

**Vorlage, DS-Nr. 2020/0772**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2020			

**Betreff:**      Betreff: Mini-Eigenheime und Passiv-Erdhäuser in Troisdorf  
                  hier: Antrag der SPD Fraktion Troisdorf vom 3. Juni 2020

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob im Stadtgebiet Möglichkeiten bestehen, mindergenutzte Innenbereiche, Siedlungsränder, ehem. Klein-/Freizeitgärten und ähnliches für Mini-Eigenheime nutzbar zu machen. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss zu gegebener Zeit vorzustellen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Keine

**Sachdarstellung:**

Auf den ersten Blick sind Mini-Eigenheime, auch als Tiny Houses bekannt, mit i.d.R. 15-45 m<sup>2</sup> Wohnfläche kosten-, flächen- und energiesparend bzw. werden sie so beworben. In Relation zu anderen Wohnformen und Anforderungen an die Baugrundstücke sind mehrere Tiny Houses nebeneinander jedoch weniger effektiv als beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Mikroappartements. Denn letztere benutzen eine gemeinsame Infrastruktur (z.B. Kanalanschluss, Zufahrt zu Stellplätzen, Heizungsanlage, Zuwegung) und sind dadurch sowie durch die kompakte Bauform (besseres Verhältnis von Oberfläche zu Raumvolumen) aus energetischen und klimawirksamen Gründen besser zu beurteilen als vereinzelte freistehende Mini-Eigenheime. Zudem sind Tiny Houses kaum geeignet größere Haushalte (z.B. Familien) sozialverträglich auf engstem Raum zu beherbergen. Auch Barrierefrei sind sie durch die multifunktionalen Mechanismen auf engstem Raum eher nicht. Eine Lösung für eine Vielzahl von Haushalten sind sie also nicht. Vielmehr handelt es sich um einen aktuell in Diskussion stehenden Trend der Minimalismus-Bewegung. Angesprochen werden vor allem gut situierte Singles, DINKs (Double Income, No Kids) oder Paare mit bereits ausgezogenen Kindern, denn wirklich günstiger als ein reguläres Einfamilienhaus sind Tiny Houses im Verhältnis von Raum zu Wohnfläche nicht. Für rd. 60.000 € gibt es je nach Anbieter mal 16,4 m<sup>2</sup>, mal 25,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Tiny House (hochgerechnet auf 125 m<sup>2</sup>, wie es viele 1-Familien-Reihenhäuser haben, läge man bei rd. 300.000-460.000 €, ohne Grundstück).

Tiny Houses sind bauordnungsrechtlich als Hauptanlage zu beurteilen, welche Abstandsflächen auslöst, so wie ein „normales“ freistehendes Einzelhaus. Sie müssen genau wie ein konventionelles Haus innerhalb einer überbaubaren Fläche in einem Bebauungsplan oder im überbaubaren unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB stehen. Ein Tiny House im nicht überbaubaren Garten eines Wohnhauses ist daher nicht zulässig. Das beworbene Ideal dieses Trends (ein kleines Eigenheim mitten im Grünen, weit und breit keine Nachbarn) entspricht am ehesten einer Außenbereichssituation gem. § 35 BauGB und ist daher nur im Ausnahmefall umsetzbar. Planungsrechtliche Praxis wäre deshalb die besagte reguläre Baulücke oder ein Sondergebiet für Tiny Houses mit einzelnen Parzellen, ähnlich aufgeteilt wie ein Dauercamper-Campingplatz oder eine Art bewohnte Kleingartensiedlung.

Aus Sicht der Verwaltung ist es nicht nachhaltig diesem Trend mehr Raum zu geben als den konventionellen Bauformen und dafür stadteigene Flächen bereitzustellen oder diesen Haustyp sogar zu fördern. Durch andere Gebäudetypen kann eine deutlich effektivere Versorgung mit Wohnraum erzielt werden, auch unter Energie- und Klimaaspekten. Förderprogramme auf Landes- oder Bundesebene dazu sind der Verwaltung nicht bekannt.

Denkbar ist, Bürger mit Kleinstbaulücken in der Bauberatung darauf hinzuweisen, ihr Grundstück für Tiny Houses zu vermarkten. Beispielsweise eine Baulücke, die mit Grenzabstand zu bebauen wäre, jedoch nur eine Breite von 9 m hat, könnte bei beidseitig 3 m Grenzabstand mit einem 3 Meter breiten Tiny House bebaut werden. In eine größere Baulücke könnten mehrere Tiny Houses gesetzt werden, wenn die Abstandsflächen zueinander ausreichen.

Auch Erdhäuser könnten theoretisch auf einem ganz normalen Baugrundstück errichtet werden. Zu unterscheiden ist hier zwischen Erdhäusern, die in die Erde eingegraben werden und daher eine entsprechende Geländetopographie benötigen, und Erdhügelhäuser. Letztere werden ebenerdig gebaut und nachträglich mit Erde überdeckt. Wenn diese Aufschüttung mit Stützmauern unterteilt wird, sodass im 3m-Grenzabstand lediglich eine Erdaufschüttung von 1 m verbleibt, wären sie im Standard-Baugebiet mit offener Bauweise zulässig. Das Interesse an solchen Häusern ist bundesweit aber scheinbar gering. Was an den Kosten (i.d.R. 10 % teurer als ein konventionelles Haus) und anderen Nachteilen (meist keine geraden Wände, eingeschränkte bzw. teilweise nur künstliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten) liegen kann. Vorteil dagegen sind u.a. geringe Heizkosten durch die Speicherkapazität des Erdbodens mit Passivhaus-Standard und Flächensparpotenzial durch Nutzung des Dachs als Garten. Bei einem Flachdach-Gebäude mit großer grüner Dachterrasse wäre dies aber auch gegeben.

Dass den Erd(hügel)häusern gegenüber einem sonst üblichen oberirdischen Passivhaus mehr Raum gegeben werden soll durch Bereitstellung von stadteigenen Flächen, kann die Verwaltung daher ebenfalls nicht befürworten. Für echte Erdhäuser müsste zudem für jedes Haus erstmal das passende Gelände gefunden werden. An topographisch bewegten Stellen im Wohngebiet könnte die Hausform eine Lösung im Einzelfall sein.

Stattdessen schlägt die Verwaltung vor, generell die Möglichkeiten für Klimaschutz und Klimaanpassung im Stadtgebiet zu prüfen und diese gezielt zu fördern sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan und in Satzungen einzufordern oder positive

Anreize ohne Zwang zu schaffen. Dann wäre jedem Grundstückeigentümer selbst überlassen, in welche Gebäudeart er dies überführt. Tiny Houses oder Erd(hügel)häuser können dann Teil der Lösung sein.

Unmittelbaren Änderungsbedarf in Bebauungsplänen für Tiny Houses und Erdhäuser gibt es nicht, da sie theoretisch unter Erfüllung der o.g. Voraussetzungen in allen Wohngebieten zulässig sind. Bezüglich der im Antrag genannten Nachverdichtungsspielräume ist es denkbar, die sog. „inneren Potenzialflächen“ im Troisdorfer Stadtgebiet durch Bebauungspläne anteilig oder ausschließlich für Tiny Houses nutzbar zu machen statt für normale Häuser. Dies könnte z.T. auf größere Akzeptanz bei den umliegenden Eigentümern stoßen, die eine reguläre, wuchtigere Bebauung in ihren Gärten nicht selten ablehnen. Nach dem Prinzip „Besser ein Tiny House als kein Haus“ wäre damit der Versorgung mit Wohnraum wiederum gedient und die Gärten/Freiflächen blieben weitestgehend erhalten. Hier empfiehlt sich eine individuelle Einzelfallprüfung der Umsetzbarkeit für jede Fläche unter Einbindung der Eigentümer zu Beginn des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens. Ein stadtweites Konzept vorab ist hier nicht zielführend. Anders ist es bei Siedlungsrändern, einzelnen Kleingartenanlagen/Freizeitgärten und ähnlichen Freiflächen. Hier können Tiny Houses eine geeignete neue Nutzung sein oder den Siedlungsrand geschmeidig abrunden, wenn „normale“ Häuser nicht möglich sind. Eine Prüfung von solchen in Frage kommenden Flächen bzgl. Eignung und Planungserfordernis, losgelöst von den Eigentumsverhältnissen, wird daher alternativ empfohlen.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter