

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/001**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Pohl, Gernot  
Telefon: +49 7021 502-439

AZ:  
Datum: 16.12.2022

## **Tiny House Siedlung Kirchheim unter Teck - Schaffung der Rahmenbedingungen**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Ötlingen	Kenntnisnahme	öffentlich	06.03.2023
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	08.03.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.03.2023

### **ANLAGEN**

Anlage 1 - Ausschnitt FNP (ö)  
Anlage 2 - Lageplanskizze (ö)  
Anlage 3 - Übersicht Gebäudetypen (ö)

### **BEZUG**

### **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: BMin, EBM, OVOE

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch mobile und auf Punktfundamenten stehende Gebäude überbaut und alle Wege werden wasserdurchlässig ausgeführt. Unmittelbare klimatische Wirkungen werden nicht gesehen, da die klimabezogenen Bodenfunktionen (Versickerung, Verdunstung usw.) erhalten bleiben.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

### In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## **ANTRAG**

Auftrag an die Verwaltung, die Tiny House Siedlung auf Basis der in der Vorlage genannten Rahmenbedingungen voranzutreiben.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Initiative „Tiny unter Teck“ hat sich bei der Stadtverwaltung um die Realisierung eines Tiny House Projektes beworben. Die Verwaltung steht diesem unter Wahrung bestimmter Rahmenbedingungen grundsätzlich offen gegenüber und schlägt eine befristete Verpachtung von Grundstücken an der Ötlinger Halde vor. Vor der weiteren Bearbeitung des Projektes ist jedoch ein Grundsatzbeschluss durch den Gemeinderat hierzu einzuholen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Mit der Diversifizierung der Gesellschaft verändern sich auch die Bedürfnisse der unterschiedlichen Gruppen in Bezug auf den Wohnraum sowie auf sein bauliches, funktionales und soziales Umfeld. Eine dieser Bewegungen bezieht sich auf die Suffizienz hinsichtlich des beanspruchten Wohnraums und auf den Anspruch, in einer Gemeinschaft mit Gleichgesinnten zu leben.

Die Tiny House Bewegung existiert bereits seit vielen Jahrzehnten und hat vor etwa 20 Jahren auch in Deutschland Fuß gefasst. Tiny Houses sind im Wesentlichen mobile Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer Wohnfläche von 30 bis 50 Quadratmetern. Es handelt sich meist um vorfabrizierte Holzelemente, die auf Rädern oder Punktfundamenten stehen.

Die Entwicklung und der Bau von Tiny Houses sind inzwischen in professioneller Hand. Eine Vielzahl von Zimmermannsbetrieben haben den Markt erkannt und ein lohnendes Geschäftsfeld daraus entwickelt. Heute handelt es sich um grundsolide und bestens isolierte Gebäude, die alle Gebäudenormen erfüllen, weshalb im Durchschnitt Preise um die 100.000 Euro aufgerufen werden.

Die Stadt Kirchheim unter Teck hat sich inzwischen einen Ruf als moderne Stadt erarbeitet. Dies hängt neben der schönen und lebendigen Stadt sowie innovativen Städtebauprojekten auch mit der breiten Bildungslandschaft und zukunftsorientierten gewerblichen Arbeitsangeboten zusammen. Dies führt dazu, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensstilgruppen Kirchheim unter Teck spannend findet.

Bereits vor etwa drei Jahren hat sich eine Interessentengruppe mit der Stadtverwaltung in Verbindung gesetzt. Nach anfänglich guten Gesprächen wurde jedoch deutlich, dass der finanzielle und organisatorische Rahmen nicht zu den notwendigen Verbindlichkeiten der Stadt gegenüber geführt hat. Diese Gruppe hat sich in der Folge aufgelöst. Eines der Mitglieder der damaligen Gruppe ist anschließend jedoch auf den Tiny House Verein Region Stuttgart zugegangen, um das Projekt in einem professionelleren Rahmen weiterzuverfolgen.

Unter dem organisatorischen Dach des Tiny House Vereins Region Stuttgart bildet sich für jedes Projekt eine eigene Gruppe, so auch in Kirchheim als „Tiny unter Teck“. Mitglieder dieser Initiative sind junge Familien, Singles und Paare aller Altersgruppen mit vielfältigem beruflichem Hintergrund, die aus der gesamten Region Stuttgart kommen. Die Gruppe ist offen und erste Kontakte zu Interessenten aus Kirchheim konnten über die Stadtverwaltung bereits hergestellt werden.

Die Verwaltung hat seit Ende 2021 mit Vertretern dieser Gruppe nach mehreren Gesprächen nun einen Projektstand erreicht, ab dem die Weiterverfolgung mehr Verbindlichkeit erfordert und durch den Gemeinderat im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses abgesichert werden sollte.

Folgende Themen sind für die Projektentwicklung aktuell wesentlich:

### **Standort**

Nachdem es sich um eine übergangsweise Nutzung handelt, sollte ein Standort im städtischen Eigentum gewählt werden, auf welchem die Eingriffe in Topografie, Boden und Landschaft gering sind. Zudem sollte die technische Erschließung sowie Verkehrserschließung so vorbereitet sein, dass die wirtschaftliche Amortisation einschließlich der Rückbauverpflichtung innerhalb einer überschaubaren Frist gewährleistet ist. Planungsrechtlich muss mindestens eine Wohnbaufläche nach Flächennutzungsplan (FNP) vorliegen.

Diese Kriterien führen in der Betrachtung möglicher Flächen zum Vorschlag, städtische Grundstücke in der Ötlinger Halde im Anschluss an Veilchenweg und Narzissenweg für das Projekt zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, topografisch eben und verfügt bereits über die entsprechenden technischen Anschlüsse am Ende des Narzissenweges.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Tiny House Siedlung ist die Entwicklung eines Bebauungsplans erforderlich, der nach Beendigung der übergangsweisen Nutzung durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt wird, der die endgültige städtebauliche Struktur eines Wohngebietes festsetzt.

Aus baurechtlicher Sicht müssen Tiny Houses allen einschlägigen Normen entsprechen (Brandschutz, Belüftung, Gebäudeenergiegesetz, Mindestinnenhöhe, Abstandsflächen, Stellplätze usw.) und bedürfen einer Baugenehmigung – genauso wie sonstige Wohngebäude auch.

### **Grundstücksverkehr**

Das circa 3.500 Quadratmeter große Areal soll für eine Laufzeit von 15 Jahren an die Initiative „Tiny unter Teck“ verpachtet und mit einer Rückbauverpflichtung aller Anlagen nach Pachtende versehen werden.

Die Verwaltung prüft derzeit, ob statt der Direktvergabe ein förmliches Ausschreibungsverfahren erforderlich ist. Sollte dem so sein, wird diese Ausschreibung zur Vorbereitung des Umsetzungsbeschlusses durchgeführt.

### **Weiteres Vorgehen**

Im Anschluss an eine positive Bewertung durch den Gemeinderat wird die Initiative „Tiny unter Teck“ das Projekt in Absprache mit der Verwaltung weiter vorantreiben. Dabei ist unter anderem eine Veranstaltung vorgesehen, die sich vor allem an Interessenten aus Kirchheim unter Teck richtet.

Sobald alle planerischen, organisatorischen und finanziellen Themen bearbeitet sind, wird dem Gemeinderat der Umsetzungsbeschluss und der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorgelegt.