



Tiny House
Verband

Infobroschüre für Gemeinden

Projektbeispiel Schondorf

Tiny House Verband – Stand Juni 2022



Projektüberblick

2



Zusammenfassung

- **Projektname:** Wohnprojekt Tiny Häuser Schondorf
- **Umfang:** Fünf Grundstücke (ohne Tiny House) inkl. KFZ-Stellplatz in unmittelbarer Nähe
- **Dauer des Projektes:** 10 Jahre mit Option auf Verlängerung (3 Jahre)
- **Projektverantwortlich:** Stadt Schondorf
- **Projektziel:** Tiny House Pilotprojekt zur Erprobung neuer und innovativer Wohnformen
- **Umsetzung und Realisation:** 2020 - 2022
- **Resonanz:** Positive Rückmeldungen von den Bauherren inkl. Bevölkerung

Das Projekt wurde in vier Phasen umgesetzt



3

Realisierungsfahrplan





Grundstückssuche

4



Zusammenfassung

- **Aufgabenstellung:** Suche nach städtischen Restflächen für sinnvolle Nachverdichtung: Grundstücke sollen zunächst zeitlich befristet angeboten werden
- **Herangehensweise:** Suche und Ortsbegehung von vier Grünflächen (keine Wohnbaugrundstücke) in Schondorf, die langfristig nicht für andere Zwecke genutzt werden
- **Rechtsgrundlage:** Berufung auf §56 LBO BaWü um innovative Wohnformen zu erproben
- **Grundstücksbewertung:** Bewilligung von Standortvorschlägen für ein Tiny House Pilotprojekt durch den Gemeinderat. Start des Pilotprojektes mit einer der drei Flächen



Planung

5

Zusammenfassung

- **Parzellierung:** 5 Grundstücke mit einer Größe von 120-150 qm
- **Infrastruktur:** Erschließung mit Hausanschlüssen bis direkt zum Haus hat die Stadt übernommen
- **Planungshorizont:** Baugenehmigung für 10 Jahre
- **Vorgaben für die Häuser:** keine Häuser auf Räder, max. 35 qm, nicht höher als 4 Meter, ein Vollgeschoss plus Galerie, nur ein Baukörper (keine Module), Punkt- oder Schraubfundamente, keine Unterkellerung, begrüntes Dach, PV-Anlage oder Solarthermie, Standsicherheit, GEG Nachweis, ökologische Dämmung





Grundstücksvergabe

6



Zusammenfassung

- **Interessenten:** über 1.000 Interessenten, davon 40 verbindliche Bewerber
- **Vergabe:** Stadt hat ein „Exposé“ erstellt und an Interessenten verschickt; anschließend Ausschreibung über digitales Bewerbungsverfahren
- **Kriterien für die Vergabe:** Auswahl nach Punktesystem mit folgenden Kriterien:
Ortsansässigkeit, Arbeitsplatz in Schorndorf, Ehrenamtliches Engagement und eine ökologische Bauweise. (siehe Beispiel nächste Seite)
- **Mietvertrag:** Vertrag wird nur bei erfolgreicher Baugenehmigung wirksam: Laufzeit von 10 Jahren, Mietzins 1,65 Euro pro qm. Anmerkung: Der Mietzins hat sich beim Wohnprojekt u.a. nach den Erschließungskosten gerichtet. Die Höhe des Mietzinses kann je nach Lage und Ausrichtung des Grundstücks variieren.



Vergabekriterien

7



Kriterien

• Ortsansässigkeit • Hauptwohnsitz in Schorndorf oder ehemaliger Hauptwohnsitz (ab 5 Jahren) in Schorndorf • Arbeitsplatz • Arbeitsplatz in Schorndorf • Ehrenamtliches Engagement in örtlichen Organisationen • mit aktiver Funktion als Vorstand, Trainer o.ä. • Ökologische Bauweise • Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen / Dämmmaterialien (z.B. Holz, Isoflock, Schafwolle, Stroh etc.) • Einsatz von regenerativen Energien (z.B. Photovoltaik) oder innovativen Technologien (intelligente Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Batterie- und Wasserstoffstromspeicher, Latenzwärmespeicher) • Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser	2 Punkte 2 Punkte 1 Punkt 1 Punkt 1 Punkt 1 Punkt
--	---



Genehmigung & Umsetzung

8

Zusammenfassung

- **Genehmigungsprozess:** Bauherren stellen für jedes einzelnes Tiny House einen Bauantrag; Baugenehmigung ist zunächst auf 10 Jahre befristet
- **Umsetzung Infrastruktur:** Komplette Erschließung der einzelnen Grundstück wurde von der Stadt übernommen. Einzelne Grundstücke wurden zusätzlich mit einer Stromzählersäule ausgestattet (Eigentum der Stadt)





Weitere Tipps für zukünftige Projekte

9

- **Zentraler Ansprechpartner:** Empfehlung die Umsetzung des gesamten Projektes über einen zentralen Ansprechpartner in der Gemeinde / Stadt zu steuern
- **Langfristiger Planungshorizont:** Pilotprojekte mit Laufzeiten von mindestens 10 Jahren ansetzen, damit sich Investitionen in die Infrastruktur auch lohnen und der Projekterfolg sinnvoll bewertet werden kann
- **Zielgerichtete Projektkommunikation:** Empfehlung die Öffentlichkeit über den Projektverlauf regelmäßig zu informieren und mögliche Einwände frühzeitig aus dem Weg zu räumen
- **Infrastrukturplanung:** Frühzeitig und effizient planen, um Kosten zu sparen (alle Gewerke für die Erschließung ins Projekt miteinbeziehen und besondere Anforderungen von Tiny Houses berücksichtigen z.B. Stromzähler, Anschlüsse, etc.)
- **Genehmigungsverfahren:** Längere Zeiträume für die Genehmigung einplanen, da oft viele Unterlagen der Bauherren für den Tiny House Bauantrag nachgereicht wurden
- **Vorausschauende Kostenkalkulation:** Bauherren müssen sich frühzeitig über zusätzliche Kosten informieren (Bodengutachten, Vermessung, Straßensperrung für Anlieferung, etc.)



About

10

Über die Broschüre:

- Der Verband hat sich u.a. zur Aufgabe gemacht, über erfolgreich realisierte Leuchtturm-Projekte zu berichten und die Vorgehensweise und Erfahrungen gebündelt als Infobroschüre/Leitfaden interessierten Kommunen bereitzustellen
- Die Ihnen vorliegende Infobroschüre wurde mit freundlicher Unterstützung von Svenja Beigl, Projektleiterin und Mitarbeiterin der Stadtverwaltung Schorndorf, erstellt

Über den Tiny House Verband:

- 2019 gegründet
- Bundesweit aktiv
- Sitz in Karlsruhe
- Mitglieder aus allen Bereichen der Tiny House Branche
- Mehr Infos unter <https://www.tiny-house-verband.de/>



Tiny House Verband