



Exposé: Tiny-Häuser  
Pachtflächen zur Bebauung

WOHNEN  
FREIZEIT

ARBEITEN  
ERHOLUNG

NATUR  
ZUSAMMENLEBEN

NECKAR

BAUEN  
PLANEN

HEIMAT  
WOLFÜHLEN

FREIRAUM  
NEUES

## DETAILS

<b>Lage</b>	Flst. 2745/1
<b>Bebauungsart</b>	Tiny-Häuser* (vgl. Abgrenzung <a href="#">Seite 6</a> )
<b>Max. bebaubare Fläche</b>	35 m <sup>2</sup>
<b>Max. Gebäudehöhe</b>	4 m, gemessen Gebäudeoberkante über Gelände
<b>Nutzung</b>	Wohnen ➤ Erstwohnsitz erforderlich
<b>Pachtzins (monatlich)</b>	bis 200 m <sup>2</sup> = 200 Euro je 20 m <sup>2</sup> mehr erhöht sich der monatliche Pachtzins um 20 Euro Bei allen Flächen ist der Pachtzins einschließlich Stellplatz
<b>Pachtdauer</b>	10 Jahre
<b>Bauparzellen</b>	Fläche insges. ca. 419 m <sup>2</sup> , aufgeteilt in: ➤ Bauparzelle 1: ca. 85 m <sup>2</sup> ➤ Bauparzelle 2: ca. 106 m <sup>2</sup> ➤ Bauparzelle 3: ca. 104 m <sup>2</sup> ➤ Bauparzelle 4: ca. 125m <sup>2</sup>
<b>Hausanschlüsse</b>	noch nicht vorhanden ➤ 1. Halbjahr 2022
<b>Bauverpflichtung</b>	ja, innerhalb eines Jahres. Die Errichtung bedarf einer baurechtlichen Genehmigung.
<b>Vergabeverfahren</b>	Die Vergabegrundsätze stehen auf Seite 10 – 11 dieses Exposés.
<b>Verfügbarkeit</b>	ab Mitte 2022

<b>I</b>	<b>Beschreibung des Projekts und Lage .....</b>	<b>04</b>
<b>II</b>	<b>Planungs- und ordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>05</b>
<b>III</b>	<b>Abgrenzung „Tiny-Häuser“ und Kosten .....</b>	<b>06</b>
<b>IV</b>	<b>Erschließung, Ausschreibung, Bewerbungsfrist und Unterlagen .....</b>	<b>07</b>
<b>V</b>	<b>Übersichtsplan .....</b>	<b>08</b>
<b>VI</b>	<b>Beispielhafte Darstellung zweier Bebauungsvarianten .....</b>	<b>09</b>
<b>VII</b>	<b>Grundsätze zur Vergabe städtischer Pachtgrund- stücke für die Bebauung mit Tiny-Häusern .....</b>	<b>10</b>

## I. BESCHREIBUNG DES PROJEKT UND LAGE

### BESCHREIBUNG DES PROJEKTS

Die Stadt Nürtingen beabsichtigt, zur Erprobung neuer Wohnformen, städtische Flächen an Bürgerinnen und Bürger für den Bau von Tiny-Häusern zu verpachten. Das Tiny-Haus-Projekt in Nürtingen ist ein **(Wohn-) Experiment**. Bei den Grundstücken handelt es sich um städtische Grünflächen, die sich aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht für eine konventionelle Bauweise eignen. Die Bauparzellen werden an Bürgerinnen und Bürger vergeben, die auf einem gepachteten Grundstück mit einer **Laufzeit von zunächst 10 Jahren** ein Tiny-Haus bauen und darin wohnen möchten.

### LAGE

Nürtingen ist ein bedeutendes Dienstleistungs- und Wirtschaftszentrum etwa 30 Kilometer südöstlich von Stuttgart, dessen hohe Lebensqualität der Stadt von den landschaftlichen Reizen des Albraufs, einem vielfältigen kulturellen Angebot und der besonderen Atmosphäre der historischen Altstadt geprägt ist. Nürtingen hat derzeit 42.041 Einwohner (Stand 31.12.2020). In der Altstadt mit Fachwerkhäusern finden Sie schöne Cafés und Restaurants sowie Fachgeschäfte. Donnerstags und samstags findet der Wochenmarkt rund um den Schillerplatz statt. Nürtingen ist durch die Bundesstraße B297 und B313 sowie den öffentlichen Nahverkehr mit dem Bahnhof sehr gut angebunden.

Der Breite Weg liegt im südlichen Teil von Nürtingen. Die Bauparzellen befinden sich auf einer städtischen Grünfläche (Flst. 2745/1, mit einer Größe von 419 m<sup>2</sup> ). Es sind vier Bauparzellen zwischen 85 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup> vorhanden.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vorhanden.

## II. PLANUNGS- UND ORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

### Im Bebauungsplan

Da es sich dabei planungsrechtlich nicht um ein ausgewiesenes Wohngrundstück handelt, werden auf diesen Flächen ausnahmsweise und nur mit einer befristeten Baugenehmigung Tiny-Häuser zugelassen. Der Eingriff in die Fläche soll so gering wie möglich gehalten werden.

Es gelten die folgenden Festsetzungen:

- **Zulässige Grundfläche:** Die ausgeschriebenen Parzellen eignen sich für Tiny-Häuser mit einer bebaubaren Fläche bis max. 35 m<sup>2</sup> (Terrassen sind innerhalb der 35 m<sup>2</sup> zulässig).
- **Höhe der baulichen Anlagen:** Die Höhe darf 4 m nicht überschreiten. Gemessen wird anhand von Gebäudeoberkante über dem Gelände.
- **Anzahl der Tiny-Häuser:** Es ist maximal ein ortsunveränderliches Tiny-Haus pro Bauparzelle zulässig.
- **Anschlüsse** für die Sparten Kanal, Wasser, Strom und Telefon werden auf Kosten der Stadt bis zum Übergabeschacht hergestellt. Autarke Häuser sind an dieser Stelle nicht möglich. Der Anschluss vom Übergabeschacht zur Parzelle ist seitens des Pächters herzustellen. Vor dem Anschluss ist eine Genehmigung nach § 14 der Abwassersatzung der Stadt Nürtingen notwendig. Diese wird üblicherweise zusammen mit der baurechtlichen Entscheidung beantragt und erteilt.
- **Fundament und Keller:** Punkt und Schraubfundament sind zulässig. Hingegen sind Streifenfundamente und (Fundament-) Bodenplatten ausgeschlossen. Eine Unterkellerung ist nicht möglich.
- **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:** Außerhalb des bebaubaren Bereichs sind andere bauliche Anlagen unzulässig. Ein Stellplatz pro Bauparzelle kann vom Pächter angelegt werden. Es ist ein versickerungsfähiger Belag zu wählen.
- **Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen,** beispielsweise Hecken, Zäune und sämtliche Arten von Gartenparzellierung sind an dieser Stelle nicht möglich.
- **Außenanlagen und Zugänge:** Für die Hauseingangsbereiche und Zugänge ist ein schmaler Kiesweg mit bis zu einem Meter anzulegen.
- **Fassaden und Dächer:** Flachdächer und flachgeneigte Dächern, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind zu begrünen. Um eine größere gestalterische Vielfalt zu ermöglichen, werden keine Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer getroffen.
- **Bepflanzung und Grünflächen:** Vorhandene Bäume, Hecken und Sträucher bleiben als Grünlandbestandteil von Baumaßnahmen unberührt. Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art, soweit diese nicht der zulässigen Nutzung dienen, sind ausgeschlossen.
- **Abfallbehälter** sind auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.
- **Weitere bautechnische Erfordernisse,** bspw. die Einhaltung des Brandschutzes, der Nachweis zur Standsicherheit, das Bestellen eines geeigneten Entwurfsverfassers, die Berücksichtigung der EnEV-konformen Bauweise etc. sind bei der Auswahl von Tiny-Haus und Hersteller zu berücksichtigen.
- **Transport und Anlieferung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anlieferung und das Aufstellen des Tiny-Hauses durch den Bewerber im Vorfeld mit dem Hersteller des Tiny-Hauses abzustimmen sind. Das Aufstellen des Hauses ist nur nach vorheriger baurechtlicher Genehmigung gestattet.
- Auf dem Pachtgrundstück ist jegliche Nutztierhaltung untersagt.

### III. \*ABGRENZUNG „TINY-HÄUSER“ UND KOSTEN

#### \*ABGRENZUNG „TINY-HÄUSER“

Das **Tiny House** (englisch → *winziges Haus*) ist eine gesellschaftliche Bewegung mit Ursprung in den USA, die das Leben in kleinen Häusern propagiert. Auch wenn die Häuser eine geringe Wohnfläche haben, ist alles vorhanden was zum Wohnen benötigt wird. Die Größe der Häuser liegt in der Regel zwischen 15 und 45 m<sup>2</sup>. Diese Wohnform richtet sich an Menschen die bewusst ein Zeichen setzen und einen pragmatischen, sowie funktionalen Lebensstil mit deutlich weniger Wohnfläche pflegen wollen.

- **Tiny-Häuser auf Rädern, Wohnwagen sowie Mobilheime sind von den Vorgaben ausgeschlossen.** Diese Form der Tiny-Häuser sind in der Regel nicht als Wohngebäude konzipiert, sondern so beschaffen, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind.
- Der Vergabe liegt insbesondere die **feste Wohnnutzung als Erstwohnsitz** zugrunde. Eine andere Nutzung ist nicht zulässig.
- **Eine Drittnutzung** wie z.B. (Unter-)Vermietung an Dritte als Ferienwohnung oder Gästezimmer ist ebenfalls ausgeschlossen.

#### KOSTEN

Der monatliche Pachtzins für die Bauparzelle liegt bei 200 Euro pro Bauparzelle inklusive Stellplatz. Die Kosten für die erstmalige Herstellung des Übergabeschachtes für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind im Preis enthalten. Die Anschlüsse vom Übergabeschacht zur Parzelle ist seitens des Pächters herzustellen.

Die Gebühren für Baugenehmigungsverfahren sowie sämtliche laufenden Verbrauchskosten (z.B. Wasser, Strom, Kabel, etc.) trägt der spätere Pächter.

Für ein schlüsselfertiges Tiny-Haus muss man mit Kosten zwischen 60.000 Euro und 130.000 Euro rechnen. Ausschlaggebend ist die Größe und Ausstattung. Für die Baustelleneinrichtung, den Transport und die Montage entstehen weitere Kosten.

Die Finanzierung des gesamten Vorhabens muss gesichert sein.

## IV. ERSCHLIESSUNG, AUSSCHREIBUNG, BEWERBUNGSFRIST UND UNTERLAGEN

### ERSCHLIESSUNG

Herstellung der Hausanschlüsse wird vom jeweiligen Pächter beauftragt und durchgeführt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern.

### AUSSCHREIBUNG, BEWERBUNGSFRIST UND UNTERLAGEN

Sie können den Bewerbungsbogen unter [hier](#) herunterladen und die erforderlichen Unterlagen bis spätestens **12.12.2021** einreichen:

Stadt Nürtingen  
Amt für Liegenschaften, Wirtschaftsförderung und Bürgerbeteiligung  
- Tiny-Häuser -  
Marktstraße 1  
72622 Nürtingen

Bitte geben Sie an, für welche Bauparzelle bzw. alternativ Bauparzelle Sie sich bewerben.

Bitte reichen Sie folgende Unterlagen mit ein:

- Skizze des geplanten Vorhabens
- Finanzierungsbestätigung der Bank

### WEITERE SCHRITTE

Wenn die Ausschreibung abgeschlossen ist, führen Sie ein Baugenehmigungsverfahren durch, welches die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens regelt. Das baurechtliche Verfahren wird ca. drei Monate dauern. Die Flächen stehen voraussichtlich für eine Bebauung zur Verfügung. Nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens und des Pachtvertrages muss die Bebauung innerhalb eines Jahres erfolgen.

# V. ÜBERSICHTSPLAN





## VI. BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG DER BEBAUUNGSVARIANTE

Die eingezeichneten Platzhalter mit einer bebaubaren Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> stellen eine Orientierung dar.



## VII. VERGABEVERFAHREN, VERGABEKRITERIEN FÜR TINY-HÄUSER

Aufgrund vieler Anfragen und zur Erprobung einer neuen Wohnform hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.06.2021 entschieden, bestimmte städtische Flächen an Bürgerinnen und Bürger für den Bau von Tiny-Häusern zu verpachten. Das Tiny-House-Projekt in Nürtingen ist ein (Wohn-) Experiment. Bei den Grundstücken handelt es sich um Grünflächen, die sich aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht für eine konventionelle Bauweise eignen. Die Bauparzellen werden an Bürgerinnen vergeben, die auf einem gepachteten Grundstück, mit einer Laufzeit von 10 Jahren, ein Tiny-Haus bauen und darin wohnen möchten.

### VERGABEVERFAHREN

Die Vergabegrundsätze und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, das Auswahlverfahren auf der Grundlage objektiver Kriterien transparent und nachvollziehbar festzulegen.

- Anhand der Angaben im Bewerbungsbogen wird eine Punktzahl ermittelt. Maßgebend sind dabei die Verhältnisse der Bewerber/in zum Zeitpunkt des Bewerbungstags. Die Summe der erreichten Punkte bestimmt die Reihenfolge des Bewerbers. Der/die Bewerber/in mit der höchsten Punktzahl erhält das Wahlrecht auf die erste Parzelle, im weiteren Verlauf in absteigender Reihenfolge der Punktzahl. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.
- Neben den Kriterien Ortsansässigkeit, Arbeitsplatz und ehrenamtliches Engagement werden auch engagierte Bürgerinnen und Bürger, die beim Hausbau auf Energieeinsparungen und ökologische Kriterien Wert legen, besonders berücksichtigt.
- Alle erforderlichen Unterlagen müssen spätestens zum Bewerbungsschluss vollständig eingereicht werden.
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur eine Parzelle zur Pacht erhalten. Ehepaare und eingetragenen Lebenspartnerschaften zählen somit als eine Bewerbung.
- Bei mehreren Personen sind die Angaben des Antragsstellers zugrunde zu legen, dem eine höhere Gesamtpunktzahl zuzuordnen ist.
- Juristische Personen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

## VII. VERGABEVERFAHREN, VERGABEKRITERIEN FÜR TINY-HÄUSER

### VERGABEKRITERIEN

#### 1. Ortsansässigkeit

- Hauptwohnsitz Nürtingen oder  
ehemaliger Hauptwohnsitz (ab 5 Jahren) in Nürtingen 2 Punkte

#### 2. Arbeitsplatz

- Arbeitsplatz in Nürtingen 2 Punkte

#### 3. Ehrenamtliches Engagement in örtlichen Organisationen

- mit aktiver Funktion als Vorstand, Trainer o.ä. 1 Punkt

#### 4. Ökologische Bauweise

- Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen /  
Dämmmaterialien (z.B. Holz, Isoflock, Schafwolle, Stroh etc.) 1 Punkt
- Einsatz von regenerativen Technologien (z.B. Photovoltaik) oder  
innovativen Technologien (intelligente Lüftungen mit Wärme-  
rückgewinnung, Batterie und Wasserstoffstromspeicher,  
Latenzwärmespeicher) 1 Punkt
- Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser 1 Punkt

### RECHTLICHE HINWEISE

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht. Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Stadt Nürtingen nicht gestellt werden, wenn unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die die geplante Bebauung verzögern oder unmöglich machen.

## **Ansprechpartner**

Bernd Schwartz  
Amt für Liegenschaften, Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr

Marktstraße 1  
72622 Nürtingen  
Telefon 07022 75-471

[b.schwartz@nuertingen.de](mailto:b.schwartz@nuertingen.de)  
[www.nuertingen.de](http://www.nuertingen.de)

Nürtingen, den 14.04.2021