

Tiny Houses

Beitrag zur nachhaltigen
Siedlungsentwicklung?



Inhalt

	Einleitung	1
1	Annäherungen an Tiny Houses als dauerhafte Wohnform	3
1.1	Was sind Tiny Houses?	5
1.2	Wer wohnt in Tiny Houses?	9
1.3	Akteursfeld Tiny Houses	14
1.4	Wie nachhaltig sind Tiny Houses?	19
1.5	Genehmigungspraxis & Konfliktfelder	21
2	Potenzial von Tiny Houses	23
2.1	Was leisten Tiny Houses?	24
2.2	Was leisten Tiny Houses nicht?	26
2.3	Einsatzmöglichkeiten	28
3	Tiny Houses in der Praxis	31
3.1	Hollenbek	33
3.2	Erfde	34
3.3	Schorndorf	36
3.4	Dortmund	38
3.5	Hannover	40
3.6	Celle	42
4	Ausblick	45

Vorwort

Wer derzeit ein Eigenheim bauen oder erwerben möchte, steht vor historisch schwierigen Herausforderungen. Der verfügbare Wohnraum ist rar und notwendige Kapazitäten sowie Ressourcen für den Neubau sind knapp. Dadurch verteuert sich das Bauen erheblich. Dazu kommt, dass die Finanzierungskosten steigen und somit scheinbar bezahlbare Immobilien für viele unerschwinglich werden. Zusätzlich steigen die laufenden Kosten bspw. für Heizung und Instandhaltung stetig. Als kostengünstige und pragmatische Lösung bietet sich an, die eigenen, an das Wohnen gesetzten Ansprüche zu reduzieren und in einem minimalistischen Eigenheim zu leben. Kosten und Aufwand sind dadurch scheinbar niedriger. Durch den reduzierten Platz- und Materialbedarf sind die Tiny Houses auch nachhaltiger als die etablierten Wohnformen.

Auf kleinem Raum findet sich im Tiny House alles, was man zum Leben braucht. Das Phänomen findet in den vergangenen Jahren immer mehr Anhänger und ist mittlerweile bundesweit verbreitet. Dabei spielen neben den wirtschaftlichen auch andere Erwägungen eine Rolle. Die bewusste Einschränkung von Wohnraum und Besitz sowie die damit verbundene Reduzierung von Kosten, Aufwand und der Verantwortung wird von vielen als Befreiung begriffen. Die Konzentration auf das Wesentliche ist für Viele die Motivation, in einem Tiny House zu leben. Dahinter stecken in der Regel eine Philosophie und ein persönlicher Lebensentwurf. Es zeigt sich: Wer im Tiny House lebt, hat sich bewusst dazu entschieden und ist nicht dort gestrandet.

Die Erwartungshaltung an ein Leben im Kleinsthaus ist hoch. Es bedient auf geringstem Raum alle Bedürfnisse seiner Bewohnerinnen und Bewohner. Es ist schnell und umweltfreundlich zu errichten, zu versetzen, zu betreiben und zu entsorgen. Es nimmt wenig Fläche in Anspruch und fügt sich überall ein. Kommunen und Investoren sehen die Gelegenheit, bereits versiegelte Areale oder kleine Restflächen zu bebauen und betrachten den Haustyp als effizientes Instrument zur Nachverdichtung. Dabei ist das Kleinsthaus preiswert und nachhaltig. Es ist allerdings fraglich, ob diese Wohnform all dem gerecht werden kann.

Es existiert derzeit noch keine exakte Definition, die festlegt, wodurch sich ein Tiny House auszeichnet. Lediglich näherungs-

weise Beschreibungen liegen vor. Dementsprechend ist der Umgang mit dem Phänomen oft durch Vorurteile und Unwissen vorbelastet. So werden Tiny-House-Siedlungen bspw. mit Trailerparks, wie man sie u.a. aus den USA kennt, assoziiert. Insbesondere vor Ort in den Kommunen sorgt das oft für Unsicherheit. Auf Seiten der Verwaltung ist nicht immer klar, wie mit den Kleinsthäusern ordnungsrechtlich umzugehen ist. Viele Kommunen sind dem Thema gegenüber aufgeschlossen und sehen die Chancen oder haben teils berechtigte Skepsis. Bei vielen Akteuren überwiegen allerdings die nicht immer ausreichend begründeten Vorbehalte.

Es gibt gute Gründe für den Bau einzelner Tiny Houses oder sogar ganzer Siedlungen. Allerdings kann es auch gute Gründe dagegen geben. Die notwendigen rechtlichen Instrumente für bindende Entscheidungen liegen vor und müssen angewendet werden. Durch Informationen lassen sich sowohl überhöhte und idealisierte als auch schwarzmalerische Vorstellungen ausräumen und die notwendigen sachlichen Debatten über entsprechende Projekte führen.

Das Phänomen Tiny-Houses findet immer mehr Anhänger, aber auch Gegner. Als innovativer Haustyp bietet diese Wohnform viele Chancen. Die vorliegende Lektüre stellt die Ergebnisse einer umfassenden Untersuchung dar, die vom Innenministerium in Auftrag gegeben wurde, um das Thema objektiv zu beleuchten und bildhaft sowie verständlich darzulegen. In dem Rahmen sind auch Gespräche u.a. mit Bewohnerinnen und Bewohnern, Politikerinnen und Politikern, Planenden und Unternehmen geführt worden. Insbesondere die Frage, ob die Kleinsthäuser als Instrument dienen können, massentauglich bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, stand dabei im Fokus. Nicht zuletzt wurde diese Wohnform auf ihre Nachhaltigkeit untersucht. Die vorliegende Studie stellt dar, welche Chancen Tiny Houses bieten und wo deren Grenzen sowie Risiken liegen. Dabei zeigt sich, dass eine allgemeingültige Bewertung nicht möglich ist und es immer auf die individuelle Betrachtung ankommt.

Diese Veröffentlichung soll Kommunen helfen, bewusst und sicher mit der Wohnform Tiny House umzugehen, und auf Basis der dargestellten Erkenntnisse und den verfügbaren ordnungsrechtlichen Instrumenten fundierte Entscheidungen zu treffen. Interessierten Eigenheimerwerbenden, Wohnungsunternehmen

und anderen Akteurinnen und Akteuren soll die Veröffentlichung eine Orientierung geben und aufzeigen, welche Erwartungen sich durch das Leben im Kleinsthaus erfüllen lassen und welche nicht. Insbesondere die Beschreibung dieses Haustyps und die Darstellung der unterschiedlichen Arten von Tiny Houses sowie deren Vor- und Nachteile sollen dabei helfen, ein objektives Bild dieser Wohnform zu liefern und sachliche Dialoge zu führen, um fundierte Entscheidungen zu fällen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und viel Erfolg bei der Anwendung der vorliegenden Erkenntnisse.

Jörg Sibbel

Staatssekretär

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des
Landes Schleswig-Holstein

Einleitung

Anlass

Tiny Houses sind in der Praxis als Wohnform (noch?) eine Randerscheinung, erfreuen sich aber sowohl medial als auch bei potentiellen Bewohnerinnen und Bewohnern einer großen Beliebtheit. In mancher Hinsicht scheinen sie den Zeitgeist sehr genau zu treffen, indem sie für nachhaltiges Leben, Sparsamkeit, Besitz- und Konsumreduktion und ressourcenschonendes oder sogar autarkes Bauen und Wohnen ebenso stehen wie für einen minimalistischen Lebensstil sowie zeitliche und räumliche Flexibilität beim Wohnen und Arbeiten. Auch die vielfältigen Einsatzmöglichkeiten als dauerhafte oder temporäre Unterkunft regen Wohnphantasien an und erhöhen ihre Popularität. Dabei sind die Rahmenbedingungen von Tiny Houses als Dauerwohnform vielfach noch unklar. Interessentinnen und Interessenten haben oft Schwierigkeiten bei der Suche nach einem Grundstück und fühlen sich teilweise von Bauvorschriften gegängelt. Gemeinden und Genehmigungsbehörden sehen sich mit einer Wohnform konfrontiert, die in ihrem Erscheinungsbild in den meisten Gemeinden bisher nicht präsent ist, die in mancher Hinsicht für alternative Wohn- und Lebensentwürfe steht und die auch in der Realisierung neue Anforderungen stellt. Teilweise bestehen Berührungsängste gegenüber den erwarteten zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern.

Diese Broschüre soll daher das Phänomen Tiny House beleuchten: Was ist ein Tiny House und wer wohnt darin? Welchen Nutzen kann es bieten? Wie gehen Gemeinden bisher mit dem Thema um? Welche Potenziale stecken in dieser Wohnform?

Den Ausführungen zu Tiny Houses liegt eine im Auftrag des Landes Schleswig-Holstein erstellte Studie zugrunde, die Relevanz und Perspektive von Tiny Houses als dauerhaftes Wohnangebot untersuchen sollte. Die häufig auch als Zweitwohnsitz oder Urlaubsunterkunft auftauchenden Nutzungsformen von Tiny Houses werden hier nicht betrachtet. Zudem liegt der Fokus eher auf Tiny House-Siedlungen, das heißt räumlichen Konzentrationen von mehreren Tiny Houses.

Zielgruppe

Die Broschüre richtet sich an Kommunalpolitik und Verwaltungen, die das Thema proaktiv angehen wollen oder die Anfragen zur Errichtung von Tiny Houses erhalten und eine Orientierung zum Umgang mit dieser Wohnform erhalten wollen. Zumindest indirekt beschäftigt das Thema viele politische und administrative Ebenen, auch ihnen soll die Broschüre eine hilfreiche Orientierung bieten. Schließlich sind auch die interessierte Öffentlichkeit, Wohnungsunternehmen und andere Akteurinnen und Akteure angesprochen, die sich über das Thema Tiny Houses als Dauerwohnform informieren wollen.

Vorgehen

Als explorativer Einstieg in das Thema Tiny Houses als Dauerwohnform wurden neben einer Literaturrecherche Gespräche mit vier Expertinnen und Experten geführt, um Perspektiven und Haltungen zu Tiny Houses zu identifizieren, einen Überblick über die Akteursgruppen zu erhalten, die Besonderheiten der Bauform zu ermitteln und erste Eindrücke vom Leben in ihnen zu gewinnen. Gerade auch kontroverse Themen, die Gegenstand weiterer Forschung sein würden, wurden in diesem Schritt identifiziert.

In einem zweiten Schritt wurde die reale Dimension des Phänomens Tiny House in Schleswig-Holstein ermittelt. Zu diesem Zweck wurden Gespräche mit sieben der elf Kreisplanungsämter geführt. Diese berichteten von bestehenden Projekten und von eingehenden Anträgen. Ein Fokus lag zudem auf der bau- und planungsrechtlichen Beurteilung durch die Kreisverwaltungen. Mit diesem Schritt wurden neben einer Bestandsaufnahme in Schleswig-Holstein auch erste Konfliktlinien aufgezeigt.

Aus einem parallel erarbeiteten Tiny House-Atlas zu bundesweit bestehenden Siedlungen wurden anschließend sechs kommunale Projekte zur näheren Untersuchung ausgewählt und Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinden geführt, um diese Konfliktlinien, Lösungsansätze und kommunale Motivationen in der Praxis zu beleuchten. In den bereits realisierten Siedlungen wurden auch Gespräche mit Bewohnerinnen und Bewohnern geführt, die durch weitere Interviews mit anderen Nutzerinnen und Nutzern ergänzt wurden. Hier wurden

ihre individuellen Hintergründe, Lebensentwürfe und Motivationen ebenso erfasst wie Eckdaten zu den zum Dauerwohnen genutzten Häusern. Diese Angaben zu den Häusern wurden in weiteren Interviews, Onlinerecherchen und einer fragebogenbasierten Umfrage unter Herstellern ausgeweitet. Diese Erhebung wurde ergänzt durch eine Untersuchung der ARGE SH zu den Kosten von Tiny Houses über alle Kostengruppen.

Im Rahmen des Besuchs der Tiny House Messe in Karlsruhe im Juli 2022 konnten viele Aspekte der vorgenannten Untersuchungen im direkten Kontakt mit Herstellern, weiteren Dienstleistern auf dem Gebiet der Tiny Houses, Vereinen und Verbänden sowie Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. Interessierten überprüft werden.

Aufbau der Broschüre

Das erste Kapitel der Broschüre nähert sich dem Phänomen Tiny House an, in dem es den Gegenstand begrifflich eingrenzt, die beteiligten Akteursgruppen vorstellt und bestehende Spannungsfelder der Wohnform skizziert. Das zweite Kapitel geht genauer darauf ein, welchen Nutzen Tiny Houses (insbesondere für Kommunen) haben können, was sie nicht leisten und was folglich Einsatzmöglichkeiten für Tiny Houses sein können. Im dritten Kapitel werden schließlich einige kommunale Fallbeispiele von Tiny House-Siedlungen vorgestellt, die bereits fertiggestellt sind oder sich in Realisierung befinden.

Annäherungen an Tiny Houses als dauerhafte Wohnform

Was sind Tiny Houses?

Für Tiny Houses gibt es in Deutschland bisher keine etablierte Definition. Ein Merkmal liegt in der geringen Größe, die in der Regel 45 m² Grundfläche nicht überschreitet und meist zwischen 20 und 30 m² liegt. Da die Häuser im Werk gebaut und später am Zielort aufgestellt werden, gibt es darüber hinaus transportbedingte Größenbeschränkungen. So sind Tiny Houses ohne Räder in der Regel 3-4 m breit und etwa 4 m hoch. In der Länge bewegen sich viele Tiny Houses im Bereich zwischen 8 und 10 m. Tiny Houses on Wheels, die mit einem fahrbaren Untergestell verbaut sind, dürfen dagegen laut Straßenverkehrszulassungsordnung nur 2,55 m breit sein.

Tiny Houses sind freistehende Einzelhäuser. Funktional verfügen sie in einem offenen Raumkonzept über alle Bereiche, die auch konventionelle Wohnformen aufweisen: Koch-, Wohn- und Schlafbereich sowie ein Bad. Hinzu kann ein Außenwohnbereich kommen. Viele Tiny Houses werden sehr individuell ausgebaut, um auf der kleinen Wohnfläche die notwendigen und gewünschten Elemente unterzubringen und eine der Bewohnerin oder dem Bewohner entsprechende Nutzung zu ermöglichen. Die Ver- und Entsorgung ist in Tiny Houses gewährleistet, wobei die verwendeten technischen Anschlüsse nicht notwendig den im konventionellen Hausbau praktizierten Lösungen entsprechen. Ein zum dauerhaften Wohnen geeignetes Tiny House unterscheidet sich dabei von solchen für temporäre Nutzungszwecke in erster Linie dadurch, dass es die entsprechenden energetischen Vorschriften nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen muss. Dies schlägt sich meist in größeren Dimensionen und einem höheren Gewicht nieder.

Viele Nutzerinnen und Nutzer von Tiny Houses gestalten ihr Haus (zum Teil) auch selber - sei es aus Kostengründen, aus einem handwerklichen Antrieb heraus oder um das Haus bestmöglich an die eigenen Bedürfnisse anzupassen. Tiny Houses sind daher vom Rohbau als Bausatz bis hin zum vollausgestatteten und schlüsselfertigen Haus erhältlich. Entsprechend breit ist die Preisspanne für Tiny Houses. Während ein Rohbausatz schon für etwa 10.000 € erhältlich ist, können für ein vollausgestattetes Haus auch 100.000 € und mehr aufgerufen werden.

Auch wenn Tiny Houses entweder auf eigenen Rädern oder mit Kran und Tieflader grundsätzlich transportabel sind, spielt die Mobilität in Deutschland in der Praxis keine große Rolle. So

müssen für einen Umzug sämtliche Einrichtungsgegenstände gesichert werden. Der Transport mit Kran und Tieflader ist zudem sehr kostspielig. Schließlich scheitert ein Ortswechsel oft schon am Mangel passender Grundstücke.

Das Wohnen im Tiny House erfordert eine besondere Sorgfalt und Pflege des Hauses, z.B. beim Lüften und im Umgang mit der Haustechnik. Es setzt insofern eine bewusste Entscheidung voraus und eignet sich v.a. als Wohneigentum oder als Mietwohnung auf der Basis von Freiwilligkeit und Verantwortungsbewusstsein. Eine Zuweisung von Tiny Houses an Nutzerinnen und Nutzer ist nicht zu empfehlen.

Ausgewählte Erscheinungsformen von Tiny Houses

Bauwagen als Tiny House

Bauwagensiedlungen sind häufig die erste Assoziation beim Begriff „Tiny House“. Tatsächlich ist diese Variante als Option für regelhaftes Dauerwohnen selten. Die vorgegebenen Maße erlauben wenig Variation in der Wohnfläche und schränken auch die Individualisierungsoptionen im Innenraum ein. Die Notwendigkeit baulicher Anpassungen wie des nachträglichen Einbaus der für das Wohnen notwendigen Ausstattung ist für solche Nutzerinnen und Nutzer attraktiv, denen das Selbermachen trotz hohen Zeitaufwands wichtig ist.



Bauwagen | WinnieC/Pixabay

Tiny House ohne Räder

Tiny Houses ohne Räder sind freier dimensionierbar - es können auch Module verbunden werden. Die Innenausstattung kann flexibel gewählt werden. So gibt es Modelle mit Badewanne, großzügigen Einbauschränken oder vollausgestatteten Küchen. Die Nutzerinnen und Nutzer können so ihre individuellen Schwerpunkte bei der Ausstattung legen. Viele Modelle verfügen über eine naturbelassene Holzfassade als ästhetisches Element und Ausdruck von Nachhaltigkeit. Dem funktionalen Aufbau im Innenraum wird Vorrang vor der Fassadengestaltung gegeben. Daher spiegeln sich Aspekte des inneren Aufbaus oft in der äußeren Gestaltung, so z.B. in der Anordnung der Fenster. Tiny Houses ohne Räder können so gebaut und ausgestattet werden, dass sie sich zum Dauerwohnen eignen.



Modell JOEY von Tiny Homeland



Tiny House von Rolling Tiny House | Küste/Wikimedia Commons

Tiny House on Wheels

Tiny Houses on Wheels (THoW) können als Anhänger transportiert werden. Sie dürfen daher nach StVZO nur maximal 2,55 m breit sein. Für das dauerhafte Wohnen eignen sich die meisten THoW nur bedingt, da durch die Dämmung Platz im Innenraum verloren geht und das zulässige Gewicht schnell überschritten wird. Die Transportfähigkeit ist zudem in der Praxis wenig relevant. Ihre Fassaden und ihr Dach sind individuell gestaltbar, sodass sie sich leichter in das Siedlungsbild einfügen lassen.



KODA Loft von Kodasema® | Tonu Tunnel

„Designer-Tiny House“

Einige Hersteller erweitern die Modellpalette mit dem Anspruch, den funktionalen Aspekt der Häuser weniger stark in der äußeren Erscheinung sichtbar werden zu lassen. Das Ergebnis sind Tiny Houses mit den üblichen Funktionsbereichen, aber einer davon unabhängigen Gebäudehülle. Auch diese Häuser können für das Dauerwohnen gebaut und ausgestattet werden. Häuser dieser Art eignen sich für städtebaulich und gestalterisch stärker eingebundene Standorte.

Wer wohnt in Tiny Houses?

Tiny Houses erfahren in den letzten Jahren eine enorme Nachfrage, sie stehen für Individualität, Freiheit, Selbstbestimmtheit, Reduktion auf das Wesentliche und Bezug zur Natur. Grundstücke sind bundesweit heiß begehrt, die Bereitschaft, Zeit zu investieren, um sich zu informieren und auszutauschen, ist bemerkenswert hoch, und auch das breite und ausdifferenzierte Spektrum an Herstellern von Tiny Houses sagt viel über die Nachfrage aus. Wie lässt sich die Zielgruppe dieser neuartigen Wohn- und Lebensform näher eingrenzen?

Die Interessentinnen und Interessenten sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Tiny Houses bilden ein breites Spektrum an Personen und Lebensstilen ab, die sozioökonomisch ganz überwiegend in der Mitte der Gesellschaft situiert sind. Häufig anzutreffen sind dabei Personen vor und nach der Familien Gründungsphase, also etwa die Altersgruppen zwischen 20 und 30 Jahren sowie die Generation 50+. Frauen sind in vielen Projekten überdurchschnittlich repräsentiert. Tiny Houses werden in der Regel von Ein- oder Zweipersonen-Haushalten bewohnt. Gehören Kinder zum Haushalt, wird die Wohnfläche oft durch einen Anbau erweitert, um Privatsphäre und Raum zur Entfaltung zu schaffen.

Die Nutzerinnen und Nutzer von Tiny Houses sind keine „Aussteiger“, sondern gehen ganz überwiegend Berufen nach, die z.B. im sozialen Bereich, dem Gesundheits- und Ingenieurwesen oder der IT liegen. Freiberufliche Tätigkeiten sind stark vertreten. Die Möglichkeit, tageweise oder auch überwiegend im Homeoffice zu arbeiten, wird gerne genutzt. Tiny Houses sind keine (aus der Not geborene) Wohnform der Geringverdiener, sondern ein Phänomen der Mittelschicht – dabei durchaus auch der unteren Mittelschicht, für die der Erwerb eines konventionellen Eigenheims oft nicht finanzierbar ist und die dann im Tiny House die Chance sehen, doch noch an eine Art Einfamilienhaus zu gelangen. Für Personen mit Migrationshintergrund scheinen Tiny Houses bislang keine attraktive Wohnform darzustellen.

Die Entscheidung, ins Tiny House ziehen zu wollen, basiert in aller Regel auf einer klaren Wohnvision, die sich am jeweiligen individuellen Lebensstil orientiert. Um diesen auszuleben, sind manche Nutzerinnen und Nutzer auch zu einem Umzug in weit entfernt liegende Regionen bereit. Viele Tiny House-Nutzerin-

nen und Nutzer verfolgen einen eher individualistischen Ansatz. Der Zuzug in eine bestehende Siedlung oder der Zusammenschluss in einem Verein oder zu einer Siedlungsgemeinschaft ist oft nicht das primäre Ziel, sondern erfolgt aus pragmatischen Gründen wie dem erleichterten Zugang zu Grundstücken und der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen.

Eine große Motivation besteht für viele Nutzerinnen und Nutzer darin, die persönlichen Aufwendungen für das Wohnen zu reduzieren. Dies bezieht sich einerseits auf die finanziellen Kosten und die aufgewendete Zeit für das Putzen und Instandhalten der Wohnung, andererseits aber auch auf den Wunsch nach einer Zäsur und einer bewussten Fokussierung auf das Wesentliche. Die Verkleinerung der Wohnfläche geht dabei mit einer aus Platzgründen notwendigen, aber auch bewusst herbeigeführten Reduktion der sonstigen Besitztümer einher. Wohlstand definieren viele Nutzerinnen und Nutzer von Tiny Houses als Zeitwohlstand und als die Freiheit, sich den Dingen zu widmen, die ihnen wichtig sind.

Trotz aller Individualität lassen sich Tiny House-Interessierte anhand ihrer Hintergründe und Motivationen typologisch umschreiben. Im Folgenden werden sechs Typen von Tiny House-Bewohnerinnen und Bewohnern näher vorgestellt.

Empty Nester

Das Ehepaar A lebt in einem 200 m² großen Einfamilienhaus in einer Mittelstadt. Die Eheleute im Alter von Mitte 50 sind beide erwerbstätig, die Kinder sind jüngst ausgezogen, das Haus ist für zwei Personen zu groß. Sie entscheiden sich zu einem radikalen Umbau ihrer Wohn- und Lebenssituation: Das Haus wird verkauft, dafür erwerben sie ein 42 m² großes Tiny House, das sie auf dem Grundstück ihres Sohnes aufstellen. Hier leben sie im Sommerhalbjahr. Zusätzlich schaffen sie sich einen Camper an, mit dem sie im Winterhalbjahr durch Südeuropa reisen. Ihre Arbeit erledigen sie im Einvernehmen mit ihren Arbeitgebern nahezu vollständig digital. In ihrer Wahrnehmung haben sie sich von einengenden Bindungen gelöst und führen jetzt ein Leben, das sich durch Selbstbestimmtheit und Freiheit auszeichnet.

Schwellenhaushalte

Eine sozialberuflich tätige Frau im Alter von 60 Jahren lebt als Ein-Personen-Haushalt in einer 78 m² großen Wohnung zur Miete. Schon lange träumt sie davon, in ihr eigenes Haus zu ziehen und „alles in ihrem Sinne zu gestalten“ – ihre finanziellen Möglichkeiten verbieten jedoch die Bildung von Wohneigentum. Angeregt durch Fernsehsendungen über Tiny House-Nutzungen in den USA baut sich in ihrem Kopf eine Wohnvision auf, die sie mit viel Energie, Zeit und Engagement hartnäckig verfolgt und letztlich realisiert. Sie lebt jetzt in einem barrierefreien Tiny House auf 35 m² Grundfläche und nimmt die Reduktion an Fläche gerne in Kauf, da sie nur so auf einen absoluten Kaufpreis kommt, der ihr die Realisierung ihres „Traums vom Eigenheim“ ermöglicht.

Idealistinnen und Idealisten

Unmittelbarer Naturbezug, Reduktion auf das Wesentliche, Fokus auf die eigene Individualität – das sind wesentliche Motivlagen dieses altersmäßig breit gemischten Typs. Das Leben im Tiny House verspricht eine Umsetzung dieser Ideale. Um ein geeignetes Grundstück zu finden, schließen sie sich pragmatisch mit Gleichgesinnten zusammen. Nach einiger Zeit haben sie Erfolg und finden einen Campingplatz, der die Aufstellung von Tiny Houses duldet. Die fehlende langfristige Perspektive nehmen sie in Kauf. Einige Mitglieder der Gruppe ziehen aus anderen Teilen des Landes an den Standort, sie suchen sich neue Arbeitsmöglichkeiten vor Ort. Beruflicher Erfolg und materielle Sicherheit sind ihnen deutlich weniger wichtig als Zeitwohlstand und ein Leben im Einklang mit sich selbst. Gemeinschaftliche Formen des Zusammenlebens werden nur nachrangig und punktuell praktiziert, der Wunsch für sich zu sein dominiert und wird von allen respektiert.

Brüchige Lebensverläufe

Eine alleinstehende Frau im Alter von Ende 50 hat in ihrem Leben beruflich, privat und räumlich viele Brüche erfahren. Als Erzieherin ausgebildet, hat sie in verschiedenen beruflichen Konstellationen gearbeitet, aktuell ist sie im handwerklichen Bereich selbständig. Sie hat drei erwachsene Kinder, lebt jedoch aktuell allein. Aus früheren Wohnerfahrungen besitzt sie noch eine halbe Wohnung und Anteile an einem Anwesen, sie ist insofern nicht mittellos. Mit dem Umzug in ein Tiny House verbindet sie den Wunsch nach Natur, Entschleunigung und Selbstzentriertheit: Sie sucht nach dem Passenden, dem Authentischen, nach sich selbst.

Temporäre Wohnsituations-optimierung

Eine 22-jährige Studentin hat als Kind das Leben in Campingwagen im Rahmen von familiären Urlauben schätzen gelernt. So möchte sie wohnen und zwar nicht irgendwann mal, sondern jetzt. Sie verspricht sich davon, nicht ein Leben voll unbefriedigender Kompromisse (wie sie in WG's häufig sind) führen zu müssen. Sie möchte im hier und jetzt ihre Individualität ausleben und sich erproben. Mit finanzieller Unterstützung ihrer Eltern entwickelt sie mit einem Hersteller zusammen ein Tiny House, das komplett auf ihre Bedürfnisse und Wohnvorstellungen zugeschnitten ist. Sie bezeichnet ihre Wohnentscheidung als „emotional“, geht jedoch davon aus, dadurch nicht in ihrer weiteren Lebensplanung eingeschränkt zu sein, da sie das Tiny House entweder transportieren oder zur Not auch weiterverkaufen könne.

Urbaner Minimalismus

Ein 39-jähriger Angestellter lebt in einer Großstadt und identifiziert sich stark mit dem urbanen Lebensstil. Für das Wohnen auf kleinem Raum interessiert er sich schon länger, Besitz über das Benötigte hinaus empfindet er als Belastung. Mit dem Umzug in eines von vier Tiny Houses, die im begrünten Innenhof eines gründerzeitlichen Wohnblocks aufgestellt wurden, verkleinert er sich radikal und zahlt dadurch auch weniger Miete bei nach eigener Beurteilung höherer Lebensqualität. Der Kauf eines eigenen Tiny Houses ist keine Option, da Grundstücke in der Innenstadt für ihn nicht bezahlbar sind und Wohnorte am Stadtrand nicht infrage kommen. Auch in einer Partnerschaft würde er weiter alleine wohnen wollen: Er braucht nicht viel Platz, aber einen Ort für sich allein, für ein unabhängiges und selbstbestimmtes Wohnen.

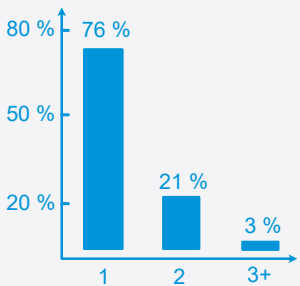
Nachfrage in Zahlen

Interessentinnen und Interessenten für Tiny Houses

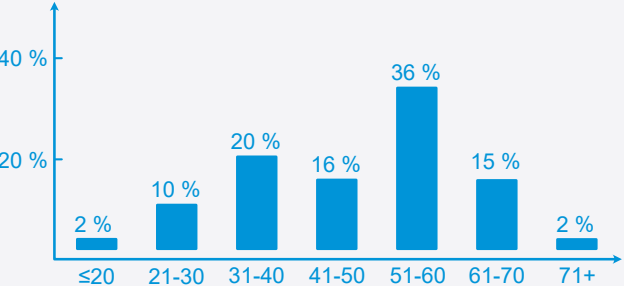
Für eine Tiny House-Siedlung im ländlichen Raum konnten etwa 700 Bewerbungen auf die Stellplätze ausgewertet werden. Auch wenn diese Siedlung aufgrund ihrer Lage und Organisationsform nicht alle Interessentinnen und Interessenten für Tiny Houses gleichermaßen anspricht, lässt die Auswertung doch einige strukturelle Aspekte aus dem Feld

der Menschen erkennen, die das Tiny House als Wohn- und Lebensform in Erwägung ziehen. Die Abbildungen auf dieser Seite verdeutlichen zentrale Aussagen, die in ähnlicher Weise für viele Tiny House-Projekte gelten können.

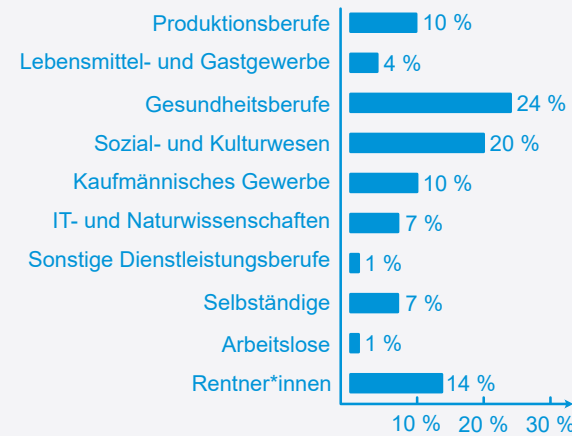
Personen je Haushalt



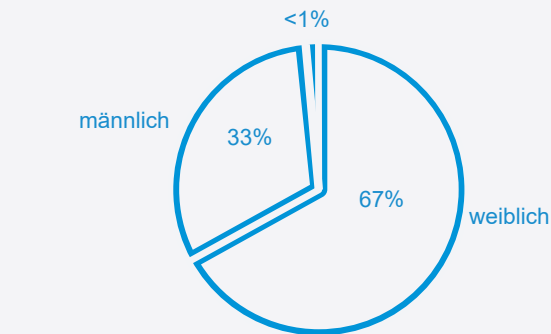
Altersstruktur



Berufe



Geschlecht



Akteursfeld Tiny Houses

Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden

Wie jede bauliche Anlage wirken auch Tiny Houses in den öffentlichen Raum. Neben dem optischen Eindruck, den sie erzeugen, benötigen sie auch Infrastruktur, verursachen Verkehr und versiegeln in mehr oder weniger großem Maß den Boden. Damit die bauliche Entwicklung in einer Gemeinde geordnet und gemeinwohlverträglich erfolgt, muss sie in bestimmte Bahnen gelenkt werden. Als ein Teil der kommunalen Selbstverwaltung sind hierfür die Gemeinden zuständig.

Dilemmata der Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden

In immer mehr Kommunen tauchen Tiny House-Interessierte auf, fragen nach Grundstücken und verleihen ihrem Interesse gerne Nachdruck mit Hilfe von medialen Darstellungen, Lobbyarbeit und engagierten Argumentationen. Die Leidenschaft der Nachfragerseite trifft häufig auf eher reservierte Haltungen auf Seiten der Verwaltung: Sie werden mit einem Gebäudetyp konfrontiert, der explizit in Gesetzen und Regelwerken nicht existiert. Grundsätzlich sind Tiny Houses im Genehmigungsverfahren konventionellen Einfamilienhäusern gleichgestellt. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist das Verfahren genehmigungsfrei, solange es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Andernfalls kann die Gemeinde ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren anstrengen oder das Vorhaben untersagen. Komplizierter wird es z.B. beim Abwägungsgebot nach § 34 BauGB, bei individuellen Lösungen des Wärmeschutzes oder bei anderen experimentellen Lösungen im Umgang mit den Vorschriften der Landesbauordnung. Verfahren ziehen sich dann oft lange hin, in der öffentlichen Wahrnehmung rutschen die Projektideen mitunter in eine Grauzone der Halblegalität und aus Sicht mancher Verwaltung scheint es im Ergebnis deutlich risikoärmer zu sein, Projekte abzulehnen als durch nicht vollständig abgesicherte Genehmigungen Fehler zu begehen.

Für die politischen Vertreterinnen und Vertreter ist die Frage, ob Tiny Houses der Gemeinde und auch der eigenen Reputation eher nutzen (z.B. Kaufkraft und Impulse durch neue Bürgerinnen und Bürger, Lückenschließungen im Ortskern der Gemeinde, Aura des Innovativen) oder schaden (z.B. Fokus sollte auf Bedarfen von „Einheimischen“ liegen, Bruch mit baulichen Traditionen, Zuzug fremder sozialer Milieus). Erschwerend kommt hinzu, dass die Grundstücke in den üblichen B-Plä-

nen oft zu groß (und damit zu teuer) für Tiny Houses sind und Teilungen nicht immer möglich sind. Zudem sind im wohnbaulichen Entwicklungsrahmen Tiny Houses mit Einfamilienhäusern gleichgesetzt (auch wenn sie weniger Fläche verbrauchen), so dass hier eine unmittelbare Konkurrenzsituation vorliegt. Realisiert werden Tiny House-Siedlungen insofern meist nur dann, wenn führende politische Vertreterinnen und Vertreter oder die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister Tiny Houses explizit zu ihrer Sache machen.

Hinzu kommt eine nicht gerade euphorische Haltung in der Fachwelt zu Tiny Houses, die eher reserviert bis ablehnend auf die neue Wohnform blickt, in ihr mitunter eine Spielwiese übersteigerten Individualismus sieht und einen zu geringen Mehrwert der Tiny Houses zur Lösung unserer „eigentlichen“ Probleme (bezahlbares Wohnen, flächensparendes Bauen, nachhaltige Lösungen) anmahnt. Diese Haltungen werden natürlich auch von den Vertreterinnen und Vertretern in Politik und Verwaltung wahrgenommen.

Soziale Medien, Vereine und Verbände

Soziale Medien

Für die Tiny House Bewegung spielen Soziale Medien eine entscheidende Rolle. Interessierte sowie Nutzerinnen und Nutzer tauschen ihre Erfahrungen über Foren und Facebook-Gruppen aus, holen Informationen ein und finden Gleichgesinnte. Vor allem die Bewohnerinnen und Bewohner von Tiny Houses leisten Aufklärung hinsichtlich des Lebensstils und seiner Implikationen, über technische Aspekte und über planungsrechtliche Rahmenbedingungen. Die Motivation stammt neben der Begeisterung für diese Wohnform auch aus der zu Beginn knappen Informationslage in Deutschland. Heutige Bewohnerinnen und Bewohner waren mitunter die Ersten, die sich mit dem Thema auseinandersetzten und brachten über Blog-Einträge und Youtube-Videos die Inhalte aus dem englischsprachigen in den deutschsprachigen Raum.

Vereine

In den letzten Jahren haben sich zahlreiche Tiny House-Vereine gegründet. Sie sehen den Schwerpunkt ihrer Arbeit meist entweder in der allgemeinen Förderung der Wohnform, d.h. der Lobbyarbeit für Tiny Houses und die Herausarbeitung ihres Beitrags zum nachhaltigen und ökologischen Bauen und Wohnen, der Ermöglichung von bezahlbarem Wohneigentum und der Förderung des Klimaschutzes. In der Öffentlichkeitsarbeit werden Vorträge, Ausstellungen und Feste ausgerichtet.

Daneben gründen sich Vereine als pragmatische Zweckgemeinschaften, die sich von dem Zusammenschluss Vorteile bei der Suche nach einem Grundstück versprechen. Die Organisation in einem Verein verbessert oft den Kontakt in Politik und Verwaltung und erleichtert die Grundstückssuche, da kleine Einzelgrundstücke oft noch schwieriger zu finden sind als Siedlungsgrundstücke. Mitunter ist es auch ein Aspekt, als Verein dann auch Gemeinschaftseinrichtungen zu realisieren.

Verbände

Derzeit gibt es zwei Verbände für Kleinwohnformen, in denen Hersteller, Zulieferer und Beratungsunternehmen Mitglieder sind. Neben der brancheninternen Vernetzung dienen sie der Öffentlichkeitsarbeit mit verschiedenen Aspekten: als Anlauf-

stelle für Interessentinnen und Interessenten, Sprachrohr der Branche und als Lobbyist zur Optimierung rechtlicher Rahmenbedingungen. Zu diesem Zweck sollen die Potenziale von Tiny Houses und anderen Kleinwohnformen verstärkt der Politik und Verwaltung deutlich gemacht und ein realistisches Bild von Tiny Houses vermittelt werden. Darüber hinaus gibt es Ansätze, über die Normierung und Vereinheitlichung von Maßstäben eine gemeinschaftliche Qualitätssicherung zu erreichen.



Hersteller und Beratung

Das Feld der Akteurinnen und Akteure, die sich mit einem wirtschaftlichen Interesse dem Thema Tiny Houses widmen, ist mittlerweile weit ausdifferenziert. Neben kleinen und größeren Unternehmen, die Tiny Houses bauen, haben sich auch Akteure etabliert, die zusätzlich oder schwerpunktmäßig Beratungs- und Planungsdienstleistungen anbieten. Darüber hinaus gibt es eine Entwicklung hin zu integrierten Unternehmen, die verschiedene Leistungen rund um Tiny Houses aus einer Hand anbieten.

Einzelhersteller/Begeisterte

Viele Einzelhersteller haben mit dem Bau eines eigenen Tiny Houses begonnen und sind darüber zu Unternehmern geworden. Ein persönlicher handwerklicher Hintergrund ist meist gegeben, die sonstige gewerbliche Infrastruktur mussten sie sich dagegen i.d.R. erst aufbauen. Sie sind kleine Unternehmen und bauen zumeist nicht mehr als ein Tiny House gleichzeitig.

Serienhersteller

Serienhersteller entwickeln sich durch Ausweitung der Produktionskapazitäten und Effizienzsteigerung der Produktionsprozesse aus Einzelherstellern. Nach dem Entwurf von unterschiedlichen Grundtypen werden diese in Serie gebaut. Diese Skalierung ermöglicht eine Reduzierung der Kosten für die Bauherrin oder den Bauherrn. Individualisierungsoptionen sind in einem vorgegebenen Rahmen weiterhin möglich, jedoch geringer ausgeprägt als bei Einzelherstellern.

Handwerksbetriebe

Größere Handwerksbetriebe, die Tiny Houses bauen, sind meist aus klassischen Zimmereien oder Tischlereien entstanden. Sie bedienen den Trend zum Tiny House aufgrund persönlicher Erfahrung oder externer Nachfrage. Sie können auf bestehenden Strukturen aufbauen und haben Tiny Houses als zusätzliches Standbein etabliert oder sogar ihr Kerngeschäft in diesen Bereich verlagert. Wie bei den Einzelherstellern dominiert Holz als Baustoff, insbesondere in der Fassadenverkleidung.

Vertriebsunternehmen

Diese Tiny House Hersteller haben ihren fachlichen Hintergrund in Design, Planung und Verkauf. Der Fokus liegt daher verstärkt auf der Planung von Tiny Houses und deren Vermarktung. Der Bau selbst wird wiederum von einem Partner des Unternehmens durchgeführt, oft im europäischen Ausland.

Modul- und Containerhaushersteller

Modul- oder Containerhäuser bauen zumeist auf einem Grundmodul auf, welches aufgrund der geringen Grundfläche als Tiny House ausgestaltbar ist. Durch die Einbindung weiterer Module können aber auch deutlich größere Häuser gebaut werden. Darüber hinaus werden die kleinen Module hauptsächlich für gewerbliche Nutzungen oder als Anbau (z.B. als zusätzliches Arbeits- oder Hobbyzimmer ohne Sanitäranschluss) vermarktet und nicht als alleinstehendes Wohnhaus. Als Hersteller bedienen sie auf diesem Wege sowohl Tiny House-Interessentinnen und Interessenten als auch konventionelle Bauherrinnen und Bauherren. Die Module werden teilweise im Werk neu hergestellt, teilweise werden aber auch Schiffscontainer zum Wohnraum umgebaut.

Fertighaushersteller

Fertighaushersteller haben sich das Segment der Tiny Houses „von oben“, d.h. aus dem konventionellen Hausbau erschlossen. Verfahren aus bewährten Produktionsabläufen werden dabei auf kleinere Einheiten angewandt. Die so entstehenden Häuser unterscheiden sich im Innern nicht zwangsläufig von denen anderer Hersteller, sind gestalterisch aber stärker an übliche Einfamilienhäuser angelehnt.

Beratungsunternehmen

Vor dem Hintergrund des großen Interesses an Tiny Houses haben sich einige Unternehmen auf Beratungsleistungen zu diesem Thema spezialisiert. In Workshops, Seminaren und Beratungsgesprächen wird Unterstützung bei Planungs- und Realisierungsprozessen von Tiny House-Bauvorhaben angeboten. Dies betrifft den Entwurf, die Baugenehmigung, die Findung eines geeigneten Herstellers und die Grundstücksentwicklung.

Wie nachhaltig sind Tiny Houses?

Dabei werden nicht nur zukünftige Nutzerinnen und Nutzer oder Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern als Zielgruppe für die Beratungen gesehen, sondern auch Kommunen, die sich über das Thema informieren wollen. Aufgrund der aufgebauten Expertise können auch Aufgaben von Projektentwicklern übernommen werden.

Projektentwickler

Mit dem Wachstum der Branche haben die ersten Unternehmen damit begonnen, die zuvor beschriebenen Aufgaben zu vereinen und damit ganze Siedlungen aus einer Hand anzubieten. Dazu zählen die Suche nach einem geeigneten Grundstück, Planungsleistungen wie der städtebauliche Entwurf und der Bauungsplanentwurf einschließlich der Abstimmung mit Politik und Verwaltung sowie der Bau von Häusern und Infrastruktur. Schließlich vermarkten die Projektentwickler ihre Siedlungen auch an Interessentinnen und Interessenten.

Nachhaltigkeit ist ein häufig hervorgehobener Aspekt von Tiny Houses. Dabei ist Nachhaltigkeit ein höchst komplexes und vielfältiges Konzept, das aus verschiedenen Perspektiven sehr unterschiedlich beurteilt werden kann. Entsprechend umstritten ist die Nachhaltigkeit von Tiny Houses. Sie muss fallabhängig beurteilt werden. Besonders umstrittene Aspekte sind dabei der Energieeinsatz und -gebrauch, das Ausmaß von Versiegelung und Flächenverbrauch sowie der Einsatz von Baumaterialien und deren Haltbarkeit.

Energieeinsatz und -gebrauch

Der Energieeinsatz beim Wohnen in jedem Gebäude wird zum großen Teil vom Verhältnis zwischen der Außenhülle des Gebäudes (A) und dem umbauten Wohnraum (V) bestimmt. Da jede Außenwand und insbesondere die Türen und Fenster ein hohes Potenzial für Wärmeverluste haben, ist das A/V-Verhältnis dann günstig, wenn eine möglichst große Wohnfläche mit einer möglichst geringen Gebäudehülle realisiert wird. Für eine größtmögliche Energieeffizienz ist dies gerade beim dauerhaften Wohnen von höchster Relevanz. Hier haben größere, mehrgeschossige Gebäude gegenüber kleinen und eingeschossigen Gebäuden einen deutlichen Vorteil. Damit ist jedoch noch keine eindeutige Aussage über die Nachhaltigkeit eines Gebäudes getroffen. Relevant sind hierzu auch die Energiequelle sowie die Parameter der Gebäudedämmung. Viele Nutzer*innen von Tiny Houses legen großen Wert auf erneuerbare Energiequellen in der Haustechnik ebenso wie auf ökologische und ressourcenschonende Bau- und Dämmmaterialien. Diese Faktoren lassen sich anders als das A/V-Verhältnis nicht allgemein auf alle Tiny Houses übertragen, sodass Einzelfallbetrachtungen oder entsprechende Vorgaben in Bezug auf Tiny Houses zu ihrer Beurteilung sinnvoll sein können.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass ein großes Gebäude im Zweifel absolut betrachtet mehr Energie benötigt als ein kleines Tiny House. Sofern der Geschosswohnungsbau für eine Person, die sich für ein Tiny House interessiert, keine realistische Option ist, muss das Tiny House mit einem konventionellen Einfamilienhaus oder ggf. einem Doppel- oder Reihenhaus verglichen werden. Hier kann das Tiny House (auch abhängig vom Nutzungsverhalten) im absoluten Energieverbrauch einen Vorteil gegenüber konventionelle Eigenheimen haben.

Versiegelung und Flächenverbrauch

Ein beliebtes Argument der Befürworter von Tiny Houses liegt in dem geringen Grad der Versiegelung, die ein Tiny House verursacht. Tiny Houses werden in der Regel auf einem Streifen- oder Punktfundament aufgestellt, das Tiny House selbst kann vom Standort vollständig entfernt werden. Einige Punktfundamente werden zudem als Schraubfundament ausgeführt und sind damit einfacher rückbaubar als gegossene Fundamente. Bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Standortes müssen jedoch u.a. auch Größe und Lage des gewählten Grundstücks herangezogen werden. Große Grundstücke können, auch wenn sie nicht versiegelt werden, zur Zersiedelung und Ausweitung der Siedlungsfläche beitragen. Ein ähnlicher Effekt tritt bei Grundstücken am Siedlungsrand auf, für die Erschließungsstraßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen gelegt werden müssen. Gerade die Eigenschaft von Tiny Houses, kleine Restflächen belegen zu können, sollte ihren Einsatz an peripheren Standorten zur Ausnahme machen. Dies gilt insbesondere deshalb, da Tiny Houses auch auf bereits versiegelten Flächen oder Brachflächen aufgestellt werden können.

Baumaterial und Haltbarkeit

Ähnlich wie beim Energieverbrauch kann die Verwendung von Baumaterial in Abhängigkeit von alternativen Wohnoptionen betrachtet werden. Im Vergleich zum konventionellen freistehenden Haus oder Reihenhaus wird beim Tiny House in der Regel weniger Baumaterial eingesetzt. Verglichen mit dem Geschosswohnungsbau, insbesondere in Form von Mikro- oder Clusterwohnungen, wird der Einsatz von Baumaterial (hier insbesondere für Dämmung und Außenhaut) dagegen höher sein. Ökologisch vorteilhaft ist der bei Tiny Houses schon recht weit verbreitete Einsatz ressourcenschonender Materialien und die Berücksichtigung sortenreiner Trennbarkeit beim Rückbau. Des Weiteren versucht man z.B. bei dem Baustoff Holz auf regionale Bezugsquellen zu setzen, sodass Transportwege verkürzt werden.

Diesem Aspekt kann wiederum die unter Umständen geringere Haltbarkeit der verwendeten Materialien entgegengehalten werden. Behandelte und verarbeitete Materialien sind ggf. unempfindlicher gegen Abnutzung und Witterungseinflüsse und

erfordern weniger Sorgfalt und Pflege. Aufgrund der kleinen Wohnfläche können häufig genutzte Einbauten daher schneller abnutzen. Bei unsachgemäßer Nutzung und Unterhaltung besteht daher ein größeres Risiko kürzerer Haltbarkeit.

Fazit

Tiny Houses können nicht per se als nachhaltig oder nicht nachhaltig betrachtet werden. Es kommt auf die spezifischen Parameter des jeweiligen Gebäudes und auf den Vergleich mit realistischen Alternativen an. Richtig eingesetzt können Tiny Houses daher durchaus eine nachhaltige Wohnform darstellen. Kommunen, die eine Nutzung von Tiny Houses in ihrem Gemeindegebiet erwägen, sollten die o.g. Aspekte berücksichtigen und ggf. ein Punktesystem zur Bewertung der fallabhängigen Nachhaltigkeit nutzen. Die kommunalen Fallbeispiele in dieser Broschüre können hierfür einen Anhaltspunkt bieten.

Genehmigungspraxis & Konfliktfelder

Tiny Houses können gerade als Dauerwohngebäude in der Genehmigungspraxis einige Unsicherheit hervorrufen, da es weder eine etablierte Definition von Tiny Houses gibt, noch ein umfangreiches Erfahrungswissen im Umgang mit diesem Gebäudetyp vorliegt. Auch wenn es Kleinwohnformen schon lange gibt, ist das Tiny House in seinen heutigen Erscheinungsformen im Bau- und Planungsrecht nicht explizit berücksichtigt. Dies führt immer wieder zu spannungsreichen Kommunikationsprozessen zwischen Tiny House-Interessierten und Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Verwaltung bzw. der darüber hinaus involvierten Genehmigungsbehörden.

Grundsätzlich gilt ein Tiny House für die Genehmigungsbehörden nach geltender Rechtslage als Gebäude der Gebäudeklasse 1 und entspricht damit genehmigungsrechtlich einem konventionellen Einfamilienhaus. Damit sind jedoch noch nicht alle Fragen geklärt, wie vier Themenfelder beispielhaft zeigen.

Bauplanungsrecht

Die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Tiny Houses bemisst sich wie bei jedem anderen Wohngebäude auch nach den §§ 30 - 35 BauGB. Dem Klischee des Tiny Houses in freier Natur steht somit schon das Verbot von Wohnnutzung im Außenbereich entgegen, das dem Landschaftsschutz, dem Schutz vor Zersiedelung und vielen weiteren Zwecken dient (§ 35 BauGB).

Jenseits dessen beurteilt sich die Genehmigungsfähigkeit nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB), so dieser vorliegt, oder nach der vorhandenen Bebauung in der Umgebung (§ 34 BauGB). Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist die Zulässigkeit klar geregelt. Ein Unterschreiten der zulässigen Höchstgrenzen stellt kein Hindernis für die Genehmigungsfähigkeit dar.

Dagegen muss sich in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind, ein Gebäude nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen. Ob das der Fall ist oder nicht, lässt Interpretationsspielräume. Das Unterschreiten von Dimensionen der benachbarten Bebauung wird dabei mehrheitlich nicht als kritisch angesehen, wohingegen eine Bebauung in zweiter Rei-

he, also beispielsweise auf einem großen Grundstück, auf dem bereits ein Gebäude steht, als dem Einfügungsgebot widersprechend interpretiert werden kann.

Für die Kommunen trägt auch der landesplanerische Aspekt des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu einer gewissen Skepsis gegenüber Tiny Houses bei. Gemeinden, die diesem Entwicklungsrahmen unterliegen, dürfen nur in einem begrenzten Umfang wachsen. Das Wachstum wird dabei in Wohneinheiten gemessen, sodass ein Tiny House gleich bewertet wird wie ein größeres Einfamilienhaus. Viele Kommunen bevorzugen daher größere Häuser für Familien mit mehreren Personen gegenüber einer Siedlung von Tiny Houses, in denen meist nur je eine Person lebt.

Bauordnungsrecht

Der wesentliche Zweck des Bauordnungsrechts liegt in der Herstellung gesunder und sicherer Wohnverhältnisse. So dient es der Gefahrenabwehr, etwa durch Regelungen zur Wohnhygiene und zu Rettungswegen. Daneben ist es auch ein Schutzmechanismus, der verhindert, dass Menschen aus der Not heraus in prekären Wohnsituationen leben müssen.

Dieser wichtige Anspruch stößt ggf. auf Unverständnis bei denjenigen Nutzerinnen und Nutzer, die freiwillig und auf ausdrücklichen Wunsch reduziert leben wollen. Sie verstehen die mit dem Tiny House verbundenen räumlichen Restriktionen nicht als Einschränkung, sondern als Ausdruck oder gar notwendige Bedingung einer individuellen Lebensweise. Allzu enge Vorschriften „von oben“ können daher als unnötig und anmaßend empfunden werden, solange Abweichungen davon keine dritte Person betreffen. Dies könnte insbesondere die Raumhöhe, Abstellflächen oder eine Auslagerung von Küche bzw. Bad in eine Gemeinschaftseinrichtung betreffen. Daneben begründen die Gemeindeordnungen meist einen Anschlusszwang zur Ver- und Entsorgung von Energie, Wasser und Abwasser. Diese siedlungshygienische Vorschrift trifft gelegentlich auf Unverständnis, wenn ein Tiny House autark und mit lokalen erneuerbaren Energien versorgt werden soll.

Möchte man mit dem Tiny House umziehen, entstehen weitere Schwierigkeiten: Für das Aufstellen am neuen Ort wird eine

Baugenehmigung benötigt. Neben dem hierfür erforderlichen administrativen Aufwand besteht zudem die Gefahr, dass die Baugenehmigung versagt werden muss, wenn das Haus zwischenzeitlich veränderte Vorschriften nicht mehr erfüllt. Daneben bestehen schon heute unterschiedliche Regelungen in den Landesbauordnungen, sodass ein Tiny House in einem Bundesland zulässig sein kann und in einem anderen nicht.

Denkbar wäre daher eine Diskussion über die Unterscheidung zwischen Vorschriften, die tatsächlich gefahrenabwehrend wirken und solchen, die „nur“ gesellschaftlich normierten Standards folgen. Eine Experimentierklausel könnte dabei helfen, Erfahrungen zu sammeln.

Technische Besonderheiten

Auch wenn ein Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungssystem erwünscht ist, stellt es oft eine Herausforderung dar, eine Verbindung zwischen Haustechnik und kommunalen Netzen herzustellen. Die Haustechnik eines Tiny Houses wird wegen der kleineren Dimensionierung häufig dem Campingbereich entlehnt und erfordert zum Anschluss an das städtische System einen höheren Aufwand. Gegebenenfalls sind hierfür zusätzliche technische Anlagen nötig, die außerhalb des Hauses aufgestellt werden müssen.

Damit Tiny Houses die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen können, benötigen sie eine starke Dämmung. Die hierfür erforderliche Wanddicke geht von der Wohnfläche ab. Werden die Ziele des GEG alternativ erreicht, können im Einzelfall Befreiungen von Vorschriften des GEG gewährt werden. Hierüber entscheidet jedoch jedes Bauamt individuell.

Normative Fragen

Der Umgang mit Tiny Houses steht und fällt schließlich mit ihrer normativen Einordnung, die eine breite Spreizung aufweist. Manche Gemeinden und Genehmigungsbehörden begegnen Tiny Houses eher skeptisch. Angesichts der vielen parallelen Herausforderungen in der Ortsentwicklung (bezahlbares Wohnen, flächensparendes Bauen, Bestandsentwicklung, Nachhaltigkeit) erscheinen Tiny Houses weniger als Lösungsansatz,

sondern als entbehrliches Partikularinteresse mit geringem Mehrwert für das Gemeinwesen. Andere Gemeinden nehmen eher die Chancen von Tiny Houses als innovativer Ansatz des Wohnens wahr und sind offen, neue Wege zu erproben. Sie sehen durchaus auch potentielle Nachfrage nach Tiny Houses oder ähnlich alternativen Wohnformen in der eigenen Gemeinde und wollen diese befördern.

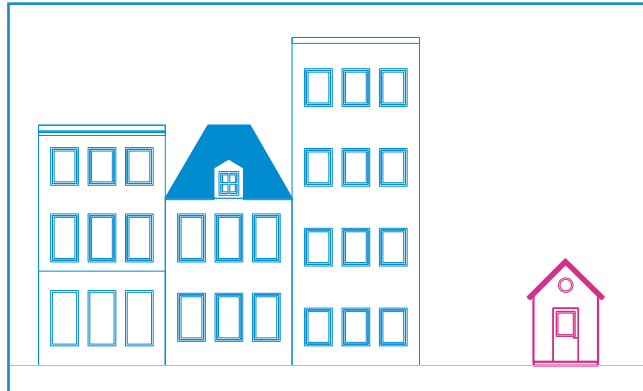
Zudem stellt sich übergeordnet die Frage nach dem allgemeinen Umgang mit Innovationen beim Bauen und Wohnen. Wie können gesellschaftliche Entwicklungen in Vorschriften zum Planen und Bauen eingereicht werden? Können Gemeinden sich eine gewisse Flexibilität im Genehmigungsverfahren erlauben, und wie weit darf diese gehen? In welchem Verhältnis stehen (für die Allgemeinheit unschädliche) Wohnwünsche einzelner zu Bauvorschriften, die für alle denkbaren Konstellationen gelten sollen? Diese Fragen immer wieder neu zu stellen und in gut ausbalancierte Antworten zu überführen, ist eine zentrale Herausforderung in unserer immer stärker ausdifferenzierten und individualisierten Gesellschaft.

Potenzial von Tiny Houses

Was leisten Tiny Houses?

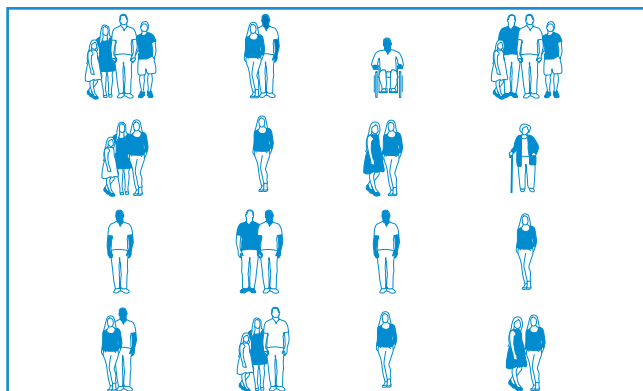
1 Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf

Viele Menschen in Tiny Houses leben auf einer deutlich kleineren Wohnfläche als den in Deutschland durchschnittlich in Anspruch genommenen 47,7 m² - teilweise zu zweit. Tiny Houses können beispielhaft zeigen, wie im Bereich des Einfamilienhauses das Leben auf reduzierter Fläche realisiert werden kann.



3 Anpassung an die Entwicklung zu kleineren Haushaltsgrößen

Tiny Houses erweitern die Optionen des Wohnens im wachsenden Segment der 1- und 2-Personen-Haushalte und können so dazu beitragen, das Wohnungsangebot bedarfsgerechter zu gestalten. Sie können auch ein Angebot für (ältere) Bewohnerinnen und Bewohnern untergenutzter Eigenheime sein, im bekannten Umfeld eine bedarfsgerechtere Wohnform zu finden.



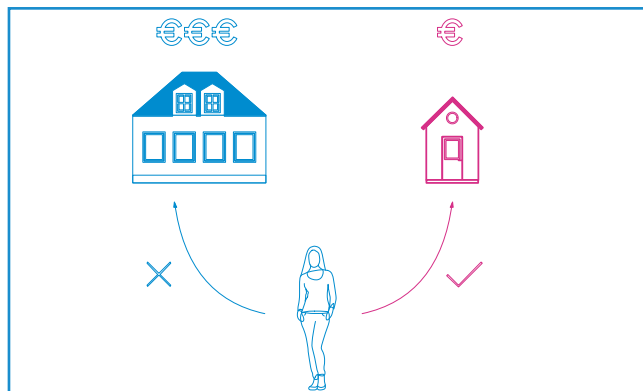
2 Flächensparende Ergänzung in Einfamilienhaus-Gebieten

Insbesondere in Orten, die nicht an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gebunden sind, können Tiny Houses eine flächensparende Alternative oder Ergänzung zu Einfamilienhäusern sein.



4 Wohneigentum für Singles, Paare und Schwellenhaushalte

Da Tiny Houses in den absoluten Kosten günstiger sind als der konventionelle Wohnungsbau, ermöglichen sie den Eigentumserwerb auch für sog. Schwellenhaushalte. Damit können sie potentiell einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit leisten.



5 Deckung der Nachfrage nach individuellen Wohnformen

Tiny Houses bieten vielen Menschen eine Erfüllung ihres Wunsches nach individuellem und auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnittenem Wohnen. Entsprechende Projekte erfahren große Aufmerksamkeit aus dem gesamten Bundesgebiet, häufig aber auch aus dem eigenen Ort. Diesen Bedürfnissen mit entsprechenden Angeboten zu begegnen, kann die Lebensqualität vieler Menschen erhöhen und als Aspekt sozialer Nachhaltigkeit verstanden werden.



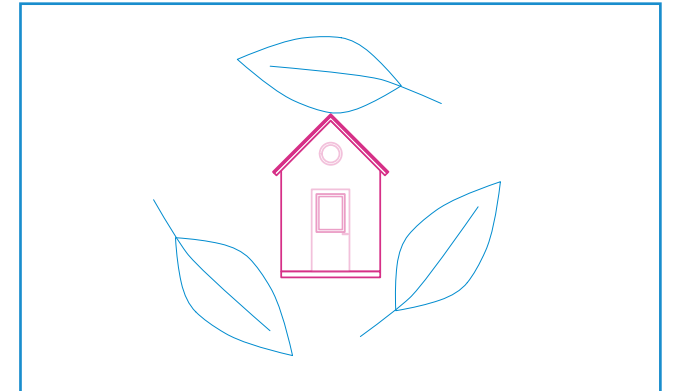
7 Flächensparendes Eigenheim

Für manche Menschen ist der Geschosswohnungsbau keine erstrebenswerte Wohnoption. Das Tiny House kann den Wunsch nach einer freistehenden Wohnform erfüllen, ohne den Flächenverbrauch eines konventionellen Einfamilienhauses zu erzeugen.



6 Tiny Houses als Beitrag zu nachhaltigen Wohnformen

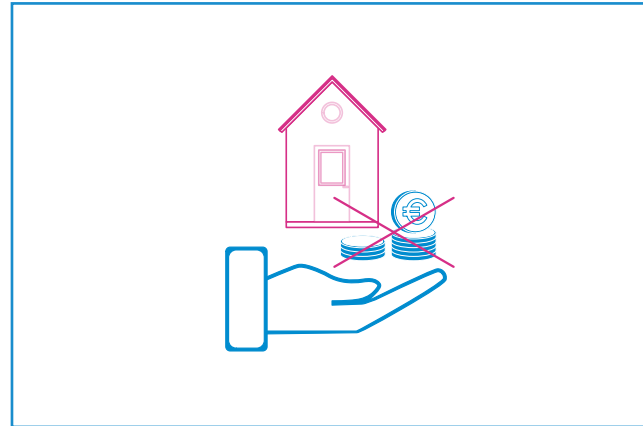
Mit ihrer geringen Flächenversiegelung, der beinahe vollständigen Rückbaubarkeit, vielfach verwendeten nachhaltigen Baumaterialien und dem ressourcenschonenden Lebensstil vieler Nutzerinnen und Nutzer können Tiny Houses einen Beitrag zum nachhaltigen Wohnen leisten.



Was leisten Tiny Houses nicht?

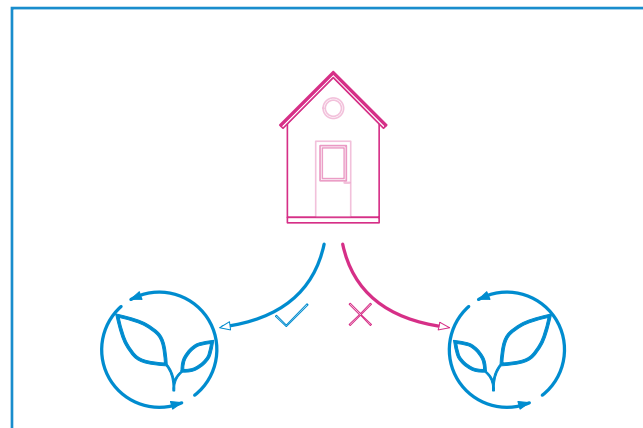
1 Keine Option im geförderten Wohnungsbau

Tiny Houses verlangen eine Reduktion der eigenen Wohnfläche und stellen auch darüber hinaus besondere Anforderungen an den Umgang mit ihnen, weshalb das Wohnen in ihnen stets auf freiwilliger Basis beruhen und nicht zu einem neuen Standard für einkommensschwache Haushalte werden sollte.



2 Fallabhängige Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit von Tiny Houses hängt von vielen Faktoren ab, die nicht in jedem Fall erfüllt sind. So ist die Flächenspar-samkeit sehr vom Aufstellungsort abhängig, die Nutzung res-sourcenschonender Baumaterialien variiert je nach Hersteller und auch die Nachhaltigkeit des Lebensstils kann unterschied-liche Ausprägungen aufweisen.



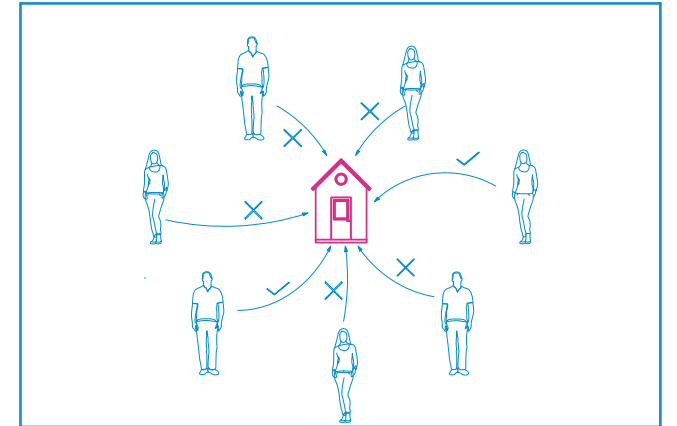
3 Hohe relative Kosten

Gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau sind die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche eines Tiny Houses unter Einbezug aller Gestehungskosten im Durchschnitt deutlich höher. Für ein zum Dauerwohnen geeignetes Tiny House müssen nach einer Erhebung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE SH) Kosten zwischen 3.941 €/m² und 21.000 €/m² veranschlagt werden, während der konventionelle Wohnungsneubau in Schleswig-Holstein zwischen 2.600 €/m² und 8.300 €/m² kostet. Die hohen relativen Kosten bei den Tiny Houses ergeben sich aus der Kombination von geringer Wohnfläche und der komprimierten, teilweise hochpreisigen Ausstattung.



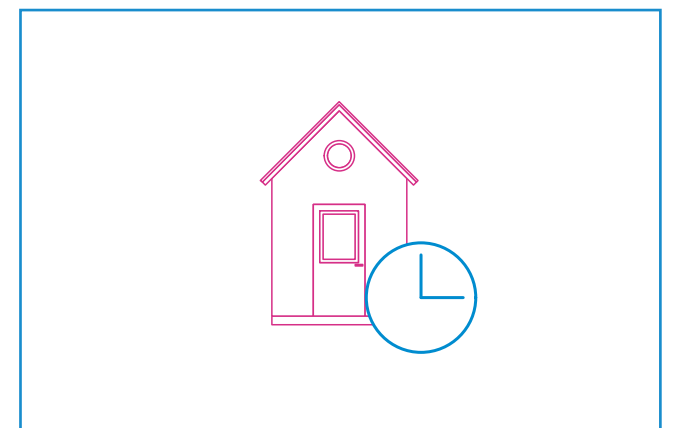
4 Kein Mengeneffekt

Tiny Houses sind trotz des derzeit relativ großen Interesses an ihnen bislang ein Nischensegment. Die Einschränkung in der Wohnfläche verbunden mit der häufig notwendigen Reduzierung des Besitzes ist nur für wenige Personen wünschenswert. Zudem sind gerade in verdichteten Lagen effizientere Nutzungen von Grundstücken erforderlich. Tiny Houses sind daher sicherlich nicht der zentrale Baustein zur Lösung des bestehenden Wohnraummangels.



5 Ungeklärte Lebensdauer

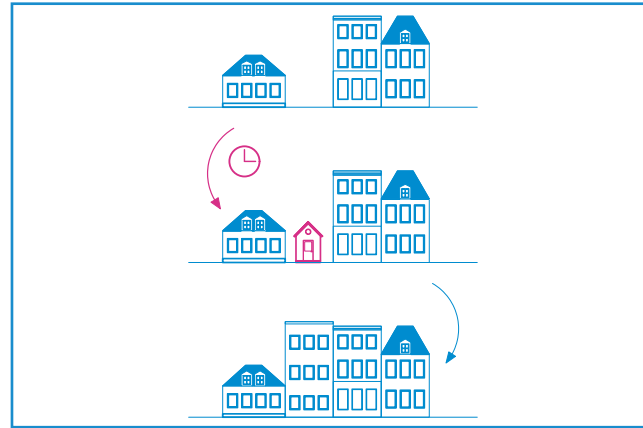
Tiny Houses unterliegen aufgrund ihrer kleinen Wohnfläche einer stärkeren Nutzung der einzelnen Bereiche. Ein unachtsames Nutzungsverhalten kann zusätzlich zu Schäden am Haus führen. Insgesamt kann gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau mit einer geringeren Lebensdauer bzw. einem erhöhten Instandhaltungsbedarf gerechnet werden. Einzelne Hersteller geben die Lebensdauer ihrer Häuser mit etwa 30 Jahren an. Ob sich ein Markt für gebrauchte Tiny Houses entwickelt, kann noch nicht abgeschätzt werden.



Einsatzmöglichkeiten

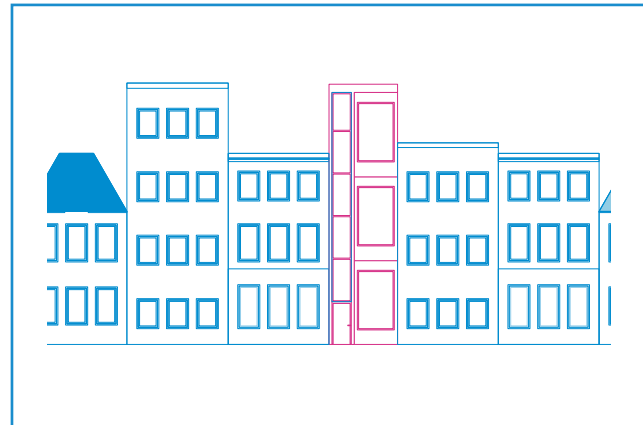
1 Temporäre Nutzung (Enkelgrundstücke)

Aufgrund ihrer Beweglichkeit sind Tiny Houses geeignet, temporär brachliegende Flächen vorübergehend und auf Pachtbasis für Wohnzwecke zu nutzen. Unter anderem für die sog. Enkelgrundstücke würde so eine Nutzungsperspektive erschlossen, die Brachflächen reduziert, Wohnraum schafft, den Mangel an Flächen für Tiny Houses reduziert und den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern Pachteinahmen beschert.



2 Nachverdichtung in Baulücken

Im städtischen Raum können Tiny Houses in Baulücken, Hinterhöfen oder ähnlich urbanen Flächen zur Nachverdichtung eingesetzt werden. So realisiert die kommunale Wohnungsbau-gesellschaft Volkswohnung GmbH in Karlsruhe-Rintheim derzeit ein Pilotprojekt, das die Garagen im Hof von Mehrfamilienhäusern mit kleinen Wohnungen aufstockt.



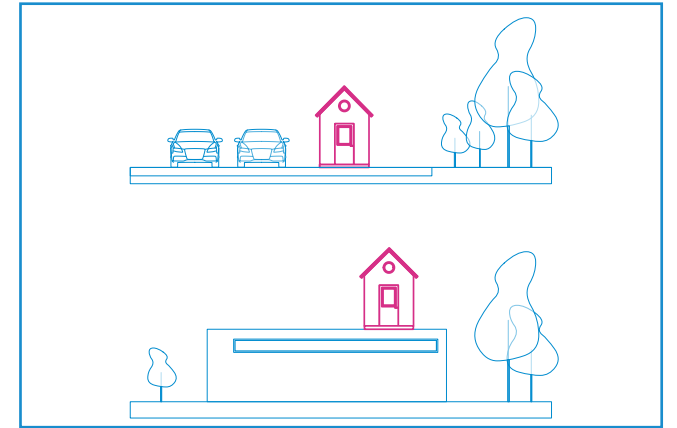
3 Flächensparendes Wohnen in „geschosskritischen“ Kommunen

In vielen ländlichen Gemeinden ist das Einfamilienhaus die vorherrschende Wohnform. Der Geschosswohnungsbau wird aufgrund der Sorge um das Ortsbild und die Sozialstruktur häufig mit Skepsis betrachtet. Durch die Errichtung von Tiny Houses auf Restflächen, Zwischenräumen und großen Grundstücken wird ortsbildverträglich Wohnraum geschaffen und eine Erweiterung am Ortsrand vermieden.



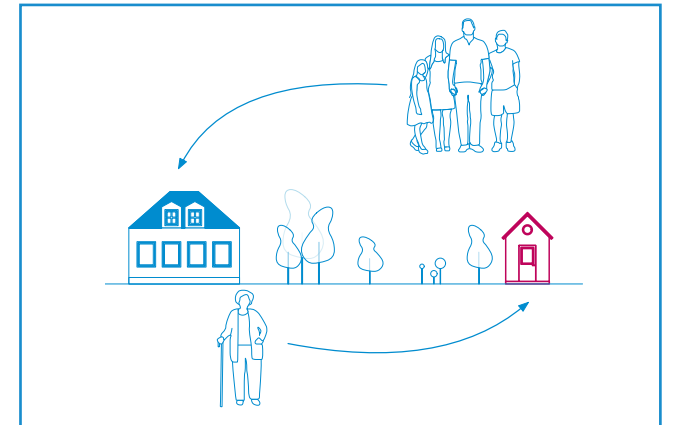
4 Nutzung von versiegelten Flächen

Aufgrund ihrer Beweglichkeit und ihrer Bauweise ohne die Notwendigkeit eines Fundaments können Tiny Houses fast überall aufgestellt werden. Bereits versiegelte Flächen eignen sich daher besonders für ein - ggf. temporäres - flächensparendes Bauen. Dies können in einem experimentellen Ansatz und bei gleichzeitiger Qualifizierung der Freiflächen z.B. ungenutzte Parkplätze oder auch die Dächer anderer Gebäude sein.



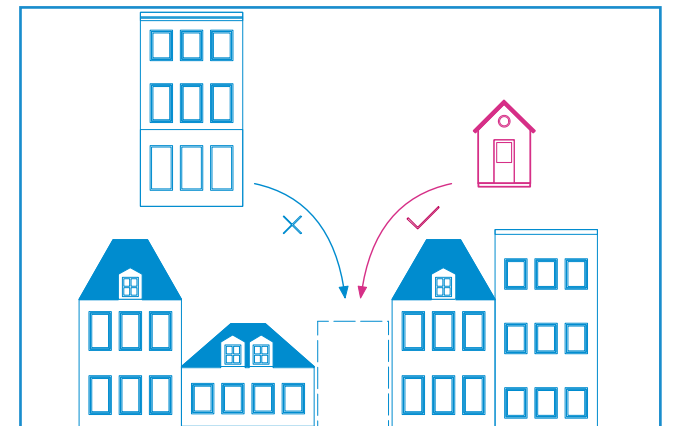
5 Untergenutzte Eigenheime

Tiny Houses sind in der Altersgruppe 50+ eine nachgefragte Wohnform. Viele Nutzerinnen und Nutzer wollen ihre Wohnsituation nach dem Auszug der Kinder verkleinern und nicht länger ein Einfamilienhaus (alleine) bewirtschaften. Gleichzeitig besteht oft der Wunsch, im vertrauten Wohnumfeld bleiben. Tiny Houses können hierfür kleine (Rest-)Flächen erschließen und Bestandswohngebäude effizienter nutzen.



6 Nutzung von Restflächen

Eine häufige Kritik an Tiny Houses ist, dass sie trotz geringer Wohnfläche große Grundstücke in Anspruch nehmen. Diese Einschätzung ist basierend auf unserer Empirie allenfalls bezogen auf einzelne Ausnahmen gerechtfertigt: In der Regel beschränken sich die Tiny House-Nutzerinnen und Nutzer auf sehr kleine Grundstücke und sind zudem offen für die Nutzung von Restflächen, die anderweitig nicht bebaubar sind. Zudem lässt sich die Grundstücksgröße durch die Kommunen gut regulieren.



Tiny Houses in der Praxis



Hollenbek

Die Tiny House-Siedlung „Lilleby“ liegt im schleswig-holsteinischen Hollenbek zwischen Mölln und dem Schaalsee. Die Siedlung entstand aus einem privaten Projekt und beherbergt heute acht Tiny Houses.

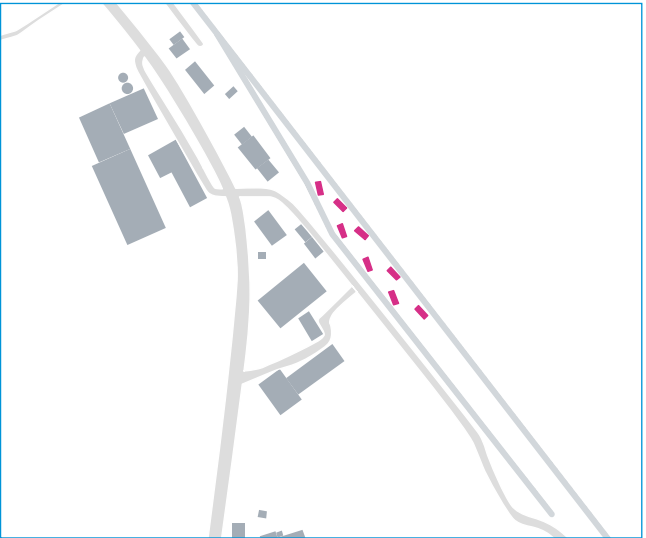
Vorüberlegungen

Die Tiny House-Siedlung befindet sich am ehemaligen Bahnhof am Ortsrand von Hollenbek und ist Teil eines privaten Projekts, das Erlebnisferien im Zusammenhang mit der stillgelegten Bahnlinie anbietet. Da zum Bahnhofsgelände ein großes Grundstück gehört, war die wirtschaftliche Verwertung dieser Fläche für den Eigentümer ein Anliegen. Mit dem Bahnhofsgelände und zugehörigen Nebengebäuden existiert zudem ein Grundbestand an Wohn- und Arbeitsflächen, der zur Erweiterung des Projekts genutzt werden konnte.

Projektverlauf

Der baurechtliche Status der Fläche erlaubt eine weitere Bebauung zu Wohnzwecken grundsätzlich nicht. Ein Umweg, wie die Tiny House-Siedlung dennoch entstehen konnte, liegt darin, dass die Tiny Houses auf Schienen stehen und damit als schienengebundene Fahrzeuge gelten können. Neben den Tiny Houses gilt zudem das umgebaute und mit Wohnräumen versehene Bahnhofsgelände als Hauptwohnsitz der Bewohnerinnen und Bewohner. Neben den Wohnräumen verfügt das Haupthaus über Werkräume, einen Raum für Büroarbeit, ein Musikstudio etc. Die Bewohnerinnen und Bewohner zahlen dem Initiator eine Miete für die Wohnräume im Haupthaus sowie eine Pacht für die Stellplätze der Tiny Houses. Auf dem Gelände besteht auch die Möglichkeit, das eigene Tiny House (aus-) zu bauen, während man im Haupthaus wohnt. Die Zimmer im Haupthaus können zudem als Gästeräume genutzt werden. Die Auswahl neuer Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt in Abstimmung mit der Gruppe.

Mit der Zeit entstand so eine feste Gruppe, in der gemeinschaftliches Tun ebenso wie Rückzug möglich ist. Viele Bewohnerinnen und Bewohner kommen aus der näheren Umgebung, v.a. aus Hamburg, und haben in Hollenbek Ruhe, Natur und die Möglichkeit zur Selbstentfaltung gesucht. Es ist ein breites Spektrum an Berufen vertreten: Selbständige, Ingenieurinnen



Lageplan Hollenbek o.M.

und Ingenieure, IT-Expertinnen und IT-Experten, Coaches etc. Ein Breitbandanschluss und die vorhandenen Räumlichkeiten ermöglichen das Arbeiten vor Ort, einige Bewohnerinnen und Bewohnern pendeln aber auch (tageweise) zu ihren Arbeitsstellen in den größeren Städten der Umgebung. Einige Bewohnerinnen und Bewohner engagieren sich im Ort, z.B. in der Freiwilligen Feuerwehr, und signalisieren damit Zugehörigkeit. Die Siedlung ist im Ort gut integriert und wird von Kommunalpolitik und Verwaltung unterstützt.

Zusammenfassung und Ausblick

Das Projekt Lilleby zeigt, dass eine Tiny House-Siedlung im ländlichen Raum auf Interesse stößt und auch privat gegründet und gemeinschaftlich geführt werden kann. Die baurechtliche Situation im konkreten Fall bedarf des Wohlwollens der verantwortlichen Stellen – zeigt aber auch, dass die Realisierung eines solchen Projekts auch unter suboptimalen Bedingungen möglich ist. Für die Gemeinde ergeben sich daraus auch Vorteile wie der Zuzug und die Integration der neuen Bewohnerinnen und Bewohner in die Dorfgemeinschaft.

(s. Foto S. 44)

Erfde

Die Gemeinde Erfde liegt mit etwa 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern rund 20 km westlich von Rendsburg im Kreis Schleswig-Flensburg. Ein Großteil der Menschen in Erfde pendelt zur Arbeit in die Umgebung, z.B. in die nächstgrößeren Städten Heide, Husum oder Rendsburg oder zum größten Arbeitgeber der Region, einem Wohnwagenwerk in Fockbek. Als kleine Gemeinde im ländlichen Raum steht Erfde vor der Herausforderung, einen Rückgang der Einwohnerzahl zu verhindern. Dabei kommt der Gemeinde zugute, dass sie als ländlicher Zentralort nicht den Beschränkungen des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens unterliegt und mit einer regen Planungs- und Bautätigkeit die Nachfrage nach Wohnraum auch aus anderen Gemeinden bedienen kann. Mit der Ansiedlung der Northvolt-Batteriefabrik bei Heide wird eine weitere Nachfrage nach Wohnraum erwartet.

Vorüberlegungen

Das Interesse für Tiny Houses begann in Erfde mit dem Zuzug eines Paares, das bereits in seiner ehemaligen Heimat Lüden-scheid seinen Wohnraum deutlich verkleinert hatte und nun den nächsten Schritt gehen wollte. Mit dem eigenen Tiny House zogen sie auf ihr zuvor gekauftes Grundstück und wurden dabei vom NDR medial begleitet. Damit war der Grundstein für die weitere Entwicklung in Erfde gelegt, denn infolge der Bericht-erstattung bekam der Bürgermeister etwa 250 bis 300 Anfragen von weiteren Interessenten für Tiny Houses, teilweise sogar aus dem Ausland. Die Interessentinnen und Interessenten werden überwiegend als Menschen beschrieben, die aus Ballungs-räumen kommen und nun naturnah wohnen wollen, Wert auf Reduzierung des Besitzes und auf Ökologie legen und häufig der Altersgruppe 50+ angehören oder als junge Paare (noch) keine Kinder haben.

Aufgrund der Einstufung als ländlicher Zentralort und den damit wegfallenden Vorgaben des wohnbaulichen Entwicklungsrah-mens befindet sich Erfde in der komfortablen Position, auch unkonventionelle Wohnformen ausprobieren zu können, ohne sich zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu verbauen. Neben einer grundsätzlich aufgeschlossenen Haltung zu solchen Wegen ist auch dies ein Aspekt, der die Entscheidung für Tiny Houses erleichtert hat.

Projektverlauf

Vor diesem Hintergrund entschloss sich die Gemeinde, im ge-planten Baugebiet Erfde-Süd mit etwa 160 Grundstücken auch 20 Grundstücke für Tiny Houses anzubieten. Da es bereits ein Tiny House mit Vorbildcharakter im Ort gab, regten sich kaum Vorbehalte gegen die Bauform oder die potentiell Zuziehenden. Einzige Vorgabe für die zukünftige Siedlung mit 20 Tiny Houses ist daher die Anmeldung mit Erstwohnsitz. Die Nutzung als Ferienwohnung wird planungsrechtlich untersagt. Vorgaben zur Gestaltung der Häuser sollen im Rahmen der Bauleitplanung zurückhaltend festgesetzt werden, um einerseits einen städte-baulichen Anspruch zu erfüllen, andererseits aber Freiheiten bei der Gestaltung der Häuser zu lassen. Im Bebauungsplan soll das Gebiet für Tiny Houses separat von den konventio-nellen Einfamilienhäusern ausgewiesen werden. Die Vergabe der Grundstücke soll nach dem Losverfahren ablaufen. Mit Bau-beginn wird im Jahr 2023 gerechnet.

Zusammenfassung und Ausblick

Grundsätzlich werden Tiny Houses in Erfde als ernstzunehmen-des zusätzliches Angebot unter den Wohnformen verstanden. Solche Angebote könnten gerade in strukturschwachen Re-gionen dazu beitragen, die Einwohnerentwicklung zu stützen. Bedenken gibt es lediglich im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit der Häuser aufgrund weiter steigender energetischer Anforde-rungen. Angesichts der damit verbundenen Kosten wird in Tiny Houses auch kein Beitrag zum preisgünstigen Wohnungsbau gesehen. Gegenüber den regional ansonsten üblichen älteren Grundstücken mit Größen von 750 m² bis 1000 m² sei auch eine Flächensparnis zu erreichen. Über weitere Tiny Houses wird in Erfde bereits nachgedacht.

Tiny House-Siedlungen in Zahlen

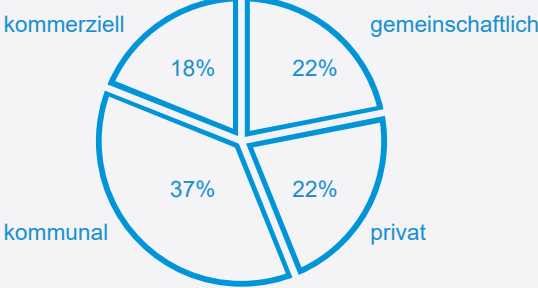
Im Rahmen der Untersuchung wurden quantitative Daten zu bestehenden, geplanten und gescheiterten Siedlungen er-hoben. Die Anzahl geplanter Siedlungen übersteigt die der bereits fertiggestellten Siedlungen deutlich. Dabei verfügt die überwiegende Mehrheit der Siedlungen über weniger als zehn einzelne Häuser.

Initiiert wurden die Siedlungen überwiegend von Kommu-nen. Gerade in der ersten Phase der Etablierung von Tiny

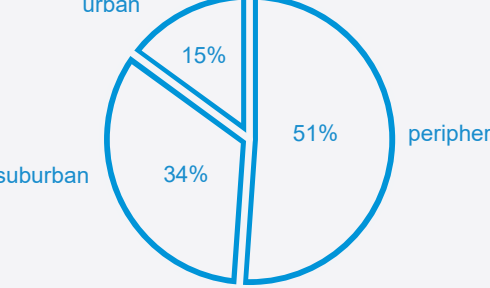
Houses sind aber auch viele Siedlungen von Einzelperso-nen oder in Gemeinschaft (z.B. Vereinen) initiiert worden. In jüngerer Vergangenheit nehmen auch kommerziell organi-sierte Siedlungen zu.

Räumlich peripher gelegene Tiny House-Siedlungen ma-chen ungefähr die Hälfte der Siedlungen aus, der urbane Raum wird erst langsam erschlossen.

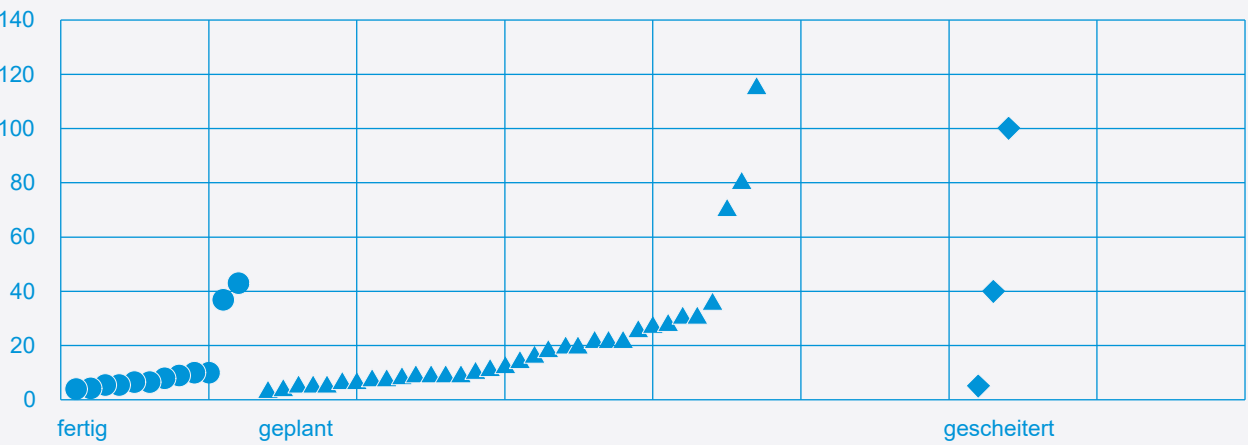
Organisation



Lage



Anzahl von Tiny Houses je Siedlung



Schorndorf

Schorndorf ist eine Mittelstadt im Großraum Stuttgart mit etwa 40.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Stadt hat eine Siedlung mit Parzellen für fünf Tiny Houses initiiert, die zunächst befristet für zehn Jahre vergeben wurden. Auf den zwischen 120 und 140 m² großen Parzellen sind nur ortsfeste Tiny Houses für das Dauerwohnen mit Erstwohnsitz zugelassen.

Vorüberlegungen

Ziele des Projekts in Schorndorf sind die Erprobung neuer Wohnformen, die nachhaltige Nutzung von Restflächen und die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung. Der Impuls dazu kam aus der Bevölkerung. Die Gemeindeverwaltung identifizierte daraufhin 25 Parzellen als mögliche Potenzialflächen für Tiny Houses. Dabei wurden nur solche Flächen in Betracht gezogen, die sich für eine anderweitige Bebauung nicht eignen. So konnte der Kritik am Verhältnis von Flächenverbrauch und geschaffenem Wohnraum vorgebeugt werden.

Nach dem politischen Beschluss vom Mai 2020 wurden zunächst fünf Parzellen auf einer städtischen Grünfläche am Stadtrand ausgewählt. Eine Änderung des Bebauungsplans – für die Fläche war eine andere Nutzung festgelegt – war aufgrund der Befristung nicht notwendig. Dennoch hatte die Stadt einige Aufwendungen, u.a. weil man die Entwicklung des Projekts nicht aus der Hand geben und z.B. die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber selbst bestimmen wollte. Die Projektleitung übernahm eine Mitarbeiterin aus dem Bereich Grundstücksverkehr und Wirtschaftsförderung. Sie betont, dass ein solches Projekt nicht nebenbei läuft: Die Erstellung der Ausschreibung, die Entwicklung der Vergabekriterien und die Einbindung anderer Fachbereiche erfordert eine intensive Begleitung. Zudem begibt sich die Stadt mit den baulichen Aufwendungen für die Herstellung von Versorgungsanschlüssen für Wasser, Abwasser, Strom und Glasfaser sowie einem Pkw-Stellplatz je Wohneinheit auch in eine neue Rolle als Bauherrin.

Da für das Projekt kein Bebauungsplan besteht, wurden bauplanerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen in die Ausschreibung integriert. Sie wurden damit auch Bestandteil der Baugenehmigungen und der Mietverträge für die Grundstücke. Die Baugenehmigung erfolgte im vereinfachten Verfahren.

Projektverlauf

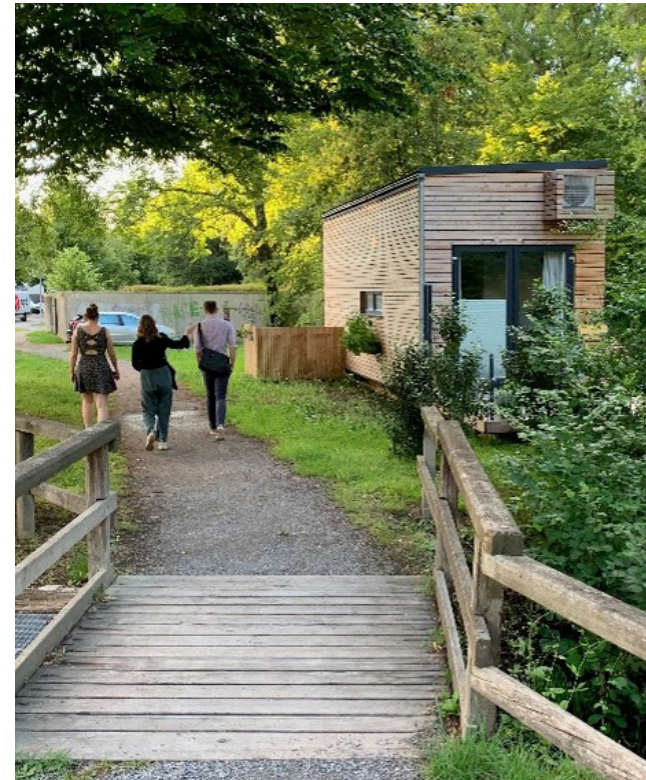
Die fünf Parzellen wurden in einem Bewerbungsverfahren vergeben, in dem die Bewerberinnen und Bewerber Punkte nach einem Kriterienkatalog sammeln konnten. Kriterien zur Vergabe waren die lokale Anbindung und Verwurzelung der Bewerberinnen und Bewerber sowie die Nachhaltigkeit der Bauweise. Auch wenn keine formelle Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde, hat die Gemeinde doch viel über die lokale Presse kommuniziert und konnte damit nachbarrechtlichen Fragen begegnen und allgemein über das Projekt aufklären.



Lageplan Schorndorf o.M.

Insgesamt gingen nach etwa 400 Interessensbekundungen rund 40 ernsthafte Bewerbungen ein, die größtenteils aus der Region, aber auch aus Bayern, Hessen und Niedersachsen kamen. Zu Beginn des Jahres 2022 konnten die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ihre Häuser beziehen.

Die Bewerberinnen und Bewerber für das Projekt in Schorndorf werden sowohl hinsichtlich ihres beruflichen Hintergrunds als auch in Bezug auf ihre Altersgruppe als sehr heterogen beschrieben. Die fünf ausgewählten Bewerberinnen und Bewerber haben sich schnell untereinander vernetzt und das Gelingen des Projekts unterstützt, indem sie sich zu Fragen wie einem geeigneten Fundamentbauer oder einem Kranunternehmen austauschten. Für die Stadt entstand dennoch ein unerwarteter



und mit Kosten verbundener Mehraufwand, z.B. durch ein mühsames Baugenehmigungsverfahren, da nicht alle diskutierten Tiny Houses baugenehmigungsfähig waren, oder durch die Notwendigkeit, passgenaue Hausanschlüsse herzustellen.

Zusammenfassung und Ausblick

Als Erfolgsfaktoren nennt die Stadt Schorndorf einen dem Projekt gegenüber offenen Gemeinderat, gute Projektplanung, eine zentrale Ansprechperson sowie generell Offenheit und lösungsorientiertes Denken. Hinzu kommen Kommunikation mit der Öffentlichkeit sowie die Abstimmung zwischen den Fachbereichen der Verwaltung.

Tiny Houses werden in Schorndorf als sinnvolle Nischenlösung verstanden, die zwar nicht den Wohnraummangel lösen kann und auch kein passender Gebäudetyp für den geförderten Wohnungsbau ist, die jedoch das Wohnraumangebot der Gemeinde in der Breite erweitern und diversifizieren kann.

Dortmund

Das Projekt „Kleine Häuser Dortmund“ im Dortmunder Stadtteil Sölde wird nicht als Experiment verstanden, vielmehr geht die Stadt von der Bestandsfähigkeit der Siedlung aus. Folgerichtig geht das Projekt auch in seinem Umfang über die anderen hier beschriebenen Projekte hinaus. Schließlich deutet schon der Begriff „kleine Häuser“ an, dass die Stadt hier über das klassische Verständnis von Tiny Houses hinausdenkt. Das Beispiel Dortmund zeigt zudem, dass Tiny Houses auch in stärker urban geprägten Umgebungen nachgefragt sind.

Vorüberlegungen

Die Initiative für „Kleine Häuser Dortmund“ entstand aus der Stadtverwaltung heraus vor dem Hintergrund eines Aufrufs zur Einreichung von Projektvorschlägen für den Ideenwettbewerb Baukultur, Wohnen und Nachhaltigkeit des Rats für nachhaltige Entwicklung. Nicht zuletzt aufgrund des persönlichen Engagements des späteren Projektleiters am Wohnen auf reduzierter Fläche reichte die Stadt eine Kampagne für kleine Häuser ein und konnte damit Fördermittel in Höhe von 50.000 € einwerben. Statt der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein klassisches Einfamilienhausgebiet auf einer städtischen Fläche im Stadtteil Sölde sollte dieses Gebiet daraufhin mit kleinen Wohnformen entwickelt werden. Zugrundeliegende Überlegungen hierzu waren die Steigerung der Energieeffizienz pro Person vor dem Hintergrund des Klimawandels, die Wohnungsknappheit und die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch eine höhere Wohndichte im Vergleich zu konventionellen EFH-Siedlungen. Das Projekt sollte den Flächenverbrauch ganzheitlich angehen und darum im Sinne der Tiny Houses mehr als nur Wohnraum schaffen. Hierzu gehört insbesondere auch das Teilen von Gemeinschaftseinrichtungen wie Werkstätten, Fahrradräumen oder auch Autos.

Projektverlauf

Das Plangebiet mit einer Größe von 15.900 m² soll auf 6.000 m² Platz für 24 Einzelhäuser und 30 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus schaffen. Die einzelnen Bauabschnitte mit einer Fläche von jeweils 800 m² bis 1.000 m² werden an Baugemeinschaften vergeben, die sich mit einem Konzept darauf bewerben. So konnte darauf hingewirkt werden, dass im Projekt verschiedene Formen des Wohnens auf kleinem Raum erprobt

werden, während gleichzeitig die einzelnen Bauabschnitte eine städtebauliche Einheitlichkeit erzeugen. Für die Stadt reduziert die Vergabe an Baugruppen den Kommunikationsaufwand mit vielen Einzelpersonen.

Einzigste Vorgabe für die Häuser ist eine Richtgröße für die Wohnfläche von 45 m² für die erste Person und zusätzliche 15 m² für jede weitere Person im Haushalt. Gemeinschaftseinrichtungen sind willkommen, zudem soll beim Bauen auf Nachhaltigkeit geachtet werden, z.B. durch Bauen mit Holz, Gründächer, Brauchwassernutzung, Photovoltaik etc. Die Bauweise der Häuser bleibt den Baugruppen überlassen. Es können also klassische Tiny Houses in Holzbauweise ebenso wie Modulhäuser oder auch aus Stein gebaute Häuser entstehen. In jedem Fall sollen diese aber dem dauerhaften Wohnen dienen und haben daher alle rechtlichen Anforderungen zu erfüllen, die auch an konventionelle Häuser gestellt werden. Da Tiny Houses



Lageplan Dortmund o.M.

on Wheels diese Anforderungen in der Regel nicht erfüllen können, sind sie ausgeschlossen. Als eine Herausforderung erwies sich die Suche nach einem Träger für das Bauprojekt mit kleinen Wohnungen im Mehrfamilienhaus einschließlich einer Quote von 25 % gefördertem Wohnungsbau. Hier wurde vorgeschlagen, das Bau Feld für ein inklusives Wohnprojekt auszuscheiden.

In den Vorgaben zum Dauerwohnen wird deutlich, dass aus Sicht der Projektleitung keine Änderungen oder Erleichterungen des Bau- oder Planungsrechts für Tiny Houses bzw. das Wohnen auf kleinem Raum notwendig oder sinnvoll sind. Bauordnungsrechtliche Vorgaben sollten in jedem Fall eingehalten werden, um Wohnstandards nicht zu unterlaufen. Im derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll grundsätzlich sehr wenig festgesetzt werden, um den Baugruppen die Freiheit zu lassen, individuelle Lösungen für ihre Ansprüche zu finden. Die rechtliche Kodifizierung erfolgt stattdessen durch die Grundstückskaufverträge, die wiederum auf den eingereichten Konzepten der Baugruppen beruhen. Vor diesem Hintergrund betont der Projektleiter die Bedeutung der engen kommunikativen Begleitung des Projekts, mit der Sicherheit über die Konzepte und Vertrauen zwischen den Beteiligten aufgebaut wird.

Das Projekt hat von Anfang an eine große Resonanz in der Öffentlichkeit hervorgerufen. Die aktuell tatsächlich im Prozess teilnehmenden Bewerberinnen und Bewerber für die Bauplätze sind überwiegend Menschen, die alleine oder als Paar ihre zweite Lebenshälfte anders gestalten wollen, sich auf das Wesentliche beschränken und dies gemeinsam tun wollen. Aber auch jüngere Menschen, die noch vor der Familiengründung stehen, sind darunter. Auch von außerhalb Dortmunds kamen viele Bewerbungen. Gemeinsam muss den Interessentinnen und Interessenten jedoch ein ausreichender finanzieller Hintergrund sein, denn Tiny Houses sind nicht gleichzusetzen mit günstigem Wohnen. Allein für ein Grundstück müssen in Dortmund 60.000 € bis 80.000 € eingeplant werden, hinzu kommt das Haus mit geschätzten Kosten von etwa 3.000 € je m². Angesichts der vielen Bewerberinnen und Bewerber, die sich aktiv verkleinern und ihr großes Haus verkaufen wollten, erhofft sich die Stadt auch Impulse für Umzugsketten, in deren Folge Familien in die benötigten größeren Häuser einziehen können.

Zusammenfassung und Ausblick

Das Verfahren für die ersten fünf Bau Felder soll Ende 2022 abgeschlossen werden. Für die weiteren zwei Bau Felder rechnet man mit dem Abschluss des Verfahrens im Jahr 2024. Baubeginn soll 2025 sein. Ziel des Projektes ist es insbesondere, die Idee des kleinen Wohnens zu transportieren und anhand des

Beispiels in Sölde grundsätzlich aufzuzeigen, wie qualitativ es sein kann, weniger Platz zu haben.

Die Mitglieder der Baugruppen stammen aus der Mitte der Gesellschaft und sind motiviert durch den Wunsch, ihren ökologischen Fußabdruck beim Wohnen zu verringern, sich unabhängiger zu machen von materiellen Dingen und dies in einer Gemeinschaft zu tun. Es gibt einen organisatorischen Mehraufwand seitens der Kommune, der allerdings nicht ausschließlich mit der Wohnform Tiny House in Verbindung steht, sondern auch mit der Art und Weise der Vergabe.

Hannover

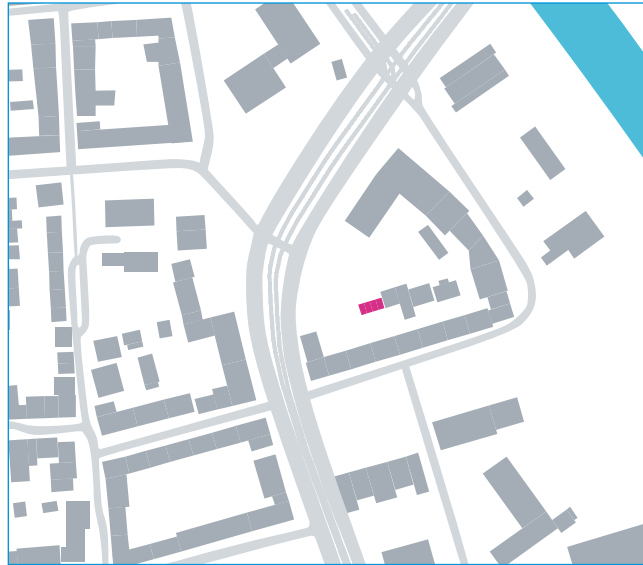
In der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover wurden durch das kommunale Wohnungsunternehmen hanova vier Tiny Houses im Hinterhof eines Mehrparteienhauses aus der Gründerzeit aufgestellt. Das Projekt unterscheidet sich angesichts dieser Ausgangslage in mehreren Aspekten von den sonstigen kommunalen Tiny House-Siedlungen:

- Das Projekt wurde weitgehend unabhängig von der kommunalen Politik und Verwaltung durch ein Wohnungsunternehmen umgesetzt.
- Die Häuser werden als Projekt zur urbanen Nachverdichtung genutzt.
- Die Häuser stehen in sehr zentraler Lage in einer Großstadt, nur etwa 2 km vom Hauptbahnhof entfernt.
- Die Häuser werden vermietet.

Vorüberlegungen

Als kommunales Wohnungsunternehmen fühlt sich die hanova verpflichtet, ein breit gefächertes Wohnungsangebot bereitzustellen, um möglichst viele Wohnwünsche und -erfordernisse bedienen zu können. Dazu gehört es im Selbstverständnis der hanova auch, Trends zu prüfen und zu erproben, sodass Tiny Houses in den Fokus gerieten. Zugleich war jedoch auch klar, dass im Geschosswohnungsbau effizienteres Bauen und Wohnen möglich ist. Tiny Houses sollten daher nur dort aufgestellt werden, wo konventioneller Geschosswohnungsbau nicht infrage kommt.

Mit dem Ziel einer effizienten Flächennutzung und einer innenstadtnahen Lage rückte ein im Besitz der hanova befindliches Objekt im Stadtteil Linden-Süd in den Fokus. Hierbei handelt es sich um ein klassisches Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit in Blockrandbebauung mit einem bis dato durch kaum genutzte Mietergärten belegten Innenhof. Das Nachbargrundstück war bereits in zweiter Reihe bebaut, sodass nach § 34 BauGB auch eine entsprechende Nachverdichtung auf dem Grundstück der hanova zulässig war. Rückwärtig grenzt das Grundstück an eine brachliegende städtische Fläche, für das eine Nutzungsperspektive durch die hanova denkbar ist. Insofern war auch die Option eines späteren Umsetzens der Häuser ein Argument für Tiny Houses.



Lageplan Hannover o.M.

Weitere Argumente für Tiny Houses waren das Wohnen mit verringerter Bodenversiegelung durch Punktfundamente sowie das Aufzeigen der Potenziale von Tiny Houses als hochwertige und ansprechend gestaltete Wohnform. Mit diesen Faktoren geht auch die Ansprache einer bestimmten Zielgruppe einher, die urban und zentral leben möchte, sich mit weniger Besitz zufrieden gibt und auch weniger Wert auf das Wohnen im Eigentum legt.

Projektverlauf

Bei der Auswahl des konkreten Tiny House-Modells legte die hanova Wert auf ein ästhetisch ansprechendes Modell, das der ermittelten Zielgruppe zusagen würde und die Möglichkeiten von Tiny Houses für hochwertiges Wohnen aufzeigt. Ein Vorteil von Tiny Houses gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau besteht in der präzisen Vorfertigung und der damit verbundenen Klarheit über die entstehenden Kosten. Die vom Hersteller angegebene Lebensdauer liegt mit 30 Jahren jedoch deutlich unter der eines üblichen Wohnhauses, sodass neben den Anschaffungskosten auch die Abschreibungen kürzer angesetzt werden müssen. Insgesamt bewertet die hanova das Tiny House daher als ein teures Wohngebäude.

Bei den Genehmigungsbehörden war angesichts der neuen Bauform ein Mehraufwand im Sinne einer Grundlagenarbeit zu leisten. Mögliche Hindernisse durch unpassende Vorschriften wie z.B. die Erfüllung des Stellplatzschlüssels konnten jedoch kooperativ beseitigt werden. Insgesamt dauerte der Prozess von der Planung bis zur Aufstellung der Häuser 13 Monate, wovon sechs Monate auf das Genehmigungsverfahren entfielen.

Um Interessentinnen und Interessenten für das Projekt zu gewinnen, wurde es auf der Webseite der hanova sowie den Instagram-Account beworben. Obwohl die Häuser nicht besichtigt werden konnten, verblieben aus etwa 700 Anfragen noch rund 70 ernsthafte Bewerbungen, aus denen die vier Bewohnerinnen und Bewohner ausgelost wurden. Unter ihnen war eine große Bandbreite an Altersgruppen und Berufen. Als effektives Mittel zur Auswahl der ernsthaft interessierten Personen erwies sich eine Frage zur Motivation im Bewerbungsbogen. Eine Besonderheit des Projekts lag im Umgang mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Vorderhauses. Wenngleich die Belastung des Baus der Häuser durch die schlüsselfertige Anlieferung sehr gering gehalten werden konnte, hat sich die hanova dazu entschieden, auch dem Vorderhaus einen Mehrwert zukommen zu lassen. So wurde die Fassade modernisiert und die Fenster gestrichen, zudem wurden Fahrradboxen und Hochbeete aufgestellt.

Zusammenfassung und Ausblick

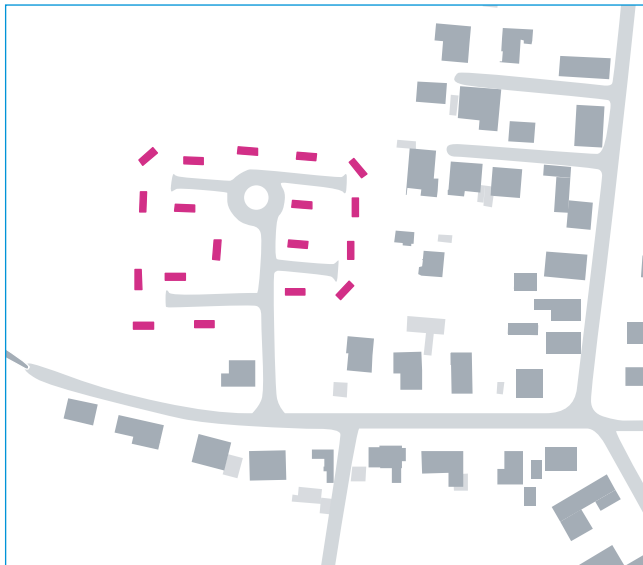
Tiny Houses kommen für die hanova nur für bestimmte Lagesituationen infrage. Für die Aufstockung auf Dächern o.ä. Projekte sieht sie den Modulbau als geeigneter an. Ein aufwändiges Verfahren wie eine Änderung des Bebauungsplans anzustrengen, sei für kleine Projekte wie einige wenige Tiny Houses nicht sinnvoll. Jenseits dessen sind Wohnprojekte aus Tiny Houses jedoch auch heute schon machbar, wenngleich eine kooperative Verwaltung bei kleineren Hürden wünschenswert ist. Grundsätzlich ist das Tiny House kein günstiges Bauen. Auch unabhängig vom gewählten Modell müssen für jedes Haus die Anschlüsse gelegt werden und die Lebensdauer kann mit der eines konventionellen Wohnhauses nicht mithalten. In Hannover hat die hanova dennoch eine Nische für Tiny Houses gefunden. (s. Foto S. 44)

Celle

Celle ist eine selbständige Gemeinde in Niedersachsen mit 70.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Sie liegt ca. 35 km nordöstlich von Hannover. Im Rahmen einer kommunal initiierten Tiny House Siedlung wird ein 4.800 qm großes Grundstück im Ortsteil Altstadt/Blumlage für 18 Häuser entwickelt.

Vorüberlegungen

Den Anstoß für die Entwicklung einer Tiny House Siedlung gab der Bürgermeister der Stadt. Er sah darin nicht nur die Chance, das städtische Wohnungsangebot zu erweitern, sondern auch eine Vorreiterrolle bezüglich Tiny Houses einzunehmen und mit einem innovativen Projekt auch Werbung für Celle zu machen. Die anfängliche Skepsis in der Verwaltung, ob diese Wohnform nach Celle passt, konnte nach näherer Recherche zum Haustyp und der Nachfrage danach schnell beiseitegelegt werden. Das Projekt sollte demnach wie ein konventionelles Wohngebiet entwickelt werden, lediglich mit Zuschnitt auf Tiny Houses.



Lageplan Celle o.M.

Projektverlauf

Nach einer grundlegenden Recherche wurden erste Kriterien für ein Grundstück formuliert. Dieses sollte einerseits einen Naturbezug besitzen, andererseits aber auch gut an die Innenstadt angebunden sein, darüber hinaus im besten Falle der

Stadt oder einem kommunalen Tochterunternehmen gehören und in zwei bis drei Jahren entwickelbar sein. Die Lagekriterien wurden so gewählt, um einerseits die Nachfrage nach Wohnen mit Landschaftsbezug zu bedienen und andererseits die zusätzlichen Verkehre soweit möglich zu reduzieren. Insbesondere sollte das Quartier autofrei bzw. autoarm angelegt werden. All diese Kriterien erfüllte das gewählte Grundstück. Es liegt im Süden der Stadt an der Fuhseniederung, dem Naturraum um den Fluss Fuhse. Mit dem Fahrrad sind sowohl die Innenstadt als auch Möglichkeiten der Nahversorgung in 10 Minuten zu erreichen, während die nächste Bushaltestelle 8 Minuten zu Fuß entfernt ist. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, konnte nach § 13b BauGB das beschleunigte Verfahren zur Entwicklung angewendet werden.

Faktoren für die Parzellierung des Grundstückes waren der allgemeine Zuschnitt des Grundstückes, die Erreichbarkeit der Parzellen, sowie das Verhältnis von Flächen zum benötigten Erschließungsaufwand. Im Ergebnis entstanden dadurch 18 Grundstücke mit Größen von 250 bis 320 qm. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes wurde im beschleunigten Verfahren der Bebauungsplan im November 2021 beschlossen. In diesem wurde das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit der Einschränkung, dass Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen sind. Als Maß der baulichen Nutzung wurde die Gebäudegrundfläche auf 50 qm und die Gebäudehöhe auf 4,5 m begrenzt. Die Gebäudegrundfläche kann darüber hinaus durch überdachte wie nicht überdachte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) um bis zu 15qm und durch Nebengebäude nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um weitere 25 qm erweitert werden. Insofern unterschied sich das Bebauungsplanverfahren kaum vom Verfahren für konventionelle Wohngebiete. Garagen und Stellplätze sollen auf einer Gemeinschaftsfläche entstehen, darüber hinaus sind keine weiteren Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen. Weitere Vorgaben des Bebauungsplans beziehen sich auf die Grünflächen und Nebenanlagen. Auf den privaten Flächen soll zum Beispiel jeweils ein heimischer Obstbaum gepflanzt werden, während die Wege mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Darüber hinaus werden hinsichtlich der Gestaltung der Tiny Houses keine Vorgaben gemacht. Auch Tiny Houses on Wheels können, soweit sie baurechtlich genehmigungsfähig sind, dort abge-

stellt werden. Man begreife das Leben in Tiny Houses als eine individuelle Wohnform und möchte den späteren Besitzern alle Freiheiten lassen.

Auch wenn das Projekt Stand Juni 2020 erst in die Vermarktung geht, kann bereits eine erste Einschätzung über die Interessentinnen und Interessenten für das Projekt abgegeben werden. Im überwiegenden Einklang mit den weiteren hier vorgestellten Projekten stammen diese aus sehr diversen Bevölkerungsgruppen – von jungen Paaren über Familien und Alleinstehende bis zur Generation 50+, wobei die letztgenannten das größte Interesse signalisierten. Räumlich kommt die Nachfrage etwa zur Hälfte aus Celle selbst und zur Hälfte aus dem sonstigen Bundesgebiet mit einem Schwerpunkt in Süddeutschland. Für die Auswahl der Interessentinnen und Interessenten ist ein Losverfahren geplant.

Zusammenfassung und Ausblick

Im nächsten Schritt soll sowohl mit der Erschließung des Grundstückes begonnen werden als auch mit dem Verkauf der Parzellen. Mit dem Kauf wird darüber hinaus eine Selbstnutzungsverpflichtung mit der Stadt Celle eingegangen. In Rahmen dieser ist es den Käufern nicht gestattet, ohne Zustimmung der Stadt in den nächsten Jahren das Grundstück weiter zu veräußern oder das Tiny House zu vermieten. Nach der Umsetzung möchte man das Projekt seitens der Stadt weiter begleiten und auswerten.

Rückblickend auf den bisherigen Prozess gilt den Initiatoren vor allem die Kommunikation in alle Richtungen als Erfolgsfaktor der erfolgreichen Durchführung. Während die Politik dem Projekt grundsätzlich offen gegenübersteht, konnte die Öffentlichkeit auf diese Weise über die Thematik aufgeklärt werden und eine Grundlage für die Akzeptanz des Projektes gelegt werden.



Tiny House-Siedlung Hollenbek



Tiny House-Siedlung Hannover | Bauherr: hanova | Tiny House: KODA by Kodasema®

Ausblick

Wie geht es weiter?

Die seit einigen Jahren deutlich zunehmende Nachfrage nach Tiny Houses als dauerhafte Wohnform ist in tiefgreifende gesamtgesellschaftliche Trends eingebettet. Eine Fokusverlagerung auf nachhaltige Lebensweisen, reduzierten Konsum und ökologisches Bauen ist darin für einige Milieus ebenso feststellbar wie das Bedürfnis nach einer Flexibilisierung des Wohn- und Arbeitsorts, das gerade mit den zunehmenden Möglichkeiten des digitalen Arbeitens zunimmt. Tiny Houses können für solche Personen eine attraktive Option zur Realisierung ihres spezifischen Lebensentwurfes darstellen.

Auch für Gemeinden können Tiny Houses zu sinnvollen Bausteinen bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur werden. Sie können Baulücken füllen, temporär brachliegende Flächen nutzen oder anderweitig unbebaubare Flächen für Wohnzwecke erschließen. Zusätzlich erweitern Tiny Houses die Optionen der Eigentumsbildung von Wohnraum, was ihre Attraktivität gerade vor dem derzeitigen Hintergrund steigender Kosten für Mieten und konventionelles Wohneigentum steigert.

Wie also umgehen mit Phänomenen wie den Tiny Houses, die trotz mancher Ambivalenzen viel Potential in sich tragen? Neuen und potentiell innovativen Ansätzen des Wohnens sollte grundsätzlich mit einer aufgeschlossenen, Chancen suchenden und in kreativer Weise lösungsorientierten Haltung begegnet werden, da Nischenlösungen wie Tiny Houses durchaus dazu beitragen können, gesellschaftliche Bedürfnisse zu bedienen und kommunale Herausforderungen zu bewältigen. Öffentlichen Akteuren muss dabei Sicherheit in ihrem Handeln vermittelt werden, während innovative Ideen und Engagement aus der Zivilgesellschaft aufgegriffen, unterstützt und weiterqualifiziert werden sollten – ohne deshalb eine „anything goes“-Haltung zu verfolgen.

Die Grundhaltung gegenüber innovativen Wohnformen sollte ein „Ja, und zwar...“ sein: Natürlich ist es auch im Fall der Tiny Houses erforderlich, die Verfolgung individueller Interessen, die den starken Antrieb des Handelns bilden, in Einklang zu bringen mit gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Zielen und den Ansprüchen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dazu müssen einerseits „Leitplanken“ definiert werden, innerhalb derer sich die neuartigen Projekte bewegen können. Und andererseits bedarf es geeigneter Gesprächs-, Beratungs- und

Vernetzungsformate, die dabei helfen, gute Ideen weiter zu qualifizieren, sie zur Umsetzungsreife zu bringen und in Projekten zu erproben.

Literaturhinweise

Laible Verlagsprojekte (Hrsg.): Kleiner Wohnen. Magazin für Tiny Houses und Modulbauten. Allensbach.

Jährlich erscheinendes Magazin mit aktuellen Fachbeiträgen, anwendungsorientierten Tipps und Vorstellung neuer Bauprojekte

Maile, Lisa (2020): Tiny House Movement. Alternative Wohn- und Lebensformen als Ausdruck einer Postwachstumsstrategie. München, utzverlag.

Wissenschaftliche Arbeit, die das Phänomen Tiny House und seine Akteure als nachhaltigkeitsorientierte und wachstumskritische Bewegung untersucht

Rechsteiner, Kevin (2020): Tiny House – Das große Praxisbuch. Planung, Selbstbau und Fertighäuser. München, AT. Praxisorientierte und umfangreich bebilderte Handreichung zu Bau und Unterhalt von Tiny Houses einschließlich rechtlicher Rahmenbedingungen

Onlinequellen

Impleco GmbH (Hrsg.): Wohnglück. Plane, Baue, Lebe. Zugriff unter: <https://wohnglueck.de/tag/tiny-house>.

Online-Magazin mit Reportagen über Tiny House-Projekte, praktischen Ratschlägen für Interessierte und weiteren Neuigkeiten aus der Szene

Stadtplanungsamt Dortmund (Hrsg.): Kleines Haus. Großes Leben. Zugriff unter: <https://www.kleinehaeuserdortmund.de/newsletter/>

Newsletter des Projektes Kleine Häuser Dortmund mit Neuigkeiten über das Projekt in Dortmund, Hinweisen auf neue Siedlungen und weitere Entwicklungen zu Tiny Houses

weitere Akteure

Bundesverband Mikrohaus e.V.

Zugriff unter: <https://www.bv-mh.org/>

Verband mit Fokus auf diverse kleine Wohnformen

Tiny House Verband

Zugriff unter: <https://www.tiny-house-verband.de/>

Verband diverser Akteure der Tiny House-Szene wie Herstellern und Beratungsunternehmen, Zulieferern und Vereine

Herausgeber: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel | poststelle@im.landsh.de,
Telefon 0431 988-0
https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/IV/iv_node.html

Diese Broschüre wurde aus Recyclingpapier hergestellt.

Redaktion

Prof. Dr. Marcus Menzl
Dipl.-Ing. Rainer Steffens
Eric Aßmann
Nele Baumscheiper

Bilder

Titelfoto | Rainer Steffens | Februar 2022
Seite 6 oben | WinnieC/Pixabay
Seite 6 unten | Küste/Wikimedia Commons
Seite 7 oben | Tiny Homeland
Seite 7 unten | Tonu Tunnel/KODA by Kodasema®
Seite 37 | Marcus Menzl | Juli 2022
Seite 44 oben | Rainer Steffens | Februar 2022
Seite 44 unten | Nele Baumscheiper | Juni 2022
Kartengrundlage (S. 16, 32, 33, 36, 40) Daten von OpenStreetMap - Veröffentlicht unter ODbL
Kartengrundlage (S. 38) Daten von Stadt Dortmund
Kartengrundlage (S. 42) Daten von Stadt Celle

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der schleswig-holsteinischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Personen, die Wahlwerbung oder Wahlhilfe betreiben, im Wahlkampf zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.