

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

Nur per Mail

18.06.2025

Stellungnahme

zum Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek / Niederdornberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine „Tiny-House-Siedlung im großen Stil“ plant eine Genossenschaft auf einer Ackerfläche in Niederdornberg, am äußersten Rand der Stadt. Dazu hat die Verwaltung jetzt o.a. Bebauungsplan vorgelegt. Geplant sind 26 – 27 Wohneinheiten einer Größe von 20 bis 40 Quadratmeter Wohnfläche, die dann überwiegend von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt werden sollen.

Im aktuellen Verfahren zur Erstaufstellung nimmt der BUND Bielefeld hiermit dazu Stellung.

1. Tiny-House-Siedlung: Alternativ, aber nicht ökologisch und nachhaltig

In der Vorlage ist von einem „zukunftsweisenden“ Wohnprojekt die Rede, das „ökologische Nachhaltigkeit“ aufweisen soll. Damit wird begründet, dass von den Vorgaben der Baulandstrategie und dem danach festgelegten Anteil von 33 % sozial gefördertem Mietwohnungsbau abgewichen werden kann.

Bei den im Siedlungsgebiet geplanten Minihäusern, auch bekannt als Tiny House, handelt es sich tatsächlich um eine alternative Wohnform, die aber nach vorliegenden Studien weder ökologisch noch nachhaltig ist. Die Initiatoren sehen im Wohnen in den geplanten Minihäusern eine Alternative zur Konsumgesellschaft. Mit freiwilliger Selbstbeschränkung auf eine kleine Wohnfläche wollen sie einen Beitrag zur nachhaltig ökologischen Entwicklung leisten. Sie übersehen dabei aber den durch ein solches Baugebiet bzw. die einzelnen Minihäuser verursachten Ressourcen- und Flächenverbrauch.

Die Verbraucherzentrale hat in einer Studie die Ökobilanz von Tiny-Häusern untersucht und kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Ein Tiny House ist keine ökologische und nachhaltige Form des Wohnens, weil ein solches Gebäude pro Person oder pro Quadratmeter Nutzfläche einen hohen Materialbedarf, einen

hohen Flächenbedarf und einen hohen Heizenergiebedarf hat. Das liegt einerseits daran, dass das Haus freistehend aufgestellt wird, womit jede Einzelpartei verhältnismäßig viel Fläche beansprucht, auch auf verkleinerten Grundstücken. Außerdem ist der gesamte Innenraum des Tiny Houses von Außenflächen umhüllt, die baulich präpariert werden müssen, und durch die Raumwärme, also Heizenergie, verloren geht. Selbstverständlich ist es möglich, ein Tiny House mit einem großen Anteil ökologischer Rohstoffe zu erstellen. Beispielsweise könnte es ein mit Schafwolle gedämmtes Holzhaus sein, dessen Energieversorgung durch Biogas oder grünen Strom erfolgt. Auf diese Weise könnte jedoch ebenso ein Mehrfamilienhaus mit kleinen Wohneinheiten erstellt werden. Dieses Mehrfamilienhaus würde dann im Vergleich deutlich weniger Grundstücksfläche, Baumaterial und Energie beanspruchen“.

(vgl. <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/strom-sparen/tiny-houses-kleiner-wohnen-heisst-nicht-nachhaltiger-leben-67322>)

2. Hoher Flächenverbrauch für wenig Wohnraum

Der Flächenverbrauch der geplanten Siedlung ist selbst im Vergleich zu Einfamilienhaus-siedlungen unverhältnismäßig hoch. Laut Bebauungsplan sollen 0,72 ha freie Landschaft mit einer **Siedlung für 26 Wohneinheiten** bebaut werden. Pro Wohneinheit für 1 - 2 Bewohner*innen wird damit eine Landwirtschaftsfläche von 269,23 m² in Anspruch genommen. Auf der gleichen Nutzfläche wären schon Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser möglich, in denen jeweils eine vierköpfige Familie leben könnte. Für eine solche Minihaussiedlung eine für die Nahrungsmittelproduktion wertvolle Ackerfläche zu bebauen (laut Verwaltungsvorlage 10140_Umfang_Umweltpruefung_BPlan 44_1 „besonders schutzwürdige Böden mit hoher Fruchtbarkeit“), ist bei der Flächenknappheit und dem anhaltenden Flächenverbrauch in der Stadt Bielefeld aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes nicht vertretbar.

Wie flächensparend und effizient Wohnraum geschaffen werden kann, zeigt beispielhaft der zeitgleich auf den Weg gebrachte Bebauungsplan Nr. 43.1 "Wohngebiet südlich der Babenhauser Straße, östlich der Andreaskirche" in Babenhausen. Hier ist in Mehrgeschoss-häusern auf einer mit 0,74 ha gleich großen Fläche die Schaffung von **bis zu 210 Wohneinheiten** geplant. Wohnungen, die überwiegend, im Unterschied zur Minihaussiedlung, auch von Familien genutzt werden können. Damit wird hier potenziell Wohnraum für über 300 Menschen geschaffen. In der Minihaussiedlung auf gleicher Fläche werden nur ca. 30 bis 40 Menschen wohnen. (vgl. https://anwendungen.bielefeld.de/bi/vo0050.asp?_kvonr=40929).

Der Ansatz, pro Person weniger Fläche zu verbrauchen, kann durch andere Wohnformen nachhaltiger erreicht werden. Dazu zählen insbesondere Angebote für gemeinschaftliches Wohnen im Geschosswohnungsbau. Hier wünscht sich der BUND deutlich mehr Engagement von Baudezernat und Politik in Bielefeld.

3. Energie- und Ressourcenverbrauch höher als bei anderen Wohnformen

Kritisch ist aus Sicht vieler Studien bei Tiny Houses der Verbrauch von Energie und Ressourcen pro Quadratmeter Wohnfläche zu bewerten. So kann ein mit 10 cm Isolierung relativ gut gedämmtes Tiny House von 20 qm einen Energieverbrauch von rund 150 kWh/m²/Jahr verursachen. Dies entspricht dem flächenbezogenen Energiebedarf eines Einfamilienhauses aus den 1980er Jahren. Zum Vergleich: Bei energetisch optimierten modernen Neubauten liegt heute der Heizenergieverbrauch oft unter 50 kWh/m²/a oder sogar nur bei 15 kWh/m²/a.

Energieexperten haben festgestellt, dass Tiny Houses deutlich mehr Heizenergie pro Person verbrauchen als ein modernes Einfamilienhaus nach Gebäudeenergiegesetz (GEG). Entscheidend für den Energiebedarf ist nicht die zu beheizende Fläche, sondern die

Außenoberfläche. Und die fällt bei einem Tiny House im Verhältnis zum Gebäudevolumen sehr groß aus. Zudem ist die Außenhülle meist schlechter gedämmt als bei einem klassischen Einfamilienhaus. Um einen GEG-konformen Wärmeschutz zu erreichen, benötigt man eine Dämmstärke von mindestens 20 cm. Da die Minihäuser jedoch mobil und damit schmal und leicht bleiben sollen, wird gerne am Wandaufbau gespart. Soll das Tiny House als ständiger Wohnsitz dienen, muss es alle Anforderungen erfüllen, die an herkömmliche Neubauten gestellt werden. Das ist nur mit einem im Vergleich sehr hohen Ressourcenverbrauch zu erreichen, weil faktisch jedes „Zimmer“ einzeln rundumgedämmt und an alle Versorgungsleitungen angeschlossen werden muss.

Minihaus – weniger Heizbedarf?

Weniger Wohnfläche, weniger Heizbedarf – dieser Zusammenhang ist zunächst naheliegend und oft durch eigene Erfahrungen in Mietwohnungen bestätigt. Warum dies aber beim Tiny House anders ist, erklärt Christian Handwerk, Tiny-House-Experte vom Team Energie und Bauen der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen: „Pro Quadratmeter ist der Energieverbrauch im Tiny House etwa doppelt so hoch wie in einem Mehrfamilienhaus. Dort habe ich über mir, unter mir und seitlich noch andere Mieter, meine Wohnung grenzt an im Winter ebenfalls beheizte Bereiche. Im Tiny House dagegen habe ich oben, unten, überall nur Außenwände, also Flächen, die Wärme verlieren.“ Gegen die Wärmeverluste der Außenwände hilft nur Dämmung. Doch die ist bei vielen Tiny Houses nicht besonders gut. Eine Analyse des Bochumer Ingenieurbüros Wortmann & Wember zum Heizenergiebedarf von Tiny Houses beschreibt, woran das liegt: „Soll ein Tiny House mobil bleiben, darf es nicht breiter als 2,55 Meter sein. Jeder Zentimeter mehr Außendämmung bedeutet daher einen Zentimeter weniger Breite zum Wohnen.“ Um die gesetzlichen Vorgaben an Energieeffizienz einzuhalten, so die Experten für Energie- und Wärmetechnik, würden ca. 20 Zentimeter Dämmung benötigt, was die Hausinnenbreite auf etwa 2 Meter reduziert. Ab 2023 wurden die Anforderungen durch das Gebäudeenergiegesetz sogar noch strenger.

Das Team von Wortmann & Weber hat den Energiebedarf anhand von drei unterschiedlichen Tiny-House-Modellen durchgerechnet: Nummer eins entsprach dem gesetzlichen Mindeststandard. Es verbraucht zwar pro Person weniger Heizenergie als ältere, unsanierte Bestandsgebäude, erreicht aber dennoch nur das energetische Niveau eines um das Jahr 2000 errichteten Mehrfamilienhauses. Das zweite Modell war eine DIY-Variante nach Anleitung aus dem Internet mit wenig Dämmung. Energetisch entsprach es einem Einfamilienhaus aus den 1980er- bis 1990er-Jahren. Nur Modell Nummer drei, ein Tiny House in Passivhausausführung, verbrauchte weniger Heizenergie als der gesetzliche Standard, allerdings auf weniger als einem Drittel der Wohnfläche.

(Quelle: <https://cradle-mag.de/artikel/tiny-house-nachhaltig.html>)

4. Verzicht auf 33 % geförderten Geschosswohnungsbau fragwürdig

Ein wichtiger Beitrag zum flächenschonenden, preisgünstigen und nachhaltigen Bauen ist die vom Rat beschlossene Vorgabe, dass bei allen neuen Wohnbaugebieten mindestens 33 % der zu schaffenden Wohnungen sozial geförderter Mietwohnungsbau sein muss. Diese werden in der Regel flächensparend durch Mehrgeschosshäuser realisiert. Dass die Minihausssiedlung laut vorliegendem Bebauungsplan von dieser Vorgabe befreit werden soll, ist sowohl aus umweltpolitischen wie sozialpolitischen Gründen inakzeptabel.

Wir fragen dazu Verwaltung und Politik: Aus welchen Gründen wird eine Wohnform, die Umwelt, Klima und Natur mindestens ebenso stark bzw. noch stärker belastet als andere Wohnformen, auf diese Weise privilegiert? In der Vorlage der Verwaltung heißt es zu dieser Frage: „Die Genossenschaft sieht in der Mikrohaussiedlung ein zukunftsweisendes Projekt, das für die Mitglieder bezahlbares Wohneigentum, ökologische Nachhaltigkeit und soziale Gemeinschaft miteinander verbindet“. Wie wir dargelegt haben, ist dieses Projekt kein Modell

für ökologische Nachhaltigkeit und damit kein zukunftsweisendes Projekt. Gründe, es mit Mitteln der Stadt besonders zu fördern, liegen u. E. nicht vor.

5. Umwandlung in Wochenend- und Ferienhaussiedlung?

Bei einer Tinyhouse-Siedlung im naturnahen Außenbereich am äußersten Rand der Stadt wie hier geplant besteht zudem die Gefahr, dass sie sich zu einer Wochenend- und Ferienhaussiedlung entwickelt. Ändern sich die Wohnansprüche der Besitzer*innen, kommen eventuell neue Partner und Kinder dazu, liegt es nahe, sich eine größere Wohnung z.B. zur Miete zu suchen. Dann wäre das im Grünen gelegene Tiny-House am Rande von Niederdornberg ein ideales Wochenendziel. Auch eine Vermietung als Ferienwohnung wäre dann naheliegend. Die naturnahe Umgebung im Ravensberger Hügelland mit Möglichkeiten für attraktive Wander- und Radtouren lädt zu einer solchen Nutzung geradezu ein.

6. Für Tiny-Häuser Nischen in vorhandenen Baugebieten nutzen

Grundsätzlich unterstützt der BUND trotz der ökologischen Nachteile die mögliche Nutzung von Tiny Houses zur Schaffung von Wohnraum und auch das Anliegen von Menschen, mit im Durchschnitt weniger Wohnfläche ihr Leben zu gestalten. Tiny Houses sind Nischenprodukte und besonders in Baulücken oder zur Nachverdichtung auf privaten Grundstücken sinnvoll. Sie eignen sich auch gut für die Nutzung versiegelter Fläche. In Städten wurden sogar schon Parkdecks und Innenhöfe für die Aufstellung von mobilen Minihäusern genutzt.

Eine geschlossene Minihaussiedlung auf Kosten von wertvoller Freifläche am Rande der Stadt ist aber aus den genannten Gründen umweltpolitisch und städtebaulich fragwürdig. Der dazu vorgelegte Bebauungsplan widerspricht dem vom Rat beschlossenen neuen „Bielefelder Leitbild einer zukunftsgerichteten Bauleitplanung“. Die für ein solches „Dorf“, wie es die Initiatoren bezeichnen, notwendige Infrastruktur – Nahversorgung, Schulen, Kita usw. – ist nach ortsüblichen Standards fußläufig nicht erreichbar. Die Anzahl der geplanten Stellplätze und Car-Sharing-Plätze macht klar, dass sich die Mobilität der Bewohner*innen neben ÖPNV besonders auf das Auto stützen wird.

In einer umfassenden Studie empfiehlt die Landesregierung von Schleswig-Holstein deshalb: „Gerade die Eigenschaft von Tiny Houses, kleine Restflächen belegen zu können, sollte ihren Einsatz an peripheren Standorten zur Ausnahme machen. Dies gilt insbesondere deshalb, da Tiny Houses auch auf bereits versiegelten Flächen oder Brachflächen aufgestellt werden können“. (vgl. https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MILIG/Wohnen/230505_tiny_Endbroschuere_Druckboegen.pdf)

Was Bielefeld an Stelle dieser Siedlung braucht, sind deutlich mehr Sozialwohnungen und kleinere, bezahlbare Wohnungen in mehrgeschossigen Häusern, umgeben von möglichst wohnortnahen Grün- und Naturflächen, angeschlossen an den ÖPNV und eine gute Nahversorgung. So, wie es bei dem neuen Baugebiet in Babenhausen der Fall ist. Der vorliegende Bebauungsplan für eine eigene Minihaussiedlung in Niederdornberg an der Peripherie der Stadt ist kein sinnvoller Beitrag zu einer nachhaltigen, ökologischen und klimaverträglichen Wohnbaupolitik in Bielefeld.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand der BUND-Kreisgruppe Bielefeld:

Sven Christeleit, Ina Tünnermann, Jürgen Birtsch, Carsten Strauch, Anke Werning, Adalbert Niemeyer-Lüllwitz

Anhang: Quellen

Unterlagen zum B-Plan Minihaus-Siedlung Dornberg – Erstaufstellung auf der Seite der Stadt Bielefeld

https://anwendungen.bielefeld.de/bi/vo0050.asp?__kvonr=41606

Seite des Verein Tiny House Bielefeld

<https://tinyhouse-bielefeld.de/>

Stellungnahme des BUND Hamburg

<https://www.bund-hamburg.de/service/presse/detail/news/tiny-houses-alternativ-aber-nicht-oeko/>

Stellungnahme der Verbraucherzentrale

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/strom-sparen/tiny-houses-kleiner-wohnen-heisst-nicht-nachhaltiger-leben-67322>

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein:

Tiny-House-Studie, Kiel, 2023. https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MILIG/Wohnen/230505_tiny_Endbroschuere_Druckboegen.pdf

Seitschrift Kultur und Gesellschaft: Sind die Tiny Houses wirklich so ökologisch?

<https://www.derbund.ch/sind-die-tiny-houses-wirklich-so-oekologisch-996061592933>

Cradle, Zeitschrift für Architektur, Wohnen Bauen: Sind Tiny-House wirklich nachhaltig?

<https://cradle-mag.de/artikel/tiny-house-nachhaltig.html>

Der Standard: Kleinste Hütten. Das Problem mit Tiny Houses.

<https://www.derstandard.at/story/2000118957970/kleinste-huetten-das-problem-mit-tiny-houses>

Bild der Wissenschaft: Wenig Raum für Nachhaltigkeit.

<https://www.wissenschaft.de/technik-digitales/wenig-raum-fuer-nachhaltigkeit/>

Town & Country: Nichts mit Öko - Tiny Houses bekommen ein vernichtendes Urteil

<https://www.tc.de/news-anzeigen/nichts-mit-oeko-tiny-houses-bekommen-ein-vernichtendes-urteil-1922.html>