

Montage bei der Tiny-Häuser-Manufaktur Huchler für Burgrieden-Rot: Zwölf Modulhäuser stehen schon, alle fünf Wochen soll ein weiteres dazukommen.

Fotos: Alfred Wiedemann



Naturschutz bremst die Planer

Modulhäuser Weniger Flächenverbrauch, weniger Kosten, kleinerer Öko-Fußabdruck: In Burgrieden-Rot wächst das erste reine Tiny-Haus-Quartier im Land, in Ummendorf machen Apfelbäume Probleme. *Von Alfred Wiedemann*

Ruckzuck war die Liste voll: Ende Juli konnten Interessierte schon mal unverbindlich einen der knapp 40 Plätze anfragen, die in Ummendorf für Kleines Wohnen entstehen könnten. „Wir haben so viele Anfragen bekommen, dass wir das Verfahren stoppen mussten“, sagt Mane Huchler. Rund 200 gingen ein. Das große Interesse ist keine Überraschung für Huchler, der mit seinem Büro die neuartige Siedlung im Ort mit 4500 Einwohnern gleich neben der Kreisstadt Biberach plant. „Kleines Wohnen ist viel mehr als eine Moderscheinung, für viele Menschen ist es eine bezahlbare Alternative zum immer teureren Einfamilienhaus oder zum zu groß geworden Eigenheim“, sagt Huchler.

Der Planer redet viel lieber von Modulhäusern als von Tiny-Häusern. „Nichts gegen das ganz kleine Wohnen, aber 20 Quadratmeter sind für viele eben zu wenig. Für Ehepaare, die sich verkleinern wollen, weil ihre Häuser viel zu groß geworden sind, reicht das nicht.“ Deshalb soll in Ummendorf mehr möglich sein, auch mehr als die 50 Quadratmeter, die oft als Limit bei Tiny Häusern gelten. 39 Parzellen, zwischen 203 und 368 Quadratmeter groß, sollen variable Lösungen erlauben, von klein bis größer. Da kann dann eine Familie nach Bedarf ein Hausmodul mehr hinstellen oder eins weniger. Maximal sind aber 80 Quadratmeter Wohnraum vorgegeben.

Drei verschiedene Nutzungsbereiche soll es geben: Parzellen für Käufer von Haus und Grund, Wohnen im eigenen Modulhaus auf gepachtetem Grund und Wohnen auf Zeit. Letzteres aber nicht als Ferienhäuser, sondern etwa für Wochenend-Berufspendler oder Leute, die etwas für ein halbes oder ganzes Jahr suchen, bis sie mit der

Familie herziehen. Biberach ist nah, mit seinen Weltfirmen wie Handtmann, Boehringer oder Liebherr.

Die Unterschiede bei der Nutzung gibt es bei der ersten Kleiner-Wohnen-Siedlung in Burgrieden-Rot nicht. Dort, bei Laupheim im Kreis Biberach, wurde das Projekt auch von Huchler mit seinem Cousin Wolfgang verwirklicht. Platz ist in der Siedlung am Ortsrand von Rot für 28 Tiny-Häuser, zwölf stehen, alle fünf Wochen kommt ein weiteres hinzu. Ende 2025 sei das Projekt für die aktuell genehmigte Ausbaustufe umgesetzt. „Wir vergeben gerade die letzten sieben Plätze“, sagt Mane Huchler. Das Interesse ist ungebrochen, die Schar der Leute, die vorbeigucken an Wochenenden, für die Bewohner oft Belastung. „Aber die vielen Neugierigen zeigen auch, dass viel Interesse da ist für die neue Wohnform“, sagt Huchler. „Das ist doch toll!“

In Ummendorf kann die Planung für ein naturnahes Kleiner-

Strenger Schutz für Streuobstwiesen

In Ummendorf sind es nur wenige Apfelbäume, die fürs Kleiner-Wohnen-Quartier sogar stehen bleiben sollen. Auch für sie gilt strenger Schutz, nur mit besonderem öffentlichen Interesse ist das Umwandeln dieser ökologisch wichtigen Flächen erlaubt. Die Naturschutzverbände in Baden-Württemberg haben gerade wieder kritisiert, dass Kommunen landesweit zu viele Anträge auf Bebauung von Streuobstwiesen stellen: Mehr als 100 waren es dieses Jahr bereits. Nur ein Fünftel davon bewerten Nabu, BUND und Landesnaturschutzverband als weniger kritisch, da ging es nur um kleine oder weniger hochwertige Flächen.

„Die vielen Neugierigen zeigen, dass viel Interesse da ist für die neue Wohnform.“

Mane Huchler
Kleiner-Wohnen-Quartiersplaner

Wohnen-Quartier am Ortsrand weitergehen. Das hat die Vorabstimmung mit den beteiligten Behörden im Landratsamt ergeben. Bürgermeister Heiko Graf war der Scoping-Termin wichtig, das frühzeitige Abklären der baurechtlichen Fragen. Fünf Apfelbäume auf dem Gelände wurden als streng geschützte Streuobstwiese eingestuft. „Das war für uns überraschend“, sagt Huchler. In der Südost-Ecke des Quartiers fallen deshalb mehrere Parzellen aus der Planung, 38 von 44 bleiben. Der Hochwasserschutz ist beherrschbar, weil die Häuser auf Punktfundamenten stehen und Fläche darunter nicht versiegelt wird.

Der Scoping-Termin mit allen Beteiligten im Landratsamt hat wunderbar geklappt, sagt Bürgermeister Graf. Dabei habe sich gezeigt, dass das Quartier grundsätzlich machbar ist. Fragen seien aber noch offen, beispielsweise zum Kaufpreis für die Fläche oder die Zufahrt. Schließlich muss der Gemeinderat auch entscheiden, wer

und wie das Quartier verwirklicht wird. „Ich bin dafür, weiter ins Projekt reinzugehen“, sagt der parteilose Rathauschef. „Wir möchten dran bleiben, weil Kleines Wohnen eine sinnvolle Wohnform ist und neuen Wohnraum schafft.“

Auch Graf redet vom „Kleinen Wohnen“, nicht von Tiny Houses. Mit Campingplatz-Atmosphäre habe das geplante Quartier nichts zu tun. Wohnraum sei knapp, das Bauen teuer und der Klimawandel präsent, da könnten nicht immer neue Flächen versiegelt werden. Kleines Wohnen könne zum Beispiel eine Wohnform für Eltern oder Großeltern sein, denen ihr Haus zu groß geworden ist. Überlassen sie das Kind oder Enkel, passt vielleicht ein bezahlbares Modulhaus. „Das ist nicht winzig, sondern groß genug für zwei, und 250 Quadratmeter Grün drumherum kann man noch gut pflegen“, erklärt Graf. Am besten ist dann, wenn es Kleiner Wohnen vor Ort gibt oder nicht weit weg. „Dann sind Alt und Jung nah beieinander und müssen nicht wegziehen.“ Das erkläre auch, dass der Großteil der unverbindlichen Anfragen aus der Umgebung kommt, nicht von weiter weg.

Start noch in diesem Jahr?

Mane Huchler würde am liebsten noch in diesem Jahr loslegen. Aber jetzt wird im Rathaus und im Planungsbüro erst einmal weiter gearbeitet. Huchler hofft, dass alles klappt. Und denkt schon wieder weiter: Wenn auch Ummendorf kommt, wird es schon zwei Quartiere eigens für Kleines Wohnen geben. Dann könnten andere Kommunen nachziehen. „Zeit wär’s, es gibt so viele Plätze und Baulücken, die sich für Kleines Wohnen eignen, es passiert aber viel zu wenig.“



Kleiner Wohnen statt grüner Wiese: Hier, am Ortsrand von Ummendorf, könnten Modulhäuser hinkommen.