



über
Magistrat

Der Magistrat

und

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

und

Frau Christa Gabriel
Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Planung und Bau

25. August 2022

Tagesordnung I Punkt 5 der öffentlichen Sitzung am 17. Mai 2022

Antrags-Nr. 22-F-63-0035

Tiny Houses - Potenziale für Wiesbaden
Beschluss-Nr. 0053 des Ausschusses für Stadtentwicklung; Planung und Bau
vom 17. Mai 2022

Der Magistrat wird gebeten,

1. Zu prüfen, ob und wo in Wiesbaden auch baurechtlich geeignete Flächen für die Errichtung von Tiny Houses vorhanden sind und ab wann diese zur Verfügung gestellt werden können.
2. Zu prüfen, ob die Flächen im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen, Pachtverträgen und/oder als Mietmodell zur Verfügung gestellt werden können.
3. Zu prüfen, ob Garagen/-höfe, bereits versiegelte Flächen, Brachflächen o.ä. zur Errichtung von Tiny Houses in Wiesbaden genutzt werden können und falls ja, welche.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihre Fragen kann ich Ihnen, nach eingehender Prüfung durch das Stadtplanungsamt, folgendes mitteilen:

zu Beschlusspunkt 1:

Ein Tiny House ist im bauordnungsrechtlichen Sinne zunächst ein „normales“ Wohngebäude. Das bedeutet, dass die Voraussetzungen für die Errichtung von Tiny Houses grundsätzlich denen entsprechen, die auch für andere Wohngebäude: Einzelhäuser, Doppelhäuser oder auch Hausgruppen gelten. Tiny Houses lösen, wie die meisten Gebäude, Abstandsflächen nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) aus. Tiny Houses lösen ebenfalls einen PKW-Stellplatzbedarf aus.

Im Falle des Vorliegen eines Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) muss als Art der Nutzung entweder Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) oder gemischte Bauflächen (MD oder MI) festgesetzt sein. Des Weiteren müssen sich die geplanten Standorte der Tiny Houses innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

Im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) gilt das Grundprinzip des Einfügens in die vorhandene bauliche Umgebung. Wichtig ist bei der Beurteilung des Einfügens bei Tiny Houses, dass es auch ein „zu klein“ gibt, d. h., dass ein zu kleines Bauvolumen auch untypisch für bestimmte bauliche Umgebungen sein kann und sich damit nicht einfügt.

Im Außenbereich nach § 35 BauGB sind Wohngebäude nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zulässig, z. B. im Zusammenhang mit privilegierten landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieben.

Wenn die oben beschriebenen Voraussetzungen vorliegen, steht der Genehmigung von Tiny Houses nichts im Wege. Daher stehen planungsrechtlich auch jetzt schon zahlreiche Flächen planungs- und bauordnungsrechtlich im Stadtgebiet für eine Bebauung mit Tiny Houses zur Verfügung.

Zu Beschlusspunkt 2:

Grundsätzlich können Baugrundstücke im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen zur Verfügung gestellt werden. Diese Konstruktion wird häufig von institutionellen Eigentümern wie Kommunen, Kirchen oder Stiftungen angewendet, da die Grundstücke dauerhaft im Eigentum verbleiben. Aktuell wird das Erbbaurecht von der Landeshauptstadt Wiesbaden vor allem bei den Konzeptverfahren angewandt. Pachtverträge kommen in der Regel für unbebaute Grundstücke in Frage. Mietmodelle werden aus unserer Sicht für Tiny Houses nicht in Frage kommen.

Zu Beschlusspunkt 3:

Für die Nutzung von bereits anders genutzten Flächen gelten die gleichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wie zu Beschlusspunkt 1 beschrieben. Grundvoraussetzung für die Errichtung von Tiny Houses sind das Vorliegen der Zulassungsvoraussetzungen, also die geeignete Art der Nutzung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die im Beschluss als Beispiel aufgeführte Errichtung von Tiny Houses in Garagenhöfen bzw. auf Garagendächern ist aus unserer Sicht stark konfliktträchtig aufgrund der unmittelbar aufeinander stoßenden Nutzungen von Gemeinschafts-Stellplatzanlagen und Wohnen und auch aufgrund der meistens nicht vorhandenen technischen Erschließung sehr aufwendig.

Wohnungspolitische Einschätzung

Die Errichtung von Tiny Houses löst die wohnungspolitischen Herausforderungen Wiesbadens in keiner Weise. Im Gegenteil: Aufgrund der systemimmanenten, nicht stapelbaren Bauweise und der einzuhaltenden Abstandsflächen sind Tiny Houses extrem flächenverbrauchend. Alle einschlägigen Studien zur klimagerechten Nachverdichtung gehen immer von einem möglichst kleinen baulichen Fußabdruck mit einer angemessenen Höhenentwicklung (gestapeltes Wohnen) aus, also genau das Gegenteil von dem, was Tiny Houses bieten können. Es sind im Stadtgebiet schon Flächen denkbar, die für Tiny Houses geeignet sein können, z. B. in Bereichen mit großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen in den Bebauungsplänen der 70er und 80er Jahren vor allem in den östlichen Vororten, dann aber als ergänzende Bebauung bereits vorhandener Siedlungsstrukturen.

Ich empfehle daher, keine besondere städtische Initiative zur Ansiedlung von Tiny Houses zu initiieren, sondern diese im Rahmen der notwendigen Genehmigungsverfahren zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister