

# Neu denken bei der Schaffung von Wohnraum!

Der Verein **TinyHausLechrain e.V.** regt für künftige Bauplanungen ein Umdenken der Verantwortlichen an. Ökologische, bezahlbare und Gemeinschaft-fördernde Lösungen sind mehr denn je gefragt.

## Ein Verein stellt sich vor

Vor sieben Monaten – am 25. August 2020 - fand die Gründungsversammlung des Vereins **TinyHausLechrain e.V.** mit Sitz in Schwifting statt. Neun Mitglieder „der ersten Stunde“ haben das Gründungsprotokoll und die Satzung unterschrieben, zwei Monate später war die Eintragung im Vereinsregister in Augsburg vollzogen.



TinyHausLechrain e.V.  
Gemeinschaft ist Zukunft

[www.tinyhauslechrain.de](http://www.tinyhauslechrain.de)

Zuvor gab es in den Monaten Juni und Juli zwei Informationsveranstaltungen im Dorfwirt in Schwifting. Beide Veranstaltungen waren mit jeweils über 50 interessierten Teilnehmern besucht. Nach der Vereinsgründung im August 2020 fand ein rasanter Zuwachs um 60 Neu-Mitglieder in nur 6 Monaten auf aktuell 70 Mitglieder – überwiegend aus der nahen Umgebung – statt. All dies zeigt deutlich, wie groß das Interesse und der Bedarf an der Entwicklung und Schaffung dieser neuen Wohn- und Lebensform bei vielen Bürgern ist. Monatlich findet seit Oktober ein Online-Mitgliedertreffen mit jeweils über 40 Teilnehmern statt.

## Tiny-Haus – in aller Munde

Gibt man in GOOGLE den Begriff „Tiny-Haus“ ein, erhält man über 30 Millionen Ergebnisse. Dieser Begriff ist mit unterschiedlichsten, teilweise abenteuerlichen Vorstellungen besetzt. Aber was ist ein „Tiny-House“? Es handelt sich hierbei weder um Wohn- oder Bauwagen, noch um Bretterhütten, deren Bewohner sich möglicherweise in unsicheren sozialen Verhältnissen bewegen.

Tiny-Häuser und Tiny-Module nach den Vorstellungen des Vereins **TinyHausLechrain e.V.** sind als vollwertige Wohnhäuser nutzbare und allen baurechtlichen Vorgaben voll umfänglich entsprechende Häuser. Man kann sie auch als komprimierte Einfamilienhäuser bezeichnen. Sie werden selbstverständlich an die öffentlichen Versorgungsnetze (Abwasser, Wasser, Strom) angeschlossen.

*Tiny-Modulhaus (auf Punktfundament)*



*Tiny-Haus „on wheels“ (auf Rädern)*



Tiny-Module stehen auf Punktfundamenten, Tiny-Häuser stehen auf Rädern. Es werden keine Flächen versiegelt.

## Warum eigentlich ein Tiny-Haus?

Die Idee, in einem Tiny-Haus zu leben, entsteht aus dem Wunsch nach bezahlbarem, angemessen kleinem, naturnahem und umweltschonendem Wohnraum. Für dieses „*Tiny-Living*“ gibt es viele Gründe – die wichtigsten werden nachfolgend erläutert.

### BEZAHLBARER WOHNRAUM

Lebensraum in Städten wird immer knapper, immer mehr Menschen wohnen allein (Tendenz steigend) – in den ländlichen Regionen Bayerns leben mittlerweile ein Drittel der Bürger in Ein-Personen-Haushalten. Ins schier Uferlose wachsende Preissteigerungen bei Grund und Boden und bei Immobilien (auch im Kreis Landsberg ist kein Ende abzusehen) einerseits und das sinkende Rentenniveau andererseits bewirken, daß viele Menschen berechtigte Ängste haben, ob und wie sie ihre Wohnsituation im Ruhestand finanziell bewältigen können. Ein Tiny-Haus aber ist – bei rechtzeitiger Lebensplanung – auch für Menschen mit geringerem Arbeits- und Renteneinkommen bezahlbar.

Die Frage, ob man Lebensqualität an der verfügbaren Wohnfläche mißt, mag jeder für sich selbst beantworten. *Tiny-Living* beinhaltet die Frage „was braucht man wirklich im Leben“. Menschen, die im Tiny-Haus wohnen möchten,

fühlen sich durchaus mit 25 und mehr Quadratmetern funktional gut durchdachtem und gemütlichem Wohnraum sehr wohl – auch ohne gefüllte Kellerräume und Dachböden.

### Was ein Tiny-Haus kostet

Das nachfolgende Finanzierungsbeispiel zeigt auf, daß das „bezahlbare Eigenheim“ im Grünen keine Vision sondern realistisch machbar ist.

Kosten für ein Tiny-Haus / - Modul mit 40 qm	130.000 €
Eigenkapital 20%	-26.000 €
Finanzierungssumme	104.000 €
Abzgl. KfW40+ - Förderung 20% (Tilgungszuschuß) (bis zu 25% sind möglich)	-20.800 €
Nettodarlehen	83.200 €
Finanzierungsdauer 12 Jahre / Zinssatz 1,0%	
Monatliche Rate	610 €
Pacht für Grundstück	180 €
Gesamtkosten monatlich	830 €



Die monatliche Belastung von ca. 830 € entspricht einer monatlichen Miete für eine 2-Zimmer-Wohnung. Wenn dieser Betrag in das eigene Haus investiert wird, lebt der Eigentümer des Hauses nach 12 Jahren – z.B. zum Rentenbeginn – mietfrei.

### ÖKOLOGISCH WERTVOLLER WOHNRAUM

Im Gegensatz zum konventionellen Bauen – ob ein- oder mehrstöckig – **werden durch das Erstellen von Tiny-Häusern so gut wie keine Flächen versiegelt!** Hingegen beträgt:

- ...der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10,8 Hektar pro Tag (2019). Das entspricht in etwa 15 Fußballfeldern. Pro Jahr werden rund 39 Quadratkilometer Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt – so berichtet das *Bay. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz*

Ein in der Öffentlichkeit eher nicht so häufig erwähntes Thema ist die „Bau-Ökologie“. So ist die Verwendung von Baumaterialien wie Beton und Zement für 4 – 8% des klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich. Dies hat unter anderem eine aktuelle Studie der Hochschule Kaiserlautern ermittelt:

- ...pro neu geschaffenen Quadratmeter Wohnraum werden 19,54 Tonnen mineralische Rohstoffe verbraucht. Außerdem sind im Jahr 2016 durch Baumaßnahmen rd. 223 Millionen Tonnen Müll entstanden, was einem Anteil von 54% am gesamten Müllaufkommen entspricht.

### **Mit gut und nachhaltig gebauten Tiny-Häusern entstehen derlei Umweltbelastungen nicht!**

Übrigens: Tiny- und Modulhäuser der hier dargestellten Bauart erfüllen die Anforderungen der Energieeffizienzklasse „B“ und sind damit als KfW-50-Hausf förderfähig.

### Umsetzungsmöglichkeiten / aktuelle Projekte

#### Zögerliche Akzeptanz bei Behörden

Herbert Maier, Vereinsvorsitzender, berichtet:

*„Wir kennen die Gegen-Argumente von Bauämtern, von Behörden, von Kommunalpolitikern, von Statikern, Stadtplanern und Architekten. Meist wird abgelehnt und abgewunken, oft weil das „Produkt“ Tiny-Haus noch nicht in den Bau-Gesetzen als Wohngebäude bekannt oder verankert ist. Allerdings gibt es bundesweit - und auch in Bayern - immer mehr Tiny-Haus-Projekte, die bereits genehmigt sind oder kurz vor der Genehmigung stehen. Letztendlich entscheidet der „politische Wille“, um an geeigneten Flächen entsprechende Nutzungsänderungen zu veranlassen. Daß dies möglich ist, wird an vielen aktuellen Projekten sichtbar. **Tiny-Living hat gerade begonnen.**“*

#### Aktuelle Projekte

- In Pfaffenhofen a.d. Ilm wurden Baulücken im Stadtbereich für Tiny-Haus-Bebauung freigegeben.
- In Tübingen werden brachliegende, erschlossene Grundstück im Stadtbereich mit einem Bau-Gebot belegt. Alternativ können die Eigentümer die Grundstücke für Tiny-Haus-Bebauung verpachten.

- In Erding hat der Stadtrat der dort ansässigen Tiny-Haus-Initiative 7.000 qm für die Bebauung mit 20 Tiny-Häusern zur Verfügung gestellt
- In Neuburg a.d. Donau (Oberbayern) wird im Rahmen eines Neubaugebietes auch der Bau von einigen Tiny-Häusern genehmigt
- Rennertshofen/Hütting: Marktgemeinderat berät Bebauungsplan für Hütting, ca. 5.000 qm
- Die Stadt Isny im Allgäu führt derzeit eine Online-Bürgerbefragung durch mit dem Ziel, den Bedarf zu ermitteln.

Die Liste läßt sich leicht fortsetzen. Weit über 30 Projekte sind bayern- und bundesweit im Entstehen. Immer mehr Städte und Kommunen denken neu, beziehen die Wohnform der Tiny- und Modulhäuser in ihre Planung mit ein, zeigen Bereitschaft, die Idee und Vorteile des Tiny-Living ernst zu nehmen und unterstützen überzeugt und kraftvoll die Bereitstellung der erforderlichen Flächen.

#### Und wo im Kreis Landsberg?

Von den rd. 70 Mitgliedern im Verein *TinyHausLechrain e.V.* haben aktuell 32 Mitglieder – 10 Paare und 12 Einzelpersonen – den Wunsch, bis spätestens Ende 2022 im eigenen Tiny-Haus zu leben.

Die Vorstandschaft des Vereins ist seit Monaten mit den Bürgermeistern einiger Kommunen im Landkreis im Dialog. Bei einigen konnte das Projekt und die Ideen in Form einer Präsentation bei einer Ratssitzung präsentiert werden. Erste ansatzweise und vorsichtige Perspektiven zeichnen sich ab.

Abschließend noch einmal die wichtigsten Argumente und Vorteile für die Gemeinde und deren Bewohner, wenn Tiny-Haus-Bereiche entstehen:

- Die Gemeinde schafft **mehr** und vor allem **bezahlbaren Wohnraum auf gleicher Fläche** (im Gegensatz zum EFH- oder DHH-Bau)
- Auch **Bürger mit geringerem Einkommen** und alleinlebende Menschen können sich ein Eigenheim leisten oder müssen sich nicht für Jahrzehnte verschulden
- Es werden durch Tiny- und Modul-Häuser **keine Flächen versiegelt**
- Die bebaubaren **Flächen** werden um mehr als **100% besser genutzt**
- Durch die Möglichkeit, Tiny-Module aufeinander zu stellen (stapeln), könnte die **Flächennutzung annähernd verdoppelt** werden
- Die **Grundstücke bleiben im Eigentum** der Gemeinde; sie kann nach Ablauf der Pachtverträge wieder darüber verfügen. Die Gemeinde betreibt keinen **Flächen-Ausverkauf**.
- Die Gemeinde profitiert von der **Wertentwicklung** der Grundstücke.
- Die Gemeinde hat **regelmäßige Pachteinnahmen**
- nach Ablauf der Pachtzeit bestehen keine zu entsorgenden Altlasten, die Tiny-Häuser / -Module sind problemlos transportierbar.
- Die Gemeinde unterstützt eine **nachhaltige, naturnahe und ökologische Lebensweise**

Aus Sicht des Vereins TinyHausLechrain e.V. gibt es keine wirklich triftigen Gründe, den Bau von Tiny- und/oder Modulhäusern NICHT zu fördern. Es gibt nur Gewinner.

Mehr Detailinformationen sind nachzulesen auf der Internetseite des Vereins [www.tinyhauslechrain.de](http://www.tinyhauslechrain.de) . Dort befindet sich auch der Antrag, um Mitglied zu werden oder sich für den sporadisch erscheinenden Newsletter anzumelden.

Herbert Maier – im März 2021