

---

## Alternative Wohn- und Bauformen für die Stadt Straelen

---



Abbildung 1: Foto von pixabay

Stand September 2023



# Inhalt

1. Anlass .....	3
2. Alternative Wohnformen .....	4
2.1 Miete gegen Hilfe .....	4
2.2 Senioren-WG .....	5
2.3 Beginenhöfe .....	5
2.4 Tiny Houses .....	6
2.5 Ökodörfer .....	10
2.6 Autofreies Wohnen .....	12
3. Alternative Bauformen .....	13
4. Kombinationen .....	16
5. Gesetzeslage.....	17
6. Flächenpotentiale .....	19
7. Ausblick .....	20

## 1. Anlass

*„Schaffe, schaffe Häusle baue  
Und ned nach de Mädle schau  
Und wenn unser Häusle steht,  
Dann gibt's noch keine Ruh'  
Denn dann sparen wir, dann sparen wir  
Für 'ne Ziege und 'ne Kuh“*

Zitat vom Sänger Ralf Bendix, 1964

Dieses Lied, insbesondere die erste Zeile, wird immer mit den „geizigen, sparsamen und arbeitstüchtigen Schwaben“ in Verbindung gebracht. Dabei war der Sänger, Ralf Bendix, gebürtiger Dortmunder.

Nichtsdestotrotz wurde dieses Lied zur insgeheimen Motivationsparole, denn der Wunsch nach einem Eigenheim hat seit den 1960er Jahren nicht abgenommen. Ganz im Gegenteil: Im Jahr 2018 gab es in Deutschland rund 15,8 Millionen Eigenheime. Diese Zahl steigt seit dem Jahr 2001 an (um mehr als 12 Prozent). Seit der Finanzkrise im Jahre 2008 werden jährlich etwa 100.000 Wohngebäude errichtet, davon sind 25 Prozent Eigenheime. Ein Großteil dieser Neubauten wird auch in Nordrhein-Westfalen fertiggestellt.<sup>1</sup> Trotz allem bleiben die Themen Wohnungsnot in Metropolen und Großstädten, der stetige Flächenbedarf- und verbrauch sowie das teure und knappe Bauland in Deutschland unverändert bestehen.

Durch alle Gesellschaftsschichten und Lebenskonstellationen wird nach bezahlbarem Wohnraum gesucht, sei es zur Miete oder zum Kauf. In Straelen werden, laut Wohnungsmarktstudie des Kreises Kleve vom Stand März 2019, voraussichtlich bis zum Jahr 2030 etwa 1750 neue Wohneinheiten benötigt.<sup>2</sup> Diese Aussage korrespondiert mit der Annahme des Landesamtes für Statistik und Technik NRW, das für die Stadt Straelen bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungswachstum von rd. 10,6 % vorhersagt.<sup>3</sup> Das ist eine enorme Zahl verglichen mit dem vorhandenen Bau- und Bauerwartungsland. Um dem stetigem Bedarf und Wunsch des (Eigen-) Heimes am attraktivem Wohnstandort Straelen entgegen zu kommen, müssen geeignete Flächen aktiviert und planungsrechtlich vorbereitet werden.

**Alternative Wohn- und Bauformen ergänzen den Straelener Bau- und Wohnungsmarkt, sprechen bestimmte Zielgruppen an und bringen soziale sowie ökologische Fortschritte mit sich.**

Im weiteren Verlauf werden alternative Wohn- und Bauformen vorgestellt, realisierte Projekte in Form von Best Practice Beispielen verdeutlicht und deren planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen, der Flächenverbrauch, Aspekte der Nachhaltigkeit sowie die Zielgruppen beleuchtet. Zudem werden Standorte zur möglichen Realisierung aufgezeigt.

---

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39010/umfrage/bestand-der-einfamilienhaeuser-in-deutschland-seit-2000/>

<sup>2</sup> Wohnungsmarktstudie des Kreises Kleve, Stand März 2019

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt NRW, Stand März 2023

## 2. Alternative Wohnformen

Von „Alternativen“ wird meistens gesprochen, sobald eine Wohnform von der „normalen Norm“ abweicht. Die Norm bilden meist Mietwohnungen sowie private Einfamilienhäuser, welche klassischerweise von einer Familie, bestehend aus Vater- Mutter- Kind, bewohnt werden.

Alternativen suchen sich neue Wege, konzeptionell sowie baulich. Dabei werden ganz neue Räume geschaffen, oder aber auch bestehende (Bau-) Strukturen übernommen. Im Folgenden werden diese alternative Wohnformen vorgestellt und mit Beispielen verdeutlicht:

- Mieten gegen Hilfe
- Senioren- WG
- Beginenhöfe
- Tiny Houses
- Ökodörfer
- Autofreies Wohnen

### 2.1 Miete gegen Hilfe

Bei diesem Modell wohnen junge Menschen, meist Studierende oder Auszubildende, mietfrei oder gegen einen geringen Obolus bei Senioren. Als Gegenleistung helfen und unterstützen sie die Älteren im Haushalt und Alltag. Hierbei wird die Form einer Zweckwohngemeinschaft überschritten, da nicht nur Wohnraum geteilt wird, sondern auch eine der beiden Parteien aktiv Hilfe leisten muss. Für dieses Wohnkonzept werden überwiegend, von beiden Seiten, Kontaktbörsen via Aushänge oder Internetanzeigen genutzt.

Dieses Konzept lässt sich auch „andersrum“ ausleben. Es gibt junge Menschen, die gegen eine kleine Miete und ehrenamtliches Engagement ein Zimmer im Seniorenheim beziehen und somit den Senioren eine Stütze im Alltag bieten können. Vereinzelt Seniorenheime, überwiegend in Universitätsstädten, treten über Aushänge so an Studierende heran und bieten die Wohnform, meist mit einer Schulung im Umgang und Hilfestellung für Ältere, an.<sup>4</sup>

- + Teilen des Wohnraums
- + Entlastung von Wohnkosten bzw. geringer Betrag für den Helfenden
- + gegen Vereinsamung
- + länger unabhängig
- Helfende Partei wird regelmäßig gefordert
- Einbußen im jugendlichen Alltag möglich
- Generationskonflikte nicht auszuschließen

---

<sup>4</sup> [https://praxistipps.focus.de/alternative-wohnformen-ideen-fuer-jung-alt\\_128709](https://praxistipps.focus.de/alternative-wohnformen-ideen-fuer-jung-alt_128709)

## 2.2 Senioren-WG

Für möglichst lange Unabhängigkeit und Mobilität sowie gegen die Vereinsamung schließen sich ältere Mitmenschen in Wohngemeinschaften zusammen und nutzen bzw. teilen sich ggf. einen ambulanten Pflegedienst. Je nach Wohnraum, ist ein zusätzlicher behinderten- bzw. seniorengerechter Ausbau sinnvoll. Sollte ein entsprechender Ausbau aus finanziellen oder räumlichen Gründen nicht möglich sein, gäbe es die Möglichkeit einer betreuten Wohnungsgemeinschaft beizutreten.<sup>5</sup>

### Senioren-WG Krefeld

Die Senioren-WG in Krefeld wurde 2006 in einem zentral gelegenen Wohnhaus gegründet, bietet Platz für zehn demente Personen und wird in einem Betreuungsverhältnis von 1:3 24 Stunden lang betreut. Die Räume sind auf die Bedürfnisse der Senioren zugeschnitten und ermöglichen einen normalen Alltag. Durch Gemeinschaftsräume und Veranstaltungsangebote wird ein Gefühl der Zugehörigkeit geschaffen.<sup>6</sup>

- + Teilen des Wohnraums und ggf. des Pflegedienstes
- + Entlastung von Wohnkosten
- + gegen Vereinsamung
- + länger unabhängig
- barrierefreier Umbau mit Kosten verbunden, teilweise Umzug nötig

## 2.3 Beginenhöfe

Diese Wohnform entstammt aus dem 12. Jahrhundert, inkludierte eine Hausgemeinschaft, fokussierte sich auf alleinstehende Frauen (mit Kindern) und Witwen und bildete zur damaligen Zeit eine Gegenform zu Klöstern. Heutzutage leben „Beginen“ in Wohnhäusern, in denen jede eine eigene Wohnung hat. Die Frauen unterstützen sich, passen gegenseitig auf Kinder auf oder gestalten gemeinsam ihre Freizeit. Aufgrund des Altersunterschiedes zwischen den Frauen, kann diese Wohnform auch als Mehrgenerationswohnen angesehen werden.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> [https://praxistipps.focus.de/alternative-wohnformen-ideen-fuer-jung-alt\\_128709](https://praxistipps.focus.de/alternative-wohnformen-ideen-fuer-jung-alt_128709)

<sup>6</sup> <https://senioren-wg-kr.de/>

<sup>7</sup> [https://praxistipps.focus.de/alternative-wohnformen-ideen-fuer-jung-alt\\_128709](https://praxistipps.focus.de/alternative-wohnformen-ideen-fuer-jung-alt_128709)

## Beginenhof Essen e.V.

Der Beginenhof findet seit 2007 im ehemaligen Finanzamt Essens platz. Die Büros wurden zu 24 Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 und 125 m<sup>2</sup> umgebaut. Gemeinschaftsräume, der Innenhof sowie die ehemalige Kantine, welche heute ein Veranstaltungssaal ist, bieten Raum für Begegnung. Gemeinschaftliche Aktionen lassen an das damalige Gefühl einer Begine neu aufleben. In der wöchentlichen Hausversammlung wird das gemeinschaftliche Leben besprochen und gefestigt. Im Beginenhof wird nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet. Der Arbeit kann in der eigenen Wohnung nachgegangen werden, oder auch ein Praxisraum im „Gewerbeflur“ des Hauses gemietet werden. Auch bei dieser Wohnform wird der Aspekt des Mehrgenerationenwohnens beachtet: Im Beginenhof Essen e.V. werden zwei Wohngruppen ambulant betreut.<sup>8</sup>



Abbildung 2: Das „Tortenstück“ mit Blick auf den Haupteingang (Foto: Waltraud Pohlen, Essen)  
Quelle: <https://www.frauenwohnprojekte.de/>

## Bremer Beginenhof Modell

Das Modell wurde im Rahmen eines externen Projekts der Expo 2000 in Hannover realisiert. Der dreigeschossige Neubau mit Tiefgarage auf einer ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen innenstadtnahen Gewerbebrache mit sehr guter Anbindung wurde 2001 fertig gestellt. Der Komplex gliedert sich in zwei parallel zur Straße laufenden Hauptgebäude mit Laubengangerschließung und einem freistehenden Gebäude. Somit wird ein halboffener Innenhof mit vielen Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Das Miet- und Eigentumsprojekt mit einem starken Gewerbeanteil (2000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche) unterliegt der Form einer Frauenwohngenossenschaft. In der Anlage selbst befinden sich 85 Wohnungen mit einer Fläche von 34 bis 110 m<sup>2</sup>. Einen Gemeinschaftsraum mit ca. 25 m<sup>2</sup> wird für Versammlungen genutzt.



Dieser Beginenhof besteht aus einem Drittel Eigentumswohnungen und zwei Drittel Mietwohnungen, von denen 28 durch Mittel des Sozialen Wohnungsbaus gefördert wurden. Die Gesamtkosten beliefen sich auf ca. 32 Mio DM. Die Durchmischung von Single- Frauen jedes Alters ist im Verhältnis ausgeglichen. Wahlverwandschaft wird hier groß geschrieben und trägt somit dazu bei, sich gegenseitig zu unterstützen und zu verbinden, nicht nur im Alltag sondern auch im Beruf.<sup>9</sup>

Abbildung 3: Blick in den Innenhof von einem Laubengang (Foto: Rosemarie Ring, Dortmund)  
Quelle: <https://www.frauenwohnprojekte.de/>

- + Teilen des Wohnraums und ggf. des Pflegedienstes
- + gegen Vereinsamung
- + Gemeinschaftsgefühl durch Vereinskultur
- Männer werden ausgeschlossen

<sup>8</sup> <https://beginenhof-essen.de/unser-beginenhof/wohnen-arbeiten.html>

<sup>9</sup> [https://www.frauenwohnprojekte.de/nachstandort/b?tx\\_p2fwp\\_pi1%5Baction%5D=show&tx\\_p2fwp\\_pi1%5Bcontroller%5D=Project&tx\\_p2fwp\\_pi1%5Bproject%5D=20&cHash=6cebd5f0cff602d8810023d7f81a4cf8](https://www.frauenwohnprojekte.de/nachstandort/b?tx_p2fwp_pi1%5Baction%5D=show&tx_p2fwp_pi1%5Bcontroller%5D=Project&tx_p2fwp_pi1%5Bproject%5D=20&cHash=6cebd5f0cff602d8810023d7f81a4cf8)

## 2.4 Tiny Houses

Das „Tiny House“, zu Deutsch *winziges Haus*, ist ein Wohntrend, welcher Mitte der 2010er Jahre in Deutschland angekommen ist. Bei Tiny Houses handelt es sich nicht nur um die üblichen *Tiny Houses on wheels* (Häuser auf Rädern), sondern auch um fest verankerte Häuser, Zirkuswagen oder anderweitige umgebaute Großwagen. Daher liest man oft in Zusammenhang mit dem Tiny House die Begriffe „Mikro-, Mini- und Kleinhaus“. Tiny Houses, insbesondere auf Rädern, sind keine neue Erfindung. Bereits in den 1920er Jahren entstanden „Motorhomes“, welche die Mobilität und das Heim verbunden haben. Nach und nach wurden diese Häuser kompakter bis hin zu der uns heute bekannten Form entwickelt.<sup>10</sup>

So wie die Begrifflichkeiten variieren, so variiert auch das Ausmaß eines Tiny Houses. Je nach Vorstellungen und Lebensumständen des Eigentümers lässt sich sagen, dass ein Tiny House zwischen 15 und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen kann. Dabei kann die Fläche auf einer oder zwei Ebenen realisiert werden.<sup>11</sup>

Bei den *Tiny Houses on wheels* handelt es sich nicht um eine Alternative zum Wohnwagen, sondern es wird viel eher als eine kostengünstige Variante zur Errichtung eines Eigenheimes mit einer gewissen Flexibilität angesehen. Dabei spielt der Minimalismus, im materiellem und finanziellem Sinne, Unabhängigkeit und zumeist der nachhaltige Aspekt eine wichtige Rolle.<sup>12</sup> Ein *Modulhaus* ist ein Haus, welches aus Fertigbauteilen, Containern, Bauelementen, o.ä. zusammengesetzt wird. Dabei kann das Modulhaus aus mehreren Systemen „zusammen gewürfelt“ werden, oder nur aus einem umgebautem Schiffscontainer entstehen. Der Vorteil dieser Bauweise ist es, dass bestehende Elemente neu verbaut werden. Somit sind diese Häuser schnell umsetzbar, nachhaltig genutzt und aus finanzieller Sicht gesehen kostengünstig.<sup>13</sup>

Ein *Minihaus* hat, von allen drei Arten, die meiste Ähnlichkeit zu einem „normalen“ Haus. Im Vergleich zu einem Modulhaus, wird bei einem Minihaus auf ein sogenanntes „Baukastensystem“ gesetzt: Aus Fertigteilen und Modulen, welche im Gegensatz zum Modulhaus aus neuen Bau- und Rohstoffen geschaffen sind, wird in wenigen Tagen bis Wochen ein Haus zusammengesetzt.



Abbildung 4: Tiny House Arten

Quelle: <https://wohnglueck.de/tag/tiny-house>

<sup>10</sup> <https://tiny-houses.de/was-sind-tiny-houses/>

<sup>11</sup> <https://wohnglueck.de/artikel/minihaus-5460>

<sup>12</sup> <https://tiny-houses.de/was-sind-tiny-houses/>

<sup>13</sup> <https://wohnglueck.de/tag/tiny-house>

Für die Arten Tiny House on wheels und Minihaus gibt es bereits zahlreiche Bauanbieter. Alle drei genannten Arten können problemlos versetzt und/oder auseinander gebaut und an anderer Stelle wieder zusammengebaut werden. Demnach bleibt das Haus immer mobil. Weitere Vorteile eines Tiny Houses, neben der Mobilität und Nachhaltigkeit, ist die Kostenbilanz: Die Häuser werden kostengünstig und verhältnismäßig schnell hergestellt. Zudem werden die Nebenkosten auf Grund der Flächengröße, und zum Teil auch durch autarke Möglichkeiten, gering gehalten.

Das Tiny House ist mehr als ein Haus. Es ist mit einer gewissen Lebensweise verbunden: Flexibilität, Nachhaltigkeit, Minimalismus und die Reduktion auf das Wesentliche („Downsizing“) spielen hierbei eine große Rolle. Ohne jahrelanges Sparen und/oder jahrelanges Abzahlen der Kredite, lässt sich heutzutage ein Haus, welches sich bei Familienvergrößerungen erweitern lässt, realisieren.<sup>14</sup>

Aufgrund ihrer Größe wird weniger Fläche, als bei einem traditionellen Haus, verbraucht und versiegelt. Jedoch ist aus Sicht der Bauordnung der Flächenverbrauch „problematisch“. Das Gebäude muss Abstandsflächen einhalten, wodurch der Verbrauch der dafür benötigten Fläche steigt. Exemplarisch lässt es sich an folgenden Werten verdeutlichen: Ein Haus mit ca. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche für ein bis zwei Personen benötigt ein Grundstück mit ca. 120 m<sup>2</sup>. Eine herkömmliche Doppelhaushälfte für vier bis sechs Personen mit einer Grundfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> benötigt dagegen ca. 220 m<sup>2</sup> Fläche. Dies bedeutet, dass für die doppelte bis dreifache Personenzahl weniger als die doppelte Fläche als beim Tiny House verbraucht wird. Auch wie beim herkömmlichen Wohnungsbau, wird das Flächenverhältnis bei aneinanderggebauten oder gestapelten Wohnformen besser. Allerdings schrumpft der finanzielle Vorteil von Tiny Houses und die Brandschutzvorgaben müssen erheblich beachtet werden. Tiny House Siedlungen führen also nicht zu einer Erhöhung der Wohndichte.

Demnach ist die Entwicklung eines solchen Gebietes, in Bezug auf den Materialbedarf, Dämmung, Ver- und Entsorgung und Aufwand, mit mehr Kosten als einer typischen Mehr- oder Einfamilienhaussiedlung, auf den Quadratmeter gesehen, zu rechnen. Jedoch kann mit Konzepten zur autarken Versorgung des Gebiets bzw. des einzelnen Tiny Houses der Materialeinsatz und somit auch die Kosten reduziert werden. Zu diesem Konflikt, geringer Flächenverbrauch bei einer nachhaltigen Lebensweise und den erhöhten Kosten gegenüber eines typischen Einfamilienhauses, hat die Bremer Hochschule 2021 unterschiedliche Entwürfe zu Tiny Houses entwickelt und hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit und CO<sub>2</sub> Bilanz bewertet. Es wurde deutlich, dass es auf die jeweilige Architektur, Auswahl von Materialien, Konstruktion, Dämmung, (Energie-) Konzept und Größe ankommt und nicht pauschalisiert werden kann.<sup>15</sup>

Durch die geringe Grundfläche ist eine barrierefreie Einrichtung erschwert, jedoch nicht unmöglich.

Beispiele für Tiny House Realisierungen lassen sich mittlerweile in ganz Deutschland finden. Diese untergliedern sich in Ferienhäuser, Plätze für mobile Häuser und das dauerhafte Wohnen.

---

<sup>14</sup> <https://wohnglueck.de/artikel/minihaus-5460>

<sup>15</sup> Seminar „Tiny Houses - Material und Ökologie“, Prof. Michaela Hoppe, HSB WS 20/21



### Tiny House Village Mehlmeisel

Das Paradebeispiel im oberfränkischen Fichtelgebirge zeigt, dass ein Leben im Tiny House nicht unmöglich ist. Hier entstand nämlich 2017 das erste Tiny House Dorf Deutschlands. Das ca. 1,6 ha große Grundstück wurde von einem Paar erworben und verpachteten die Flächen an andere Tiny House- Eigentümer. Heutzutage finden sich dort 37 genehmigte Stellplätze für Häuser bis max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Höhe von 4,50 m. Diese Stellplätze belegen etwa zum einem Drittel das gesamte Areal. Die übrige Fläche unterteilt sich in Gemeinschaftsflächen, inklusive Gemeinschaftshaus, Garage und Scheune, Wege und Parkplätze.<sup>16</sup>



Abbildung 5: Tiny House Village Mehlmeisel  
Quelle: [www.tinyhousevillage.de](http://www.tinyhousevillage.de)

### Tiny-House-Dorf Bad Stuer

Ein Campingplatz in Mecklenburg-Vorpommern realisierte das „*Tiny-House-Dorf Bad Stuer*“. Am Rande eines Naturschutzgebietes entstand ein Dorf mit bis zu 20 Stellplätzen für *Tiny Houses on wheels*. Die Fläche ist Teil eines Campingplatzes, jedoch vom eigentlichen Geschehen abgegrenzt. Die Häuser können dort zum dauerhaften Wohnen oder als Ferienhaus genutzt werden.<sup>17</sup> Die zugeschnittenen Grundstücke, 120- 150 m<sup>2</sup>, können für 20 €/m<sup>2</sup> für eine Vertragslaufzeit von 5 Jahren gepachtet werden. Einmalige Erschließungskosten von ca. 2.500 € fallen an. Einige Tiny Houses werden von Campingplatzinhaber zur Ferienhausvermietung angeboten. In diesem Dorf werden aber nur Tiny Houses on wheels von der Firma Rolling Tiny House aufgestellt.<sup>18</sup>

### Tiny-House-Dorf Lilleby

Das „*Tiny-House-Dorf Lilleby*“ in Hollenbeck, Schleswig-Holstein, ist inmitten des Naturparks Lauenburgische Seen angesiedelt. Auf einer ehemaligen Bahnfläche mit einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup> sollen Tiny Houses für 12 bis 15 Personen entstehen. Im ehemaligen Bahnhofsgebäude befinden sich Gemeinschaftsräume und WG-Zimmer, Werkstätten und Gewerberäume können angemietet werden. Zwei Tiny Houses wurden bisher errichtet und es stehen sechs Ladestationen für E-Autos zur Verfügung. Diese Ladestationen bieten einen guten Grund für Pendler dort hinzuziehen, da Hollenbeck zwischen Hamburg und Schwerin liegt (in beide Richtungen etwa 60 km).<sup>19</sup>



Abbildung 6: Geländeplan "Lilleby"  
Quelle: [www.erlebnisbahn-ratzeburg.de/](http://www.erlebnisbahn-ratzeburg.de/)

<sup>16</sup> <https://www.tinyhousevillage.de/thv-mehlmeisel>

<sup>17</sup> <https://wohnglueck.de/artikel/alle-tiny-house-doerfer-deutschland-15877>

<sup>18</sup> <https://rolling-tiny-house.de/tiny-house-dorf-bad-stuer-plauer-see/>

<sup>19</sup> <https://wohnglueck.de/artikel/alle-tiny-house-doerfer-deutschland-15877>

## Kleine Häuser Dortmund

Dieses geplante Neubaugebiet, ausgewiesen als ein Allgemeines Wohngebiet, hat eine Gesamtgröße von ca. 1,55 ha und soll somit Platz für ca. 30 kleine Häuser bieten, teils für bewegliche Tiny Houses zum dauerhaften Wohnen und teils für Baugemeinschaften mit kleinen Einfamilienhäusern nach Eigenkonzeption. Die Grundfläche der Häuser liegt bei ca. 50 m<sup>2</sup>, das Grundstück selbst ist ca. 150m<sup>2</sup> groß. Das Grundstück kostet ca. 51.000 € (ohne Nebenkosten). Der Satzungsbeschluss soll noch dieses Jahr gefasst werden. Erst danach wird der Boden ausgetauscht (ehemaliger Sportplatz) und die technische Infrastruktur ausgebaut. Frühestens 2025 wird dort das erste Tiny House, nach Genehmigung des Bauantrags, stehen. <sup>20</sup>



Abbildung 7: Gestaltungsplan Tiny Village Soelde  
Quelle: Sabine Albermann, Stadtplanungsamt Dortmund

- + geringer Flächenverbrauch und Versiegelung (beim Bau)
- + Flexibilität für mobile Häuser
- + Nachhaltig durch Baustoffe, teils autark
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften
- im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern mehr Nutzfläche erforderlich

## 2.5 Ökodörfer

Mehrere Faktoren, wie beispielsweise die Anonymität der Großstadt, steigende Mieten, dem Wunsch nach einem nachhaltigeren Leben und einem Gemeinschaftsgefühl, treiben immer Leute an, aufs Land zu ziehen und gemeinschaftlich nachhaltig zu leben. Dafür wird meistens gemeinschaftlich ein Haus gekauft und ggf. modernisiert und ausgebaut. Zudem wird die Nachhaltigkeit in Form von autarken Strukturen (Selbstversorgung mit Grundnahrungsmitteln, Heizen mit Holz und Nutzung von Solarenergie) ausgelebt. <sup>21</sup>

<sup>20</sup> <https://www.kleinehaeuserdortmund.de/klein-in-dortmund-soelde/>

<sup>21</sup> <https://www.housy.de/blog/alternative-wohnform/>

## Ökodorf Sieben Linden

Das Ökodorf in der Altmark (Sachsen-Anhalt) existiert seit 1997 in Form einer Genossenschaft und bietet Raum für 150 Menschen. Auf ca. 100 ha versuchen Erwachsene und Kinder ihren ökologischen Fußabdruck durch zukunftsfähige Gärten, Energiekonzepte, Strohballen-Häuser und gemeinschaftliches Leben so gering wie möglich zu halten. Angefangen hat alles mit der Idee eines „selbstversorgten, ökologischen Dorfes“. Die Kerngruppe aus 15 Pionieren kaufte das Projektzentrum Groß Chüden und fing an, den Bauernhof nach ökologischen Punkten zum Gemeinschaftsgebäude umzubauen. Indes



Abbildung 8: Luftbild Ökodorf Sieben Linden  
Quelle: Freundeskreis Ökodorf e.V.

waren die Pioniere in Bauwägen untergebracht. Mit der Zeit wurde die technische Infrastruktur und kulturelle Räume ausgebaut. So findet sich auf dem Areal ein Amphitheater, Meditationshaus und eine Kita. Ein etwa drei ha großes Areal, welches zuvor für die Landwirtschaft genutzt wurde, ist in wertvolles Gartenland umgewandelt worden. Auf der restlichen Fläche werden kontinuierlich Häuser und Gewerbegebäude gebaut. Momentan sind dort 16 Niedrigenergiehäuser errichtet worden, davon 14 aus Strohballen. Das Dorf könnte bis zu 300 Menschen aufnehmen, jedoch ist ein organisches Wachstum für die Dorfstruktur unabdingbar. Dies ist mit einem längeren Verfahren verbunden, in der erste Annäherungen, Sympathien und einer einjährigen Probezeit mit qualifizierter Beschäftigung einhergeht. Durch Seminare vor Ort können Interessierte sich zum Thema Nachhaltigkeit weiterbilden und gleichzeitig im Gästehaus „Strohhotel“ den Alltag im Dorf miterleben. Alternativ werden auch Online-Kurse angeboten. Eine Studie der Technischen Universität Turin ergab, dass das Dorf etwa ein Drittel des bundesdurchschnittlichen ökologischen Fußabdruckes erreicht. Dabei spielen die Faktoren, wie beispielweise eine vegane/vegetarische Ernährung, Car-Sharing, Vermeidung von Flugreisen und gute Dämmung der Häuser eine wichtige Rolle. Desweiteren wird durch einen geschlossenen Energie- und Materialkreislauf der ökologische Fußabdruck reduziert (solare Strom- und Warmwasserversorgung, Komposttoiletten, Bauen mit Stroh, Lehm und Holz, Selbstversorgung).<sup>22</sup>

- + Wohnen im Bestand, günstigere Miete
- + Gemeinschaftsgefühl
- + teils autarkes Leben, Verkleinerung des ökologischen Fußabdruckes
- Einschränkungen im persönlichen Alltag möglich
- gegenseitiges Interesse und Sympathie notwendig (Gruppengefüge)

<sup>22</sup> <https://siebenlinden.org/de/>

## 2.6 Autofreies Wohnen

Eine gute Alternative, insbesondere für innenstadtnahe Bereiche oder einer guten Anbindung an den ÖPNV, ist das Konzept des autofreien Wohnens. In solchen Gebieten können anstelle von Parkplätzen und Tiefgaragen diese beanspruchten Flächen als Gemeinschaftsflächen für Gärten und Spielplätze genutzt werden. Es besteht auch die Möglichkeit einen Sammelparkplatz zu errichten und somit das Quartier nur für den Fußgänger nutzbar zu gestalten.<sup>23</sup>

### Quartier Vauban

In Freiburg entstand auf einem 38 ha großen Kasernengelände ein innenstadtnahes, autoreduziertes Quartier für über 5.000 Menschen. Niedrigenergiebauweise ist verpflichtend und die Nutzung von Solartechnik für die meisten Standard. Das Wohngebiet wurde verkehrsberuhigt geplant. Ein Großteil der Haushalte ist somit autofrei, andere stellen ihr Auto in einer der beiden Quartiersgaragen (470 Stellplätze) ab. Besucher können innerhalb des Quartiers einen von 200 Parkplätzen entlang der Straßen nutzen. Seit 2006 ist das Wohngebiet durch die ÖPNV-Anbindung erschlossen, sodass die Zahl der Autos weiter sinkt. Die sonst für Stellflächen genutzten Areale wurden für gemeinschaftliche Spiel- und Grünflächen oder Begegnungsstätten, wie Marktplätze oder Jugendeinrichtungen, eingesetzt.



Abbildung 9: Luftbild Quartier Vauban  
Quelle: Reinhild Schepers

- + Senkung der Flächenversiegelung durch Einsparung der Verkehrsflächen
- + potentielle Verkehrsflächen gemeinschaftlich nutzen und gestalten
- Einschränkungen im persönlichen Alltag möglich

<sup>23</sup> [https://praxistipps.focus.de/alternative-wohnformen-ideen-fuer-jung-alt\\_128709](https://praxistipps.focus.de/alternative-wohnformen-ideen-fuer-jung-alt_128709)

### 3. Alternative Bauformen

Der Begriff der alternativen Bauformen lässt sich in Optik und Material unterteilen.

#### Optik

Neben dem klassischen Einfamilienhaus, rechteckig mit Satteldach, gibt es architektonisch noch mehr! Dabei bedient sich die moderne Architektur gerne der traditionellen Bauweisen von Nomaden, Ur- und Naturvölkern und anderweitigen Epochen. Fest steht, dass jede Form ihre Reize hat, aber immer noch die Aufenthaltsqualität bestimmt.

**Runde Häuser** findet man bei nomadischen Völkern in Afrika, der Mongolei (Jurte), aber auch größere Kreisbauten mit mehreren Stockwerken und Innenhof mit Platz für 100 Leute in China (Tulou).

Bei **dreieckigen und pyramidenförmigen Gebäude** wird zunächst an Ruhestätten der Ägypter und Inkas gedacht, sowie an das Tipi der nordamerikanischen Ureinwohner. Das Dreieck verblieb als Dachform und wird immer mehr durch Flachdächer abgelöst.

**Earthships**, welche meistens viereckig gebaut werden, befinden sich teils unter der Erde bzw. werden mit Erde aufgeschüttet. Solche Häuser sind ein komplett durchdachtes Ökosystem mit einem Wasserkreislauf.

Auch **mehreckige Gebäude**, wie beispielsweise das US-amerikanische Pentagon, ist selten in der Architektur vertreten. Vielmehr wird die Mehreckigkeit in Dächern, die dann in einer Kuppel endet, genutzt.

**Kettenlinien**, wie beim Brückenbau oder Kellergewölben verwendet, tragen Lasten gut ab. Diese Form findet sich aber meistens bei Ausstellungen in Kleinstbauweise wieder.<sup>24</sup>

#### Material

Die üblichen Materialien sind Beton, Stahl, Kalksandstein und Ziegel. Alternativen sind:

**Flachs** ist einer der ältesten Faserpflanzen der Welt. Nur bei der Verarbeitung von Faserflachs kommt es zu einem Nebenprodukt, welcher für die Baubranche relevant ist. Dabei werden holzartige Bestandteile, welche früher ein Abfallprodukt waren, zu stabilen Platten gepresst. Einsatz finden diese Platten bei der Innenausstattung (Tür, Küche, Trennwände). Flachsplatten haben dieselben Eigenschaften wie eine Holzspanplatte, jedoch mit 35-40 Prozent weniger Gewicht und sind zudem schlecht brennbar. Aufgrund der regionalen Zucht und Verarbeitung weist Flachs einen kurzen Transportweg auf und lässt sich vollständig verwerten.<sup>25</sup>

**Hanf** kann in Kombination mit Naturkalk zu Stein gepresst und nach etwa einem Monat Trocknungszeit verbaut werden. Dadurch wird erreicht, dass eine zusätzliche Dämmung entfällt und mit einer Mauerdicke von 40 Zentimetern fasst den Passivhausstandard erreicht. Wie die genannten Vorgänger dämmen Hanfsteine Wärme und Schall und stehen dem Lehmstein in Bezug auf die Raumluft in nichts nach. Hanfsteine können kompostiert oder als Baumaterial wiederverwendet werden. Aus Hanf kann auch „Hanfbeton“ hergestellt werden. Dafür braucht es hochwertige Naturkalke in Kombination mit natürlichen Additiven. Dieser Prozess erfordert viel Zeit, sodass sich Bauzeiten verlängern können.

---

<sup>24</sup> <https://www.energieleben.at/alternative-bauformen/>

<sup>25</sup> <https://www.faay.de/blog/nachhaltig-bauen-mit-flachsfasern/>

Mit normalem Kalk büßt die Dämmwirkung ein und eine längere Trocknungszeit wird benötigt (1,5 Jahre später kann verputzt werden).<sup>26</sup>

**Holz** gilt als besonders nachhaltiger Rohstoff und wird entweder als Blockbauweise (Massivbau) oder Skelettbauweise (Fertigelemente) umgesetzt. Holz ist ein guter Dämmstoff und weist keine Nachteile in der Stabilität oder Statik zu gängigen Materialien auf. Erst wenn das Holzhaus zusätzlich mit Plastik gedämmt und mit Gips verputzt wird, sinkt die Ökobilanz. Zusätzlich gibt es beim Lärmschutz Einbußen.<sup>27</sup>

**Kork** ist ein Naturmaterial, welches dämmt, Schall absorbiert, Wasser abweist, schwer entflammbar und recycelbar ist. In erster Linie werden Korkplatten als Bodenbelag oder zur Dämmung verwendet. In Großbritannien steht das „Cork House“, welches aus über 1.200 zugeschnittenen Korkblöcken besteht, jedoch ist dieses Modell noch nicht ausgereift. In Staaken (Raum Berlin) wurde ein Einfamilienhaus mit Kork als Fassade versehen. Diese beiden Experimente zeigen, dass Kork für größere Bauvorhaben nicht genug erprobt sind.<sup>28</sup>

**Lehm** ist eine nachhaltige Alternative zu konventionellen Baustoffen und ermöglicht klimafreundliche Architektur. Nicht umsonst wurden ganze Altstädte aus dem Nahen Osten und Vorderasien aus diesem Material gefertigt. Lehm besteht aus Sand, Schluff und Ton, welcher die Bindekraft beeinflusst. Der schadstofffreie Stoff ist schall- und wärmedämmend, unbrennbar, vollständig recycelbar und lokal verfügbar. Durch die feuchtregulierende Eigenschaft wirkt er sich positiv auf das Raumklima aus und benötigt in der Herstellung weniger Energie und Transportwege im Vergleich zu konventionellen Baustoffen. Verarbeitet wird der Baustoff zu Lehmsteinen oder Platten für den Trockenbau, Lehmputze und Lehmschüttungen. Lehm lässt sich weiterhin in Leichtlehm, Strohlehm, Wellerlehm und Stampflehm unterteilen. Leichtlehm ist wärmedämmend, aber nicht druckfest und benötigt daher eine Holztragkonstruktion. Strohlehm ist fester und wird hauptsächlich im Fachwerkbau eingesetzt. Wellerlehm eignet sich als tragende Wandkonstruktion. Stampflehm ist der schwerste Lehm und wird als Fertigteil vor Ort verbaut.<sup>29</sup>

**Plastik** gibt es weltweit in Mengen! Bisher wird Plastik zu sieben Prozent recycelt, der Rest wird verbrannt oder deponiert. Plastik ist leicht, robust, wetterbeständig, flexibel und leicht herzustellen. Theoretisch kann bestehendes Plastik durch einschmelzen, und durch Zugabe von Zusatzstoffen, wieder in eine neue Form gebracht werden. Plastik kann im Straßenbau eingesetzt werden. Die Zugabe von kleinen Plastikteilen im Asphalt kann die Straßen langlebiger machen und den Straßenlärm reduzieren. Das führt zwar zu weniger Nutzung anderer Ressourcen, jedoch besteht die Gefahr, dass durch die Abnutzung der Straßen, Plastik in die Erde gelangen könnte. Plastikflaschen können mit heißem Wasser erhitzt und zu Blöcken geformt werden. Diese „Ziegel“ sind nicht belastbar, aber leicht und isolierend, und können nur als Füllmaterial in den Wänden eingesetzt werden. Die Ästhetik der Plastikblöcke kann durch Beimischung von Farben geändert werden.<sup>30</sup>

---

<sup>26</sup> <https://www.build-ing.de/fachartikel/detail/haeuser-aus-hanf/>

<sup>27</sup> <https://www.bauen.de/bauweise.html#c36285>

<sup>28</sup> <https://www.dabonline.de/2020/08/31/bauen-mit-kork-als-fassade-oder-mit-bloecken-korkhaus-korkenzieher/#a81000>

<sup>29</sup> <https://www.gebaeudeforum.de/realisieren/baustoffe/nachwachsende-rohstoffe/lehm/>

<sup>30</sup> <https://www.ecowoman.de/freizeit/natur/pet-flaschen-recycling-oder-ein-haus-aus-pet-plastikflaschen-bauen-4812>

**Schafwolle** ist ein jährlich nachwachsendes Nebenprodukt der Tierhaltung und wird zur Dämmung genutzt. Dafür wird die Schafwolle gewaschen und entfettet und ggf. synthetische oder naturbasierte Fremdfasern beigefügt. Das Verfahren ist aufwendig und kostenintensiver als andere Dämmmaterialien, jedoch ein hochwertiges und dauerhaftes Qualitätsprodukt. Die Wollfaser unterliegt keiner natürlichen Alterung und ist demnach lange haltbar und recycelbar. Schafwolle ist anfällig für Motten und Mottenschutzmittel können die Feuchtigkeits- und Schadstoffaufnahme beeinträchtigen.<sup>31</sup>

**Schilfrohr** ist eine Sumpfpflanze und hat aufgrund seines Ursprungs die Eigenschaft mit Feuchtigkeit, besser als Stroh, umgehen zu können. Aufgrund ihres Aufbaus (innen hohl) verfügen sie über Dämmeigenschaften. Der bekannteste Einsatz von Schilf ist das Reetdach. Diese Dächer halten ca. 30 bis 50 Jahre, bevor sie erneuert werden müssen. Schilfmatten hingegen können als Dämmung verwendet werden ohne chemisch behandelt zu werden. Schilf ist nicht deutschlandweit vertreten und sollte im Idealfall nur regional erhältlich sein.<sup>32</sup>

**Stroh** ist ein umweltfreundlicher Baustoff, günstig und regional verfügbar. Es werden schätzungsweise 20 Prozent des anfallenden Strohs beim Getreideanbau nicht verwendet. Damit könnten ca. 350.000 Einfamilienhäuser gedämmt werden. Gepresste Strohballen können in einem Holzständerwerk als nicht druckbelastete Ausfachung gefüllt werden. Mit dieser Bauweise unterscheidet es sich kaum von einer Fertigbauweise, bei der statt Stroh Holzfasern oder Mineralwolle verwendet wird. Stroh kann zum Bauen gekauft oder vom „Bauer nebenan“ verwendet werden. Zu beachten ist hierbei, dass der Feuchtgehalt unter 15 Prozent liegen muss, da sonst vor dem Bau bereits Schimmel entstehen kann. Stroh dämmt, erzielt gleichguten Schallschutz und gleichhohe Kosten im Vergleich zum konventionellen Hausbau. Bei der Fassadengestaltung muss darauf geachtet werden innen mit Lehmputz und außen mit Kalkputz zu verputzen. Einer Verkleidung stünde nichts im Wege. Ein Beispiel im Bauwesen ist das Fachwerkhaus, welches zusätzlich mit Lehm verbaut und verputzt wurde.<sup>33</sup>

**3D-Drucker** können auch Häuser bauen. Dafür wird das Gebäude am Computer entworfen, geplant und in den Druck geschickt. Der Drucker spritzt, Schicht für Schicht, feine Betonlinien auf eine Bodenplatte. Somit entstehen Außen- und Innenwände, Bodenplatten, Geschossdecken und Dächer. Aussparungen in den Wänden müssen vorher im Programm genau abgemessen werden. Diese Technologie befindet sich in einem stetigen Fortschritt, sodass auch künftig weitere Bauteile ausgedruckt werden können. Mit der Optik von grauen Betonwänden fallen diese Häuser auf, aber die Wände können verputzt, gestrichen oder verkleidet werden. Diese Bauweise spart enorm Bauzeiten ein, setzt Material ressourcenschonend ein und weist, aufgrund der effizienten Nutzung von Zement und Sand für den Druck, weist es im Vergleich zu Massivbauten eine bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz auf. Zudem lässt es sich recyceln und wiederverwenden. Es gibt Versuche, Bauteile mit einer Mischung aus Rohboden, Kalk und Stroh- und Pflanzenfasern zu drucken. Dies ist im westfälischen Beckum 2021 bereits geschehen: Hier steht ein Einfamilienhaus mit 160m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Stockwerken, welches innerhalb von acht Monaten fertiggestellt worden ist.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> <https://baustoffe.fnr.de/daemmstoffe/materialien/schafwolle>

<sup>32</sup> <https://www.energieleben.at/schilf-als-baumaterial/>

<sup>33</sup> <https://www.bauen.de/a/nachhaltiger-strohballenbau.html>

<sup>34</sup> <https://www.gira.de/g-pulse-magazin/architektur/3d-drucker-haus#nachhaltiges-bauen>

## 4. Kombinationen

Die aufgeführten Wohn- und Bauformen lassen sich mit- und untereinander kombinieren. Exemplarische Beispiele dafür sind:

### Alte Schule Karlshorst (Bauen im Bestand)

Die ehemalige und denkmalgeschützte Schule wurde 2007 mit Förderung der Senatsverwaltung Berlin für Stadtentwicklung zum generationsübergreifenden und integrativen Wohnen umgestaltet. Das Gebäude und Grundstück sind im Besitz der Genossenschaft „SelbstBau e.G.“ Das Konzept des Co-Housing-Modells sieht vor, dass sich alle Generationen und Familienkonstellationen gegenseitig unterstützen und nachhaltig im Umgang mit Ressourcen umgehen. Das generationsübergreifende Wohnkonzept wurde durch den Umbau der ehemaligen Klassenzimmer, individuell und entsprechend der Bedürfnissen, zu unterschiedlich großen Wohnungen umgebaut (von 21 Wohnungen sind sechs behindertengerecht). Das gesamte Areal ist barrierefrei. Zudem wird auf dem Gelände ein Kinderhaus, mit Platz für 10 Kinder, betrieben.<sup>35</sup>

### ecovillage Hannover (Neubau)

Auf ca. 50.000 m<sup>2</sup> realisiert die Genossenschaft „ecovillage hannover eG“ seit 2021, mit einer relativ großen Dichte, ein neues, innenstadtnahes Quartier. Ca. 70 Prozent des Areals werden zu Grün- und Freiflächen. Der Bau gliedert sich in fünf Abschnitte auf drei Baufeldern. Im Baufeld A werden ca. 200 Wohneinheiten auf mindestens drei Geschossen plus eines Staffelgeschosses im Block geschaffen. Im Baufeld B und C werden auch ca. 200 Wohneinheiten entstehen, aber in einer weniger verdichteten Bauweise. Hier finden Mischformen, Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser, sowie Tiny-Häuser in mehrgeschossiger Bauweise und Modulhäuser Platz. Außerdem werden 50 bis 75 Bauplätze für im Privateigentum befindliche mobile Tiny Houses vermietet. Schlussendlich soll somit Lebensraum für ca. 1.000 Menschen geschaffen werden. Das ökologische Energiekonzept sieht vor, dass die jährliche Bilanz nicht nur klimaneutral sein wird, sondern auch ein Energie-Plus hervorhebt. Durch dieses Ziel werden auch die Bau- und Mietkosten höher sein. Die Gebäude werden in Passivhausbauweise errichtet, ca. 16.000 m<sup>2</sup> Fläche werden mit Sonnenkollektoren versehen und ein eigenes Quartiersnetz sorgt für den Strom der Gemeinschaftsanlagen.<sup>36</sup>

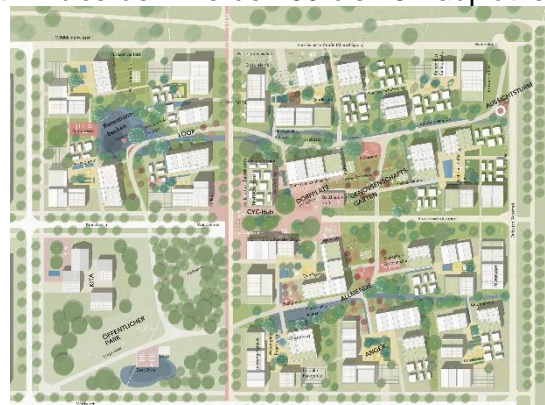


Abbildung 10: Entwurf ecovillage Hannover  
Quelle: studiomauer und cityförster architecture + urbanism, Hannover

<sup>35</sup> <https://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/alte-schule-karlshorst>

<sup>36</sup> <https://www.ecovillage-hannover.de/>



## 5. Gesetzeslage

Bei den alternativen Wohnformen Mieta gegen Hilfe und Senioren-WG reicht in aller Regel ein Mietvertrag aus.

Bei den Formen des Beginenhofs, Ökodorfs und des Autofreien Wohnens muss genau geschaut werden, wer der Träger ist. Dort variiert die Rechtsform des Wohnens: Zwischen Mieten, kaufen, pachten und der Bildung eines Vereins oder Genossenschaft gibt es viel Spielraum.

Bei einem Tiny House gibt es mehr zu beachten. In Deutschland kann man sich nicht „einfach so“ niederlassen. Das Baurecht sowie die Landesbauordnung gelten auch für Tiny Houses. So wie der Begriff des Tiny Houses breit gefächert ist, so lässt sich diese alternative Bauform auch in unterschiedliche Nutzungen aufteilen:

- dauerhaftes Wohnen mit Erstwohnsitz
- Ferien-oder Wochenendhaus mit Zweitwohnsitz
- Wohnwagen für den Urlaub

Beim **dauerhaften Wohnen** kann das Tiny House auf Rädern, auf einer Wechselbrücke oder einem Fundament fest auf dem Baugrundstück stehen. Auf Grundlage der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen wird dann von einem Gebäude der Gebäudeklasse 1 gesprochen (§2 Abs. 3 Nr. 1a BauO NRW 2018: „freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>“). Die Landesbauordnung schreibt ebenfalls folgendes für Wohnungen vor:

- Küche und Bad müssen verfügbar sein,
- fensterlose Bäder und Toiletten nur bei Gewährleistung einer wirksamen Lüftung zulässig
- Blitzschutzanlage notwendig bei Häusern aus Holz
- Treppen, Türen, Fenster und Fluchtwege unterliegen den Bestimmungen der Landesbauordnung

Abgesehen von der erforderlichen Baugenehmigung, muss das Grundstück zunächst nach BauNVO für das dauerhafte Wohnen geeignet, aber auch erschlossen sein (Anschluss an das Straßen- und Wegenetz und an das Ver- und Entsorgungsnetz). Solche Flächen sind im Innenstadtbereich nach §34 BauGB, insbesondere in einem Allgemeinen oder reinem Wohngebiet, zu finden. Die Eigentümer des Hauses müssen das Grundstück kaufen oder pachten. Beide Varianten stellen aber aufgrund der Gesetzeslage meist ein Problem dar: Da ein Tiny House mit seinen Maßen ein kleineres Grundstück benötigt, etwa 100 bis 200 m<sup>2</sup>, werden zunächst kleine Grundstücke oder Baulücken anvisiert. Diese sind kaum vorhanden und zumeist schlecht gelegen. Zudem muss beim Kauf eines Grundstückes auf die bestehende Planung und deren Festsetzungen, der Ortsbildeinfügung oder ggf. auf die Ortsgestaltungssatzung geachtet werden. Das Pachten stellt eine gute Möglichkeit dar, jedoch befinden sich die meisten Pachtgrundstücke im Außenbereich, in denen aber Bauverbot herrscht. Je nach Wunsch und Lebenseinstellung suchen die Tiny House Eigentümer eine Fläche im Innenstadtbereich, in der Nähe zur Natur, in einer Siedlungsgemeinschaft von Tiny Häusern oder können sich das Abstellen des Hauses auf einem Bauernhof vorstellen.

Bei einem neu aufgestellten Bebauungsplan, der Tiny Houses inkludiert, muss darauf geachtet werden, dass der Rettungsweg gesichert sein muss (i.d.R. 50 m) und anhand der Baufenster die flächige Bebauung geregelt ist.

Auf Campingplätzen herrschen eigene Verordnungen, die sich ggf. nicht kompatibel zum Tiny House zeigen. Dort muss weder eine Baugenehmigung noch eine Stellplatzgenehmigung vorliegen, jedoch ist das dauerhafte Wohnen auf Dauerstellplätzen im Land Nordrhein-Westfalen nicht erlaubt. Zudem stellt sich für einige Eigentümer die Frage, ob ein Campingplatz mit deren Bewohnern und dem Flair für ein dauerhaftes Wohnen geeignet ist.

**Ferien- oder Wochenendhäuser** in Form eines Tiny Houses sind in Sondergebieten, welches der Erholung dient, bspw. dem Campingplatz, gestattet. Das Bauverfahren ist hier nach wie vor verfahrens- und genehmigungsfrei wenn die Grundfläche nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> beträgt, jedoch dürfen Ferienhäuser bis zu maximal 4 Monaten vom Eigentümer bewohnt werden und das Grundstück muss erschlossen sein. Bei dieser Form des Wohnens handelt es sich primär um den 2. Wohnsitz. Sollte eine Wohnnutzung im Gebiet zugelassen sein, so muss das Haus die Energieeinsparverordnung (EnEV) beim Bau eingehalten werden.

**Der Wohnwagen für den Urlaub** ist das berühmte Tiny House on wheels. Das Tiny House ist dann kein Gebäude mehr, sondern ein Fahrzeug und unterliegt somit nicht mehr dem Baurecht. Dieser ist dann mit einem üblichen Camper oder Wohnwagen gleichzusetzen und benötigt für die Zeit, in der das Haus nicht benutzt wird, einen Stellplatz. Dabei wird in zwei Arten unterschieden:

1. Das Tiny House ist ein Fahrzeug. Das Haus ist fest mit einem Trailer verbunden und benötigt eine Zulassung als Wohnwagen.

2. Das Tiny House ist eine Ladung. In diesem Falle muss das Haus ohne Werkzeug abnehmbar sein und auf Trailern, Wechselfahrgestellen oder Tiefladern transportiert werden.

Das Tiny House kann dann, wenn die Gemeinde es nicht untersagt, auf dem eigenen Privatgrund abgestellt werden. Ansonsten muss ein separater Stellplatz in einem Gebiet mit der Ausweisung für Stellplätze und Garagen organisiert werden (meistens in der Stellplatzverordnung geregelt). Alternativ darf auch das Haus für die Zeit der Nicht-Nutzung auf einem Campingplatz geparkt werden.

Nach der Straßenverkehrsordnung vom 06.03.2013 dürfen die Anhänger, auf dem dann das Tiny House on wheels verbaut ist, eine Höhe von 4 m, eine Breite von 2,55 m und ein Gewicht von 3,5 t nicht überschreiten. Die Länge kann zwischen 5 m und 9 m variieren, ist jedoch immer gewichtsabhängig.

Neben den Themenschwerpunkten Eigentum, Minimalismus, Flächeneinsparung und dem Freiheitsgefühl, spielt die Nachhaltigkeit für die meisten Eigentümer eines Tiny Houses eine große Rolle. Es gibt **Tiny House Dörfer**, die zumeist auf einer großen zusammenhängenden Fläche (mehr als 1.000m<sup>2</sup>) in einer Gemeinschaft leben. Die Gemeinschaft teilt die selben Werte und sind meistens stark mit der Umwelt verbunden. Viele Eigentümer wollen autark leben. Auch in diesem Falle muss das Grundstück erschlossen sein, da dies in aller Regel Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist. Unter bestimmten Umständen kann eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die Trinkwasserversorgung und des Abwassers erwirkt werden, ist jedoch sehr aufwändig. Photovoltaikanlagen und Kleinwindkraftanlagen können installiert werden, aber diese sind auch an bestimmte Auflagen gebunden, z.B. an die Ortsgestaltungssatzung, Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes oder an die Genehmigungspflicht.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> <https://wohnglueck.de/artikel/tiny-house-baurecht-6549#3a4802752f2e53c6d363af7a32e4e204810dde7c>

Auch bei den alternativen Bauformen gilt es die Gesetzeslage zu beachten.

Loses **Stroh** ist leicht entflammbar. Daher ist die Einstufung von Baustroh in der Feuerwiderstandsklasse F90-B. Aufgrund der Pressung des Strohs wird dem Brand notwendiger Sauerstoff entzogen und kann daher ihre Funktion als Wand unter Feuereinwirkung mindestens 90 Minuten lang aufrecht halten.<sup>38</sup>

**Lehm** hat mehrere Vorteile, Vorbehalte gibt es bezüglich der Druckfestigkeit, Brandschutz und schädlicher Zuschläge. Die Lehm-Regel aus den 1990er Jahren, nachdem Gebäude aus Lehm bis maximal zwei Stockwerke zulässig waren, wurde durch die DIN 18940:2023-06 – Tragendes Lehmsteinmauerwerk - Konstruktion, Bemessung und Ausführung im Juni 2023 abgelöst. Diese DIN erlaubt nun tragendes Lehmmauerwerk für Gebäude bis zu fünf Stockwerken bis zur Gebäudeklasse 4. Die DIN 18940 berücksichtigt die Leistungs- und Tragfähigkeit moderner Lehmsteine und schafft neue Vorgaben für ihren Einsatz. Laut dieser DIN wird eine Wandstärke von 17,5 cm benötigt, zuvor war es das Doppelte. Zudem dürfen klimaschädlichere Baustoffe, z.B. Zement, nicht mehr zur Stabilisierung beigemischt werden. Prinzipiell muss Lehm in allen Bauphasen vor Witterung und Feuchtigkeit geschützt werden.<sup>39</sup>

## 6. Flächenpotentiale

Die aufgeführten alternativen Wohnformen zeigen auf, dass die Spannweite im Flächenbedarf stark variieren. Zudem spielt es eine immense Rolle, ob die Alternative im Bestand oder im Neubaugebiet realisiert werden soll.

Zum einen können durch das **Baulückenkataster** passende Grundstücksflächen gefunden werden. Insbesondere für einzelne Tiny Houses, zum Abstellen bzw. für die dauerhafte Errichtung, sind diese ideal zum nachverdichten. Dies erfordert in erste Linie eine akkurate Suche nach geeigneten Flächen und Eigentümergespräche. Die meisten Baulücken befinden sich in keinem Bebauungsplangebiet, sondern unterliegen dem §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach müssen sich Tiny Houses in das Ortsbild einfügen. Eine Baugenehmigung ist in jedem Fall erforderlich.

Des Weiteren können Flächen bzw. Grundstücke in einem neuen aufgestellten **Bebauungsplan** für eine oder mehrere Wohnformen (in Kombination) angeboten werden. In diesem Falle kann die Stadt Straelen ein oder mehrere Grundstücke erwerben, parzellieren und verpachten bzw. verkaufen. Über einen Pachtvertrag können Regelungen für mobile Tiny Houses getroffen werden.

Generell bietet sich für einen neuen Bebauungsplan die Fläche am Berghsweg an. Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf weist dort einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Die dort teilweise ausgewiesenen Flurstücke befinden sich im städtischen Eigentum, sodass eine relativ einfache Entwicklung vorangetrieben werden kann. Die Planung dieser Flächen ist bereits im Haushaltsplan der Stadt Straelen für die Jahre 2025 und 2026 vorgesehen, abhängig von der aktuellen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.



Abbildung 11: Ausschnitt RPD Blatt 10,  
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

<sup>38</sup> <https://www.bauen.de/a/nachhaltiger-strohballenbau.html>

<sup>39</sup> <https://www.gebaeudeforum.de/realisieren/baustoffe/nachwachsende-rohstoffe/lehm/>

## 7. Ausblick

In Bezug auf Tiny Houses lässt sich Folgendes festhalten: In Deutschland gibt es kaum Grundstücke mit nur oder weniger als 300 m<sup>2</sup> Fläche. Demnach wird die Suche nach geeigneten Grundstücken, vor allem aber auch durch die rechtliche Lage, erschwert. Eine vorübergehende Abstellung des Hauses, bspw. auf einem Bauernhof oder einem Campingplatz, kann nicht die Lösung sein. Zudem ist die Chance gering im Innenstadtbereich ein Kleinstgrundstück zu einem angemessenen Preis zu finden. Pachtungen auf Privatgrundstücken sind so selten, dass sie kaum in meiner Recherchearbeit wiederzufinden waren.

Durch Gespräche, Diskussionen, Ausarbeitungen und Erprobungen kann dieses Thema in der Stadt Straelen individuell vorangetrieben werden. Es benötigt nur einen ersten mutigen Schritt nach vorn in die Zukunft.

Generell muss geklärt werden, welche Wohn- und Bauformen in Straelen anwendbar bzw. umsetzbar sind. Damit einhergehend stellt sich auch die Frage, welche Zielgruppen angesprochen werden sollen. In Bezug auf die Flächenpotentiale lassen sich möglicherweise im Stadtgespräch neue Flächen ausweisen. Für die Wohnformen Mieten gegen Hilfe und Senioren-WG könnten Immobilienunternehmen zur Vermittlung hinzugezogen werden bzw. eine Kontaktbörse, abseits der üblichen Plattformen, errichten.

Für die konkrete Umsetzung aller angeführten Punkte muss vorab ein Konsens mit der städtischen Politik geschlossen werden. Der Bericht wird in der Ausschusssitzung für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vorgestellt und im weiteren Verlauf mit den Fraktionen erörtert.

Straelen, der 07. September 2023

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Julia Valadkhani