

|              |  |
|--------------|--|
| Federführung | Dezernat III<br>Stadtplanungsamt<br>Plöhn, Christian |
|--------------|--|

|                            |                      |                    |                      |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>AZ./Datum:</b>          | 61-CP TH//11.02.2021 |                    |                      |
| <b>Gremium</b>             | <b>Behandlung</b>    | <b>Sitzungsart</b> | <b>Sitzungsdatum</b> |
| Bau- und Verkehrsausschuss | zur Kenntnisnahme    | nicht öffentlich   | 11.03.2021           |
| Gemeinderat                | zur Kenntnisnahme    | öffentlich         | 23.03.2021           |

**"Tiny Houses"****Beantwortung des Prüfauftrags der CDU-Fraktion vom 21.01.2021****Bezug: ---****Sachverhalt:**

Tiny Houses sind wie im Antrag der CDU-Fraktion beschrieben, eine **innovative Möglichkeit, kostengünstig** und vergleichsweise kurzfristig **Wohnraum** zu schaffen. Als dauerhafte Wohnform kommen Sie aber für eine Stadt wie Fellbach prinzipiell eher nicht in Frage.

Auch wenn Tiny Houses kleinere bauliche Einheiten darstellen, beurteilen sie sich nach dem geltenden Planungsrecht und müssen bei avisierte Wohnnutzung **dieselben Genehmigungsverfahren** durchlaufen wie „normale“ Wohngebäude. Als Wohnung genutzt sind sie daher **nur in Wohn- und Mischgebieten** und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ob eine zeitlich begrenzte Genehmigung auch für Grünflächen oder Flächen für den Allgemeinbedarf erteilt werden kann, müsste nochmal vertiefend rechtlich geklärt werden. In allen Fällen muss das betreffende Grundstück **vollständig erschlossen** sein und die weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbes. zum **Immissionsschutz**) **eingehalten** werden.

In der Stadt Fellbach gibt es schon seit einigen Jahren **kaum noch ungenutzte Wohnbauflächen**. Dies war letztlich auch der Anlass, 2016 die Wohnbauoffensive für Fellbach ins Leben zu rufen. Bei den wenigen potenziellen Wohnbauflächen mit passendem Planungsrecht in Privateigentum ist davon auszugehen, dass der jeweilige Grundstückseigentümer angesichts des dauerhaft vorherrschenden Drucks auf den Wohnungsmarkt **an einer maximalen Ausnutzung der vorhandenen Fläche interessiert ist**. Daher werden weder ein solcher privater Grundstückseigentümer noch die Stadt Fellbach bei

der Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen die städtebaulich umsetzbaren Kapazitäten zugunsten von Tiny Houses reduzieren. Dennoch besteht für Grundstückseigentümer **schon jetzt die Möglichkeit**, innerhalb eines für Wohnnutzung vorgesehenen Baufensters **Tiny Houses** zur Wohnnutzung unter Beachtung aller geltenden Vorschriften **zu errichten**.

Eine dauerhafte bauliche Nutzung von Grundstücken mit Tiny Houses lässt sich daher wohl eher in ländlichen Räumen realisieren, wo der Preisdruck nicht so groß ist und daher der kleinen baulichen Einheit ein verhältnismäßig großes und qualitativvolles Grundstück gegenübergestellt werden kann.

In einer Stadt wie Fellbach werden daher **kaum realistische Umsetzungschancen** von Tiny Houses auf Flächen **in öffentlichem Eigentum** gesehen. Sofern **zeitlich begrenzten Zwischennutzungen** durch Tiny Houses rechtlich möglich sein sollten, müssten vor der eigentlichen (dauerhaften) Entwicklung von **nicht- bzw. untergenutzten Flächen** gesehen – d.h. es muss zum Entscheidungszeitpunkt **absehbar** sein, dass die entsprechende Fläche **in den kommenden 10–13 Jahren nicht anderweitig genutzt** werden kann und soll. So wurde dieses Thema ja auch durch den Antrag der CDU-Fraktion eingebracht. Wie bei der Standortfrage für viele andere Nutzungen (Unterbringung von Bedürftigen, Pflege-WG, Kindertagesstätten u.ä.) auch ist hier **ebenfalls die fehlende Flächenverfügbarkeit** der entscheidende Hemmschuh.

Als einzige theoretisch in Frage kommende Fläche, die sich im Eigentum der Stadt Fellbach oder der mit ihr verbundenen Gesellschaften befindet, konnte das Grundstück an der Ecke **Stettiner Straße/Lindenbühlweg** identifiziert werden. Für diese Fläche im Eigentum der WDF ist im rechtskräftigen Bebauungsplan **Gemeinbedarfsnutzung** mit der Konkretisierung „Kindergarten“ festgesetzt. Darüber hinaus ist das Grundstück durch einen **dichten Baumbestand** (v.a. Mammutbäume) geprägt, weshalb die Stadtverwaltung sie **alles in allem als ungeeignet** für die zeitlich begrenzte Aufstellung von Tiny Houses ansieht.

Die Stadtverwaltung schlägt jedoch vor, das Thema Tiny Houses stattdessen bei der **Umsetzung von Sanierungsgebieten** mitzudenken. Die definierten Sanierungsziele sind in der Regel nicht sofort umsetzbar, insbesondere wenn die Stadt selbst Schritt für Schritt ins Eigentum kommen möchte, um mehrere kleinere Einheiten als ein größeres Entwicklungsprojekt zusammenfügen zu können. Hier kann es durchaus dazu kommen, dass bestimmte Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt sind, während benachbarte es noch nicht sind. Eine zeitlich begrenzte Zwischennutzung für erstere kann hierbei die Verhandlungsposition der Stadt beim Erwerb weiterer Grundstücke stärken und für eine verbesserte zeitliche Flexibilität sorgen. Sobald ein solcher konkreter Fall vorliegen sollte, würde die Stadtverwaltung die Erteilung einer zeitlich begrenzten Genehmigung von Tiny Houses zur Wohnnutzung rechtlich prüfen lassen.

Es ist unabhängig von einer solchen theoretischen Situation jedoch nicht außer Acht zu lassen, welche **Probleme** sich aus der **tatsächlichen Beendigung einer temporären Wohnnutzung** – obwohl sie vertraglich fixiert ist – ergeben können (Verantwortungsübernahme für die Entfernung bereits mehrere Jahre lang genutzten Wohnraums, Umgang mit der **Geltendmachung von Härtefällen** o.ä.). Dementsprechend wären bereits im Vorfeld der Grundstücksverpachtung alle möglichen **Szenarien zum Pachtzeitende rechtlich zu begutachten** und zu bewerten. Im Gegenzug müssten die Tiny-House-Besitzer quasi schon mit Bezug der Fläche Gedanken dazu machen, auf welcher **anderen Fläche** Sie Ihre Immobilie **nach Ablauf der befristeten Pachtzeit** unterbringen können. In der Region Stuttgart mit dem nun schon über Jahrzehnte angespannten Wohnungsmarkt ist dies keine einfach zu lösende Perspektive – auch nicht

wenn die Stadt Fellbach diese Verantwortung mit übernehmen würde.

### **Das Beispiel Schorndorf**

Ausgehend von den Impulsen der Remstal-Gartenschau hat die Stadt Schorndorf im vergangenen Jahr beschlossen, städtische Flächen für die Errichtung von Tiny Houses zur Wohnnutzung (Erstwohnsitz) für einen Zeitraum von 10 Jahren (inkl. einmalige Möglichkeit zur Verlängerung um drei Jahre) zu verpachten. Sie hat dafür drei Flächen identifiziert, die sukzessive verpachtet werden sollen. Die aktuell zu verpachtende Fläche „Lindenweg“ ist planungsrechtlich als Grünfläche festgesetzt und befindet am südlichen Rand der Schorndorfer Kernstadt. Es werden Teilgrundstücke von 120 bis 140 m<sup>2</sup> bereitgestellt, wovon max. 35 m<sup>2</sup> überbaut werden können; der Pachtzins (inkl. der Ausgaben für die Erschließungsleistungen) beträgt 1,65 Euro pro m<sup>2</sup> Grundstück und Monat.

Das grundsätzliche Interesse am Thema Tiny Houses ist in Schorndorf sehr groß, auch wenn die konkreten Vorstellungen der einzelnen Interessenten sehr weit auseinandergehen. In einem Exposé hat die Stadt einen klaren Rahmen vorgegeben, welche Art von Tiny Houses aus planungs- und ordnungsrechtlicher Sicht auf den Bauparzellen zulässig ist. Wie bei herkömmlichen Verfahren müssen auch die Tiny-Häuser sämtlichen baurechtlichen Anforderungen entsprechen. Dies ist in vielen Fällen bei Tiny-Häusern oder bei Mobilhomes der Fall. Deshalb werden diese Festsetzungen im Exposé und später im Pachtvertrag verschriftlicht. Seit dem offiziellen Aufruf im Dezember 2020 sind ca. 500 Interessensbekundungen eingegangen, allerdings davon lediglich nur knapp 20, die sich mit einer zeitlich begrenzten Anpachtung der in Frage kommenden Fläche und den weiteren Rahmenbedingungen einverstanden zeigten.

Für die Auswahl aus den Interessenten ist u.a. auch der Vorentwurf des jeweils geplanten Gebäudes maßgeblich.

Das gesamte Exposé ist auf der Website der Stadt Schorndorf abrufbar:

<https://www.schorndorf.de/Tiny-Haeuser/Bewerbung>

### **Fazit**

Wie schon bereits dargestellt, verfügt die Stadt Fellbach derzeit über keine Flächen, die sich direkt für eine befristete Wohnnutzung mit Tiny Houses eignen. Sie wird bei künftigen Flächen- und Immobilienerwerben, insbesondere in den Sanierungsgebieten, immer wieder die Möglichkeit zur zeitlich begrenzten Nutzung mit Tiny Houses prüfen. Das grundsätzliche Problem, wie man am Ende der Pachtzeit die Fläche möglichst reibungslos wieder frei bekommen kann, bleibt dennoch nach wie vor bestehen. Die Stadtverwaltung wird daher die Erfahrungen anderer Kommunen mit der zeitlich begrenzten Nutzung von Grundstücken mit Tiny Houses weiter beobachten und auswerten.

Die Erfahrungen aus Schorndorf zeigen, dass darüber hinaus aber auch die Organisation der Flächenvergabe für Tiny Houses mit einem enormen Arbeitsaufwand verbunden ist, der angesichts der aktuellen Projektprioritäten in den fachlich zuständigen Ämtern derzeit nicht geleistet werden könnte. Die Stadtverwaltung wird in regelmäßigem Kontakt mit der Stadt Schorndorf verbleiben, um ggf. erkennbare Möglichkeiten der Reduzierung des verwaltungsseitigen Aufwands in einem solchen Vergabeprozess für sich im Bedarfsfall nutzen zu können.

Der Prüfantrag der CDU-Fraktion vom 21.01.2021 zum Thema Tiny Houses ist mit dieser Vorlage abschließend behandelt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.  
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:** Prüfauftrag der CDU-Fraktion vom 21.01.2021