

Ökologisch Bauen 2.0

- **Zwischennutzungen auf „Enkelgrundstücken“ voranbringen**
- **Nachverdichtung ermöglichen**



**Gemeinderatsfraktion
Rottenburg**

Rottenburg, den 29.09.2020

Der Gemeinderat beschließt:

- 1) Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Eigentümer*innen von unbebauten Grundstücken für Wohnungsbau („Enkelgrundstücke“) in geeigneten Medien und in persönlicher Ansprache aufzurufen, ihr Grundstück für einen begrenzten Zeitraum an Interessierte zu verpachten, damit dort Minimalhäuser („tiny houses“) oder Wohncontainer in Holzbauweise aufgestellt werden können, die flexibel wieder abgebaut bzw. abtransportiert und an anderer Stelle wieder eingesetzt werden können.
- 2) Die Stadtverwaltung wird beauftragt, interessierte Eigentümer*innen im Sinne von Absatz 1 zu beraten und Kontakte zu entsprechenden Anbieter*innen und Nutzer*innen zu vermitteln.
- 3) Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein Konzept für ein Modellprojekt „Minimalhaus“ und für ein Modellprojekt „Wohncontainer in Holzbauweise“ zu erarbeiten. Die Stadtverwaltung soll dazu 1-2 Eigentümer*innen eines unbebauten Grundstücks für Wohnungsbau („Enkelgrundstück“) finden, die bereit sind, ihr Grundstück für einen begrenzten Zeitraum an die Stadt zu verpachten. Die Stadt errichtet dort ein Minimalhaus und/ oder einen Wohncontainer in Holzbauweise. Über die Konkretisierung der Maßnahmen wird im Rahmen der Vorstellung des Konzepts entschieden.
- 4) Die Stadtverwaltung wird beauftragt, drei Bebauungspläne zu identifizieren, in denen Potenzial für Nachverdichtung vorhanden ist. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat Vorschläge vorzulegen, wie die Nachverdichtung in den Plangebieten vorangebracht werden kann und sie wird beauftragt, die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse für die Planänderungen vorzubereiten.

Begründung:

Laut Wohnbaulandbericht gab es in Rottenburg Ende 2017 in der Gesamtstadt Rottenburg noch 579 Baulücken. Angenommen es gäbe aktuell noch 500 Baulücken, die mit je 2 Wohneinheiten bebaut und pro Wohneinheit mit durchschnittlich 2,3 Personen belegt würden, könnte so in der Gesamtstadt Rottenburg Wohnraum für 2300 Menschen entstehen, ohne dass ein einziges Neubaugebiet notwendig wäre. Nimmt man den Grundsatz des ökologischen Bauens ernst, so steht an erste Stelle, die Neuversiegelung von Böden zu vermeiden.

Nun wissen wir auch, dass es nachvollziehbare Gründe gibt, ein Grundstück z.B. für seine Kinder und Enkelkinder vorzuhalten (vgl. aktuelle Baulandpreise). Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist es jedoch notwendig, einen Ausgleich zwischen dem Eigeninteresse und dem Interesse der Allgemeinheit herzustellen. Ein Weg, von dem beide Seiten profitieren können, ist die Zwischennutzung durch Minimalhäuser oder Holzbau-Module.

Um Erfahrungen zu sammeln und andere Eigentümer*innen auf die Idee aufmerksam zu machen, ist es notwendig, dass die Stadt ein entsprechendes Leuchtturm- bzw. Modellprojekt selbst realisiert.

Einen guten Überblick über die Tiny House-Bewegung und darüber, wie komfortabel man in einem Tiny House mit 15 bis 30 Quadratmeter Wohnfläche wohnen kann, gibt der bayrische Rundfunk: <https://www.br.de/radio/bayern2/wohnglueck-im-miniformat-tiny-houses-und-ihre-bewohner-100.html>

Ein einigen Städten gibt es bereits richtige Tiny House-Bewegungen – zuletzt in Tübingen mit der Gründung des Vereins Mut zur Lücke e.V.. Tiny Houses sind keine umfassende Lösung gegen den Wohnraumangel. Sie vermitteln jedoch einen kreativen Umgang mit vorhandenen Grundstücksflächen. Und sie regen zum Nachdenken über die Konsumgesellschaft an, indem sie auf die Frage „was braucht der Mensch zum Leben?“ eine provokative Antwort geben. Es würde der Stadt gut zu Gesicht stehen, mit einem Tiny House einen weiteren Beitrag zur Nachhaltigkeitsdebatte zu liefern.

Die Tiny-House-Bewegung kann man auch auf dem Hintergrund erklären, dass es immer mehr Single-Haushalte gibt, deren Bewohner*innen oft aus Arbeitsplatzgründen mobil sein wollen/müssen. Für solche Lebensentwürfe ist das Tiny-House ideal.

Auch innerhalb des bestehenden Gebäudebestands gibt es Potenzial für mehr Wohnraum. In Häusern und großen Wohnungen, die mittlerweile von weniger Menschen bewohnt werden als früher, könnten zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, wenn die Zahl der auf dem Grundstück zulässigen Wohnungen erhöht wird. Durch moderate Anpassungen der zulässigen Gebäudehöhe, der Zahl der zulässigen Geschosse oder der Baufenster könnten Aufstockungen ermöglicht werden.

Außerdem könnten Garagenparks mit 1-2 Zimmerwohnungen aufgestockt werden. Ein entsprechendes Projekt in Karlsruhe-Rintheim wird aktuell vom Wirtschaftsministerium gefördert. Dort werden Garagenhöfe mit insgesamt zwölf Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen aufgestockt. Dabei entstehen kompakte, vor allem sozial geförderte Mietwohnungen, die insbesondere Studierenden und Alleinerziehenden zur Verfügung gestellt werden sollen.