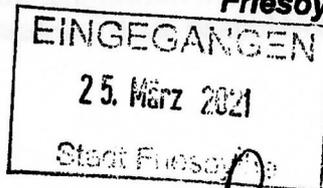


SPD-Fraktion des Rates der Stadt Friesoythe
Nelkenstraße 28, 26169 Friesoythe-Markhausen

Friesoythe, 22.03.2021



Stadt Friesoythe
Herrn Bürgermeister
Sven Stratmann
Alte Mühlenstr.

26169 Friesoythe

Antrag: Flächen für rechtssichere Errichtung von TinyHouses (als anerkannten Wohnsitz) in Friesoythe bereitstellen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

auch in der Stadt Friesoythe ist seit längerer Zeit der allgemeine Trend knapper und bezahlbarer Wohnbaugrundstücke und damit verbundener hoher Grundstückspreise deutlich spürbar. Gerade kleinere Wohnungen sind stark nachgefragt und teilweise nur schwer auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Als Kommune sind wir verpflichtet, mit den zur Verfügung stehenden Flächen sparsam umzugehen, sowohl aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes aber auch um die Preisspirale nicht weiter zu beschleunigen. Aktuelle Untersuchungen zur Wohnraumsituation zeigen für unsere Region, dass es eine hohe Nachfrage auch nach Wohnformen außerhalb von typischen Einfamilienhaussiedlungen gibt.

Seit einigen Jahren verbreitet sich weltweit und auch in Europa und Deutschland der Trend der sog. TinyHouses. Hierbei handelt es sich um - meist auf einem Fahrgestell bewegliche - Kleinhäuser, die etwa zwischen 15qm und 30qm Wohnfläche bieten. Der zuletzt im Planungs- und Umweltausschuss behandelte Antrag eines Campingplatzes (BV/007/2021), der das Thema ebenfalls aufgreift, zeigt die Relevanz direkt in Friesoythe.

Bisher gibt es weder in Friesoythe noch in der gesamten Region Flächen, die die Aufstellung von Tiny-Houses unproblematisch und rechtssicher als anerkannten Wohnsitz erlauben. Es werden z.B. rechtliche Grauzonen genutzt oder auf

Campingplätze zurückgegriffen. Um das gesamte Potenzial auszunutzen, das TinyHouses bieten, halten wir es für sinnvoll und notwendig, Interessenten Möglichkeiten für die Aufstellung von TinyHouses auch in Friesoythe zu bieten.

Der Rat möge daher beschließen:

1. Die Stadt Friesoythe setzt die folgenden beiden Maßnahmen um, um die Ansiedlung von TinyHouses in Friesoythe zu ermöglichen:

- **Ehemalige Spielplatzflächen, die derzeit ungenutzt sind und wo auch in absehbarer Zeit keine Reaktivierung geplant ist, werden zur zeitlich befristeten Aufstellung von TinyHouses vermietet.**
- **Bei der Entwicklung neuer Baugebiete werden auch einige (5-10) kleinere Grundstücke von etwa 80qm-180qm für die Nutzung von TinyHouses angeboten. Bei fehlender Nachfrage können diese nachträglich zusammengefasst und als reguläre EFH-Grundstücke veräußert werden.**

Die Gremien der Stadt Friesoythe sind über die Umsetzungsschritte zu informieren und zu beteiligen.

2. Ergänzend werden die folgenden Maßnahmen von der Verwaltung geprüft und erneut zur Beratung vorgelegt:

- **Schaffung einer dedizierten TinyHouse-Kleinsiedlung als Modellprojekt für dauerhaft nachhaltiges und ressourcenschonendes Leben – Möglichkeiten staatlicher Förderung für dieses Projekt sind zu prüfen und mit einzubeziehen**
- **Eignung günstig gelegener Flächen, die derzeit ungenutzt im Privatbesitz sind für kurz- bis mittelfristige Aufstellung von TinyHouses zu prüfen mit der Abwägung möglicher Seiteneffekte und Fehlanreize**
- **Kontaktaufnahme mit ortsansässigen Unternehmen und Klärung ob Interesse an TinyHouses als Wohnungen für Auszubildende und Personal besteht**

Begründung:

Umfragen und Untersuchungen haben gezeigt, dass die Zielgruppen für die Nutzung von TinyHouses sehr vielfältig sind (u.a. Elisabeth Röben, Masterarbeit "Roots and Movement – Leben auf dem Tinyhof Innovative Ideen für die ländliche Entwicklung"):

- Junge Menschen in Ausbildung oder Studium mit beschränkten finanziellen Mitteln, die zwar eigenständig, aber nicht in einer klassischen Mietwohnung leben möchten
- Alleinstehende und Paare in allen Lebensaltern, die einen reduzierten Lebensstil oder mehr Minimalismus ausprobieren oder dauerhaft leben wollen
- Ältere Menschen, die sich nach dem Berufsleben eine andere Lebensweise und einen anderen Alltag wünschen
- Menschen, die im Sinne von Nachhaltigkeit und Selbstversorgung Wert darauf legen, ressourcenschonend und teilweise von im eigenen Garten angebauten Nahrungsmitteln zu leben

Die Schaffung von für TinyHouses nutzbaren Flächen kann nach unseren Vorstellungen in mehreren Schritten realisiert werden:

1.) Ideal für die Nutzung als TinyHouse-Grundstück sind in Friesoythe zunächst ehemalige Spielplatzflächen. Um nicht mehr benötigte Spielplätze bei Bedarf wiederherstellen zu können, hat der Rat seinerzeit festgelegt, dass diese nicht mehr - wie bis dahin praktiziert - als Baugrundstücke verkauft werden, sondern im Besitz der Stadt verbleiben sollen. Solange sie nicht als Spielplatz benötigt werden (und eine Aktivierung in absehbarer Zeit nicht geplant ist), können diese Grundstücke zeitlich klar befristet (z.B. für jeweils 24 Monate mit einvernehmlicher, jährlicher Verlängerungsmöglichkeit) an Besitzer von Tinyhouses vermietet werden. Durch Auflagen wie einem Verbot frostsicherer Fundamente und größerer Bodenversiegelungen ist ein solches Grundstück schnell wieder von der Stadt für andere Zwecke nutzbar.

2.) Bei der Entwicklung neuer Bebauungspläne und der anschließenden Grundstücksaufteilung sollen in kleinerem Umfang Möglichkeiten (Gestaltung der Bauvorschriften und Ausweisung kleiner (100-200m²) Grundstückspartellen) zur Aufstellung von TinyHouses geschaffen werden. Bei fehlender Nachfrage können diese Partellen später problemlos zusammengelegt und als herkömmliche Grundstücke vermarktet werden.

3.) Während die in 1.) und 2.) skizzierte Herangehensweise eine schnelle und einfache Möglichkeit darstellt, einzelne TinyHouses verteilt im Stadtgebiet zu ermöglichen, kann damit nur ein Teil der Zielgruppen erreicht werden. Eine Umfrage unter TinyHouse-Interessenten im Rahmen einer Masterarbeit ergab, dass sich viele TinyHousler gemeinschaftliche Kleinsiedlungen vor allem in dörflicher (dort definiert als <20.000 Einwohner) Lage und insbesondere mit dazugehörigen

Gemeinschaftseinrichtungen wünschen ((Elisabeth Röben, Masterarbeit "Roots and Movement – Leben auf dem Tinyhof Innovative Ideen für die ländliche Entwicklung" v. https://www.tiny-houses-karlsruhe.de/wp-content/uploads/2020/06/RootsandMovement_Auswertung_Umfrage.pdf , Fragen 6,7,11))). Wegen der beschränkten Platzverhältnisse sind daher gemeinsam genutzte Waschmaschinen, Werkstätten, Obst- und Gemüsegärten oder Sozialräume für viele TinyHouse-Besitzer essentiell. Bei der unter 1) vorgeschlagenen Verteilung der Häuser ist das natürlich nicht möglich. Daher sollte die Verwaltung auch versuchen, ein Gebiet explizit für TinyHouses zu schaffen. Hier können die Grundstücke verkauft oder wie in (1) vermietet und gleichzeitig ausreichende Gemeinflächen ausgewiesen werden. Durch die geringe Größe der Häuser sind auch Grundstücksgrößen von nur 100qm-200qm für etwa 75% der TinyHouse-Interessierten attraktiv ((Elisabeth Röben, Masterarbeit "Roots and Movement – Leben auf dem Tinyhof Innovative Ideen für die ländliche Entwicklung" v. https://www.tiny-houses-karlsruhe.de/wp-content/uploads/2020/06/RootsandMovement_Auswertung_Umfrage.pdf , Frage 8))).

Im Vergleich zum klassischen Einfamilienhaus findet so deutlich weniger Flächenverbrauch statt. Obwohl die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes in § 104 kleine Gebäude explizit von der Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien freistellen, möchten wir - trotz des durch die reduzierte Größe ohnehin stark reduzierten Energiebedarfs - diese für ein solches Gebiet vorschreiben, z.B. durch die Verpflichtung zur Nutzung von Photovoltaik auf min. 25% der zur Verfügung stehenden Dachflächen oder das Verbot von Öl- und Gas-Heizungen. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob es Möglichkeiten gibt, gegenüber EnEV/GEG-Vorgaben reduzierte Wärmedämmstärken bei Bedarf zu erlauben, um die für die STVO relevanten Höchstmaße mobiler TinyHouses einhalten zu können. Bei der Flächensuche ist von Anfang an zu prüfen, wie sich eine gute Anbindung an den ÖPNV realisieren lässt.

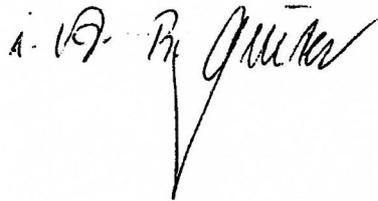
4.) Bedingt durch die hohen Immobilienpreise in unserer Region sind Grundstückbesitzer häufig nur schwer vom Verkauf ihrer teilweise hervorragend gelegenen Flächen für Wohnbauzwecke zu überzeugen, stattdessen liegen diese dann häufig ungenutzt brach. Es ist zu prüfen, ob auf derartigen Flächen analog zu (1) zeitlich begrenzt die Aufstellung von TinyHouses zugelassen werden kann. So können die Interessen der Grundstücksbesitzer und TinyHouse-Interessierten zusammengebracht werden. Diese dritte Variante ist zunächst genau auf mögliche Fehlanreize und Folgewirkungen zu untersuchen und in den politischen Gremien ergebnisoffen zu diskutieren. Erst nach Ausschöpfung der Möglichkeiten der beiden vorangegangenen Varianten kann diese Variante in Angriff genommen werden.

5.) Parallel zur Prüfung und Umsetzung obiger Varianten wird die Stadtverwaltung beauftragt, Gespräche mit ortsansässigen Unternehmen zu führen, ob und inwiefern sie sich TinyHouses als mögliche Unterkünfte für ihre Auszubildenden vorstellen und entsprechende Projekte unterstützen könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Renate Geuter
Fraktionsvorsitzende

Eike Baran
Mitglied der Ratsfraktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. V. B. Geuter', written over the printed name of Renate Geuter.