



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Umwelt
und Sicherheit

16. September 2026

Sitzung des Stadtrates am 30.09.2026

Anfrage der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zu autarken Minihäusern

Vorlagen Nummer: VIII/2026/02680

TOP: 12.9

Antwort der Verwaltung:

- 1. Welche im kommunalen Eigentum befindlichen oder kurzfristig verfügbaren Flächen mit einer Größe von ca. 5.000 m² bis 20.000 m² sind grundsätzlich geeignet, um ein städtebaulich integriertes Modellgebiet für kleinteilige, flächensparende Wohngebäude, insbesondere Minihäuser einschließlich sogenannter Tiny Houses zu entwickeln, soweit diese als genehmigungsfähige bauliche Anlagen für eine dauerhafte Wohnnutzung errichtet und erschlossen werden können?**

In Frage kommen grundsätzlich alle für den Einfamilienhausbau geeigneten Standorte im kommunalen Eigentum. Die Stadtverwaltung sieht allerdings in der Ausweisung eines entsprechenden Modellgebietes aus den nachfolgenden geschilderten Gründen (s. insbesondere Antwort 6.) keine Stadtentwicklungspriorität. Entsprechende private Initiativen werden selbstverständlich konstruktiv begleitet und unterstützt.

- 2. Welche dieser Flächen kommen bauplanungsrechtlich für eine dauerhafte Wohnnutzung in Betracht bzw. können durch geeignete bauleitplanerische Instrumente hierfür entwickelt werden?**

Die Anzahl der für Einfamilienhausbau geeigneten Flächen im kommunalen Eigentum ist gering. Der überwiegende Teil dieser Flächen wurde schon veräußert bzw. entsprechend entwickelt. Die Verwaltung ist aktuell dabei, neue Flächen zu identifizieren, um der Nachfrage nach Einfamilienhäusern gerecht zu werden. Diese Flächen wären grundsätzlich auch für Minihäuser denkbar.

- 3. Welche gesetzlichen, bauordnungsrechtlichen, planungsrechtlichen, umweltrechtlichen, erschließungsrechtlichen und kommunalrechtlichen Voraussetzungen müssen sein, damit solche Flächen für ein Modellgebiet mit Minihäusern freigegeben und entwickelt werden können?**

Rechtlich werden dauerhaft für Wohnzwecke genutzte Minihäuser nicht anders beurteilt als Einfamilienhäuser. Insofern gelten die üblichen rechtlichen Vorschriften und Rahmenbedingungen.

- 4. Unter welchen Bedingungen können Minihäuser mit ressourcenschonender, energieeffizienter und gegebenenfalls teilautarker Versorgung zugelassen werden, ohne die Anforderungen an Trinkwasserhygiene, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Brandschutz, Rettungswege, Stellplätze, Abfallentsorgung, Immissionsschutz, Erreichbarkeit und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu unterschreiten?**

s. Antwort 3.



5. Inwieweit kann eine Entwicklung über Kauf, Konzeptvergabe, Erbbaurecht, Verkauf einzelner Grundstücke oder langfristige Nutzungsmodelle rechtssicher und wirtschaftlich sinnvoll ausgestaltet werden?

Eine Einflussnahme auf die o.g. Aspekte ist nur beim Verkauf/Vergabe von Erbbaurecht von kommunalen Grundstücken möglich. Ansonsten unterscheiden sich die geltenden Rechtsgrundlagen und die möglichen Ausgestaltungen nicht von anderen Grundstücksangelegenheiten.

6. Welche städtebaulichen, wohnungspolitischen, sozialen und ökologischen Ziele können mit einem solchen Modellgebiet verfolgt werden, insbesondere für Singles, Senior:innen, Auszubildende, Berufseinsteiger:innen, kleine Haushalte sowie Menschen mit Interesse an flächensparendem und ressourcenschonendem Wohnen?

Ein Modellgebiet für Minihäuser kann eine Ergänzung des Wohnungsangebots in Halle (Saale) sein. Es handelt sich dabei um eine besondere Wohnform, die für **Ein- und Zweipersonenhaushalte mit mittleren bis hohen Einkommen** von Interesse sein kann. Ein Angebot für Minihäuser entspricht somit grundsätzlich dem wohnungspolitischen Ziel, ein vielfältiges Wohnungsangebots für unterschiedliche Wohnwünsche zu erhalten und zu entwickeln. Allerdings gibt es in Halle (Saale) eine Knappheit an geeigneten Wohnbauflächen. Somit besteht eine direkte Konkurrenz zwischen Flächen für das Nischensegment Minihaus und der großen Nachfrage von Familienhaushalten nach Flächen für Eigenheime.

Hinsichtlich ökologischer und sozialer Ziele der Stadtentwicklung leisten Minihäussiedlungen keinen nennenswerten Beitrag. Dazu ist auf den Prüfauftrag Vorlage Nr. VII/2021/02842 vom 05.01.2022 zu verweisen. Für kleine Haushalte ist das Wohnen in einem mehrgeschossigen, energetisch sanierten Bestandswohngebäude eine deutlich flächenschonendere, ressourcenschonendere und preiswertere Wohnform als das Wohnen in einem Minihaus.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte daher das Flächenangebot für Minihäuser nur in begrenztem Umfang berücksichtigt werden. Vorrang hat die Entwicklung von Wohnbauflächen für Familienhaushalte, um deren Nachfrage im Stadtgebiet zu decken und deren Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken. Auch Familienwohnformen können bspw. als Doppel- und Reihenhäuser, Quattrohäuser oder Wohnhöfe flächensparend, teilautark und mit ökologischen Baustoffen errichtet werden.

7. Welche tatsächlichen Herstellungs-, Erschließungs-, Planungs- und Nutzungskosten wären bei einem solchen Modellgebiet zu erwarten und inwieweit können dadurch bezahlbare oder zumindest im Gesamtaufwand reduzierte Wohnformen entstehen?

Ein dauerhaft für Wohnzwecke genutztes Minihaus unterscheidet sich planungsrechtlich nicht von einem Einfamilienhaus. Daher sind die Planungs- und Erschließungskosten für die Herstellung eines Gebietes entsprechend dieselben. Eine Kostenreduzierung ließe sich durch eine erhebliche Reduzierung der Grundstücksgrößen oder durch Kombinieren, Aneinanderhängen oder Stapeln von mehreren Minihäusern ermöglichen, da sich die entstehenden Kosten dann auf mehr Grundstücke/ Einheiten verteilen.

Die Kosten für die Herstellung des jeweiligen Hauses können in Bauvolumen und Ausstattung entsprechend der individuellen Wahl differenzieren. Diese Spannweite zwischen preisgünstigen und preisintensiven Minihäustypen findet sich auch in den Baufertigstellungen wieder.

Daher ist auch die Realisierung von preisgünstigem Wohneigentum eine nicht zu unterschätzende Investition.



8. **Welche Flächen können nach einer ersten Vorprüfung einschließlich einer groben Kostenschätzung für Erschließung und Planung, möglicher Restriktionen sowie eines realistischen Umsetzungszeitraums dem Stadtrat zur weiteren Beratung vorgeschlagen werden?**

Alle für Einfamilienhausbau geeigneten Grundstücke in der Stadt können auch für Minihäuser genutzt werden. Eine pauschale Kostenschätzung kann die Verwaltung nicht vornehmen, da die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sowie der Erschließungsbedarf standortabhängig sind.

9. **Inwieweit können kommunale Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften sowie weitere gemeinwohlorientierte Wohnungsakteure in den Erwerb, die Entwicklung, die Vergabe, die Vermietung oder die Bewirtschaftung entsprechender Flächen eingebunden werden, etwa als Grundstücksentwickler, Bestandshalter, Vermieter, Erbbauberechtigte oder Kooperationspartner?**

Die Verwaltung hat ein großes Interesse an der Einbindung der Wohnungsunternehmen bei der künftigen Entwicklung von Einfamilienhausstandorten einschließlich Minihäusern, da kommunale Flächen nur noch begrenzt zur Verfügung stehen. Die Verwaltung steht mit den Wohnungsunternehmen dazu in Kontakt, insbesondere in den Großwohnsiedlungen, wo durch den Wohnungsrückbau attraktive und erschlossene Bereiche entstanden sind. Die wirtschaftliche Entscheidung über Entwicklung und/oder Verkauf von Grundstücken für den Einfamilienhausbau obliegt den einzelnen Wohnungsunternehmen.

10. **In welcher Weise kann ein solches Modellgebiet in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (ISEK) sowie in weitere städtische Fachkonzepte eingebunden werden, insbesondere im Hinblick auf Wohnraumentwicklung, flächensparende Siedlungsentwicklung, Klimaschutz, soziale Infrastruktur, Mobilität, Nahversorgung und die Aktivierung geeigneter Flächen?**

s. Antwort 6.

Die Verwaltung hält unter den geschilderten Rahmenbedingungen und der typischen Zielgruppe ein Modellgebiet für Minihäuser nicht für zielführend. Die Entwicklung von Einfamilienhausstandorten in integrierten Lagen für Familien mit Kindern hat aus Stadtentwicklungsperspektive Vorrang. Eine private Initiative für ein Minihausgebiet wird seitens der Stadtverwaltung selbstverständlich konstruktiv begleitet und unterstützt.

11. **In welchem Umfang kann die Verwendung ökologischer, nachwachsender, kreislauffähiger und schadstoffarmer Baustoffe, insbesondere Holz, Lehm, Kalk oder vergleichbarer Materialien, bei der Entwicklung des Modellgebiets rechtssicher vorgegeben, gefördert oder im Rahmen von Konzeptvergaben, Erbbaurechtsverträgen, Kaufverträgen oder städtebaulichen Verträgen besonders berücksichtigt werden?**

s. Antwort 10.

Planungsrechtlich ist die Vorgabe zur Verwendung von bestimmten Baustoffen nicht möglich, das Baugesetzbuch bietet hierfür keine Rechtsgrundlage. Es bestehen zudem Bedenken, dass es sich bei einer vertraglichen Vorgabe von Baustoffen um eine im Einzelfall nicht durchsetzbare, weil nicht angemessene Vorschrift handelt. Eine private Initiative durch einen Investor für eine entsprechende Modellsiedlung ist eine zulässige Möglichkeit.



René Rebenstorf
Beigeordneter