



Bremen-Osterholz - Stadtleben Ellener Hof - Klimaquartier - Fahrradquartier

Grundstück mit Baugenehmigung sucht Investor

WIR haben ein Grundstück, eine fertige Planung und eine Baugenehmigung und wollen alles an neue Akteure abgeben.

Die Lage

In Bremen-Osterholz entwickelt sich derzeit das Klimaquartier Ellener Hof zu einem attraktiven, weitgehend autofreien Wohnstandort. Hier im "Dorf in der Stadt" wird nachbarschaftliches Wohnen zum zentralen Thema eines ganzen Stadtteils. Eine sozial und kulturell bunt gemischte Bewohnerschaft aus jungen, jung gebliebenen und alten Menschen lebt Gemeinschaft mit allen Sinnen und im besten Sinn. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks realisieren bereits drei weitere Baugruppen ihren Traum vom gemeinsamen Wohnen.

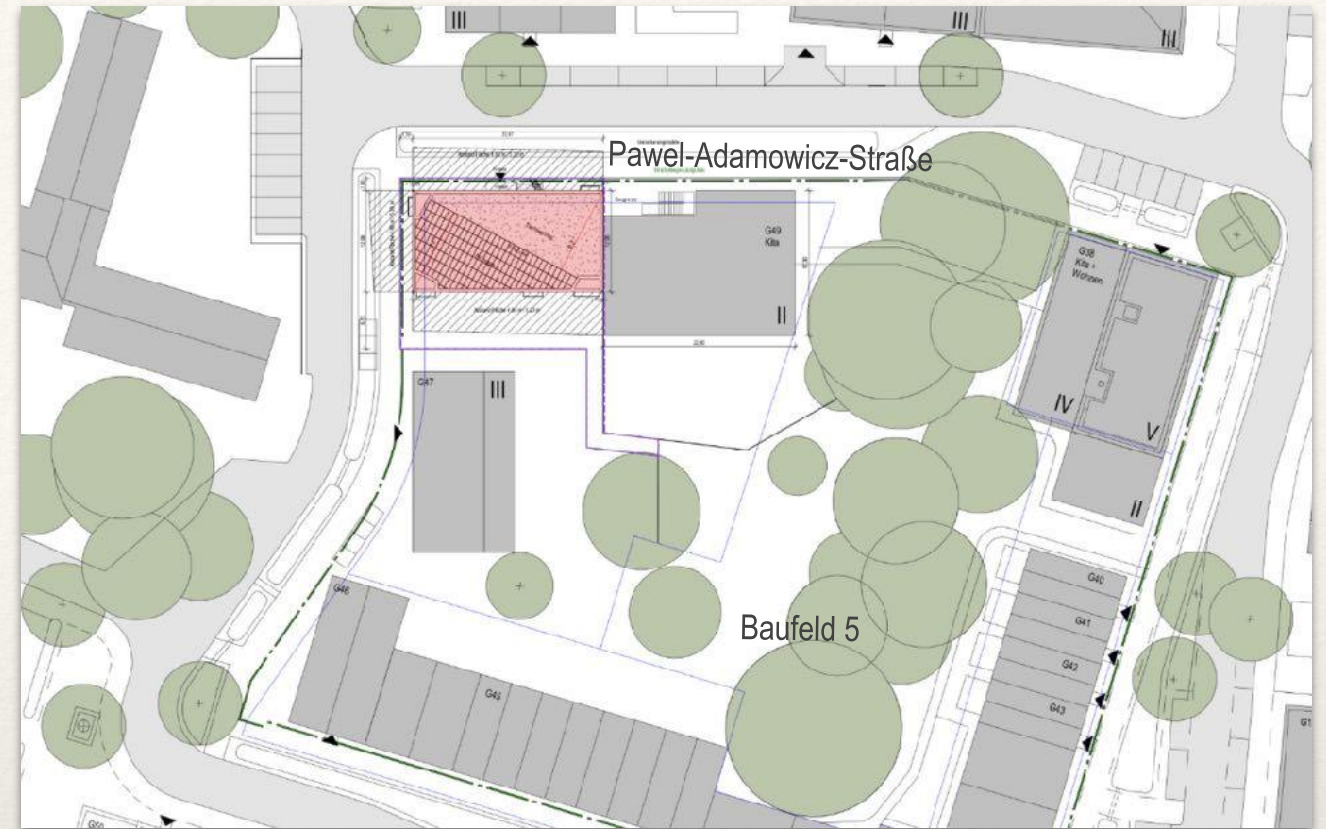
Die Infrastruktur

Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Einkaufszentrum Blockdiek bietet alles für den täglichen Bedarf. Mehrere Haltestellen des ÖPNV (Bus, Straßenbahn) liegen in nächster Nähe. Eine Kultur-Aula ist Ort für Begegnungen, zum Feiern oder für Veranstaltungen (Vorträge, Konzerte, Comedy u.v.m.). Der parkähnlich angelegte Osterholzer Friedhof lädt zum Laufen und Spaziergehen ein.



Das Grundstück

Auf dem Baufeld 5 im Klimaquartier Ellener Hof wurden vier Grundstücke für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt. Das angebotene Grundstück im Nordwesten des Baufelds umfasst 527 qm. Dazu kommt ein Anteil von 153 qm an der Gemeinschaftsfläche in der Mitte des Baufelds. Die insgesamt 1.126 qm große Grünfläche mit altem Baumbestand wird von allen vier Baugruppen gemeinsam genutzt und unterhalten.



Das Erbbaurecht

Das Grundstück ist Erbpachtland der Bremer Heimstiftung. Langfristiger Vertrag - 99 Jahre. Es fallen keine Kosten für den Grundstückskauf an. Statt dessen wird ein monatlicher Erbpachtzins gezahlt. Einmalig bei der Übertragung des Erbbaurechts fallen Grundbuch- und Notariatsgebühren sowie Grunderwerbsteuer an.



Die genehmigte Planung

Geplant und von der Baubehörde genehmigt ist ein Mehrfamilienhaus mit 820 qm Wohnfläche, verteilt auf vier Vollgeschosse, bedarfsgerecht teilbar in 13 bis 15 Wohnungen unterschiedlicher Größe von 25 qm bis 99 qm für Familien, Paare und Single-Haushalte.

Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, der bei Bedarf auch als Gästewohnung nutzbar ist.

Im Keller ist Platz für einen großen Fahrradraum und Abstellräume für alle Wohnungen sowie für einen Waschkeller mit Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner.

Die Planung und Baugenehmigung sieht eine Vollholz-Konstruktion (> 70% Holzanteil) und einen hohen Energiespar-Standard (KfW 40) vor. Das Haus kann mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG-Zertifikat) ausgezeichnet werden und erfüllt damit die Voraussetzung für die aktuelle KfW-Förderung mit besonders niedrigen Kreditzinsen. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage und eine Dachbegrünung.



This architectural floor plan depicts a residential building with a complex layout. The plan includes various rooms such as bedrooms (Schlafzimmer), bathrooms (Bad), living areas (Wohnküche), and a central hallway (Flur). Dimensions are provided for both the overall building footprint and individual rooms. A north arrow is located in the upper right corner. The plan is divided into sections by dashed lines labeled 'Schnitt AA' and 'Schnitt BB'. A car is shown parked in a designated area on the left side of the plan. The overall dimensions of the building are 22.67m by 6.72m. The plan also shows a 'Vordach' (overhang) and a 'BRH 0.00' (Building Reference Height) line. The rooms are labeled with their respective dimensions and areas, such as 'Schlafzimmer 10G FL 12.04m²' and 'Wohnküche 10G FL 10.05m²'. The plan is a detailed technical drawing used for construction and planning purposes.

Fairmietergemeinschaft Ellener Hof GmbH & Co. KG

Die genehmigte Planung

Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant. Sechs Wohnungen sind bei Bedarf förderwürdig (B-Schein). Es gibt einen Aufzug, mit dem auch der Fahrradraum im Keller erreicht werden kann.

Die Fenster haben 3fach-Verglasung mit zusätzlicher Sonnenschutzrüstung. Die Balkone wurden als windgeschützte Loggien vorgesehen.

Die Bäder werden als kostengünstige Badmodule fix und fertig im Werk vorproduziert.

Die Grundrisse lassen ausreichend Spielräume, um spezifischen Anforderungen der übernehmenden Baugemeinschaft gerecht zu werden.

Das Planungsbüro plangrad° hat folgende sechs Leistungsphasen nach HOAI bereits geleistet:

- ★ Grundlagenermittlung und Vorplanung
- ★ Entwurfs- und Genehmigungsplanung
- ★ Ausführungsplanung und Mitwirkung bei der Vergabe

Für alle Hauptgewerke liegen Angebote von ausführenden Firmen vor.

Der Bau kann sofort begonnen werden!

Die Wohnungen

Lage	Größe	Bemerkung
EG Nordwest	Gemeinschaftsraum 47 qm	ggf. 2-Zi-Whg.
EG Nordost	3-Zi-Whg. 72 qm	
EG Süd	Appartement 26 qm	
EG Südwest	3-Zi-Whg. 59 qm	ggf. 2-Zi-Whg.
1. OG Nordwest	2-Zi-Whg. 48 qm	
1. OG Nordost	3-Zi-Whg. 73 qm	
1. OG Süd	Appartement 25 qm	
1.OG Südwest	3-Zi-Whg. 58 qm	ggf. 2-Zi-Whg.
2. OG Nordwest	2-Zi-Whg. 48 qm	
2. OG Nord-Süd	4-Zi-Whg. 99 qm	ggf. teilbar 73+26 qm
2. OG Südwest	3-Zi-Whg. 59 qm	ggf. 2-Zi-Whg.
DG Nordwest	2-Zi-Whg. 48 qm	
DG Nord-Süd	5-Zi-Whg. 99 qm	ggf. 4-Zi-Whg.
DG Südwest	2-Zi-Whg. 58 qm	

Zusammenfassung

Wir bieten

- ★ ein kostengünstiges Erbbaurecht-Grundstück in attraktiver Lage
- ★ eine fertige Planung mit Spielräumen für Anpassungen
- ★ eine Baugenehmigung, die einen sofortigen Baubeginn ermöglicht

Wir wünschen eine angemessene Zahlung

- ★ für die Baugenehmigung und
- ★ die bisher erbrachten Planungsleistungen

Weitere Informationen im persönlichen Gespräch

Terminvereinbarung per E-Mail: d.loewner@freenet.de oder Mobil: 0151 22672606