

Tiny House / Motion U. Zimmermann SVP

Ausgangslage

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 29. November 2021 wurde von Ueli Zimmermann (SVP) die Motion „Tiny House“ eingereicht.

Der Gemeinderat wird beauftragt zu prüfen, welche Parzellen aus dem Portfolio der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, um darauf Mikrohäuser „Tiny House“ im Baurecht zu erstellen.

Bericht

Tiny House bezeichnet winzige, kompakt und meist raffiniert gebaute Häuser. Tiny Houses existieren auch mit fahrbahnen Untersätzen und sind meistens zwischen 15m² und 45m² gross.

Um die Zonenkonformität zu erfüllen, müsste ein Tiny House einer Wohnzone zugeordnet werden. Von allen im Portfolio der Gemeinde Spiez vorhandenen Parzellen liegen deren 18 in einer Wohnzone, wovon mehr als die Hälfte bereits bebaut sind oder sich nicht eignen (z.B. zu gross oder mit Baumbestand). Für das Kleinhaus würde sich eine Klein- oder Teilparzelle am besten eignen, um nicht eine grössere Fläche in der Wohnzone zu „blockieren“.

In Zusammenarbeit mit der Abteilung Hochbau, Planung, Umwelt hat die Abteilung Finanzen die einzelnen Parzellen näher geprüft und kann sich auf vier Parzellen resp. Teilparzellen ein Tiny House konkret vorstellen.

Das benötigte Bauland könnte befristet und mittels unselbständigen Baurechts oder Spezial-Mietvertrag abgegeben werden, je nachdem, ob ein Tiny House fest oder mobil (auf Rädern) vorgesehen ist. Eine Befristung ist notwendig, um sich weitere Nutzungen der Parzellen (z.B. für Infrastrukturbauten, Erschliessungen, etc.) nicht zu verunmöglichen. Eine Veräusserung des Baulandes zieht der Gemeinderat gestützt auf die Immobilienstrategie nicht in Betracht.

Der entsprechende Baurechtszins oder Mietzins richtet sich nach Standort, Zone und nach benötigter Fläche. Hierzu würde eine entsprechende öffentliche Ausschreibung erfolgen. Die Bedingungen der Vergabe müssten allerdings noch genauer geklärt werden.

Bei einem befristeten Vertragsverhältnis müsste der Rückbau des Hauses inkl. allfälligen Fundamenten und der Erschliessung (Strassen, Plätze, Leitungen) mitberücksichtigt und durch die Eigentümerschaft getragen werden. Die Bauvorschriften (Bewilligungsverfahren, Erschliessung, etc.) richten sich gemäss Baureglement der Gemeinde Spiez.

Finanzielle Auswirkungen

Je nach Lage, Zone und Grösse der abgegebenen Landfläche ist mit einem jährlichen, noch zu eruiierenden Baurechtszins oder Mietzins zu rechnen. Die Höhe des Betrages richtet sich je nach Standort, Zone und nach benötigter Fläche.

Der Gemeinde Spiez sollen unter dem Strich keine Kosten entstehen. Sämtliche Bau- und Erschliessungskosten (Zufahrt, Plätze, Wege, Werkleitungen) und Nebenkosten (Baunebenkosten, Baubewilligungen, Gebühren, Verträge, etc.) gehen zu Lasten der Bauherrschaft (Baurecht). Denkbar ist auch ein Modell, wonach die Erschliessungskosten im Mietpreis überwält werden (Miete).

Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, die Motion zu überweisen.

Spiez, 4. April 2022

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin

Die Sekretärin

J. Brunner

T. Brunner

Geht an

- Mitglieder GR und GGR
- Presse