



Protokollauszug

aus der
26. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Golm
vom 24.06.2021

öffentlich

Top 7.1 Vorstellung - Vorhaben "Tiny Haus"

Zu diesem Tagesordnungspunkt übergibt Frau Böttge das Wort an Herrn Jürgen Heise, der anhand einer PowerPoint-Präsentation das Vorhaben „Tiny-House“ vorstellt:

- Teil 1: Allgemeines zu „Tiny-Houses“
- Teil 2: speziell zu Golm

Im Zuge der weiteren Diskussion rund um den Rahmenplan Golm soll die Idee mit einbezogen werden.

Frau Böttge dankt für die Berichterstattung und schließt damit den Tagesordnungspunkt. Die PowerPoint-Präsentation wird als **Anlage 1** der Niederschrift beigelegt.

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

- **Teil 1: Allgemeines zu „Tiny-Houses“**
- **Teil 2: speziell zu Golm**

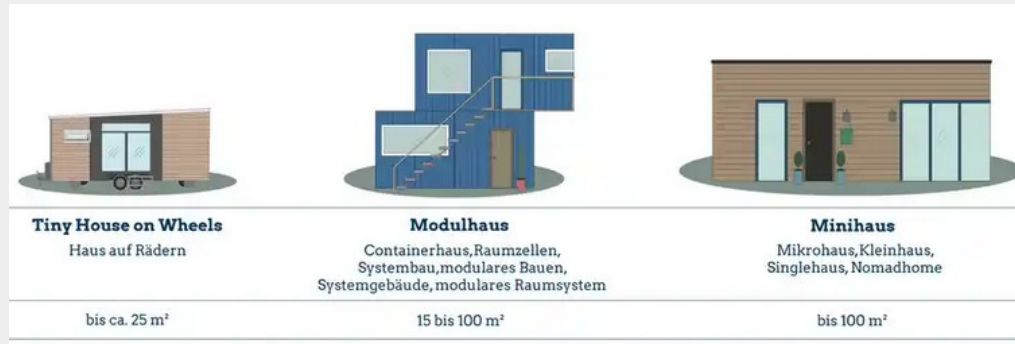
Erstellt durch: Jürgen Heise, In der Feldmark 5, 14476 Potsdam – Golm, Tel. 0174 6502210
per Mail: projektidee-mobilheimdorf-potsdam-umland@web.de

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Was versteht man unter „Tiny-House“?

Der Begriff "Tiny-Houses" wird (leider) in doppelter Art und Weise verwendet,

- einerseits allgemein für das Wohnen auf kleinem Raum ("Minihäuser", meist bis ca. 50 m² Wohnfläche),
- andererseits für die fahrbaren Minihäuschen, die auf Pkw-Anhängergestellen montiert nach StVZO von leistungsfähigen Pkw im Straßenverkehr bis zu Tempo 80 km/h bewegt werden dürfen (max. 3,5 t Gewicht)



Quelle: Wohnglück.de

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Wo kann man ein Tiny-House aufstellen?

Wo man ein Tiny House aufstellen kann, hängt von der Art der Nutzung ab. Man unterscheidet zwischen folgenden Nutzungen:

- **Dauerhaftes Wohnen**
- Nutzung als Wochenend- oder Ferienhaus
- Nutzung als Wohnwagen (THoW = Tiny-House on Wheel bzw. Mobilheime)

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Was soll erreicht werden?

Es sollen Flächen gefunden bzw. erschlossen werden, auf denen ein **dauerhaftes Wohnen** in einem „Tiny-House“ möglich wird.
(Hierzu zählen auch oder gerade Mobilheime oder Minihäuser)

4 der 5 neuen Bundesländer – u. a. Brandenburg – sind in diesem Sinne bisher
„ein weißer Fleck auf der Landkarte“!

Vorreiter ist hier (europaweit) die Stadt Hannover, die eine Fläche von 50 Hektar für diese Wohnform zur Entwicklung bereitgestellt hat.

Eine weitere Fläche von 11 Hektar ist in Stadtrandlage in Planung.

Weshalb ist so etwas in der Landeshauptstadt von Niedersachsen möglich, in der Landeshauptstadt von Brandenburg aber nicht???

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Und wo liegt nun eigentlich das Problem?

- 1) Als Ferienhaus darf ein Mobilheim / ein Haus bis 45 m² Grundfläche aufgestellt werden, meines Wissens nach auch ohne Baugenehmigung.
 - 2) Es darf nur für 176 Tage im Jahr genutzt werden (kein Dauerwohnen).
 - 3) Nicht als 1. Wohnsitz meldefähig.
-
- 1) Soll das gleiche Objekt hingegen als Hauptwohnung (Meldeadresse!) genutzt werden, bedarf es einer Baugenehmigung. Notfalls muss zusätzlich eine (ungenutzte!) Wohnung angemietet werden. (Stichwort: Wohnungsknappheit)
 - 2) Kleine Grundstücke (100 – 200 m²) sind quasi nicht verfügbar.

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Auf unseren Artikel vom 02.11.2021 in der MAZ erhielt ich binnen 10 Tagen 11 Zuschriften (knapp 20 Personen).

Alle Zuschriften stammten von Menschen im Alter zwischen 50 und 67 Jahren, darunter auch 2 alleinstehende Frauen über 60.

Stichworte:

- „Wir haben eine 5-Raum-Wohnung, die jetzt für uns als Paar viel zu groß ist (Kinder sind erwachsen). Aber ein Umzug verursacht nur Aufwand und Kosten, bringt aber keine Vorteile.“
- „Unser Reihenhaus wollen wir verkaufen; es ist, nachdem die Kinder aus dem Haus sind, zu groß und braucht zu viel Pflege.“

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Gesellschaftliche Auswirkungen (nur stichwortartig)

- 1) unnötige Belegung / Blockierung von dringend benötigtem Wohnraum
- 2) hohe / überhöhte Mieten, vielfach zugunsten gewinnorientierter Unternehmen
- 3) Altersarmut → Rentenniveau
- 4) Sozialleistungen seitens der Gemeinde, z. B. Wohngeld erforderlich
- 5) Die „Babyboomer“-Jahrgänge kommen in wenigen Jahren ins Rentenalter. Kleine, durch Gemeinschaft gewachsene „Dörfer“ können dazu beitragen, dass der Zeitpunkt für die Notwendigkeit einer Aufnahme in eine Pflegeeinrichtung deutlich hinausgeschoben werden kann.

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Wer kann sich bei den heutigen Immobilienpreisen überhaupt noch Wohneigentum leisten?

Ein kleiner Vergleich!

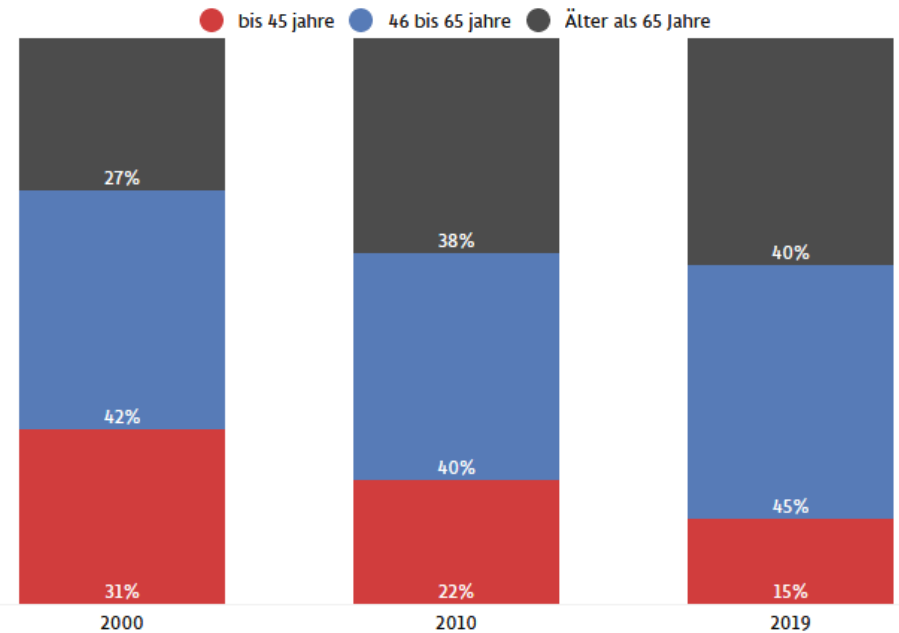
700 EUR/mtl. Kaltmiete + 100 EUR NK
(vermeidbar) = 9.600 EUR p. a.

= rund 100.000 EUR in 10 Jahren sind weg!

Ein Mobilheim kostet durchschnittlich
70.000 – 75.000 EUR
+ Anschluss an Strom, Wasser u. Abwasser
+ Grundstückskosten, vorrangig als Pacht

Wem in Deutschland Immobilien gehören

Altersstruktur der Eigentümer



Grafik:uen., Niebel / Quelle: Friedrich Naumann Stiftung

Quelle: FAZ-Artikel (09.06.2021)

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Hinweise speziell für Kommunen

sind zu finden unter: [Tiny-House-Siedlung planen: Informationen für Kommunen](#)

zu folgenden Themen:

- Wie wollen Tiny-House-Fans wohnen?
- Was wünschen sich Tiny-House-Fans von den Gemeinden?
- Welche Infrastruktur benötigen Tiny-Houses?
- Welche Flächen sind für Tiny-Houses geeignet?
- Das zeichnet Tiny-House-freundliche Gemeinden aus
- Wo können sich Kommunen beraten lassen, wenn sie Tiny-Houses ansiedeln wollen?

Doch nun zu Teil 2

Flächenvorschläge in Golm

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Flächenvorschlag 1

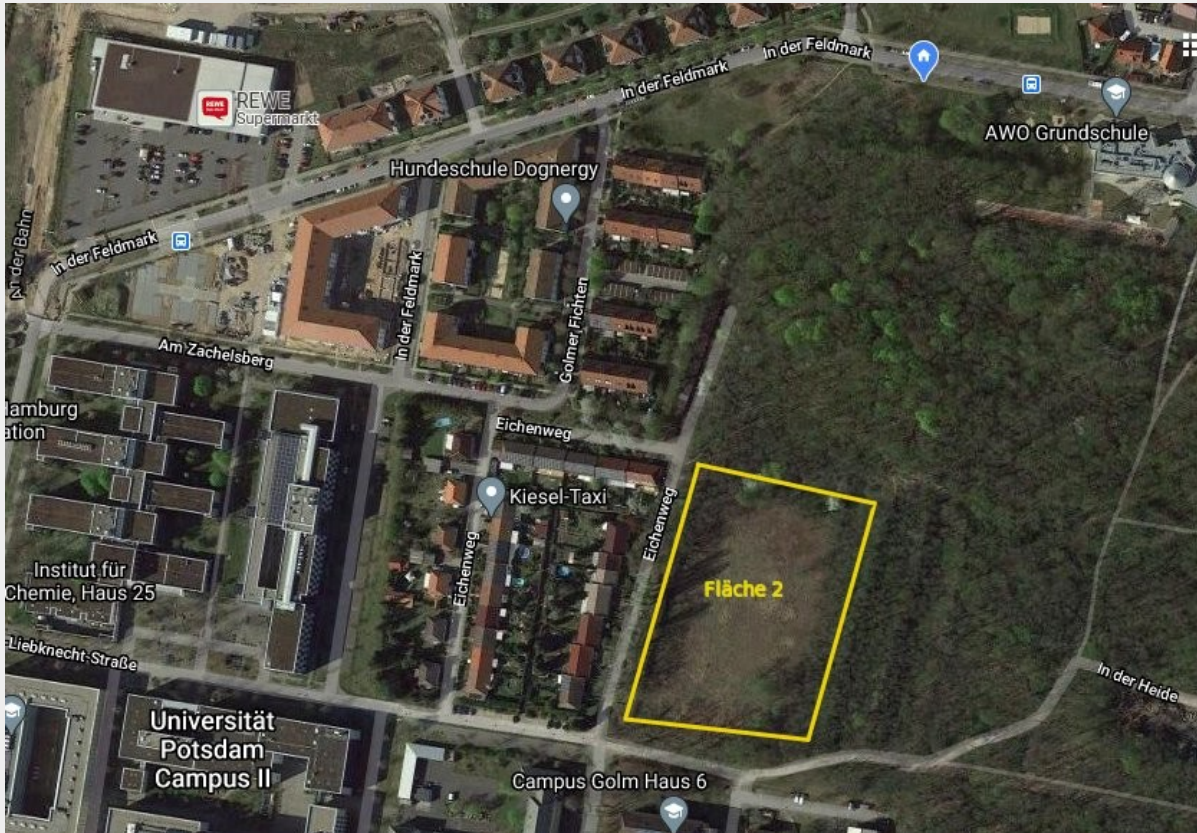


Begründung des Vorschlags

Die Fläche westlich vom Großen Herzberg und nördlich der Streuobstwiese halte ich für geeignet, weil hier ein schonender Übergang von der Massivhaus-Bebauung im Grasmückenring zum Waldbereich des Großen Herzberg in Verbindung mit der südlich gelegenen Streuobstwiese realisiert werden könnte. Auch der Übergang im nordöstlichen Gelände hin zur Kleingartenanlage wird meinerseits als naturnah angesehen. Dennoch bleibt ein Zugang zum ÖPNV in vertretbarer Entfernung auch im Alter erhalten.

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Flächenvorschlag 2



Begründung des Vorschlags

Die Fläche östlich vom Eichenweg ließe sich hinsichtlich der Wasser- und Abwasserleitung sowie des Stromanschlusses vermutlich recht einfach erschließen.

Es sah in der letzten Jahren (mind. seit 2014) nicht so aus, als solle mit dieser Fläche etwas geschehen. Sofern aus Eigentümersicht für die kommenden 7 - 12 Jahre keine konkrete Nutzung dieser Fläche vorgesehen ist, könnte diese u. a. übergangsweise für Tinyhouses und Mobilheime verpachtet werden, stünde anschließend aber für eine anderweitige Verwendung ohne großen Aufwand wieder zur Verfügung.

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Und es gibt noch eine 3. Fläche in Golm, die ich ergänzend ansprechen möchte. Es handelt sich um eine größere Fläche im Umfeld des Schlosses Golm am Zernsee.

Diese Fläche ist aufgrund der besonderen Lage und in Verbindung mit dem Hochwasserschutz jedoch nur für mobile Tiny-Houses (THoW) angedacht – auch seitens des Grundstückseigentümers.

Wasser, Abwasser und Stromanschluss sind bzw. können realisiert werden. Sollte tatsächlich eine Hochwasserlage entstehen, können die THoW kurzfristig abgeklemmt und weggezogen werden.

Erholungsgebiet, ggf. mit Dauerwohnberechtigung z. B. auf Basis einer Duldungsgenehmigung (Zitat: Alternativ können Bauaufsichtsbehörden auch eine "Duldung" ausstellen, also die schriftliche Erklärung zum Nichteinschreiten, um das dauerhafte Wohnen auf dem Platz und somit die Anmeldung als Erstwohnsitz zu erlauben.)

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Hier noch einige weiterführende Links:

[Novelle Brg Bauordnung 2021](#)

[Tiny-House-Verband Deutschland \(Startseite\)](#)

[Das Projekt ecovillage-hannover \(Startseite, mit Video und vielen Informationen\)](#)

[Max Green mit diversen Infos vom Bau über das Leben in einem Tiny-House von 28 m²](#)

[1 Jahr Leben im Tiny-House / Erfahrungsbericht \(Video\)](#)

Projektidee Mobilheimdorf Potsdam u. Umland

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontaktdaten für Rückfragen:

Jürgen Heise, Tel. 0174 6502210

per Mail: projektidee-mobilheimdorf-potsdam-umland@web.de