

Gremienmitteilung

07.09.2021

3. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz am Montag, 13.09.2021

Stellungnahme der Verwaltung zu dem Antrag der SPD/Bündnis 90 Die Grünen zur Prüfung von Standorten für Tiny Houses aus der STVV vom 27.05.2021 (AT-4/2021)

Sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz,

Der Magistrat wurde beauftragt eine Übersicht der Möglichkeiten und Rahmenbedingungen einer Bebauung mit Tiny Houses zu erstellen. Die Verwaltung hat sich mit dem Thema befasst:

Das Thema Tiny House oder auch Small House ist eine gesellschaftliche Bewegung mit Ursprung in den USA, die das Leben in kleinen Häusern propagiert.*

Es gibt keine genaue Definition für ein Tiny-House. Übersetzt heißt es winzige Häuser. Umgangssprachlich handelt es sich um Kleinsthäuser die zu Wohnzwecken genutzt werden und über alles Wesentliche, was man zum Wohnen braucht, verfügen. Hierzu gehören ein Wohnbereich mit Kochnische, ein Sanitärbereich mit Dusche und Toilette sowie ein Schlafbereich. Somit ist ein Kanalanschluss sicher zu stellen. Eine genau Wohnflächengröße ist auch nicht definiert. In der Regel werden Tiny Houses zumeist zwischen 15 und 45 m² und "Small Homes" mit bis zu 90 m² Wohnfläche beschrieben.

An Tiny-Häuser werden die gleichen baurechtlichen Anforderungen gestellt wie an andere Wohngebäude auch.

Einzig Ausnahme bilden Tiny-Häuser, die nicht ortsfest genutzt werden (Tiny Houses on Wheels) und eher mit einem Wohnwagen vergleichbar sind. Dieser Fall stellt jedoch in Deutschland ein Sonderfall dar. Es reicht nicht, dass ein Tiny-House Räder hat, sondern es muss auch tatsächlich in kurzen Zeitabständen (wie ein Wohnwagen) bewegt werden, um nicht als ortsfest zu gelten.

Ob die Nutzung als Ferienwohnung, Arbeitnehmerunterkunft, Wochenendhaus und normales Wohnhaus zulässig ist, hängt einzig und allein vom Gebietscharakter nach BauNVO ab. In der Folge kann die Stadt Nidderau über die Ausübung ihrer Planungshoheit die Nutzung in den entsprechenden Gebieten steuern.

Denkbar wäre z. B. die Ausweisung eines Bereiches, der als Tiny House „Dorf“ entwickelt werden kann. Oder man nimmt einzelne kleinere Quartiere in den neuen Baugebieten mit auf und definiert diesen Bereich dann exakt für Tiny Houses im Bebauungsplan. Die Kosten für den Baugrund eines Tiny Houses richtet sich nach dem ortsüblichen Quadratmeterpreis für Bauland. Durch die geringe Wohnfläche bedarf es auch kleiner Grundstücke, die dann demzufolge auch günstiger sind. Die Baugebiete müssen voll erschlossen sein.

Sollte dieses Projekt weiterverfolgt werden, könnte eine Interessenbekundung der Nidderauer Bürger von Vorteil sein um die Nachfrage in Zahlen fassen zu können.

Tatjana Woy-Lenz
Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst Hochbau

Freigabe erteilt:

7.9.21

Andreas B...

(Datum, Unterschrift)

*Quellenangabe: Wikipedia