



## VORSTELLUNG EINER PROJEKTIDEE ZUR NACHVERDICHTUNG – „TINY HOUSES“ HANSERING

**Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH**  
Dr. Matthias Rasch / Alexandra Schlenstedt

**Bauausschuss der Lübecker Bürgerschaft**  
6. Oktober 2023

## TINY HOUSES – WOHER KOMMT DIE IDEE?



- Untersuchung zu Nachverdichtungspotentialen im eigenen Grundstücksbestand
- Eigene Überlegungen zu innovativen (kleinen) Wohnformen als ergänzendes Wohnangebot in Lübeck
- Erste Realisierung von Tiny Houses zur Miete in Hannover (gebaut und vermietet durch das städtische Unternehmen hanova)

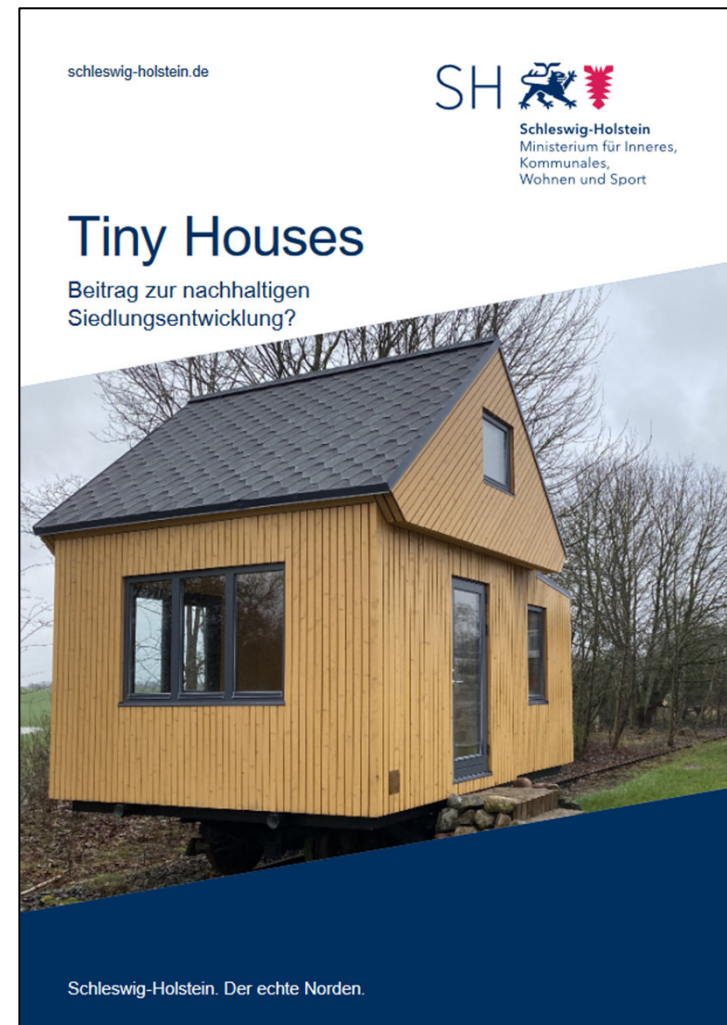


- Projektidee „Tiny Lübeck“ der Wirtschaftsförderung; Zusammenarbeit zwischen Wirtschaftsförderung, TRAVE, Innung des Baugewerbes Lübeck und Technischer Hochschule, Fachbereich Bauwesen
- Entwicklung erster Entwürfe durch Architektur-Studierende

## TINY HOUSES – WIE IST DER DISKUSSIONSSTAND IN SH?



- In vielen Kommunen werden Tiny House-Projekte diskutiert; teilweise werden entsprechende Flächen planerisch ausgewiesen; es gibt aber nur wenige realisierte Vorhaben (ausschließlich Tiny Houses im Eigentum)
- Land Schleswig-Holstein hat aktuell eigene Studie zu den Potentialen von Tiny Houses in Schleswig-Holstein erstellen lassen. Auftragnehmer war der Fachbereich Bauwesen der TH Lübeck (Prof. Menzl)
- Definition der Bautypen, Beschreibung von potentiellen Zielgruppen und des möglichen Beitrages für die Wohnraumversorgung
- Großes Interesse des Innenministeriums an einer Realisierung und ggf. Förderung eines Tiny House-Projektes zur Vermietung im urbanen Kontext





### **Typische potentielle Nachfrager für Tiny Houses (Quelle: SH Studie Tiny Houses)**

- Breites Spektrum an Personen und Lebensstilen
- Sozioökonomisch überwiegend in der Mitte der Gesellschaft
- Häufig Personen vor und nach der Familiengründungsphase (20 bis 30 Jahre oder 50+)
- Frauen sind überdurchschnittlich repräsentiert
- Eher keine „Aussteiger“, häufig Berufe im sozialen, Gesundheits- oder IT-Bereich
- Entscheidung für Tiny House basiert auf einer klaren Wohnvision; Aufwendungen für das Wohnen (finanziell, zeitlich) sollen reduziert werden; Fokussierung auf das Wesentliche



### **Standortwahl**

- Grundstücksfläche im Eigentum der TRAVE
- Fläche planerisch geeignet für Nachverdichtung
- Platz für mindestens 10 Tiny Houses
- ausreichender Abstand zu Bestandsgebäuden und Bäumen
- gute Infrastruktur und Anbindung

### **Bauweise**

- langfristige Vermietung: keine mobilen Häuser / hohe Durabilität der Konstruktion, der Materialien und der Ausstattung
- Fundamente und eigenes Versorgungssystem (ggf. an Bestandssysteme); kleine individuelle Abstellmöglichkeiten
- nachhaltiges Bauen (Materialauswahl, Energieversorgung etc.)
- Verzicht auf PKW-Stellplätze, sichere Fahrradabstellmöglichkeiten

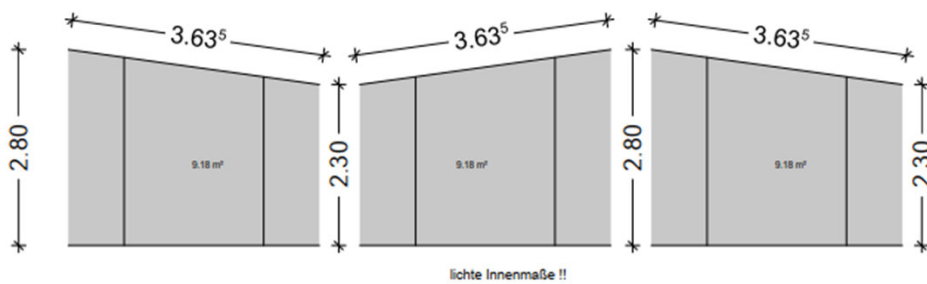
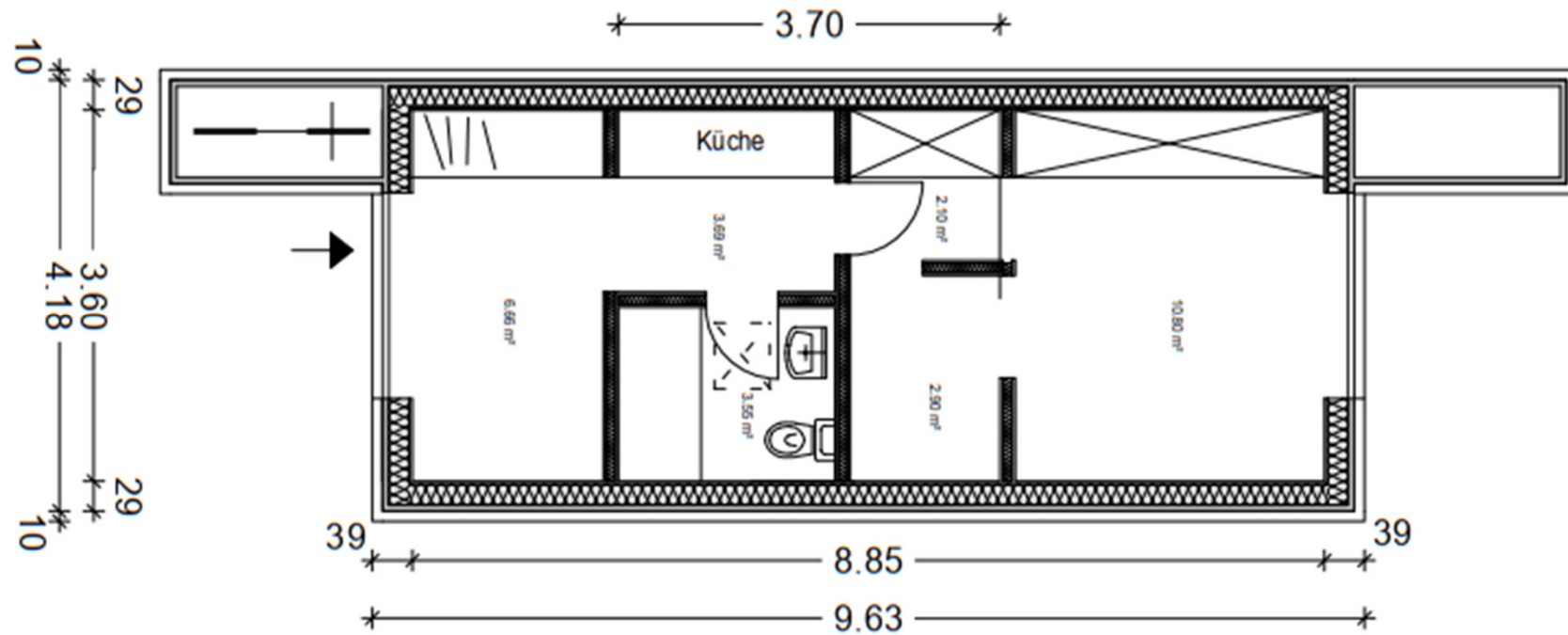
# TINY HOUSES – PROJEKTIDEE NACHVERDICHTUNG HANSERING



- Hansering 22-30, St. Lorenz-Süd
- zentrale Lage, Papageien-Siedlung, Nachbarschaft Stadtteilzentrum, Nähe Drägerwerk und Bahnhof
- Unbebauter Blockinnenhof
- B-Plan (1960er Jahre) sah Tiefgarage vor
- Bauvoranfrage für ursprüngliche Planung von 14 Tiny Houses mit positivem Bescheid
- Überplanung der Gebäudearchitektur zur Optimierung der Grundrisse und der Kosten
- jetzt bis zu 22 Tiny Houses möglich / Kostenreduktion durch höhere Anzahl von Häusern



# TINY HOUSES – GRUNDRISS



ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
je Tiny House

Entwurf:  
Herion Architekten PartmbB

# VISUALISIERUNG – VARIANTE 16 HÄUSER



Basis Luftbild: © www.luftbilder.de

# VISUALISIERUNG – VARIANTE 22 HÄUSER



# TINY HOUSES HANSERING – FASSADENVARIANTE HOLZ



# TINY HOUSES HANSERING – FASSADENVARIANTE PLATTEN





**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.  
GIBT ES FRAGEN?**

## TINY HOUSES – WELCHES SIND DIE ZIELGRUPPEN?



- **Empty Nester**  
Personen 50+, deren Kinder aus dem Haus sind, die sich unabhängig und frei fühlen möchten, die viel auf Reisen unterwegs sind
- **Schwellenhaushalte**  
Ein-Personen-Haushalte, die sich ein eigenes Haus wünschen, finanziell aber nicht die Möglichkeit für ein größeres Haus haben
- **Idealist:innen**  
Wunsch nach Naturbezug, Reduktion auf das Wesentliche
- **Brüchige Lebensverläufe**  
oft alleinstehende Personen nach einer Trennungssituation oder einem Arbeits- und Wohnortwechsel, die sich neu orientieren und sich selbst finden möchten
- **Temporäre Wohnsituationsoptimierung**  
Junge Menschen, die Individualität ausleben möchten und die Kompromisse, die ein WG-Leben erfordert nicht eingehen möchten
- **Urbaner Minimalismus**  
Großstädter mittleren Alters, die Besitz über das Nötige hinaus ablehnen, Kosten und Aufwand für das Wohnen soll reduziert werden