



Tiny Houses and more

Einfach gemeinsam leben e.V., Untermarkt 45, 82515 Wolfratshausen, info@einfach-gemeinsam-leben.info

Stadt Geretsried
z.H. Stadtrat Geretsried
Karl-Lederer-Platz 1
82538 Geretsried

Wolfratshausen, den 21.05.2019

Betreff: Offener Brief an den Stadtrat

Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrats Geretsried,

nach vielen Gesprächen in den vergangenen Monaten, teilweise im Rahmen der Parteistammtische, teilweise in Einzelgesprächen, denken wir, es wird Zeit für eine offizielle Haltung der Stadt Geretsried zu unserem Vorhaben.

Da es sich bei unserem Anliegen durchaus um eines im öffentlichen Interesse handelt, haben wir uns bei diesem Schreiben für die Form des öffentlichen Briefs entschieden. Aus diesem Grund möchten wir anfangs auch noch einmal kurz die Ereignisse der letzten eineinhalb Jahre zusammenfassen:

- Die Initiative zu Gründung eines Tiny-House-Dorfes auf Geretsrieder Flur entstand innerhalb einer kleinen Gruppe von sechs Personen, die sich seit Anfang 2018 nun regelmäßig getroffen und an diesem Thema gearbeitet haben.
- Die erste Kontaktaufnahme mit der Stadt Geretsried erfolgte im Frühjahr 2018 durch eine Anfrage beim Bauamt. Hier wurde zunächst nach einem städtischen Grundstück zur Pacht gefragt; alternativ danach, ob es im Rahmen der Neuauflage des Flächennutzungsplans diesbezüglich eine Berücksichtigung geben könnte. Ersteres wurde nach ca. zwei Monaten verneint, die Antwort zur Berücksichtigung im neuen Flächennutzungsplan wurde bis heute nicht beantwortet.
- Im Frühsommer 2018 bekam unsere Gruppe das Angebot, eine Wiese aus privater Hand in der Ziegelei in Gelting zu kaufen und auf dieser das Projekt „Tiny-House-Dorf Gelting“ zu entwickeln. Das Problem bei diesem Grundstück: Es liegt, obwohl komplett erschlossen und mit ca. 40 Anwohnern in der Nachbarschaft, laut Flächennutzungsplan im Außengebiet.
- Im Sommer 2018 gab es ein erstes Gespräch mit dem Bürgermeister Michael Müller und dem Bauamtsleiter Rainer Goldstein, um das Vorhaben noch einmal offiziell bei der Stadt vorzustellen. In diesem Gespräch wurde uns geraten, aufgrund des nicht vorhandenen Bebauungsplans für das Gebiet der Ziegelei, bevor wir mit dem Vorhaben vor den Stadtrat gehen, erst einmal die Stadtratsmitglieder zu besuchen und das Projekt in kleineren Runden zu präsentieren.
- Aufgrund der politisch und rechtlich immer schwieriger werdenden Situation wurde entschieden, der Initiative zur Gründung des Tiny-House-Dorfes einen rechtlichen Status zu verleihen. Im Oktober 2018 wurde daher der „Einfach gemeinsam leben e.V.“ gegründet. Anfangs sollte dieser nur die Gründung des Projekts als Vereinszweck haben, dieses stellte sich aber nach kurzer Zeit als nicht praktikabel heraus und somit wurde die Satzung des Vereins noch einmal geändert. Ziel ist es nun, dem Thema „Mobile Kleinwohnformen“ auf politischer Ebene Gehör zu verschaffen und entsprechende Regelungen zur vereinfachten Genehmigung als Wohnraum zu erreichen. Der Verein erfüllt daher nun auch die Voraussetzungen als „gemeinnützig“ arbeiten zu können, und ist als solcher auch im Vereinsregister München eingetragen. Seit Gründung des Vereins mit 14 Gründungsmitgliedern ist dieser in den ersten



Tiny Houses and more

Einfach gemeinsam leben e.V., Untermarkt 45, 82515 Wolfratshausen, info@einfach-gemeinsam-leben.info

sechs Monaten bereits auf knappe 40 Mitglieder angewachsen. Zudem vernetzt sich der Verein bayern- und bundesweit mit anderen Initiativen, die das gleiche Ziel verfolgen. In diesem Rahmen sind nun bereits entsprechende Petitionen in Vorbereitung.

- Im Herbst und Winter 2018/2019 wurden die einzelnen Fraktionen bei ihren Stammtischen besucht und das Projekt „Tiny House Dorf Gelting“ diskutiert. Trotz einiger Bedenken bzgl. des Grundstücks in der Ziegelei wurde das Projekt in den meisten Fällen als positiv beurteilt.
- Nachdem wir im März und April 2019 mehrfach per Email um einen weiteren Termin bei der Stadt gebeten hatten, wurde uns durch das Bauamt mitgeteilt, dass das Projekt in Gelting auf Grund der Gesetzeslage nicht umsetzbar sei. Auf eine weitere Nachfrage, ob dieses nun die offizielle Stellungnahme der Stadt sei, wurde hieß es, dass dies lediglich eine Erklärung zur aktuellen Rechtslage darstelle.

Mit dem heutigen Schreiben möchten wir den Stadtrat als Verein und als Initiatoren des „Tiny-House-Dorfs Gelting“, darum bitten, zu folgenden Punkten eine offizielle Stellungnahme der Stadt Geretsried abzugeben:

1. **Wie steht die Stadt Geretsried zum Vorhaben, auf Geretsrieder Flur ein Tiny-House-Dorf (mit bis zu 10 Stellplätzen) zu ermöglichen?**
2. Im Falle einer für das Projekt positiven Haltung: **Wie würde die Stadt ein solches Projekt unterstützen (politisch, über eine Berücksichtigung in der Neuauflage des Flächennutzungsplans und/oder ein Grundstück zur Pacht, finanziell)?**
3. Laut Baunutzungsverordnung (<https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) §4a (besondere Wohngebiete) ist es Kommunen erlaubt, unter Berücksichtigung ihrer Eigenart, die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln (siehe Anlage). Da es sich bei der Ziegelei eindeutig um ein bereits bewohntes und erschlossenes Gebiet handelt: **Kann sich die Stadt Geretsried vorstellen, eine Genehmigung für das Grundstück in der Ziegelei 7 zu erteilen bzw. eine generelle Erlaubnis für mobilen Wohnraum in der Ziegelei zu schaffen?**

Wie bereits bei unseren Gesprächen in den letzten Monaten erwähnt, ist der Bereich „mobiles Wohnen“ aufgrund des immer enger und teurer werdenden Wohnraums ein Thema, mit dem sich zukünftig alle Städte, Gemeinden und Kommunen, insbesondere in Ballungsgebieten, auseinandersetzen werden müssen. Noch gibt es die Chance, hier Vorreiter zu sein und das Thema aktiv mitzugestalten.

Wir, als Initiative für diese Wohnform, glauben nach wie vor, dass der Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen, und hier voran Geretsried, ein perfekter Standort für ein solches Dorf wäre. Zum einen, da Geretsried in der Region die Stadt ist, die „...einfach anders!“ ist, zum anderen, weil sie strategisch gut liegt. Zentral genug, um als Vorbild für andere Metropolregionen zu fungieren, abseits genug, um eine solche, neue Wohnform, erst einmal in Ruhe entwickeln zu können. Somit bietet dieses Projekt auch ein enormes Imagepotential für die Stadt selbst.

Gerne kommen wir auch persönlich zu Ihnen in den Stadtrat, um das Projekt noch einmal in großer Runde mit Ihnen zu diskutieren.

Mit freundlichen Grüßen,

Projektgruppe Gelting (i.A. T. Thane)

Frauke Aigner, Kura Schöne, Natascha Haase, Thomas Kolb, Thorsten Thane, Uwe Christof, Victoria Nemeth, Wolfgang Bosch

Anlage: Baunutzungsverordnung §4a



Tiny Houses and more

Einfach gemeinsam leben e.V., Untermarkt 45, 82515 Wolfratshausen, info@einfach-gemeinsam-leben.info

Baunutzungsverordnung

1. Abschnitt - Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15)

§ 4a

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.