

Antrag

des Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Pläne der Landesregierung, Kleinwohnformen zu fördern

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie viele Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen seit 2016 in Baden-Württemberg neu entstanden sind;
2. wie viele Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen in Baden-Württemberg bis 2026 neu entstehen sollen;
3. welche konkreten Schritte die Landesregierung unternehmen wird, um Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen zu fördern;
4. ob es Pläne gibt, die Erstellung von Tiny Houses und vergleichbaren Kleinwohnformen bis zu einer Größe von 50 Quadratmetern zu erleichtern, beispielsweise über vereinfachte Baugenehmigungen;
5. ob der Landesregierung bekannt ist, dass Kommunen schon mehrfach die Genehmigung für Tiny Houses und Kleinwohnformen verweigert haben;
6. ob die Landesregierung Kenntnisse hat, was hierfür die Gründe waren;
7. ob die Landesregierung bereit ist, bei Kommunen darauf hinzuwirken, dass Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen verstärkt genehmigt werden;
8. ob die Landesregierung bereit ist, ein eigenes Programm zu starten, um die Erstellung von Tiny Houses und vergleichbaren Kleinwohnformen insbesondere in der Nachverdichtung sowie auch im ländlichen Raum zu fördern.

21.5.2021

Born, Hoffmann, Ranger, Dr. Fulst-Blei, Dr. Weirauch SPD

Begründung

Zu einer echten Wohnraumoffensive, die in Baden-Württemberg überfällig ist, gehört die Förderung ganz unterschiedlicher Wohnformen. Auch Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen spielen dabei eine wichtige Rolle, zumal die Nachfrage in diesem Bereich stetig steigt. Insbesondere in der Nachverdichtung können Kleinwohnformen eine bedarfsgerechte und ökologisch verträgliche Art sein, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus können Kleinwohnformen auch in anderen Bereichen eine gute und passgenaue Ergänzung von bestehenden Wohnmöglichkeiten sein. Dem entgegen steht jedoch mitunter eine restriktive Genehmigungspraxis seitens der Kommunen, die Projekte zur Schaffung von Kleinwohnformen ausbremst. Vor diesem Hintergrund stellt sich gleich zu Beginn der Legislaturperiode die Frage, inwieweit die Landesregierung bereit ist, Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen zu fördern und welche konkreten Schritte hierfür geplant sind.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15. Juni 2021 Nr. 59-2700-002/5 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen in Abstimmung mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. wie viele Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen seit 2016 in Baden-Württemberg neu entstanden sind;

Zu 1.:

Die amtliche Baufertigstellungsstatistik weist Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen nicht als Gebäudetypen aus. Der Landesregierung liegt insoweit kein Datenmaterial vor.

2. wie viele Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen in Baden-Württemberg bis 2026 neu entstehen sollen;

3. welche konkreten Schritte die Landesregierung unternehmen wird, um Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen zu fördern;

Zu 2. und 3.:

Die Ziffern 2 und 3 werden im Zusammenhang beantwortet.

Ziel der Landesregierung ist es, Hemmnisse für die Realisierung eines entsprechenden Angebots, soweit diese in ihrem Einflussbereich liegen, auszuräumen. Ein eigenständiges Mengenziel verfolgt die Landesregierung dabei nicht.

Vielmehr unterstützt sie im Rahmen der Wohnraumoffensive BW ganz grundsätzlich die Bewusstseinsbildung und Umsetzung verschiedenster bezahlbarer und adäquater, am tatsächlichen Bedarf der Menschen orientierter Wohnformen. So werden beispielsweise Pioniervorhaben des innovativen und bezahlbaren Wohnens identifiziert, begleitet und gefördert, die sich – u. a. auch im Sinne des kleinen Wohnens – mit der Reduzierung der individuellen Wohnfläche wie auch der Flächeninanspruchnahme insgesamt befassen (siehe auch Ziffer 8). Chancen für kleine Wohnformen ergeben sich insbesondere auf untergenutzten Bestandsflächen in Kombination mit einer nachhaltigen Flächennutzung oder zur Bereicherung von Quartieren um den Aspekt des mobilen Wohnens bzw. der Wohn-Zwischennutzung.

In Bezug auf die Wohnraumförderung hat die oberste Landesbehörde mit ihren Durchführungshinweisen sowohl für die soziale Mietwohnraumförderung als auch für die soziale Förderung selbstgenutzten Wohneigentums angemessene Wohnungsgrößen bestimmt.

Gerade für die dahingehenden Bedarfe bei Mietwohnraum wurden für diesen Förderbereich die zulässigen Größen zu fördernder Wohnungen frühzeitig „nach unten“ geöffnet. Mit einer Wohnflächenuntergrenze von 23 Quadratmeter bei einer möglichen Aufteilung auf bis zu zwei gesonderte Wohnräume können sog. „Mikroapartements“ ebenso gefördert werden wie sonstige Kleinwohnungen, die auf einer Wohnfläche von bis zu 45 Quadratmetern bei der Nutzung durch eine wohnberechtigte Person eine angemessene Unterbringung ermöglichen. Die Förderung setzt dabei voraus, dass den Anforderungen der Landesbauordnung (§§ 35 Absatz 2, 36 Absatz 1 LBO) genügt wird die unabhängig von der Wohnungsgröße einen Mindeststandard der Ausstattung gewährleisten. In der Eigentumsförderung nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW spielen Tiny Houses oder Kleinwohnformen kaum eine Rolle, da die Zielgruppe der Förderung in der Regel eine größere Wohnfläche nachfragt.

Im Bearbeitungssystem der L-Bank ist die Wohnform Tiny House bzw. sind Kleinwohnformen nicht eigens hinterlegt; es werden lediglich die geförderten Wohnungen mit der dazugehörigen Wohnfläche erfasst. Danach wurden seit 2016 (Stichtag der Auswertung: 28.5.2021) insgesamt 1.536 „kleine Wohnungen“ bis 45 qm sowohl im Neubau (1.026 WE) als auch beim Ankauf von Belegungsrechten (510 WE) gefördert/bewilligt. Von den im Mietwohnungsneubau geförderten Wohnungen wurden seither – ausgehend von der Vollauszahlung der entsprechenden Vorgänge – etwa 270 WE fertiggestellt.

Tiny Houses stellen sich aus Sicht der L-Bank als Förderbank ihrem Typus nach als mobile Minihäuser dar. Die Besicherung und damit Beleihungsfähigkeit geförderter Objekte bezieht sich immer auf ein Grundstück, definiert als ein abgegrenzter Bodenanteil und seine wesentlichen Bestandteile. Wesentliche Bestandteile sind dabei in der Regel Gebäudeteile und Außenanlagen, die auf dem Grund und Boden verankert sind. Kann das Tiny House in der konkret angestrebten Ausführung als nicht unterkellertes Fertighaus auf einer Bodenplatte/Fundament angesehen werden, so wäre es für die L-Bank auch bewertbar und beleihungsfähig. Die objektspezifischen Eigenschaften (Fertighaus, Bauqualität, Grundrissqualität, Ausstattung, Lage, Marktakzeptanz, usw.) würde die L-Bank selbstverständlich bei der Wertermittlung zu berücksichtigen haben. Je weniger die Kriterien für eine Bewertbarkeit bzw. Beleihungsfähigkeit erfüllt sind, desto eher ist eine zusätzliche Absicherung, z. B. durch eine kommunale Bürgschaft, notwendig, sofern grundsätzlich eine Förderung als möglich angesehen wird. Je einfacher das Haus vom Grundstück entfernt werden könnte, desto größer ist die Gefahr, dass das geförderte Wohnobjekt „nicht mehr vor Ort“ ist.

Ungeachtet dessen wäre die Sicherstellung der Überwachung der Mietpreis- und Belegungsbindung schwierig, sofern das geförderte Wohnobjekt einfach vom Grundstück entfernt werden kann.

4. ob es Pläne gibt, die Erstellung von Tiny Houses und vergleichbaren Kleinwohnformen bis zu einer Größe von 50 Quadratmetern zu erleichtern, beispielsweise über vereinfachte Baugenehmigungen;

Zu 4.:

Die Landesregierung hat keine Pläne, die Erstellung von Tiny Houses zu erleichtern, da für Tiny Houses bereits weitgehende verfahrensmäßige wie materiellrechtliche Erleichterungen im Bauordnungsrecht bestehen.

Tiny Houses sind bauliche Anlagen, da sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (vgl. § 2 Abs. 1 der Landesbauordnung – LBO). Als bauliche Anlagen bedürfen sie wie alle Wohngebäude einer Baugenehmigung oder zumindest einer Kenntnissgabe an die Baurechtsbehörde, wobei bei Wohngebäuden dieser Größe neben dem Kenntnissgabeverfahren ohnehin nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren mit einem verringerten Prüfungsumfang nach § 52 LBO eröffnet ist. Eine Erleichterung im Ver-

fahren wird zudem erreicht, indem § 68 LBO bei Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet oder verwendet werden sollen, zur einfacheren Erbringung der erforderlichen Nachweise der Standsicherheit, des Schallschutzes oder der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile eine sog. Typenprüfung vorsieht.

Im Übrigen enthält die LBO auch materiell-rechtliche Erleichterungen für Tiny Houses. Grundsätzlich müssen diese als Wohngebäude eine gesicherte Erschließung (vgl. § 4 LBO) aufweisen und die Anforderungen an Aufenthaltsräume hinsichtlich Deckenhöhe, Belüftung und notwendige Fenster (vgl. § 34 LBO) erfüllen. Soweit diese Vorschriften nicht eingehalten werden können, wird im Regelfall eine Abweichung erteilt werden können, die das Gesetz bei Vorhaben zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau vorsieht und auf die der Bauherr einen Rechtsanspruch hat (vgl. § 56 Abs. 2 Nr. 4 LBO).

5. ob der Landesregierung bekannt ist, dass Kommunen schon mehrfach die Genehmigung für Tiny Houses und Kleinwohnformen verweigert haben;

6. ob die Landesregierung Kenntnisse hat, was hierfür die Gründe waren;

Zu 5. und 6.:

Die Ziffern 5 und 6 werden im Zusammenhang beantwortet.

Der Landesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

7. ob die Landesregierung bereit ist, bei Kommunen darauf hinzuwirken, dass Tiny Houses und vergleichbare Kleinwohnformen verstärkt genehmigt werden;

Zu 7.:

Zuständig für die Genehmigung von Tiny Houses und vergleichbaren Kleinwohnformen sind die Kommunen nur, wenn sie die Baurechtszuständigkeit als Stadtkreis oder Große Kreisstadt besitzen oder diese Zuständigkeit auf Antrag erhalten haben, im Übrigen sind die Landratsämter oder Verwaltungsgemeinschaften als untere Verwaltungsbehörden die für die Genehmigung zuständige untere Baurechtsbehörde. Für alle Baurechtsbehörden gilt, dass eine beantragte Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn dem Bauvorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Da der Bauherr damit auf die Genehmigung einen Rechtsanspruch besitzt, haben die Kommunen bei der Entscheidung kein Ermessen.

8. ob die Landesregierung bereit ist, ein eigenes Programm zu starten, um die Erstellung von Tiny Houses und vergleichbaren Kleinwohnformen insbesondere in der Nachverdichtung sowie auch im ländlichen Raum zu fördern.

Zu 8.:

Mit dem kleinen Wohnen, das als Oberbegriff mehr Wohnformen als die spezifische, bestimmte Bevölkerungsgruppen ansprechende Form des Tiny-Houses umfasst, und der bedarfsgerechten und behutsamen Nachverdichtung im ländlichen Raum werden wichtige Themen aufgegriffen, mit denen sich die Wohnraumoffensive BW (zukünftig verstärkt) beschäftigt. Die Säulen der Wohnraumoffensive und der sukzessive weiterzuentwickelnde Instrumentenkanon bieten dazu ausreichend Spielraum.

Im Rahmen der beispielgebenden Projekte der Patenschaft Innovativ Wohnen BW werden sowohl in der ersten wie auch in der zweiten Fördertranche (aus den Jahren 2019 und 2020) mehrere Projekte begleitet, die sich mit diesen Themenstellungen auseinandersetzen (<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnraumoffensive-baden-wuerttemberg/patenschaft-innovativ-wohnen-bw/patenschaft-innovativ-wohnen-bw-beispielgebende-projekte/>). Das Flächensparen, die Reduzierung der individuellen Wohnfläche (zugunsten der Gemeinschaft) und die behutsame Ergänzung des baulichen Bestands spielen z. B. bei den Garagenaufstockungen in Karlsruhe-Rintheim oder beim Haus B in Altbach eine wesentliche Rolle.

Insbesondere für das zukunftsfähige, selbstbestimmte Wohnen und „Wohnraumteilen“ im ländlichen Umfeld stehen das Projekt des kloster nahen und gemeinschaftlichen Wohnens in Bad Waldsee und das mittlerweile auf den Gemeindeverwaltungsverband ausgeweitete und über die Region hinaus ausbaufähige Projekt „Aus alt mach 2 – und mehr“ aus Bodnegg. Die dritte Fördertranche, deren Auslobung noch in 2021 geplant ist, wird sich inhaltlich auf die experimentelle Nutzung von Lücken bzw. Kleinstflächen als Räumen für Wohninnovation fokussieren und damit implizit auch Ansätze für kleines, bezahlbares und zugleich wegweisendes Wohnen ansprechen.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen