Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 2 2 3 / 2 0 2 3 / IV

Datum:
15.12.2023

Federführung:
Dezernat I, Amt für Liegenschaften

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:
Konzeption zur Etablierung neuer Wohnformen - "Tiny Häuser" in Heidelberg

Informationsvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 22. Januar 2024

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.01.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Information über die Erarbeitung einer Konzeption zur Etablierung neuer Wohnformen in Form von Tiny Häusern auf städtischen Flächen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit der Etablierung der neuen Wohnform „Tiny Häuser“, soll das Bedürfnis unterschiedlicher Gesellschafts- und Lebensstilgruppen in Bezug auf reduzierten Wohnraum aufgegriffen werden. Modellhaft sollen ein bis zwei Flächen für eine Interimsnutzung entwickelt werden.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.01.2024

Ergebnis: Kenntnis genommen

Begründung:

Heidelbergs Gesellschaft wird zunehmend vielfältiger und internationaler. Vor dem Hintergrund bedarfsgerechter Wohnraumschaffung, beeinflussen unterschiedliche Lebens- und Gesellschaftsgruppen auch die Nachfrage nach alternativen Wohnformen. Als moderne und nachhaltige Stadtverwaltung steht Heidelberg der Etablierung neuer Wohnformen offen gegenüber.

Die Tiny Haus Bewegung hat ihren Ursprung in den USA. Tiny Häuser sind im Wesentlichen Kleingebäude, optional mobil, mit einem Vollgeschoss und einer Wohnfläche von 30 bis 50 Quadratmetern. Tiny Häuser ermöglichen einen pragmatischen und funktionalen Lebensstil auf reduziertem Wohnraum. Die Häuser werden in der Regel aus ökologischen Baumaterialien hergestellt und stehen meist auf Punktfundamenten oder Rädern, was eine Bodenversiegelung sehr gering hält.

Die Stadt unterstützt den bestehenden gesellschaftlichen Bedarf nach Wohnraumreduzierung und entwickelt ein Modell, um ein passendes Angebot für Tiny Häuser bereitzustellen. Zur Vorbereitung einer innovativen wohnungspolitischen Konzeption ist die Verwaltung bereits überregional mit weiteren Kommunen in Kontakt getreten, um aus dem kommunalen Erfahrungsaustausch die beste Vorgehensweise für Heidelberg abzuleiten.

Standortanforderungen

Geeignete Standorte müssen die vielfältigen rechtlichen und technischen Voraussetzungen erfüllen. Baurechtlich gelten in Baden-Württemberg alle Anlagen, die dem dauerhaften Wohnen dienen, als Gebäude, egal ob sie über einen fahrbaren Untersatz verfügen oder nicht. Damit bedürfen Tiny Häuser einer Baugenehmigung und müssen den einschlägigen baurechtlichen Normen entsprechen. Eine Errichtung im Außenbereich ist baurechtlich in der Regel nicht genehmigungsfähig. Der Standort muss verkehrlich ausreichend angebunden und eine technische Erschließung für einzelne Tiny Haus Parzellen umsetzbar sein.

Zur Etablierung von Tiny Häusern im Stadtgebiet, sollen im ersten Schritt vorhandene städtische Flächenpotentiale identifiziert werden, um diese interimsmäßig als Tiny Haus Standort zur Wohnnutzung zu entwickeln. Denkbar wäre beispielsweise eine vorübergehende Nutzung von geeigneten derzeit unbebauten, baurechtlich entwicklungsfähigen Flächen im Innenbereich. Im nächsten Schritt wird unter Beteiligung der stadtinternen Fachdisziplinen eine Standortprüfung erfolgen.

Kriterien

Abgeleitet von individuellen Flächenmerkmalen, kann im weiteren ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden, das gemeinwohlorientierte Kriterien und Qualitätsstandards festlegt. Der Fokus liegt hierbei auf Schaffung einer neuen, reduzierten Wohnform, angepasst an die aktuelle gesellschaftliche Nachfrage. Eine Nutzung für beispielsweise touristische Zwecke wird ausgeschlossen.

Um Erfahrungswerte in der Umsetzung zu sammeln, soll die Etablierung von Tiny Häusern vorerst interimswise erfolgen und ermöglicht damit eine übergangsweise effizientere Flächennutzung für Wohnzwecke ohne Auswirkungen auf die perspektivische städtebauliche Flächenentwicklung. Wir gehen zunächst von einer Entwicklung von ein bis zwei Flächen aus.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung zur gegenständlichen Informationsvorlage ist nicht erforderlich. Im Ausschreibungsverfahren sind jedoch die Belange von Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes /der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
QU 5	+	Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
WO 6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten

Begründung:
Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenressourcen, bietet die interimsmäßige Wohnnutzung perspektivischer Entwicklungsflächen im Stadtgebiet eine effizientere Flächennutzung. Mit Etablierung der neuen Wohnform in Tiny Häusern wird ein weiteres Wohnraumbedürfnis unserer Gesellschaft aufgegriffen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner