

Als Tiny House gilt ein Kleingebäude, das bis zu 50 Quadratmeter Fläche umfasst und entweder stationär an einem Ort aufgestellt wird, mit einem Kran versetzbar oder dank Rädern sogar direkt transportabel ist. In letzterem Fall ist allerdings eine Straßenzulassung erforderlich. So ist es in der 2023 veröffentlichten „Industrienorm Kleingebäude“ definiert. Abhängig von der jeweils geltenden Landesbauordnung ist üblicherweise eine Baugenehmigung erforderlich, erläutert Regina Schleyer, Erste Vorsitzende des Tiny House Verbandes e. V.: „Sobald ein Tiny House auf einem Grundstück in irgendeiner Form bewohnt wird, wird es auf Grundlage der Landesbauordnung zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 1.“ Dabei sei es unerheblich, ob das Tiny House auf Rädern oder auf einem festen Fundament stehe – in den meisten Fällen brauche es eine Baugenehmigung, auch bei jedem Umzug auf ein neues Grundstück.

Schleyer sieht in komplexen Anforderungen und einem gewissen bürokratischen Aufwand Gründe dafür, warum in Deutschland bisher eher wenige Tiny-House-Siedlungen existieren, die als dauerhafte Unterkunft genutzt werden. Gleichwohl sei das Interesse bei Bürgerinnen und Bürgern sowie bei Kommunen am Leben in solchen Siedlungen hoch. Unterstützung böten neben dem Tiny House Verband e. V. außerdem bautechnisch spezialisierte Dienstleister, so Schleyer. Denn die Vorteile eines Tiny House sind vielfältig:

„Wir gehen davon aus, dass es zukünftig mehr Wohnsiedlungen für Tiny Houses geben wird.“

Regina Schleyer, Erste Vorsitzende, Tiny House Verband e. V.

5.000 landeseigene Immobilien werden verwaltet, die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 582.000 Euro – dabei sind 30 Prozent der Gebäudeflächen nicht nutzbar, wegen Brandschutzmängeln und anderer sanierungsbedürftiger Schäden. Der Sanierungsstau sei aktuell groß, erklärte BIM-Geschäftsführerin Birgit Möhring kürzlich auf einer Pressekonferenz. So seien die nötigen Umbaumaßnahmen an den Gebäudekomplexen mit Blick auf die derzeitige Haushaltslage aus „eigener Kraft des Landes“ nicht mehr zu finanzieren. Aus diesem Grund plane man, für

Suffizientes Wohnen für Klimaschutz

Tiny-House-Siedlungen als beliebte Alternative

(BS/Marlies Vossebrecker) Nachhaltigkeitsaspekten kommt stetig steigende Bedeutung in allen gesellschaftlichen Bereichen zu. Eine wachsende Anzahl von Eigenheimbesitzenden legt etwa Wert auf möglichst emissionsfreies, ursprüngliches Wohnen, wie es ein Tiny House bietet. Doch bei der vermeintlichen Idylle des Häuschens in freier Landschaft mit Fernblick müssen bestimmte Vorgaben beachtet werden.



Tiny Houses bieten die Möglichkeit eines emissionsarmen, reduzierten Lebensstils. Doch beim Bau gelten detaillierte Vorgaben.

Foto: BS/dewessa, stock.adobe.com

Aufgrund der geringeren Wohnfläche fallen auch geringere Kosten bei Beschaffung und Unterhalt an. In Zeiten des Wohnungsmangels steht hier die Möglichkeit offen, schnell dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Unter Umweltaspekten ist die Nicht-Versiegelung der genutzten Fläche nennenswert. Darüber hinaus ist das Leben im Tiny House klimafreundlich, weil deutlich weniger Emissionen anfallen, Konzepte zur Energieautarkie besser verwirklicht werden können und allgemein ein reduzierter Ressourcenverbrauch erzielt wird, sowohl bei (oft ökologischen) Baumaterialien sowie beim Konsumverhalten der Bewohnenden.

Mehlmeisel: Gegen demografischen Wandel

Ein Ort, in dem man die bürokratischen Hürden auf dem Weg zu den Vorteilen des Tiny House überwun-

den hat, ist die bayerische Gemeinde Mehlmeisel im Fichtelgebirge. Hier ist Deutschlands erste Tiny-House-Siedlung ansässig, die im Jahr 2017 gegründet wurde. Lothar Huber, Geschäftsleiter der Allgemeinen Verwaltung und des Bauamts in Mehlmeisel, betont die positive Wirkung des Tiny House Village: So habe die Gemeinde dank der Siedlung den demografischen Wandel nicht nur aufhalten, sondern sogar umkehren können, erläutert Huber. Die Zugezogenen hätten sich zudem sehr gut in die Gemeinschaft integriert.

Huber bestätigt den Aufwand bei der Erschließung eines Tiny House, da ein wesentlich aufwändigeres Leitungsnetz benötigt werde, als bei einem konventionellen Haus. „Dies konnte in Mehlmeisel allerdings vernachlässigt werden, da der Siedlungsplatz ein ehemaliger Campingplatz war und bereits für jede Parzel-

le ein Wasser- und Stromanschluss vorhanden war“, so Huber. Lediglich die Abwasserleitungen hätten neu verlegt werden müssen. Dabei habe man sich für eine Sammelleitung auf dem Gelände entschieden, die an den öffentlichen Kanal anschließt.

Fehlende Finanzierung bedroht Projekte

Nicht in allen Orten, an denen eine Siedlung mit Tiny Houses geplant wird, kommt es schließlich zur Umsetzung des Vorhabens. Meist scheitert es dabei nicht an mangelndem Interesse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner – im Gegenteil – und nicht einmal bei den komplexen baurechtlichen Vorgaben ist die Schuld zu suchen. Einen solchen Fall gab es im Februar 2024 in Hannover-Kronsberg. 2019 wurde hier das Projekt „ecovillage“ ins Leben gerufen. Als

„Wohnquartier der Genügsamkeit“ sollte hier eine Tiny-House-Siedlung entstehen, oder vielmehr ein „Tiny-Living-Modell“, wie Gerd Nord erklärt, Vorstandssprecher der ecovillage hannover eG: ecovillage sollte „eine ökologische Siedlung für Leute mit geringem und mittlerem Einkommen werden“. Tatsächlich wäre rund die Hälfte der geplanten Wohnungen als sozialer Wohnraum staatlich gefördert worden, so Nord. Mit der Zielsetzung eines suffizienten und CO₂-armen Lebens sollte auf dem Areal eine Siedlung für rund 1.000 Menschen entstehen, 500 Wohnungen und 70 Tiny Houses waren geplant. Das emissionsfreie Energiekonzept sah die Nutzung von Geothermie und Photovoltaik vor, auch die Wasserversorgung entsprach einem Kreislaufmodell.

Trotz des komplexen niedersächsischen Bauordnungsrechts – es mussten je drei bis vier Tiny Houses einen Bauantrag gemeinsam stellen, weil sie als ein Gebäude betrachtet wurden – hatte die geplante Siedlung die notwendigen Bewilligungen erhalten. Auch vonseiten der Behörden und staatlichen Stellen waren Unterstützung und Förderung zugesichert, wie etwa durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz oder durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

Probleme kamen erst bei der Finanzierung auf. Zwar waren dank der staatlichen Unterstützung notwendige Fördermittel von Bund und Land vorhanden. Doch mit dem Rückzug einer Bank, welche die Bundesmittel bereitstellen sollte, fehlte dem Projekt nun die finanzielle Grundlage. Ein Gespräch dazu im niedersächsischen Wirtschaftsministerium konnte keinen alternativen Lösungsweg ausfindig machen, sodass das Projekt nun im Insolvenzverfahren steht.

Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage nach dem minimalistischen Lebensmodell bleibt Schleyer optimistisch, auch wenn nicht jedes Vorhaben gelingen kann, wie Hannover zeigte: „Wir gehen davon aus, dass es zukünftig mehr Wohnsiedlungen für Tiny Houses geben wird.“

Grüne Dächer und geteilte Arbeitsplätze

Sanierungspläne für Berliner Behördengebäude

(BS/Anne Mareile Walter) Wegen unerwarteter Schadstofffunde sind aktuelle Sanierungsarbeiten an Berliner Verwaltungskomplexen ins Stocken geraten, die Kosten erhöhten sich: Ein Ausblick auf die wichtigsten Projekte der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) für 2024.

2024 folgenden Weg einzuschlagen: „Abschnittsweise sanieren und Zwischennutzungen zulassen“, so Möhring.

Schadstofffunde sorgten für Bauverzögerungen

Für die Berliner Behörden sind zwei Sanierungsprojekte in diesem

Jahr von besonderer Bedeutung: Der Gebäudekomplex in der Württembergischen Straße 6, im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, sowie das in den Jahren 1968 bis 1970 errichtete Haus der Statistik am Berliner Alexanderplatz.

In dem Gebäudekomplex an der Württembergischen Straße soll die

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ihr Domizil aufschlagen. Nachdem es zuletzt – unter anderem aufgrund von Schadstofffunden – zu Bauverzögerungen gekommen war, soll das Haus mit einer Bruttogeschossfläche von 35.000 Quadratmetern nun im Sommer bezugsfertig sein. Unter anderem wegen gestiegener Baupreise und „erweiterter Forderungen durch den Denkmalschutz“ erhöhten sich die ursprünglich auf 125 Millionen Euro bezifferten Sanierungskosten auf nun 158 Millionen.

Bei der Instandsetzung habe man den „Fokus auf Nachhaltigkeit“ gelegt, erklärte Möhring. So werde etwa eine „grundstücksübergreifende Lösung bei der Nutzung von Regenwasser“ vorbereitet, auch ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach über eine Fläche von 1.200 Metern vorgesehen. Es sollten „moderne Arbeitswelten“ für die Verwaltung entstehen, so die Geschäftsführerin der BIM.

Neues Verwaltungsgebäude mit 870 Arbeitsplätzen

Für die Zeit der Sanierung wurden 800 Verwaltungsmitarbeitende ausquartiert, nach dem Umbau ist

das Verwaltungsgebäude für insgesamt 870 Arbeitsplätze vorgesehen. Geplant sind großflächige Büros und Besprechungsräume mit modernen Schallschutzlösungen. Mit Blick auf die zunehmende Nutzung des Home-Office würden die neuen Räume laut Möhring nach dem Prinzip des „Desk-Sharing“ gestaltet – mehrere Mitarbeitende teilen sich den Arbeitsplatz.

Fest gebundenes Asbest und PCB – auch am Haus der Statistik am Berliner Alexanderplatz wurden „überraschenderweise“ im Gebäude verbaute Schadstoffe entdeckt, die den Fortgang der Sanierungsarbeiten verzögerten. In der Folge erhöhten sich die Kosten für den Umbau des zu DDR-Zeiten von der Zentralverwaltung für Statistik genutzten Gebäudes um einen zweistelligen Millionenbetrag. Laut BIM sei eine genaue Angabe der Mehrkosten aktuell noch nicht möglich, ursprünglich waren für das derzeit größte Sanierungsprojekt der landeseigenen Immobiliendienstleisterin 220 Millionen Euro veranschlagt.

Ein Teil der nun gefundenen Schadstoffe müsse im Gebäude verbleiben, da diese nicht restlos zu entfernen seien, erklärte Möhring weiter. Die Bereiche würden mit Spezialfolie abgedeckt und gekennzeichnet.

Die Nutzung des Gebäudes ist aber nicht nur Verwaltungsmitarbeitenden vorbehalten, auch „sozio-kulturellen Zwecken“ soll das Haus der Statistik künftig offenstehen.

PRAXIS-DIALOG

E-AKTE

Elektronische Akte erfolgreich einführen
kompakt, kompetent und kollaborativ

www.praxisdialog-eakte.de