

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0642/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		AZ:	
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Datum:	20.05.2020
		Verfasser:	FB 23/31
Überprüfung eines städtischen Geländes zur Herrichtung einer Tiny-House-Modellsiedlung			
Ratsantrag der UWG vom 10.12.2019			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
16.06.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, bei der weiteren Prüfung der städtischen Potentialflächen auch die Eignung für „Tiny-Houses“ zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Die Unabhängige Wähler*innen Gemeinschaft im Rat der Stadt Aachen hat den folgenden Ratsantrag gestellt:

„Überprüfung eines städtischen Geländes zur Herrichtung einer Tiny-House-Modellsiedlung“

Der Verein „Tiny Houses Aachen“ e.V. ist im Jahre 2019 unter großer Beteiligung zahlreicher interessierter Mitbürger*innen aus Aachen gegründet worden. Der Verein hat sich zum Ziel gesetzt, Spektrum, Interessen, Möglichkeiten, Wissenschaft und Informationen zum Thema „Tiny Houses“ in der Stadt Aachen zu bündeln und versteht sich als Ansprechpartner für Verwaltung, Politik und Verbände. Freundlicherweise wurde dem Verein ein interessanter Hinweis für eine mögliche Modellsiedlung auf einem städtischen Gebiet gegeben. Dieses Gelände liegt an der Ecke Adenauerallee / Heidbendenstraße nahe am Gillesbach und beherbergt scheinbar noch immer Aufenthaltscontainer für geflüchtete Menschen, ist aber längst nicht mehr augenscheinlich in einem Volllastbetrieb. Die UWG bittet die Verwaltung, dieses Gelände hinsichtlich Größe, Nutzung, Eigentümerrechte sowie Versorgungsanschlüsse zu überprüfen. Ziel des Vereines wäre eine Modellsiedlung mit mindestens 20 bis 30 individuellen Wohneinheiten u.a. im Selbstbau.

Begründung:

Mit dieser Modellsiedlung kann die Stadt Aachen dem mittlerweile sehr verbreiteten Trend „Tiny Houses“ proaktiv und positiv unterstützen und somit auch eine bundesweite Aufmerksamkeit generieren. Mit dieser Modellsiedlung können außerdem wichtige Aspekte und Elemente in dieser neuzeitigen Bauweise erschlossen und eventuell wissenschaftlich begleitet werden. Art, Lage und Umfang des entsprechenden Grundstückes scheinen nahezu ideal für ein solches Experiment zu sein. Deswegen wäre es für den Verein und die dort befindlichen Menschen ein starkes Signal für eine zukunftsorientierte, nachhaltige und ökologische Stadt.

Stellungnahme der Verwaltung

Es geht auch mit weniger. So könnte kurz das „Tiny-House“ beschrieben werden. Der Begriff Tiny-House ist nicht allgemein definiert, meistens redet man bei Häusern auf der Fläche einer Gartenlaube von Tiny-Houses. Je nach Land und Kultur wird unterschiedlich verstanden, was als kleines Haus gilt. In der Regel wird bei Wohnflächen zwischen 15 bis 45 Quadratmetern von einem Tiny House gesprochen, aber auch etwas größere Häuser können noch als Kleinhaus gelten. Diese können in Baulücken mitten in der Stadt stehen, aber auch auf dem Land auf großen Gartengrundstücken. Die Tiny-Houses können fest mit dem Boden verbunden sein oder auch mobil auf Rädern durch die Gegend fahren (s. Anlage Tiny-House Fotos).

.... Viele Tiny-Häuser sind dabei so gebaut, dass man darin auch autark leben kann. Sie verfügen dann über eine Solaranlage, eine Regenauffanganlage usw. Denn die Reduzierung im Lebensstil, der sogenannte Minimalismus oder das Downsizing, findet heute immer mehr Anhänger, genauso wie der Wunsch, sich aus der hektischen Gesellschaft ins eigene Nest zurückzuziehen – ohne an den Kreditraten für ein großes Haus zu ersticken oder sich in ein Mehrfamilienhaus pferchen zu lassen. Das wachsende Bedürfnis, einfacher und nachhaltiger zu leben, spiegelt sich in den Minihäusern besonders gut wider. (Quelle: www.bauratgeber-deutschland.de)

Bei diesen sehr kleinen Wohnhäusern werden auf z.B. 40 m² alle Nutzungsbausteine wie Wohnen, Schlafen, Bad und Küche für ein oder zwei Personen untergebracht. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 2018 in Deutschland 92m², pro Kopf entsprechend ca. 47 m².

Der Bau von Tiny-Houses folgt zunächst den aufgrund von Bodenknappheit und Wohnungsnot beeinflussten Zielen der heutigen Bodenpolitik und Stadtentwicklung, wie geringer Neuversiegelung von Boden und geringer Rohstoffverbrauch. Das Modell des Tiny-Houses ist in Deutschland bisher

nicht verbreitet, es entspricht aber dem Trend, neue Wohn- und Bauformen zu entwickeln, die mit Minimalismus auf die Baugrund- und Ressourcenknappheit reagieren. Während bei anderen Wohnformen vor allem Aspekten wie Nachhaltigkeit, geringerer Flächen- und Ressourcenverbrauch, Schaffung von Gemeinschaftsflächen und anderem mehr Rechnung getragen wird, verfolgen die Tiny-Houses konsequent die Minimierung von Fläche und Verbrauch.

Durch die geringe Wohnfläche sind die Baukosten, die Grundstücksgröße und der Ressourcenverbrauch (bei Herstellung und Nutzung) in der Regel geringer als bei konventionellen Einfamilienhäusern, so dass sie bezahlbaren Wohnraum schaffen. Dem stehen aber auch Nachteile gegenüber. So sind Tiny-Houses in der Regel weder Familien- noch Mehrgenerationen-tauglich und meist auch nicht barrierefrei. Der Flächenverbrauch pro Haus ist gering, umgerechnet auf die Bewohneranzahl jedoch wieder hoch, da es sich um Single- oder 2-Personen Häuser handelt. Auch steigt der Erschließungsaufwand gegenüber anderen Wohnformen. Dem zunächst geringeren ökologischen Fußabdruck steht die oft geringere Lebenserwartung dieser Bauweise entgegen, zumindest wenn die Häuser entsprechend ihren Zielen mit wenig Rohstoffverbrauch errichtet werden.

Es ist fraglich, ob diese Art von Häusern durch ihren experimentellen Charakter in der Breite der Bevölkerung auf Akzeptanz stoßen wird. Ein gewisses Potential ist sicherlich aufgrund des hohen Anteils an 1-Personen Haushalten (57 % der Bevölkerung) gegeben, allerdings widerspricht ein (kleiner) Raum pro Person den heutigen Wohnbedürfnissen der meisten Menschen und wirkt auf Dauer einengend. Daher bietet sich diese Form des Wohnens nicht für die breite Masse, sondern nur für eine (derzeit noch) kleine Schicht der Bevölkerung an.

Die grundsätzliche Idee hinter den Tiny-Houses, Ressourcen und Flächen zu sparen, ist ein richtiges und wichtiges Ziel, welches auch die künftige Wohnungsentwicklung in Aachen prägen sollte. Dennoch handelt es sich im Wesentlichen um Einfamilienhäuser für Singles oder Paare, die im Vergleich zum Wohnangebot relativ viel Platz beanspruchen. So verbraucht ein freistehendes, eingeschossiges Haus mit 40m² Wohnfläche (ca. 5x9m Bruttofläche) aufgrund der Abstandsflächen ca. 165m² Grundstücksfläche. Hier zeigt sich, dass der Anspruch der Tiny-Houses zumindest hinsichtlich des Baulandverbrauches wenig innovativ ist. Mehrgeschossige, konventionelle Bauformen, gerade im Mehrfamilienhausbau, sind demgegenüber deutlich im Vorteil.

Dennoch sind Tiny-Houses als alternative Wohnform interessant. Dort, wo es sich anbietet, wäre die Umsetzung einzelner Vorhaben sicherlich als Modell sinnvoll, um ein Gefühl für die Nachfrage zu entwickeln und zur Vielfalt der Wohnformen beizutragen. In Anbetracht der angespannten Wohnraumsituation in Aachen und vor der Notwendigkeit die Nachverdichtungspotenziale ideal zu nutzen, sollten diese aus Sicht der Verwaltung aber nur dort entstehen, wo Einfamilienhäuser gewollt sind und konventionelle Bauformen aufgrund der Einschränkungen, wie z.B. zu geringen Abstandsflächen oder verwinkelten Grundstückszuschnitten, nicht oder nur sehr aufwändig realisiert werden könnten.

Für das von der UWG präferierte Grundstück Heidbendenstraße hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in seiner Sitzung am 24.09.2019 zu einem Ratsantrag der Fraktion „Die Linken“ zum Thema Wohnraum Heidbendenstraße auf städtischen Grundstücken beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt sie, das Grundstück für die Errichtung von öffentlich geförderten Mietfamilienheimen entlang der Heidbendenstraße und von öffentlich geförderten Mietwohnungen entlang der Adenauerallee entsprechend dem Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung unter Berücksichtigung des besten Konzepts auszuschreiben, sofern der Standort nicht weiterhin für die Containernutzung benötigt wird.“

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Beschluss beizubehalten, da der Bau von geförderten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auf dem städtischen Grundstück Heidbendenstraße mehr bezahlbaren Wohnraum auf gleicher Fläche schafft als durch den Bau von Tiny-Houses entstehen könnte.

Sollte sich bei der Prüfung der städtischen Potentialflächen ergeben, dass Grundstücke für Tiny-Houses geeignet sind und eine intensivere Bebauung nicht möglich oder unpassend ist, wird die Verwaltung die Realisierbarkeit prüfen und den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss erneut beteiligen.

Der Ratsantrag der Unabhängigen Wähler*innen-Gemeinschaft vom 10.12.2019 gilt hiermit als behandelt.

Anlagen:

- Ratsantrag der Unabhängigen Wähler*innen-Gemeinschaft vom 10.12.2019
- Fotos von Tiny-Houses