**Ergebnisse**

**Online-Konferenz Tiny Village Sölde & anstehender Termin**

Ergebnisse Thema Baugruppen vom

Mittwoch, den 27.01.2021 von 18.00 bis 20.15 Uhr

Der einführende Vortrag und das Ergebnisprotokoll werden auf der Website[www.kleinehaeuserdortmund.de](http://www.kleinehaeuserdortmund.de) online gestellt.

Die Baugruppen stellen sich kurz vor:

BG 1 mit 7 Personen verorten sich in Richtung Emscher, haben schon viel über Gemeinsamkeiten nachgedacht, wie Stromeinkauf, Gemeinschaftsraum, Waschen, Werkstatt und eine App für sharing.

BG 2: besteht aktuell aus 5 Parteien, jeder hat sein eigenes Haus, aber man lebt nach einer gemeinsamen Philosophie. Mit Kindern und auch 2-geschossig.

BG 4 besteht aktuell aus 4 Parteien und verortet sich in der nordwestlichen Ecke des Village.

BG 5 besteht aus 3 Personen und ist noch offen für weitere Interessierte. Stichworte: teilen, weniger repräsentativ Bauen wie üblich, Warum ein Gästehaus, wo es doch Hotels gibt.

BG Baugemeinschaft - kleine Wohnungen in einem Haus besteht aktuell aus 2 Personen.

**Veranstaltungshinweis:**

Am 23.Februar um 18.00 Uhr findet eine Online-Veranstaltung zur Weiterentwicklung des gesamten TINY VILLAGE statt.

Es werden die nächsten Planungsschritte bzw. das weitere Verfahren bezüglich Entwürfe, Standortwahl, Grundstücksoption, Qualitätskriterien besprochen.

**Fragen aus der Diskussion und dem Chat:**

**Wie groß müssen die Abstände zwischen den Häusern sein?**

Hier gelten die Regelungen der Bauordnung NRW. Jedes Gebäude löst Abstanderfordernisse aus. In der Regel das 0,4 – fache der Höhe. Zu Grundstücksgrenzen muss ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden. Wegen Brandschutz beträgt der Abstand 5m, wenn Fenster in den gegenüberliegenden Fassaden sind. Wenn nicht, geht es auch mit weniger Abstand. Man kann die Gebäude auch direkt nebeneinander bauen, wie z.B. bei Doppel- oder Reihenhäusern üblich. Letztlich entscheidet die Baugenehmigung was geht und was nicht. Um einen Bauantrag einzureichen braucht man einen Antragsberechtigten, was in der Regel ein Architekt sein kann. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. D.h. Gebäude dürfen nicht länger als 50 m sein.

**Regelung Quadratmeter / pro Person / Grundfläche oder auf Gesamtfläche ?  
Wie groß dürfen die Häuser sein?**

**Sind 90 qm für 2 Personen und 2 Kinder, die noch nicht da sind o.k?**

Das Tiny Village ist ein Angebot an alle Menschen, die bewusst weniger Wohnfläche für sich beanspruchen wollen. Einpersonenhaushalte mit Wohnwünschen von 60 qm oder zwei Personen mit 90 qm können auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt auch passende Angebote finden und müssen nicht unbedingt ins Tiny Village ziehen. Zur Orientierung soll jede Einzelperson nicht mehr als 45 qm und jede weitere Person in einem Haushalt weitere 15 qm bewohnen. Die absolute Größe der einzelnen Gebäude ist grundsätzlich nicht begrenzt. Denkbar sind modulare Baukonzepte, um auf ein schrumpfen oder wachsen eines Haushaltes flexibel reagieren zu können. Familienplanung ist keine unerwartete Veränderung, so dass es Sinn macht, von Anfang an größer zu bauen. Manche benötigen ein Arbeitszimmer, mache nicht. Letztlich sind dies auch Aushandlungsprozesse innerhalb der Baugruppen.

**Gibt es die Möglichkeit Tiny Houses on wheeles zur temporären Nutzung aufzustellen.**

Aufgrund des momentan großen Interesses von Selbstnutzern, die selbst bauen und wohnen wollen, hat die temporäre Nutzung durch THoW oder das Angebot von Mietobjekten keine Priorität.

**Wie groß ist die Lärmbelästigung durch den Flughafen und die A 40?**

**Wird die Luftqualität durch Die nahe A40 und den Flughafen beeinträchtigt?**

**Welche Auswirkungen hat der 6-spurige Ausbau der A40?**

Die A40 wird zwischen dem Autobahnkreuz Dortmund-Unna und der B 236 von 4 auf 6 Spuren erweitert. Der Ausbau hat schon begonnen und beinhaltet auch Erhöhung von Lärmschutzwällen und -wänden. Wie sich der Verkehrslärm entwickeln wird, hängt auch von der zukünftigen Verkehrsmenge und der gefahrenen Geschwindigkeiten auf der ausgebauten Autobahn ab. Die offiziellen Grenzwerte werden aber in jedem Fall eingehalten.

Das Baugebiet liegt ca. 2 km entfernt von der Start- und Landebahn des Flughafens Dortmund Wickede. Die Anzahl der Flüge hängt vom Verkehrsaufkommen und vom Wochentag ab. Für das Jahr 2025 werden 43.000 Flugbewegungen prognostiziert, im Fall einer Betriebszeitenverlängerung von 22.00 Uhr auf 23.00 Uhr ca. 54.000 Flugbewegungen. Die Betriebszeit ist derzeit auf 6.00 - 22.00 Uhr für Starts und 23.00 Uhr für Landungen festgesetzt. Eine geringe Anzahl von Landungen bzw. Starts dürfen jeweils auch ein halbe Stunden später durchgeführt werden. Der Außenbereich kann nicht gegen Fluglärm geschützt werden. Die Messwerte benachbarter Messstationen legen die Vermutung nahe, dass der Orientierungswert für Lärmbelastungen in Wohngebieten von 55 dB(A) tags durch Fluglärm unterschritten wird. Der Orientierungswert von 45 dB(A) für die Nacht wird deutlich unterschritten. Letztlich gilt, dass man vor Ort versuchen sollte, sich einen persönlichen Eindruck zu machen.

Die A40 ist relativ weit weg und hat nur wenig Einfluss auf die Geräuschkulisse am Standort.

Die Luftqualität wird durch die großräumige sog. Hintergrundbelastung bestimmt, wie z.B. bei Feinstaub. Die Auswirkungen einzelner lokaler Emissionsquellen in der Umgebung wie der Flughafen oder Autobahnen sind vernachlässigbar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Luftqualität insb. vom Umweltamt geprüft.

**Wie hoch sind die Kosten für ein Tiny House mit 45 qm incl. Grundstück?**

Für ein Tiny House mit 45 qm wird ein Grundstücksanteil in der Baugruppe von mindestens 110 qm benötigt. Die Grundstücke werden zum aktuellen Bodenrichtwert plus Erschließungskosten von etwa 50 € je qm oder zu einem Erbpachtzins von ca. 2,5 % verpachtet. Bei den Gebäuden gibt es eine sehr große Preisspanne. Bei gleichem Qualitätsniveau wie im sonstigen Wohnungsbau, sind hier auch ähnliche Baupreise je qm anzusetzen. Es sind aber Mindeststandards zu beachten, wie zum Beispiel die Einhaltung der Vorgaben der Energieeisparverordnung.

**Wann kann man verbindlich etwas erwerben?**

Die Umsetzung hängt von dem erfolgreichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ab. Erst wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist, veräußert die Stadt ihre Grundstücke.

**Kann man den Bebauungsplan irgendwo im Nachgang einsehen?**

Alle rechtskräftigen Bebauungsplane der Stadt Dortmund können unter eingesehen werden. <http://geoweb1.digistadtdo.de/OWSServiceProxy/client/bplan.jsp>.

Für laufende Verfahren, also Bebauungspläne, die gerade aufgestellt werden, wie der Ap 235 westlich Emschertal-Grundschule für das Tiny Village, gibt es diese Möglichkeit nicht.

**Wo ist das Parken vorgesehen?**

**Werden auf dem Gemeinschaftsparkplatz Ladesäulen für Elektroautos angeboten?**

Die Autos sollen auf einem Parkplatz für die gesamte Siedlung abgestellt werden. Es gibt keine Parkplätze oder Garagen direkt an den Häusern. Über die Ausgestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage müssen sich die Baugruppen verständigen, die die Stellplätze auch bauen müssen. Eine Baugenehmigung gibt es nur, wenn für die gesamt Siedlung ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden. Link zur aktuellen Stellplatzsatzung von 2019:<https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadtplanungs_und_bauordnungsamt/stadtplanung/baurechtliche_satzungen/stellplatzsatzungen/index>.

Die Stellplätze werden nicht von der Stadt Dortmund zur Verfügung gestellt. Für Einfamilienhäuser sind 1 -2 Stellplätze nachzuweisen. In der Regel ist der Mittelwert anzunehmen, also 1,5 Stellplätze – siehe Anlage 1 zur Stellplatzsatzung.

**Wie wird das Verhältnis zwischen Pacht und Kaufgrundstücken sein?**

**Durch wen wird das festgelegt?**

**Kauft die Baugruppe ein Grundstück oder Einzeln?  
Kaufen und Pachten gleichzeitig innerhalb einer Baugruppe möglich?**Zu dem Verhältnis Pacht/Kauf gibt es noch keine Festlegung.   
Die jeweiligen Baugruppen sollten zunächst für sich herausfinden, ob sie Kaufen oder pachten wollen.   
Das Vermarktungskonzept wird vom Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund noch festgelegt.  
Jede Baugruppe erwirbt das Grundstück gemeinsam z.B. als Genossenschaft, Eigentümergemeinschaft nach WEG etc. d.h. auch keine Mischung innerhalb der Baugruppe.

**Sind Kamine erlaubt?**

Öfen mit Kaminen sind grundsätzlich möglich. Die Kamine müssen höher sein als die Fenster. Die Bebauung darf 2 Geschossig sein, sodass der Kamin etwa 10 m hoch sein muss. Wenn es eine zentrale Wärmeversorgung geben sollte, dann ist ein Ofen zur Beheizung nicht unbedingt notwendig.

**Sind die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,8 und die Zweigeschossigkeit Pflicht oder nur Obergrenzen?**

Es handelt sich um Übergrenzen, die Obergrenzen dienen dem Schutz der jeweiligen Nachbarn. Unterschreitungen sind möglich. Es kann eingeschossig- oder auch zweigeschossig gebaut werden. Auch innerhalb einer Baugruppe darf die Geschossigkeit unterschiedlich sein.

**Darf der Grundstücksanteil auch 75 qm betragen, wenn nur ein 30 qm kleines Haus gebaut wird?**

Die Angabe, dass es für ein 50 qm großes Grundstück etwa eines 150 qm großen Grundstücksanteils bedarf, dient nur der Orientierung. Vermieden werden sollen kleine Häuser auf großen Grundstücken - im Sinne des flächensparenden Bauens. Unterschreitungen sind möglich und letztlich innerhalb der Baugruppe auszuhandeln.

**Wie viele Gruppen mit wieviel Parteien gibt es aktuell?**

**Wie viele Baugruppen soll es geben?**

**Gibt es weiterhin die Möglichkeit sich einer Baugruppe anzuschließen?**

Es gibt ein Online – Dokument mit einer Übersicht über die Baugruppen: <https://docs.google.com/spreadsheets/d/15aKd4KSkT1q3Vwy2xN2PmvTPrqY85AhCkyJvxOwsCkg/edit?usp=sharing>

.Die Baugruppen sind noch offen für weitere Mitglieder. Dies entscheidet jede Baugruppe selbst. Es können auch neue Gruppen gebildet werden. Es gibt keine Vorgaben zu der Anzahl und internen Größe der Baugruppen. Grundsätzlich ist es natürlich so, dass es nur etwa 30 freistehende kleine Häuser geben kann. Sind die Vorstellung ausreichend konkretisiert, wird es eine Art von Prüfverfahren geben, um Mindeststandards abzuprüfen. Wenn zu diesem Zeitpunkt mehr Interessenten da, als untergebracht werden können, kann im Rahmen der Prüfung auch eine Auswahl stattfinden.

**Gilt bei Tiny Houses auch die Energieeinsparverordnung 2016?**

Tiny Houses, die so wie in Sölde dem dauerhaften Wohnen dienen sollen, unterliegen den gleichen Anforderungen bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen wie jedes andere Wohnhaus auch. Dementsprechend ist auch die Energieeinsparverordnung einzuhalten.

**Sind Einzelprojekte raus?**

Alle Bauparteien sollen sich in Baugruppen organisieren. Wir erhoffen uns, dass sich dadurch hohe städtebauliche und soziale Qualitätsstandards entwickeln. Der Prozess mit den Baugruppen entspricht auch mehr Gedanken des Tiny Village bzw. dem Motto der Kampagne: Kleines Haus- großes Leben. Das Tiny Village ist keine Variation der üblichen Einfamilienhausgebiete - nur mit kleineren Häusern. In den Baugruppen werden gemeinschaftliche Qualitäten für das Zusammenleben entwickelt, die weit darüber hinausgehen, dass man ein Haus hat und eine Adresse.

**Stein und Holz zusammen möglich ?**Im Bebauungsplan wird es Festsetzungen zur Gestaltung geben. Festsetzungen zum Bau- und Fassadenmaterialien sind aber unüblich. Schön wäre es, wenn sich jede Baugruppe intern auf einen Materialkanon verständigt, der zusammenpasst.

**Abstand zwischen Häusern / 3 Meter ? Bauordnung (Offene / Geschlossene Bauweise)**Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen betragen mindestens 3 Meter, jede Fassade löst einen Abstand aus, in der Regel das 0,4-fache der Höhe. Aus brandschutztechnischen Gründen beträgt der Mindestabstand 5 m. Es geht aus Brandschutzsicht auch enger, wenn z.B. eine der gegenüberliegenden Wände kein Fenster hat auf das das Feuer überschlagen kann. Grundsätzlich können die Häuser auch direkt aneinader gebaut werden, wie bei Doppelhaushälften oder Reihenhäusern üblich. Geschlossene Bauweise besagt, das Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Das kommt für das Tiny Village sowieso nicht in Frage.

**Gemeinschaftliche Aufträge für gesamtes Dorf oder pro Baugruppe?   
Steuerung und Vergabe ?   
Gemeinschaftlicher Fahrradschuppen Dorf ?   
Gästehaus für das gesamte Dorf ?**Jede Gruppen entscheidet für sich, welche Art von Gemeinschaftsanlagen sie realisieren möchte. Es macht natürlich auch Sinn baugruppenübergreifend Gemeinschaftsanlagen für das ganze Dorf zu planen. Notwendig ist hier z.B. die Anlage des Gemeinschaftsstellplatzes. Ein Gästehaus ist auch eher für alle denkbar, um eine hohe Ausnutzung zu gewährleisten bzw. die Kosten auf viele Schultern zu verteilen. Fahrradschuppen vielleicht eher innerhalb der Baugruppen, um möglichst kurze Wege zu haben. Die Steuerung und Vergabe erfolgt ausschließlich durch die Baugruppen selbst. Für diese Fragen können alle Baugruppen in der Startphase kostenlos auf die Beratung durch Frau Pohlmann zurückgreifen, die von der Stadt Dortmund dafür beauftragt worden ist. **Ist ein zeitlich unabhängiger Baubeginn möglich?**In den Verträgen mit der Stadt wird üblicherweise vereinbart, dass das Grundstück innerhalb von 2 Jahren bebaut werden muss.

**Die Emscher stinkt? Das muss geändert werden :-), sonst bauen wir nicht…**Die Emscher ist in diesem Abschnitt renaturiert. Es wird ausschließlich Regenwasser und kein Schutzwasser zugeleitet. Der Kanal mit dem Schutzwasser verläuft parallel zur Emscher. Sollte es mal gestunken haben, z.B. aufgrund von Fehleinleitungen, ist dies aber eine absolute Ausnahme. Wohnen ohne Klammer auf der Nase ist möglich.