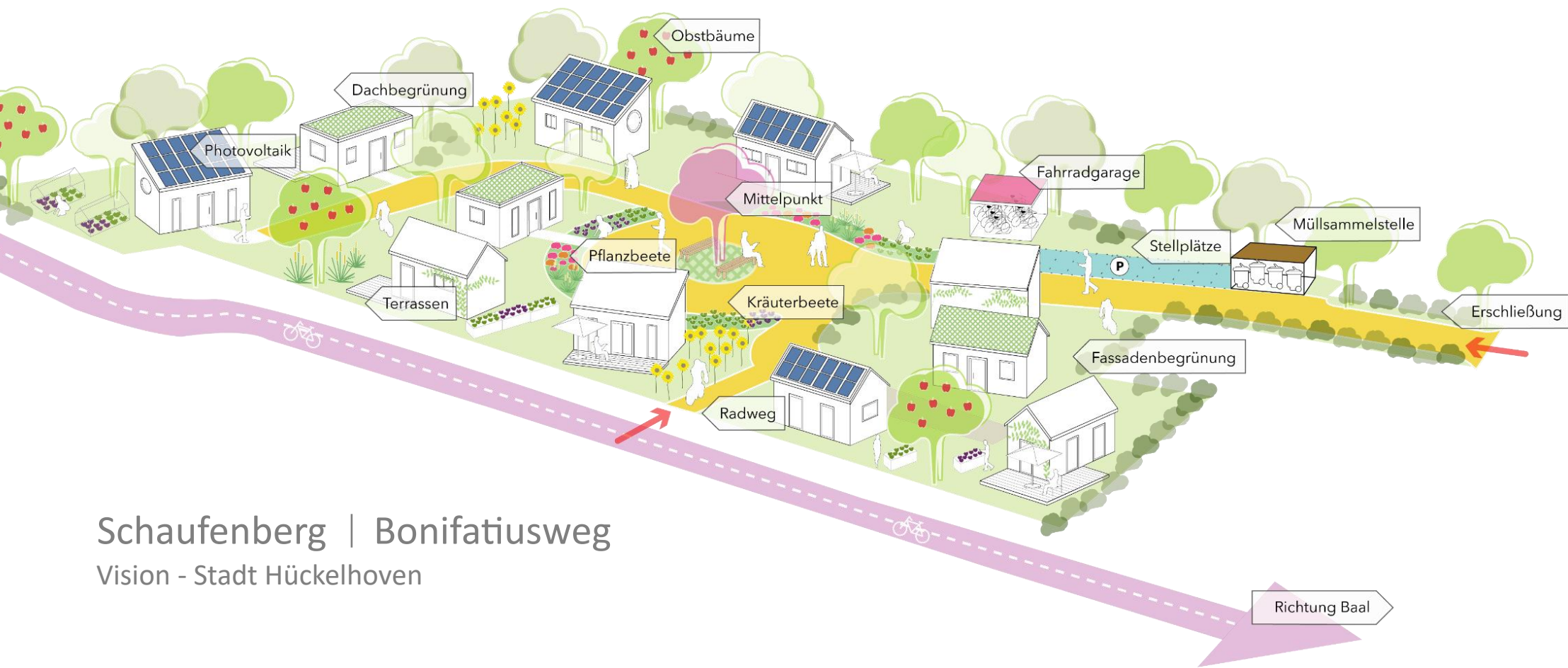


EXPOSÉ



VERGABE DER STÄDTISCHEN GRUNDSTÜCKE FÜR DIE ERRICHTUNG VON KLEINHÄUSERN (TINY HOUSES)



Schaufenberg | Bonifatiusweg
Vision - Stadt Hückelhoven

Beschreibung des Projekts

Die Stadt Hückelhoven beabsichtigt, zur Erprobung neuer Wohnformen und im Rahmen eines Pilotprojekts städtische Grundstücke für die Errichtung von Kleinhäusern (Tiny Houses) an Bauinteressierte zu vergeben. Immer mehr Menschen sind daran interessiert, ihren Wohnraum zu verkleinern und minimalistisch zu leben. Durch die effiziente Raumnutzung und den reduzierten Energieverbrauch tragen Kleinhäuser nicht nur zur Schonung der Umwelt bei, sondern fördern auch ein bewussteres Leben mit weniger materiellen Gütern.

Zur Schaffung des Planungsrechts für eine dauerhafte Wohnnutzung in einem Kleinhaus musste im ersten Schritt der Flächennutzungsplan der Stadt Hückelhoven von „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Parallel dazu wurde der Bebauungsplan 8-218-0 „Schaufenberg, Bonifatiusweg“ aufgestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 8-218-0, Schaufenberg Bonifatiusweg ist dem **Exposé** als **Anlage 01** beigelegt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht 11 Grundstücke für Kleinhäuser vor. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 220 m² und 340 m². Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Schaufenberg der Stadt Hückelhoven und umfasst insgesamt etwa 5.000 m².

Erbbaurecht/Erbbauzinssatz

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Wege des Erbbaurechts. Ziel ist es, die finanzielle Belastung für Bauinteressierte zu reduzieren, indem auf den sofortigen Erwerb des Grundstücks sowie die damit verbundenen hohen Investitionskosten verzichtet wird. Der Erbbauzinssatz wird auf jährlich 4,0 % des Richtwerts für Wohnbauland festgesetzt, bei einer Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags von 50 Jahren.

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg weist aktuell (Stand: 01.01.2025) für den Ortsteil Schaufenberg einen Richtwert für Wohnbauland von 145,00 €/m² aus.

Zur Ermittlung des jährlichen Erbbauzinses wird der Richtwert für Wohnbauland von 145,00 €/m² mit der Grundstücksgröße multipliziert und anschließend mit 4,0 % berechnet.

Durch den Erbbauzinssatz von jährlich 4,0 % soll erreicht werden, dass potenzielle Bauinteressierte einen größeren Teil ihrer Investition in das Kleinhaus selbst und weniger in den Bodenwert tätigen.

Die Baukosten für die Kleinhäuser sind nicht im Erbbauzins enthalten. Sie werden nicht von der Stadt Hückelhoven getragen, sondern von den Bauinteressenten selbst geplant und in Auftrag gegeben.

Definition/Abgrenzung „Tiny-Häuser“

Die Definition des Begriffs „Tiny-Häuser“ ist vielfältig. Tiny-Häuser (aus dem Englischen „tiny“ = winzig) bezeichnen die kleinste Form von Wohngebäuden. Trotz ihrer geringen Wohnfläche (in der Regel zwischen 15 m² und 45 m²) bieten sie dennoch alles Notwendige zum Wohnen. Die Hauptzielgruppen für Tiny-Häuser sind vor allem Singles oder Paare, typischerweise Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte. Diese neue Wohnform spricht Personen an, die einen minimalistischen, ressourcenschonenden und umweltfreundlichen Lebensstil bevorzugen und dauerhaft auf kleinem Raum leben möchten, um „Downsizing“ zu betreiben und nur das zu besitzen, was wirklich benötigt wird. Tiny-Häuser auf Rädern, Wohnwagen und Mobilheime sind von diesem Projekt ausgeschlossen. Zulässig sind nur stationäre Kleinhäuser (Tiny Houses), die fest mit dem Boden verankert sind.

Ursprüngliche Tiny-Häuser auf Rädern, die sogenannten „Tiny Houses on Wheels“, sowie andere temporäre Wohnformen wie Wohnwagen und Mobilheime sind in der Regel nicht als dauerhafte Wohngebäude konzipiert. Sie sind so gebaut, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Diese kostengünstigen Varianten werden häufig auf Dauercampingplätzen als Ferienunterkünfte genutzt, ohne dabei den üblichen Bauvorschriften unterliegen zu müssen. Im Zuge dieses Pilotprojekts wurden jedoch grundlegende Rahmenbedingungen definiert, die für den Erwerb eines Grundstücks verbindlich sind. Dazu zählen insbesondere die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an dauerhaft bewohnbare

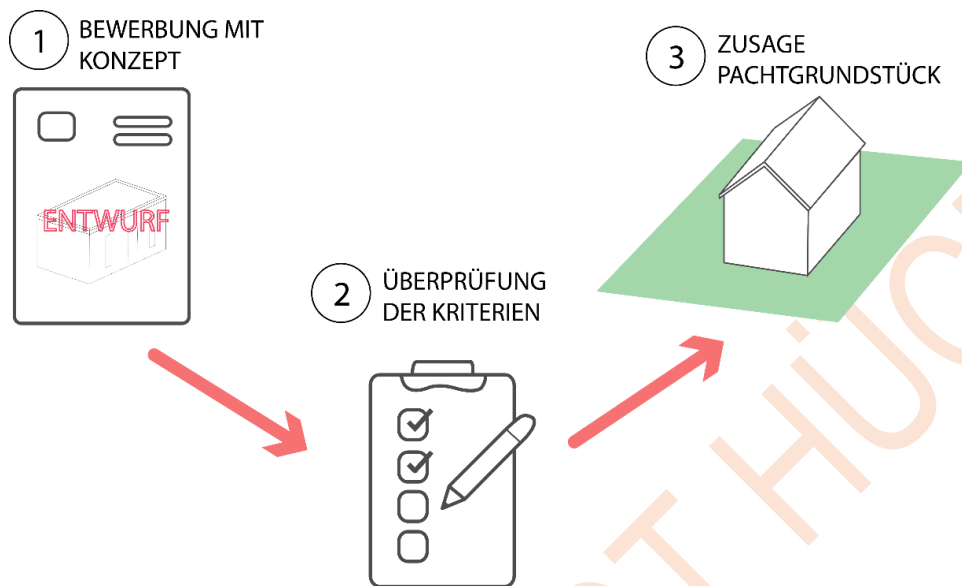
Gebäude, die relevanten DIN-Vorgaben sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans „8-218-0 Schaufenberg, Bonifatiusweg“ (**siehe Anlage 01-03**). Das Konzept sieht vor, dass die Grundstücke für eine dauerhafte Wohnnutzung als Erstwohnsitz genutzt werden. Die Nutzung des Kleinhauses als Büro, zweites Spielzimmer oder Freizeit-Rückzugsort ist nicht zulässig.

Vergabeverfahren und Vergabekriterien

Die Bewerbung für die einzelnen Grundstücke erfolgt durch die Einreichung eines Kleinhaus-Konzepts sowie des ausgefüllten **Kriterienkatalogs (siehe Seite 4-7 des Exposés)** durch die Bauinteressentinnen und Bauinteressenten. Die Zeichnungen müssen dabei nicht zwingend von einem eingetragenen Architekten erstellt werden. Der Kriterienkatalog (**siehe Seite 4-7 des Exposés**) wurde von der Verwaltung erstellt und enthält verbindliche Vorgaben, die bei der Erstellung des Konzepts zu berücksichtigen sind.

Mit der Abgabe der Bewerbung verpflichten sich die Bauinteressierten, die im Kriterienkatalog festgelegten Vorgaben auch bei der Umsetzung des Kleinhausprojekts einzuhalten. Entsprechende Regelungen werden ebenfalls Bestandteil eines Erbbaurechtsvertrages sein. Falsche oder fehlende Angaben führen zu Punktabzug bei der Bewertung. Zudem wird die Verpflichtung bestehen, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss zu bebauen.

Da nur 11 Klein-Haus-Grundstücke entwickelt werden und eine hohe Nachfrage besteht, soll der Kriterienkatalog die Chancen auf den Erhalt eines Pachtgrundstücks transparent und nachvollziehbar gestalten. Die Vergabe erfolgt anhand eines Punktesystems und richtet sich nach der Rangfolge der erreichten Punktzahl. Bei mehreren Bewerbungen mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.



Im Rahmen der Bewerbung können drei favorisierte Grundstücke angegeben werden, damit diese Präferenzen bei der Auswertung berücksichtigt werden. Die Aufteilung der Grundstücke sowie deren ungefähre Größen sind der **Anlage 04** „Parzellierungsplan“ zu entnehmen.

Vorgehensweise

Schritt 1:

Abgabe aller Unterlagen zum Vorhaben (Skizzen Grundrisse/Ansichten/Materialangaben mit Maßangaben H/B/T oder Darstellungen von Tiny-Haus-Herstellern) unter Berücksichtigung der Kriterien (**Seite 4-7 des Exposés**) sowie des ausgefüllten **Kriterienkatalogs** bei der Stadtverwaltung.

Schritt 2:

Prüfung der Bewerbungsunterlagen nach den Kriterien durch die Stadtverwaltung.

Schritt 3:

Zuteilung der Grundstücke an die Bewerberinnen und Bewerber mit den höchsten Punktzahlen.

Schritt 4:

Konkretisierung des Vorhabens und Einreichung eines Freistellungsantrags oder Bauantrags bei der Bauordnungsbehörde der Stadtverwaltung.

Schritt 5:

Abschluss des Erbbaurechtsvertrags zwischen den Bauinteressierten und der Stadt Hückelhoven.

Schritt 6:

Nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags muss die Bebauung innerhalb von zwei Jahren erfolgen.

KRITERIENKATALOG

1. GRUNDLEGENDE VORAUSSETZUNGEN

Gebaut wird ein stationäres Kleinhaus (Tiny House), das fest mit dem Boden verankert ist.

☐

Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Gebäude zum dauerhaften Wohnen, DIN-Vorgaben und Bedingungen des Bebauungsplans.

☐

Es ist bekannt, dass pro Grundstück nur ein offener PKW – Stellplatz zulässig ist.

☐

Es ist bekannt, dass die Heckenpflege auf den Grundstücken durch den Erbbauberechtigten (Erbbaurechtsnehmer) zu erfolgen hat.

☐

1.1 Anlass

Wohnnutzung zu Eigenzwecken als Hauptwohnsitz

☐

Vermietung an Dritte als Hauptwohnsitz

☐

2. KOSTENKALKULATION UND FINANZIERUNG

Kostenkalkulation für das gesamte Vorhaben liegt vor.

Ja

☐

1 Punkt

Nein

☐

Finanzierungsnachweis für das gesamte Vorhaben liegt vor.

Ja

☐

1 Punkt

Nein

☐

3. BAULICHE UND TECHNISCHE KRITERIEN

3.1 Konstruktion

Holzrahmenbau

Ja

☐

4 Punkte

Nein

☐

Lehmbau

Ja

☐

4 Punkte

Nein

☐

Containerbauweise (z.B. Seecontainer)

Ja

☐

2 Punkte

Nein

☐

Stahlrahmenbau

Ja

☐

1 Punkt

Nein

☐

Massivbau

Ja

☐

0 Punkte

(z.B. Betonfertigteile, Mauerwerk)

Nein

☐

Sonstiges _____ X Punkt/e

KRITERIENKATALOG

3.2 Gründungsart

Punktfundamente	Ja	☐	3 Punkte
	Nein	☐	
Lehm- oder Stampflehmfundamente	Ja	☐	3 Punkte
	Nein	☐	
Streifenfundamente	Ja	☐	1 Punkt
	Nein	☐	
Bodenplatte	Ja	☐	0 Punkte
	Nein	☐	
Sonstiges _____			X Punkt/e

4. ÖKOLOGISCHE KRITERIEN

4.1 Energieeffiziente Systeme Wärmeversorgung

Installation einer Luft-Wärmepumpe	Ja	☐	4 Punkte
	Nein	☐	
Installation einer Biomasse-Heizung (z.B. Pelletofen)	Ja	☐	3 Punkte
	Nein	☐	
Installation einer Infrarotheizung	Ja	☐	1 Punkt
	Nein	☐	
Sonstiges _____			X Punkt/e

4.2 Warmwasserbereitung

Installation einer Solarthermie-Anlage (Solarwärme)	Ja	☐	4 Punkte
	Nein	☐	
Installation einer Warmwasser- Wärmepumpe	Ja	☐	4 Punkte
	Nein	☐	

KRITERIENKATALOG

4.3 Wärmeversorgung + Warmwasserbereitung

Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe

Ja ☐ 4 Punkte

Nein ☐

Kombinationen aus energieeffizienten Systemen:

Ja ☐ X Punkt/e

Nein ☐

Kombisystem: _____

Sonstiges _____ X Punkt/e

4.4 Regenwassernutzung als Brauchwasser

Geplant sind Systeme zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser:

Regenwassernutzung für Gartenbewässerung und Haushaltszwecke

Ja ☐ 3 Punkte

Nein ☐

Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung

Ja ☐ 1 Punkt

Nein ☐

Regenwassernutzung für Haushaltszwecke

Ja ☐ 1 Punkt

Nein ☐

4.5 Grauwasseraufbereitung

Geplant sind Systeme zur Aufbereitung und Wiederverwendung von Grauwasser:

Grauwassernutzung für Gartenbewässerung und Haushaltszwecke

Ja ☐ 3 Punkte

Nein ☐

Grauwassernutzung für die Gartenbewässerung

Ja ☐ 1 Punkt

Nein ☐

Grauwassernutzung für Haushaltszwecke

Ja ☐ 1 Punkt

Nein ☐

KRITERIENKATALOG

5. VERWENDUNG VON NACHHALTIGEN BAUSTOFFEN

5.1 Gebäudehülle Fassadengestaltung

aus nachwachsenden / natürlichen Rohstoffen wie z.B. Holz o.Ä. oder recycelten Materialien wie z.B. Ziegelsteinen von abgerissenen Gebäuden, die wiederverwendet werden

- Ja** (für das gesamte Vorhaben) ☐ 3 Punkte
- Teilweise** (mind. 50 % der Fassade) ☐ 1 Punkt
- Nein** (nicht vorgesehen) ☐

Dämmung

aus nachwachsenden / natürlichen Rohstoffen wie z.B. Holz, Kork, Schafwolle, Stroh, Hanf o.Ä. oder recycelten Materialien wie z.B. Zellulosefasern

- Ja** (für das gesamte Vorhaben) ☐ 3 Punkte
- Teilweise** (mind. 50 % der gesamten Fläche) ☐ 1 Punkt
- Nein** (nicht vorgesehen) ☐

Nachhaltige Dacheindeckung

Gründach mit Photovoltaikanlagen

- Ja** (gesamte Dachfläche) ☐ 3 Punkte

- Teilweise** (mind. 50 % der Dachfläche) ☐ 1 Punkt

- Nein** (nicht vorgesehen) ☐

Sonstige nachhaltige Dacheindeckungen wie z.B. Solarziegel, Holz, Tonziegel o.Ä.

- Ja** (gesamte Dachfläche) ☐ 3 Punkte

- Teilweise** (mind. 50 % der Dachfläche) ☐ 1 Punkt

- Nein** (nicht vorgesehen) ☐

5.2 Innenausbau Wandverkleidung / Bodenbelag

aus nachwachsenden / natürlichen Rohstoffen wie z.B. Bambus, Lehmputz, Lehmplatten, Kork, Holz o.Ä. oder recycelten Materialien

- Ja** (für das gesamte Vorhaben) ☐ 3 Punkte

- Teilweise** (mind. 50 % der gesamten Fläche) ☐ 1 Punkt

- Nein** (nicht vorgesehen) ☐

BEWERBUNG / FRISTEN

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen bis zum **31.10.2025** entweder **postalisch** an:

Stadt Hückelhoven
Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Rathausplatz 1, 41836 Hückelhoven

oder

digital an:

kleinhaussiedlung@hueckelhoven.de
übermittelt werden.

Auf Wunsch können die Bewerbungsunterlagen auch persönlich im Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften **Dezernat III, 3. Etage, Raum 3.11**, abgegeben werden.

Nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungsunterlagen werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Für die Fristwahrung ist bei postalischer Übersendung oder persönlicher Abgabe der Eingangsstempel maßgeblich, bei elektronischer Übermittlung das Eingangsdatum der E-Mail.

ANLAGEN ZUM EXPOSÉ

- Anlage 01 - Bebauungsplan 8-218-0, Schaufenberg Bonifatiusweg (Rechtsplan)
- Anlage 02 - Legende, 8-218-0, Schaufenberg Bonifatiusweg
- Anlage 03 - Textliche Festsetzungen 8-218-0, Schaufenberg Bonifatiusweg
- Anlage 04 – Parzellierungsplan 8-218-0, Schaufenberg Bonifatiusweg
- Anlage 05 – Erbbaurechtsvertrag

