

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christiane Claßen 6616 8043 Christiane.classen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.05.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0394/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.06.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Zwischenbericht zur Flächensuche für eine Tiny House-Modellsiedlung in Wuppertal		

Grund der Vorlage

Auftrag zur Identifizierung und Ausweisung einer städtischen Fläche zur Realisierung einer Tiny House-Modellsiedlung (VO/1096/22)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt den Zwischenbericht der Verwaltung entgegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat die Verwaltung mit der VO/1096/22 beauftragt, eine städtische Fläche zur Realisierung einer Tiny House-Modellsiedlung zu identifizieren und auszuweisen.

Dieser Zwischenbericht soll dazu dienen, die Ergebnisse der bisherigen Flächensuche darzustellen und inhaltliche Aspekte der Thematik Tiny House-Siedlungen, die im Antrag der Politik genannt sind, zu vertiefen.

Zur Flächensuche

Nach Einbringen des Antrags wurde eine Liste mit über 20 städtischen Potenzialflächen erstellt. Der Fokus lag dabei auf Flächen, auf denen bereits Bau- bzw. Planungsrecht vorhanden ist. Für Tiny Häuser ist, wie für klassische Einfamilienhäuser, eine Baugenehmigung erforderlich, die nur auf Basis eines vorhandenen Planungsrechts (§ 34 BauGB oder Bebauungsplan) erteilt werden kann. Auch eine Erschließung (Zufahrt/ Feuerwehr, Strom, Wasser, Abwasser) ist erforderlich. Damit konkurrieren Tiny House-Siedlungen, wenn es um Potenzialflächen in Wuppertal geht, direkt mit klassischem, konventionellem Wohnungsbau. Das Aufstellen von Tiny Häusern auf Freiflächen, die kein Bauland sind, ist entgegen manchen Vorstellungen nicht möglich.

Nach eingehender Untersuchung wurden von den Abteilungen Stadtentwicklung (101.1) und Grundstückswirtschaft (403.4) zunächst vorrangig 12 Flächen ermittelt. Darunter befinden sich vier Flächen mit Planungsrecht und acht Flächen, die erst nach einem mehrjährigen Bebauungsplanverfahren baulich genutzt werden könnten. Bereits bei der Suche für andere Nutzungen (Gewerbe, 7. Gesamtschule, Kindertagesstätten) hat sich gezeigt, dass es eine Flächenknappheit in Wuppertal gibt. Die Flächen, die städterseits noch zur Verfügung stehen, haben oft Restriktionen, die bisher eine Überplanung oder Bebauung verhindert haben.

Um in möglichst naher Zukunft in Wuppertal eine Tiny House-Siedlung auf einer städtischen Fläche zu realisieren, wurden zwei Flächen mit Priorität 1 gesehen, auf denen bereits Baurecht für Wohnen vorhanden ist. Die beiden anderen Flächen mit Planungsrecht sind zu klein oder zu verlärm, und wurden daher ebenso wie die acht Flächen, für die erst Planungsrecht geschaffen werden muss, mit Priorität 2 gesehen.

Wie bei Flächen, die durch einen Bauträger entwickelt werden, wurden bei den beiden Flächen der Priorität 1 danach alle anderen baubezogenen Fachabteilungen (Bauleitplanung, Umweltbelange, Freiraum, Verkehr) in die Prüfung der Flächen einbezogen, um sämtliche Informationen, die nicht allen Ressorts zur Verfügung stehen, frühzeitig zu integrieren. Außerdem wurden Ortsbesichtigungen vorgenommen, Testentwürfe angefertigt und hierzu baurechtliche Einschätzungen vorgenommen.

Die erste priorisierte Fläche wurde nach der Prüfung als besonders geeignet eingeschätzt. Es handelt sich um einen ehemaligen Schulstandort, der nach Abbruch des Gebäudes heute brachliegt. Allerdings kann die Fläche nicht weiterverfolgt werden, denn als aktuelles Ergebnis der weitergehenden Prüfung kann das Schulamt die Fläche nicht frei geben. Die Fläche wird möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt wieder als Schulstandort genutzt.

Die zweite priorisierte Fläche ist ebenfalls nicht ohne weiteres überplanbar. Sie wurde als weniger geeignet eingestuft. Auf der Fläche sind mehrere Nutzungsnotwendigkeiten zu vereinbaren (Hochwasserschutz, Bereitstellung von Ersatzstandorten für Kleingärten). Die Wahrscheinlichkeit, dass daneben noch ausreichend Platz für eine Tiny House-Siedlung verbleibt, ist sehr gering.

Vor diesem Hintergrund werden nach Einbringung dieses Zwischenberichts die Flächen der Priorität 2 in die vertiefte ressortübergreifende Prüfung genommen. Für alle diese Flächen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Um der Gruppe der Tiny House-interessierten Bürgerinnen und Bürger schon zeitnah Angebote machen zu können, wird parallel nach städtischen Baulücken gesucht, die für eine Tiny House-Siedlung zu klein sind, auf denen aber ohne Bebauungsplanverfahren bereits heute zumindest ein Tiny House oder einige wenige Tiny Häuser aufgestellt werden können.

Zusammenfassung weiteres Vorgehen

- Prüfung der städtischen Potenzialflächen mit Priorität 2 und Bildung eines Rankings
- Suche nach weiteren städtischen oder privaten Flächen für eine Tiny House-Siedlung (auch Freiflächen)
- Suche nach städtischen Baulücken für ein bis fünf Tiny Häuser auf Rädern
- Formulieren von Standards und Anforderungen an eine Wuppertaler Tiny House- oder Mikrohaus-Modellsiedlung (ressortübergreifend)
- Prüfung von Umsetzungsmodellen (Organisation, Verkauf, Verpachtung)

Zur Tiny House-Thematik

Im Antrag der Politik wurden in der Begründung vier Zielparameter für eine Tiny House-Siedlung genannt, die im Folgenden, nach einer kurzen Betrachtung von Tiny Häusern allgemein, erläutert und ergänzt werden.¹

Allgemeines

Die Tiny House-Bewegung kommt ursprünglich aus den USA (tiny = winzig), in den auch Mobile Homes sehr verbreitet sind (Häuser auf fahrbarem Untersatz). Hauptsächlich dienen dort Tiny Häuser und Mobile Homes als Eigentumswohnformen für weniger finanzstarke Bevölkerungsgruppen.

In Deutschland ist die Tiny House-Bewegung mehr eine Lebensstil-Bewegung gegen Wachstum und Konsum. Interessenten teilen oft Ideen von Minimalismus, Downsizing, Sharing und Nachhaltigkeit.

Es gibt zwei typische Bauarten: a) als Tiny House On Wheels, also auf Rädern, und b) als Tiny House auf einer Bodenplatte.

Zu a) Tiny Häusern auf Rädern:

In der Öffentlichkeit sind mit „Tiny Houses“ meistens Tiny Häuser auf Rädern gemeint. Für sie gibt es im Internet zahlreiche Anbieter, sie werden wie Fertighäuser verkauft. In ihrer Größe müssen sie sich aufgrund des Transports auf der Straße nach der Straßenverkehrsordnung richten. Sie dürfen ohne Sonderzulassung nach § 32 StVO maximal 2,55 m breit, 4,0 m hoch und 12 m lang sein. Damit wäre eine theoretische Wohnfläche von maximal 30,0 qm zulässig. Da Anhänger mit einer Länge von mehr als 7,0 m schwierig zu lenken sind, sind die meisten Tiny Häuser in Deutschland in der Regel nicht länger als 7,0 m. Das entspricht einer Wohnfläche von ca. 18,0 qm. Zu beachten ist, dass auch ein autarkes Tiny House auf Rädern für eine längerfristige Aufstellung eine Baugenehmigung und damit als Grundlage für die Baugenehmigung auch Planungsrecht (§ 34 BauGB oder Bebauungsplan) braucht.

In der Fachliteratur werden als „Vorfahren“ von Siedlungen aus mehreren Tiny Häusern auf Rädern die Bauwagengruppen genannt, die schon eine ältere Wohnform in Deutschland sind. Von bewohnbaren Bauwägen heben sich Tiny Häuser on Wheels vor allem durch ihren hohen technischen und gestalterischen Standard ab.

¹ Die Inhalte stammen aus einer Internetrecherche, hervorgehoben werden können die Quellen: <https://www.verbraucherzentrale.de>, <https://www.wiwo.de>, die Broschüre Tiny Houses – Projekte für Bremen (<https://www.bauumwelt.bremen.de>) und die Bachelorarbeit zu Tiny Houses von Henrik Vervoorts, TU Dortmund (<https://tinylegal.wordpress.com>).

Zu b) Tiny Häusern auf Bodenplatten:

Auch Kleinsthäuser auf Bodenplatten werden in Deutschland Tiny Häuser genannt. Sie unterliegen, wenn sie vor Ort aufgebaut werden oder als Ganzes mit einem Sattelschlepper transportiert werden, nicht der Straßenverkehrsordnung und können die oben genannten Maße überschreiten, also andere und größere Grundflächen, Gebäudehöhen und Wohnflächen besitzen.

Um sie vom Namen her deutlich von den Tiny Häusern auf Rädern zu unterscheiden, werden diese Kleinwohnformen auch Kleinsthäuser, Minihäuser, Mikrohäuser o.ä. genannt. In Dortmund wird z.B. ein Bebauungsplan für „Kleine Häuser“ entwickelt. Hier wurde bewusst nicht der Name Tiny Häuser verwendet, weil nur ein geringer Teil der Fläche für Tiny Häuser auf Rädern vorgesehen wird (vgl. <https://www.kleinehaeuserdortmund.de>).

1. Attraktiven, kostengünstigen Wohnraum für Familien, Lebensgemeinschaften und Alleinstehende schaffen (Eigentumsbildung, „eigene vier Wände“)

Tiny Häuser auf Rädern sind aufgrund ihrer geringen Größe eher nicht für Familienwohnen geeignet. Auch eine Barrierefreiheit ist bei diesen Häusern in der Regel nicht gewährleistet, weshalb sie nicht als seniorengerecht bezeichnet werden können (Höhe der Eingangstür, Schlafpodest mit Zugang über Treppen). Zielgruppen sind hier typischerweise Ein- bis maximal Zweipersonenhaushalte.

Soll in Kleinwohnformen Wohnraum für Familien geschaffen werden, müssen Planungskonzepte auf die oben genannten Kleinsthäuser, Minihäuser, Mikrohäuser etc. abzielen. Aber auch Kleinsthäuser gelten in der Literatur als eher ungeeignet für Familien mit (größeren) Kindern.

Die Baukosten von Tiny Häusern und Mikrohäusern übersteigen in der Regel bezogen auf den Quadratmeterpreis die Baukosten von konventionellen Einfamilienhäusern. Da der Wohnflächenverbrauch bei ihnen aber deutlich geringer ist, sind Tiny Häuser und Mikrohäuser in der Gesamtanschaffung bei der Eigentumsbildung wesentlich günstiger. Sie tragen dazu bei, dass Wohnen im Eigentum für Familien und Ein- und Zweipersonenhaushalte für größere Bevölkerungsgruppen erschwinglich ist.

2. Nachhaltiges Bauen gewährleisten

Nicht bei allen Aspekten sind Tiny Häuser oder Minihäuser per se nachhaltig. Tiny House-Siedlungen haben zwar eine bessere Flächenausnutzung als Einfamilienhaussiedlungen, aber im Vergleich zu verdichteten Wohnformen, wie in Mehrfamilienhäusern, keine hohe Wohndichte. Tiny House-Siedlungen würden deshalb, wenn sie in großem Umfang und auf Freiflächen geplant werden, auch zur Zersiedelung beitragen.

Insgesamt gibt es jedoch zahlreiche Vorteile für Ressourcen- und Umweltschonung gegenüber klassischem Wohnungsbau, vor allem, wenn Tiny Häuser oder Minihäuser als Ergänzung auf dem bisherigen Wohnungsmarkt auf ehemaligen Brachen oder auf Flächen errichtet werden, die für Mehrfamilienhausbebauung nicht geeignet sind.

Ein wesentlicher Aspekt der Nachhaltigkeit ist, dass bei Tiny Häusern und Mikrohäusern weniger Wohnfläche pro Person genutzt wird. Deshalb werden weniger Materialien verbaut und es muss weniger Fläche beheizt werden. Da die Wände aber gleichzeitig Außenwände sind, ist der Energieverbrauch in Tiny Häusern etwa doppelt so hoch wie in Mehrfamilienhäusern. Mit einer eigenen Photovoltaikanlage lässt sich die Energiebilanz des Tiny House aber verbessern, auch gibt es Tiny Häuser in Passivhausausführung. Besonders bei Tiny Häusern auf Rädern findet außerdem nur ein geringfügiger Eingriff in den Boden / keine Versiegelung statt.

Tiny Häuser und Mikrohäuser befördern zudem eher einen nachhaltigen Lebensstil, weil nicht so viel Platz für Gebrauchsgegenstände und Konsumartikel vorhanden ist.

Es kommt hinsichtlich der Nachhaltigkeit insgesamt auch sehr auf die verwendeten Baumaterialien an, worauf die Interessenten meist von sich aus achten. Bei der Planung einer Siedlung auf städtischem Grund sollten diesbezüglich und hinsichtlich der Energiekonzepte besondere Vorgaben gemacht werden.

3. *Wohnen auf kleinstem Raum ermöglichen (dem Trend begegnen), Zielwerte von 45 bis 80 qm Wohnfläche auf einer Grundfläche von ca. 5 x 9 m bzw. 45 qm*

Der Pro-Kopf-Verbrauch bei der Wohnfläche steigt in Deutschland Jahr um Jahr und betrug 2021 47,7 qm pro Person. Tiny Häuser und Mikrohäuser sind ein gelebtes Beispiel, dieser Entwicklung entgegenzutreten und ein Umdenken zu befördern.

Wenn Tiny Häuser für Familien geplant werden sollen, handelt es sich nicht um die bekannten Tiny Häuser auf Rädern, sondern um Kleinsthäuser, Minihäuser oder Mikrohäuser. Bei ihnen können Grundflächen variabel gewählt werden und auch zweigeschossige Bauten sind denkbar. Insgesamt sollte der Pro-Kopf-Flächenverbrauch deutlich unter 47,7 qm liegen.

Typische Grundstücksflächen für Tiny Häuser oder Mikrohäuser sind 100 bis 150 qm groß. In Deutschland gibt es bisher Siedlungen ab fünf, aber auch mit bis zu über 100 Häusern.

4. *Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt um Tiny Häuser bzw. innovative Mikrohäuser ergänzen.*

Da die Wohnform in Tiny Häusern und/oder Mikrohäusern in Siedlungen viele Vorteile gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau hat und im Trend liegt, stellt sie eine positive Ergänzung auf dem Wohnungsmarkt dar. Angebote für Tiny Häuser oder Mikrohäuser verbreitern das Angebot für bestimmte Nachfragergruppen mit Interesse an alternativen Wohnformen und ermöglichen eine erschwingliche Eigentumsbildung.

Eine wesentliche Frage ist die nach der Trägerschaft einer Siedlung mit Tiny Häusern und/oder Mikrohäusern. Die ersten Siedlungen wurden in Deutschland von Privatpersonen als Erschließungsträger auf privatem Grund initiiert. Auf städtischem Grund stellt sich die Frage nach der Organisation, dem Verkauf oder der Verpachtung.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Tiny Häuser führen in der Summe zu einer neutralen Auswirkung, da sie positive und negative Auswirkungen haben.

Positive Auswirkungen:

Tiny Häuser beanspruchen weniger Wohnfläche pro Kopf, als alle anderen Wohnformen. Insgesamt sind sie hinsichtlich Flächen-, Material- und Heizenergieverbrauch nachhaltiger

als klassische Einfamilienhäuser, außerdem führt der reduzierte Lebensstil nachweislich zu einem geringeren ökologischen Fußabdruck. Tiny Häuser sind als Wohnform nachhaltig, wenn ökologische Baumaterialien, natürliche Dämmstoffe und ein Energiekonzept mit erneuerbaren Energien zum Einsatz kommen. Ihre Vorteile überwiegen auch, wenn sie auf Grundstücken geplant werden, auf denen keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden können oder sollen. Nachhaltige Aufstellflächen sind zudem Baulücken, Brachflächen oder Ergänzungsflächen auf bereits bebauten Grundstücken, wie Gartenflächen von Einfamilienhäusern (Innenentwicklung).

Negative Auswirkungen:

Tiny Häuser verbrauchen im Verhältnis zu Mehrfamilienhäusern mehr Fläche, Material und Heizenergie, deshalb sind sie nicht nachhaltiger als Mehrfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser sind auch, was die mögliche Zersiedelung angeht, Tiny Häusern überlegen.

Jegliches Bauen ist ein Eingriff in die Klima- und Belüftungsverhältnisse des Stadtraums und hat einen Ressourcenverbrauch zur Folge. Auch wenn durch Tiny Häuser auf Rädern kaum Versiegelung stattfindet, wird die Grasnarbe doch beschädigt.