

MERKBLATT

Kleinwohnformen, Minihäuser

Für Kleinwohnformen oder sogenannte Tiny-Häuser fehlen die rechtlichen Grundlagen, sie sind im aktuellen Baurecht (materiell) nicht vorgesehen. Somit fehlt für eine Bewilligung einerseits die rechtliche Grundlage und solche Kleinsthäuser sind in den meisten Fällen nicht zonenkonform. Im Jahr 2019 hat der Regierungsrat eine Anfrage «Kleinwohnformen ermöglichen» als unerheblich erklärt. Der Regierungsrat begründet diesen Entscheid damit, dass Minihäuser kaum geeignet sind, einen relevanten Beitrag zur Lösung der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten. Zudem sollte die Siedlungsentwicklung nach innen, welche unter dem Primat des haushälterischen Umgangs mit dem Boden steht, nicht zulasten der - ebenfalls eminenten - Energieeffizienz gehen. Ersteres sicherzustellen, ist Aufgabe der Raumplanung, letztere des materiellen Baurechts. Das «Tiny Houses» ist in Bezug auf den raumplanerischen Fokus der Siedlungsentwicklung nach innen eher eine Randerscheinung. Erfahrungen mit dieser Wohntypologie fehlen.

Die gängige Grösse eines «Tiny Houses» beträgt 15 bis maximal 40 Quadratmeter. Der Regierungsrat sieht in seiner Stellungnahme nicht ein, warum für «Tiny Houses», nicht die üblichen, hohen Anforderungen an die Energie- und Haustechnik eingefordert werden sollen. Die Schaffung einer eigenen «Gebäudekategorie» für (privilegierte) Minihäuser ist aus formellen Gründen nicht möglich. Dies wäre aber notwendig, um die «bewilligungstechnischen Hürden» zu senken. Eine Senkung solcher «Hürden» würde eine baupolizeiliche Privilegierung einer bestimmten «Gebäudekategorie», nämlich der Minihäuser bedeuten. Neben den baurechtlichen und energetischen Fragen sind Tiny Houses nicht unbestritten. Sie stellen eine völlig andere Bebauungstypologie dar, als bei uns regional typischerweise vorhanden ist. In einem Dorf finden sich heute immer noch mehrheitlich Einfamilienhäuser, einige Mehrfamilienhäuser und gegebenenfalls noch einige ältere, landwirtschaftlich geprägte Bauten. Strukturen, die grössere Bauvolumen aufweisen und durch viel Grünraum begleitet werden. Ein Tiny House wäre auch in dieser Struktur nicht ausgeschlossen, aber eher im Sinne einer zusätzlichen Wohneinheit im Sinne eines «Stöcklis» für Generationenwohnen oder ähnlich. Tiny Houses im Sinne einer kompletten Überbauung, sind in einer normalen Wohnzone nicht zonenkonform. Dies würde eine dafür bestimmte Zone erfordern, wie es z.B. auch Ferienhauszonen oder Campingzonen gibt. Diese dienen zwar dem temporären Wohnen, weisen aber eine ähnliche Bebauungstypologie mit kleiner strukturierten Bauvolumen auf.

In der Praxis existieren Minihäuser, die den geltenden baupolizeilichen Vorgaben entsprechen und somit grundsätzlich ohne weiteres auch bewilligungsfähig sind. Dem Einsatz von Minihäusern zur Erweiterung des Wohnflächenangebots in kleinstrukturierten Siedlungen des eher ländlichen Raums stehen also keine unüberwindbaren rechtlichen Hürden entgegen. Da sich Anfragen und Baugesuche von solchen Kleinwohnformen häufen, ist es für die Baukommission wichtig, dass klar definiert ist, in welcher Form solche Minihäuser als zonenkonform eingestuft werden können. Aus diesem Grund wurde die Thematik unter Einbezug des Amtes für Raumplanung eingehend besprochen und folgende Grundsätze für Minihäuser festgelegt:

- Ein Gebäude ist ein auf Dauer angelegter, mit einem Dach versehener, mit dem Boden fest verbundener Bau, der Personen aufnehmen kann und zu Wohnzwecken oder Zwecken der Arbeit, der Ausbildung, der Kultur, des Sports oder jeglichen anderen menschlichen Tätigkeiten dient.
- müssen gemäss der Gebäudedefinition mit dem Boden verbunden sein (keine Stützen-, Räder-, Pfahlkonstruktionen) und sind nicht mobil.
- Als zusätzliche eigenständige Wohneinheit und als Ergänzung zu einem bestehenden Gebäude auf einer Parzelle sind diese Kleinwohngebäude nicht ausgeschlossen.
- Sie müssen den geltenden baupolizeilichen Vorgaben entsprechen.
- Sie müssen den geltenden energetischen Vorgaben entsprechen.
- Sie müssen vollständig angeschlossen sein und sie sind Anschlussgebührenpflichtig.
- Eine Überbauung mit mehreren Tiny Houses/Minihäusern auf einer oder mehreren Parzellen ist nicht zonenkonform. Dafür müsste eine Spezialzone ausgeschieden werden.

Baukommission