



Guter Grund für kleines Wohnen eG • Thomashof 4 • 33619 Bielefeld

Ansprechpartner:  
Abteilung:

Heike Helwig  
Vorstand

Rat der Stadt Bielefeld  
Stadtentwicklungsausschuss  
Bezirksvertretung Dornberg  
z.K. Baudezernat, Bauamt  
Umweltdezernat, Umweltamt

Tel.:  
E-Mail:  
Internet:

0179 1483891  
vorstand@ggfk.de  
<https://ggfk.de>

Datum:

26.06.2025

## Stellungnahme

zum Schreiben der BUND-Kreisgruppe Bielefeld am 18.06.2025 an obige Adressaten zum Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek / Niederdornberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die kritische Stellungnahme des BUND nehmen wir sehr ernst. Nach unserer Einschätzung bezieht sie sich jedoch überwiegend auf mobile Tiny Houses, die im Bereich der Touristik oder auf privaten Freizeitgrundstücken anzutreffen sind. Dieses Bild trifft auf unser Projekt nicht zu.

Wir möchten Ihnen daher darlegen, inwiefern sich unser konkretes Bauvorhaben sowohl in baulicher, ökologischer als auch sozialer Hinsicht grundlegend unterscheidet – und warum wir glauben, dass es einen sinnvollen Beitrag zur städtebaulichen Wohnraumstrategie leisten kann.

### 1. Dauerhaftes Wohnen mit hoher baulicher Qualität

Unser gemeinschaftliches Wohnprojekt basiert auf stationär errichteten Mikrohäusern, die sämtlich mindestens dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechen und darüber hinaus. Sie sind dauerhaft bewohnbar und verfügen über eine eigenständige Infrastruktur in Form eines Quartiersnetzes mit Photovoltaikanlagen, sowohl auf den Gemeinschaftsgebäuden, als auch auf den Dächern der Mikrohäuser. Die oft kritisierten Minimalstandards mobiler Tiny Houses treffen hier explizit nicht zu. Es handelt sich nicht um temporäres oder touristisches Wohnen, sondern um dauerhaftes, qualitätsvolles Leben in kleinem Maßstab.



## 2. Ressourcenschonender Energieeinsatz und -verbrauch

Uns ist bewusst, dass freistehende Mikrohäuser **pro Quadratmeter** mehr Material und Energie verbrauchen können als Geschosswohnungen, da keine geteilten Wände existieren und die Hüllfläche im Verhältnis größer ist. Dennoch ist der absolute Verbrauch **pro Haushalt** meist geringer, da die Wohnfläche stark reduziert ist.

Wir verzichten auf fossile Energieträger und wollen durch unser Quartiersnetz mit Photovoltaik so viel Energie selbst produzieren, wie möglich, und diese durch entsprechende Batteriespeicher auch möglichst vollständig selbst verbrauchen. Eine Wärmepumpe für das Gemeinschaftshaus soll hier zusätzlich den Fremd-Energiebedarf im Winter reduzieren, da wir davon ausgehen, dass das Gebäude im Winter stärker genutzt wird.

Mikrohäuser bieten durch ihre geringe Größe die Möglichkeit, besonders ressourcenschonende Baumaterialien wirtschaftlich einzusetzen – etwa Holz und Naturdämmstoffe, welche neben einer sehr guten Wärmedämmung sogar einen besseren sommerlichen Hitzeschutz als herkömmliche Dämmstoffe aufweisen, was im Zuge der zunehmenden Klimaerwärmung von großer Bedeutung ist.

(Quelle: <https://www.oekologisch-bauen.info/news/waermedaemmung/naturdaemmstoffe-sommerlicher-waermeschutz/>)

Außerdem sollen Schraubfundamente anstelle massiver Betonsohlen zum Einsatz kommen. Dadurch lässt sich zusätzliche graue Energie im Bau reduzieren und die ökologische Bilanz verbessern.

Auch die Baukosten können **pro Quadratmeter** etwas über dem Durchschnitt liegen – je nach Ausstattung und Systembauweise. Im Gesamtvergleich aber sind unsere Mikrohäuser deutlich günstiger als der Neubau einer durchschnittlich 90 qm großen Wohnung, in der statistisch gesehen auch nur 1,94 Personen wohnen.

(Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche> )

Beispielhafte Kosten:

- 32 qm Modulhaus mit hoher Ausstattung ab Werk = 89.000,- €  
zzgl. Transport + Schraubfundamenten = ca. 15.000,- €  
entspricht ca. 3.250 €/qm  
  
gesamt = ca. **104.000,- €**

(Quelle: <https://www.sonnleitner.de/modulhaus-einzelstueck> )



- 90 qm Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung in Bielefeld ca. 2.684,- €/qm  
gesamt = ca. **241.560,- €**

(Quelle: <https://www.engelvoelkers.com/de-de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/bielefeld/>)

Eine aktuelle Studie legt nahe, dass gerade die bewusste Reduktion auf das Wesentliche ein wichtiger Beitrag zu nachhaltigerem Wohnen sein kann – auch in ökologischer Hinsicht.

(Quelle: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13602365.2023.2280849>)

### **3. Nachhaltigkeit durch Nachverdichtung und Konsumeinschränkung**

Unsere Mitglieder hinterlassen in der Regel große Wohnungen und Einfamilienhäuser, die durch ihren Umzug wieder frei werden – bestenfalls für Familien. So kann unser Projekt sogar indirekt zur Nachverdichtung im Bestand beitragen.

Als besonders nachhaltig empfinden wir die Möglichkeit, Dinge in der Gemeinschaft zu teilen, die wir nicht ständig benötigen: Autos, Fahrräder, Werkzeuge, Geräte, sowie überschüssige Lebensmittel. Dadurch sinkt der Konsum – und mit ihm die Umweltbelastung, denn Dinge, die nicht gekauft werden, müssen auch nicht produziert werden.

### **4. Hoher Flächenverbrauch oder Schaffen von hoher Biodiversität?**

Die Grundstücksgröße für die Mikrohäuser, Gemeinschaftseinrichtungen, Gärten, Wege und Parkplätze beträgt ca. 0,68 ha. Zusätzlich wird der bestehende Kronenwanderweg privat als solcher im Bestand gesichert, und hinter dem Grundstück wird ein Entwässerungsgraben für restliches Niederschlagswasser zum Hasbach installiert, dessen Ränder bepflanzt werden. Insgesamt sind es also ca. 0,72 ha.

Häufig wird in der Öffentlichkeit der hohe Flächenverbrauch von Tiny Houses diskutiert, da auch sie Abstandsflächen generieren, diese im Verhältnis zum Baukörper größer als bei herkömmlicher Wohnbebauung sind und die Fläche zwischen den Häusern bestenfalls „eingegrünt“ wird.

Unser Konzept beinhaltet einen sehr verantwortungsbewussten Umgang mit der Fläche:

Die 0,68 ha Grundstück werden von ca. 0,13 ha Dachflächen der Mikrohäuser + Gemeinschaftsgebäuden abgedeckt, insgesamt ca. 19%. Eine direkte Bodenversiegelung findet durch das Aufständern auf Punktfundamenten nicht statt, da Niederschlagswasser auch dort hinfließen und versickern kann.



Die verbleibende Fläche wird als naturnaher und offener Gartenraum gestaltet:

Streuobstwiesen, insektenfreundliche Blumen und Sträucher, Totholzbereiche als Rückzugsmöglichkeit für Wildtiere, offene Wassergräben mit Teichen und Versickerungsmulden für Niederschlagswasser. Es wird kein Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Bepflanzung wird, wo nötig, erst gegen Ende des Winters zurückgeschnitten, damit Insekten und Wildtiere genügend Überwinterungsmöglichkeiten haben.

Wassergebundene Wegedecken, eine der ältesten Bauformen, lassen Niederschlagswasser ebenfalls versickern und dürfen gern mit Gräsern und Kräutern durchzogen sein.

(Quelle: <https://bauweise.net/planung/garten/wege/wassergebundene.htm> )

Außerhalb des Grundstücks werden wir von der Eigentümerin die ca. 0,1 ha große Fläche zwischen der Mikrohaussiedlung und der Hofstelle für biologischen Gemüseanbau zur Selbstversorgung pachten.

Wir sind davon überzeugt, dass unsere Maßnahmen die heimische Biodiversität von Flora und Fauna an dieser Stelle in hohem Maße erhöht und wir so einen Beitrag zum Natur- und Klimaschutz leisten.

## **5. Gemeinschaft als sozialer Mehrwert**

Unser Projekt ist mehr als eine Wohnform: Es ist ein selbstverwaltetes, gemeinschaftliches Lebensmodell, welches die Dorfgemeinschaft langfristig stemmen kann und das den Gemeinschaftssinn fördert. Es ermöglicht sowohl Rückzug als auch Begegnungen. Letztere sind im öffentlichen Raum aufgrund der kleinteiligen Bauweise sehr viel wahrscheinlicher, als wenn Bewohner aktiv Gemeinschaftsräume und –flächen aufsuchen müssen, um soziale Kontakte zu erleben. Ein Gang durch's Dorf könnte also mitunter länger dauern, als geplant.

Das Gemeinschaftshaus, Gästezimmer, eine Werkstatt und ein zentraler Platz stehen allen offen – auch für das umliegende Quartier.

Mit den Nachbarn des Hollensiek und Fuchskamp stehen wir bereits im Austausch über gemeinsame Aktivitäten. Die hohe lokale Akzeptanz zeigt sich auch an den vielen positiven Rückmeldungen, z. B. über Frau Meyer zu Wendischhoff. Unser Projekt wird nicht als Abgrenzung, sondern als Bereicherung des Quartiers wahrgenommen.



## **6. Attraktivität über Bielefeld hinaus und Vielfalt der Zielgruppen**

Schon vor dem eigentlichen Startschuss zum Bauleitplanverfahren verzeichnet unser Projekt überregionale und internationale Nachfrage. Menschen aus ganz Deutschland und sogar aus dem Ausland wollen Teil dieser Idee werden.

Von unseren bisher 14 Mitgliedern zwischen 32 und 77 Jahren inkl. einem 9-jährigen Kind sind allein 7 nicht aus Bielefeld, sondern aus Nordhorn, Haltern am See, Kreis Gütersloh, Kreis Herford und aus Linz am Rhein und werden ihren Lebens- und Arbeitsmittelpunkt freiwillig und mit Vorfreude nach Bielefeld verlegen, um Teil dieses – bisher einzigartigen – Wohnprojekts zu werden.

Das Projekt spricht Menschen aller Generationen an, die bewusst wohnen möchten, ressourcenschonend leben und sich aktiv einbringen wollen. Es bietet eine Wohnperspektive für all jene, die sich zwischen anonymer Großsiedlung und Einfamilienhaus nicht wiederfinden.

## **7. Dauerhaftigkeit und Verbindlichkeit**

Das Leben im Mikrodorf ist nichts für Spontane. Der Einstieg erfordert einen Kennenlernprozess, Eigenmittel für die Genossenschaftsanteile und das eigene Haus und die Beteiligung an Gemeinschaftsaufgaben. Die Satzung sieht vor, dass nur ordentliche Mitglieder mit Stimmrecht im Dorf wohnen dürfen – Kapitalanleger für Renditeobjekte sind ausgeschlossen.

Regelmäßige Mediationen unterstützen das Zusammenleben und sorgen für niedrige Fluktuation – ein klarer Unterschied zu vielen kurzfristig orientierten „Tiny-House-Parks“ oder Campingplätzen.

## **8. Warum hier kein Geschosswohnungsbau entstehen sollte**

Wir befürworten Geschosswohnungsbau grundsätzlich – vor allem im geförderten Bereich. Aber nicht jede Fläche ist dafür geeignet. Das Gebiet am Hollensiek liegt in sensibler Landschaftslage, mit angrenzendem Schutzgebiet, alter Hofstelle, Flachdach-Bungalows und eingeschränkter Verkehrsanbindung.

Ein großer Geschosswohnungsbau würde massive Stellplatzanforderungen erzeugen und das bestehende Verkehrs- und Abwassersystem überfordern – insbesondere den Mischwasserkanal. Hinzu kommt die Frage nach Akzeptanz und Integration in die Umgebung. Hier wäre die geforderte Dichte städtebaulich nicht tragfähig.

Nicht alle Menschen wollen oder können in Mehrfamilienhäusern leben. Junge Singles, ältere Menschen oder Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen suchen oft kleinere, flexible oder alternative Wohnformen.



Diese können Teil einer differenzierten Wohnraumstrategie sein, um vielfältige Bedürfnisse abzudecken.

Sie sind oft Innovationsfelder, die ökologische, soziale oder technische neue Wege gehen. Solche Projekte schaffen Lernräume für die Stadtentwicklung, die über den Standard hinausgehen und das Spektrum an Wohnangeboten erweitern.

## 9. Forschung

Sehr interessant wäre in diesem Zusammenhang der Ansatz einer forschenden oder wissenschaftlichen Begleitung durch die Hochschule oder Stadtverwaltung, und zwar in vielen Bereichen, wie Ökologie, Ökonomie, Sozialwissenschaft oder Psychologie. Hier könnten wir uns gute Erkenntnisgewinne vorstellen, wie z. B. hinsichtlich Energieeinsparpotential, Biodiversität, Vereinbarkeit von Job und Familie, Kindererziehung, Einsamkeit, seelisches und körperliches Wohlbefinden, die Entwicklung der persönlichen Einstellung zum Umgang mit Ressourcen etc.

## 10. Fazit

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und hoffen, dass wir Ihnen so einen umfassenden Einblick in unser Vorhaben ermöglichen konnten. Wir sind überzeugt, dass unser Projekt in vielerlei Hinsicht Modellcharakter hat – ökologisch, sozial und städtebaulich. Es ergänzt die städtische Wohnraumstrategie sinnvoll und ist ein Beispiel dafür, wie durch gemeinschaftliches Engagement neue Perspektiven entstehen können.

Die Mitglieder der Bezirksvertretung Dornberg haben dies erkannt – und einstimmig für unser Vorhaben gestimmt.

Wir haben im übrigen den Vorstand der BUND-Kreisgruppe Bielefeld zu einem persönlichen und konstruktiven Gespräch eingeladen. Um das Projekt möglichst transparent zu machen, können wir uns auch einen gemeinsamen Vor-Ort- Termin mit dem Umweltamt und den Mitgliedern der Bezirksvertretung Dornberg vorstellen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website: <https://ggfkw.de>. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern auch persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand der Guter Grund für kleines Wohnen eG

Heike Helwig, Isabelle Grimme