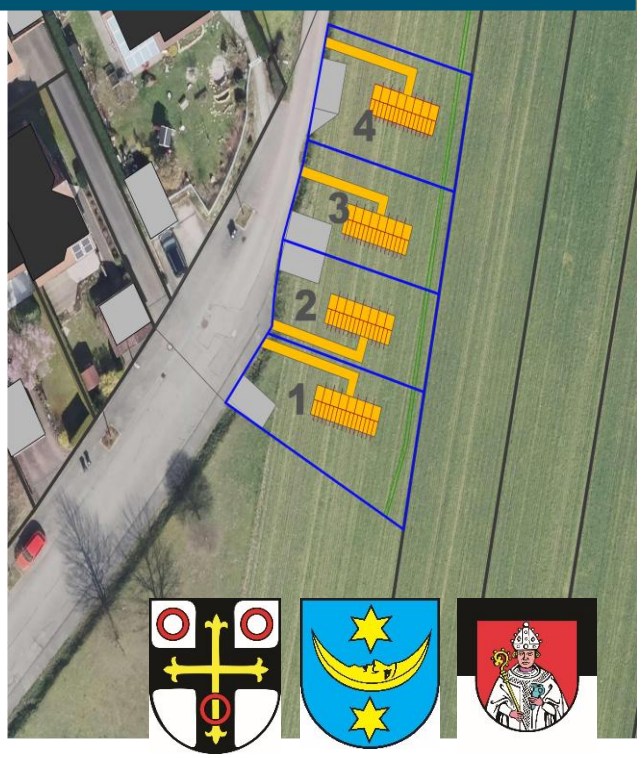
Grundstücke für Tiny-Houses in Neckarsulm

Mecklenburger Straße | Neckarsulm

Projektexposé
4 Grundstücke zur Miete
für 15 Jahre + 10 Jahre Option
Bebauung mit jeweils einem
Tiny-House in Modulhausform



NECKARSULM

Stadtverwaltung Neckarsulm
-Amt für Stadtentwicklung und Baurecht-

Inhaltsverzeichnis

Überblick 3
Beschreibung 4
Einordnung des Projekts 4
Lage des Grundstücks 5
Kosten 7
Erschließung 7
Baugenehmigungsverfahren 7
Bewerbungsverfahren 8
Bewerbungsunterlagen 9
Folgeschritte 9
Lageplan 10
Besonderheiten der einzelnen Teilflächen (1-4) 11
Eigenschaften Modulhäuser 11
Beispiele Modulhäuser 13
Ansprechpartner ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

Überblick

Lage	Wohngebiet, Mecklenburger Straße in 74172 Neckarsulm
Grundstück	4 einzelne Teilflächen der FlSt. 6900 und 7252 (Siehe Plan): • Teilfläche 1: 235 m² • Teilfläche 2: 190 m² • Teilfläche 3 190 m² • Teilfläche 4 210 m²
Bebauung	je ein transportables Modulhaus durch die Mieter
Nutzung	Wohnen, Anmeldung mit Hauptwohnsitz erforderlich
Grundstücksmiete	1,00 EUR/ m² /Monat
Mietdauer	15 Jahre zzgl. einmalige Option für weitere 10 Jahre
Stellplätze	je ein Stellplatz pro Tiny-House notwendig Stellplatz ist vom Mieter selbst herzustellen
Hausanschlüsse	externe Anschlusspunkte (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation), werden von der Stadt Neckarsulm erstellt und in Anschlussschächten vorgehalten Hausanschluss selbst ist Sache des Mieters
Haustyp	transportable Modulhäuser (ohne betonierte Bodenplatte) ohne Räder bzw. abgesenkt mit verdeckten Rädern
Bauverpflichtung	Häuser sind innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Mietvertrags auf der jeweiligen Teilfläche zu erstellen
Bewerbungsverfahren	schriftliche Bewerbung
Verfügbarkeit	voraussichtlich ab April 2027
Sonstiges	Die Grundstücksflächen liegen am Ortsrand am Ende eines ruhigen Wohngebiets. Schulen und Kitas sind fußläufig in ca. 5 min. bzw. 10 min. erreichbar. Die Innenstadt ist durch die direkte Stadtbusanbindung aber auch mit dem Fahrrad oder Auto schnell erreichbar.

Beschreibung

Die Stadt verfolgt mit dem Projekt zwei Ziele:

Für kleine Haushalte soll das Angebot für attraktive Wohnmöglichkeiten erweitert und die bedarfsgerechte Verteilung von Wohnbauflächen in Neckarsulm gefördert werden. Ebenso soll ein weiteres Beispiel für private Eigentümer von bislang ungenutzten Grundstücken (”Enkelgrundstücken”) gegeben werden, wie attraktiv eine temporäre Bebauung mit Tiny-Houses aussehen kann.

Im städtischen Klimaschutzkonzept (Maßnahme GL3) wird die Suffizienzstrategie „Wohnen“ beschrieben. Der Begriff der Wohnraumsuffizienz meint, dass nur so viel Raum bewohnt wird, wie zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse wirklich nötig ist. Suffizienz ist allerdings nicht nur eine wohlverstandene Bescheidenheit und Selbstbeschränkung, sondern bietet auch viele Vorteile für den Einzelnen: Bau- bzw. Mietkosten ebenso wie Nebenkosten sind geringer, der Aufwand für Reinigung hält sich in Grenzen und ist vor allem im Alter leichter zu bewältigen, funktionale Gemeinschaftsräume sowie das Teilen von Verkehrsmitteln, Werkzeugen und Geräten können das soziale Miteinander stärken.

Für eine „normale“ Wohnbebauung ist das Grundstück deshalb ausdrücklich nicht vorgesehen.

Die Stadt Neckarsulm vermietet die Grundstücksflächen 1-4 für 15 Jahre (zzgl. 10 Jahre optional) für den Bebauung mit je einem Tiny-House in Form von jeweils transportablen Modulhäusern.

Gerne gesehen wäre hierbei ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander, in dem sich die dort bauenden Haushalte in ihren jeweiligen Lebensphasen ergänzen und sich gegenseitig auch im Alltag unterstützen können.

Im Sinne des Minimalismus und der Ressourcenschonung werden die gemeinschaftliche Nutzung des Außenbereichs und das Teilen von Geräten (Gartenhütte, Werkzeug, Rasenmäher) zwischen den beiden Wohnparteien begrüßt jedoch nicht vorausgesetzt.

Einordnung des Projekts

Der englische Begriff “Tiny House” bezeichnet “Winzige Häuser” und damit die kleinste Form von Wohngebäuden. In Deutschland ist der Begriff “Kleine Gebäude” als Häuser mit einer Nutzfläche von max. 50 m² definiert. Die kleine Größe ermöglicht es, dass diese Art von Gebäuden als Ganzes oder in nur zwei Gebäudeteilen transportiert

werden kann. Auf diese Weise können Grundstücke auch temporär bebaut werden. Die Bauzeit vor Ort ist minimal.

Die Zielgruppe von Tiny-Houses sind kleine Haushalte von 1-2, selten 3 Personen mit einem minimalistischen und ressourcenschonenden Lebensstil, die dauerhaft auf kleinstem Raum wohnen möchten. Bewohner von Tiny-Houses betreiben aktives "Downsizing" und begrenzen ihre Wohnbedürfnisse und materiellen Besitztümer auf die wirklich wesentlichen Elemente.

Ältere, alleinstehende Personen könnten zu groß gewordenen Wohnraum für Familien frei machen und trotzdem weiter attraktiv wohnen. Für junge Menschen und kleine Familien bietet ein Tiny-House eine bezahlbare Möglichkeit, Wohneigentum zu erlangen. Aus diesem Grund kann das Grundstück von der Stadt als Eigentümerin angemietet werden. Das Haus selbst bleibt Eigentum der jeweils Mietenden.

Lage des Grundstücks

Die große Kreisstadt Neckarsulm liegt im Norden von Baden-Württemberg im Landkreis Heilbronn und schließt unmittelbar an das gleichnamige Oberzentrum an. Auf einer Fläche von knapp 25 km² leben rd. 27.000 Menschen.

Die Stadt ist mit zwei Anschlussstellen an die Autobahn BAB 6 angebunden. Über die BAB 6 besteht zudem eine schnelle Anbindung zur BAB 81 als Nord-Süd-Verbindung. Eine ebensolche stellt die, durch die Stadt führende, Bundesstraße 27 dar.
Des Weiteren existieren die vier Bahnhaltepunkte „Neckarsulm Süd", „Neckarsulm" (Bahnhof), „Neckarsulm Mitte" und „Neckarsulm Nord", die von Regional- und S-Bahnen auf der Strecke Heilbronn-Würzburg und Heilbronn-Heidelberg/Mannheim bedient werden. Am Bahnhof Neckarsulm halten zusätzlich Regional-Express-Züge. Mit rund 40.000 Arbeitsplätzen ist Neckarsulm die wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Landkreises. Hier haben sich neben den großen Firmen, wie die Audi AG, Lidl und Kaufland, die Rheinmetall Automotive AG und die Bechtle AG zahlreiche Mittel- und Kleinbetriebe niedergelassen.

Alle Teilflächen liegen direkt nebeneinander am Rande des Wohngebiets Neuberg bzw. am Kalben. Durch seine Randlage sind die Flächen entsprechend naturnah sowie in sehr ruhiger, erholsamer Lage. Schulen und Kitas sind fußläufig in ca. 5 min. bzw. 15 min. erreichbar. Die Innenstadt ist durch die direkte Stadtbusanbindung aber auch mit dem Fahrrad oder Auto schnell erreichbar. Verschiedene größere Einkaufs-möglichkeiten sind ebenfalls schnell mit dem Auto erreichbar.

Anmietbare Teilflächen 1-4

Kosten

Die monatliche Miete für die jeweiligen Teilflächen (1-4) beträgt 1,00 EUR/m². Hierin sind keinerlei Betriebskosten enthalten.

Die Kosten für die Herstellung zentraler Hausanschlüsse für das Frischwasser, Abwasser, Strom und Internet bis zu einem externen Hausanschlusskasten bzw. externen Wasserschacht trägt die Stadt Neckarsulm. Der Anschluss von dort an die Häuser ist jeweils Sache des Mieters.

In Deutschland hergestellt, liegen die Kosten für ein schlüsselfertiges, qualitativ hochwertiges und ökologisch nachhaltiges Modulhaus, zwischen ca. 100.000 und 180.000 EUR. Die Preise sind dabei insbesondere von der Leistungstiefe, Größe, Qualität und Nachhaltigkeit der Materialien sowie dem Bezugsort abhängig.

Hinzuzurechnen sind die Baunebenkosten wie insb. Transport, Kranung, Gründung, Hausanschlüsse bis in das Haus hinein, Kosten für Bauvorlageberechtigte (bspw. Architekt), Genehmigungsverfahren und Gebühren.

Die Finanzierung des gesamten Vorhabens muss seitens der Grundstücksmieter gesichert sein. Eine Finanzierungsbestätigung in entsprechender Höhe ist vor Unterzeichnung des Mietvertrages vorzulegen.

Erschließung

Die Herstellung eines zentralen Hausanschlusskastens für Strom/Internet und eines zentralen Schachts für Wasser/Abwasser mit den Verbrauchszählern, wird von der Stadt Neckarsulm beauftragt und durchgeführt. Der direkte Anschluss in das Haus, ist Sache des Mieters.

Die Errichtung und der Betrieb von Regenwasserrückhalteräumen auf dem Grundstück sind ausdrücklich gefordert und erforderlich. Diese können auch oberirdisch platziert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser der Dachflächen muss auf dem Grundstück versickern.

Baugenehmigungsverfahren

Als Nutzung sind Tiny-Houses zugelassen. Die genaue Größe ist hierbei nicht festgesetzt. Eine Nutzfläche von weniger als 50 m² wird jedoch ausdrücklich begrüßt. Grundsätzlich sind Gebäude mit bis zu 0,4 (GRZ, 40 % der Grundstücksgröße) zulässig. Einschließlich Nebenflächen und Zuwegungen darf die Überbauung maximal 60 % betragen. Die Firstrichtung soll um 45° zu der bestehenden Bebauung gegenüber gedreht sein. Flachdächer wären auch möglich.

WR	I
0,4	
SD, FD	o

Die Grundstücksmieter müssen nach Zuschlag ein Baugenehmigungsverfahren für ihr Modulhaus durchlaufen. Die Kosten dafür tragen die Mieter. In diesem Zusammenhang besteht auch eine Zisternenpflicht, die sich auch durch eine oberirdische Regenwasserrückhaltung sowie eine daraus folgende Nutzung beispielsweise für die Gartenbewässerung realisieren lässt. Diese Kosten sind ebenfalls im Rahmen der Bebauung und Nutzung durch den Mieter zu tragen.

Bewerbungsverfahren

1. Die Informationen zum Tiny-House-Projekt werden auf der Homepage der Stadt Neckarsulm, sowie im Neckarsulm Journal und ggf. in weiteren Medien der lokalen Presse veröffentlicht.

2. Ab Veröffentlichung können sich Bewerber bis zum 31.12.2026, mittels des von der Stadt Neckarsulm zur Verfügung gestellten Bewerbungsformulars online, per E-Mail oder Brief auf jeweils zwei der Teilflächen bewerben. Hierbei ist zu priorisieren (i.S.v. 1. Wahl = Teilfläche 1 ansonsten Teilfläche 3).
   Der Eingang wird vorrangig per E-Mail bestätigt.
   Der Bewerbung sind eine grobe Planung und ggf. Angebote zu der beabsichtigten Bebauung des Grundstücks beizulegen. Daraus muss hervorgehen, welche Art und Form von Tiny-House geplant ist.

3. Die Stadt Neckarsulm behält sich vor, aufgrund der eingegangenen Bewerbungen demjenigen Bewerber, der mit den von der Stadt verfolgten Zielen des Projekts am besten übereinstimmt, die jeweilige Teilfläche anzubieten.

4. Die Bewerber willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt bzw. dass der Gemeinderat im Anschluss an das Bewerbungsverfahren darüber informiert wird, welcher Bewerber den Zuschlag für eine Teilfläche erhalten hat.

5. Vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen sind:

   a) Juristische Personen, Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische und natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten.

b) Bewerber, die sich mit falschen Angaben einen Vorteil im Bewerbungsverfahren verschaffen.

c) Bewerber mit unvollständig ausgefüllten Bewerberformularen oder Unterlagen.

d) Bewerber, die bereits in der Vergangenheit einen Wohnbauplatz von der Stadt Neckarsulm erworben/gepachtet oder gemietet haben und diesen noch im Besitz oder Eigentum haben.

e) Personen, die das Grundstück und Tiny-House als Zweitwohnsitz oder zur Vermietung an Dritte nutzen möchten.

Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und Personen, die in einem Haushalt leben, zählen als ein Bewerber.

Bewerbungsunterlagen

Das Bewerbungsformular kann hier heruntergeladen werden:
www.neckarsulm.de/tinyhouse

Bitte füllen Sie das Bewerbungsformular vollständig und gewissenhaft aus und reichen es zusammen mit einem Entwurf, aus dem mindestens die Größe und Form Ihres geplanten Modulhauses hervorgeht, ein. Ggf. ist bereits ein Modellprospekt eines Tiny-Houses beizufügen.

Die Einreichung kann online unter www.neckarsulm.de/tinyhouse , per E-Mail an ralf.haupt@neckarsulm.de oder per Brief erfolgen.

Bewerbungsschluss ist der 31.12.2026

Anschrift:
Amt für Stadtentwicklung und Baurecht
Herr Ralf Haupt
- Bewerbung Tiny-House Grundstück -
Stadt Neckarsulm
Marktstraße 18
74172 Neckarsulm

Folgeschritte

Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens wird ein Mietvertrag zwischen den Parteien, die den Zuschlag erhalten haben, und der Stadt Neckarsulm geschlossen. Darin werden gegenseitige Rechte und Pflichten geregelt.

Jede Mietpartei sucht sich in der Folge einen Bauvorlageberechtigten (bspw. Architekt) für die Genehmigungsplanung und ein Bauunternehmen für den Bau ihres transportablen Modulhauses.
Das Baugenehmigungsverfahren dauert seitens der Stadt normalerweise ca. 8 -10 Wochen. Die Herstellung der Hausanschlüsse durch die Stadt Neckarsulm erfolgt parallel.

Lageplan

Jeweilige anmietbare Teilflächen 1-4

Besonderheiten der einzelnen Teilflächen (1-4)

Die einzelnen Flächen (Siehe Abbildung vorherige Seite) weisen unterschiedliche Höhenlagen zur Straße hin auf. So fällt das Geländeniveau von Fläche 1 bis zu Fläche 4 (von Süden nach Norden) hin um ca. 4 Meter ab. Bei allen damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen ist stets darauf zu achten, die Geländeveränderungen so minimal wie möglich zu halten.

Teilfläche 1:
Größe ca. 235 m²
Die Böschungshöhe der Fläche liegt deutlich (ca. 2m) über dem angrenzenden Straßenniveau. Diese müsste daher mit einer anzulegenden Treppe überwunden werden. Ein barrierefreier Zugang wäre hier schwieriger umzusetzen.

Teilfläche 2:
Größe ca. 190 m².
Hier liegt die Höhenlage etwa 1m über der Straße. Daher müsste die Böschung mit einer zu errichtenden Treppe überwunden werden. Ein barrierefreier Zugang wäre hier schwierig umzusetzen.

Teilfläche 3:
Größe ca. 190 m²
Diese Teilfläche weist nur eine leichte Böschung auf. Aufgrund der Höhenlage des Abwasserzugangs kann sogar eine Aufschüttung nötig sein. Eine vorherige Abstimmung bzw. Konsultation mit dem Tiefbauamt der Stadt ist daher notwendig.

Teilfläche 4:
Größe ca. 210 m²
Hier ist eine Aufschüttung in jedem Fall notwendig. Daher ist auch die mögliche Lage des Tiny-Houses sehr stark festgelegt. Ansonsten würde eine zu große Aufschüttung erfolgen müssen. Deshalb ist eine vorherige Abstimmung bzw. Konsultation mit dem Tiefbauamt der Stadt notwendig.

Eigenschaften Modulhäuser

Es sind nur Modulhäuser zulässig, die grundsätzlich baugenehmigungsfähig sind und damit alle baurechtlichen Auflagen für Gebäude der Gebäudeklasse 1, einschl. der Verpflichtung für Photovoltaik-Anlagen erfüllen.

Die Stadt Neckarsulm begrüßt es, wenn die Modulhäuser jeweils 50 m² Nutzfläche nicht überschreiten. Sie müssen so gebaut werden, dass sie nach Ende der Mietzeit in

einem oder in zwei Teilen zerstörungsfrei wieder vom Grundstück entfernt werden können. Dazu muss von den Mietern die Situation der Ein-/Ausbringung über die angrenzenden Straßen berücksichtigt werden.

Ebenso muss die Gründung der Modulhäuser so erfolgen, dass das Fundament nach Ende der Mietzeit wieder rückstandslos vom Grundstück entfernt werden kann.

Die Kosten für den Abtransport/Rückbau trägt der Grundstücksmieter.

Die Stadt bevorzugt Modulhäuser, die sich durch eine ökologisch nachhaltige Bauweise aus nachwachsenden Rohstoffen auszeichnen, erneuerbare Energien integrieren und ein attraktives Erscheinungsbild haben, das die Häuser optisch zueinander und zur Umgebung passen lässt.

Die äußere Gestaltung der Gebäudekörper ist vor Unterzeichnung des Mietvertrags einvernehmlich mit dem Amt für Stadtentwicklung und Baurecht, Abt. Stadtplanung, abzustimmen.

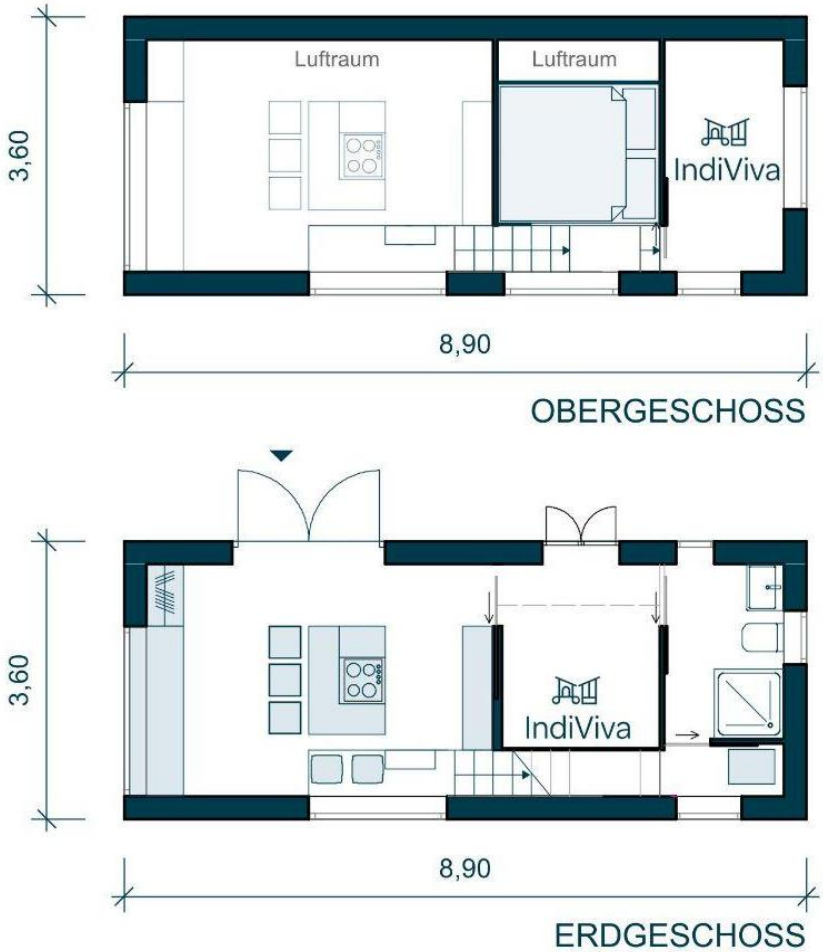
Ansprechpartner

Bei Fragen zum Grundstück und zur Ausschreibung können Sie sich gerne an uns wenden:

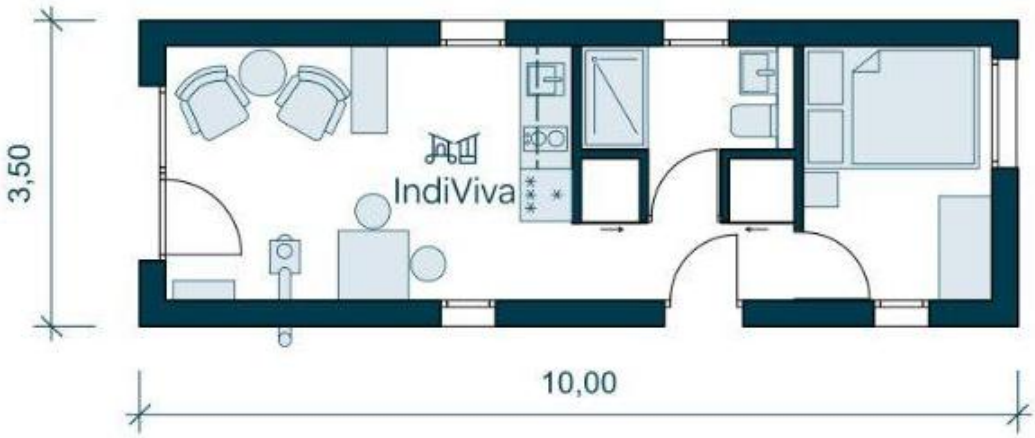
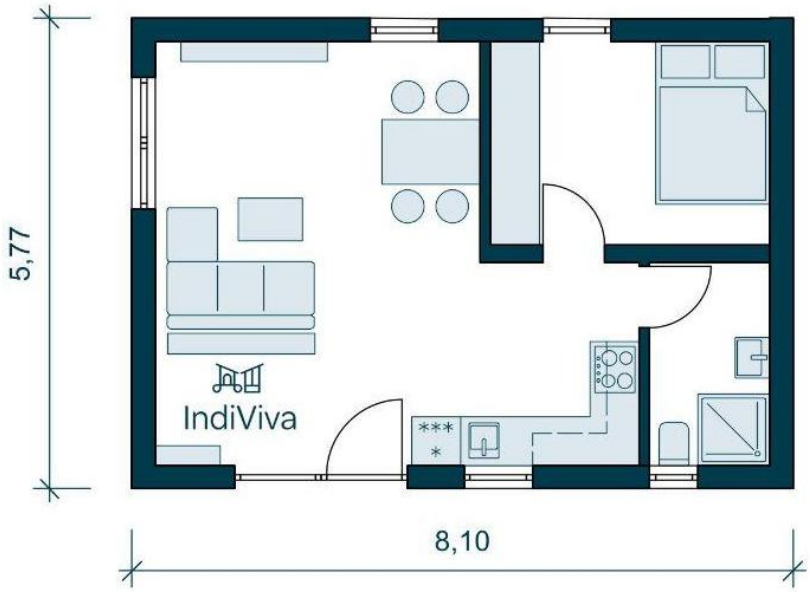
Amt für Stadtentwicklung und Baurecht
Ralf Haupt
Marktstraße 18
74172 Neckarsulm
Tel.: +49 7132 35 2113
E-Mail: Ralf.Haupt@neckarsulm.de

Beispiele Modulhäuser

Grundriss 1



Grundriss 2



Grundriss 3