

# Häufig gestellte Fragen zu Hohenbuschei

## 1. Grundstückskaufpreis inklusive Erschließungskosten?

Der reguläre Grundstückskaufpreis beinhaltet die Erschließungskosten nach Baugesetzbuch §§ 123 ff. Zur öffentlichen Erschließung zählen:

- Straßen und Wege
- Straßenkanal
- Straßenbeleuchtung
- Verkehrsbeschilderung
- Grünanlagen
- Lärmschutzwälle

Die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) werden bereits in den Straßen vorverlegt. Die Versorgungsleitungen sind von den betreffenden Bauherren bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen. Der Bauherr trägt auch die Kosten für diese Hausanschlüsse nebst einem sogenannten Baukostenzuschuss, da diese Leistungen nicht zur öffentlichen Erschließung zählen, sondern - genauso wie die Entwässerungsleitung vom Haus zum Straßenkanal - zur privaten Erschließung. ([>Angebote DEW21](#))

Die Versorgung mit Baustrom ([>Baustrom](#)) und Bauwasser ([>Bauwasser](#)) während der Bauzeit erfolgt nach Können und Vermögen durch DEW21.

## 2. Gibt es Vorschriften zur Bauweise der Häuser und der Dächer?

Die Wohnbauflächen sind in verschiedene Gebietsausweisungen unterteilt. Diese unterscheiden sich in den zulässigen Dachformen, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen sowie in der Anzahl der zulässigen Geschosse.

Nähere Erläuterungen zu den einzelnen WA-Ausweisungen finden sich im Gestaltungsleitfaden. ([>Gestaltungsleitfaden](#))

## 3. In welchen Bereichen können welche Gebäudetypen errichtet werden?

In den Themenbereichen "Wohnen am Golfplatz" und "Wohnen im Park" können freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser errichtet werden. ([>Wohnen am Golfplatz](#)) & ([>Wohnen am Park](#))

Das Bebauungskonzept im Themenpark "Hohenbuschei Vital" sieht altengerechte eingeschossige Bungalowtypen und im nördlichen Randbereich Wohnanlagen mit maximal drei Vollgeschossen vor.

#### **4. Was passiert mit der Reservierungsgebühr?**

Kommt der Grundstückskaufvertrag zustande, so wird die Reservierungsgebühr in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet. Kommt der Grundstückskaufvertrag innerhalb des Reservierungszeitraumes nicht zustande, so geht die Gebühr in das Eigentum der Hohenbuschei GmbH & Co. KG über und die Reservierung verfällt.

#### **5. Wann muss der Grundstückskaufpreis bezahlt werden?**

Der Grundstückskaufpreis wird fällig zwei Wochen nach Absendung einer schriftlichen Mitteilung des Notars an die Käufer, wonach folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- das Kaufgrundstück ist als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen,
- dem Notar liegen alle erforderlichen, behördlichen und ggf. auch privatrechtlichen Genehmigungen sowie Verzichtserklärungen vor,

#### **6. Fallen neben dem Grundstückskaufpreis weitere Kosten an?**

Um eine reibungslose und ordnungsgemäße Grundstücksabwicklung gewährleisten zu können, hat die Hohenbuschei GmbH & Co. KG als Grundstücksentwickler und Erschließungsträger einige Leistungen im Vorfeld veranlasst, die nicht zur öffentlichen Erschließung zählen und daher vom jeweiligen Grundstückserwerber zu tragen sind.

So werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungsanschlüsse (Schmutzwasser) vom Straßenkanal bis ca. 1 m hinter die Grenze der einzelnen Baugrundstücke verlegt. Dadurch wird vermieden, dass im Nachhinein die Straßen immer wieder erneut aufgebrochen werden müssen. Die Kosten für diese Maßnahmen je Grundstück werden zusammen mit dem Grundstückskaufpreis fällig.

Des Weiteren wurde im Vorfeld die Teilungsvermessung zur Grundstücksteilung durchgeführt, so dass für jedes einzelne Baugrundstück ein separates Flurstück entstand. Diese Kosten werden ebenfalls zusammen mit dem Grundstückskaufpreis fällig.

## **7. Wie werden die Grundstücke übergeben?**

Die Grundstücke werden entsprechend dem genehmigten Sanierungsplan aufbereitet. Die Käufer erhalten bei Mitteilung der Fälligkeit des Kaufpreises eine gutachterliche Erklärung, dass die Sanierung ordnungsgemäß abgeschlossen wurde.

Im Zuge der Aufbereitung wurden die Baufelder bis auf den gewachsenen Boden abgetragen und anschließend mit Zulieferboden der Kategorie Z-0 gemäß LAGA-Richtlinie wieder aufgefüllt. Es wird bauseitig kein Mutterboden aufgetragen und das Übergabe-Niveau der Grundstücke liegt unterhalb des Straßen-Niveaus.

Die Bodenauffüllungen weisen eine Proctordichte nach DIN 18127 von größer gleich 98 % und eine Tragfähigkeit nach DIN 18134 des  $E_{v2}$ -Wertes von größer gleich 25 MN/m<sup>2</sup> auf. Diese Werte werden von einem externen Ingenieurbüro kontrolliert und dokumentiert.

Durch die bereits eingebauten sauberen Böden wird gewährleistet, dass die Käufer nur noch geringe Bodenmengen aufbringen müssen. Bei Bauvorhaben, die eine Unterkellerung erhalten, kann das Aushubmaterial in der Regel direkt auf dem Grundstück verbleiben und zur Auffüllung genutzt werden.

Ein Großteil der Straßen- und Mischverkehrsflächen ist bereits fertig gestellt. Auch die übrigen Verkehrsflächen sind zum Zeitpunkt der Übergabe bereits mit einer 5 cm dicken Asphalttragdeckschicht auf geeignetem Unterbau aus einer Schottertragschicht befestigt. Somit ist eine sichere Befahrbarkeit ohne Schotterprovisorium gewährleistet.

## **8. Sind im Baugebiet noch Bodenbelastungen zu erwarten?**

Das Plangebiet Hohenbuschei wurde im Altlastenkataster der Stadt Dortmund geführt. Die gesamte Fläche wurde jedoch entsprechend dem genehmigten Sanierungsplan vom 10.03.2006 nebst genehmigtem Nachtrag vom 10.08.2006 saniert, d.h. es wurden sämtliche Baufelder bis auf den gewachsenen Boden abgetragen und teilweise mit neuen, sauberen Böden der Qualität Z-0 aufgefüllt. (siehe auch Punkt 9).

Aufgrund der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurde das Baugebiet aus dem Altlastenkataster der Stadt Dortmund gelöscht. Es sind keine Bodenbelastungen mehr zu erwarten.

## **9. Wo befinden sich die Zufahrtsstraßen in das Gebiet?**

Das neue Wohngebiet Hohenbuschei wird im Wesentlichen über eine neue Anbindung an die Brackeler Straße erschlossen. Der neue Kreuzungsbereich im Osten des Baugebietes ist bereits fertig gestellt und die Ampelanlage mit Abbiegespuren in alle Fahrtrichtungen in Betrieb. Des Weiteren bleibt die Anbindung im Westen über die Kreuzung Heßlingsweg / Oesterstraße bestehen.

## **10. Fuß- und Radwegesystem; Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet**

Das gesamte Baugebiet ist durchzogen mit einem großzügigen, öffentlichen Fuß- und Radwegesystem. Diese Wege haben eine Breite von 2,5 m und erhalten eine wassergebundene Oberfläche. Das umfangreiche Wegesystem ermöglicht auch die Begehung der Lärmschutzwälle. Darüber hinaus besteht im Osten des Baugebietes eine Anbindung an das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

## **11. Wie sieht es mit dem öffentlichen Personennahverkehr aus?**

Hohenbuschei ist auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Nach Fertigstellung der Hohenbuschei-Allee ist die neue DSW21-Buslinie 436 eingerichtet, die das Gebiet über insgesamt sechs Haltestellen an das bestehende ÖPNV-Netz anschließt.

## **12. Sind Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe?**

Vor Ort, im Stadtteil Brackel, finden sich alle wichtigen Einrichtungen des städtischen Lebens, natürlich auch Kindergärten, Schulen, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Im westlichen Bereich des Baugebietes befindet sich ein Netto - Marken – Discounter. Des Weiteren gibt es eine Kindertagesstätte seit November 2013 an der Hohenbuschei Allee. Eine weitere Kindertagesstätte öffnet Anfang 2021 an der Oesterstraße.

## **13. Welche Firmen können sich im Gewerbegebiet ansiedeln?**

Das Gewerbegebiet mit den Themenschwerpunkten Freizeit und Wellness grenzt an das zukünftige Wohngebiet Hohenbuschei an und wird durch einen grünen Wall von der Wohnbebauung getrennt. Die Planung sieht eine strukturierte Bebauung mit variablen Grundstücksgrößen von ca. 900 bis 6.500 qm vor. Die Infrastruktur ist bereits hergestellt. Somit ist eine Sofortbesiedelung möglich.