

Telefon: 233 - 22143
Telefax: 233 - 24224

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Lokalbaukommission
Sonderaufgaben
PLAN-HAIV-03

Tiny Houses temporär ermöglichen

Antrag Nr. 20-26 / A 00598 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 29.10.2020, eingegangen am 30.10.2020

Kleinstgrundstücke für Tiny Houses und Mikro-Living nutzen

Antrag Nr. 20-26 / A 01460 von der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 18.05.2021, eingegangen am 19.05.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04258

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 00598
2. Antrag Nr. 20-26 / A 01460

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.05.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Anlass.....	2
2. Was ist ein Tiny House / Grundlagen.....	3
2.1. Definition.....	3
2.2. Rechtliche Vorgaben.....	4
3. Tiny Houses auf privaten Flächen.....	5
4. Informationskampagne.....	6
5. Tiny Houses auf städtischen Flächen.....	6
5.1. Vergabe von städtischen Grundstücken.....	6
5.2. Berücksichtigung des Ökologischen Kriterienkatalogs bei der Grundstücksvergabe.....	6
5.3. Tiny Houses als Zwischennutzung auf einer städtischen Fläche mit bestehendem Baurecht (Pilotprojekt).....	7
5.4. Tiny Houses auf städtischen Kleinstgrundstücken.....	8
5.5. Aufstellung von Bebauungsplänen für Tiny Houses auf städtischen Flächen (ohne bisheriges Baurecht).....	9
6. Fazit.....	10
II. Antrag der Referentin.....	11
III. Beschluss.....	13

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktionen Die Grünen - Rosa Liste und SPD / Volt haben am 29.10.2020 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A00598 „Tiny Houses temporär ermöglichen“ (Anlage 1) gestellt, die Stadtratsfraktion DIE LINKE: / Die PARTEI hat am 18.05.2021 den anliegenden Antrag Nr. 20-23 / A01460 „Kleinstgrundstücke für Tiny Housees und mikro-Living nutzen“ (Anlage 2) gestellt.

Einer mit Schreiben vom 15.04.2021 und 01.07.2021 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages Nr. 20-26 / A 00598 wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß 37 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München, da es sich um keine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Gemeindeordnung, § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / A 01460 und Nr. 20-26 / A 00598 Stellung.

1. Anlass

In der Öffentlichkeit besteht im Moment ein großes Interesse an sogenannten Tiny Houses, das auf die scheinbar kostengünstige Anschaffung, die schnelle Realisierung aufgrund eines hohen Vorfertigungsgrades und auf ein Ökologie- und Nachhaltigkeitsversprechen zurück zu führen ist.

Im Antrag Nr. 20-26 / A 00598 wird gefordert, die temporäre Aufstellung von Tiny Houses als besondere Wohnform zur Zwischennutzung zu ermöglichen. Dazu soll ein entsprechendes Informationsangebot der Lokalbaukommission bereit gestellt werden und ein Pilotprojekt auf einer mittelfristig nicht genutzten städtischen Fläche initiiert werden.

Im Antrag Nr. 20-26 / A 01460 wird gefordert, dass die Stadt für eigene Kleinstgrundstücke Bebauungspläne aufstellt, so dass die Flächen mit Tiny Houses oder Modularbauten genutzt werden können, sowie einen ökologischen Vergabekatalog der Bewerbenden erstellt. Die Grundstücke sollen im Erbbaurecht oder zur Miete vergeben werden

2. Was ist ein Tiny House / Grundlagen

2.1. Definition

Allgemein kann unter einem Tiny House ein „winziges Haus“, mit und ohne Räder verstanden werden. Tiny Houses haben keine festen Fundamente und sind daher in der Regel mobil. In den USA, wo die Tiny House-Bewegung seinen Ursprung hat, ist ein Tiny House als Wohnstätte mit bis zu 37 qm Grundfläche definiert. Eine Legaldefinition für Tiny House ist, wie der Tiny House Verband auf seiner Website schreibt, für den deutschsprachigen Raum in Arbeit.

In Abgrenzung zu Wohnwägen sind Tiny Houses grundsätzlich als Wohngebäude konzipiert und nur für den „gelegentlichen Standortwechsel“ geeignet. Tiny Houses sind für die ganzjährige Nutzung ausgelegt und in der Regel voll ausgestattet (Küche, Bad).

Im Gegensatz zu den bewohnten Bauwägen der diversen Wagenburgen, bei denen bauliche Missstände eine positive baurechtliche Beurteilung von vorn herein ausschließen, können Tiny Houses, wenn sie auf Baugrund errichtet und ordnungsgemäß erschlossen sind, durchaus alle öffentlich rechtlichen Anforderungen erfüllen und legal errichtet werden.

Die Abgrenzung zu Mini-, Mikro- oder Modulhäusern ist nicht immer eindeutig zu treffen. Modulares Bauen steht für eine Bauweise, bei der man einzelne Module nach einem Baukastensystem zu einem Gebäude zusammenfügt, um kurzfristig Wohnen zu ermöglichen. Ein Mikro-Apartment ist typischerweise ein 14 - 32 qm großes Apartment, das sowohl ein Schlaf- und Badezimmer, als auch eine Küchenzeile beinhaltet. In der Regel sind all diese Funktionsbereiche in einem Raum vereint, der zum Alleskönner wird. Beim so genannten "Micro-Living" wird das Alltagsleben dank innovativer Wohnlösungen auf wenigen Quadratmetern organisiert. Micro-Living heißt Wohnen mit dem Notwendigsten – auf kleinstem Raum.

Ein konkrete Definition oder Abgrenzung ist hier auch nicht erforderlich, da aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bei der Errichtung aller dieser Wohnformen die Pflicht zur umfassenden Erfüllung der öffentlich rechtlichen Vorschriften als Grundvoraussetzung gilt.

2.2. Rechtliche Vorgaben

Baurecht:

Wenn ein Tiny House, mit und ohne Räder, nach seinem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest genutzt zu werden, handelt es sich um eine bauliche Anlage. Wenn diese selbstständig benutzbar, überdeckt und von Menschen betreten werden kann, spricht man von einem Gebäude. Damit muss ein Tiny House auch alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz etc.) und sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange (z.B. Naturschutz, Denkmalschutz) einhalten.

Eine Baugenehmigung ist erforderlich, wenn das Gebäude einen Bruttorauminhalt von 75m³ übersteigt. Dies entspricht bei einer Höhe von 3m einer Grundfläche von 25m². Im planungsrechtlichen Außenbereich ist unabhängig von der Größe immer eine Baugenehmigung erforderlich. Auch wenn ein Tiny House aufgrund seiner geringen Größe genehmigungsfrei errichtet werden könnte, sind hier alle Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden, einzuhalten.

Bauplanungsrechtlich ist auch für ein Tiny House ein Baugrundstück erforderlich, alle planungsrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten und die Erschließung muss gesichert sein.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich sind Tiny Houses in der Regel nicht zulässig, da der Außenbereich von jeder nicht notwendigen Bebauung freigehalten werden soll. Die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange dürften in der Regel einem Bauvorhaben „Tiny House“ entgegen stehen. Damit scheidet der Außenbereich für die Errichtung von Tiny Houses im Regelfall aus.

Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im planungsrechtlichen Innenbereich sind Tiny Houses grundsätzlich möglich, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Bebauungsplan (§ 30 BfBO)

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Beispielsweise dürfte ein Tiny House genehmigungsfähig sein, wenn eine Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt ist und das festgesetzte Maß der Nutzung sowie alle weiteren Festsetzungen eingehalten werden.

Gebäudebezogenes Energierecht:

Die gesetzlichen Mindestanforderungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind bei kleinen Gebäuden mit weniger als 50 qm Nutzfläche geringer als der gesetzliche Mindeststandard für „normale“ Gebäude, es werden hier nur Anforderungen an den U-Wert der Gebäudehülle gestellt. Ebenfalls werden hier keine Anforderungen an die Nutzung von erneuerbaren Energien gestellt.

Erschließung:

Ein Grundstück, das mit einem Tiny House bebaut werden soll, muss ausreichend erschlossen sein. Erschließung im Rechtssinn bedeutet, dass das in Frage kommende Grundstück in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder der Zugang zu dieser rechtlich gesichert ist. Zur technischen Erschließung gehört der Anschluss an die Netze von Elektrizität, Wärme, Wasser und Abwasser. Bei Strom und Wasser besteht die Möglichkeit, bei mobilen Tiny Houses den Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze zu planen.

Eine temporäre Aufstellung von Tiny Houses als Zwischennutzung unterliegt nach Angaben der Münchner Stadtentwässerung (MSE) grundsätzlich dem Anschluss und Benutzungszwang nach der städtischen Entwässerungssatzung (EWS), wenn das Grundstück abwassertechnisch erschlossen ist, das Tiny House dem dauerhaften Wohnen dient und Abwasser anfällt.

3. Tiny Houses auf privaten Flächen

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eignen sich insbesondere Privatgrundstücke, bei denen das bestehende Baurecht nicht oder noch nicht ganz ausgeschöpft ist, für die befristete oder auch dauerhafte Errichtung von Tiny Houses.

Zum Beispiel:

- Eltern wohnen noch im Vordergebäude, im rückwärtigen Grundstücksbereich ist Baurecht vorhanden, das auch erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschöpft werden kann. In der Zwischenzeit wäre hier Platz für ein Tiny House für beispielsweise Au pairs, Pflegekräfte, Studierende.
- ein Grundstück wird an die nächste Generation weitergegeben und ein Tiny House dient als modernes innerstädtisches „Austragshaus“.

Allerdings muss hier darauf geachtet werden, dass damit keine Zersiedelung, also die Inanspruchnahme des Außenbereichs oder nach Planungsrecht nicht bebaubarer Grundstücksflächen eingeleitet wird. Insbesondere ist darauf zu achten, dass zu Wohnzwecken genutzte Tiny Houses als Hauptnutzung gelten und damit nach § 34 BauGB für die Bebauung im rückwärtigen Bereich eine unerwünschte Vorbildwirkung auch für deutlich massivere Bebauung darstellen können.

4. Informationskampagne

Um Interessenten entsprechend zu informieren und zu unterstützen, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, ein Infoblatt zu erstellen, das vor allem Aussagen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen enthält. Durch die Veröffentlichung in der Fachpresse (z.B. Haus- und Grundbesitzerverein) könnten Potentiale auf privaten Flächen, die auf den ersten Blick nicht sofort erkennbar sind, entdeckt werden.

5. Tiny Houses auf städtischen Flächen

5.1. Vergabe von städtischen Grundstücken

Für eine bauliche Umsetzung von Tiny Houses auf städtischen Grundstücken wäre es grundsätzlich erforderlich, dass diese Grundstücke an private Interessenten im Erbbau-recht vergeben bzw. verpachtet werden. Eine Vergabe an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften scheidet wegen mangelnder Effektivität aus.

Des weiteren weisen wir darauf hin, dass es aufgrund des wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI das Ziel ist, städtische Grundstücke für die Schaffung von dauerhaft gefördertem bzw. preisgedämpftem Mietwohnraum an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. an Genossenschaften und Bauträger des Mietwohnungsbaus in Erbpacht zu vergeben. Bei der hier diskutierten Zwischen- und Kleinstnutzung handelt es sich jedoch nicht um eine förderfähige Wohnform. Die Programme der staatlichen bzw. kommunalen Wohnraumförderung sind hier nicht anwendbar, da es sich im Fall von Zwischennutzungen nicht um dauerhaften Wohnraum

handelt bzw. bei Mikro-Living-Objekten die Wohnraumförderungsbestimmungen meist nicht eingehalten werden können.

Zuständig für die Vergabe von städtischen Grundstücken zur Errichtung von privaten Tiny Houses ist somit das Kommunalreferat.

5.2. Berücksichtigung des Ökologischen Kriterienkatalogs bei der Grundstücksvergabe

Im Antrag Nr. 20-26 / A 01460 der Stadtratsfraktion DIE LINKE / DIE PARTEI wird gefordert, dass die Stadt bei der Vergabe von städtischen Grundstücken einen ökologischen Vergabekatalog der Bewerbenden aufstellen soll.

Die Landeshauptstadt München hat bereits einen Ökologischen Kriterienkatalog, der laufend fortgeschrieben wird. Der Ökologische Kriterienkatalog ist verpflichtend für alle Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken, auch für Wohnungsbauvorhaben (freifinanziert oder finanziert mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten).

Die Ziele des Kriterienkatalogs sind, mit Rohstoffen und Energie sparsam umzugehen, die Umweltbelastung zu reduzieren, gesunde Wohnverhältnisse schaffen und günstige Energie- und Lebenszykluskosten zu erreichen.

Seit 1995 wird der Ökologische Kriterienkatalog auf privatrechtlicher Basis in den Erbbauverträgen mit den Erwerber*innen städtischer Grundstücke vereinbart. Er enthält verbindliche Kriterien zum nachhaltigen Bauen, die vom Kommunalreferat beim Verkauf städtischer Flächen eingebracht und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und vollzogen werden. Derzeit wird er durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aktualisiert: Das darin enthaltene Kriterium „Baustoffe“ soll im Sinne der Nachhaltigkeit näher konkretisiert werden.

Diesem Antragspunkt wird somit bei der Vergabe von städtischen (Wohnbau-)Grundstücken allgemein entsprochen.

5.3. Tiny Houses als Zwischennutzung auf einer städtischen Fläche mit bestehendem Baurecht (Pilotprojekt)

Die Prüfung, ob ein städtisches Grundstück für eine solche Nutzung zur Verwendung steht, liegt beim Kommunalreferat, ebenso die Durchführung einer eventuellen Vermarktungstätigkeit.

Das Kommunalreferat teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich steht das KR der Idee von sog. „Tiny-Houses“ aufgeschlossen gegenüber, da es sich hier um interessante und innovative Ansätze handelt, wie das Wohnen der Zukunft, zumindest als Ergänzung zu konventionellem Wohnungsbau, vielleicht aussehen könnte. Insbesondere bieten diese neuen Wohnformen eine gewisse Flexibilität und die Möglichkeit, schnell preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.“

*Dennoch darf – wenn es um die Frage der zur Bereitstellung von städtischen Flächen geht – nicht außer Acht gelassen werden, dass sich der verfügbare Grundstücksbestand der Stadt, insbesondere was **baureife Flächen** anbelangt, in den letzten Jahren und Jahrzehnten sehr stark reduziert hat. Gleichzeitig wächst nach den Bevölkerungsprognosen die Einwohnerzahl in München weiter an. Die Stadt muss insofern sicher stellen, dass auch in den kommenden Jahrzehnten nicht nur die nötigen Wohnungen gebaut, sondern auch die soziale und kulturelle Infrastruktur, vor allem Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen bereitgestellt werden können. Weiter werden auch Gewerbe-, Grün- und Infrastrukturflächen für die vielfältigen Aufgabenstellungen einer Kommune benötigt. Insofern müssen auch zeitlich befristete Grundstücksüberlassungen und deren Folgen wohl überlegt und abgewogen werden.*

Auch wenn die Idee der Tiny-Houses auf den ersten Blick gut klingt, weil die Gebäude relativ schnell wieder an andere Orte verlagert werden können, liegt genau hier ggf. das Problem. Die LHM kann für die Zukunft nicht sicher stellen, dass – sollten auch aktuell geeignete Flächen für ein Wohnprojekt gefunden werden – entsprechende Verlagerungsmöglichkeiten vorhanden sind, wenn die Grundstücke später für ihren eigentlichen Zweck benötigt werden.

An Flächen für Tiny-Houses werden grundsätzlich die gleichen Anforderungen gestellt, wie bei konventionellen Bauvorhaben. Dies bedeutet, dass Alternativflächen in der Zukunft nicht gesichert zur Verfügung stehen werden. Soweit es sich dann bei den Tiny-Houses um „echten“ Wohnraum handelt, kann die Nutzung auch nicht einfach beendet werden, wenn kein Ersatz vorhanden ist.

Insofern müssten aus Sicht des KR grundsätzlich in Bezug auf städtische Flächen folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- *Verwendung ausschließlich für zeitlich befristbares Wohnen (z.B. studentisches Wohnen)*
 - *Ausschließlich Verwendung von Flächen, die für keine andere bauliche Nutzung verwendbar sind („Mini-Grundstücke“)*
 - *Ausschöpfung von Baurechtsreserven, die anders nicht nutzbar sind*
- (...)*

Ergänzend sei noch erwähnt, dass das Grundstück für ein entsprechendes Projekt ausgeschrieben werden müssten.

Insgesamt würden wir es außerdem begrüßen, bei Privaten Werbung für befristete Wohnformen zu machen, um dort ggf. brach liegende Baurechtsreserven zu erschließen.“

Zur Unterstützung dieser alternativen Wohnform schlägt das Kommunalreferat vor, mit Unterstützung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine geeignete städtische Fläche für ein Pilotprojekt zu suchen, die noch über entsprechende Baurechtsreserven verfügt und bei der sich durch die Zwischennutzung keine Einschränkung der weiteren Verwendbarkeit für den bisherigen oder geplanten Zweck ergibt.

5.4. Tiny Houses auf städtischen Kleinstgrundstücken

Der Antrag Nr. 20-26 / A01460 der Stadtratsfraktion DIE LINKE / DIE PARTEI vom 18.05.2021 thematisiert die Nutzung von städtischen Kleinstgrundstücken für die Errichtung von privaten Tiny Houses. Hierzu ist folgendes auszuführen:

Zur Erarbeitung eines Konzeptes zur effizienten Nutzung der verbleibenden städtischen (Kleinst-)Grundstücke und Flächen wurde eine Unterarbeitsgruppe „Kleinstgrundstücke und Flächen zur Verteilung städtischer Flächen und Kleinstgrundstücke“ (UAG Flächen) gegründet. Diese UAG, unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, beruht auf einem Auftrag aus dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm WIM VI vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205).

Hinsichtlich der genauen Eingrenzung und Festlegung, welche Fläche als Kleinstgrundstück zu definieren ist, wurde als Orientierungswert eine Grundstücksgröße zwischen 300 qm und 800 qm gewählt, da sie sich weniger für eine gemeinwohlorientierte Nutzung eignen. Größere Grundstücke sollen für jegliche Art von Gemeinbedarf wie z.B. Kitas vorgehalten werden. Aber auch Grundstücke über 800 qm können u.U. als Kleinstgrundstücke in Betracht gezogen werden, wenn das erreichbare Baurecht vergleichsweise gering ist. Daneben fallen auch Grundstücke aufgrund ihres Zuschnitts aus dem für kommunale Zwecke verwendbarem Potential.

Mit o.g. Stadtratsbeschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, in Abstimmung mit dem Sozialreferat und dem Kommunalreferat ein Konzept zur Sicherung und Verwertung von städtischen Kleinstgrundstücken zu entwickeln (Vergabe städtischer Grundstücke).

Als Ergebnis der UAG Kleinstgrundstücke ist festzustellen, dass der weit überwiegende Teil der dabei untersuchten Kleinstgrundstücke ein gewisses Baurecht aufweist, welches von der Größenordnung meist deutlich über eine mit Tiny Houses erzielbare Geschossfläche hinausgeht. Darüber hinaus sollen die genannten Kleinstgrundstücke zum Teil als Vorratsflächen vorgehalten werden, um im Rahmen der Grundstücksakquise als Tauschgrundstücke zu dienen.

Die allgemeine Bereitstellung von städtischen Kleinstgrundstücken ist somit nicht möglich. Die Überprüfung eines geeigneten Pilotgrundstücks für eine Zwischennutzung wird aber auch städtische Kleinstgrundstücke umfassen.

5.5. Aufstellung von Bebauungsplänen für Tiny Houses auf städtischen Flächen (ohne bisheriges Baurecht)

Im Antrag Nr. 20-26 / A 01460 der Stadtratsfraktion DIE LINKE / DIE PARTEI vom 18.05.2021 wird gefordert, dass die Stadt für ihre eigenen Kleinstgrundstücke Bebauungspläne aufstellt, so dass die Flächen für Tiny Houses und Modularbauten genutzt werden können.

Hierzu ist auszuführen, dass ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht auf städtischen Kleinstgrundstücken alle rechtlich erforderlichen Verfahrensschritte sowie zu prüfenden Inhalte berücksichtigen müsste. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Tiny House mit einer Wohneinheit steht somit in keinem Verhältnis zum entstehenden Aufwand: Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit allen erforderlichen Schritten und Inhalten (z.B. Prüfung von Lärmschutzbelangen, ökologischen Belange, Baumschutzbelangen, Verkehrsbelangen) und der damit verbundenen Einbindung von Fachreferaten erfordert nahezu die gleiche Zeit (im Durchschnitt 3,5 Jahre) wie ein Bebauungsplanverfahren mit 500 – 1000 Wohneinheiten.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen für Tiny Houses auf Kleinstgrundstücke in genannter Größenordnung ist daher als nicht effektiv einzustufen und hätte auf Grund der falschen Priorisierung für den gesamten städtischen Wohnungsbau weitreichende Folgen.

6. Fazit

Eine temporäre Aufstellung von Tiny Houses auf nicht nutzbaren aber grundsätzlich bebaubaren Restflächen oder als Zwischennutzung wäre eine Möglichkeit, dieser Art des Wohnens/Lebens eine Plattform zu bieten. Sie stellt aber in einem städtischen Umfeld mit verdichteten Baustrukturen keine sinnvolle Alternative zum Geschosswohnungsbau und damit keinen wohnungspolitisch sinnvollen Lösungsansatz zur Linderung der Wohnungsnot in München dar, sondern sollte maximal als Ergänzung im Einzelfall in Betracht gezogen werden.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen für städtische Kleinstgrundstücke ist kein Lösungsansatz, um zügig den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, im Gegenteil, er würde auf längere Zeit Personalkapazitäten zur Schaffung von einzelnen Tiny Houses binden. Zudem würde eine Herausnahme von Kleinstgrundstücken aus der Vorratshaltung für Tauschgrundstücke den verfügbaren Grundstücksbestand der Stadt, insbesondere was baureife Flächen anbelangt, der sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten ohnehin sehr stark reduziert hat, weiter verringern.

Bei der Etablierung eines Pilotprojektes zur Zwischennutzung auf städtischen Bauflächen gilt es, folgende Risiken entsprechend zu beachten und zu kommunizieren:

- enormer Verwaltungsaufwand bei relativ geringem Ertrag (=Wohnraum), in Konkurrenz zu großen Wohnbauprojekten, wichtigen Infrastrukturplanungen, Umwelt- bzw. Klimaschutzprojekten,...
- Profiteure wären allenfalls einige wenige Begünstigte, nicht die Vielzahl an Unterstützungsbedürftigen
- meist keine volle Ausschöpfung des Baurechts (so ist selbst auf den städtischen Kleinstgrundstücken meist ein mehrgeschossiges Baurecht in einer Größenordnung von meist mindestens 150 qm Geschossfläche vorhanden)
- ggf. problematische Absiedlung nach Ablauf der Nutzungsdauer (vgl. Wagenburgen)

- Die Kosten für einen möglichen Umzug (Abbau, Transport, Wiederaufbau) sind i.d.R. nicht unerheblich
- In Anbetracht der Erleichterungen für kleine Gebäude im gebäudebezogenen Energierecht (vgl. Ziffer 2.2) muss über den ökologischen Kriterienkatalog und ggf. weitere Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein solches Pilotprojekt auf städtischen Grundstücken nicht den Klimazielen der Stadt München und dem Grundsatzbeschluss zur klimaneutralen Stadtverwaltung vom 18.12.2019 zuwider läuft.

Private Initiativen, die auf geeignete Grundstücke zurückgreifen können, sollen vom Planungsreferat, insbesondere von Beratungszentrum der Lokalbaukommission entsprechend Punkt 3 unterstützt werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00598 der Stadtratsfraktionen Die Grünen – Rosa Liste und SPD / Volt vom 29.10.2020 wird nach Maßgabe des Vortrags entsprochen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01460 der Stadtratsfraktion der DIE LINKE. / Die PARTEI vom 18.05.2021 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Veronika Mirlach, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach die im Antrag Nr. 20-26 / A 00598 geforderte temporäre Aufstellung von Tiny Houses auf Zwischennutzung von städtischen und privaten Flächen und die im Antrag Nr. 20-26 /A 0140 geforderte Nutzung von Kleinstgrundstücken für Tiny Houses und Mikro-Living geprüft wurde.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ein Informations- und Beratungsangebot gemäß Ziffer 3 des Vortrags der Referentin zu etablieren.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, mit Unterstützung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine gemäß Ziffer 5 des Vortrags der Referentin geeignete Fläche für die Etablierung eines Pilotprojektes zu suchen, auszuschreiben und zu vergeben.
4. Für die Nutzung städtischer Kleinstgrundstücke mit Tiny Houses werden keine Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 0598 der Stadtratsfraktion der Die Grünen – Rosa Liste, SPD / Volt vom 29.10.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. Antrag Nr. 20-26 / A 01460 der Stadtratsfraktion der DIE LINKE. / Die PARTEI vom 18.05.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (1x)
3. An den Bezirksausschuss 1-25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/03
zum Vollzug des Beschlusses. → *bei (VB) vorstehenden Satz löschen.*

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3