

Informationsveranstaltung zum

Ko-Dorf am 27.10.2021

Tengen



Stadt im Hegau

Nach einer ausführlichen Vorstellung des KoDorf-Konzeptes (die Präsentation ist ebenfalls auf der Homepage der Stadt) hatten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, ihre Fragen, Anregungen und Sorgen zu platzieren. Die zahlreichen Rückmeldungen finden Sie unten im Detail dokumentiert. Ebenso können Sie dort die Antworten auf die Fragen nachlesen.

Auf der Liste für Interessenten, die sich vorstellen in das KoDorf zu ziehen, haben sich rund 20 Personen eingetragen. Interessenten können sich gerne jederzeit an Frederik Fischer wenden: frederik.fischer@kodorf.de

I. Diese Fragen tauchen auf

Standort

Wäre das KoDorf auch in Blumenfeld realisierbar (beim ehemaligen Krankenhaus)?

Aus drei Gründen wurde der Standort in der Kalkgrube in der Kernstadt Tengen gewählt:

Erstens werden mindestens zwei Hektar Fläche benötigt, um das Konzept KoDorf zu realisieren. Die Stadt Tengen besitzt keine andere Fläche mit entsprechender Größe, auf der sich das Projekt realisieren ließe - auch nicht in Blumenfeld. Die Flächen rund um das alte Krankenhaus sind nur ca. 4.000 Quadratmeter groß.

Zweitens, für die Fläche in der Kalkgrube gibt es einen bestehenden Bebauungsplan. Dieser kann vergleichsweise kurzfristig geändert werden, um Baurecht zu schaffen. Bei allen anderen möglichen Flächen besteht aktuell kein Baurecht und dieses könnte nur mit langem Vorlauf geschaffen werden. Realistischerweise benötigt man dafür bei einem Projekt dieser Größenordnung mindestens 2-3 Jahre.

Drittens, die Fläche in der Kalkgrube ist nicht direkt am Schloss, aber dennoch gut mit dem Fahrrad oder per Fuß zu erreichen. Dies ist wichtig, um die Nachnutzung des Schlosses mit dem KoDorf zu verbinden.

Warum wird versucht, dass so ein großes Projekt initiiert werden soll? Zuerst sollte Schloß Blumenfeld mal richtig laufen

Es ist geplant, das Schloss künftig multifunktional zu nutzen, es als Zukunftsort zu etablieren. Konkret sind folgende Nutzungen angedacht: 1.) Temporäres Wohnen, 2.) Co-Working Space, 3.) Öffentliche Nutzungen (z.B. Standesamt, Versammlungsstätte für Blumenfeld), 4.) Schloss-Café und 5.) Veranstaltungen. Die Stadt Tengen wird diese Nutzungen nicht alleine stemmen können, sondern sich in 1-2 Bereichen einbringen. D.h. es braucht Partnerinnen und Partner, wenn die Wiederbelebung des Schlosses als Zukunftsort gelingen soll. Das KoDorf wird das Schloss mitnutzen und einzelne der genannten Bereiche mitverantworten. Mit anderen Worten: Beide Projekte hängen miteinander zusammen. Für die Wiederbelebung des Schlosses braucht die Stadt Mitstreiter und das KoDorf ist einer der Partner.

Finanzierung

Wie sieht die Finanzierung aus?

Das KoDorf ist ein Genossenschaftsprojekt. Bauherr ist die VielLeben eG. Die Genossenschaftsmitglieder bringen 30% des Investitionsbedarfs als Eigenkapital ein. Für die verbleibenden 70% nimmt die VielLeben eG einen Kredit auf, den die Bewohner:innen über einen langen Zeitraum mit ihrem monatlichen Wohngeld abbezahlen. Als Gegenleistung erhalten sie lebenslanges Wohnrecht. Ein besonderer Vorteil: Die KfW finanziert den Erwerb von Genossenschaftsanteilen bis zu 50.000€ zu günstigen Konditionen. Damit ermöglicht dieses Modell auch Menschen den Traum vom Haus im Grünen, die ansonsten nicht über die erforderlichen Mittel verfügen würden.

Wie funktioniert die Finanzierung?

s.o.

Was kostet 1 qm Wohnfläche?

Quadratmeterpreise gibt es streng genommen nicht im KoDorf. Im Preis für jedes Haus sind anteilig auch die Kosten Gemeinschaftsflächen enthalten. Die Idee dahinter: Wenn wir als Gruppe etwas an den eigenen vier Wänden sparen, können wir uns als Gemeinschaft einen Komfort leisten, der normalerweise unerschwinglich wäre. Wer hat im Einfamilienhaus schon einen Coworking Space, ein Café und ein Kino?

Wieviel kostet ein Haus?

Wir stehen noch ganz am Anfang mit den Plänen und haben keine seriöse Kalkulation für das KoDorf in Tengen. Das ist eine Aufgabe für die nächsten Schritte. Klar ist aber: Beim KoDorf verdient kein Investor mit. Gezahlt wird für das, was auch gebaut wird – nicht für die Rendite Dritter.

Kann jetzt schon eine Wohnung fürs Alter erworben werden?

Ja, das ist möglich.

Finanzierungsmodelle 80 qm Haus – Haustiere?

Grundsätzlich sind Haustiere kein Problem.

Haus: Eigentum? Miete?

Die Häuser bleiben im Besitz der Genossenschaft. Die Bewohner des KoDorfs erhalten aber ein lebenslanges und vererbbares Wohnrecht.

In welcher Reihenfolge wird gebaut, gekauft oder wie läuft das ab? Verkauft die Stadt den Grund oder wer ist der Investor?

Die Stadt Tengen wird voraussichtlich im Herbst/Winter 2021 abschließend darüber beraten, ob sie das KoDorf Tengen realisieren möchte. Die Ergebnisse der Veranstaltung und dieser Dokumentation fließen in die Beratung mit ein. Wenn sich der Gemeinderat dafür ausspricht, wird ein Grundstücksvertrag verhandelt. Die Stadt wird die Fläche entweder an eine zu gründende Genossenschaft verkaufen oder sie im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung stellen, sie also langfristig verpachten. Der Bau Informationsveranstaltung zum Ko-Dorf am 27.10.2021 in der Randenhalle Tengen

des KoDorfes findet durch die zu gründende Genossenschaft statt. Die Stadt baut nicht selbst, ist aber in den Planungsprozess eingebunden.

Ist auch eine Kapitalanlage möglich – kaufen und vermieten?

Über gut begründete Ausnahmefälle lässt sich immer reden. Im Grundsatz gilt aber das Prinzip: Mitglied kann nur werden, wer auch dauerhaft im KoDorf wohnt.

Bauen

Wann wird gebaut? Wann sind die Häuser einzugsbereit?

Ein Einzug 2024 ist möglich, kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht garantiert werden.

Wie lange dauert der Prozess von der Planung bis zur Fertigstellung?

Wenn sich der Gemeinderat für das Projekt ausspricht, wird als erstes ein Grundstücksvertrag geschlossen. Danach wird der Bebauungsplan geändert, um Baurecht zu schaffen. Dies dauert ca. 6 Monate und soll im ersten und zweiten Quartal 2022 erfolgen. Parallel werden Interessentinnen und Interessenten gesucht, die in das KoDorf einziehen wollen. Mit diesen wird die Planung des KoDorfs und der Häuser vorangetrieben und ein Baugesuch gestellt. Sobald die Baugenehmigung vorliegt und die Finanzierung gesichert ist, kann mit dem Bau begonnen werden. Nach ca. 18 Monaten Bauzeit sollte der erste Bauabschnitt abgeschlossen sein und die ersten Bewohner:innen können einziehen.

Haus: sind individuelle Bauweisen möglich? Z.B. Strohballe – Lehm- Haus?

Individuelle Bauweisen sind nicht möglich, weil dadurch die Kosten schnell explodieren. Wir streben die Einheit in der Vielfalt an, um die Kosten zu reduzieren. Das heißt, es wird verschiedene Bautypen geben, aber von diesen dann keine weiteren Abweichungen mehr. Eine andere ökologische Bauweise als Holzbau ist dagegen grundsätzlich kein Problem, wenn sich hierfür eine Mehrheit findet.

Sonstiges

Wie fallen in der Dorfgemeinschaft gemeinsame Entscheidungen?

Wir sind keine Anhänger eines eng ausgelegten Konsensprinzips. Soll heißen: Wir versuchen bei allen wichtigen Entscheidungen stets einen Konsens zu erzielen. Im Interesse zügiger Entscheidungsfindung, nimmt sich der Vorstand aber die Freiheit im Zweifel auch ohne Konsens in der Gruppe Entscheidungen zu fällen. Der Vorstand ist dabei immer gut beraten, die Gruppe mitzunehmen denn anders als ein Geschäftsführer in einer GmbH kann der Vorstand einer Genossenschaft über den Aufsichtsrat abberufen werden.

Standort? Schloß Blumenfeld – Krankenhaus Blumenfeld

Für die Auswahl des Standortes siehe die Antwort oben bei der Frage „Wäre das DoDorf auch in Blumenfeld realisierbar (beim ehemaligen Krankenhaus)?“

Gab es schonmal Überlegungen, ein oder zwei Häuschen im KoDorf für die Anschlussunterbringung von Neubürgern aus Flüchtlingsländern einzusetzen?

Bislang gab es diese Überlegung noch nicht. Diese und andere Ideen können in den weiteren Planungsprozess eingebracht werden, der nach einer Grundsatzentscheidung im Gemeinderat starten würde.

Ist der Einstieg in die Genossenschaft zum Erwerb des Wohnrechtes nur möglich, wenn man danach auch tatsächlich vor hat, zu einem großen Prozentsatz seiner Zeit hier zu leben und sich einzubringen? Oder kann jeder Teil werden, der das nötige Geld mitbringt? Könnten sich also auch Camper (wie z.B. Schweizer) einkaufen, die dann alle paar Wochen mal ein Wochenende in Tengen sind?

Das KoDorf ist kein Feriendorf. Wer im KoDorf mitmachen und leben möchte, muss einen Erstwohnsitz in der Stadt Tengen anmelden und dies als dauerhaften Wohnsitz beziehen.

II. Welche Hoffnungen verbinden wir mit dem Projekt Kodorf?

Neue Möglichkeit, in Tengen zu wohnen

Neue Mobilitätskonzepte

Mehr geöffnete Restaurants / Dritte Orte

Ein lebendiges Dorf / Dorfgemeinschaft!

III. Was können und wollen wir tun, damit das Projekt wirklich ein Erfolg wird?

Bereit, Aufgaben zu übernehmen

Gemeinsam Hand anlegen!

Wohnflächen auch für die lokale Jugend

Liste der Interessenten erstellen – Wo kann ich mich eintragen?

Mitmachen

Eigenarbeit auch beim Bauen

IV. Welche Mehrwerte für das Dorfleben sehen wir?

Dorfgemeinschaft wird wiederbelebt (Bürgerverein gründen)

Belebung des Dorflebens – nicht nur Schlafstätte

Vereinsleben kann bereichert werden

Wichtig ist die Integration in die Dorfgemeinschaft

Treffpunkte „Gästezimmer“

Vertiefung v. Verbindungen z.B. zu den Pioneers

Junges Denken – innovatives Denken

Gegenseitige positive Verbindungen über die Dorfgrenzen hinaus

V. Das sollten wir bedenken

Lehm und Stroh als Baustoffe nutzen

Ahrweiler mahnt: Vorsicht Bodenversiegelung

Wird Grundsteuer für die Bauplätze erhoben? **[Hinweis: Wie jedes Grundstück ist auch das Grundstück des KoDorfs Grundsteuerpflichtig.]**

Anschluss an bereits bestehende Stadtgemeinschaft

Lokale/regionale Wertschöpfung

Mobilität sicherstellen

Grünfläche? Garten? Kinderspielfläche

Gärten – Permakultur

Windlage? Wohnen im Außenbereich

Einbindung von Gästewohnungen, die es schon gibt

Einbindung weiterer Flächen: Wiese altes Arzthaus

Standort KoDorf nicht ideal

Standort ??? Wohnen am Fuße des Schlosses -> Areal altes Krankenhaus Blumenfeld

Das leerstehende Krankenhaus als Ort mit beleben

Ehemaliges Krankenhaus Blumenfeld ist besserer Standort für KoDorf!

Einbindung des Krankenhauses

Es gibt geeignetere Standorte für das KoDorf – Standort nicht in Stein gemeißelt

[Hinweis: Zur Standortfrage siehe die Antworten unter I. Standort.]

VI. Diese Sorgen haben wir ...

Wie geht es weiter, wenn das Projekt KoDorf scheitern würde?

In einem ersten Schritt entscheidet der Gemeinderat, ob das KoDorf Tengen realisiert werden soll. Dies geschieht im Herbst/Winter 2021. Danach wird ein Grundstücksvertrag geschlossen. Anschließend werden Interessentinnen und Interessenten gesucht, mit denen das KoDorf geplant und gebaut werden soll. Wenn sich nicht genügend InteressentInnen finden, wird das KoDorf nicht gebaut und die Fläche geht wieder an die Stadt Tengen. Die Stadt Tengen wird vertraglich sichern, dass die Fläche entsprechend des Konzeptes bebaut werden muss und kein Spekulationsobjekt wird. Sprich: Wenn die Fläche nicht bebaut wird oder eine abweichende Bebauung geplant ist, fällt das Grundstück wieder an die Stadt Tengen.

Finanzierung der Bauplätze

Zur Finanzierung der Bauplätze siehe die Antworten unter I. Finanzierung.

Nicht: Hier Co Dort Tengen (So ist die Stimmung am Campingplatz)

Zur Standortfrage siehe die Antworten unter I. Standort.

Absonderung des Kodorfes vom eigentlichen Dorf (Insel entsteht)

Das KoDorf lebt davon, dass es ein offener Ort ist, der alle willkommen heißt, und eine Verbindung zur bestehenden Dorfgemeinschaft entsteht. Die enge Anbindung an die bestehende Dorfgemeinschaft soll durch unterschiedliche Maßnahmen sichergestellt werden. So soll schon für die Planungsphase ein Projektbeirat mit Vertretern aus Gemeinderat, Verwaltung und Bürgerschaft eingerichtet werden, der das Projekt begleitet. Ferner wird der gesamte Planungsprozess offen gestaltet, so dass Bürgerschaft und vor allen Dingen künftige Nachbarinnen und Nachbarn Gelegenheit haben, an der Planung mitzuwirken. Die Erfahrungen des Summer of Pioneers auf Schloss Blumenfeld haben schließlich gezeigt, dass innerhalb weniger Monate enge Verbindungen zum Dorf gewachsen sind – durch Veranstaltungen, aber auch viele zufällige Begegnungen.