher Kirchenweg

KOMMENE GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNGEN

Oberbillwerder



Fischbeker
Reethen



- Grundstücke sind ausgewählt
- Bebauungsplanverfahren: Vorweggenehmigungsreife abwarten
- Abstimmungen/Vorbereitungen mit der IBA zum Verfahren laufen

Elfenwiese

Othmarscher Kirchenweg

KOMMENE GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNGEN



Oberbillwerder



Fischbeker
Reethen



Elfenwiese



Othmarscher Kirchenweg

- Baufeld 4, zwei Mehrfamilienhäuser mit je ca. 18 Wohnungen
- Abstimmungen/Vorbereitungen mit Bezirk und LIG laufen
- Verkehrswertgutachten muss noch beauftragt werden

KOMMENE GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNGEN



- Ehem. Gärtnereibetrieb, ca. 5 Wohneinheiten
- Abstimmungen/Vorbereitungen mit Bezirk und LIG laufen
- Verkehrswertgutachten wurde bereits beauftragt

KOMMENDE GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNGEN

Oberbillwerder



- Erste Grundstücke sind ausgewählt (1. Bauabschnitt)
- Bebauungsplanverfahren: Vorweggenehmigungsreife abwarten
- Abstimmungen/Vorbereitungen mit der IBA zum Verfahren laufen

Fischbeker
Reethen



- Grundstücke sind ausgewählt
- Bebauungsplanverfahren: Vorweggenehmigungsreife abwarten
- Abstimmungen/Vorbereitungen mit der IBA zum Verfahren laufen

Elfenwiese



- Baufeld 4, zwei Mehrfamilienhäuser mit je ca. 18 Wohnungen
- Abstimmungen/Vorbereitungen mit Bezirk und LIG laufen
- Verkehrswertgutachten muss noch beauftragt werden

Othmarscher Kirchenweg



- Ehem. Gärtnereibetrieb, ca. 5 Wohneinheiten
- Abstimmungen/Vorbereitungen mit Bezirk und LIG laufen
- Verkehrswertgutachten wurde bereits beauftragt

NOCH FRAGEN?



Fotos: Agentur für Baugemeinschaften/ Denise Zeller

Agentur für Baugemeinschaften

Neuenfelder Straße 19

21109 Hamburg

Tel. 428 40-2333

baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

KONZEPTVERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Was passiert vor der Ausschreibung eines Grundstücks?

Suche nach Grundstücken & **Auswahl von Grundstücken** mit Bezirken, LIG, IBA, HCH ...

Disponierung – „Dispositionsbesprechung Wohnbaugrundstücke“ → Beschluss zur Vergabe

Vorbereitung der Ausschreibung

- Festlegung der Ausschreibungsgrundlagen (u. a. gefördert/ freifinanziert?, Art der Bebauung, Bewertungskriterien)
- Beauftragung Verkehrswertgutachten durch LIG/IBA/HCH
- Zeitplan für Bewerbungsverfahren festlegen – Veröffentlichung Ausschreibung, Informationsveranstaltung, Fristen

- **Bebauungsplanverfahren?** → Vorweggenehmigungsreife abwarten
- Änderung der Ausweisung notwendig? → Nutzungsfreigabe/Entwidmung abwarten

