



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2022/016

10.01.2022

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Tiny-Houses **- Sachstandsbericht**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bauen und Nachhaltigkeit	27.01.2022	Kenntnisnahme	öffentlich
--	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

29.09.2020	Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
10.11.2020	Beantwortung im Gemeinderat

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bauen und Nachhaltigkeit nimmt die Ausführung zu Ansiedlungsmöglichkeiten von Tiny-Houses zur Kenntnis und empfiehlt

- wenn rechtlich möglich, die Ansiedlung von Tiny-Houses zu ermöglichen
- keine separaten Baugebiete für diese Bauformen zuzulassen.

Anlagen:

Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 29.09.2020

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☐ nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- ☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt, da durch Beschluss keine direkten Folgen in größerem Umfang abgeleitet werden können.

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- ☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

Nach dem Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen und dessen Beantwortung hat das Stadtplanungsamt einige Anfragen von Eigentümer*innen und Interessierten vermitteln können. Hierbei konnte aber kein Projekt verwirklicht werden, da entweder die Preisvorstellungen der Grundstückseigentümer*innen nicht mit denen der Bauinteressierten übereinstimmten oder diejenigen, die ein Tiny-House errichten wollen, dies für eine unbefristete Zeit tun wollen und nicht nur temporär.

Weitere Anfragen für das Erstellen von Tiny-Häusern haben Flächen z.B. in Wiesen- oder Waldrandbereichen zum Ziel, die für eine Bebauung grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen. Solche Flächen (z.B. am Rammert) sind in der Regel nicht erschlossen, sie könnten nur über die Schaffung von Planungsrecht erschlossen werden. Den Interessierten geht es dabei um die Verwirklichung sehr individueller Lebensvorstellungen außerhalb der vorhandenen Bebauung, meist sogar ohne Anspruch an die Versorgung mit Wasser, Gas oder Strom und ohne Anschluss an das Abwassersystem – und in der freien Natur. Die Zulassung solcher Wohnvorstellungen führt aber zu einer Zersiedlung

Im Stadtplanungsamt wurde darüber hinaus diskutiert, ob in bestehenden Bebauungsplangebieten Flächen für Tiny-Houses ausgewiesen werden sollen.

Da das Leben auf kleinem Raum in der Regel bestimmte Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Wäsche- und Trockenraum, Räume für gemeinsame Gartengeräte, eventuell Gästeräume usw. benötigt, müsste dieses von der Gemeinschaft getragen werden, ähnlich wie bei Baugruppen. Hier müsste sich zuerst eine Baugruppe oder ein Träger finden.

Sollten keine gemeinsamen Räume benötigt werden, handelt es sich in der Regel um „normales“ Wohnen mit allen sonst üblichen Nebenanlagen. Hierfür ist kein besonderes Baurecht erforderlich. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben deutlich gezeigt, dass wenn neu gebaut wird, eher möglichst große Grundstücke nachgefragt werden. Und wenn schließlich ein neues Gebäude errichtet wird, soll dieses meist auch so groß als möglich sein.

Baulücken und Nachverdichtungspotenzial bestehen an einigen Stellen im Stadtgebiet. Dieses wird in der Regel durch Interessierte erkannt. Das Stadtplanungsamt unterstützt solche Nachverdichtungen (die aber auch alle für Standardbauformen genutzt werden) innerhalb der städtebaulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen.

Fazit:

Maßgebend für eine Umsetzung ist die genaue Definition der Ziele.

Für eine wirkliche Nachverdichtung im Innenbereich sind die Tiny-Houses nicht geeignet. Hier würden sich höchstens stapelbare Varianten eignen. Der Wunsch nach einem Zweithaus oder das Wohnen in Kleinsthäusern ohne eine wirkliche Reduzierung widerspricht der Idee vom Wohnen auf kleinem Raum. (z.Bsp. es werden 2 Tiny-Houses für die Familie benötigt, es muss zusätzlich Raum angemietet werden...).

Ressourcen sparendes Bauen mit dem Gedanken eines geringen Flächenverbrauches sollte prinzipiell Einzug in unser Denken nehmen und nicht allein durch Tiny-Houses oder Kleinsthäuser in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus werden unter dem ökologischen Aspekt Befreiungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) oder Ausnahmen nach § 104 GEG für eine dauerhafte Wohnnutzung nicht möglich sein.

Umso kleiner die Einheiten sind, umso wichtiger sind Gemeinschaftsbereiche für Waschen, Fahrräder, Abstellräume... Insbesondere da in Städten wie Rottenburg die Infrastruktur mit Waschsälonen o. ä. fehlt. Hierfür müsste ein Betreiber gefunden werden.

In größeren Minihäusern ist eine eigenständige Versorgung auch diesbezüglich möglich. Diese Form entspricht aber eher dem normalen kleinen Einfamilienhaus.
Für eine mögliche Bebauung mit Tiny-Houses müssten bestehende Grundstücke geteilt oder gemeinschaftlich bebaut werden. Innerhalb bestehender Bebauungspläne wäre dies aber möglich.

Angelika Garthe

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.