

Anfrage gemäß § 18 Geschäftsordnung der Fraktion Parteilose Fraktion Heinsberg vom 8.8.2022 betreffend Tiny-Houses im Stadtgebiet Heinsberg

Wortlaut der Anfrage:

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz setzt sich aktuell für die Errichtung von sogenannten Tiny-Houses ein. Sie streben mit Ihrem Ratsantrag an, geeignete Siedlungsflächen für solche Häuser bereitzustellen, beziehungsweise dafür entsprechende Flächen planungsrechtlich herzustellen.

Daneben wird das Ziel verfolgt, interessierten Privatpersonen auch den Bau von Tiny-Houses zu ermöglichen.

Angesichts steigender Mietpreise stellt die alternative Wohnform in Tiny Houses für uns auch eine schnell umsetzbare und kostengünstige Lösung zur Schaffung von neuem (auch sozialem) Wohnraum dar. Insbesondere sehen wir solche Wohnformen gerade für Singles, kleinere Familien, Seniorinnen und Senioren, Studentinnen und Studenten als attraktive Wohnform an.

Diese Initiative der Erkelenzer SPD nehmen wir zum Anlass anzufragen:

- ob solche Wohnformen auch für Heinsberg attraktiv sein könnten?
- ob die Stadt Heinsberg bereits auch schon mal über die Schaffung solcher Siedlungsflächen nachgedacht - und diese in Erwägung gezogen hat?
- ob auch für Privatpersonen die Errichtung solcher Häuser in Erwägung gezogen wird?

Wir bitten um Information hierzu.

Antwort der Verwaltung:

In der Regel werden unter Tiny-Houses Gebäude mit Wohnflächen zwischen 20 und 40 m² verstanden, die sowohl mobil als auch feststehend sein können. Die untere Preisgrenze von Tiny-Houses beginnt bei etwa 30.000 EUR zuzüglich der Grundstückskosten, während die Preisgrenze nach oben offen ist. Tiny-Houses weisen im Vergleich zum regulären Einfamilienhaus den Vorteil geringen Flächenverbrauchs und geringe Kauf- und Unterhaltungskosten auf. Zudem kann aufgrund der Vorproduktion der Häuser eine schnelle Realisierung von Wohneigentum erfolgen.

Verglichen mit Geschosswohnungsbauten ist die Bilanz von Tiny-Houses dennoch weniger nachhaltig. Da für jedes Gebäude ein Einzelgrundstück benötigt wird, auf dem die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, ergibt sich – bezogen auf die Wohneinheiten – ein insgesamt höherer Flächenverbrauch. Ebenfalls ist der Energieverbrauch erhöht, da sämtliche Innenräume von Außenwänden umschlossen sind. Neben dem Flächen-, Energie- und Materialverbrauch ist auch der Erschließungsaufwand für Tiny-Houses deutlich höher als bei Geschosswohnungsbauten. So muss für jede einzelne Wohneinheit ein Anschluss für Frisch- und Abwasser, Strom sowie Internet gewährleistet werden. Stellplatzflächen sind ebenfalls nachzuweisen.

Ob die Wohnform des Tiny-House auch für die Stadt Heinsberg attraktiv sein kann wird maßgeblich durch die damit anzusprechenden Zielgruppen geprägt. So wird das

Konzept für die Gruppe der Seniorinnen und Senioren eher als ungeeignet betrachtet, da Tiny-Houses oft mit steilen Treppen konzipiert werden und die minimalistische Wohnfläche in der Regel der Barrierefreiheit widerspricht. Aus Sicht der Verwaltung ist die Möglichkeit altersgerechten Wohnraum in Form von Senioren-Bungalows vorzusehen - wie aktuell im Bebauungsplan Nr. 85 - Grebben - Ilbertzstraße / Andreasstraße konzipiert- geeigneter, um auf die besonderen Wohnbedürfnisse reagieren zu können.

Trotz des günstigeren Kaufpreises wird aufgrund der geringen Wohnfläche in einem Tiny-House eher keine Alternative für Familien gesehen. Für Singles sowie Studentinnen und Studenten kann die Wohnform des Tiny-House eine Alternative zu üblichen Wohnformen darstellen. Bei dieser Zielgruppe muss neben der allgemeinen Nachfrage jedoch insbesondere die räumliche Lage der Grundstücke geprüft werden. So wird wegen der Distanz zu den Hochschulen und Universitäten voraussichtlich ein geringer Bedarf für Studentinnen und Studenten erwartet. Hinsichtlich der Zielgruppe der Singles wird erneut auf obenstehende Nachteile im Vergleich zu Geschosswohnungsbauten hingewiesen.

Aus den genannten Gründen wird in absehbarer Zeit somit eher geringes Potential für die Schaffung von Wohnraum in Form von Tiny-Houses gesehen. Die Möglichkeit Tiny-Houses auf Restflächen zu errichten, die für reguläre Ein- und Mehrfamilienhäuser zu klein sind, wäre im Einzelfall unter planungs- und bauordnungsrechtlichen Aspekten genauer zu prüfen.