**Ergebnisse des 4. Onlinetreffen Tiny Village Sölde**

am 23.02.2021 von 18 - 20.15 Uhr

Es haben 31 Interessenten teilgenommen.

**5 Baugruppen haben den Stand ihrer Überlegungen vorgestellt**.

Die Ideen waren zum Teil schon sehr konkret bezüglich der Größen (Wohnfläche+Grundstück), der Architektur oder auch bezgl. der Hersteller. Jede Gruppe hatte auch Angebote für das ganze Dorf mitgebracht, wie eine Nachbarschafts-App, gemeinsame Freizeitangebote, Bücherschrank etc. Fast alle Gruppen haben für sich einen gemeinschaftlichen Bereich geplant mit Werkstatt, für Fahrräder und Waschmaschinen. Die Nutzung regenerativer Energien, eine zentrale Wärmeversorgung, Bauen mit Holz wurden ebenfalls häufig genannt. Alle Gruppen waren noch offen für weitere Mitglieder\*innen.

**Weiteres Vorgehen**

Es wurde ein grober Fahrplan zum weiteren Vorgehen skizziert. Jede Gruppe muss sich konkret bewerben. Die Anforderungen an diese Bewerbung werden noch ausgearbeitet. Nach der Auslobung haben die Gruppen ca. einen Monat Zeit ihr Konzept einzureichen. Diese werden einer Bewerbungskommission vorgestellt. Die ausgewählten Projekte machen im Rahmen eines sogenannten kooperativen Verfahrens weiter, in dem die Ideen ausgearbeitet werden, die Gruppen sich untereinander abstimmen und gemeinschaftliche Aufgaben für das gesamte Tiny Village geklärt werden. Am Ende des Prozesses werden die Vorschläge nochmal geprüft und jede Gruppe bekommt eine feste Grundstücksoption zum Kauf beziehungsweise zur Pacht.

Seitens der Stadt wurden zwei Vorschläge zur Aufteilung der Bauflächen in Baugruppen gemacht, um eine spätere Harmonisierung sich überschneidender Flächenwünsche zu erleichtern.

Um für neue Interessenten den Einstieg zu erleichtern wurde das Programm „Wonder me, vorgeschlagen. Die „neuen“ können ihre Kacheln mit Foto mit der Maus in einen Chatraum, wo sich bereits Personen einer Baugruppe sichtbar aufhalten, schieben und dort direkt mit Leuten aus der jeweiligen Baugruppe sprechen. Frau Pohlmann wird ein entsprechendes Angebot vorbereiten.

Der jeweilige Planungsstand der Baugruppen soll nur auf der online Plattform sichtbar sein, die für den bisherigen Mail-Verteiler zugänglich ist, nicht auf der allgemein öffentlichen Homepage der Kampagne für kleine Häuser.

**Fragen zum Baugebiet**

**Kommt der alte, sehr hohe Zaun zwischen Sportplatz und Grünstreifen weg?**

Wird im weiteren Verfahren geklärt. Grundsätzlich ist ein Zaun zur Abgrenzung hilfreich. Er muss aber nicht so hoch sein.

**Nahwärmenetz mit nachhaltiger Heizzentrale?**

Wird von der Stadt angestrebt, bedeutet aber auch Anschluss- und Benutzungszwang, weil sonst nicht wirtschaftlich. Aktuell wird geprüft, ob die Abwärme aus dem Abwasserkanal parallel zur Emscher genutzt werden kann.

**Darf die GRZ=Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden?**

Nein, wer es dichter bzw. mehr Wohnfläche auf kleinem Grundstück möchte, kann 2-geschossig bauen.

**Ist 3m Abstand der Häuser zur Straße notwendig?**

Der Bebauungsplan sieht nur einen Mindestabstand von 1 m vor.

**Werden die Bäume in Gehölzstreifen gekürzt bzw. wird der Gehölzstreifen ausgelichtet?**

Grundsätzlich wird der Gehölzstreifen von der Stadt Dortmund gepflegt. Die Stadt sorgt mit Pflegeschnitte für die Sicherheit, dass keine morschen Äste / Bäume in den Gärten bzw. auf die Häuser fallen können. Einzelne Bäume können in Abhängigkeit von Art und Alter noch höher werden.

**Kann innerhalb einer Gruppe Pacht und Kauf gemischt werden?**

Nein. Für die ganze Baugruppe besteht aber grundsätzlich die Wahlmöglichkeit zwischen Erbpacht oder Kauf.

**Wie teuer wird die Erschließung?**

Die genauen Erschließungskosten werden erst nach Abschluss der Maßnahmen abgerechnet und variieren von Baugebiet zu Baugebiet. Üblicherweise liegen die Kosten um die 70 € je qm Bauland und sind in dem Kaufpreis enthalten. Die Erschließungskosten umfassen den Bau der Erschließungsstraße und der öffentlichen Stellplätze. Je 5 Wohneinheiten ist ein öffentlicher Stellplatz nachzuweisen. Bei 40 Wohneinheiten entspricht dies 8 öffentlichen Stellplätzen. Im Bodenrichtwert ist schon ein Erschließungskostenanteil von 20 € enthalten, so dass man auf den Bodenrichtwert nochmal ca. 50 € aufschlagen muss. 2020 betrug der Bodenrichtwert 290 € ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)), so dass der qm-Preis ca. 340 € betragen würde. Der Nachweis der privaten Stellplätze als Voraussetzung der Baugenehmigung erfolgt auf der privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage, die von allen Baugruppen gemeinsam errichtet werden muss.

**Sind Terrassenflächen auf die Wohnfläche anzurechnen?**

Vorschlag: Im Sinne unserer internen Leitlinien für die Wohnflächen (45 + 15) sollten Terrassenflächen nicht damit einbezogen werden, auch nicht anteilig.

**Sind Gemeinschaftsräume auf die Wohnflächen anzurechnen?**

Vorschlag: Nicht beheizte Abstellräume für Fahrräder, Abstellräume oder Werkstätten, die nach der Bauordnung als Nebenanlagen gelten, sollten nicht mit einbezogen werden. Für Gemeinschaftsräume (Küche, Treffen, Feiern), Gäste-Appartements oder Waschräume mit allen Ausstattungsmerkmalen eines Wohnhauses, sollten die Flächen mit einbezogen werden. Wenn Gemeinschaftsflächen mit eingerechnet werden, könnte man die Empfehlung der Obergrenze ggf. von 45 auf 50 qm anheben.

**Wie groß sind die Bauflächen insgesamt?**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gesamter Planbereich |  15.900 m² |  100 % |
| Allgemeines Wohnen |  6.000 m² |  37,8 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen |  1.900 m² |  12,0 % |
| Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung |  300 m² |  1,9 % |
| Private Verkehrsflächen, Parkplätze |  1.500 m² |  9,3 % |
| Öffentliche Grünflächen / Gehölzstreifen |  6.200 m² |  39,0 % |

Übersicht über die Größen und Maße der einzelnen Baufelder siehe Anlage

**Ausblick**

Beim nächsten Treffen soll u.a. das Thema Rechtsformen für Baugruppen vertieft werden.

Mit dem Ergebnisprotokoll wird der Bebauungsplanvorentwurf verschickt.

Vorentwurf heißt, dass der Plan noch nicht von anderen beteiligten Ämtern und Stellen geprüft wurde.

**Die nächsten Online-Meetings:**

**Thema Baugruppen:**

Freitag, den 26. März um 18.00 Uhr

Dienstag, den 20 April um 18.00 Uhr

**Thema Wohnprojekt**

**(Haus mit kleinen Wohnungen und Gemeinschaftsflächen):**

Dienstag, den 16. März um 18.00 Uhr

Die Zugangscodes finden Sie für alle Termine auf der Startseite unserer Website

[www.kleinehaeuserdortmund.de](http://www.kleinehaeuserdortmund.de)

K a m p e r t