

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2018/947 von Miriam Locher: «Tiny-House» 2018/947

vom 19. März 2019

1. Text der Interpellation

Am 15. November 2018 reichte Miriam Locher die Interpellation 2018/947 «Tiny-House» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Die Tiny-House Bewegung ist im Anrollen, auch in der Region Basel.

Die Mikro Häuser entsprechen dem Zeitgeist des Mobilbleibens, dem Nomadenleben mit Komfort und gleichzeitig dem reduzierten und einfachen Leben. So können die Häuser nämlich jederzeit je nach Grösse mittels Lastwagen oder Bus umplatziert werden. Neben den ideologischen Gründen gibt es sicher auch Personen, welche sich aus wirtschaftlichen Gründen für diese Wohnform entscheiden.

Ihren Ursprung hat die Tiny House Bewegung in den USA. Über Skandinavien hat sie jetzt auch ihren Weg in die Schweiz gefunden.

Das neue und verstärkte Aufkommen der Kleinsthäuser, sei es als Wohnhaus oder Büroräumlichkeiten, bringt auch einige Fragen mit sich.

So ist es beispielsweise auch denkbar, die Tiny Houses auf einem Zwischennutzungsareal aufzustellen oder offizielle Flächen dafür zur Verfügung zu stellen.

- 1. Wie viele Tiny Houses beziehungsweise Anfragen für das Stellen eines solchen hat es in den Jahren 2017 und 2018 gegeben?*
- 2. Gibt es im Kanton Baselland Flächen welche für ein Pilotprojekt für eine Tiny House Siedlung eignen würden? Wenn ja, welche?*
- 3. Gibt es in Baselland Bestrebungen die Kleinwohnform als offizielle Wohnform anzuerkennen?*
- 4. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen setzten die Tiny Houses voraus?*
- 5. Wie ist die Haltung des Regierungsrates gegenüber einem Pilotprojekt Tiny House Siedlung?*

2. Einleitende Bemerkungen

Eine eigentliche Tiny-House-Bewegung konnte im Kanton Basel-Landschaft bis jetzt noch nicht festgestellt werden. Grundsätzlich müssen sämtliche Bauten und Anlagen den gesetzlichen Rahmenbestimmungen entsprechen. Häufig sind Bebauungs- und Nutzungsmasse sogenannte

Maximalmasse, die nicht überschritten werden dürfen. Es liegt in der Natur der Tiny-Houses, dass sie in der Regel die Maximalmasse der Bebauung und Nutzung eines Grundstückes unterschreiten. Dies ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, auch wenn siedlungspolitisch eher künftig von einer notwendig werdenden inneren Verdichtung in den Bauzonen ausgegangen wird. In diesem Kontext werden in der Regel die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten künftig wohl eher maximal ausgeschöpft als unterschritten.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Wie viele Tiny Houses beziehungsweise Anfragen für das Stellen eines solchen hat es in den Jahren 2017 und 2018 gegeben?*

Beim Bauinspektorat wurden in den Jahren 2017 und 2018 nur sehr wenige Anfragen für Baubewilligungen für sogenannte Tiny-Houses eingereicht. Zu einem konkreten Baugesuch kam es bis jetzt nur in einem Fall für die befristete Zwischennutzung eines Grundstückes mit zwei grossen Wohnwagen und einer Jurte. Die Bewilligung wurde erteilt. Die Medien berichteten kürzlich von einem weiteren Projekt mit drei Tiny-Houses in der Gemeinde Tenniken (Volksstimme vom 1. Februar 2019). Ein Baugesuch hierfür liegt jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Es gab auch einige wenige Anfragen zur grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit solcher Tiny-Houses ausserhalb der Bauzonen, also in der Landwirtschaftszone, welche das Bauinspektorat aufgrund der gesetzlichen Vorschriften aber abschlägig beantwortet hat.

2. *Gibt es im Kanton Baselland offizielle Flächen welche für ein Pilotprojekt für eine Tiny House Siedlung eignen würden? Wenn ja, welche?*

Es geht aus der Fragestellung der Interpellantin nicht eindeutig hervor, was mit „offiziellen Flächen“ gemeint ist. Sämtliche Flächen in der Bauzone, egal ob sie einem privaten Grundeigentümer gehören oder sich im Eigentum eines Gemeinwesens befinden, unterstehen den jeweiligen Zonenvorschriften, in dem sie sich befinden. Grundsätzlich sind die Gemeinden autonom in der Definition ihrer Bauzonen. Die Gemeinden haben die Planungshoheit und bestimmen in den Grenzen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Aufteilung des Siedlungsgebietes in verschiedene Nutzungskategorien. Die Gemeinden legen in den dazugehörigen Nutzungsvorschriften Art und Mass der baulichen Nutzung und die Gestaltungsvorschriften fest.

Es ist nicht erkennbar, inwiefern, abgesehen vom geringen Flächenbedarf, mit den Tiny-Houses derart spezifische Bedürfnisse verknüpft sind, dass es hierfür spezieller Bauzonen oder Zonenvorschriften bedürfte. Sofern die Tiny-Houses den Zonenvorschriften der bestehenden Bauzonen entsprechen, kann der Bau von Tiny-Houses grundsätzlich bewilligt werden – vorausgesetzt alle anderen Bewilligungsvoraussetzungen, wie ausreichende Sicherheit, Vorschriften der Wohnhygiene wie ausreichende Belichtung, Belüftung und sanitäre Einrichtungen sowie die Voraussetzungen zur Erschliessung und Parkierung sind erfüllt.

Der Kanton als Grundeigentümer muss sich genauso wie jeder Private bei der Bebauung der kantonseigenen Grundstücke an die bau- und zonenrechtlichen Rahmenbedingungen halten. Es bestehen aktuell keine Bestrebungen, allenfalls verfügbare Grundstücke in Bauzonen für ein solches Pilotprojekt zur Verfügung zu stellen.

3. *Gibt es in Baselland Bestrebungen die Kleinwohnform als offizielle Wohnform anzuerkennen?*

Das basellandschaftliche Recht zertifiziert grundsätzlich keine Wohnformen. Es statuiert also für einzelne Wohnformen keine speziell abgestuften rechtlichen Rahmenbedingungen. Raumplanerisch unterscheidet man lediglich zwischen Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen, Gewerbebezonen und Industriezonen sowie Zonen für öffentliche Werke und Anlagen. Somit wäre die „Kleinwohnform“ im Sinne der Tiny-House-Bewegung in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen zonenkonform, sofern die dort geltenden kommunalen Bebauungs- und Nutzungsvorschriften eingehalten sind.

4. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen setzen die Tiny Houses voraus?

Der Bau von Tiny-Houses muss die gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG), der kommunalen zonenrechtlichen Bestimmungen sowie alle weiteren gesetzlichen Vorgaben einhalten, die auch für andere Wohnhäuser gelten. Gemäss § 120 RBG sind Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig. Mit einer kommunalen Baubewilligung können „Fahrrisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung“ durch die Gemeinde bewilligt werden. Die Rechtsprechung hat verschiedene Kriterien entwickelt, nach denen beurteilt wird, ob eine Baute als Fahrrisbaute gilt oder nicht. Wenn sie über einen nicht unerheblichen Zeitraum (ab ca. drei bis sechs Monaten) ortsfest aufgestellt wird, ist jedoch nicht mehr von einer Fahrrisbaute auszugehen. Tiny-Houses gelten nicht als bewilligungsfreie Fahrrisbauten, wenn sie mit der Absicht einer längeren Verweildauer aufgestellt werden und Wohnzwecken dienen sollen. Sofern sie Wohnzwecken dienen, müssen sie zwingend mit der notwendigen Infrastruktur versehen sein (Strom, Abwasser, Wasser). Demgemäss muss das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchlaufen werden und die gesetzlichen Anforderungen an Hygiene, Standfestigkeit, Sicherheit, Umweltschutz, feuerpolizeiliche Vorschriften, Zonenkonformität, Erschliessung, Parkierung, etc. müssen erfüllt sein (§ 101 RBG). Ausserhalb der Bauzonen ist die Erstellung solcher Tiny-Houses nicht bewilligungsfähig. Grundsätzlich können in den Landwirtschaftszonen nur Gebäude erstellt werden, die einem Gewerbebetrieb der produzierenden Landwirtschaft dienen und betriebsnotwendig sind (Art. 16a eidgen. Raumplanungsgesetz, RPG). Alle anderen Bauten und Anlagen bedürfen dort einer Ausnahmbewilligung und unterliegen strengen Kriterien. Die alternative Wohnform der Tiny-House-Bewegung erfüllt diese Vorgaben regelmässig nicht.

5. Wie ist die Haltung des Regierungsrates gegenüber einem Pilotprojekt Tiny House Siedlung?

Bisher ist die Nachfrage zur Bewilligung von Tiny-Houses sehr gering. Der Regierungsrat sieht aufgrund der bereits bestehenden rechtlichen Möglichkeiten in den vorhandenen Bauzonen zur Bewilligung solcher Häuser keine Notwendigkeit und auch keine Möglichkeit ein spezielles Pilotprojekt „Tiny-House Siedlung“ zu lancieren, zu unterstützen oder bevorzugt zu behandeln.

Liestal, 19. März 2019

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich