



Antrag der SPD-Fraktion vom 01.07.2021 / Stadtrat Klie Tiny-Häuser

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	05.10.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	07.10.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Auszug aus einem Presseartikel des Delta Medien Service GmbH Verlages „echo 24“, Autor: Simon Mones

Weitere beteiligte Ressorts

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt den folgenden Anträgen der SPD-Fraktion zu:

1. Prüfung zur Ausweisung von Bauplätzen für eine Tinyhäusersiedlung.
2. Besichtigung einer Tinyhäusersiedlung im näheren Umkreis.

II. Sachverhalt und Begründung der SPD-Fraktion

Die Tiny-Häuser sind zur Zeit im Trend. In Heilbronn bieten Tiny-Häuser die Chance Obdachlose ins gewohnte Leben zurück zu finden. Mehr als eine Millionen Menschen in Deutschland haben keine Wohnung. Mit einem Tiny-Haus kann man mit wenig Geld ein Eigenheim erwerben.

Ein Tiny-Haus in Holzmodulbauweise kostet 32.000 Euro. Hinzu kommen Kosten für Wasser, Abwasser, Strom und das Grundstück.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Verwaltung steht der Grundidee von Tiny-Häusern grundsätzlich positiv gegenüber.

Der vorliegende Antrag bezieht sich auf die Ausweisung von entsprechenden Bauplätzen innerhalb einer „Tinyhäusersiedlung“. Im Antrag wird auch Bezug genommen auf ein privates/gemeinnütziges Heilbronner Projekt, für das aber bewusst keine exklusive Gebietsausweisung seitens der Stadt Heilbronn oder der Umlandgemeinden stattfindet.



Tiny-Häuser stehen nicht zwangsläufig im Kontext mit sozialen, wirtschaftlichen und flächensparenden Aspekten. Hier gilt es zu differenzieren. Bei dem Heilbronner Projekt handelt es sich um eine in erster Linie gemeinnützige Initiative der Heilbronner Aufbaugilde, die in Teilen durch Spenden finanziert wird und sich tatsächlich an Obdachlose und Menschen mit finanziellen Schwierigkeiten richtet. Diese Mini-Häuser stehen in erster Linie einzeln oder zu zweit auf Flächen, auf denen dies ohne exklusive Gebietsausweisung planungsrechtlich möglich ist; zumeist nur temporär, solange die Flächen nicht anderweitig benötigt werden – darunter auch, aber nicht ausschließlich kommunale Flächen.

Diese Lösung wäre bei konkreter Anfrage auch in Crailsheim grundsätzlich möglich. Hierzu gab es in der Vergangenheit auch schon Überlegungen seitens der Crailsheimer Aufbaugilde, die bisher jedoch nicht in ein konkretes Projekt mündeten. In der Abbildung 1 wurden drei Heilbronner Minihäuser auf einer Parkplatzanlage temporär platziert. Der Hersteller gibt die Kosten für die beiden ca. 11 m² großen Häuser mit je ca. 30.000 € an, für das ca. 35 m² große mittlere Haus ca. 75.000 €. Hausanschlüsse wurden offen mit Kabeln und Schläuchen temporär verlegt.



Abbildung 1: Tiny-Häuser der Heilbronner Aufbaugilde, Hersteller Fa. Prema

Durch die soziale Ausrichtung der Betreiberin und die temporäre Aufstellung auf gerade nicht genutzten Flächen liegt in diesem Konzept tatsächlich ein sozialer und flächensparender Wert vor. Im Hinblick auf eine Gesamtnutzfläche von unter 57 m² und Gesamtkosten von mindestens 135.000 € kann diese Lösung aber kaum als besonders wirtschaftlich bewertet werden.

Auch bei der Verwaltung der Stadt Crailsheim gehen regelmäßig Anfragen zur möglichen Errichtung von Tiny-Häusern ein. Hier lässt sich jedoch bisher fast ausnahmslos feststellen, dass diese Anfragen nicht im Kontext zu sozialen, wirtschaftlichen und flächensparenden Aspekten stehen. In groben Zügen lassen sich die Anfragen wie folgt beschreiben: Bis auf wenige Ausnahmen liegen die angefragten Standorte im siedlungsfernen Außenbereich, häufig innerhalb festgesetzter Landschaftsschutzgebiete, gelegentlich auch im Zusammenhang mit einzelnen bestehenden Bauten im Außenbereich nach § 35 BauGB. Technische Infrastruktur ist meistens nicht vorhanden. Die Nutzfläche übersteigt die Mindestgröße von 11 m² deutlich. Es handelt sich jeweils um Einzelvorhaben.



Bei mehreren Anfragen ging es auch um eine mögliche Verpachtung kommunaler Teilflächen im Außenbereich, um ein entsprechendes Haus aufzustellen. Eine Anfrage bezog sich auch auf ein durchaus geeignetes Grundstück, wobei es allerdings zu keiner finanziellen Einigung mit dem Eigentümer kam.

Grundsätzlich gilt, dass die Aufstellung und Genehmigung von Tiny-Häusern derzeit nicht anders behandelt wird als die Aufstellung konventioneller Gebäude. Bei Grundstücksverfügbarkeit und Planungsrecht (sei es innerhalb eines Bebauungsplanes oder nach § 34 BauGB) können entsprechende Bauanträge erfolgsversprechend gestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte im Einzelfall differenziert werden, ob die Aufstellung solcher Tiny-Häuser auch wirklich städtischen und städtebaulichen Zielen der Stadt Crailsheim (wie beispielsweise sozialen und flächensparenden Aspekten) gerecht wird. Bei einer entsprechenden Flächenausweisung ließen sich soziale Aspekte wohl nur dann steuern, wenn ein gemeinnütziger Träger als Bauherr auftreten würde. Aber auch andere Menschen haben ein Interesse an dieser neuen Wohnform, wobei auch hier nicht unbedingt eine ganze Siedlung, sondern auch Einzelprojekte sinnvoll sein können. Bei dem Antrag der SPD-Fraktion wird jedoch auf den Ansatz der Entwicklung einer Siedlung abgezielt. In diesem Fall muss der Wert einer solchen Maßnahme abgewogen werden, beispielsweise mit dem Flächenverbrauch und der Wirtschaftlichkeit. Fraglich ist dann aus Sicht der Verwaltung, ob die zu investierende Summe und die Fläche nicht wesentlich besser eingesetzt werden können.

Im Folgenden wird ein extremes Beispiel für eine exklusive Flächenausweisung aufgezeigt. Durch Flächenausweisung in isolierter Außenbereichslage per Bebauungsplan hat die Gemeinde Mehlmiesel im Fichtelgebirge auf rund 17.000 m² eine Tiny-House-Siedlung mit Platz für rund 35 Tiny-Häuser ausgewiesen (485 m²/Tiny-Home). 23 davon dienen dem dauerhaften Wohnen, der Rest wird von einem ansässigen Hotelbetrieb genutzt. Anhand dieses Beispiels lässt sich der Trend-Charakter nach Meinung der Verwaltung darstellen. Dabei soll nicht der gesellschaftliche Trend bewertet werden, sondern nur verdeutlicht werden, dass gerade die Gebietsausweisung einer solchen Siedlung wenig mit sozialen und städtebaulichen Aspekten vereinbar ist.



Abbildung 2: Tiny-Haussiedlung Mehlmeisel



Abbildung 3: Tiny-Haussiedlung Mehlmeisel

Wie bereits aufgeführt, steht die Verwaltung der Grundidee von Tiny-/Minihäusern grundsätzlich positiv gegenüber. Das Beispiel der Heilbronner Aufbaugilde ist ein gutes Beispiel einer bürgerlichen Initiative, die jedoch aus dargelegten Gründen nicht auf exklusive Flächenausweisungen angewiesen sind. Im Gegenteil: Durch das Konzept entfallen die erheblichen Kosten für Grund und Boden. Größere zusammenhängende städtische Flächen sollten allerdings auch weiterhin wesentlich verdichteter bebaut werden.

Die Verwaltung möchte einen aus ihrer Sicht weiteren positiven Planungsansatz aufzeigen. Die Volkswohnung GmbH in Karlsruhe beabsichtigt, auf bestehenden Garagenhöfen in einer Nachkriegssiedlung zunächst zwölf Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen aufzustocken und kompakten, überwiegend finanziell geförderten Wohnraum für Studierende und Alleinerziehende zu schaffen.



Ein solches Konzept vereinigt die sozialen und städtebaulichen Aspekte wesentlich nachhaltiger als eine Gebietsausweisung, ist jedoch abhängig von Investorinnen und Investoren und jeweiligen örtlichen Potenzialen.



Abbildung 4: Geplante Garagenaufstockung mit Mini-Häuser an der Heilbronner Straße in Karlsruhe

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung trotz der positiven Einstellung zu den Tiny-Homes, dem Beschlussvorschlag 1 aktuell nicht zu folgen, da es keine geeigneten städtischen Flächen gibt und gewartet werden sollte bis genehmigungsfähige private Grundstücke entwickelt werden können.

Gegen eine Besichtigung von Tiny-Home-Siedlungen gemäß Beschlussvorschlag 2 spricht nichts. Solche Siedlungen (außer Einzelbauten) sind der Verwaltung im näheren Umkreis allerdings nicht bekannt.