

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2024/050**

**Abteilung 120 - Nachhaltige**  
**Entwicklung**

Federführung: Brackenhammer, Lukas  
Telefon: +49 7021 502-516

AZ: 880.631  
Datum: 14.03.2024

## **Tiny House Siedlung Ötlingen**

### **- Öffentliche Ausschreibung und Verpachtung**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	17.06.2024
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	20.06.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.06.2024

### **ANLAGEN**

Anlage 1 - Pachtfläche Tiny House Siedlung (ö)  
Anlage 2 - Vergabemodell (ö)

### **BEZUG**

„Tiny House Siedlung in Kirchheim unter Teck – Schaffung der Rahmenbedingungen“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 15.03.2023 (§ 26 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/001)

### **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 210, 230, 240, 310, BMin, EBM, OVOE

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

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

#### Priorität 2

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

#### Priorität 3

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

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

- Sicherung angemessener sowie ausreichender Wohn- und Lebensangebote in energetisch und ökologisch zeitgemäßen Gebäuden für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile in durchmischten Quartieren.
- Unterstützung der vorhandenen Nachbarschaftsinitiativen und Förderung des Aufbaus weiterer Initiativen beziehungsweise nachbarschaftlicher Unterstützungsgruppen.

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

*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.*

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

Bauvorhaben sind grundsätzlich mit einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß verbunden. Die Schaffung von weiterem Wohnraum ist jedoch eine essenzielle Aufgabe um den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu entlasten. Durch das Anforderungsprofil an den Pächter (zum Beispiel keine Flächenversiegelung, nachhaltiges Bauen) wird jedoch versucht die negativen klimatischen Einflüsse der Bauvorhaben auf ein Minimum zu reduzieren.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 64.000 Euro	In der Folge: 50.750 Euro jährlich
-----------------------	------------------------------------

- Finanzielle Auswirkungen  
 Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen  
 Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	01
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	701113330002
Sachkonto	78210000

Teilhaushalt	01
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	61301100
Sachkonto	34110000

### Ergänzende Ausführungen:

Um die Rahmenbedingungen für die Verpachtung zu schaffen, fallen im Vorlauf einmalige Kosten für die Abteilungen Nachhaltige Entwicklung, Städtebau und Baurecht sowie Technische Infrastruktur an. Aktuell handelt es sich noch um unerschlossene Ackerfläche ohne Baurecht.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren (Habitatspotenzialanalyse und Umweltbericht) sind bereits beglichen, weitere Kosten sind hierfür nicht zu erwarten. Es fallen Kosten für die äußere Erschließung der künftigen Pachtfläche an. Diese sind im Nachtragshaushaltsplan 2025 mit aufzunehmen.

Für das Sachgebiet Strategisches Grundstücksmanagement fallen Erschließungsbeiträge an, diese betragen 64.000 Euro und sind für das Jahr 2024 im Haushalt enthalten. Die entsprechenden Gegenpositionen sind hierbei berücksichtigt.

In der Folge ist mit jährlichen Pachteinnahmen in Höhe von 50.750 Euro zu rechnen. Die jährliche Pachthöhe wurde gutachterlich durch eine Sachverständige ermittelt und orientiert sich an einer gängigen Verzinsung für längerfristige Erbbaurechtsverträge.

## **ANTRAG**

1. Das Wohnen in Tiny Häusern wird nicht dauerhaft ermöglicht, sondern auf 30 Jahre ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Fläche befristet. Der Beschluss Nr.1 in § 26 ö der Gemeinderatssitzung vom 15.03.2023 zur Sitzungsvorlage GR/2023/001 wird aufgehoben.
2. Auftrag an die Verwaltung, die Pachtfläche öffentlich auszuschreiben.
3. Zustimmung zu den dargestellten Vergabekriterien.
4. Auftrag an die Verwaltung, eine Vergabekommission zu bilden und dieser die eingegangenen Bewerbungen zur Bewertung vorzulegen.
5. Auftrag an die Verwaltung, mit dem durch die Vergabekommission ausgewählten Bewerber einen Pachtvertrag zu den in der Sitzungsvorlage dargestellten Konditionen abzuschließen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Idee, in der Ötlinger Halde eine Tiny House Siedlung zu schaffen, wurde erstmalig im März 2023 dem Gemeinderat vorgestellt. Der Gemeinderat beschließt daraufhin, die Verwaltung zu beauftragen, die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Verpachtung zu schaffen. Mit dieser Sitzungsvorlage werden die Rahmenbedingungen vorgestellt und zum Beschluss vorgelegt. Die Vergabe der Pachtfläche soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Dazu werden die Vergabekriterien und der Vergabeprozess definiert um die Grundlagen für eine Auswahl eines Pächters für die Verpachtung der Fläche zu schaffen. Anders, als in der Gemeinderatsitzung vom 15.03.2024 beschlossen, wird aus juristischen Gründen vorgeschlagen, das Wohnen dort nicht dauerhaft zu ermöglichen, sondern den Pachtvertrag auf 30 Jahre zu befristen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Die Tiny House Siedlung im Stadtteil Ötlingen war bereits letztes Jahr Thema im Gemeinderat. Das Projekt wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage GR/2023/001 ins Leben gerufen und die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen. Der Wunsch der Bevölkerung nach alternativen Wohnformen ist groß, dies bestätigen regelmäßige Nachfragen der Bürger nach Flächen für Tiny Häuser bei der Verwaltung.

Das Bebauungsplanverfahren ist bereits im Gange und die notwendigen Voruntersuchungen sind erfolgt. Um eine unnötige Zeitverzögerung zu vermeiden, soll die Fläche parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs bereits auch öffentlich ausgeschrieben werden. Rechtlich liegt nach der erfolgten öffentlichen Auslegung die notwendige Planungsreife gemäß § 33 BauGB vor, um einen Pachtvertrag abzuschließen. Es ist somit nicht nötig, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abzuwarten.

### **Pachtfläche**

Die konkrete Lage der Pachtfläche ist im Lageplan (Anlage 1) ersichtlich. Sie grenzt an das Baugebiet Ötlinger Halde an. Es handelt sich in Summe um ca. 3.811 m<sup>2</sup>, welche sich größtenteils auf ehemaligen Ackerflächen befinden. Lediglich ein kleiner Anteil für PKW-Stellplätze mit ca. 100 m<sup>2</sup> befindet sich auf den ehemals öffentlichen Verkehrsflächen „Narzissenweg“ und „Veilchenweg“. Die Pachtfläche ist somit deckungsgleich mit der gesamten im Bebauungsplan „Ötlinger Halde II“ ausgewiesenen Fläche des allgemeinen Wohngebiets (WA).

Die öffentlichen Flächen rund um die WA-Fläche werden nicht verpachtet und durch die Stadt selbstständig hergestellt. Die Erschließung erfolgt bis an die Grundstücksgrenze, die Verpachtung erfolgt also im vollständig erschlossenen Zustand. Die innere Erschließung des Grundstücks ist jedoch durch den Pächter selbstständig herzustellen.

### **Pachtpreis**

Zur Ermittlung des Pachtpreises wurde ein Gutachten durch eine Sachverständige eingeholt. Um einen realistischen Pachtpreis abzuleiten, wurde sich am Bodenrichtwert des angrenzenden Wohngebiets orientiert. Dieser wurde an die Gegebenheiten der Pachtfläche angepasst mit verschiedenen Abschlägen wie bspw. der konjunkturellen Entwicklung und dem Maß der baulichen Ausnutzung. Für die Verzinsung des Bodenwerts wurden 3,5 % jährlich angesetzt, was einem angemessenen Prozentsatz für die aktuelle Situation am Kapitalmarkt unter Berücksichtigung der Finanzierungszinsen für das Projekt entspricht.

Es ergibt sich somit eine jährliche Pacht von 50.750 Euro. Dies entspricht ca. 1,11 €/m<sup>2</sup> monatlich und bewegt sich im Rahmen vergleichbarer öffentlicher Tiny House Projekte anderer Städte. In anderen Städten sind die Pachtpreise pro m<sup>2</sup> in der Regel etwas höher, jedoch werden nur einzelne Parzellen verpachtet. In diesem Projekt sind im Pachtpreis auch die Flächen für die innere Erschließung der einzelnen Parzellen beinhaltet.

### **Ausschreibung**

Ein externes juristisches Gutachten hat eine Ausschreibungspflicht festgestellt. Diese ergibt sich sowohl aus allgemeinen Vergabegrundsätzen, als auch aus dem Kartell- und Haushaltsrecht. Bevor also ein Pächter ausgewählt werden kann, muss die Fläche öffentlich ausgeschrieben werden.

Die Ausschreibung soll noch vor den Sommerferien stattfinden. Es ist ein Zeitraum von vier Wochen vorgesehen. Das Pachtangebot wird sowohl im Teckboten als auch auf der städtischen Homepage vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 veröffentlicht. Neben dem Bebauungsplanentwurf werden ein Lageplan, die Vergabekriterien und die wesentlichen Eckdaten des Pachtvertrags beigefügt.

Um die eingehenden Bewerbungen objektiv bewerten zu können, müssen verschiedene Unterlagen abgegeben werden:

- Konzeptpapier
- Aussagekräftige Planunterlagen
- Nachvollziehbarer Finanzplan

Das Konzeptpapier soll darstellen, wie die Siedlung vom Bewerber umgesetzt wird. Es soll sowohl auf die Bauausführung als auch auf weitere relevante ökologische und soziale Aspekte eingegangen werden.

Die Planunterlagen sollen eine Einschätzung ermöglichen, ob das Vorhaben dem Bebauungsplan entspricht und auch genehmigungsfähig ist.

Der Finanzplan soll darstellen, ob der Bewerber über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt, das Projekt auch tatsächlich umzusetzen. Es bietet auch die Möglichkeit einzuschätzen, ob der Bewerber über genug fundierte Fachkenntnisse besitzt und mit realistischen Kostenansätzen kalkuliert.

Für die notwendigen Bewerbungsunterlagen werden keine Formvorgaben gemacht, um den potenziellen Bewerbern Flexibilität zu gewährleisten.

### **Vergabekriterien**

Für die Auswahl, welcher Bewerber den Zuschlag erhält, gibt es verschiedene Vergabemodelle. Die Verwaltung hält die Konzeptvergabe in diesem Falle für geeignet. In der Vergangenheit wurden bei Konzeptvergaben gute Erfahrungswerte gesammelt, als Beispiele lassen sich hierbei das „Steingauquartier“ oder die „Linkstraße 20“ nennen. Es ermöglicht einen offenen

Ideenwettbewerb zwischen den Bewerbern mit frischen Impulsen. Um die Konzepte zu bewerten, wird ein zweistufiges Bewertungsmodell vorgeschlagen (Anlage 2).

Die erste Stufe beinhaltet sogenannte „Ausschlusskriterien“. Diese ermöglichen es, ungeeignete Bewerbungen vorzuselektieren. Wenn eines der Ausschlusskriterien nicht erfüllt wird, wird die Bewerbung nicht für die zweite Bewertungsstufe zugelassen. Es müssen somit sämtliche Ausschlusskriterien erfüllt werden. Hierbei handelt es sich konkret um folgende:

- Der Bewerber ist eine juristische Person (beispielsweise GbR, Genossenschaft, e.V. etc.)
- Die Planung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans
- Die künftigen Bewohner müssen sich dort mit Erstwohnsitz melden
- Keine „Tiny House on wheels“
- Keine Wertschöpfung durch Vermietung im gewerblichen Umfang
- Offene Bauweise, keine sichtbare Parzellierung der einzelnen Tiny House Flächen
- Es findet lediglich der minimal notwendige Grad an Bodenversiegelung statt

Bewerbungen, die für die zweite Bewertungsstufe zugelassen sind, werden nun hinsichtlich der Qualität bewertet. Es werden je nachdem, ob die Erwartungen zum Teil erfüllt, voll erfüllt oder übertroffen wurden, zwischen 1-3 Punkte pro Kriterium verteilt. Hierbei geht es um die folgenden vier Teilbereiche:

- Soziales Engagement (40 % Gewichtung)  
Aspekte wie beispielsweise soziale Konzepte, Einbezug der Nachbarschaft in das Quartiersleben oder die Durchführung öffentlicher Veranstaltungen
- Nachhaltigkeit (30 % Gewichtung)  
Aspekte wie beispielsweise das Energiekonzept, der Einsatz regenerativer Energie, Verzicht auf Verbundwerkstoffe (cradle-to-cradle-prinzip) und der Energieeffizienzhausstandard
- Ökologische Vielfalt (20 % Gewichtung)  
Aspekte wie beispielsweise die Erstellung gärtnerischer Anlagen, die Biodiversität und das Anlegen von Nutzgärten für die Versorgungsautonomie
- Flächenverbrauch (10 % Gewichtung)  
Bewertet wird die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner innerhalb der Tiny House Siedlung. Maßstab ist der Bundesdurchschnitt aller Haushalte mit ca. 55 m<sup>2</sup>/Bürger (Quelle: DESTATIS Erhebung, 2024). Das Ziel ist es, diesen zu unterschreiten.

Die Durchführung der ersten Bewertungsstufe anhand der Ausschlusskriterien erfolgt durch das Sachgebiet Strategisches Grundstücksmanagement.

Für die zweite qualitative Bewertungsstufe wird eine Vergabekommission gebildet. Die Vergabekommission besteht aus dem Oberbürgermeister, dem ersten Bürgermeister, der Abteilungsleitung Nachhaltige Entwicklung, der Abteilungsleitung Städtebau und Baurecht, der Stabsstelle Recht sowie der Stabsstelle Bauverwaltung.

Der durch die Vergabekommission bestimmte siegende Bewerber erhält dann einen Pachtvertrag.

### **Wesentliche Eckdaten des Pachtvertrags**

In der Gemeinderatssitzung vom 15.03.2023 beschloss der Gemeinderat mit dem Beschluss Nr. 1 in § 26 öffentlich, die Befristung des Pachtvertrags auf 15 Jahre zu streichen und das Wohnen dort dauerhaft zu ermöglichen. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich juristisch prüfen lassen, ob dies möglich ist. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass dies leider nicht möglich ist.

Gemäß § 94 Abs. 1 BGB werden Gebäude dann zu wesentlichen Grundstücksbestandteilen, wenn sie baulich mit dem Boden verbunden sind. Dies ist bei Tiny Häusern der Fall, sobald sie nicht „On Wheels“ sind, sondern beispielsweise mit Punktfundamenten auf dem Boden stehen. Die Tiny Häuser würden somit in das Eigentum der Stadt als Grundstückseigentümer übergehen, was so nicht gewünscht ist. Eine Verpachtung wäre somit nicht möglich. Es könnte zwar ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden, aber dieser ist ebenfalls befristet und würde

dieses Problem nicht lösen. Zusätzlich müssten Themen wie der Heimfall berücksichtigt werden, was ein Erbbaurecht unbrauchbar für das geplante Vorhaben macht.

Eine Verpachtung ist nur dann möglich, wenn die Tiny Häuser nicht zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks werden, vgl. § 94 Abs. 1 BGB. Dies ist gemäß § 95 Abs. 1 BGB möglich, sobald die Gebäude nur einem vorübergehenden Zweck dienen. Das juristische Gutachten hat ergeben, dass die maximalmögliche Laufzeit für einen solchen Pachtvertrag bei 30 Jahren liegt.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren auszuschreiben. Nach Ablauf der Laufzeit können die Parteien gegebenenfalls über einen neuen Pachtvertrag verhandeln.

Die Kündigungsfrist beträgt 3 Jahre zum Jahresende, um genügend Zeit für einen Rückbau des Grundstücks zu ermöglichen. Die Stadt schließt zudem für sich selbst das ordentliche Kündigungsrecht über die gesamte Laufzeit aus. Dies ist notwendig, damit die Bewerber adäquate Finanzierungsmöglichkeiten durch Kreditinstitute erhalten. Es zeigt auch den Willen, das Wohnen dort längerfristig zu ermöglichen. Der Auf- und Rückbau der Siedlung verursacht CO<sub>2</sub>-Emissionen und immense Kosten, außerdem bilden sich soziale Strukturen im Laufe der Jahre. Eine Zusicherung, mindestens 30 Jahre lang dort bleiben zu können, ist somit im Sinne einer ökonomischen, sozialen und auch ökologisch nachhaltigen Entwicklung.

Der Inhalt des Bewerbungskonzeptes wird verpflichtend ein zu erfüllender Bestandteil des Pachtvertrags. Es werden Sanktionsmöglichkeiten verankert, welche eine Umsetzung sicherstellen sollen. Diese können sowohl finanzielle Sanktionen bei geringeren Verstößen als auch die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrags bei Verstoß gegen Kardinalspflichten beinhalten.

Das Grundstück muss vom Pächter selbstständig innerlich erschlossen und bebaut werden. Das Grundstück ist bei Vertragsende im Ursprungszustand zurückzugeben. Die Gebäude müssen vollständig entfernt und die innere Erschließung komplett zurückgebaut werden.

Die bisher dargestellten Eckdaten werden mit der Ausschreibung veröffentlicht. Der Pachtvertrag kann weitere vertragliche Bestimmungen beinhalten (insbesondere Standardklauseln), welche jedoch noch erarbeitet werden müssen.