

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6562-01.0

Stuttgart, 22.01.2021

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen CDU-Gemeinderatsfraktion
Datum 05.10.2020
Betreff Flächen für tiny houses in Stuttgart?

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Der Begriff Tiny Houses stellt den Oberbegriff für eine minimalistische Wohnform dar, welche je nach Konzept unterschiedliche Ausprägungen hat. Diese reichen von preiswertem Ersatzwohnraum über ökologisch nachhaltige Ansätze bis hin zu Kleinsiedlungen mit gemeinschaftsorientierten Lebensformen.

Aus Sicht der Verwaltung sind Tiny Houses zwar kein geeignetes Mittel, um in einer Großstadt den steigenden Mieten und Kaufpreisen spürbar entgegenzuwirken. Allerdings sind sie ein Beitrag zur Diskussion, um die Größe des Wohnraums pro Person und die Möglichkeiten auf kleinem Raum zu leben und zu wohnen. Die Zunahme der Wohnfläche pro Person ist seit Mitte der 1960er Jahre bis heute von ca. 25 qm/Person auf knapp 40 qm/Person gestiegen. Dies zeigt, dass das Thema Wohnflächenbedarf in der Wohnungsdiskussion nicht zu vernachlässigen ist.

1. Geringe Baukosten, da weniger Wohnfläche

Die mittleren Kosten für ein durchschnittliches Tiny House ohne Räder liegen bei 100.000 € und es hat eine Grundfläche von ca. 30 m². Der Quadratmeter Wohnfläche kostet somit durchschnittlich 3.333 € und entspricht damit den Baukosten für qualitativ durchschnittlichen Wohnungsbau mit 3.380 € pro Quadratmeter Wohnfläche in Stuttgart (Baukostenindex des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) Baukosten 2019, MFH 6-19 WE mittlerer Wert). Hinzuzurechnen sind die Kosten für ein Baugrundstück sowie Kaufnebenkosten. Ein Tiny House benötigt eine Grundstücksfläche von ca. 120 m², was multipliziert mit den Kosten für einen Bauplatz für den individuellen ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau in Wohngebieten am Stuttgarter Stadtrand von 1.130 €/m² einen Grundstückspreis von 135.600 € bedeutet (Wohnungsmarktbericht 2019).

Zusammen ergibt dies Kosten von 235.600 €. Der Betrag liegt deutlich über den Preisen für eine entsprechende 1-Zimmer-Wohnung in Stuttgart. Dieser beträgt 190.200 €, legt man den durchschnittlichen Verkaufspreis von 6.340 €/m² für neue Eigentumswohnungen zugrunde (Wohnungsmarktbericht 2019).

Fahrbare Tiny Houses sind in der Regel einfacher gestaltet und werden im Netz für einen mittleren Preis von 50.000 € angeboten, weshalb hierfür als Vergleich die Preise aus dem Segment der gebrauchten Eigentumswohnungen mit 3.660 €/m² herangezogen werden (Wohnungsmarktbericht 2019). Der Verkaufspreis einer solchen Wohnung beträgt 109.800 € für 30 m², die Kosten für das Tiny House inkl. Grundstück belaufen sich auf 185.600 €. Die Kosten für ein Tiny House liegen auch hier deutlich über denen einer vergleichbaren 1-Zimmer-Wohnung.

2. Tiny Houses benötigen weniger Ressourcen und haben niedrigere Betriebskosten

Durch die Reduzierung der Baumasse auf einen kompakten Einzelkörper ohne Gemeinschaftsräume, den Verzicht auf Technikräume und minimalistische Erschließungsflächen kann von einem reduzierten Ressourcenverbrauch ausgegangen werden. Allerdings lässt dies außer Acht, dass eine solche Annahme ausschließlich für eine einzelne Wohneinheit gilt und sich auf das Segment der 1-Personen-Haushalte beschränkt. Zieht man zum Vergleich den klassischen gestapelten Geschosswohnungsbau heran, so bestehen bei Kombination von mehreren Tiny House-Einheiten dagegen große Defizite in der Flächeneffizienz. So benötigt der Geschosswohnungsbau durch eine gemeinsame Erschließung der Wohnungen in Form z. B. eines Laubengangs verhältnismäßig wenig Grundfläche, um viele Wohneinheiten in einem Gebäude unterzubringen. Bei Tiny Houses gibt es keine Angebote zu echten zweigeschossigen Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten übereinander. Eine weitere Stärke des Geschosswohnungsbaus liegt beispielsweise darin, dass durch alternative Grundrissgestaltung auch Wohnungen für mehrere Personen entstehen können. Bei Tiny Houses ist das nicht möglich.

Um die Effizienz dieser unterschiedlichen Bebauungstypologien in Bezug auf die optimale Ausnutzung eines Baugrundstückes miteinander vergleichen zu können, erfolgt hierzu eine Beispielrechnung: Das Grundstück hat eine Größe von 500 m², Bebauungsplanfestsetzungen sind die Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA), eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie ein Baufenster, welches den Mindestgrenzabstand von 2,5 m der Landesbauordnung (LBO) BW berücksichtigt.

Mit einem klassischen zweigeschossigen Wohngebäude ließen sich so auf 200 m² Grundfläche 400 m² Geschossfläche Wohnen errichten. Abzüglich 20 % für Konstruktions- und Erschließungsfläche entspricht dies 10 Wohneinheiten (WE) für 1 - Personen-Haushalte mit je ca. 30 m² Wohnfläche (siehe Abbildung 1). Bei einer Bebauung mit Tiny Houses könnten auf derselben Grundfläche von 200 m² lediglich 4 Module aufgestellt werden, weil untereinander ein Mindestabstand gem. LBO BW von 2,5 m einzuhalten ist, der sich bei einer Wandbreite bis 5 m auf 2 m reduziert.

Ein vernünftiger und qualitätvoller Städtebau lässt sich damit, allein über die optimale Ausnutzung der Abstandsflächenregelungen, allerdings nicht generieren (siehe Abbildung 2).

Abbildung 1

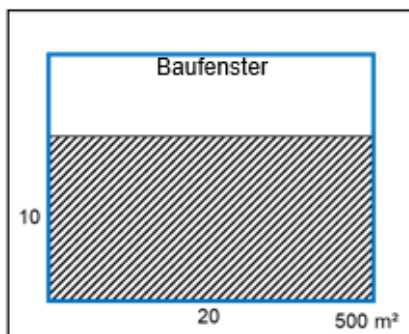
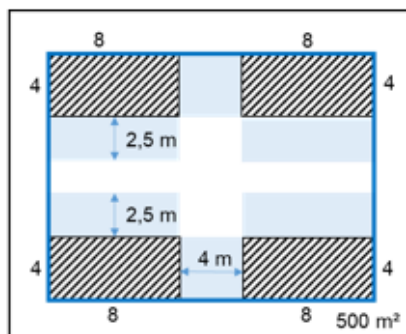


Abbildung 2



Bei je zwei gestapelten Modulen lassen sich bei einer Geschossfläche von 240 m² auf dem Grundstück 8 WE unterbringen. Um jedoch einen echten Vergleich zu erhalten, sind folglich auch die typologischen Besonderheiten des Geschosswohnungsbaus und von Tiny Houses zu beachten. Und diese liegen bei Tiny Houses im Regelfall in einer Eingeschossigkeit der Bebauung. Des Weiteren lebt das Konzept der Tiny Houses gerade von einem Minimum an Grundfläche in Verbindung mit einem Maximum an Freiraum um das Gebäude. Mehrgeschossige Tiny Houses stellen deshalb den Ausnahmefall dar.

Ein Tiny House benötigt im gleichen Maße einen Anschluss an das Wasser-, Abwasser-, Strom-, Telekommunikations- und Wärmenetz wie der normale Wohnungsbau. Ob also die Betriebskosten für eine als Vergleichsobjekt herangezogene 1-Zimmer-Wohnung zu zahlen sind oder für ein Tiny House ergibt folglich keinen Unterschied. Im Zweifelsfall schneiden Wohnungen im Geschosswohnungsbau sogar besser ab, weil sich die allgemeinen Betriebskosten auf eine größere Zahl an Wohneinheiten verteilen.

Kritisch ist anzumerken, dass Tiny Houses eine größere Hüllfläche bzw. ein schlechteres Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis (A/V-Verhältnis) besitzen als dies im Geschosswohnungsbau der Fall ist und damit eine schlechtere Energiebilanz aufweisen.

Tiny Houses sind folglich keine Form der effizienten Flächennutzung und haben keine niedrigeren Betriebskosten.

3. Weniger Aufwand für Instandsetzung und -haltung

Diesem Argument kann entsprochen werden. Je weniger Fläche zum Wohnen in Anspruch genommen wird, desto weniger Aufwand, welcher damit verbunden ist. Allerdings gilt diese Aussage für alle Wohnformen mit geringem Flächenverbrauch und ist kein Alleinstellungsmerkmal von Tiny Houses.

4. Mobilität und Flexibilität durch die Mitnahme des Hauses bei einem privat oder beruflich bedingten Wechsel des Wohnorts

Prinzipiell ist der Gedanke, sein Haus bei einem Wohnortwechsel mitzunehmen, auch in Sachen Nachhaltigkeit ein denkbarer Ansatz. Dies hat jedoch einige Konsequenzen zur Folge, welche in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen werden müssen. Es ist z. B. nicht gewährleistet, dass an einem neuen Wohnort ein geeignetes Grundstück vorhanden und zudem verfügbar ist. Darüber hinaus müsste bei jedem Umzug eine neue Baugenehmigung für den neuen Standort beantragt werden. Zusätzlich entstehen bei jedem Umzug Kosten für den Transport des Tiny Houses und für das neue Grundstück. Folglich ist die theoretische Mobilität und Flexibilität in der praktischen Umsetzung mit einigen Hindernissen behaftet. Insofern ist das Wohnen zur Miete, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wohl weiterhin das Modell mit der größten Flexibilität.

5. Möglichkeit, um schnell Wohnraum zu schaffen

Tiny Houses unterliegen wie auch normale Wohngebäude dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und benötigen grundsätzlich eine Baugenehmigung und Anschlüsse an die üblichen Ver- und Entsorgungssysteme. Insofern kann bei Tiny Houses nur bedingt von einer Möglichkeit gesprochen werden, schnell Wohnraum zu schaffen.

6. Minimalismus-Trend – mittlerweile ist im Bewusstsein der Gesellschaft, dass oft weniger mehr ist

Dieser Trend spiegelt sich im Wohnungsbau noch nicht vollständig wieder. Der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche ist weiterhin auf einem hohen Niveau und neue Statistiken zeigen, dass die verstärkte Inanspruchnahme von Homeoffice und somit die Verlagerung von Arbeitsplätzen auf den Privatbereich zu einer Stagnation und Seitwärtsbewegung führen. Das bedeutet, dass bei gleicher Fläche zunehmend mehr Räume pro Person benötigt werden, weil ein abgeschlossener Raum als häusliches Arbeitszimmer gebraucht wird. Auch aus diesem Grund ist zur Problembewältigung eine verstärkte Bautätigkeit im Segment des Geschosswohnungsbaus zielführender.

Fazit: Wo gebaut werden kann, sollte das Baurecht im Sinne einer effizienten Nutzung des Bodens vollständig ausgeschöpft werden. Flächen, die für Tiny Houses derzeit dauerhaft genutzt werden können, befinden sich nach Auskunft der Liegenschaftsverwaltung keine in städtischem Eigentum. Allenfalls ist eine Zwischennutzung über einen begrenzten Zeitraum, beispielsweise wie bei Unterküften zur Flüchtlingsunterbringung, wo nach Zeitablauf eine Folgenutzung angedacht ist, denkbar. Auf unbegrüntem Dachflächen oder Parkhausflächen ist das ebenfalls vorstellbar.

Für eine zeitlich begrenzte Nutzung wären z. B. das Grundstück Flst. 11698/1 Bruckmannweg in Stuttgart-Nord (ehemaliges B10 Aktivhaus), das Dachgeschoss des Züblin-Parkhauses oder das Dachgeschoss des Parkhauses Hauptbahnhof in der Jägerstraße denkbar. Für die Nutzung der Parkhaus-Dachgeschosse müssten allerdings die Parkhausbetreiber (zum einen B+B Parkhaus GmbH & Co. KG und zum anderen die Park Service Hüfner GmbH + Co. KG) beteiligt werden. In allen Konstellationen müssen die Projekte mit dem geltenden Baurecht vereinbar sein.

Für das Züblin-Parkhaus ist eine temporäre Nutzung bis zum 31.12.2023 vorstellbar. Danach sind der Abbruch des Parkhauses und der Neubau für die Internationale Bauausstellung (IBA) 2027 geplant. Das Parkhaus Jägerstraße steht in der Sichtachse der neugeplanten Grünschneise und damit im Widerspruch zu künftigen Bauungsplanfestsetzungen. Das Flurstück 11698/1 befindet sich inmitten der Weißenhofsiedlung in einem denkmalrechtlich sensiblen Bereich und kommt daher nicht in Betracht.

Allerdings wäre eine weiterführende Diskussion, angeregt durch die Tiny Houses, zum Wohnflächenbedarf und wie das Ziel der Tiny Houses im urbanen Kontext beim Geschosswohnungsbau umgesetzt werden könnte wünschenswert.

In Vertretung

Dr. Fabian Mayer
Erster Bürgermeister

Verteiler
<Verteiler>