

**Liebe Mitglieder der StadtteilGenossenschaft Hulsberg,
Liebe Freundinnen, Freunde und Interessierte,**

Hier kommt der dritte Info-Brief der StadtteilGenossenschaft Hulsberg (SGH), um Euch zusammenhängend über den Fortgang der Genossenschaftsgeschäfte seit Anfang März 2017 zu berichten.

Zuerst der Mitgliederstand: Die SGH hat inzwischen über neunzig Mitglieder.

Der Genossenschaftstag am 25. März war mit 151 eingetragenen TeilnehmerInnen für die SHG, den DGB und den Verein Wohnen und mehr (WUM) ein voller Erfolg. Der Artikel dazu aus dem Stadtteilkurier des Weser Kurier wurde Euch zugeschickt.

Herr Sünemann, Abteilungsleiter Stadtentwicklung beim Senator für Bau, sprach das Grußwort und hatte sich spürbar mit dem Gedanken an die Unterstützung junger Wohnungsgenossenschaften „angefreundet“.

Eine weitere erfolgreiche öffentliche Veranstaltung im Frühjahr war „Weiterbau statt Abriss – warum Bauen im Bestand sich lohnt“, mit Hans-Joachim Ewert, Architekt bei der STÄWOG Bremerhaven, als Referenten.

Die Anzeige „Investitionen in Solidarität“ erschien am 23. März im Stadtteilkurier des Weser-Kurier (siehe unsere Website). Sie brachte einige Anfragen und direkt fünfzehn gezeichnete Anteile. Die Anzeige wird bis Jahresende in mehreren Bremer Gewerkschaftszeitungen abgedruckt.

Gespräche mit der Baubehörde und GEG über „Erhalt Grauer Energie“ durch die Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie die Vorstellung der SGH auf einer Sitzung des Beirats östliche Vorstadt (09.05.2017) waren fachlich und politisch weiterführend.

Die **Generalversammlung am 15. Juni** erbrachte einen Beschluss zu vorläufigen Grundsätzen der Wohnungsvergabe (Verhältnis von sozial geförderten Wohnungen zu frei finanzierten Wohnungen, Alter, Lebensphase, Einkommen der NutzerInnen). Beschluss siehe unsere Website.

Weiter wurde der Beschluss gefasst, in einer Ergänzungswahl ein fünftes Mitglied in den Aufsichtsrat zu bestellen.

Zum Vorstand gehören unverändert die Mitglieder Peter Bargfrede, Bärbel Dierks und Martina Paulini. In den Aufsichtsrat (bisher Elfriede Falkenstein, Hartwig Gerecke, Claus Mäulen, Margot Müller) wurde als fünftes Mitglied **Astrid Thomsen** gewählt.

Vorstand und Aufsichtsrat treffen sich weiterhin regelmäßig mindestens einmal im Monat zu einer Sitzung und zwischendurch zu umfangreicheren Beratungen.

Die drei Arbeitsgruppen AG Wohnen, AG Finanzen und AG Öffentlichkeitsarbeit arbeiten weiter.

Unterstützung findet die Arbeit von Vorstand, Aufsichtsrat und Arbeitsgruppen durch unseren Finanzberater **Wolfgang Kiehle** aus Dortmund, der große Erfahrung mit der Initiierung und dem Aufbau von genossenschaftlichen Wohn-Projekten in Nordrhein-Westfalen hat.

Er war bereits am 22. März in dem Gespräch mit der Spitze der Baubehörde, Senator Lohse, und einem daraus resultierenden Treffen mit der BAB (Bremer Aufbau Bank), die die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau vergibt, beratend dabei.

Den rechtlichen Rahmen für die Entscheidung über das Bettenhaus bildet der Bebauungsplan 2450 Hulsberg, der immer noch nicht verabschiedet worden ist. Die Bearbeitung der Einwendungen von BürgerInnen und auch von der SGH (der Einwendungstext wurde mit Info Brief 1 verschickt) dauert an und die nächste Befassung der Deputation damit wird keinesfalls vor November 2017 sein.

Zur Frage des Städtebaulichen Vertrages fand inzwischen am 14. Juli eine Informationsveranstaltung der Baubehörde statt. Den Text des Vortrags von Herrn Viehring (Stadtplanung) kann von der Website der Behörde <http://www.neues-hulsberg.de> (Link) heruntergeladen werden. Im städtebaulichen Vertrag werden u.a. infrastrukturelle und architektonische Regelungen getroffen, die später für die Grundstückskäufer bindend sind.

In Bremen und in Hamburg werden wir als junge Genossenschaft zu den Baugemeinschaften gezählt, in München werden Genossenschaften immer getrennt aufgeführt.

Die Mitarbeit an den folgenden Fragen und Problemen gehört zu den Themen der **AG Finanzen**. Für unsere jetzigen (und zukünftigen) einkommensarmen und vermögenslosen Mitglieder, die Probleme beim Finanzieren der notwendigen Genossenschaftsanteile haben, erkundigen wir uns bundesweit, wie wir dies lösen können.

München übernimmt beispielsweise im "Münchener Modell" zielgerichtet die Genossenschaftsanteile junger Wohnungsgenossenschaften als zins- und tilgungsfreies Darlehen. In Hamburg wird ein derartiges Modell gerade erarbeitet. Wir haben dazu in Bremen die ersten Kontakte zur Sozialbehörde geknüpft.

Ein kurzer Übersichtstext zum Münchener Modell und eine ausführliche Zusammenstellung von der SGH über finanzielle Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau für Eigentümer und Mieter, Wohngeld, Wohnberechtigungsscheine und besondere Regelungen für Genossenschaften ist auf unserer Website nachzulesen.

Voraussichtlich am **Mo. dem 30. Okt.** haben wir eine Informationsveranstaltung über die Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein („B-Schein“) geplant. Die Einladung folgt gesondert.

Wir hoffen, noch in 2017 nach einer Entscheidung der politischen Gremien (Senat, Bürgerschaft, Deputation) für den Erhalt des Bettenhauses und den Verkauf an die SGH die „Anhandgabe“ von Grundstück und Gebäude an die Genossenschaft zu erreichen. Dies ist der Schwerpunkt der Vorstands- und Aufsichtsratsarbeit, sowie der AGs, bei allen fachlichen und politischen Gesprächen mit Baubehörde, GEG (Grundstücks-Entwicklungs-Gesellschaft Hulsberg) und Politikern.

Die Anhandgabe ist eine Art (Kauf)Vorvertrag, der Baugemeinschaften oder Genossenschaften für einen bestimmten Zeitraum (z. B. ein Jahr) die Prüfung der Realisierungschancen ihres Bauprojekts in einem gesicherten Rahmen ermöglicht.

Eine Anhandgabe wird z. B. in Hamburg seit Jahren beim Verkauf städtischer Grundstücke angewandt. (Text Hamburger Anhandgabeverfahren siehe unsere Website)

Unsere beiden Architekten, **Tammo Klein** und **Heribert Aleweld**, die von Anfang an bei der SGH mitarbeiteten, haben Baupläne der Geschosse gezeichnet, einen Kostenplan auf Grundlage der Baukostenindices erstellt und die bauliche Umsetzung geplant. Die den geänderten Bedingungen immer wieder angepassten Pläne, mit Erklärung durch die Architekten, waren bei den Behördengesprächen unverzichtbar.

Wolfgang Kiehle hat die solide Kostenschätzung in eine ertragswertorientierte Berechnung gewandelt und einen Wirtschafts- und Finanzierungsplan vorbereitet. Diese Berechnungen hat er im „Arbeitskreis Bettenhaus“ erläutert und verteidigt.

Die Baubehörde, vertreten durch Herrn Sünemann und Herrn Czekaj, hatte die GEG, BAB, Stadtplanung, die StadtteilGenossenschaft und Experten zu mehreren Gesprächen in großer Runde, genannt „Arbeitskreis Bettenhaus“, eingeladen. Wir warten z. Z. auf die Stellungnahmen der Experten.

Bereits im Mai 2017 hat ein Workshop zu der Frage, wie wir wohnen wollen, vorbereitet von der **AG Wohnen**, stattgefunden. Darauf aufbauend erfolgte unsere weitere Vorbereitung der „Arbeitskreis Bettenhaus“-Gespräche im Wesentlichen:

Am 25. Aug. 2017 in der Werkstatt Architektur und
am 9. Sept. 2017 in der Werkstatt Wohnkosten und Finanzierung.

Ein erstes Gespräch mit der GLS Bank in Bochum gab es am 25. Sept. 2017.

Ein wichtiger Punkt ist der konkrete Umbau und die Finanzierung des Gewerbetils im Erdgeschoss, u.a. sind wir dazu weiter mit der Bremer Heimstiftung und dem Verein für Innere Mission im Gespräch.

Einen Bericht zum Stand der Verhandlungen mit GEG und Baubehörde wird der Vorstand auf dem Plenum am Mi. dem 18. Oktober 2017 um 19:00 (Arbeitnehmerkammer, Bürgerstr.1 / Ecke Violenstr.) geben. Die Einladung zum Plenum wurde am 26.09. an alle Mitglieder und Interessierten verschickt. Es folgt noch eine gesonderte Information mit Tagesordnung.

Das Info- und Beratungsangebot jeden zweiten Mittwoch im Monat von 18:00 bis 19:00 Uhr im Bürgerhaus Weserterrassen, Osterdeich 70b, wird weiterhin von Astrid Thomsen angeboten und ist gut besucht. Wir weisen im Mix und im Weser-Kurier immer auf diesen Termin hin. Mitglieder, zukünftige Mitglieder, Interessierte und alle anderen, die Fragen zur Genossenschaft haben, welche eine etwas komplexere Antwort erfordern, sind dazu eingeladen. Die **AG Öffentlichkeitsarbeit** bearbeitet regelmäßig Einladungen, Nachrichten Berichte und Hinweise und stellt sie auf unsere Website <http://www.hulsberg-genossenschaft.de/> (Link).

Fragen, Anregungen und Vorschläge bitte an die Mail Adressen p.bargfrede@hulsberg-genossenschaft.de , m.mueller@hulsberg-genossenschaft.de oder h.gerecke@hulsberg-genossenschaft.de . Auch wer in einer AG mitarbeiten oder eine weitere neu ins Leben rufen möchte, meldet sich per Mail oder ruft einfach Margot an – Tel. 453604 (Anrufbeantworter).

.... und nicht vergessen, wir haben sogar unsere eigene Briefmarke (6. Auflage: 501-600 Exemplare).

Bis zum Wiedersehen beim Plenum am Mittwoch dem 18. Oktober 2017

genossenschaftliche Grüße von

Bärbel, Martina, Peter und Margot