



**Universität
Zürich^{UZH}**

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Mobile Immobilie:

Eine Untersuchung der Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen
in der Schweiz anhand eines Vergleichs zwischen den Kantonen Zürich
und Graubünden.

Verfasser:

Antal

Jarolim

Zürich

jarolim.antal@bluewin.ch

Eingereicht bei:

Dr. Thomas Wetzel

Abgabedatum:

05.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Executive Summary	VI
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung.....	1
1.3 Abgrenzung des Themas.....	2
1.4 Vorgehen und Aufbau der Arbeit.....	2
2. Theoretische Grundlagen	4
2.1 Begriffsdefinition Mobile Kleinwohnform.....	4
2.2 Entstehung und historische Entwicklung.....	5
2.3 Arten von mobilen Kleinwohnformen.....	9
2.3.1 Travel Trailer (Camping-Anhänger).....	10
2.3.2 House Trailer (Wohnwagen).....	10
2.3.3 Mobile Home (Vorfabriziertes Kleinhaus)	10
2.3.4 Tiny House (Minihaus auf Anhänger).....	11
2.3.5 Zeltstrukturen	12
2.3.6 Hausboote.....	12
2.4 Nachhaltigkeit	13
2.4.1 Nachhaltigkeit und mobile Kleiwohnformen.....	13
3. Mobile Kleinwohnformen in der Schweiz	14
3.1 Wahrnehmung.....	14
3.2 Kontext der Schweizer Raumplanung.....	15
3.3 Standorte, Besitzer- und Bewohnerstrukturen	16
3.3.1 Grundeigentum in einer Wohnzone.....	17
3.3.2 Grundstück im Baurecht in einer Wohnzone	18
3.3.3 Camping.....	18

3.3.4	Fahrende in der Schweiz.....	19
3.3.5	Weitere Standorte	20
3.4	Bewilligungsprozesse	21
3.4.1	Baubewilligungsverfahren	22
3.4.2	Bewilligung der Mobilität.....	27
3.5	Realisierte Projekte.....	28
3.5.1	Einzelprojekte.....	28
3.5.2	Wohnsiedlungen	31
4.	Empirische Untersuchung	32
4.1	Grundlagen der Datenerhebung	32
4.2	Forschungsdesign.....	33
4.3	Aufbau und Durchführung Behörden-Umfrage.....	34
4.4	Aufbau und Durchführung Experten-Interview	35
5.	Bewilligungspraxis, Vergleich Stakeholder - Erfahrungen und Erwartungen	35
5.1	Auswertung Behörden-Umfrage	36
5.2	Auswertung Experten-Interview	42
6.	Schlussbetrachtung.....	45
6.1	Erkenntnisse	47
6.2	Ausblick.....	49
	Literaturverzeichnis	51
	Anhang.....	57

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AirB&B	Online-Portal zur Buchung und Vermietung von Unterkünften
Art.	Artikel
BGE	Schweizerisches Bundesgericht
BSV	Verordnung über die Schifffahrt auf schweizerischen Gewässern (Binnenschifffahrtsverordnung)
BVV	Bauverfahrensverordnung
bzgl.	bezüglich
BZO	Bauordnung der Stadt Zürich, Bau- und Zonenordnung
dbzgl.	diesbezüglich
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
HUD-Code	Manufactured Home Construction and Safety Standards (Fertighausbau- und Sicherheitsnormen in den USA)
i.d.R.	in der Regel
inkl.	inklusive
PBG	Planung- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
S.	Seite
SVG	Strassenverkehrsgesetz
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
v.a.	vor allem
VTS	Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Typischer Wohnpark in den USA	7
Abbildung 2: Typischer House Trailer in den USA der 1950er-Jahre	9
Abbildung 3: Versuchsprojekt vertikaler Mobile Home Park	14
Abbildung 4: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz	15
Abbildung 5: Topographie- und Siedlungskarte der Schweiz	16
Abbildung 6: Unüberbaute Bauzonen der Schweiz 2012	17
Abbildung 7: Projekt Immergrün	28
Abbildung 8: Projekt - Umbau eines Zirkuswagens.....	29
Abbildung 9: Projekt - Ökominihaus.....	30
Abbildung 10: Ökominihaus-Siedlung, Merenschwand.....	31
Abbildung 11: Stellplatz Rona	31
Abbildung 12: Hedgerow Village.....	50

Executive Summary

Diese Forschungsarbeit bietet einen Einblick in die Welt der mobilen Kleinwohnformen in der Schweiz und deren Bewilligungspraxis. Auch hierzulande gibt es in den letzten Jahren einen Boom kleiner mobilen Wohneinheiten, so zumindest die mediale Darstellung. Viele interessierte Bauherrschaften klagen aber, die gültige Gesetzgebung und Bewilligungspraxis kompliziert und verwirrend sei. Sie sind überrascht, dass ihr kleines Bauvorhaben die gleichen Vorschriften erfüllen und im Baubewilligungsverfahren gleich behandelt werden muss wie die konventionellen Wohnbauten. Die mobilen Kleinwohnformen werden vielfach nicht als Bauten wahrgenommen und das scheint gesamtgesellschaftlich, v.a. bei Laien, der Fall zu sein. Es ist vielleicht das Bild eines einfachen Camping-Anhängers auf Rädern oder ein Stellplatz für Fahrende, mit dem sich viele ein Tiny House aufgrund seiner Gestaltung assoziieren und so die Hoffnung geweckt wird, die Bewilligung müsse einfacher erteilt werden. Dass mobile Kleinwohnformen in der Gesetzgebung nicht als solche erwähnt werden, sorgt darum für Verwirrung. Im Baubewilligungsprozess selbst geht es hauptsächlich um die Energiethematik, die zu Unverständnis der Bauherrschaften die Eigenheiten der mobilen Kleinwohnformen nicht berücksichtigt.

Woran liegt dies? Was sind mögliche Handlungsoptionen? Was sind dementsprechend die Stärken und Potentiale der mobilen Kleiwohnformen im Schweizer Kontext?

Die grundsätzliche Baubewilligungspflicht und die entsprechenden Prozesse wären eigentlich klar herzuleiten. Die Vielfalt unterschiedlicher kommunaler Regelungen und Instrumente, u.a. diverse Anwendungen von temporären Baubewilligungen, sind vielleicht der Grund der Verwirrung und des so entstehenden Graubereichs und verführen fast zur falschen Beurteilung der beabsichtigten Bauvorhaben. Dabei sind als Handlungsoptionen Präzisierungen der baurechtlichen Grundlagen gefragt sowie ein Abgleich der Regelungen. Eine differenzierte Gesamtbeurteilung dieser Wohnobjekte betreffend ihres Ressourcenverbrauchs statt konventioneller Energienachweise könnte auch in Betracht gezogen werden.

Mobile Kleinwohnformen sind kompakt und in vieler Hinsicht ressourcenschonend, als „mobile Behausung“ flexibel und je nach Bedarf nicht an einen Ort gebunden. Sie eignen sich gut als eine einfach skalierbare Nachverdichtungsalternative, welche hierzulande raumplanerisch und baurechtlich v.a. in bestehenden Wohngebieten oder als Ergänzung der Landwirtschaftsbetriebe möglich scheint. Sie zu testen, verdient eine Chance.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im öffentlichen Diskurs wächst aus verschiedenen Gründen seit Jahren das Interesse für sogenannte Kleinwohnformen (Engl. Tiny Home) sowie mobile Kleinwohnformen (Engl. als Tiny House bekannt). Es wurden div. Organisationen und Vereine gegründet, welche sich für diese immer noch alternative Wohnformen einsetzen. Die Nachfrage nach Kleinwohnformen ist anscheinend vorhanden. Auch gibt es einige Anbieter, welche mobile Kleinwohnformen bauen oder herstellen. Trotzdem bleiben mobile Kleinwohnformen weiterhin ein Nischenprodukt und können im Ausmass ihrer Verbreitung heute nicht wirklich als Teil der Bau- oder Immobilienbranche betrachtet werden.

Problematisch ist nicht der Bau an sich, sondern die Standortsuche, da die Besitzer der Kleinwohnformen in den meisten Fällen nicht über eigenes Land verfügen. Eine einheitliche Bewilligungspraxis oder Regulierung von mobilen Kleinwohnformen existiert bislang in der Schweiz nicht. Je nach Gemeinde werden die mobilen Kleinwohnformen analog konventionellen Bauten unterschiedlich beurteilt. Die Hürden sind laut Befürwortern zu viele, sodass viele Projekte gar nicht erst gestartet werden können. Die auf den ersten Blick unklaren, baurechtlichen Grundlagen bremsen die Marktentwicklung und förderten die Akzeptanz dieser immer noch alternativen Wohnformen nicht. Dabei stellt sich die Frage, wieso dem so ist und wie massentauglich solche mobile Kleinwohnformen im Schweizer Kontext überhaupt sind?

1.2 Zielsetzung

Diese Arbeit setzt sich als Ziel die Untersuchung der Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen in der Schweiz, die Erörterung der grössten Schwierigkeiten und Probleme im gelebten Baubewilligungsprozess sowie deren Ursachen und mögliche Handlungsempfehlungen. Dementsprechend werden folgende Forschungsfragen gestellt und untersucht:

- Was sind die Gründe für die als unklarer Graubereich wahrgenommene Bewilligungspraxis der mobilen Kleinwohnformen und was könnten Handlungsoptionen sein, um Klarheit zu schaffen?

- Wo liegen anhand der gültigen Baugesetzgebung und der Gegebenheiten hierzulande die realistischen Potentiale der mobilen Kleinwohnformen? Wo, wie und unter welchen Rahmenbedingungen könnten diese sinnvoll umgesetzt werden?

1.3 Abgrenzung des Themas

Alternative und mobile Wohnformen wurden bislang im akademischen Umfeld und im Schweizer Kontext nur sporadisch untersucht geschweige denn diskutiert. Einen akademischen Diskurs im kunsthistorischen, architektonischen, sozialen, ökonomischen oder juristisch-baurechtlichen Rahmen gibt es zu diesem Thema praktisch nicht, obwohl z.B. Fahrende oder Dauercamper in der Schweiz keine gesellschaftlichen Neuerscheinungen darstellen.

Dabei stellt sich natürlich immer auch die Frage, was heute noch als alternativ und was als „normal“ oder „konventionell“ angesehen wird. Unsere Gesellschaft befindet sich gefühlt im schnelleren Wandel denn je, wodurch Diverses ausgelöst wird. Davon betroffen ist auch die Art und Weise, wie wir wohnen, wohnen können oder wohnen möchten.

In dieser Forschungsarbeit werden gezielt nur sogenannte mobile Kleinwohnformen und ihre Bewilligungspraxis untersucht, da eine dauerhafte Wohnnutzung solcher Kleinbauten heute auf den ersten Blick aus diversen Gründen als Graubereich bezeichnet wird. Grundsätzlich geht es um die Klärung der baurechtlichen Lage der mobilen Kleinwohnformen; was Probleme und Schwierigkeiten der gelebten Bewilligungspraxis sind anhand der Erfahrungen der am Baubewilligungsprozess beteiligten Akteure, der potentiellen Bauherrschaften, sprich Interessent_innen und Behörden. Das Thema wird zwar in den Schweizer Kontext gesetzt und entsprechend untersucht; auf eine gesellschaftliche oder soziale Analyse wird aber verzichtet.

Untersucht werden Ansichten, Erfahrungen und Bedürfnisse der wichtigsten involvierten Akteure (Engl. Stakeholder) des Baubewilligungsverfahrens, die gegebenen Rahmenbedingungen und wie diese berücksichtigt, zusammengeführt und eventuell umgesetzt werden können.

1.4 Vorgehen und Aufbau der Arbeit

Der Aufbau der vorliegenden Forschungsarbeit folgt dem konzeptionell gewählten Vorgehen und Forschungsdesign.

Am Anfang werden die theoretischen Grundlagen des Forschungsthemas behandelt. Nach der Einleitung in das Thema wird zuerst versucht, den Begriff der mobilen Kleinwohnform zu definieren. Danach werden die Entstehung sowie historische Entwicklung dieser Wohnformen untersucht und anhand von Beispielen erläutert.

Weiter werden die wichtigsten mobilen Kleinwohnformen definiert und beschrieben. Zum Teil werden im heutigen Diskurs fehlende Definitionen der einzelnen Wohnformen ergänzt oder präzisiert und anhand historischer sowie aktueller Beispiele erklärt. Es wird eine Typologisierung eingeführt, die sich an Beispielen im In- und Ausland orientiert und daher nicht als einzig richtige betrachtet werden soll. Es ist eher als Versuch einer Vereinheitlichung zu verstehen. Sie dient als Basis für das Verständnis der mobilen Wohnbauten und entsprechend für die weiteren Untersuchungen. Das Thema der Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Grund für das Interesse der Leute an nicht konventionellem Wohnen und wird darum erklärt.

Auch wird die aktuelle Lage rund um die mobilen Kleinwohnformen in der Schweiz behandelt. Die Wahrnehmung dieser Wohnbauten im öffentlichen Diskurs wird geschildert und kritisch hinterfragt sowie ihre Verbreitung untersucht. Der Kontext der Schweizer Raumplanung in Bezug auf die Standortwahl und Bodennutzung wird erläutert. In diesem Zusammenhang werden auch diverse Überlegungen zu Bodennutzungskonzepten sowie Besitzer- und Bewohnerstrukturen vorgestellt. Folgend wird die heutige baurechtliche Lage untersucht und die Auswirkungen der geltenden Gesetzgebung im Umgang mit nicht konventionellen Bauvorhaben behandelt. Die Bewilligungsprozesse werden analysiert. Es werden alle relevanten Ebenen und Bereiche der Gesetzgebung systematisch dargelegt und erläutert. Beispiele von bereits realisierten Projekten werden kurz vorgestellt.

Danach folgt die forschungsrelevante empirische Untersuchung. Dabei wird mit einer Online-Umfrage und als Ergänzung mit einem Experten-Interview gearbeitet. Die empirische Untersuchung liefert Daten und Erkenntnisse zur tatsächlich gelebten Bewilligungspraxis der mobilen Kleinwohnformen in der Schweiz sowie zu Sichtweisen der involvierten Akteure. Dieser Teil ist für die Forschungsarbeit essentiell. Auf diese Weise werden die gestellten Forschungsfragen untersucht und kritisch hinterfragt.

Die Umfrage beschränkt sich auf die Kantone Zürich und Graubünden, zwei strukturell fast gegensätzliche und doch typische politische, kulturelle und räumliche Gebilde der Schweiz. Die Auswertung dieser Umfrage sollte den tatsächlichen Lagebericht der behördlichen Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen abbilden und gleichzeitig anhand der Beispiele der Kantone Zürich und Graubünden eine Gegenüberstellung eines eher städtischen und eines eher ländlichen Gebiets der Schweiz in Bezug auf dieses Thema ermöglichen. Auf diese Weise konnten die Erfahrungen, Erwartungen und Bedürfnisse der Behörden auf Gemeindeebene (welche im Regelfall über Baubewilligungen entscheiden) ermittelt sowie Probleme und Herausforderungen für eine zukünftige Entwicklung offengelegt werden.

Um die gleichen Themen auch seitens Bauherrschaften oder Interessent_innen zu untersuchen, wird ergänzend ein qualitatives Interview mit Vertreter_in eines in der Deutschschweiz tätigen Vereins, welches sich für Personen, die in diesen Wohnformen leben möchten, einsetzt und ihre Interessen vertritt.

Die gewonnenen Erkenntnisse aus der Online-Umfrage werden den Erkenntnissen aus dem Experten-Interview gegenübergestellt. Durch die Analyse und Auswertung wird die Lage der aktuellen, tatsächlich gelebten Bewilligungspraxis und der Baubewilligungsprozesse von mobilen Kleinwohnformen in der Schweiz eruiert.

Anhand von Erkenntnissen aus der Gegenüberstellung von behördlichen und bauherrenseitigen Erfahrungen, Erwartungen und Bedürfnissen sowie erfolgter baurechtlicher Untersuchung wird in der Schlussbetrachtung versucht, die grössten Schwierigkeiten der Bewilligungspraxis, sprich des Baubewilligungsverfahrens, zu erörtern sowie Handlungsempfehlungen und -optionen abzuleiten.

Am Schluss wird dank dem gewonnenen Gesamtbild des Forschungsthemas eine Abschätzung der Potentiale der mobilen Kleinwohnformen in der Schweiz dargelegt.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Begriffsdefinition Mobile Kleinwohnform

Eine einheitliche Definition, was genau als mobile Kleinwohnform gilt, gibt es weder im Ausland, noch in der Schweiz. Die Bezeichnung „mobile Kleinwohnform“ gilt als ein Überbegriff. Je nach Kontext kann von unterschiedlichen Wohnobjekten die Rede sein. Gemeinsam haben diese Wohnformen, dass sie als Wohnobjekte oder Wohnbauten

auf irgendeine Art mobil oder transportierbar sind. Weil die Übergänge oft fließend und die Wohnformen keinem Konzept eindeutig zuzuordnen sind, bleibt eine klare Definition oder Unterscheidung der einzelnen Wohnkonzepte sehr schwierig. Im Schweizer Baurecht werden die mobilen Wohnformen als Begriff nicht berücksichtigt (Verein Kleinwohnformen Schweiz, 2021). Einzig in den USA gibt es eine baurechtliche, grössenbasierte Definition des sogenannten „Tiny House“, das weltweit einzige Beispiel, an welchem sich auch diese Forschungsarbeit orientiert (International Code Council, 2018).

Mögliche Definition einer mobilen Kleinwohnform: Eine mobile Kleinwohnform kann in der Schweiz in etwa folgend definiert werden. Sie ist eine Wohneinheit mit einer Gesamtfläche von höchstens 40m². Im Gegensatz zu konventionellen Immobilien ist sie nicht mit dem Erdreich verbunden, steht nicht auf festen Fundamenten, sondern meistens auf Rädern oder abbaubaren Punktfundamenten. In vielen Fällen sind die Räder Teil der Konstruktion. Entsprechend kann eine mobile Kleinwohnform von Ort zu Ort gefahren oder transportiert werden (Verein Kleinwohnformen Schweiz, 2020a).

In den letzten Jahren ist auch in Europa und in der Schweiz vor allem der Begriff Tiny House oder die „Tiny House Bewegung“ in den Medien allgegenwärtig geworden. Die mobilen Kleinwohnformen als solche sind aber keine Neuerscheinung, wie die gegenwärtige mediale Aufmerksamkeit glauben lässt. Darum ist die Kenntnis der historischen Entstehungsgeschichte und der Entwicklung der mobilen Wohnformen wichtig und wird im weiteren Kapitel anschaulich erläutert.

2.2 Entstehung und historische Entwicklung

Die mobilen Kleinwohnformen, wie wir sie heute kennen, haben sich im letzten Jahrhundert aus einem einfachen Ferienwagen, aus dem sogenannten Travel Trailer (Camping-Anhänger), entwickelt (Niederdeckl, 2021, S. 19-21, 53; Sullivan, 2018, S. 35-36). Sie haben ihren Ursprung in den 1920er-Jahren (Niederdeckl, 2021, S. 18; Wallis, 1991, S. 29). Ursprünglich waren es einfache Anhänger, die für kurze Aufenthalte und Übernachtungen in den Ferien gedacht waren. Ab Ende der 1930er-Jahre wurden sie vergrößert und mit hausähnlicher Ausstattung zu sogenannten House-Trailern (Wohnwagen) weiterentwickelt. House-Trailers boten mehr Komfort und konnten auch dauerhaft, das ganze Jahr über, bewohnt werden. Andererseits waren sie wegen ihrer Grösse weniger mobil. Ab Mitte der 1950er Jahren wurden die ersten sogenannten Mobile Homes (Mobilheime) eingeführt und haben sich etabliert (Wallis, 1991, S. 29). Im Gegensatz zu House-Trailern sahen sie immer weniger wie Wagen aus,

sondern wurden mehr und mehr architektonisch und räumlich wie konventionelle Häuser entworfen und gestaltet (Niederdeckl, 2021, S. 40-43). Sie waren an sich auch nicht mehr mobil und mussten als vorgefertigte Wohnobjekte entweder einzeln (single-wides) oder in mehreren Teilen (double-wides) mit Spezialtransport oder über die Bahn an den gewünschten Ort geliefert werden (Niederdeckl, 2021, S. 40-43, 112). Dort wurden sie meistens auf ein Fundament gestellt und zu mehrteiligen Einheiten zusammengebaut. Dabei ist der Grundgedanke eines mobilen Wohnwagens mit der Zeit verschwunden. Die Mobile Homes der Nachkriegszeit wurden in den USA zu vorgefertigten, modularen Wohnhäusern. Dank der Vorfabrikation waren sie einiges günstiger als konventionelle Wohnhäuser. Aus diesem Grund stellten sie eine kostengünstigere Alternative zu vor Ort gebauten Wohnhäusern dar. Sie wurden architektonisch und räumlich wie konventionelle Einfamilienhäuser gestaltet und vermarktet (Niederdeckl, 2021, S. 34-38, 40, 43-47, 49).

Moderne Mobile Homes sind in den USA aufgrund der Nachfrage sowie Qualitätssteigerung seit der Einführung des HUD-Codes 1976 und der Entwicklung von immer grösseren und besser ausgestatteten Einheiten zu einer richtigen, kostengünstigen Alternative zum konventionellen Wohnungsbau geworden.

Historisch gesehen waren und sind mobile Wohnformen und das sogenannte Mobile Home Park Living (Wohnen im Wohnmobil- oder Mobilheimpark) in den USA für ärmere Teile der Bevölkerung von grosser Bedeutung (Niederdeckl, 2021, S. 31, 168-169). Diverse Ereignisse der letzten Jahre wie z.B. die Finanzkrise 2008, welche für Millionen von Menschen mit dem Verlust des konventionellen Eigenheims verbunden war, haben dazu beigetragen, dass alternative Wohnformen von der breiteren Öffentlichkeit wieder neu entdeckt wurden. Dies führte 2008 z.B. zur Gründung der „Tiny House Bewegung“ in den USA, die sich seitdem kontinuierlich weiter internationalisierte und ihre Ideen und Argumente für eine reduzierte Lebensart mittlerweile weltweit propagiert. Seit 2017 gibt es in den USA auch eine offizielle, im Gesetz verankerte Definition des Begriffs „Tiny House“. Mobile Kleinwohnformen und das Leben in einem Wohnpark sind dort heute längst Teil des konventionellen Wohnangebots geworden. Etwa 3 Millionen Haushalte in den USA, was 3% der Bevölkerung der USA ausmacht (Pew Research Center, 2019; United States Census Bureau, 2022), wohnen heute inzwischen in mobilen Wohnformen und in dafür entsprechenden Wohnparks (Niederdeckl, 2021, S. 18, 51).



Abbildung 1: Typischer Wohnpark in den USA, im Bild ein Trailer Park der 1950er-Jahre (City of Los Angeles, 2016)

Wohnparks in den USA: Die heutigen Wohnparks in den USA unterscheiden sich untereinander nicht nur in der Planung, Gestaltung und Organisation, sondern auch in der Rechtsbeziehung zwischen dem Eigentümer des Wohnparks (Vermieter_in) und den Bewohner_innen (Eigentümer_in der Wohneinheit, i.d.R. aber nicht des Grundstücks oder Stellplatzes, auf welchem diese zu Wohnzwecken steht). In den USA kann laut Untersuchungen von Niederdeckl (2021) von folgenden Hauptmodellen der Besitzerstruktur oder des Besitzer-Bewohner-Verhältnisses ausgegangen werden: Die „land-lease community“ (das Grundstück wird gepachtet, die Wohneinheit ist im Eigentum des Bewohners), die „rental community“ (das Grundstück und die Wohneinheit werden vom Bewohner gemietet), die „seasonal community“ (ist Teil der land-lease community, aber die Stellplätze werden nicht das ganze Jahr über vermietet), die „subdivision community“ (das Grundstück und die Wohneinheit sind im Besitz des Bewohners, der Park aber nicht) und die „cooperative community“ (das Grundstück ist Teil einer Anlage, die gemeinschaftlich im Besitz der Bewohner_innen ist; die Wohneinheit selbst ist individueller Besitz der Bewohner_in). Die am meisten

verbreitete Besitzerstruktur und das entsprechend vorherrschende Geschäftsmodell in den meisten Wohnparks in den USA ist die „land-lease community“. Sie kommt in 37% aller Wohnparks vor (Niederdeckl, 2021, S. 168). Überlegungen zu den möglichen Besitzer- und Bewohnerstrukturen sowie zur Bodennutzung im Schweizer Kontext werden im Kapitel 3.3 aufgezeigt und näher erläutert.

Wohnparks in Europa und in der Schweiz: Mobile Wohnformen und entsprechende Wohnanlagen wie Wohnparks in den USA konnten sich in Europa oder in der Schweiz bis heute nicht etablieren. Was die Gründe dafür waren oder sind, kann nur spekuliert werden. Wahrscheinlich sind sie historischer, kultureller oder auch räumlicher Natur (z.B. Landverfügbarkeit). Am ehesten ist es einer Kombination verschiedener Aspekte geschuldet.

Den Durchbruch haben in Europa und in der Schweiz nur die Campingplätze geschafft, welche analog den ursprünglichen Trailer-Parks (Wohnwagenparks) in den USA i.d.R. nur für touristische, saisonale Nutzung vorgesehen sind. Den US-amerikanischen Mobile Home Parks (Mobilheimparks) entsprechen in Europa in etwa die Campingplätze, welche auch das sogenannte Dauercamping oder Dauercamping-Stellplätze anbieten und wo ein Wohnsitz möglich ist. Im Gegensatz zu Mobile Home Parks in den USA sind diese Campingplätze aber nicht primär auf das Dauerwohnen ausgerichtet (Niederdeckl, 2021, S. 138; SWI swissinfo.ch, 2019a). Die genaue Zahl der Campingplätze in der Schweiz, in welchen ein Wohnsitz möglich ist, lässt sich nur schwierig ermitteln, da dazu kaum Daten erhoben werden. Anhand von Internetportalen kann diese als eher klein geschätzt werden. (Touring Club Schweiz, 2022) Mehr zum Camping allgemein und in der Schweiz siehe Kapitel 3.3.3.

2.3 Arten von mobilen Kleinwohnformen

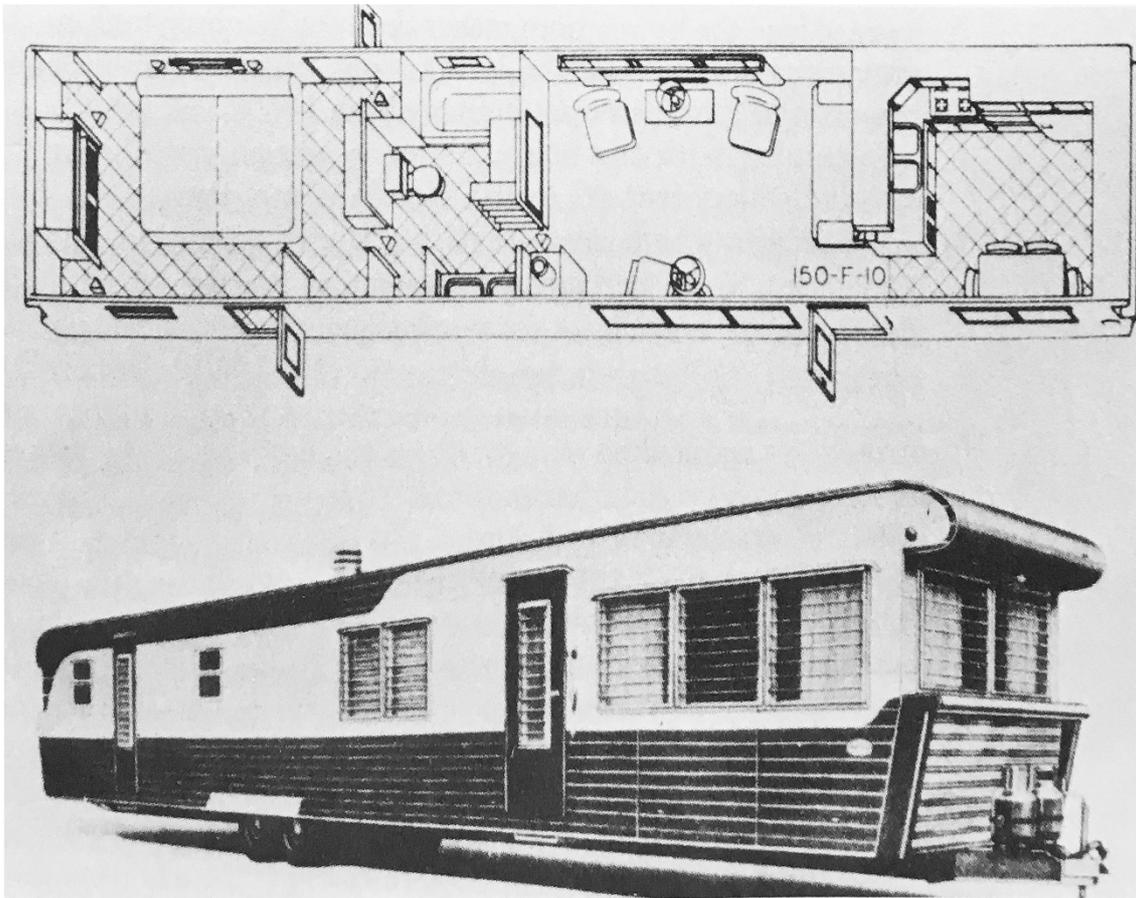


Abbildung 2: Typischer House Trailer in den USA der 1950er-Jahre; „ten-wide“ von Peerless, 1957 (Wallis, 1991, S. 137)

Mobile Kleinwohnformen sind ein relativ breiter Begriff. Wie bereits erwähnt, gibt es keine einheitliche Definition, normierte Typen oder Klassen dieser Wohnobjekte. Anhand der historischen Entwicklung lassen sich jedoch Arten oder Typologien der mobilen Kleinwohnformen ableiten. In diesem Kapitel wird eine mögliche Typologisierung der mobilen Kleinwohnformen vorgeschlagen. Auf nicht mobile Kleinwohnformen wird dabei verzichtet.

Unterschieden und beurteilt wird dabei die architektonische Gestaltung, die Bauweise, ob diese Wohnformen auf festem Grund oder am Wasser gebaut und genutzt werden, sowie deren tatsächliche Mobilität. Die im Kapitel 2.2 anhand historischer Entwicklung erwähnten Travel-Trailers, House-Trailers sowie Mobile Homes sind bis heute relevante Arten der mobilen Wohnformen. Darum sind sie Teil der in dieser Forschungsarbeit vorgeschlagenen Typologisierung und werden ausführlicher erläutert.

2.3.1 Travel Trailer (Camping-Anhänger)

Bereits in den 1920er-Jahren, in den USA entstanden, waren Travel Trailers ursprünglich einfache Autoanhänger mit Campingausrüstung, die sich relativ schnell zu heute bekannten Camping-Wagen entwickelt haben. Sie waren anfangs für den Freizeitgebrauch konstruiert, als einfache, mobile Unterkünfte für kurze Aufenthalte. Bei deren Konstruktion stand nicht das Wohnen, sondern die Mobilität im Vordergrund (Niederdeckl, 2021, S. 19-21). Heute kann im deutschsprachigen Raum mit dem Begriff Travel Trailer von einem modernen Camping-Anhänger die Rede sein.

2.3.2 House Trailer (Wohnwagen)

Mit steigenden Anforderungen an die ursprünglichen Anhänger, welche immer mehr als dauerhafte Wohnobjekte genutzt wurden, hat sich auch deren Design hin zu grösseren und besser ausgestatteten Modellen entwickelt. Um den Anforderungen des dauerhaften Wohnens gerecht zu werden, wurden anfangs der 1940er-Jahre die House Trailers entwickelt. Die House Trailers waren grösser und weniger mobil, boten aber auch entsprechend mehr Komfort an und waren besser für eine ganzjährige Nutzung geeignet. Sie waren und sahen zwar immer noch eher wie Wohnwagen aus, wurden aber mit Küche und Bad ausgestattet und das Interieur wurde in mehrere Räume unterteilt (Niederdeckl, 2021, S. 34-35). Grundsätzlich ging es dabei um eine Weiterentwicklung des Travel Trailer hin zu einem in der Ausstattung und Komfort hausähnlichen Wohnobjekt, das dauerhaft bewohnt werden konnte. Bereits in den 1950er-Jahren wurden 90% der Travel Trailers als dauerhafte, ganzjährige Wohnalternative genutzt (Niederdeckl, 2021, S. 35). Heute entspricht im deutschsprachigen Raum dem Begriff des House Trailer am ehesten ein moderner Camping- oder Wohnwagen.

2.3.3 Mobile Home (Vorfabriziertes Kleinhaus)

Grundsätzlich ist ein Mobile Home nicht nur eine Weiterentwicklung, sondern eine Vergrösserung des House Trailer. Es war eine kontinuierliche Abkehr vom Erscheinungsbild eines Wohnwagens hin zu einem konventionellen Haus. Mobile Homes wurden schliesslich zu vorfabrizierten, modularen Wohneinheiten. Ihr inneres und äusseres Erscheinungsbild entsprach immer mehr dem eines konventionellen Hauses. Dank der Grösse waren somit im Grundriss neue Gestaltungsmöglichkeiten denkbar. Es ging nicht mehr um Mobilität, sondern um Wohnkomfort. Im Gegensatz zu kleineren Travel- und House Trailers war der Transport mit einem normalen Motorfahrzeug nicht mehr gestattet (Niederdeckl, 2021, S. 40-41).

Heute können im deutschsprachigen Raum dem Konzept eines Mobile Home je nach Bauart verschiedene Wohnformen gleichgestellt werden. Häufig wird vom vorfabrizierten Kleinhaus, Kleinst-, Modul- oder Containerhaus gesprochen.

Klein- oder Kleinsthäuser sind im Vergleich zu heute marktüblichen Häusergrößen sehr kleine konventionelle Häuser (Rechsteiner, 2020, S. 28). Sie werden entweder in konventioneller Bauweise vor Ort gebaut oder als vorfabrizierte Objekte ab Werk, als sogenannte Modulhäuser, an die gewünschten Standorte geliefert (Rechsteiner, 2020, S. 43). Im Sinne eines Mobile Home werden Kleinsthäuser in der Schweiz auch als modulare Bauten hergestellt. Diese Wohnobjekte können als Module geliefert werden und lassen sich vor Ort zu einer Einheit, einem Modulhaus, zusammensetzen. Einmal fertiggestellt sind sie in den meisten Fällen von einem konventionellen Haus kaum zu unterscheiden und nur sehr schwierig transportierbar. Der Unterschied liegt in der geringeren Größe und Bauweise mit Vorfabrikation ganzer Hausmodule (Rechsteiner, 2020, S. 28).

Sogenannte Containerhäuser können auch als eine Art modulare Bauten im Sinne eines Mobile Home betrachtet werden. Ein Containerhaus ist im Prinzip ein zu Wohnzwecken umgebauter Schiffscontainer. Ein solches Wohnobjekt kann aus einem oder mehreren Containern bestehen und muss auf ein festes Fundament gestellt werden. Aufgrund des hohen Gewichts ist es nur aufwendig transportierbar und gilt nach der Lieferung und dem Aufstellen als feste, immobile Wohnbaute (Rechsteiner, 2020, S. 18).

2.3.4 Tiny House (Minihaus auf Anhänger)

Ein Tiny House ist heute die wahrscheinlich bekannteste Kleinwohnform. Für den Begriff „Tiny House“ gibt es sogar einen Duden-Eintrag. Gemäss Duden (Rechtschreibwörterbuch der deutschen Sprache) ist ein Tiny House: „ein auf einem Kraftfahrzeug-Anhänger gebautes, transportables, kleines, kompaktes Wohnhaus“ (Cornelsen Verlag, 2022).

Tiny House ist weder ein homogener, definierter Begriff, noch eine Typologie und kann auf Deutsch als "winziges Haus" übersetzt werden. Typologisch gesehen kann ein Tiny House als eine Kombination von einem House Trailer und einem Mobile Home betrachtet werden, je nachdem, welche Kriterien als Schwerpunkt berücksichtigt werden. Sie werden heute als langlebige, dauerhafte Minihäuser vermarktet und von vielen auch so wahrgenommen. Je nach Betrachtung können z.B. auch Zirkus- oder Bauwagen dazugezählt werden (Rechsteiner, 2020, S. 15).

In den USA ist es z.B. rein die Grössenordnung, welche die Tiny Houses von anderen Wohnformen unterscheidet. Es steht dabei nicht primär die Mobilität im Fokus. Dort gelten jegliche Wohnobjekte mit umgerechnet maximal etwa 37 m² Gesamtfläche als ein Tiny House, unabhängig davon, ob sie mobil oder stationär sind (International Code Council, 2018)

Baulich kann das Tiny House als ein Kleinstgebäude, ein Minihaus, gebaut auf einer bodennahen Anhängerkonstruktion betrachtet werden. Dadurch eignet sich die Unterkonstruktion für einen zweistöckigen Aufbau unter Einhaltung der Grössenvorgaben für die Zulassung zum Strassenverkehr (Rechsteiner, 2020, S. 14). Dementsprechend kann das Tiny House i.d.R. im Strassenverkehr je nach Gewicht mit einem regulären Motorfahrzeug von einem zum anderen Standort transportiert werden.

2.3.5 Zeltstrukturen

Zeltstrukturen können je nach Ort, Funktion und Zweck als permanente, stationäre oder auch als mobile Wohnformen betrachtet werden. Der Vorteil einer solchen Zeltstruktur ist die Möglichkeit, diese innerhalb von relativ kurzer Zeit auf- und wieder abzubauen. Im abgebauten Zustand ist sie dann problemlos transportierbar, also mobil (Rechsteiner, 2020, S. 28). Um eine Heizquelle ergänzt, kann eine Zeltstruktur u.U. auch ganzjährig bewohnt werden. Ein bekanntes Beispiel einer bewohnbaren Zeltstruktur ist die Jurte (Rechsteiner, 2020, S. 28).

2.3.6 Hausboote

Ein Hausboot ist ein Boot, das zu Wohnzwecken auf Binnengewässern konzipiert ist. Es ist im Grunde genommen ein Boot, welches eine dem Haus entsprechende Kastenform hat und sich äusserlich stark von einem klassischen Boot mit Rumpfform, Bug und Heck unterscheidet (Dresbach, 2019). Auch bei Hausbooten gibt es unterschiedliche Arten, von ganz mobilen mit eigenem Antrieb wie ein Schiff, über Wohnboote welche beim Transport am Wasser von anderen Schiffen gezogen werden müssen, bis zu schwimmenden Häusern, welche an einem Ort verankert sind (Rechsteiner, 2020, S. 19) Die Mobilität der Hausboote ist auf Gewässer beschränkt.

Für das Hausboot als Wohnraum am Wasser ist ein gepachteter oder gemieteter Stellplatz oder ein eigenes Grundstück mit Wasseranstoss notwendig.

Weltweit sind Hausboote eine verbreitete, gesellschaftlich akzeptierte Wohnform. In Holland, Deutschland, England oder Frankreich gibt es viele gute Beispiele, wo dank natürlichen Gegebenheiten und vorhandenem Wasserstrassennetz eine Art echte

Mobilität der Hausboote auf den Wasserstrassen gegeben ist. Betreffend gesetzliche Lage von Hausbooten in der Schweiz siehe Kapitel 3.3.5.

2.4 Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit wird meistens mit dem Drei-Säulen-Modell erklärt (Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, 2004). Dabei werden die ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte betrachtet. Dadurch wird versucht, die Nachhaltigkeit möglichst gesamthaft abzubilden (Deutscher Bundestag, 1998). Es gibt keine Gesamtformel oder kein Gesamlabel, wonach eine solche Gesamtbeurteilung heute möglich wäre. Das Gleiche gilt auf der Stufe der Gebäude oder Häuser. Es gibt weltweit und in der Schweiz viele Labels, Standards und Normen, nach welchen gebaut werden soll, mit der Absicht, unsere Umwelt dadurch möglichst wenig zu belasten. Ein Gebäude soll als nachhaltig so gebaut und auch im gesamten Lebenszyklus entsprechend betrieben werden können.

2.4.1 Nachhaltigkeit und mobile Kleiwohnformen

In der Schweiz werden die Nachhaltigkeitsbestrebungen im Bauwesen mit diversen Instrumenten von spezifisch auf Energieverbrauch bezogenen Konzepten bis zu umfassenden Gesamt-Labels für nachhaltiges Bauen gesteuert. Die konventionelle Bauweise wird trotzdem oft dafür kritisiert, zu viele Ressourcen für die Bauproduktion zu verbrauchen. Auf der anderen Seite scheinen die mobilen Kleinwohnformen auf den ersten Blick besonders umweltschonende, nachhaltige Wohnformen zu sein. Sie sind als Einzelwohnobjekte viel kleiner als konventionelle Bauten oder Wohnformen und entsprechend wird von allen Mitteln weniger benötigt, sei es der Materialverbrauch bei der Herstellung oder später im Betrieb und Unterhalt sowie am Ende des Lebenszyklus beim Rückbau. Dass pro Wohneinheit bei mobilen Kleinwohnformen dank der reduzierten Grösse weniger von allen Materialien und Ressourcen benötigt wird, scheint logisch. Wenn mobile Kleinwohnformen aber bzgl. Bodenfläche pro Person betrachtet werden, sieht die Bilanz ein bisschen anders aus. Die Einwohnerdichte ist deutlich geringer möglich als bei konventionellen Wohneinheiten, da aufgrund ihrer Bauweise der Wohnraum nicht mehrgeschossig generiert werden kann. Ein Versuchsprojekt eines mehrgeschossigen Wohnparks überdauerte in den USA wegen technischen Problemen nur ein paar Jahre, siehe Abbildung 3.

Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass das Verdichtungspotenzial pro m² bei mobilen Kleinwohnformen nur auf ein Geschoss beschränkt und gegenüber konventionellen Wohnbauten viel kleiner ist. Hinsichtlich limitierter topographischer

Rahmenbedingungen der Schweiz ist dies ein Nachteil der mobilen Kleinwohnformen, welcher nicht wirklich zu beheben ist.



Abbildung 3: Versuchsprojekt vertikaler Mobile Home Park; wurde als erstes in den USA um 1972 bei St. Paul im Bundesstaat Minnesota gebaut (SkyeRise Terrace, 1972)

3. Mobile Kleinwohnformen in der Schweiz

3.1 Wahrnehmung

Unkonventionelle Lebens- und Wohnformen werden in der heutigen Gesellschaft, sei es seitens Politik und Behörden oder auch von Teilen der Öffentlichkeit, oft mit Skepsis begegnet (Verein Kleinwohnformen Schweiz, 2022). Ausser medialer Präsenz in den letzten Jahren werden Kleinwohnformen in der Schweiz im akademischen Diskurs nur sporadisch beachtet.

Die Menschen, die keinen festen Wohnsitz oder eben „anders“ wohnen und leben möchten, scheinen in der Schweiz eher ein schlechtes Image zu haben. Das betrifft z.B. Schweizer Fahrende und ihnen zur Verfügung gestellte, offizielle Stellplätze. Diese werden immer wieder zum Spielball der Politik, obwohl ihnen in der Schweiz das Recht auf ihre Lebensart „unterwegs“ und auf genügend Stellplätze offiziell zusteht (Art. 5 Abs. 1 des Rahmenübereinkommens des Europarates zum Schutz nationaler Minderheiten vom 31. Oktober 2006, SR 0.441.1.).

Mittlerweile gibt es in der Schweiz diverse Vereine, welche sich für alternative Wohnformen einsetzen. In der Westschweiz setzt sich dafür der HaLege Suisse ein; in der Deutschschweiz der Verein Kleinwohnformen Schweiz. Die Vereine versuchen, allen möglichen alternativen Wohnformen eine Plattform zu bieten und ihre Anliegen zu unterstützen, sei es beim Entscheid für eine Kleinwohnform, bei

Bewilligungsthemen oder bei der Platzsuche. Hauptziele der Vereine sind eine Vereinfachung der Bewilligungspraxis sowie die Schaffung einer breiten Akzeptanz für die Kleinwohnformen in der Öffentlichkeit. Aus diesen Gründen sind die Vereine auch politisch aktiv (Verein Kleinwohnformen Schweiz, 2021). Auf die Bedürfnisse der Interessent_innen betreffend Baubewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen wird im Kapitel 5.2 eingegangen.

3.2 Kontext der Schweizer Raumplanung

Die Siedlungsfläche der Schweiz ist aufgrund ihrer Topographie sehr eingeschränkt. Die Wohnbevölkerung des Landes steigt kontinuierlich an und eine Trendwende ist nicht absehbar (Bundesamt für Statistik, 2022a), was Abbildung 4 deutlich macht.

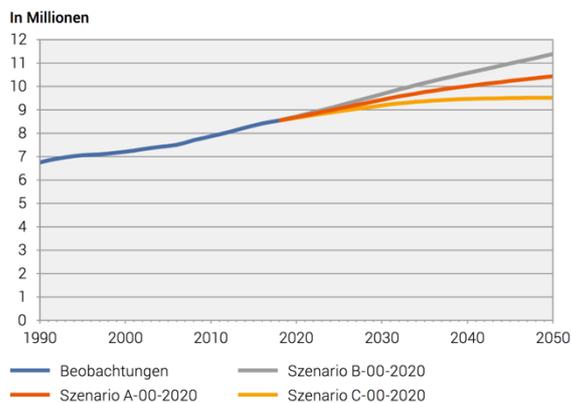


Abbildung 4: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz nach den drei Grundszenarien (Bundesamt für Statistik, 2022a, S. 8)

Dementsprechend stehen die Siedlungsgebiete stark unter Druck, langfristig genug Wohnraum zu generieren. Gleichzeitig ist auch zu verhindern, dass sich die Siedlungsgebiete weiter in der Fläche ausdehnen, da auch weitere benötigte Nichtsiedlungsflächen und Naturräume geschützt und erhalten werden müssen (Art. 1 a bis c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979, SR 700.). Die Zersiedlung soll also unterbunden werden.

Stattdessen wird eine innere Verdichtung des Bestandes angestrebt; kompakte Siedlungsstrukturen mit angemessener Wohnqualität sollen entstehen (Art. 1 RPG). Wie passen aber Werbebilder für mobile Kleinwohnformen in der grünen Landschaft dazu? Können oder dürfen mobile Kleinwohnformen im Kontext der Schweizer Raumplanung berücksichtigt werden? Wenn, ja wie? Die Dichte der Besiedlung sowie die räumlich limitierende Topographie der Schweiz zeigt Abbildung 5 anschaulich.

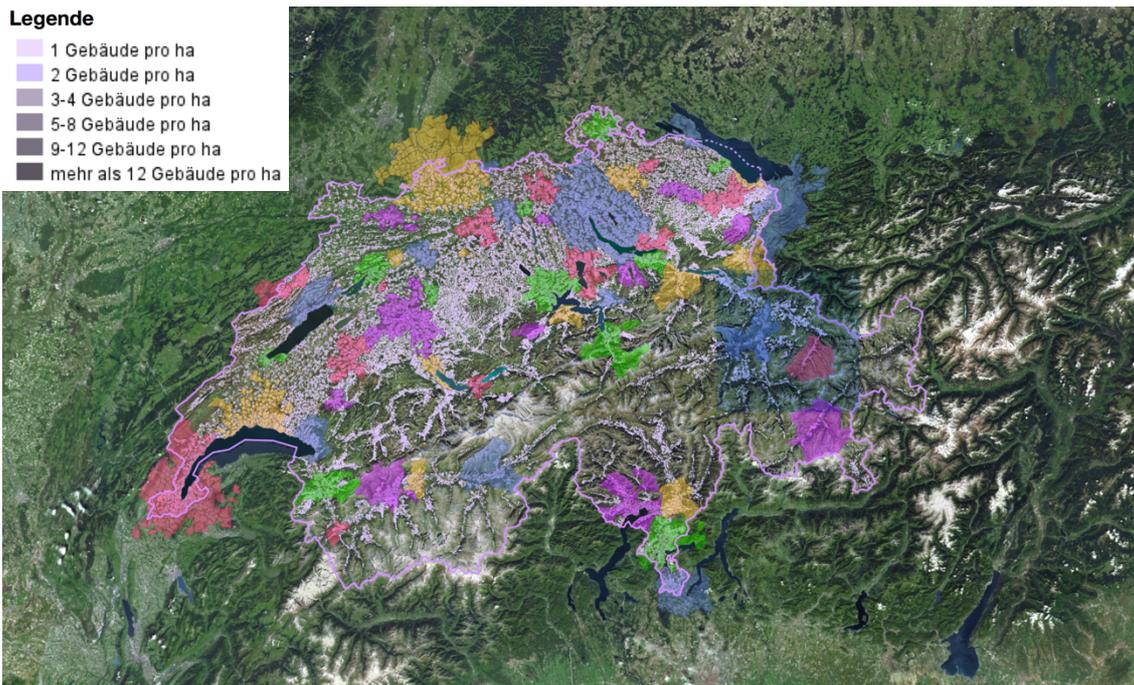


Abbildung 5: Topographie- und Siedlungskarte der Schweiz mit beitragsberechtigten Städten und Agglomerationen (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2022)

Falls nur 1% der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz in mobilen Kleinwohnformen leben möchte, müsste in der Schweiz grob gerechnet für etwa 45'000 mobile oder teilmobile Wohneinheiten ein Stellplatz gefunden werden (Bundesamt für Statistik, 2022a). Im Vergleich dazu, liegt die Zahl der Schweizer Fahrenden bei etwa 3'000 Personen (SWI swissinfo.ch, 2019b).

3.3 Standorte, Besitzer- und Bewohnerstrukturen

Die Standortsuche ist die erste Hürde, wenn man sich für das Leben in einer mobilen Kleinwohnform entscheidet. Die Frage, wie die Platzverhältnisse für diese Wohnformen im Schweizer Kontext sind, lässt sich nicht so einfach beantworten, da keine genauen Daten vorliegen. Klar ist aber; die Freiflächen werden generell zunehmend rar (Avenir Suisse, 2011). Laut öffentlichem Diskurs, Aussagen der Vereine für Kleinwohnformen sowie anhand wenig realisierter Projekte in der Schweiz lässt sich vermuten, dass es hierzulande eher schwierig ist, einen gewünschten oder zumindest bewilligungsfähigen Standort für eine mobile Kleinwohnform zu finden. Land ist generell ein knappes Gut in der Schweiz. Die tiefen Bestände am unüberbauten Land in den heutigen Bauzonen werden in Abbildung 6 ersichtlich.

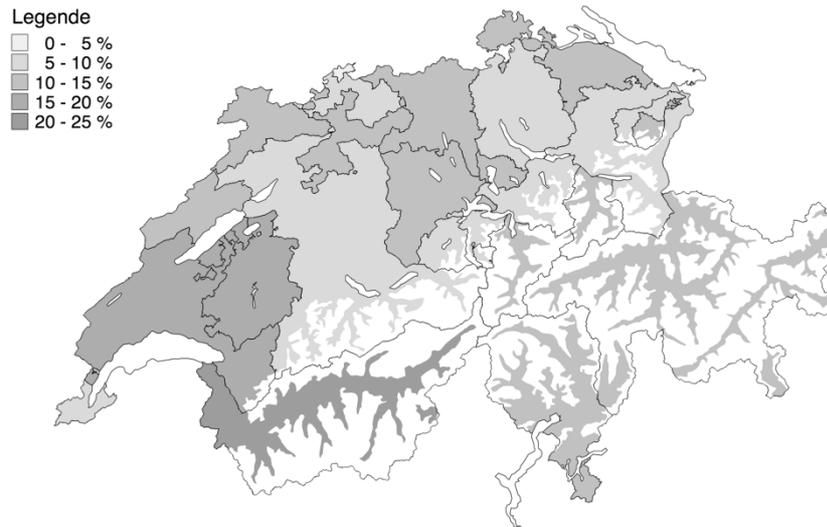


Abbildung 6: Unüberbaute Bauzonen der Schweiz 2012 nach Kantonen (vgl. UVEK, 2012, S. 3)

Neben unüberbautem Land gibt es aber noch weitere Möglichkeiten, wie vielleicht der Boden für mobile Kleinwohnformen sinnvoll mobilisiert werden könnte und sich ein Stellplatz finden lässt.

Weiter werden hier Überlegungen zur Bodennutzung und Konzepte möglicher Standorte sowie Besitzer- und Bewohnerstrukturen für mobile Kleinwohnformen in der Schweiz erörtert und erläutert, von Grundeigentum, über Grundstück im Baurecht bis hin zu Pachten oder Mieten von Stellplätzen. Einige der Standorte sind heute baurechtlich möglich, weitere sind theoretischer Art und eher als Denkanstösse gedacht.

3.3.1 Grundeigentum in einer Wohnzone

Eine eigentumstechnisch, privat- sowie baurechtlich einfache Möglichkeit, einen Stellplatz für eine mobile Kleinwohnform zu finden, ist Grundeigentum. Die Bauherrschaft (Eigentümer_in einer mobilen Kleinwohnform) ist dabei selber auch Grundeigentümer_in und besitzt ein Grundstück in einer Wohnzone. Das Grundstück, unüberbebaut oder bereits überbebaut, aber mit einer Ausnutzungsreserve, wird dabei zum Stellplatz für die mobile Wohneinheit. Die mobile Kleinwohnform ist somit auch zonenkomform. Ist die Erschliessung des Grundstücks gegeben und können die übrigen Vorschriften eingehalten werden, sind Voraussetzungen für eine Baubewilligung gegeben (Art. 22 RPG). Mit dem eigenen Grundstück entfällt das Problem der Platzsuche für die mobile Kleinwohnform.

3.3.2 Grundstück im Baurecht in einer Wohnzone

Die Abgabe eines erschlossenen Grundstücks im Baurecht (zeitlich befristetes Recht auf oder unter dem Boden zu bauen) in einer Wohnzone ist durchaus eine Option, wie der Boden für mobile Kleinwohnformen zur Verfügung gestellt werden kann. (Art. 779 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907, SR 210.). Zu beachten ist dabei die im Gesetz vorgesehene Entschädigung des Baurechtnehmers nach Ablauf der Baurechtsdauer, wenn die von ihm erstellte Baute, sei es auch eine mobile Kleinwohnform, wieder zum Bestandteil des Grundstücks wird, sprich zum Eigentum des Grundeigentümers (Art. 779d). Für eine Baubewilligung sind alle Grundsätze und behördlichen Vorgaben zu erfüllen.

3.3.3 Camping

Camping ist eine Form des Freizeitwohnens im Freien mit zeitlich begrenztem Aufenthalt in einer mobilen Unterkunft (Schemel, 1984, S. 2). Campingplätze sind Freizeitbetriebe und bieten Stellplätze oder Parzellen zum „vorübergehenden Aufenthalt in Zelten, Wohnwagen oder ähnlichen Unterkünften [und Freizeitfahrzeugen; Anm. d. Verf.] an (Kuhn, 1979; zit. in Schemel, 1984, S. 2). Je nach Dauer des Aufenthaltes sowie Art und Mobilität der Unterkunft lässt sich das touristische Camping vom Dauercamping unterscheiden (Schemel, 1984, S. 2).

Touristisches Camping kann als gelegentlicher, auf Dauer von einzelnen Übernachtungen oder Ferien beschränkter Aufenthalt in einer vom Benutzer mitgeführten und transportablen Unterkunft betrachtet werden. Die Unterkunftsformen sind z.B. Zelte oder Wohnwagen (Schaer et. al., 1979; zit. in Schemel, 1984, S. 2).

Das Dauercamping kann als dauerhafter oder auf eine Dauer von längeren zusammenhängenden Zeiträumen angedachter Aufenthalt in einer einfachen und reduzierten Behausung betrachtet werden (Völksen, 1974; zit. in Schemel, 1984, S. 2).

Campingplätze befinden sich schweizweit in Bau- aber auch Nichtbauzonen (z.B. Freihaltezone FD in der Stadt Zürich). Die dauerhafte Nutzung eines Stellplatzes auf einem Campingplatz zu Wohnzwecken ist entsprechend Raumplanungsgesetz grundsätzlich bewilligungspflichtig (Marti, 2015, S. 351-352), da bei einer solchen Nutzung mit relevanten Auswirkungen auf die Umwelt, Raumordnung sowie Erschliessung zu rechnen ist (Art. 22 RPG). Wird sie bewilligt, ist das Dauerwohnen und der Wohnsitz auf einem Campingplatz möglich.

Dementsprechend scheint ein Pachtgrundstück oder eine Dauermiete auf einem Campingplatz eine relativ einfache Lösung des Stellplatzproblems einer mobilen Kleinwohnform zu sein. Wohnsitz ist aber nur möglich, solange es vom Campingplatzbetreiber selbst erlaubt ist. Es wird im Reglement des Campingplatzes entsprechend festgehalten, dass in dort abgestellten mobilen Kleinwohnformen dauerhaft gewohnt werden darf. Oder es werden separate „Residenz-Parzellen“ vermietet.

3.3.4 Fahrende in der Schweiz

Seit 1999 sind sogenannte Fahrende eine in der Schweiz anerkannte nationale Minderheit. Ihre Lebensweise ist zu schützen. Es sollen Bedingungen geschaffen werden, welche es den Fahrenden ermöglichen, ihre Kultur und Lebensweise zu pflegen (Art. 5 Abs. 1 des Rahmenübereinkommens des Europarates zum Schutz nationaler Minderheiten vom 31. Oktober 2006, SR 0.441.1.). Ergänzend verpflichtet die schweizerische Bundesverfassung laut einem Grundsatzentscheid des Bundesgerichts den Bund, die Kantone und Gemeinden dazu, die besonderen Bedürfnisse, sprich Lebensweise der Fahrenden, in der Raumplanung zu berücksichtigen (Schweizerisches Bundesgericht (BGE), 2003).

Zwei Arten von Stellplätzen wurden in der Schweiz in der Raumplanung für die Fahrenden geschaffen: die Standplätze und die Durchgangsplätze. Diese Plätze werden in Richt- und Zonenplänen definiert und funktionieren sehr ähnlich wie reguläre Campingplätze mit dem Unterschied, dass sie ausschliesslich den Schweizer Fahrenden sowie den Westeuropäischen Roma bei der Durchreise in der Schweiz zur Verfügung stehen. Weil die Standplätze nur temporär und nicht als Dauerstellplätze genutzt werden, ist das Abstellen von Fahrzeugen von Fahrenden z.B. im Kanton Bern baubewilligungsfrei (Kanton Bern, 2013).

Heute existieren in der Schweiz zu wenig Stellplätze, um den Bedarf zu decken (Kanton Zürich, 2017). Dies zeigt auf, dass eine Art Wohnpark als raumplanerisch und bewilligungstechnisch definierte Alternative zu klassischen Wohnformen in der Schweiz im gewissen Rahmen existiert, aber bereits im beschränkten Masse einer kleinen Minderheit nicht einfach und spannungsfrei umsetzbar ist.

3.3.5 Weitere Standorte

Industriegebiete (Industriezone): In einer Industriezone ist keine Wohnnutzung möglich. Zulässig sind aber z.B. im Kanton Zürich Wohnungen für „standortgebundene Betriebsangehörige" sowie „provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend Angestellte" (§ 56 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975, 700.1.). Industriegebiete oder brachliegende Industrie- und Bahnareale, soweit alle Auflagen bzgl. Altlasten, Schadstoffe und Lärmschutz geklärt wären, würden sich räumlich gut für eine temporäre Nachverdichtung mit mobilen Kleinwohnformen eignen z.B. in Form einer Zwischennutzung. Um das zu ermöglichen, müsste aber entweder der zonenkonforme Nutzungsmix angepasst oder diese Flächen umgezont werden. Ehemalige Industrieareale an guten Lagen bieten unterdessen in der Schweiz ein bis heute ungenutztes Flächenpotential von etwa 17 Millionen m², grösser als z.B. die Fläche der Stadt Genf (Bundesamt für Raumentwicklung, 2008).

Flughafenareale: Neben den Grossflughäfen Zürich und Genf gibt es in der Schweiz eine relativ grosse Anzahl von kleineren Regional-, Freizeit- sowie Militärflughäfen, von welchen einige in den letzten Jahren stillgelegt wurden. Ein Beispiel dafür ist der ehemalige Militärflugplatz Dübendorf, welcher sich heute in einer Landwirtschaftszone befindet (Stadt Dübendorf, 2021). Solange unklar ist, was die neue Nutzung sein wird, bietet sich eine Zwischennutzung solcher Flächen als mittelfristiger Standort für mobile Kleinwohnformen an.

Bauernhöfe und Landwirtschaftsbetriebe (Landwirtschaftszone): Bauernhöfe oder Bauten für die Landwirtschaft stehen nicht in einer Wohnzone, sondern ausserhalb der Bauzone, in der Landwirtschaftszone. Zonenkonform sind hier nur die zum landwirtschaftlichen Betrieb benötigten Bauten und Anlagen (Art. 16a RPG). Dementsprechend sind nur Wohnbauten erlaubt, welche für den Betrieb des dazugehörigen landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind. Dazu zählt auch der Wohnbedarf der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, SR 700.1.), bekannt als „Stöckli". Durchgangsplätze für Fahrende werden in der Landwirtschaftszone eher nicht geduldet und es könnte dabei sogar zu einer Umzonung kommen (Schweizerisches Kompetenzzentrum für Menschenrechte, 2012). Aus diesem Grund werden auch mobile Kleinwohnformen als nicht zonenkonform betrachtet und können entsprechend zu dauerhaften Wohnzwecken eigentlich nicht bewilligt werden, ausser sie werden als für den landwirtschaftlichen

Betrieb benötigte Wohnbauten betrachtet. Als z.B. neuartige, u.U. günstigere „Stöckli-Variation“ könnten sie mit ihrer Flexibilität als Ergänzung eines landwirtschaftlichen Betriebs interessant sein.

Kleingärten: Eine interessante Form vom Pachten des Bodens sind Kleingärten oder Gemeinschaftsgärten, in der Schweiz sogenannte Schrebergärten. Die Gartenareale gehören den Gemeinden und werden auf Dauer von Genossenschaften bewirtschaftet (Kurz, D. 2012).

Als Beispiel der Gesetzgebung besagt die Bauordnung der Stadt Zürich zu Kleingärten Folgendes; In der Erholungszone E3 sind Kleingärten mit Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierstallungen, Kinderspieleinrichtungen sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb notwendig sind, zulässig (Art. 80 der Bauordnung der Stadt Zürich, Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.). Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass das Wohnen in Kleingärten nicht vorgesehen ist und die Gartenbauten nicht dauerhaft bewohnt werden dürfen.

Gewässer: Die Binnenschiffverkehrsverordnung (Art. 96 der Verordnung über die Schifffahrt auf schweizerischen Gewässern (Binnenschiffverkehrsverordnung, BSV) vom 8. November 1978, SR 747.201.1.) besagt: „Schiffe, die nach ihrer Bau- oder Betriebsart überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind (z. B. Haus- oder Wohnboote), und amphibische Fahrzeuge sind nicht zugelassen.“ Eine Wohnnutzung der Hausboote ist in der Schweiz also nicht gestattet. Eine Baugenehmigung für eine neue Anlegestelle zu bekommen, ist dementsprechend nicht realistisch (Tagblatt, 2018). Aus diesem Grund werden mögliche Anlegerstellen in dieser Arbeit nicht weiter behandelt.

3.4 Bewilligungsprozesse

Die baurechtlichen Bewilligungsprozesse werden durch das öffentliche Baurecht definiert und geregelt. Dieses befasst sich mit dem Raumplanungs-, Baupolizei-, Enteignungs- und Umweltschutzrecht sowie mit der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung. Es setzt sich aus Erlassen des Bundes, der Kantone und der Gemeinden zusammen und kann als Gesamtheit aller (öffentlich-rechtlichen) Normen über das Bauen betrachtet werden. Im öffentlichen Baurecht wird geregelt, was, wo und unter welchen Bedingungen gebaut werden darf (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, 2022a).

3.4.1 Baubewilligungsverfahren

Grundsätzlich gilt überall in der Schweiz ein vorläufig generelles Bauverbot (Art. 730-743 ZGB) und gleichzeitig „besteht aufgrund des Raumplanungsgesetzes [seit dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) am 1. Januar 1980; Anm. d. Verf.] eine flächendeckende [in der ganzen Schweiz flächendeckend; Anm. d. Verf.] Baubewilligungspflicht" (Marti, 2015, S. 351-352). Eine Baubewilligungspflicht besteht für Bauten und Anlagen (Art. 22 Abs. 1 RPG). Diese dürfen demzufolge nur mit einer Baubewilligung der zuständigen Behörde errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Bewilligungspflichtige Bauten sind alle „künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen" (Schweizerisches Bundesgericht (BGE), 2017), spricht „alle bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen auf dem ganzen Gebiet der Schweiz" (Marti, 2015, S. 353). Grundsätzliche Voraussetzungen für eine Baubewilligung sind entsprechend die Zonenkonformität und die Erschliessung eines Bauvorhabens. Diese werden zusammen mit allen weiteren Vorschriften im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens behandelt.

Eine Baubewilligung ist ortsgebunden. Ob und wann eine Baubewilligung erforderlich ist, wird im Raumplanungsgesetz (Art. 22. RPG) und am Beispiel Kanton Zürich im Planungs- und Baugesetz (§ 309 PBG) sowie in der Bauverfahrensverordnung (§ 1-2 der Bauverfahrensverordnung (BVV) vom 3. Dezember 1997, 700.6.) festgelegt. „Die Beachtung der Baubewilligungspflicht gehört zu Sorgfaltspflichten eines jeden Bauwilligen" (Marti, 2015, S. 353).

Nach der Vorprüfung des Bauvorhabens durch die örtliche Baubehörde werden basierend auf gesetzlichen Vorgaben je nach Art, Umfang und Lage unterschiedliche Baubewilligungsverfahren angewendet (Kanton Zürich, Baudirektion, 2022). Zusätzlich oder anstatt einer Baubewilligung auf der Gemeindeebene können je nach Bauvorhaben auch kantonale Bewilligungen erforderlich sein und müssen entsprechend der Koordinationspflicht gesteuert werden (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, 2022b). Das gilt bei besonderen Anforderungen der geplanten Bauvorhaben wie z.B. Lärmschutz oder Luftreinigung. Parallel zum Baubewilligungsverfahren muss bei Bauvorhaben, welche die Umwelt erheblich belasten könnten, zusätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden (Kanton Zürich, Baudirektion,

2022). Die Kantonalen Behörden können „den Umfang der Baubewilligungspflicht konkretisieren, sind aber dabei [hierbei aber; Anm. d. Verf.] an die Mindestanforderungen des Bundesrechts gebunden" (Marti, 2015, S. 352).

Mit der Erteilung einer Baubewilligung wird das generelle Bauverbot „für ein bestimmtes Bauvorhaben" aufgehoben (Marti, 2015, S. 358).

Verfahrensarten: Am Beispiel des Kantons Zürich gibt es zwei Arten des Baubewilligungsverfahrens: Kleinere Bauvorhaben mit beschränkter Auswirkung werden im vereinfachten Anzeigeverfahren behandelt; das Baugesuch wird nicht veröffentlicht. Grössere Bauvorhaben werden im sogenannten ordentlichen Verfahren behandelt (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, 2022b; RPG).

Das Anzeigeverfahren mit baurechtlichem Entscheid wird angewendet für Bauvorhaben ohne nachbarrechtliche Relevanz. Die Behandlung dauert bis zum Entscheid einen Monat, wenn Dritte und der Heimatschutz vom Bauvorhaben nicht betroffen sind (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, 2022b). Dieses Verfahren ist nicht zulässig bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen und in überkommunal geschützten Ortsbildern (Kanton Zürich, Baudirektion, 2022). Zu kleineren Bauvorhaben gehören z.B. Umbauten, Dachgeschossausbauten, Nutzungs- oder Fassadenänderungen. Wenn bei kleineren Bauvorhaben auch Dritte betroffen sind, werden sie normalerweise im sogenannten ordentlichen Schnellverfahren behandelt. Über solche Bauvorhaben kann i.d.R. ab der Vorprüfung innert zwei Monaten entschieden werden (§ 319 PBG).

Ordentliches Verfahren wird angewendet für Bauvorhaben mit nachbarrechtlicher Relevanz. Die Behandlung dauert bis zum Entscheid je nach Grösse des Bauvorhabens zwei bis vier Monate (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, 2022b; § 319-321 PBG). Zu grösseren Bauvorhaben gehören z.B. Neubauten, neubauähnliche oder umfangreiche Umbauten. Über diese kann i.d.R. innert vier Monaten ab Vorprüfung entschieden werden. Bei Bauvorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung benötigen oder bei welchen Bundesstellen mitwirken, ist bei der Behandlung des Bauvorhabens mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen. Solche Baugesuche werden im sogenannten ordentlichen Langverfahren behandelt (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, 2022a; § 319 PBG).

Voraussetzungen für eine Baubewilligung: Grundsätzlich ist es die Zonenkonformität der Nutzung, die Erschliessung sowie die Einhaltung der übrigen Vorschriften des Rechts des Bundes und der Kantone (Art. 2-3 RPG). Es kann davon ausgegangen werden, dass mobile Kleinwohnformen als „mobile Bauten“ aufgrund der flächendeckenden Baubewilligungspflicht auch generell bewilligungspflichtig sind (Marti, 2015, S. 351). Da sie im Gesetz nicht spezifisch unterschieden oder erwähnt werden, lässt sich daraus schliessen, dass sie als eine Art Baute behandelt werden und die gleichen Voraussetzungen für eine Baubewilligung erfüllen müssen wie andere konventionelle Bauvorhaben auch (Schweizerisches Bundesgericht (BGE), 2017; § 309 PBG). Aus diesem Grund ist neben der Erschliessung die Zonenkonformität sowie die Anschlusspflicht (Art. 17 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991, SR 814.20.) auch bei mobilen Kleinwohnformen zu beachten und zu erfüllen. Aufgrund ihrer Wohnnutzung sind sie in einer Wohnzone zonenkonform. In der Landwirtschaftszone ist eine Wohnnutzung auch u.U. erlaubt. Es beschränkt sich aber auf den für den Landwirtschaftsbetrieb unentbehrlichen Wohnraum inkl. Wohnraum für abtretende Generationen (Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, SR 700.1.).

Baubewilligung und ihr Zweck: „Die Baubewilligung wird darüber ausgesprochen [ist ein Institut des öffentlichen Rechts, welches sich darüber ausspricht; Anm. d. Verf.], ob ein Vorhaben aus öffentlich-rechtlicher Sicht realisiert werden kann“ (Marti, 2015, S. 365). Die Baubewilligung bezweckt die Kontrolle aller Vorschriften, sowohl präventiv vor dem Baubeginn, als auch repressiv nach der Ausführung des Bauvorhabens. Ihre weitere wichtige Funktionen sind Wahrung der Rechtssicherheit und damit auch des Investitionsschutzes (Marti, 2015, S. 367). Durch die Baubewilligung wird die Beseitigung des vorläufig generellen Bauverbots erwirkt. Dabei gilt die Erfüllung jeglicher aus dem Baubewilligungsverfahren resultierenden Nebenbestimmungen und aller auf den Baubeginn gestellten Bedingungen als Vorbehalt für die Baufreigabe. Dass gemäss der erteilten Baubewilligung das geplante Bauvorhaben oder ersuchte Nutzung gestartet werden kann, ist „die hauptsächlichste konkrete Rechtswirkung einer rechtskräftigen Baubewilligung“ (Marti, 2015, S. 360).

Baubewilligungsarten: Je nach Bauvorhaben werden verschiedene Arten einer Baubewilligung erteilt. Bzgl. mobile Kleinwohnformen dürfen v.a. folgende Baubewilligungsarten von Interesse sein; Im Normalfall, wenn alle Vorschriften erfüllt sind, wird eine generelle Baubewilligung erteilt. Dabei werden einzelne Aspekte eines

Bauvorhabens beurteilt. Vor Baubeginn muss das Ausführungsprojekt bewilligt werden. Bei Nichterfüllung diverser Vorschriften kann trotzdem eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Damit können Ausnahmen von kantonalen oder kommunalen Bauvorschriften, Ausnahmen von Zonenkonformität ausserhalb der Bauzone oder Ausnahmen in der Erschliessung des Grundstücks erteilt werden (Art. 24 RPG). Über die Zonenkonformität der Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie Erteilung einer Ausnahmegewilligung entscheidet die zuständige kantonale Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG). Auf dieser Weise könnten z.B. nicht zonenkonforme Wohnbauten u.U. bewilligt werden. Eine Ausnahmegewilligung darf aber am Beispiel des Kantons Zürich „nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien“ (§ 220 PBG). „Ausnahmegewilligungen sind zu begründen“ (§ 320 PBG). Bei Bauten, welche ohne Baubewilligung errichtet wurden oder die von der erteilten Baubewilligungen abweichen, kann eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden.

Eine temporäre Baubewilligung ist keine definitive, sondern eine befristete Baubewilligung, für provisorische Bauten und Anlagen. Sie kann auf Gemeindeebene am Beispiel der Stadt Wetzikon im Kanton Zürich in etwa folgend definiert und erläutert werden: Sie ist für wiederkehrende, mittel- oder auch längerfristige Bauten und Anlagen gedacht, mit typischen Merkmalen eines Provisoriums, welche aus rechtlichen Gründen keine definitive Baubewilligung erhalten können. Die so bewilligten Bauten und Anlagen dürfen nur temporär, sprich zeitlich begrenzt, für die in dieser Baubewilligung festgelegten Dauer, bestehen. Eine temporäre Baubewilligung kann bis zu mehreren Jahren befristet werden. Ein Anspruch auf eine Verlängerung gibt es nicht (Wetzikon, 2012).

Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen: Laut Art. 22 Abs. 1 RPG und dem Schweizerischen Bundesgericht (Schweizerisches Bundesgericht (BGE), 2017) lässt sich zusammenfassen: Bauten sind vom Menschen gebaut, auf Dauer angelegt, mit dem Boden verbunden und können die Wahrnehmung des Raumes erheblich beeinflussen. Dies trifft auch bei den mobilen Kleinwohnformen zu und als Wohnbauten müssten sie konventionellen Bauten gleichgestellt und wie diese gleich behandelt werden. Dementsprechend sind sie bewilligungspflichtig und brauchen eine Baubewilligung.

Die Dauerhaftigkeit sowie die Verbundenheit mit Boden kann bei mobilen Kleinwohnformen z.T. je nach Projekt, Ort und Absicht der Bauherrschaft anders ausgelegt werden. Bei einem beabsichtigten Wohnsitz in einem solchen Wohnobjekt könne von einer dauerhaften Wohnnutzung ausgegangen werden. Entsprechend ist die

Dauerhaftigkeit einer mobilen Kleinwohnform gegeben. Bei einem z.B. Abwasseranschluss der mobilen Wohneinheit müsste, je nach Sichtweise natürlich, auch die Verbundenheit mit Boden vorhanden sein (Art. 17 GSchG).

Temporäre und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen: Als temporär werden provisorische Bauten und Anlagen bezeichnet. Sie können auf Gemeindeebene am Beispiel der Stadt Wetzikon im Kanton Zürich in etwa folgend definiert und erläutert werden; Es sind bauliche Anlagen oder Objekte mit beschränkter Lebens- und Nutzungsdauer, oft als nur eine saisonale Übergangslösung z.B. zum Stillen eines akuten Bedarfs oder als ein ergänzendes Angebot. Sie sind geeignet und bestimmt, wiederholt auf- und abgebaut zu werden. Es sind sogenannte Behelfbauten, die nicht für eine Dauerverwendung geeignet sind und mit verhältnismässig kleinen Schwierigkeiten und Aufwand wieder entfernt werden können (Wetzikon, 2012).

Neben temporären Bauten und Anlagen gibt es auch kleine, geringe Bauvorhaben, welche als bewilligungsfrei gelten. Bewilligungsfreiheit ist gegeben aufgrund geringer Grösse und geringer räumlicher Relevanz sowie zeitlicher Begrenzung (Schweizerisches Bundesgericht (BGE), 2017; § 309 PBG). Sie sind entsprechend von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Als Beispiel für die Definition von bewilligungsfreien Bauten und Anlagen dient der Kanton Zürich. Hier wird in der Bauverfahrensverordnung geregelt, welche Bauvorhaben als bewilligungsfrei gelten und keine Baubewilligung brauchen. Es sind Bauten und Anlagen mit einer Gesamthöhe von nicht mehr als 2,5 m und einer Bodenfläche von höchstens 6 m². Es können z.B. auch Baubaracken, kleine Geländeänderungen, Mauern oder Antennen sein (§ 1 BVV). Bei solchen Bauvorhaben muss kein Baugesuch eingereicht werden. Es besteht auch keine Pflicht zur Aussteckung und zur öffentlichen Bekanntmachung (§ 2 BVV).

Fazit Baubewilligungsverfahren: Es lässt sich zusammenfassen, dass grundsätzlich bei jedem Bauvorhaben von einer allgemeinen Baubewilligungspflicht auszugehen ist, solange dieses eine Auswirkung auf die Grundsätze und Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und deren Rechtsprechung hat. Haben die Bauten oder Anlagen nur geringe Grösse und räumliche Wirkung oder sind zeitlich begrenzter Natur, werden sie entweder von der Baubewilligungspflicht befreit (Schweizerisches Bundesgericht (BGE), 2017; § 309 PBG) oder können befristet eine temporäre Baubewilligung erhalten. Die temporäre Bewilligung ist keine Ausnahmegewilligung und kann im Grunde als eine befristete Tolerierung der Rechtswidrigkeit solcher Bauten und Anlagen beurteilt werden (Wetzikon, 2012).

Eine umfassende Baubewilligungspflicht bringt unterdessen gesamtgesellschaftlich gesehen eine Art beruhigende Sicherheit in einer immer komplexer werdenden Umwelt und scheint entsprechend auch für die Zukunft vorteilhaft und im Sinne aller am Baubewilligungsprozess Beteiligten zu sein (Marti, 2015, S. 367-368).

3.4.2 Bewilligung der Mobilität

Das Konzept einer mobilen Kleinwohnform verspricht eine Mobilität der Wohneinheit. Sie soll im Strassenverkehr fahrbar oder zumindest transportierbar sein, damit die Bewohner den Wohnort je nach Bedürfnis immer wieder ändern könnten. Damit das möglich ist und die mobile Kleinwohnform für den Strassenverkehr zugelassen werden kann, muss sie die Anforderungen des Strassenverkehrsgesetzes erfüllen (Art. 9 des Strassenverkehrsgesetzes (SVG) vom 19. Dezember 1958, SR 741.01.). Je nach Grösse und Bauart können mobile Kleinwohnformen gemäss dem Strassenverkehrsgesetz als Fahrzeuge (z.B. Wohnwagen) oder Anhänger (z.B. Tiny Houses) gelten und entsprechend zugelassen werden.

Zulassungskriterien für den Strassenverkehr: Für die Zulassung zum Strassenverkehr sind bei mobilen Kleinwohnformen folgende Vorgaben entscheidend, weil sie u.a. räumliche und bauliche Rahmenbedingungen dieser mobilen Wohneinheiten bestimmen.

Soll eine mobile Kleinwohnform als ein „herkömmliches“ Fahrzeug oder Anhänger zugelassen werden, sind die zulässigen Masse, das Gewicht sowie die Vorgaben für die Aussenhülle zu beachten und einzuhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 4 m, die maximal zulässige Breite beträgt 2,55 m, die maximal zulässige Länge beträgt 12 m, für Fahrzeugkombinationen sind es 18,75 m. Das maximal zulässige Gewicht für Fahrzeuge oder Fahrzeugkombinationen beträgt 40 t, im kombinierten Verkehr 44 t (Art. 9 Abs. 1 SVG). Bildet die Basis der mobilen Kleinwohnform nicht ein bereits zugelassenes Fahrzeug wie z.B ein Wohnwagen, sondern ein Anhänger, orientiert sich das Gewicht der Wohneinheit an deren Zugfahrzeug (Art. 9 SVG; Art. 10 der Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge (VTS) vom 19. Juni 1995, SR 741.41.). Der Anhänger, auf dem diese Wohneinheit gebaut wird, muss entsprechend der gewünschten Grösse der Wohneinheit dimensioniert und zugelassen werden (Art. 19-21 VTS). Die verglasten Teile der Aussenhülle einer solchen Wohneinheit, müssen aus Sicherheitsglas sein (Art. 71a VTS).

Ausnahmen beim Überschreiten der Grössen sind theoretisch möglich. Motorfahrzeuge und ihre Anhänger dürfen nur mit Fahrzeugausweis und Kontrollschildern in den Verkehr gebracht werden (Art. 10 Abs. 1 SVG).

3.5 Realisierte Projekte

Auch in der Schweiz konnten bereits diverse Projekte von mobilen Kleinwohnformen realisiert werden. Ein paar Beispielprojekte werden hier vorgestellt.

Sie zeigen die typologische Vielfalt und Umsetzungsmöglichkeiten dieser Wohnbauten von ganz mobilen bis zu mehr oder weniger stationären Wohnobjekten und dementsprechend konzipierten Wohnsiedlungen.

3.5.1 Einzelprojekte

Tiny House als Anhänger



Abbildung 7: Projekt Immergrün, Kollektiv Winzig (Rechsteiner, 2020, S. 145)

Projekt:	Immergrün Kollektiv Winzig, Zürich (www.kollektiv-winzig.ch)
Ort:	Stadt Zürich
Grösse:	Wohnfläche 13 m ² , Geschossfläche 17 m ² (Aussenabmessung 6,5 x 2,55 m)
Gewicht:	3,2 t
Bewohner:	2 Personen
Mobilität:	auf Räder, transportierbar als Anhänger

Dieses Tiny House ist autark. Für Frisch- und Abwasser braucht es keinen Anschluss, es gibt dafür eine Tanklösung. Es wird mit Gas geheizt und Warmwasser aufbereitet. Der Strom wird mit einer Solaranlage generiert. Die Solaranlage könnte bei Bedarf sogar noch erweitert werden. Dieses Tiny House steht in der Industrie- und Gewerbezone und wurde im ordentlichen Verfahren bewilligt. Es ist ein gelungenes Beispiel einer innerstädtischen Nachverdichtung durch eine mobile Kleinwohnform im Industriegebiet (Verein Kleinwohnformen Schweiz, 2020b).

Tiny House als Zirkuswagen



Abbildung 8: Projekt - Umbau eines Zirkuswagens, Kevin Rechsteiner (Rechsteiner, 2020, S. 74)

Projekt:	Umbau eines Zirkuswagens Kevin Rechsteiner, Zürcher Unterland (www.kevinrechsteiner.ch)
Ort:	Embrachertal, Zürcher Unterland
Grösse:	Wohnfläche 17m ² , Geschossfläche 21 m ² (Aussenabmessung 2,5 x 8,2 m)
Gewicht:	etwa 5 t
Bewohner:	1 Personen + Schlafgelegenheiten 1-2 Gäste
Mobilität:	auf Räder, transportierbar, als Anhänger z.B. mit Traktor

Dieses Tiny House ist ein durch Materialwiederverwertung umgebauter Zirkuswagen aus den 1980er-Jahren. Geheizt wird mit einem Holz- und bei Abwesenheiten mit einem Elektroofen. Gekocht wird mit Gas. Es ist nicht autark. Der Strom und das Wasser werden vom Haupthaus, einem benachbarten Bauernhof, bezogen. Es gibt aber auch einen Wassertank und eine flexibel aufstellbare Solaranlage (Verein Kleinwohnformen Schweiz, 2020b).

Mobile Home als Vorfabriziertes Kleinhaus



Abbildung 9: Projekt - Ökominihaus, Tanja Schindler (Rechsteiner, 2020, S. 46)

Projekt:	Ökominihaus Tanja Schindler, Zürcher Unterland (www.oekominihaus.ch)
Ort:	Altdorf
Grösse:	Wohnfläche 35m ² , Geschossfläche 51 m ² (Aussenabmessung 3,6 x 12 m, Technikmodul 2,5 x 3 m)
Gewicht:	19 t (nur Wohnteil)
Bewohner:	1-2 Bewohner + 1 Gast
Mobilität:	auf Punktfundamenten, nicht mobil, aber transportierbar mit Kran und Tieflader, Begleitfahrzeug ist erforderlich

Dieses Kleinhaus (Minihaus genannt) entspricht dem Konzept des US-amerikanischen Mobile Home. Es ist vorfabriziert, nicht komplett autark und steht auf Punktfundamenten. Nach der Fertigstellung wird es vom Hersteller an den gewünschten Abstellort geliefert. Das Kleinhaus ist eigentlich eine kleine modulare Wohnung, die autonom gebaut und bewohnt wird. Geheizt wird mit einem Holzofen mit Presslehmspeicher und das Warmwasser wird von einer Luftwasserwärmepumpe bereitgestellt. Der Strom wird mit einer Solaranlage als Inselösung generiert. Das Haus ist an kommunale Wasserversorgung angeschlossen. Das Regenwasser wird für die Gartennutzung gesammelt (Verein Kleinwohnformen Schweiz, 2020b).

3.5.2 Wohnsiedlungen

Ökominihaus-Siedlung, Merenschwand, Kanton Aargau

Dieses Projekt ist eine Kleinhaus-Siedlung. Das Grundstück gehört der Gemeinde und die drei darauf stehende Kleinhäuser (je 35m²) werden als Zwischennutzung für 10 Jahre erstellt. Sie sind nicht mobil und stehen auf Punktfundamenten. Als Zwischennutzung auf ungenutztem Bauland soll dieses Projekt gemäss Autoren als Beispiel für Kleinwohnformsiedlungen dienen (Ökominihaus.ch, 2022).



Abbildung 10: Ökominihaus-Siedlung, Merenschwand (Ökominihaus.ch, 2022)

Stellplatz Rona, Kanton Graubünden

Dieser Stellplatz ist keine Wohnsiedlung, sondern ein Campingplatz. Neben dem touristischen Camping wird auch das Dauercamping angeboten. Ein Teil der Anlage bildet ein „Mobilchaletpark“ mit mehreren vor Ort stehenden Chalets in Form von vorfabrizierten Mobilheimen und wird von Dauerbewohnern bewohnt (Stellplatz Rona, 2022; Mobilchaletpark Rona, 2022; Aargauer Zeitung, 2015).



Abbildung 11: Stellplatz Rona (Stellplatz Rona, 2022)

4. Empirische Untersuchung

Dieses Kapitel erläutert das Konzept sowie die Art und Weise, wie für das gewählte Forschungsthema Primärdaten erhoben wurden. Es werden die Grundlagen, das Forschungsdesign und der Aufbau sowie die Durchführung der empirischen Datenerhebung beschrieben und erklärt. Das konzeptionelle Vorgehen, die Form und Gestaltung sowie die Strukturierung der Umfrage und des Experten-Interviews werden im Detail nachvollziehbar erläutert.

4.1 Grundlagen der Datenerhebung

Leider bieten die sonst vorhandenen Daten zum gewählten Themenbereich nur eine begrenzte Grundlage für die vorliegende Forschungsarbeit. Das betrifft generell die ganze Datenlage betreffend mobile Kleinwohnformen. Vereine wie z.B. der Verein Kleinwohnformen Schweiz, welche als Ratgeber agieren und ihre aktuellen Daten zum Thema rund um Kleinwohnformen im Internet zur Verfügung stellen, sind wertvolle Datenquellen. Auch diverse Internetquellen wie Foren und Plattformen, Fachzeitschriften und aktuelle Pressemeldungen stellen ergänzende Datenquellen dar. Die mobilen Kleinwohnformen, v.a. die Tiny Houses sind zwar auch in der Schweiz seit einiger Zeit ein gegenwärtiges Thema, jedoch gibt es effektiv sehr wenige Projekte oder gebaute Beispiele dieser Art. Entsprechend ist die Datenlage eher suboptimal.

Die Bewilligungsverfahren sowie das geltende Baurecht konnten anhand von Gesetzen Fachliteratur und juristischen Publikationen untersucht werden.

Eine einheitliche Begrifflichkeit dieser Wohnformen fehlt. Das kann auch der Grund dafür sein, dass bei Datenerhebungen mobile Kleinwohnformen nicht erwähnt würden. Höchstens gibt es sehr verallgemeinerte Informationen im Bereich von Kleinwohnungen oder Micro-Apartments, wobei auch da eine Definition, was genau unter diesem Begriff gemeint ist und was für Daten darunter erhoben werden, unklar bleibt. Auch viele Behörden sind bei direkten Anfragen zu diesem Thema eher zurückhaltend.

Aufgrund dessen war eine eigene, primäre Datenerhebung notwendig und wurde Bestandteil dieser Forschungsarbeit. Dementsprechend wurde auch das Forschungsdesign konzipiert.

4.2 Forschungsdesign

In der vorliegenden Forschungsarbeit wurde das gewählte Thema, die formulierten Forschungsfragen und die definierten Ziele wie folgt untersucht.

Das Forschungsdesign und die Vorgehensweise bei der Untersuchung werden in drei Hauptbereiche gegliedert:

1. Untersuchung der mobilen Kleinwohnformen und der baurechtlichen Lage anhand geltender Gesetzgebung und sekundärer Datenquellen
2. Untersuchung der tatsächlich gelebten Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen heute durch quantitative sowie qualitative Auswertung einer Online-Umfrage gerichtet an Gemeinden der Kantone Zürich und Graubünden; Ergänzend dazu werden in einem Experten-Interview die Ansichten und Wahrnehmung der heutigen Bewilligungspraxis seitens Interessent_innen untersucht. Das Ziel ist, die grössten Schwierigkeiten und Probleme im heutigen Bewilligungsprozess sowie deren Ursachen zu erörtern.
3. Handlungsoptionen und -Empfehlungen zur Bewilligungspraxis sowie Potentiale von mobilen Kleinwohnformen; Anhand der Erkenntnisse aus der empirischen Untersuchung und Gegenüberstellung der beiden wichtigsten Stakeholder-Gruppen in diesem Prozess, der Behörden und Interessent_innen, wird eine Abschätzung mit Ausblick vorgelegt.

Innerhalb des vorgegebenen Rahmens dieser Forschungsarbeit war es nicht möglich, eine schweizweite Umfrage mit allen Gemeinden durchzuführen. Trotzdem war das Ziel, eine möglichst hohe Aussagekraft zu erreichen. Deshalb wurde konzeptionell entschieden, zwei in vielen Bereichen gegensätzliche Beispiel-Kantone für die Umfrage auszuwählen und gegenüberzustellen. Die Online-Umfrage und die entsprechenden Erkenntnisse aus dem Vergleich dieser zwei Kantone sollen als eine für den Schweizer Kontext beispielhafte Stichprobe verstanden und interpretiert werden.

Ausgewählt wurden die Kantone Zürich und Graubünden. Zum einen der Kanton Zürich, weil er neben ländlichen Gebieten immer stärker urbanisiert und von Zentren der Städte wie Winterthur oder Zürich sehr stark geprägt wird. Zum anderen der Kanton Graubünden, weil er flächenmässig der grösste Kanton ist, dessen grosse Fläche z.T. nur sehr dünn besiedelt ist und somit eher die ländliche Schweiz darstellt.

Um die Nachfrageseite der Interessent_innen für mobile Kleinwohnformen und deren Bedürfnisse bzgl. Bewilligungspraxis zu untersuchen, wurden umfassende Sekundärdaten und Standpunkte der Vereine in der Schweiz analysiert. Ergänzend dazu wurde ein leitfadengestütztes, qualitatives Interview mit einer Vertreterin des Vereins Kleinwohnformen Schweiz als Expertin durchgeführt in Form einer Videokonferenz. Der zeitliche Rahmen betrug etwa 1 Stunde. Das Interview wurde über eine entsprechende Software aufgenommen, transkribiert und anschliessend qualitativ ausgewertet, um als Datenquelle genutzt zu werden.

4.3 Aufbau und Durchführung Behörden-Umfrage

Die Umfrage wurde online durchgeführt. Ein Fragebogen wurde erstellt und anschliessend in das Online-Tool Lime Survey der Universität Zürich umgewandelt. Die Umfrage umfasst 30 Fragen und wird in folgende drei Teile gegliedert:

1. Angaben zur Gemeinde
2. Erfahrungen mobile Kleinwohnformen
3. Erfahrungen Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen

Die Fragestellungen wurden möglichst einfach und übersichtlich formuliert. Sie sind in der Mehrheit JA/NEIN-Fragen, mit einigen wenigen Multiple-Choices sowie frei zu beantwortende Fragen. Das Ausfüllen des Fragebogens sollte nicht mehr als 15 Minuten dauern. Die Daten wurden anonymisiert und vertraulich behandelt. Rückschlüsse waren keine möglich.

Die gesammelten Daten wurden nach dem Abschluss der Umfrage mit dem Lime Survey Online-Tool der Universität Zürich sowie abschliessend im Excel quantitativ sowie qualitativ ausgewertet.

Die Behörden-Umfrage wurde in den Kantonen Zürich und Graubünden an Bauämter aller deutschsprachigen Gemeinden versendet. Insgesamt wurden 247 politische Gemeinden angefragt, was etwa 11% aller politischen Gemeinden der Schweiz ausmacht (Bundesamt für Statistik, 2022b). Die Rücklaufquote, ohne leere Antworten, mit voll- oder mindestens zum Teil beantworteten Umfragebogen lag in beiden Kantonen bei etwa 32%. Entsprechend wird auf den Begriff „repräsentativ“ im Zusammenhang mit dieser Umfrage verzichtet. Der Fragebogen dieser Umfrage im Textformat wird im Anhang dieser Forschungsarbeit beigelegt.

4.4 Aufbau und Durchführung Experten-Interview

Mit dem Experten-Interview sollen analog der Online-Umfrage ergänzend Erkenntnisse und Informationen zur Wahrnehmung und zu den Bedürfnissen der Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen aus der Perspektive der Interessent_innen gewonnen werden. Das Interview dient der Gegenüberstellung von Behörden- und Interessent_innen-Seite. Es wurde soweit möglich analog der Behörden-Umfrage, welche an die Gemeinden adressiert war, aufgebaut und gegliedert. Damit ist ein Vergleich der beiden wichtigsten Stakeholder-Gruppen möglich. Das Interview umfasst insgesamt neun Fragen (je eine Einstiegs- und Ausstiegsfrage und sieben Hauptfragen).

Das Interview ist nicht anonym. Es wurde mit Tina Gojani vom Kollektiv Winzig geführt. Sie engagiert sich im Verein Kleinwohnformen Schweiz. Sie vertritt als Expertin mit diesem Interview die Ansichten der Interessent_innen. Ihre Aussagen zum Thema basieren auf vielen Erfahrungen des Planungsbüros Kollektiv Winzig zu Planung, Bewilligung und Realisierung von Kleinwohnbauten jeglicher Art in der Schweiz. Die Aussagekraft des Interviews ist dadurch entsprechend gegeben und kann einer kritischen Prüfung, Auswertung und einem Vergleich mit anderen involvierten Stakeholdern unterzogen werden. Die Rolle und Funktion dieser Person im Bezug zum Thema der Forschungsarbeit ist klar und gut nachvollziehbar. Aus diesem Grund wird im Interview auf persönliche Fragen und Angaben zur Person verzichtet.

Das Interview diente zur Ergänzung der Online-Umfrage und wurde qualitativ ausgewertet. Der Fragebogen dieses Interviews im Textformat wird im Anhang dieser Forschungsarbeit beigelegt.

5. Bewilligungspraxis, Vergleich Stakeholder - Erfahrungen und Erwartungen

In diesem Kapitel werden anhand der Auswertung der Ergebnisse aus der Online-Umfrage, ergänzt um die Erkenntnisse aus dem Experten-Interview, die Erfahrungen und v.a. die Erwartungen und Bedürfnisse der wichtigsten am Bewilligungsprozess beteiligten Stakeholdern, sprich der Behörden und der Interessent_innen, ermittelt. Es wird versucht, eine Momentaufnahme der effektiv gelebten Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen zu skizzieren. Dieses Kapitel bildet die primäre Datengrundlage für das gewählte Forschungsthema.

5.1 Auswertung Behörden-Umfrage

Hier werden die Erkenntnisse aus den Gemeinden der zwei untersuchten Kantone Zürich und Graubünden erläutert. Zuerst werden die Gegebenheiten und die Gemeindestruktureigenschaften beider Kantone ermittelt. Anhand der Fragestellungen zu Erfahrungen mit mobilen Kleinwohnformen und deren gelebten Bewilligungspraxis werden die Wahrnehmung, Bedürfnisse und Erwartungen seitens der zuständigen Behörden erörtert.

Gemeindestruktur der Kantone: Die meisten Gemeinden, welche an der Umfrage in Kantonen Zürich und Graubünden teilgenommen haben, sehen sich selbst als eine eher ländliche Gemeinde (im Kanton Graubünden alle, im Kanton Zürich leicht mehr als die Hälfte). Der Kanton Graubünden besteht laut der Umfrage zu 90% aus Gemeinden mit unter 5000 Einwohnern. Im Kanton Zürich beträgt die Einwohnerzahl in der Mehrheit der teilnehmenden Gemeinden weniger als 10'000 Einwohner. Die meisten der Bündner Gemeinden sind flächenmässig grösser als 50 km² und entsprechend grösser als die Mehrheit der Zürcher Gemeinden, die mehrheitlich unter 10 km² sind. Laut Umfrage lässt sich sagen, dass die Gemeinden im Kanton Graubünden im Durchschnitt bevölkerungsärmer aber flächenmässig grösser sind als Zürcher Gemeinden. Was die ständige Bevölkerung betrifft, ist die Lage in beiden Kantonen ganz unterschiedlich. Im Kanton Zürich ist der Wachstumsdruck stark spürbar. Hingegen wächst gemäss eigener Angaben nur etwa in der Hälfte der Bündner Gemeinden die ständige Wohnbevölkerung. Trotz den Schrumpfungstendenzen im Kanton Graubünden sieht sich die Mehrheit der dortigen Gemeinden mit der Wohnungsnot konfrontiert. Im Kanton Zürich ist es trotz vorherrschendem Wachstumsdruck in etwa 30% der Gemeinden der Fall.

Bauland: Im Kanton Graubünden verfügt laut Umfrage eine deutliche Mehrheit der Gemeinden (etwa 70%) über Baulandreserven. Anhand der Ergebnisse und der Tatsache, dass an der Umfrage gemäss eigenen Angaben im Kanton Graubünden nur ländliche Gemeinden teilgenommen haben, lässt sich nicht erkennen, ob eher kleinere oder grössere, ländliche oder städtische Gemeinden (z.B. Stadt Chur) Baulandreserven haben. Im Kanton Zürich verfügt gemäss der Umfrage etwa knapp 60% der Gemeinden über Baulandreserven. Es sind mehrheitlich eher kleinere und interessanterweise städtische Gemeinden. Bei brachliegenden Grundstücken lässt sich in den zwei untersuchten Kantonen eine ähnliche Situation beobachten: In beiden Kantonen verfügt

etwa die Hälfte der Gemeinden über brachliegende Grundstücke, wovon sich etwa 60% gemäss eigenen Angaben in einer Wohnzone befinden.

Wirtschaftsstruktur: Der Tourismus spielt im Kanton Graubünden für die Mehrheit der Gemeinden wirtschaftlich eine wichtige Rolle (zu 85%). Im Gegensatz dazu ist Tourismus für die Mehrheit der Zürcher Gemeinden kein wichtiger Wirtschaftszweig (mehr als 90%). Das könnte auch erklären, weshalb die Campingplätze im Kanton Graubünden mehr verbreitet sind als im Kanton Zürich. Gemäss Umfrage wird in etwa mehr als die Hälfte der Bündner Gemeinden ein Campingplatz betrieben, hingegen sind es im Kanton Zürich nur etwa 10%. Die relativ starke, wirtschaftliche Ausrichtung des Kantons Graubünden auf Tourismus ist auch bei den Zweitwohnungen (Ferienwohnungen) erkennbar. Laut Umfrage ist der maximale Zweitwohnungsanteil von 20% (Art. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) vom 20. März 2015, SR 702.) in den meisten Gemeinden des Kantons Graubünden (mehr als 95%) erreicht. Die hohe Anzahl an Zweitwohnungen wird als grosses Problem für die Gemeinden und die einheimische Bevölkerung empfunden. Es wird wenig Platz und ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für die Einheimischen beklagt. Im Gegensatz dazu sind die meisten Gemeinden im Kanton Zürich keine Feriendestinationen. Entsprechend ist auch laut Umfrage der Zweitwohnungsanteil im Kanton Zürich sehr tief und werde generell nicht als ein Problem wahrgenommen. Was hingegen in Wohngebieten als problematisch angesehen wird sind diverse Angebote wie Businessappartements, AirB&B und dergleichen.

Erfahrungen mit mobilen Kleinwohnformen: Der Begriff der mobilen Kleinwohnform ist laut Umfrage in beiden Kantonen der Mehrheit der Gemeinden bekannt: Im Kanton Graubünden zu etwa 65% und im Kanton Zürich zu fast 90% der Gemeinden. Es könnte behauptet werden, dass in eher ländlicheren Gebieten der Schweiz (wie zum grossen Teil im Kanton Graubünden) die mobilen Kleinwohnformen weniger bekannt seien. Mit der Umfrage kann dies aber nicht belegt werden.

Trotz Kenntnis des Begriffs mobile Kleinwohnform in beiden Kantonen, konnten die meisten Gemeinden bis jetzt keine tatsächlichen Erfahrungen mit solchen Wohnformen machen. Bei den Gemeinden, welche bereits Erfahrungen sammeln konnten, beschränken sich diese mehrheitlich auf diverse Anfragen oder Abklärungen der Interessent_innen bezüglich Bewilligungsfähigkeit, sehr oft in dafür nicht vorgesehenen Zonen. In den meisten Gemeinden beider Kantone wurde weder ein Baugesuch für eine mobile Kleinwohnform eingereicht (Graubünden 90%, Zürich 80%) noch eine mobile

Kleinwohnform bewilligt (beide Kantone etwa 90%). Dies zeigt, wie wenig Berührungspunkte und Erfahrungen seitens Gemeinden mit diesem Thema vorhanden sind. Die wenigen, realisierten Projekte wurden im ordentlichen Verfahren bewilligt und nicht im Anzeigeverfahren (Graubünden zu 60%, Zürich zu 75%). Nur ein kleiner Teil wurde durch kantonale Fachstellen geprüft und bewilligt. Zu Vorgaben, Nebenbestimmungen oder Auflagen eines Baubewilligungsverfahrens lässt sich anhand der Umfrage zusammenfassen, dass es in grosser Mehrheit seitens der Gemeinden keine speziellen Vorschriften bei der Bewilligung von mobilen Kleinwohnformen gibt. Das kann u.a. mit mangelnder Erfahrung mit diesen Wohnformen aufgrund fehlender Nachfrage zusammenhängen.

Beurteilung baurechtliche Lage und Bewilligungspraxis: Es lässt sich beobachten, dass bis heute nur vereinzelt Baugesuche für mobile Kleinwohnformen eingereicht geschweige denn bewilligt und realisiert wurden. Entsprechend wundert es nicht, dass eine klare Mehrheit der Gemeinden in beiden Kantonen keine Erfahrungen mit dem Bewilligungsverfahren in Bezug auf mobile Kleinwohnformen hat. Bei der Erörterung der grössten Schwierigkeiten des Bewilligungsprozesses muss entsprechend mit eher wenig Daten gearbeitet werden.

Zu den meist erwähnten Schwierigkeiten für die Gemeinden gehören die Auslegung des Baugesetzes und die Erfüllung der gleichen Vorgaben wie bei konventionellen Gebäuden. Das betrifft die Problematik der Infrastruktur wie Ver- und Entsorgung, Anschlüsse, Energien und Energienachweise. Eine weitere Schwierigkeit stellt die Akzeptanz der mobilen Kleinwohnformen in der bestehenden Nachbarschaft dar.

Verhältnismässig konnten in den Zürcher Gemeinden mehr Erfahrungen mit mobilen Kleinwohnformen gesammelt und auch mehrere mobile Wohnobjekte realisiert werden als im Kanton Graubünden. Laut Umfrage wurden im Kanton Zürich insgesamt vier und im Kanton Graubünden lediglich ein solches Wohnobjekt realisiert. Die Umfrage zeigt klar auf, wie marginal bis heute die Bautätigkeit und Verbreitung dieser Wohnformen in Bezug zum gesamten Wohnungsbau in der Schweiz ist. Es bestätigt die Wahrnehmung der mobilen Kleinwohnformen als Nischenprodukt.

Begriff mobile Kleinwohnform: Einem für rechtliche Zwecke definierten Begriff der „mobilen Kleinwohnform“ analog den Begriffen der konventionellen Wohnformen und Bauten sind die Gemeinden in beiden Kantonen mehrheitlich positiv eingestellt. Die Mehrheit der Gemeinden ist aber skeptisch, ob ein einheitlicher Begriff und eine

rechtliche Definition die gewünschte Klarheit und Vereinfachung in den Bewilligungsprozess tatsächlich bringen würde. Nur rund 40% der Gemeinden in beiden Kantonen ist der Meinung, ein definierter Begriff würde Klarheit im Bewilligungsprozess schaffen.

Zone für mobile Kleinwohnformen: Betreffend Zonenplanung ist in beiden Kantonen eine grosse Mehrheit der Gemeinden gegen die Schaffung einer neuen Zone für mobile Kleinwohnformen oder kann keine generelle Aussage zur Schaffung einer solchen Zone machen. Die Mehrheit der Gemeinden ist überzeugt, dass in einer Wohnzone eine Baubewilligung gleich wie bei konventionellen Bauten auch für mobile Kleinwohnformen möglich ist und darum keine weiteren Zonen notwendig seien. Eine solche Zone wäre auch nach Ansicht vieler Gemeinden im Widerspruch zu den generellen Zielen der Raumplanung, v.a. betreffend Trennung von Bau- und Nichtbauzone. Dieser Widerspruch müsste zuerst auf politischer Ebene geklärt werden. Viele Gemeinden verweisen auch auf den fehlenden Bedarf für eine solche Zone in der Bevölkerung, weil sie selber keine grosse Nachfrage nach mobilen Kleinwohnformen spüren.

Einheitliches Baubewilligungsverfahren für mobile Kleinwohnformen: Nur rund 30% der Gemeinden beider Kantone würde ein schweizweites, einheitliches und vereinfachtes, den Besonderheiten der mobilen Kleinwohnformen entsprechendes Bewilligungsverfahren begrüssen. Weitere 30% wären dagegen und andere 30% finden, dass die heutigen Baubewilligungsinstrumente ausreichend seien. Es kann auch so interpretiert werden, dass die Mehrheit der Gemeinden (etwa 60%) ein einheitliches und vereinfachtes Bewilligungsverfahren eher ablehnt.

Im Kanton Graubünden sieht nur eine Minderheit der Gemeinden (etwa 25%) für sich Vorteile eines einheitlichen Bewilligungsverfahrens. Insgesamt überwiegen in beiden Kantonen die Gemeinden, welche in einer solchen Bewilligungspraxis keine Vorteile sehen. Bevor eine neue Regelung geschaffen wird, sollen laut Gemeinden zuerst die wesentlichen baurechtlichen Begriffe schweizweit geklärt werden.

Viele der Gemeinden sind zudem der Meinung, dass die Gestaltung des Baubewilligungsverfahrens und der Bauentscheid in der Kompetenz der lokalen Behörde, also der Gemeinde liegen müssen. Die Umfrage ergab folgende Gründe dafür;

- Kantonale und kommunale Unterschiede auf der Gemeindeebene bestehen weiterhin und sie können nicht einfach pauschalisiert werden.

- Jede Gemeinde habe eigene und meistens andere Bedürfnisse.

Das heisst, je nach Gemeinde und Ort sind jeweils unterschiedliche Gegebenheiten und Anforderungen zu berücksichtigen. Das sei auch der Hauptgrund, wieso an einer Übergeordneten schweizweiten Vereinheitlichung gezweifelt wird. Wenn, dann soll laut vieler Gemeinden eine kantonale Lösung angestrebt werden. Es könnte zum Bewilligungsverfahren der mobilen Kleinwohnformen z.B. ein Leitfaden auf kantonaler Ebene erarbeitet werden; auf eine schweizweite Vereinheitlichung hingegen, sollte verzichtet werden. Eine Vereinheitlichung der Bewilligungspraxis wird also zu einem gewissen Grad positiv beurteilt; eine Vereinfachung aber eher skeptisch betrachtet.

Möglichkeiten der Zwischennutzungen ausserhalb der Wohn- und Bauzone:

Zusammenfassend kann anhand der Umfrage beobachtet werden, dass sich die Gemeinden mit einer generellen Aussage zu Möglichkeiten und Umständen einer Zwischennutzung zu Wohnzwecken in einer mobilen Kleinwohnform ausserhalb der Wohn- oder sogar Bauzone schwertun. Die Fragestellung scheint für die Behörden komplex und eine mögliche Auslegung unklar zu sein. Deswegen konnte diesbezüglich keine klare Haltung der Gemeinden beobachtet werden. In vielen Gemeinden sind solche Flächen nach eigenen Angaben gar nicht vorhanden.

Es wird oft argumentiert, eine Regelung für Zwischennutzungen zu Wohnzwecken ausserhalb der Wohn- und insbesondere ausserhalb der Bauzone würde gegen den Raumplanungsgesetz und gegen das Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbauzone verstossen. Demzufolge wird auch befürchtet, dass solche Regelungen die Zersiedlung stärken und im Gegensatz zum Hauptziel der Schweizer Raumplanung, dem haushälterischen Umgang mit Boden stehen würden.

Wohnnutzung in der Industriezone ist heute nicht erlaubt und auch eine Zwischennutzung zu Wohnzwecken wäre entsprechend nicht zonenkonform. Gemeinden, die sich solche bewilligte Zwischennutzung zu Wohnzwecken vorstellen könnten, würden dies prüfen, wenn in der entsprechenden Zone eine klare Regelung vorhanden wäre, weil dann dadurch auch das Wohnen dort zonenkonform würde. Laut der Umfrage müsste das aber zuerst mit einer politischen Entscheidung entsprechend geändert werden. Solche Zwischennutzungen in der entsprechenden Zone müssten für zonenkonform erklärt werden. Gemäss vieler Gemeinden sei dies heute aber politisch nicht mehrheitsfähig. Ausserdem liege die Bewilligung in diesen Fällen heute bei den kantonalen Behörden. Für eine geregelte Zwischennutzung fehlten gemäss diverser

Aussagen die baurechtlichen Instrumente auf kantonaler Ebene. Ähnlich wird auch betreffend Zwischennutzung in weiteren Nichtwohn- und Nichtbauzonen argumentiert. Solche Zwischennutzungen sollten, wenn, dann mit einem Pachtvertrag und festgelegter Befristung der Nutzungsdauer geregelt werden. Ähnlich müsste die Zonenkonformität der Zwischennutzung zu Wohnzwecken auch für weitere Flächen in Zonen ausserhalb der Wohn- und Bauzone geregelt werden, bevor dazu seitens Behörden eine generelle Aussage gemacht werden könne.

Bei der Landwirtschaftszone wird im Vergleich zu anderen Nichtwohnzonen in beiden Kantonen eine höhere Ablehnung solcher Zwischennutzung zu Wohnzwecken beobachtet, welche heute nur bewilligt wird, wenn dies für den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb betrieblich notwendig ist (Art. 24b RPG). Die Möglichkeit einer Zwischennutzung zu Beherbergungszwecken ausserhalb der Wohnzone wird im Kanton Graubünden sehr stark abgelehnt.

Wahrnehmung mobiler Kleinwohnformen: In beiden Kantonen gibt es laut Umfrage in den meisten Gemeinden keine generelle Skepsis betreffend mobile Kleinwohnformen. Jedoch sieht eine Mehrheit der Gemeinden in beiden Kantonen sie nicht als eine mögliche, zukunftsfähige Bereicherung des Wohnangebots. Die Vorbehalte gegenüber mobiler Kleinwohnformen sind in beiden Kantonen etwa ähnlich und beziehen sich auf die Bestandteile einer konventionellen Baubewilligung. Seitens Behörden wird eine gefühlte Unklarheit bei der Handhabung des Baugesetzes geäussert. Es wird hinterfragt und z.T. bemängelt, dass mobile Kleinwohnformen einen Widerspruch zum Hauptziel der Raumplanung darstellten und dass ihr Bau kein nach innen verdichtendes Bauen sei. Genannt werden die limitierten räumlichen Gegebenheiten der Schweiz, welche solche Wohnformen kaum in einer anderen Grössenordnung als eine Marktnische zulassen würden.

Es wird auch die Frage gestellt, was raumplanerisch die mobilen Kleinwohnformen von Fahrenden unterscheidet. Das Bild der Fahrenden oder einer mobilen Kleinwohnform als alter Wohnwagen auf einem Stellplatz werden weiterhin z.T. mit Angst vor Sozialfällen verbunden. Die Thematisierung dieser Bevölkerungsgruppe ist interessant, weil es in der Schweiz generell nicht viele Orte mit Stellplätzen für Fahrende gibt. In beiden Kantonen bietet laut Umfrage nur ein kleiner Teil der Gemeinden (etwa 20%) Stellplätze für Fahrende an. Als Beispiel im Kanton Zürich sind es nur elf Gemeinden (Kanton Zürich, 2017).

Gemeinden, welche den mobilen Kleinwohnformen eher positiv eingestellt sind, argumentieren meistens mit Ressourcenschonung dieser Kleinbauten, mit durch neue Wohnformen generellen Bereicherung des Wohnangebots oder mit der Möglichkeit einer relativ schnellen Nachverdichtung der bestehenden Strukturen. Das Nachverdichtungspotenzial wird im Zusammenhang mit möglichen Zwischennutzungen und der Vorstellung relativ rascher Flexibilität und Skalierbarkeit des Wohnangebots hervorgehoben. Eine mobile Kleinwohnform als noch bezahlbare Alternative bei steigenden Eigenheimkosten sowie das mit Mobilität verbundene Gefühl der Freiheit und Ortsunabhängigkeit werden auch als positiv angesehen.

5.2 Auswertung Experten-Interview

Anhand des ergänzenden Experten-Interviews können die Ansichten, Erfahrungen und Erwartungen, also die Sichtweise der Interessent_innen folgendermassen zusammengefasst und interpretiert werden.

Beurteilung baurechtliche Lage und Bewilligungspraxis: Die heutige baurechtliche Lage und Bewilligungspraxis der mobilen Kleinwohnformen wird aus Sicht der Interessent_innen nicht als zufriedenstellend empfunden, sondern als sehr hindernisreich wahrgenommen; Es würden von Gesuchstellern zu viele Unterlagen und Dokumente verlangt. Entsprechend seien die Hürden und Kosten des Baubewilligungsverfahrens für so kleine Bauvorhaben unverhältnismässig hoch. Bei als temporär geplanten und gebauten Wohneinheiten wie z.B. bei einer mobilen Kleinwohnform sollte das Verfahren vereinfacht werden.

Die Interessent_innen seien von folgenden drei Aspekten des Baubewilligungsverfahrens überrascht: Zum einen ist es die Notwendigkeit und Existenz des Baubewilligungsprozesses für mobile Kleinwohnformen an sich, weiter die Hürden und erforderten Auflagen sowie die Kosten einer Baubewilligung.

Die Suche des passenden Grundstücks oder Stellplatzes für eine mobile Kleinwohnform sei nach wie vor eine grosse Hürde.

Die erste Schwierigkeit im Baubewilligungsprozess sei für viele Interessent_innen die Tatsache, dass genau gleich detaillierte Planunterlagen und Dokumente wie bei konventionellen Bauten verlangt werden. Viele der Interessent_innen seien überrascht, dass eine mobile Kleinwohnform für die Behörden wie ein konventionelles Haus funktionieren müsse.

Als grösste Schwierigkeit im Bewilligungsprozess wird seitens Interessent_innen die Energiethematik, konkret der verlangte Energienachweis, wahrgenommen. Die Schwierigkeit und Herausforderung sei dabei, dass die mobilen Kleinwohnformen die gleichen gesetzlichen Vorgaben erfüllen müssten wie konventionelle Bauten und entsprechend auch der gleiche Energienachweis erforderlich sei.

Das sei für viele Bauherrschaften die grösste Unsicherheit, weil viele dieser Vorgaben zu erfüllen, aufgrund der Eigenart der mobilen Kleinwohnformen, schwierig sei. Wenn der Energienachweis nicht erbracht werden kann, würde dadurch das ganze Bauvorhaben verhindert werden, weil das Bauvorhaben so nicht bewilligt werden kann. Laut Interessent_innen sei das, was energietechnisch meistens verlangt wird, für solche Kleinbauten übertrieben. Die gesetzlichen Vorgaben für mobile Kleinwohnformen im Energiebereich sollten gemäss Interessent_innen gelockert und spezifischer auf mobile Kleinwohnformen abgestimmt werden.

Laut Erfahrung der Interessent_innen gibt es sonst im Baubewilligungsverfahren keine wirklich speziell auf mobile Kleinwohnformen ausgerichtete Nebenbestimmungen, Vorgaben oder Auflagen. Es gelte aber überall die sogenannte Anschlusspflicht. Das heisst, dass mindestens das Abwasser immer angeschlossen sein müsse, auch wenn die mobile Kleinwohnform ein Kompost-WC oder sonst ein anderes Entsorgungs-Konzept habe. Schwierig sei für viele Bauherrschaften auch, dass ein Abwasseranschluss sehr teuer werden kann und aus diesem Grund der geplante Kostenrahmen des Bauvorhabens oft nicht einzuhalten sei. Das führe zum Abbrechen vieler Projekte, weil diese von der Bauherrschaft finanziell nicht mehr tragbar sind.

Begriff mobile Kleinwohnform: Es wird der Wunsch nach einer im Gesetz verankerten Unterscheidung zwischen konventionellen und mobilen Bauten oder mobilen Kleinwohnformen geäussert. Eine Präzisierung des Baurechts und entsprechend der Begrifflichkeiten betreffend mobile Kleinwohnformen wird seitens Interessent_innen als Notwendigkeit betrachtet. Dies sei enorm wichtig, damit im Baubewilligungsverfahren alle die „gleiche Sprache“ in Bezug auf mobile Kleinwohnformen sprechen. Der Unterschied gegenüber einer konventionellen Baute müsse klar definiert und das Temporäre vorgehoben werden. Als temporär wird eine Dauer von 15 bis 20 Jahren gemeint.

Zone für mobile Kleinwohnformen: Die meisten Interessent_innen und ihre Vertreter_innen sehen keine Notwendigkeit der Schaffung einer neuen Zone speziell für mobile Kleinwohnformen. Jegliche neue Regelung betreffend Zonenkonformität von solchen Wohnbauten solle im Rahmen der heutigen Gesetzgebung und innerhalb der bestehenden Zonen bleiben. Die heute bereits vorhandenen baurechtlichen Instrumente sollten dabei präzisiert werden.

Einheitliches Baubewilligungsverfahren für mobile Kleinwohnformen: Betreffend Baubewilligungsprozess und mögliche Gestaltung der Baubewilligungspraxis wünschten sich die Interessent_innen eine Vereinheitlichung und Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens für mobile Kleinwohnformen, idealerweise schweizweit. Unterdessen sollten die Anforderungen an sie und die Vorgaben sowie Auflagen des Bewilligungsprozesses den Eigenheiten dieser Wohnformen vernünftig und auf sinnvolle Art reduziert werden. In Bezug auf Bodennutzung wird seitens Interessent_innen der Wunsch nach mehr Transparenz im Umgang mit nachweislich bekannten Nachverdichtungspotenzialen auf Grundstücken geäussert.

Möglichkeiten der Zwischennutzungen ausserhalb der Wohn- und Bauzone: Laut Expertin ist der Boden zwar knapp, aber gleichzeitig stehen sehr viele Flächen und Raum ungenutzt brach oder leer. Es seien damit nicht nur Flächen von Industriearealen gemeint. Für die Zukunft seien gemäss Expertin auch weiterführende räumliche Überlegungen und Konzepte gefragt. Diesbezüglich wird der Wunsch nach mehr Transparenz, weniger Anonymität und mehr miteinander statt nebeneinander in Umgang mit Boden und Raum im öffentlichen Diskurs gefordert.

Betreffend mobile Kleinwohnformen müsse primär definiert werden, was solche Wohnformen baurechtlich sind, wo sie im Rahmen der heutigen Gesetzgebung Sinn machen und wo es Potential dafür gäbe.

Laut Expertin sind mobile Kleinwohnformen eine Möglichkeit für die Nachverdichtung, sowohl in bereits bebauten Gebieten einer Wohnzone, als auch auf Brachflächen ausserhalb des Wohngebiets. Es gebe viele ungenutzte Brachflächen, für welche sich genau diese Wohnformen als Zwischennutzungen eignen würden; wie z.B. die Zwischennutzungen auf Industriebrachen. Nach Vorstellung der Expertin könnten auf diesen Flächen mit einem temporären Gestaltungsplan sogenannte Mischzonen errichtet werden. In solchen Zonen könnte temporär als Zwischennutzung gewohnt und auch

gearbeitet werden. So würden neue Formen des Zusammenlebens getestet, was gesamtgesellschaftlich einen Mehrwert bringen würde.

Ein weiteres baurechtliches Instrument, welches laut Expertin in der Schweiz geprüft werden sollte, wäre der Begriff der „verfahrensfreien Baute“. Für mobile Kleinwohnformen würde so die Baubewilligungspflicht wie bei konventionellen Bauten entfallen. Sie müssten bei den Behörden nur angemeldet werden. Die meisten Hürden des Bewilligungsprozesses würden so entfallen, was seitens Interessent_innen sehr gewünscht sei. Die Verfahrensfreiheit sei als Gedanke und baurechtliches Konzept für die Zukunft sehr wichtig.

Wahrnehmung mobiler Kleinwohnformen: Anhand von Erfahrungen überwiege laut Interessent_innen das Gefühl, dass die Behörden und auch die Politik gegenüber mobiler Kleinwohnformen grundsätzlich eher skeptisch seien. Die Akzeptanz dieser Wohnobjekte scheint bei den Behörden nicht sehr hoch zu sein. Ein Grund für die Skepsis oder Vorbehalte könnte sein, dass sie keine konventionellen Wohnobjekte oder Bauten sind. Weil die nicht konventionellen Wohnobjekte von den Behörden mehrheitlich als „Exoten“ wahrgenommen würden, kann gemäss Interessent_innen seitens Behörden ein gefühlter Mehraufwand bei der Bewilligung dieser Objekte festgestellt werden und darum vielleicht viele Gemeinden und Behörden per se skeptisch seien.

Bei der Zusammenarbeit mit diversen Gemeinden würden aber mehrheitlich gute Erfahrungen gesammelt und es seien von diesen Gemeinden auch Baubewilligungen für die eingereichten Projekte erteilt worden. Laut Erfahrung von der Expertin würden die mobilen Kleinwohnformen in den meisten Fällen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt. Das war z.B. bei ihrem eigenen Projekt „Immergrün“ in der Stadt Zürich der Fall.

6. Schlussbetrachtung

Der Begriff einer mobilen Kleinwohnform ist den Behörden zwar mehrheitlich bekannt, allerdings konnten die meisten von ihnen bis jetzt keine tatsächlichen Erfahrungen mit solchen Wohnformen machen. In den meisten Gemeinden wurde weder ein Baugesuch eingereicht, noch eine mobile Kleinwohnform bewilligt.

Die baurechtliche Lage und die Bewilligungspraxis werden von den Interessent_innen kritisch beurteilt und es wird der Wunsch nach einer Vereinfachung der Verfahren

geäussert. Für die Behörden wird im Baubewilligungsprozess v.a. die Auslegung der Baugesetze sowie die Nichtunterscheidung bzw. Gleichbehandlung der mobilen Kleinwohnformen von konventionellen Wohnbauten im Baubewilligungsverfahren als schwierig eingestuft. Als grösste Schwierigkeit für die Interessent_innen wird die Energiethematik und v.a. der Energienachweis empfunden, der für sie i.d.R. die grösste Unsicherheit betreffend Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens darstellt.

Einer klaren baurechtlichen Unterscheidung der mobilen Kleinwohnform sind Behörden sowie Interessent_innen mehrheitlich positiv eingestellt, wobei seitens Behörden z.T. bezweifelt wird, dass dies wirklich Klarheit in die Prozesse bringen würde.

Die Behörden sowie die Interessent_innen sehen keine Notwendigkeit einer neuen Zone nur für mobile Kleinwohnformen. Es wird dabei auch auf gemäss ihrer Erfahrung fehlende Nachfrage in der Bevölkerung und die Möglichkeit einer Baubewilligung in einer Wohnzone verwiesen. Dazu seien laut Interessent_innen die vorhandenen baurechtlichen Instrumente betreffend Zonenkonformität innerhalb bestehender Zonen zu präzisieren.

Eine einheitliche und vereinfachte Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen wird von den Behörden mehrheitlich nicht unterstützt, da die Gemeinden und ihre Bedürfnisse unterschiedlich seien. Das Verfahren solle unterdessen in Kompetenz der Gemeinden sein. Eine Vereinfachung oder Reduktion der Anforderungen im Baubewilligungsverfahren, das, was sich die Interessent_innen wünschten, wird skeptisch beurteilt. Eine Regelung der Zwischennutzung ausserhalb der Wohn- und Bauzone würde gemäss Behörden die Zersiedlung stärken, stehe im Widerspruch zu den Hauptzielen der Raumplanung und wird deshalb mehrheitlich v.a. in der Landwirtschaftszone abgelehnt. Hierzu soll laut Interessent_innen zuerst ausgelotet werden, wo die mobilen Kleinwohnformen Sinn machen. Sie sehen sie als eine Nachverdichtungsmöglichkeit innerhalb sowie ausserhalb eines Wohngebiets und wünschten sich, sie würden sogar vom Baubewilligungsverfahren befreit werden.

Ressourcenschonung, Nachverdichtungspotential sowie Flexibilität und Skalierbarkeit des Wohnangebots durch mobile Wohnformen werden positiv beurteilt. Die Behörden sehen sie jedoch mehrheitlich nicht als eine zukunftsfähige Bereicherung des Wohnangebots; sie seien für sie in der Schweiz nur als Nischenprodukt vorstellbar.

6.1 Erkenntnisse

Die Auslegung der Gesetzgebung betreffend mobile Kleinwohnformen bereitet heute den involvierten Akteuren des Baubewilligungsprozesses die meisten Sorgen. Auch die Frage, wie weit mobile Kleinwohnformen den konventionellen Wohnbauten gleichgestellt sind, scheint die Behörden sowie die Bauherrschaften oft zu beschäftigen.

Dabei lassen sich die grössten Schwierigkeiten folgend festhalten:

- Unklarheit bei der Auslegung der Gesetzgebung
- Nichtunterscheidung der mobilen Kleinwohnformen v.a. in der Energiethematik

Handlungsoptionen Bewilligungspraxis: Um aufwendige und langwierige, v.a. politische Veränderungsprozesse zu vermeiden, könnten die vorhandenen Baubewilligungsinstrumente präzisiert und punktuell, sinnvoll ergänzt werden, um so Grauzonen, Unklarheiten und Missverständnisse zu minimieren. Dementsprechend können folgende Handlungsoptionen als Denkanstösse festgehalten werden:

- Die Interessent_innen sollten seitens Behörden von Anfang an informiert werden können. Es sollte ihnen klarer bewusst gemacht werden, was auf sie zukommt; dass es eine Baubewilligung und entsprechend auch ein Verfahren bei mobilen Kleinwohnformen braucht und gibt.
- Klares und auch für Laien verständliches Informieren seitens Behörden oder sogar Vermerk in der Gesetzgebung, dass mobile Kleinwohnformen unabhängig ihrer geringeren Grösse, Mobilität sowie weiteren Eigenheiten im heutigen Baubewilligungsverfahren anderen konventionellen Bauten gleichgestellt sind und entsprechend gleich behandelt werden müssten, um Missverständnisse vorwegzuräumen.
- Die Begriffsdefinition „mobile Kleinwohnform“ („mobile Baute“) könnte baurechtlich berücksichtigt und in der Gesetzgebung ersichtlicher ergänzt werden. Es sollte vereinfacht für alle am Baubewilligungsprozess beteiligten Akteure klar gemacht werden, was darunter zu verstehen ist. Ob dies schweizweit im Rahmen des Raumplanungsgesetzes oder eher auf kantonaler Ebene Sinn machen würde sowie wie sich eine solche baurechtliche Definition und Regelung gestalten lässt, ist dabei zu klären.

- Das baurechtliche Konzept einer verfahrensfreien Baute im Sinne der mobilen Kleinwohnformen scheint eventuell prüfenswert. Aus Untersuchungen der baurechtlichen Lage und den Baubewilligungsverfahren lässt sich jedoch erkennen, dass das Instrument einer Baubewilligung gesamtgesellschaftlich essentiell ist in einer immer komplexeren Umwelt (Marti, 2015, S. 367-368), da es v.a. „die grundsätzliche Akzeptanz entsprechender Massnahmen [die präventive Kontrolle; Anm. d. Verf.] fördert und den Rahmen für anzustrebende Einigungslösungen bietet" (Marti, 2015, S. 368) und so im Sinne aller Beteiligten wirkt. Das entsprechende Verfahren, wo sinnvoll, je nach Bauvorhaben zu vereinfachen, ist das eine. Beitrag und Vorteile einer festgelegten Bewilligungsfreiheit für Wohnobjekte wie mobile Kleinwohnformen sind demzufolge nur schwierig einzuschätzen.

- Die Berücksichtigung der Eigenheiten von mobilen Kleinwohnformen könnte in Bezug auf die Energiethematik und Anschlusspflicht in Betracht gezogen werden und vielleicht z.B. eine einfachere ganzheitliche Beurteilung dieser Wohnobjekte bzgl. Energie- und Ressourcenverbrauch ermöglichen.

Potentiale von mobilen Kleinwohnformen: Aus den unternommenen Untersuchungen im Rahmen dieser Forschungsarbeit lässt sich vermuten, dass wahrscheinlich kein grosser Spielraum zur grossflächigen Etablierung dieser Wohnformen im Sinne konventioneller Wohnbauten gegeben ist und sie in der Grössenordnung der Bautätigkeit hierzulande weiterhin eher eine Randerscheinung bleiben würden. Sinnvoll scheinen die mobilen Kleinwohnformen jedoch als eine flexible Nachverdichtungsmöglichkeit bestehender Strukturen und Gebiete zu sein.

- Nachverdichtung in einer Wohnzone: In einem Wohngebiet, wo Ausnutzungspotentiale auf den Grundstücken und Bedarf vorhanden sind als rasche, flexible und relativ günstige Erweiterung der bestehenden Strukturen, anstatt mit konventionellem Anbau. Die Abstände sind dabei einzuhalten und Anschlüsse zu berücksichtigen. Je nach Kleinwohnform sind viel weniger Umgebungsarbeiten nötig und das Bauvorhaben ist i.d.R. entsprechend günstiger (Nell, 2019, S. 29-30). Mehrgeschossige Lösungen sind nicht möglich, da mobile Kleinwohnformen nur theoretisch gestapelt werden könnten.

- Nachverdichtung in einer Landwirtschaftszone: Eine Wohnnutzung ist in der Landwirtschaftszone nur beschränkt möglich, als unentbehrlicher Wohnraum für den Landwirtschaftsbetrieb selbst und für die abtretende Generation, auch als „Stöckli"

bekannt (Art. 34 Abs. 3 RPV). Die Nachverdichtung mit mobiler Kleinwohnform ist entweder in Form einer interessanten Art von „Stöckli“ oder einer Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäude denkbar.

- Nachverdichtung in einer Industriezone: Dies ist heute nicht möglich. Die Anpassung der Zonenkonformität im Sinne der Wohnnutzung wäre u.a. auch eine politische Frage und Entscheidung. Erwähnt werden muss auch, dass es gute Gründe für die fehlende Wohnnutzung in einer Industriezone gibt wie z.B. die Altlasten-, Lärmschutz- oder Anschluss- und Hygienethematik, wobei je nach Standort mit tatsächlich zum Wohnen ungeeigneter Umgebung zu rechnen ist. Darum scheint eine einheitliche Regelung dbzgl. nicht einfach zu gestalten zu sein.

6.2 Ausblick

Dass bei mobilen Kleinwohnformen grundsätzlich von einer Baubewilligungspflicht auszugehen ist und sie gleich wie konventionelle Bauvorhaben zu behandeln sind, scheint vielen Akteuren des Baubewilligungsprozesses nicht klar zu sein. Es sind vielleicht die diversen Möglichkeiten und Anwendungen einer temporären Baubewilligung, welche zur Verwirrung und zu falschen Anreizen oder Hoffnungen betreffend Bewilligungsfähigkeit und Beurteilung der Bauvorhaben führen.

Eine Präzisierung der Baugesetzgebung, um eine Unterscheidung oder eine Ergänzung, was unter mobilen Wohnbauten oder Kleinwohnformen grundsätzlich zu verstehen ist, wäre eine Option, die Herleitung dieser Wohnobjekte und ihre Verankerung im Baubewilligungsprozess v.a. für Laien zu vereinfachen. Missverständnisse und daraus resultierende falsche Erwartungen könnten dadurch vielleicht beseitigt werden.

Die Umsetzung und Implementierung der in dieser Forschungsarbeit geschilderten Handlungsoptionen im Rahmen der gültigen Gesetzgebung wäre einerseits eine juristische, aber auch raumplanerische und v.a. politische Aufgabe und Fragestellung, die hier als solche nicht untersucht wurde. Ob dabei eine vereinfachte Baubewilligung für mobile Kleinformen der richtige Weg wäre, müsste geprüft werden.

Die erkennbaren Stärken der mobilen Kleinwohnformen sind ihre Einfachheit, Kompaktheit und gewisse Flexibilität als „mobile Behausung“, die je nach Bedarf oder Bedürfnis nicht an einen Ort gebunden ist. Sie sind Häuser zum Mitnehmen, auf vielen Ebenen ressourcenschonend und bieten im kleinen Rahmen eine spannende, flexible und einfach skalierbare Alternative zum konventionellen Wohnangebot. Unter den Gegebenheiten hierzulande sind sie als eine Nachverdichtungsmöglichkeit bestehender

Strukturen vorstellbar. Sie sind konzeptuell und typologisch ein spannender Beitrag zur Schweizer Baukultur und eins von möglichen Testfeldern neuartiger Formen des Zusammenlebens. Mobile Kleinwohnformen alleine sind nicht die Lösung, aber vielleicht ein Teil davon oder zumindest ein Denkanstoss, wie wir in Zukunft wohnen könnten oder wohnen möchten.

Wie und ob es in der Schweiz ermöglicht werden kann, sie als Wohnformen in unserer Gesellschaft zu etablieren und ihre Stärken positiv zum Gemeinwohl einzusetzen oder ob sie weiterhin Utopien ihrer Bewohner bleiben, wird sich in Zukunft erst zeigen müssen.



Abbildung 12: Hedgerow Village („Heckensiedlung“) als Beispiel für Wohnutopien der 1960er und 1970er-Jahre der Gruppe Archigram (Peter Cook, 1971)

Literaturverzeichnis

- Aargauer Zeitung (2015). *Schicke Alternative*. Gefunden unter <https://www.aargauerzeitung.ch/verschiedenes/schicke-alternative-ld.1622511>
- Avenir Suisse (2011). *Die Zersiedelung der Schweiz schreitet schnell voran*. Gefunden unter <https://www.avenir-suisse.ch/die-siedlungsflache-wachst-kontinuierlich/>
- Bauordnung der Stadt Zürich, Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) AS 700.100 (2022). Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/7/700/100/100_v30.html
- Bauverfahrensverordnung (BVV) 700.6 (2020). Gefunden unter https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/gesetzessammlung/zhlex-les/erlass-700_6-1997_12_03-1998_01_01-108.html
- Bundesamt für Raumentwicklung (2008). *Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen*. Gefunden unter <https://www.are.admin.ch/are/de/home/agglomerationen-laendliche-raeume/strategie-und-planung/siedlungsentwicklung-nach-innen/umnutzung-von-industrie--und-gewerbebrachen.html>
- Bundesamt für Statistik (2022a). *Demografisches Porträt der Schweiz*. Gefunden unter: <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/21764558>
- Bundesamt für Statistik (2022b). *Die 2148 Gemeinden der Schweiz am 1.1.2022*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.20604220.html>
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) SR 814.20 (2022). Gefunden unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1992/1860_1860_1860/de
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) SR 700 (2019). Gefunden unter: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) SR 702 (2016). Gefunden unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/de>
- Camping les 3 lacs SA Sugiez (2022). Gefunden unter <https://www.camping-les3lacs.ch/fr/>
- City of Los Angeles (2016). *LOS ANGELES CITYWIDE HISTORIC CONTEXT STATEMENT*. Gefunden unter: <https://planning.lacity.org/odocument/4960e8aa-327c-44ab-be58-ed0c67ed916b/Trailer%20Parks%20and%20Mobile%20Home%20Parks%2C%201920-1969.pdf>
- Cornelsen Verlag (2022). *Tiny House, Tinyhouse*. Gefunden unter https://www.duden.de/rechtschreibung/Tiny_House

- Deutscher Bundestag (1998). *Abschlußbericht der Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt - Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung“*. Gefunden unter <https://dserver.bundestag.de/btd/13/112/1311200.pdf>
- Dresbach, D. (2019). *Was ist ein Hausboot, was ist ein schwimmendes Haus? In: Ferien am Wasser*. Gefunden unter <https://ferienamwasser.reisen/news/was-ist-ein-hausboot-was-ist-ein-schwimmendes-haus>
- Eckhard und Helga Renz (1975). *Wohnmobil*. Gefunden unter: <https://www.e-periodica.ch/cntmng?pid=buw-001%3A1975%3A29%3A%3A1208>
- Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK (2012). *Faktenblatt, Revision des Raumplanungsgesetzes, Raumplanung in der Schweiz*. Gefunden unter Gefunden unter: https://www.uvek.admin.ch/dam/uvek/de/dokumente/raumentwicklung/raumplanung_in_derschweiz.pdf.download.pdf/raumplanung_in_derschweiz.pdf
- Hart, J. F., Rhodes, M. J., Morgan, J. T. (2002). *The Unknown World of the Mobile Home*. Baltimore und London: The Johns Hopkins University Press.
- Hendrickson, E. H. (1964). *Municipal Regulation of Mobile Homes (trailers) and Mobile Home Parks in the State of Washington*. Seattle, Washington: University of Washington Press.
- International Code Council (2018). *International Residential Code*. Gefunden unter <https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018/appendix-q-tiny-houses>
- Kanton Bern (2013). *Weisung BSIG Nr. 7/725.1/1.1, Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG*. Gefunden unter: <https://www.bsig.jgk.be.ch/bsig-2010-web/bsig/fileDownload?fileId=2588>
- Kanton Zürich (2017). *Konzept für die Bereitstellung von Halteplätzen für Schweizer Fahrende im Kanton Zürich. RRB Nr. 1030 / 2017*. Gefunden unter https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/dokumente/strategien-konzepte-der-raumplanung/fahrende/2017_konzept_fahrende_rrb_1030.pdf
- Kanton Zürich, Baudirektion (2019). *Richtlinie über die Anschlusspflicht von Liegenschaften an die private und öffentliche Kanalisation*. Gefunden unter https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/bauvorschriften/bauvorschriften-zu-abwasser-versickerung/abwasserentsorgung/Richtlinien_betreffend_der_Anschlusspflicht_von_Liegenschaften.pdf
- Kanton Zürich, Baudirektion (2022). *Baueingabe & Bewilligungsverfahren*. Gefunden unter <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/baueingabe-verfahren.html>

- Kurz, D. (2012). *Schrebergärten, Familiengärten*. Gefunden unter <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/016602/2012-11-21/>
- Marti, A. (2015). Die Baubewilligung – nicht nur Last, sondern Grundlage besonderer Rechte und wirtschaftlicher Vorteile für Bauherrschaft und Grundeigentümer. E. M., Belser, B., Waldmann (Hrsg.). *Mehr oder weniger Staat?* (351-371). Bern: Stämpfli Verlag AG.
- Mobilchaletpark Rona (2022). Gefunden unter <http://rona-tinizong.ch/>
- Nell, S. (2019). *Nachhaltige Verdichtung mit Microliving*. Wädenswil: Institut für Facility Management - Departement für Life Sciences und Facility Management, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.
- Niederdeckl, N. (2021). *Mobile Home Park Living, Eine Untersuchung der alternativen Wohnform: Mobile Home*. Wien: Technische Universität Wien - Fakultät für Architektur und Raumplanung - Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege.
- Ökominihaus.ch (2022). *Erste Kleinwohnform-Siedlung der Schweiz in Merenschwand AG*. Gefunden unter <https://www.oekominihaus.ch/aktuell/12-erste-schweizweite-kleinwohnform-siedlung-in-merenschwand-ag>
- Peter Cook (1971). *Hedgerow Village*. Gefunden unter <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-12-19/an-interview-with-three-living-members-of-archigram>
- Pew Research Center (2019). *The number of people in the average U.S. household is going up for the first time in over 160 years*. Gefunden unter <https://www.pewresearch.org/fact-tank/2019/10/01/the-number-of-people-in-the-average-u-s-household-is-going-up-for-the-first-time-in-over-160-years/>
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich 700.1 (2022). Gefunden unter https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/gesetzessammlung/zhlex-ls/erlass-700_1-1975_09_07-1976_04_01-118.html
- Rahmenübereinkommen des Europarates zum Schutz nationaler Minderheiten SR 0.441.1 (2006). Gefunden unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2002/360/de>
- Raumplanungsverordnung (RPV) SR 700.1 (2022). Gefunden unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2000/310/de>
- Raumplanungsverordnung (RPV) SR 700.1 (2022). Gefunden unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2000/310/de>
- Rechsteiner, K. (2020). *Tiny House, Das grosse Praxisbuch*. Aarau und München: AT Verlag.

- Schemel, H.-J. (1984). *Geeignete Standorte für Campingplätze, Ein Leitfaden für die Kommunalplanung zur umweltverträglichen Standortfindung*. München: Allgemeiner Deutscher Automobil-Club e. V.
- Schweizerische Eidgenossenschaft (2022). *Maps of Switzerland - Gebäude, Städte und Agglomerationen BeSA*. Gefunden unter <https://map.geo.admin.ch>
- Schweizerisches Bundesgericht (BGE) (2003). *Entscheidung 129 II 321*. Gefunden unter https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F129-II-321%3Ade%3Aregeste&lang=de&type=show_document&zoom=YES&
- Schweizerisches Bundesgericht (BGE) (2017). *Urteil vom 4. September 2017 1C_161/2017*. Gefunden unter https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza%3A%2F%2F04-09-2017-1C_161-2017&lang=de&type=show_document&zoom=YES&
- Schweizerisches Kompetenzzentrum für Menschenrechte (2012). *Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende*. Gefunden unter <https://www.skmr.ch/de/themenbereiche/institutionelle-fragen/artikel/standplaetze-fahrende.html>
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) SR 210 (2022). Gefunden unter: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de
- SkyeRise Terrace (1972). Gefunden unter: <https://mn70s.tumblr.com/post/44261899975/skyerise-terrace-vadnais-heights-mn-1972>
- Stadt Dübendorf (2021). *Zonenplan*. Gefunden unter https://www.duebendorf.ch/_docn/3385655/du_Zonenplan_10000_2021-11_red.pdf
- Stadt Zürich, Hochbaudepartement (2022a). *Baurecht*. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/bewilligungen_und_beratung/baubewilligung/baubewilligungsprozess/baurecht.html
- Stadt Zürich, Hochbaudepartement (2022b). *Verfahrensarten im Baubewilligungsverfahren*. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/bewilligungen_und_beratung/baubewilligung/bewilligungsdauer-bauvorhaben.html
- Stellplatz Rona (2022). Gefunden unter <https://www.wohnmobilstellplatz-rona.com/>
- Strassenverkehrsgesetz (SVG) SR 741.01 (2020). Gefunden unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1959/679_705_685/de

- Sullivan, E. (2018). *Manufactured Insecurity, Mobile Home Parks and Americans' Tenuous Right to Place*. Oakland, California: University of California Press.
- SWI swissinfo.ch (2019a). *Wohnen auf dem Campingplatz ist in der Schweiz schwierig*. Gefunden unter https://www.swissinfo.ch/ger/gesellschaft/serie-camping_wohnen-auf-dem-campingplatz-ist-in-der-schweiz-schwierig/45073256
- SWI swissinfo.ch (2019b). *Zu wenig Platz für Fahrende in der Schweiz*. Gefunden unter https://www.swissinfo.ch/ger/gesellschaft/bedrohte-minderheiten_kein-platz-mehr-fuer-fahrende-in-der-schweiz-/45241326
- Tagblatt (2018). *Das Hausboot – eine Alternative zum klassischen Wohnraum*. Gefunden unter <https://www.tagblatt.ch/leben/das-hausboot-eine-alternative-zum-klassischen-wohnraum-ld.1518255>
- Tanner, T. (2019). *Tiny Houses in der Schweiz, Eine Untersuchung der Beweggründe und der Veränderung des Denkens und Handelns in Schweizer Kleinsthäusern*. St. Gallen: Pädagogische Hochschule St. Gallen. Gefunden unter: https://kevinrechsteiner.com/blog/wp-content/uploads/2019/09/Masterarbeit-Tiny-Houses_Tamara-Tanner_2019.pdf
- Touring Club Schweiz (2022). *Einstieg ins Dauercamping*. Gefunden unter <https://www.tcs.ch/de/camping-reisen/camping-insider/ratgeber/reisevorbereitung/einstieg-ins-dauercamping.php>
- United States Census Bureau (2022). *U.S. and World Population Clock*. Gefunden unter: <https://www.census.gov/popclock/>
- Verein Kleinwohnformen Schweiz (2020a). *Kleinwohnformen Schweiz – FAQ*. Gefunden unter https://www.kleinwohnformen.ch/wp-content/uploads/2020/11/2020_Factsheet-AG-Politik.pdf
- Verein Kleinwohnformen Schweiz (2020b). *Fact Sheets Kleinwohnformen*. Gefunden unter https://www.kleinwohnformen.ch/wp-content/uploads/2020/09/Factsheets_Final_GZD.pdf
- Verein Kleinwohnformen Schweiz (2021). *Positionspapier 2021*. Gefunden unter <https://www.kleinwohnformen.ch/wp-content/uploads/2021/01/Positionspapier-2021.pdf>
- Verein Kleinwohnformen Schweiz (2022). *Stossrichtungen 2021 - 2026*. Gefunden unter <https://www.kleinwohnformen.ch/wp-content/uploads/2022/02/2021-2026-Stossrichtungen-V2.pdf>
- Verordnung über die Schifffahrt auf schweizerischen Gewässern (Binnenschifffahrtsverordnung, BSV) SR 747.201.1 (2022). Gefunden unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/337_337_337/de

- Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge (VTS) SR 741.41 (2022). Gefunden unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1995/4425_4425_4425/de
- Wallis, A. D. (1991). *Wheel estate, The Rise and Decline of Mobile Homes*. New York und Oxford: Oxford University Press.
- Wetzikon (2012). *Temporäre Bauten, Richtlinien für die Bewilligung*. Gefunden unter https://www.wetzikon.ch/stadt/rechtssammlung/6-bauwesen-umweltschutz-energie-versorgung/62-bauausfuehrung-und-baupolizei/621-2-richtlinien-temporare-bauten.pdf/at_download/file
- Wing, Ch. (2020). *The Tiny House Handbook*. Hoboken, New Jersey: Wiley.
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2004). *Nachhaltigkeit, Der aktuelle Begriff*. Gefunden unter http://webarchiv.bundestag.de/archive/2008/0506/wissen/analysen/2004/2004_04_06.pdf

Anhang

Fragebogen Online-Umfrage

0%

Umfrage zur Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen (Vorschau)



Universität
Zürich^{UZH}

CUREM – Center for Urban &
Real Estate Management

Ist und bleibt das Konzept der mobilen Immobilie in der Schweiz baurechtlich ein geduldetes Wunschdenken in der Grauzone, oder ist eine klare Bewilligungspraxis in Zukunft denkbar oder sogar notwendig und wie kann diese gestaltet werden?

Diese Umfrage ist in drei Teile gegliedert:

1. Angaben zur Gemeinde
2. Erfahrungen mobile Kleinwohnformen
3. Erfahrungen Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen

Bitte wählen Sie bei jeder Frage immer nur eine Antwort aus.

Dies ist eine anonyme Umfrage.

In den Umfrageantworten werden keine persönlichen Informationen über Sie gespeichert, es sei denn, in einer Frage wird explizit danach gefragt.

Wenn Sie für diese Umfrage einen Zugangsschlüssel benutzt haben, so können Sie sicher sein, dass der Zugangsschlüssel nicht zusammen mit den Daten abgespeichert wurde. Er wird in einer getrennten Datenbank aufbewahrt und nur aktualisiert, um zu speichern, ob Sie diese Umfrage abgeschlossen haben oder nicht. Es gibt keinen Weg, die Zugangsschlüssel mit den Umfrageergebnissen zusammenzuführen.

Weiter

0%

Angaben zur Gemeinde

Sind Sie eine städtische oder ländliche Gemeinde?

🗳 Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

städtische Gemeinde

ländliche Gemeinde

Wie viele Einwohner hat Ihre Gemeinde?

🗳 Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

weniger als 1'000 Einwohner

1'000 bis 5'000 Einwohner

5'000 bis 10'000 Einwohner

10'000 bis 20'000 Einwohner

20'000 bis 50'000 Einwohner

50'000 bis 100'000 Einwohner

mehr als 100'000 Einwohner

Was ist die Gesamtfläche Ihrer Gemeinde in km²?

🗳 Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- weniger als 2 km²
- 2 bis 5 km²
- 5 bis 10 km²
- 10 bis 50 km²
- 50 bis 100 km²
- 100 bis 200 km²
- 200 bis 300 km²
- mehr als 300 km²

Sind Sie eine wachsende oder schrumpfende Gemeinde?

● Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- wachsende Gemeinde
- schrumpfende Gemeinde

Herrscht in Ihrer Gemeinde Wohnungsnot (gemäss Bundesamt für Wohnungswesen: Wohnungsnot wenn Leerwohnungsziffer <1%)?

● Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

Verfügt Ihre Gemeinde über Baulandreserven (ausgenommen innere Verdichtung)?

❶ Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

Befinden sich auf dem Gebiet Ihrer Gemeinde momentan ungenutzte, brachliegende Grundstücke (Brachland wie z.B. Industriebrachen) oder sonst Grundstücke mit ungewisser oder noch nicht vorgesehener Nutzung?

❶ Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

Befinden sich diese brachliegenden Grundstücke innerhalb oder ausserhalb der Wohnzone?

❶ Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

innerhalb der Wohnzone

ausserhalb der Wohnzone

keine brachliegenden Grundstücke

Spielt Tourismus für Ihre Gemeinde wirtschaftlich eine wichtige Rolle?

❶ Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

Ist in Ihrer Gemeinde der maximale Zweitwohnungsanteil von 20% (gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen) bereits erreicht?

🗳️ Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

Wird der Zweitwohnungsanteil (Ferienwohnungen) in Ihrer Gemeinde von den Einwohnern mit Wohnsitz kritisch oder sogar als Problem betrachtet und aus welchem Grund?

Ja

Nein

🗳️ Wenn «ja» gewählt, erläutern Sie bitte in der Kommentarzeile kurz den Grund dafür.

Zurück

Weiter

33%

Erfahrungen mobile Kleinwohnformen

Ist Ihnen der Begriff «mobile Kleinwohnform» bekannt?

🗳 Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

Hat Ihre Gemeinde Erfahrung mit mobilen Kleinwohnformen (z.B. ein Tiny House auf Rädern)? Wenn ja, welche?

Ja

Nein

🗳 Wenn «ja» gewählt, erläutern Sie bitte in der Kommentarzeile kurz die Erfahrungen Ihrer Gemeinde mit mobilen Kleinwohnformen.

Gibt es seitens Ihrer Gemeinde grundsätzlich Vorbehalte oder Skepsis gegenüber mobilen Kleinwohnformen (z.B. ein Tiny House auf Rädern)? Wenn ja, welche Vorbehalte sind das und warum?

Ja

Nein

📌 Wenn «Ja» gewählt, erläutern Sie bitte kurz in der Kommentarzeile welche Vorbehalte sind das und warum.

Bietet Ihre Gemeinde einen Abstellplatz (Standplatz oder Durchgangplatz) für Fahrende an?

📌 Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

Wird in Ihrer Gemeinde ein Campingplatz betrieben?

📌 Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

Zurück

Weiter

66%

Erfahrungen Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen

Wurde in Ihrer Gemeinde ein Baugesuch für eine mobile Kleinwohnform (z.B. ein Tiny House auf Rädern) schon mal eingereicht?

🗳 Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

Wurde in Ihrer Gemeinde eine mobile Kleinwohnform (z.B. ein Tiny House auf Rädern) schon mal bewilligt? Wenn ja, geschah dies im ordentlichen Baubewilligungsverfahren?

🗳 Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja, im ordentlichen Baubewilligungsverfahren

Ja, im Anzeigeverfahren

Ja, mit Beurteilung durch kantonale Fachstellen

Nein

Gibt es in Ihrer Gemeinde spezielle Vorschriften oder Auflagen, die bei der Bewilligung von mobilen Kleinwohnformen zu beachten sind? Wenn ja, welche sind das?

Ja

Nein

Wenn «Ja» gewählt, erläutern Sie bitte in der Kommentarzeile kurz welche spezielle Vorschriften oder Auflagen sind das.

Was sind seitens Ihrer Gemeinde die grössten Schwierigkeiten im Bewilligungsprozess der mobilen Kleinwohnformen? Was ist Ihre Erfahrung?

Schwierigkeiten im Bewilligungsprozess...

Keine Erfahrung

Bitte erläutern Sie Ihre Antwort kurz in der Kommentarzeile.

Wäre Ihre Gemeinde unter Umständen bereit, mobile Kleinwohnformen als Zwischennutzung auf ungenutzten brachliegenden Grundstücken (Brachland wie z.B. Industriebrachen) ausserhalb der Wohnzone zuzulassen? Was wären die Umstände?

Ja

Nein

keine generelle Aussage möglich

Wenn «Ja» gewählt, erläutern Sie bitte in der Kommentarzeile kurz die Umstände.

Wäre Ihre Gemeinde unter Umständen bereit, sogenannte „Restflächen“, oder „Zwischenräume“, (wie z.B. Flächen des öffentlichen Raumes ohne spezifische Nutzung neben den Bahngleisen etc.) für das Wohnen in mobilen Kleinwohnformen als Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen? Was wären die Umstände?

Ja Nein keine generelle Aussage möglich

☛ Wenn «Ja» gewählt, erläutern Sie bitte in der Kommentarzeile kurz die Umstände.

Wäre Ihre Gemeinde unter Umständen bereit, mobile Kleinwohnformen als Zwischennutzung und Teil eines Bauernbetriebes in der Landwirtschaftszone zuzulassen? Was wären die Umstände?

 Ja Nein keine generelle Aussage möglich

☛ Wenn «Ja» gewählt, erläutern Sie bitte in der Kommentarzeile kurz die Umstände.

Wäre Ihre Gemeinde unter Umständen bereit, mobile Kleinwohnformen als Zwischennutzung für Beherbergungszwecke (z.B. als Beherbergungsbetrieb oder Ferienwohnung) ausserhalb der Wohnzone zuzulassen? Was wären die Umstände?

 Ja Nein keine generelle Aussage möglich

🗳️ Wenn «Ja» gewählt, erläutern Sie bitte in der Kommentarzeile kurz die Umstände.

Finden Sie als Gemeinde und Behörde einen für rechtliche Zwecke definierten Begriff der «mobilen Kleinwohnform» (analog den Begriffen der konventionellen Wohnformen wie z.B. Einfamilienhaus) sinnvoll?

🗳️ Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

Könnte aus Ihrer Sicht als Gemeinde und Behörde eine rechtliche Definition der «mobilen Kleinwohnform» Klarheit schaffen und entsprechend das Baubewilligungsverfahren für die mobilen Bauten vereinfachen?

🗳️ Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

Ja

Nein

schwierig abzuschätzen

Was halten Sie als Gemeinde und Behörde von der Schaffung einer Zone für mobile Kleinwohnformen? Ist eine solche Zone Ihrer Meinung nach heutzutage notwendig und warum?

notwendig, weil...

nicht notwendig, weil...

keine generelle Aussage möglich, weil...

🗳️ Bitte erläutern Sie Ihre Antwort kurz in der Kommentarzeile.

Würde Ihre Gemeinde ein schweizweit einheitliches und vereinfachtes, den Besonderheiten der mobilen Kleinwohnformen entsprechendes Bewilligungsverfahren begrüßen?

🗳 Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- Ja
- Nein
- Nicht notwendig, da die heute vorhandenen Bewilligungsinstrumente ausreichend sind

Für Sie als Gemeinde und Behörde: Was für Vorteile hätte ein schweizweit einheitliches und vereinfachtes, den Besonderheiten der mobilen Kleinwohnformen entsprechendes Bewilligungsverfahren, sprich eine optimierte und einheitliche Bewilligungspraxis der mobilen Kleinwohnformen?

Vorteile

keine Vorteile, weil...

keine generelle Aussage möglich, weil...

🗳 Wenn «Vorteile» gewählt, erläutern Sie bitte kurz die Vorteile in der Kommentarzeile.

Sehen Sie als Gemeinde und Behörde die mobilen Kleinwohnformen als mögliche zukunftsfähige Bereicherung des Wohnangebots? Warum, warum nicht?

Ja, weil...

Nein, weil...

🗳 Bitte erläutern Sie Ihre Antwort kurz in der Kommentarzeile.

Zurück

Absenden

Der Fragebogen wurde abgeschlossen.
 Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme an der Umfrage!

Interviewleitfaden



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Interview zur Bewilligungspraxis von mobilen
Kleinwohnformen**

Verfasser:

Antal
Jarolim
Zürich
jarolim.antal@bluewin.ch

Interview zur Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen

Angaben zur Person

(analog Umfrage Teil 1): Das Interview ist nicht anonym und die Expertin, der Experte wird in der Forschungsarbeit aufgeführt.

Einstiegsfrage:

1. Finden Sie aus Ihrer Sicht die heutige baurechtliche Lage und Bewilligungspraxis der mobilen Kleinwohnformen als zufriedenstellend für die Leute, die dieser Lebensart positiv eingestellt sind und in der Schweiz gerne so leben möchten? - Was müsste aus Ihrer Sicht getan oder geändert werden?

Erfahrungen mobile Kleinwohnformen

(analog Umfrage Teil 2):

2. Wie beurteilen oder schätzen Sie aus Ihrer Sicht die Akzeptanz der Gemeinden (Behörden und Politik) gegenüber den mobilen Kleinwohnformen? - Was sind Ihre Erfahrungen?
3. Was sind aus Ihrer Sicht die Gründe für die z.T. vorhandene Skepsis oder Vorbehalte der Öffentlichkeit (und auch Behörden und Politik) gegenüber mobilen Kleinwohnformen? - Was sind Ihre Erfahrungen?

Erfahrungen Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen

(analog Umfrage Teil 3):

4. Was sind aus Ihrer Sicht die grössten Schwierigkeiten im Baubewilligungsprozess der mobilen Kleinwohnformen? - Was sind Ihre Erfahrungen? - Was müsste aus Ihrer Sicht geändert oder vereinfacht werden? - Was könnten die geeigneten Instrumente dafür sein?
5. Mit welchen speziellen Nebenbestimmungen oder Auflagen werden die Interessenten in der Regel bei Baugesuchen für mobile Kleinwohnformen konfrontiert? - Was sind Ihre Erfahrungen?
6. Könnte aus Ihrer Sicht eine rechtliche Definition der «mobilen Kleinwohnform» oder «mobilen Baute» Klarheit schaffen und entsprechend das Baubewilligungsverfahren für diese Wohnformen vereinfachen? - Was müsste solche rechtliche Definition beinhalten? - Würden Sie solche rechtliche Definition begrüßen?
7. Was halten Sie von der Schaffung einer Zone für mobile Kleinwohnformen? - Ist eine solche Zone aus Ihrer Sicht heutzutage notwendig und warum, warum nicht?
8. Was sind die Bedürfnisse und Wünsche seitens der Interessenten betreffend Baubewilligungsprozess und mögliche Gestaltung der Baubewilligungspraxis der mobilen Kleinwohnformen? - Würden Sie z.B. ein schweizweit einheitliches und vereinfachtes, den Besonderheiten der mobilen Kleinwohnformen entsprechendes Bewilligungsverfahren begrüßen? - Wie könnte oder müsste dieses aus Ihrer Sicht gestaltet werden?

Ausstiegsfrage:

9. Was würden Sie gerne zum Thema Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen ergänzen? - Was ist aus Ihrer Sicht wichtig und wurde nicht besprochen?

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Mobile Immobilie: Eine Untersuchung der Bewilligungspraxis von mobilen Kleinwohnformen in der Schweiz anhand eines Vergleichs zwischen den Kantonen Zürich und Graubünden“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 05.09.2022
