

**Pilotprojekt zur reversiblen Aktivierung von Grundstücken als Wohnraum**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 02251  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 -  
Bogenhausen am 25.10.2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17137**

**Vorblatt zum Beschluss des Bezirksausschusses 13 - Bogenhausen vom  
10.03.2020**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Empfehlung Nr. 14-20 / E 02251 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen am 25.10.2018
<b>Inhalt</b>	Pilotprojekt zur reversiblen Aktivierung von Grundstücken als Wohnraum
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Von der Sachbehandlung – laufende Angelegenheit – wird Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit und Möglichkeit der Errichtung eines Tiny Houses auf einem Grundstück bedarf immer einer Einzelfallprüfung der jeweiligen Fläche. Eine Direktvergabe auf Anfrage von Interessenten scheidet auf Grund des vorhandenen „Marktes“ für diese Nutzung aus.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Pilotprojekt, Tiny Houses
<b>Ortsangabe</b>	Jurastraße Kreuzung Schwarzwaldstraße (Flurstück 530/163, Gemarkung Berg am Laim)

**Pilotprojekt zur reversiblen Aktivierung von Grundstücken als Wohnraum**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 02251  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 -  
Bogenhausen am 25.10.2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17137**

Anlage:

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02251 der Bürgerversammlung des  
Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen am 25.10.2018

**Beschluss des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes - Bogenhausen vom  
10.03.2020**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass**

Die Bürgerversammlung des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen hat am 25.10.2018 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 02251 beschlossen. Mit der Empfehlung wird beantragt, das städtische Flurstück 530/163 Gemarkung Berg am Laim für ein einjähriges Pilotprojekt zur Realisierung von Wohnraum in Form von „Tiny Houses“ zur Verfügung zu stellen.

Die Empfehlung betrifft eine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 GO i.V.m. § 22 Geschäftsordnung. Die Behandlung obliegt nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO i.V.m. § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und § 9 Abs. 4, 1. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung dem Bezirksausschuss. Der Beschluss hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

## 2. Rechtlicher Beurteilungsrahmen

Zur Frage, unter welchen Bedingungen ein Grundstück für Tiny Houses zur Verfügung gestellt werden kann, nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) folgendermaßen Stellung:

*„Eine allgemeine Auskunft zu Tiny-Houses ist nicht möglich, da es sich immer um einen Einzelfall handelt. Wir können Ihnen im Folgenden den groben, rechtlichen Beurteilungsrahmen aufzeigen:*

*Soll ein Tiny-House mit festem Standort zum dauerhaften Wohnen genutzt werden, handelt es sich in der Regel um eine bauliche Anlage.*

*Zuerst einmal ist das Grundstück ausschlaggebend. Hier ist zu klären, ob das Tiny-House im Innenbereich (§ 34 BauGB oder Bebauungsplan) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) aufgestellt werden soll. Im Außenbereich ist es immer genehmigungspflichtig, jedoch in der Regel nicht zulässig.*

*Im planungsrechtlichen Innenbereich ist ein Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> verfahrensfrei, es ist also keine Baugenehmigung erforderlich (Art. 57 BayBO). Jedoch sind die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften auch für verfahrensfreie bauliche Anlagen einzuhalten, z. B.:*

- stehen planungsrechtliche Vorgaben, wie z. B. Bauliniengefüge, Bebauungspläne etc. entgegen,*
- ist die Erschließung gesichert (Anmerkung: auch Abwasser, Strom, etc.),*
- sind die Abstandsflächen eingehalten,*
- je nach Lage kann auch Natur- und Denkmalschutz betroffen sein, etc.*

*Ein Tiny-House kann auch ein Fahrzeug sein (Wohnmobil), wenn es auf ein Fahrgestell montiert ist.*

*Wohnmobile dürfen allerdings nur auf Campingplätzen genutzt werden, auf der Straße parken oder auf eigens dafür genehmigten Abstellplätzen (parken) abgestellt werden. Hier ist dann letztendlich auch die Verweildauer ausschlaggebend, ob ein "Wohnmobil" doch eine bauliche Anlage darstellt und nach den o. g. Kriterien zu beurteilen ist.“*

## 3. Baurechtliche Einschätzung des Flurstücks 530/163, Gemarkung Berg am Laim

Das Flurstück 530/163 Gemarkung Berg am Laim (Nähe Jurastraße 4) befindet sich nach erster Einschätzung des PLAN im Außenbereich und beurteilt sich damit gemäß § 35 BauGB. Es handelt sich augenscheinlich um ein „sonstiges Vorhaben“, wobei der Flächennutzungsplan mit den Festsetzungen „Allgemeine Grünfläche“ und „Sonderfläche Erziehung“ entgegensteht. **Eine Bebauung mit einem Tiny House ist damit nach Angaben des PLAN nicht möglich.** Eine genauere Prüfung des geplanten Vorhabens wäre dem PLAN lediglich im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens möglich.

#### **4. Vergaberechtliche Beurteilung**

Das Kommunalreferat erreichen regelmäßig Mietanfragen für Grundstücke zur Errichtung einzelner Tiny Houses oder mehrerer derartiger Wohnformen. Vergleichbar sind diese jedenfalls in Grundzügen mit den beiden im Stadtgebiet niedergelassenen Wagenburgen. Somit besteht ein Markt für diese Art der Grundstücksnutzung. Sollte ein Grundstück für die dargestellte Nutzung geeignet sein, müsste die Vergabe auf jeden Fall über eine öffentliche Ausschreibung erfolgen. Eine Direktvergabe wäre nicht möglich.

Aufgrund der Ausführungen des PLAN stellt sich diese Frage allerdings derzeit für das fragliche Grundstück nicht.

#### **5. Konkrete Nutzung Flst. 530/163**

Das Flurstück 530/163 ist Teil des stadteigenen Vorratsvermögens, d.h. die Fläche wird vorgehalten, um sie bei Bedarf der Nutzung eines Referates zuzuführen.

Die Stadt konnte früheren Zwischennutzungsanfragen ebenfalls nicht zustimmen, da baurechtliche oder finanzielle Gründe entgegenstanden.

#### **6. Entscheidungsvorschlag**

Jedes Vorhaben der Errichtung eines Tiny Houses ist individuell und daher bauplanungsrechtlich als Einzelvorhaben zu betrachten. Auf dem Flurstück 530/163, Gemarkung Berg am Laim ist nach Beurteilung des PLAN die Errichtung eines Tiny Houses **nicht** möglich. Eine Direktvergabe auf Anfrage von Interessenten scheidet auf Grund des vorhandenen „Marktes“ für diese Nutzung grundsätzlich aus.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02251 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen wird nicht gefolgt.

#### **7. Beteiligung anderer Referate**

Diese Beschlussvorlage ist mit dem PLAN abgestimmt.

#### **8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung – laufende Angelegenheit (§ 22 der GeschO) – wird Kenntnis genommen. Das Flurstück 530/163, Gemarkung Berg am Laim kann nicht zur Einrichtung eines Tiny Houses zur Verfügung gestellt werden.
2. Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02251 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13-Bogenhausen am 25.10.2018 kann somit nicht entsprochen werden; sie ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen

Die/Der Vorsitzende

Die Referentin

Angelika Pilz-Strasser  
Bezirksausschussvorsitzende

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

## IV. Wv. Kommunalreferat – Immobilienmanagement – Gewerbe und Wohnen – Ost

### Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

den Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen

das Direktorium BAG-Nord

das Direktorium-Dokumentationsstelle

das Kommunalreferat - GL

das Kommunalreferat IS-KD-GV-O

das Baureferat - RG4

das PLAN

z.K.

Am \_\_\_\_\_