

## Mitschrift Baugruppensitzung Tiny Village Sölde 27.11.2025 von 18 – 20 Uhr

Teilnehmende ca. 20

Neueinsteiger Mathias aus Mühlheim, Birgit und Alf aus Köln

Vertreter aller Baugruppen, außer Down Sizing

### **Berichte aus den Baugruppen:**

**Tiny We** hat 3 feste Mitglieder und 2 Aspirantinnen.

**Emscherholz** hat alle 6 Häuser vergeben. Es gibt eine Warteliste. Es sollen Angebot von 2 Generalunternehmen eingeholt werden. Wegen der Bauelemente steht die Gruppe mit Thoma Holz 100 und Holzius in Kontakt, Es soll mit Holz ohne Verklebungen mit Leim gearbeitet werden. Edelstahlschraubfundamente sind im Gespräch. Es gibt mittlerweile 3-fach-verglaste Fenster mit integrierter Infrarothheizung. Die 6 Baukörper sind alle gleich. Jeweils mit 45 qm + Ausbaureserve im Dachgeschoss. Die Gruppe möchte jetzt lieber kaufen als pachten, weil damit besser finanziert werden kann, bzw. weniger Eigenkapital benötigt wird. Zudem ist der Wiederkaufswert der Häuser mit Kaufgrundstück höher.

### **Emscherbruch**

Nach wie vor sind 5 von 6 Plätzen vergeben., Es wird weiterhin Pacht favorisiert. Es gibt Kontakt mit Schwörer Fertighäuser (Flying Space), TIMO Haus aus Münster und Weka (Tschibo-Haus, Fertigung in Estland). Im neuen Ferienhauspark Dülmen werden 5 Verschiedenen Modelle des Herstellers Arcabo aus Holland angeboten.

### **Free Tiny**

Unverändert 2 feste Baufrauen. Vor Ort wurde das Tiny Haus von Gelshauer Forst in Kierspe angeschaut. Vollholzkonstruktion aus Borkenkäferholz. Die Gruppe will mit ihrem Konzept insb. auch ein Beispiel für ökologisches und nachhaltiges Wohnen geben.

### **Inselhäuser**

Aufgrund der steigenden Kosten werden jetzt 8 statt 4 Wohneinheiten angestrebt, in einem eher kompakten Baukörper mit einem Gemeinschaftsraum. Jede Wohneinheit soll 33 qm groß sein. Die Baukosten je qm sollen bei 2200 € liegen. Aufgrund der langwierigen Planungsphase für das Tiny Village gibt es eine große Fluktuation an Interessenten.

### **Weitere Diskussion**

Die Vorschläge zur Wohnflächenberechnung werden positiv aufgenommen.

Terrassen sollen nicht angerechnet werden.

Eine Schlafgalerie wird bei einer Stehhöhe von 1 – 2 m nur zur Hälfte angerechnet.

Junge Paare mit Kinderwunsch sollen mit Ausbaureserve planen können.

Büroflächen außerhalb der Wohnung nur für Nutzende, die auch in der Siedlung wohnen.

Es wird der Wunsch geäußert, dass auch Parkplätze gepachtet werden können und nicht gekauft werden müssen und

dass der Kaufpreis schon zum Zeitpunkt der Reservierung festgelegt wird.

### Wie hoch wird der Pachtzins sein?

Hier gilt auch der übliche Marktpreis,  
siehe Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Dortmund.

[Microsoft Word – GMB\\_2025\\_z.docx](#)

In Dortmund lag der zuletzt ermittelte Zins aus den Jahren 2019/20 bei 2,8%.

Aufgrund ausbleibender Abschlüsse von Erbbaurechtsneubestellungen in Dortmund wurde eine überregionale Auswertung durchgeführt.

Bei der Neubestellung von Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau in NRW schwankte der mittlere Zins in den Jahren 2018 – 2024 zwischen 2,1 und 3,5 %.

Der Beschluss des Rates vom 14.11.2019 zur Bereitstellung von Wohnungsbaugrundstücken der Stadt Dortmund beschreibt einen Pachtzins von 2,5 - 2,6 % aus, abgeleitet aus dem Mittel der Jahre 2017 und 2018.

Siehe Anlage

### Zeitplanung

Aktuell ist geplant das Konzeptverfahren zur Grundstücksreservierung in der 2. Jahreshälfte 2026 durchzuführen, wenn die Ausschreibung der Bodensanierung Anfang 2026 startet.

Zum Start der Ausschreibung der Bodensanierung gibt es aber noch keine verlässlichen Aussagen.

Es besteht Interesse, dass in 2026 eine Besichtigung der Tiny Houses vom Gelshäuser Forst angeboten wird. [Tiny House kaufen aus nachhaltiger Forstwirtschaft – Gelshäuser Forst](#)

Nächster Termin: 11.03.2025, Zeit und Ort wie immer

Auf der Baumesse NRW 2026 wird es keinen eigenen Stand für Tiny Häuser geben.

Birgit Pohlmann

+

Gerald Kampert