

Kleine Fluchten

DRAUSSEN WOHNEN. Wohnen in und mit der Natur steht in den Sommermonaten hoch im Kurs. Das klappt in Schrebergärten, Stelzen- und sogar in Baumhäusern.

Von Ulrike Moser



In Klosterneuburg steht das Stelzenhaus von Familie Weiss-Döring, das von Schubert und Schubert Architekten geplant wurde. Im untersten Stockwerk kann tatsächlich immer gebadet werden und nicht nur dann, wenn die Donau wieder einmal über die Ufer getreten ist (wie am Foto). Denn der fensterlose Betonkubus unter dem Haus beherbergt das Badezimmer. Licht dafür fällt von oben ein.

CHRISTOPH PANZER

Vom Lärm, dem Staub und der Hitze der Stadt ist in der Strandbadsiedlung nichts mehr zu spüren. Im Gegenteil: Sobald man den Fuß in den Garten setzt, betritt man eine entschleunigte Welt. Unterbrochen wird die Ruhe nur, wenn man in der Ferne das Signalhorn eines auf der Donau dahingleitenden Lastenkahns hört. In der Abenddämmerung tanzen die Mücken in der untergehenden Sonne, die Grillen zirpen im Gras, und irgendwo in der Nachbarschaft wird wieder ein Griller angeheizt. Das Leben spielt sich draußen ab, so lange bis die Donau nach einem Dauerregen über die Ufer tritt und die Bewohner daran erinnert, warum ihr Haus auf Stelzen statt auf einem massiven Fundament steht. Doch die Wiener Familie Weiss-Döring stört es wenig, wenn der Fluss sich wieder einmal seinen Weg durch ihren Garten bahnt. Immerhin bleiben dann noch die beiden großzügigen Terrassen ihres Klosterneuburger Sommerhäuschens als Rückzugsort von der Stadt.

Rarität. Das ist Sommeridylle pur, wie sie schon seit den zwanziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts von jenen glücklichen Städtern genossen wird, die ein Stelzenhaus an der Donau, einen Kleingarten in der Stadt oder gar ein Baumhaus ihr Sommerrefugium nennen dürfen. Bis es so weit ist, braucht es oft eine gehörige Portion Geduld, denn natürlich sind solche kleinen Paradiese heiß begehrt. Zwar gibt es hierzulande rund 38.900 Kleingärten, zu >



Verkohlt: Am Rand des Wienerwalds befindet sich der simple, von Schubert und Schubert Architekten konzipierte Holzkubus. Die Latten wurden zur Imprägnierung versengt.

denen auch viele Bade- und Stelzenhäuser zählen; dennoch sind freie Objekte Mangelware, werden die meist gepachteten Gründe doch innerhalb der Familie weitergegeben. „Neuwidmungen gibt's leider kaum mehr“, bedauert Wilhelm Wohatschek, Präsident der Kleingärtner Österreichs. Dennoch kann man sich auf eine Warteliste für einen Schrebergarten setzen lassen (Informationen unter: www.kleingartner.at). Wer nicht so lange warten will, kann auch private Anbieterplattformen im Internet (etwa auf bazar.at oder willhaben.at) durchforsten, auf regionale Makler setzen oder sich in bevorzugten Anlagen umhören, ob sich nicht doch jemand von seiner Immobilie trennen will. Dass die Gärten so beliebt sind, liegt vor allem an den niedrigen Kosten. Das macht es möglich, sich eine Wohnung in der Stadt und ein kleines Sommerrefugium zu leisten. Die Grundpacht beträgt etwa in Wien 1,12 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Für Häuser mit einer Grundfläche von über 35 Quadratmetern kommen noch einmal 0,89 Euro dazu. Ist das Haus gar Hauptwohnsitz, müssen weitere 0,68 Euro addiert werden. So bleibt man bei jährlichen Pachtgebühren für das Grundstück von unter drei Euro pro Quadratmeter. In ähnlichen Kategorien bewegen sich die Kosten für Badehütten. Der Haken: Steht bereits ein Häuschen auf dem Grundstück, muss dafür natürlich auch Ablöse bezahlt werden.

Hin und wieder finden sich aber auch Objekte im Eigentum. „Dafür belaufen sich die Preise schnell einmal auf 150.000 Euro“, weiß Martin Gram, Geschäftsführer von Uni Real in Maria Enzersdorf. Wer aber kein Knusperhäuschen aus den fünfziger Jahren zu seinem Sommerdomizil machen will, sondern einen Neubau, um den knappen Raum auch optimal zu nutzen, sollte eher auf ein Grundstück mit Abrisshaus setzen, schließlich liegen die Kosten für ein solches Objekt weit darunter. Neu gebaut werden darf fast immer, außer das Grundstück wurde explizit mit einem



Hanglage: Die schwierige Lage wird beim Kleingartenhaus residence Wien 14 von thaler.thaler architekten zum Asset: Sie beschert ein als Wohnraum nutzbares Kellergeschoß.

Hochsitz: Um die unverbaubare Aussicht genießen zu können, schöpften thaler.thaler architekten die Kubatur eines Kleingartenhauses in Wien voll aus und entwickelten eine turmartige Vertikale.

Bauverbot belegt. Vorschriften, wie das Domizil auszusehen hat, gibt es keine, sagt Wilhelm Wohatschek: „Die Zeiten, in denen die Häuser alle gleich aussehen mussten, sind vorbei. Heute regiert zum Glück die Vielfalt.“ Lediglich die Kubatur muss eingehalten werden. Am großzügigsten ist man beim Neubau in Wien, dem einzigen Bundesland, in dem ganzjähriges Wohnen in Kleingärten erlaubt ist. Die Bruttogeschoßfläche darf bis zu 50 Quadratmeter, der Keller gar 83 Quadratmeter groß sein. Die Gebäudehöhe ist mit 5,5 Metern, die Hausgröße mit 265 Kubikmetern beschränkt. Terrassen- und Balkonflächen kommen noch dazu. Weniger großzügig geben sich Oberösterreich, die Steiermark und Niederösterreich, wo die maximale Geschoßfläche 35 Quadratmeter beträgt. In Salzburg sind es nur noch 16 Quadratmeter.

Keine Puppenstuben. Doch nicht jeder Grund eignet sich. Oft kann man selbst mit kleinen Baufahrzeugen nicht zufahren oder sie mit einem Kran aufs Grundstück hieven. „Müsste die Bauaufgabe zur Gänze händisch erledigt werden, sollte man die Finger davon lassen. Der Aufwand steht in keiner Relation zu den Kosten“, sagt Norbert Thaler von thaler.thaler architekten in Wien.

Aber selbst ein schwierig geschnittenes Grundstück, etwa in Hanglage, kommt der Architektur eines Häuschens entgegen. So lässt sich etwa der Keller in den Hang graben und mittels Glasflächen in den Garten öffnen. Das Untergeschoß wird so zum wertvollen Wohnraum, ohne dass weiter in die Höhe gebaut werden muss. Größte Herausforderung für die Planer ist allerdings, die Häuser nicht wie Puppenstuben wirken zu lassen. „Aufgrund der Proportionen kann man kein herkömmliches Einfamilienhaus um



Haus am Haus: Da das Stelzenhaus aus den zwanziger Jahren in Klosterneuburg frisch renoviert in gutem Zustand war, erweiterten gharakhanzadeh sandbichler architekten das Gebäude um ein Stockwerk.

Weitblick: Auf einem Hanggrundstück in Seeboden thront ein Baumhaus mit zwei Terrassen über den Wipfeln. Seinen temporären Bewohnern beschert es schon beim Aufwachen einen unverstellten Blick auf den Millstätter See.



Über allen Wipfeln ist Ruh

Ein deutscher Architekt entwickelt Baumhäuser für Erwachsene.

Wer schon in der Kindheit dem Baumhaus als Rückzugsort vor nörgelnden Eltern und nervigen Geschwistern gegenüber dem Kinderzimmer den Vorzug gab, den lässt die Faszination, versteckt im Blätterdach zu logieren, auch als Erwachsenen kaum los. Der deutsche Architekt Andreas Wenning (www.baumraum.de) entwickelt komfortable Baumhäuser für designaffine Erwachsene: Ein Bett, elektrisches Licht und Warmwasser, und das mitunter auf mehrere Ebenen verteilt, machen sie zu einem gemütlichen Nest, in dem man schon einmal ein paar Tage verweilen kann. Was es dazu braucht, sind tragfähige Bäume, gummiverstärkte Konsolenträger, Textilgurte oder Stahlseile für die Konstruktion. Nur wenn das Baumhaus höher als fünf Meter über dem Boden gebaut wird, müssen zusätzliche Sicherungen, etwa Pfahlkonstruktionen, her. Je nach Baumhaus liegen die Kosten zwischen 18.000 und 150.000 Euro, eine Baugenehmigung ist erforderlich.

Platz an der Sonne Wo Sie die Seele baumeln lassen können.

Ort	Größe	Ausstattung	Preis in Euro	Kontakt
3400 Klosterneuburg	50 m²	Sommerhaus im Klosterneuburger Auegebiet auf 530 m² Pachtgrund, drei Zimmer, Veranda, Geräteraum	80.000, Jahrespacht: 954	Uni-Real, Tel.: 0680/330 76 90, www.uni-real.at
3425 Tulln an der Donau	35 m²	Sommerhaus in Donaunähe auf 200 m² großem Grundstück, zwei Zimmer, Superädifikat, Hausbrunnen	45.000, Jahrespacht: 360	Uni-Real, Tel.: 0680/330 76 90, www.uni-real.at
1220 Wien	40 m²	Kleingartenhaus nahe Ponysee, zwei Zimmer, 340 m² Grundfläche, voll unterkellert, Nebengebäude mit einem Zimmer	145.000	Re/Max Exclusive, Tel.: 02622/320 81, www.remax-exclusive.at
2291 Lassee	50 m²	Blockhaus am Badeteich, zwei Zimmer, 750 m² Grundfläche, Geräteschuppen, Seeterrasse	55.000, Jahrespacht: 2316	Ideal Real Immobilien, Tel.: 02244/292 33, www.ideal-real.at
8151 Niederberg bei Hitzendorf	50 m²	Wochenendhäuschen nahe Graz, zwei Zimmer, offener Kamin, renovierungsbedürftig, Grundstücksgröße 1063 m²	k. A.	Ortner Immobilien, Tel.: 03137/504 60, www.ortner-immobilien.at
3420 Kritzendorf	30 m²	Pfahlbau aus dem Jahr 1929 auf zwei Ebenen, zwei Zimmer, 350 m² Garten	79.000	Royal Trust Immobilien, Tel.: 01/485 22 20, www.royal-trust.cc
1140 Wien	274 m²	Kleingartengrundstück am Satzberg, das mit einem 35 m² großen Kleingartenhaus bebaut werden kann; Keller möglich	100.000	Dr. Koch Traumrealitäten, Tel.: 01/479 15 58, www.kochreal.at
1210 Wien	75 m²	Kleingartenhaus mit zwei Zimmern, 499 m² großes Grundstück mit Obstbäumen, erweiterbar um 387 m², gute Verkehrsanbindung	250.000	SMK Immo Treuhand, Tel.: 0676/360 00 36, www.smkimmo.at
3420 Kritzendorf	70 m²	Stelzenhaus auf Eigengrund, zwei Zimmer, 9 m² Terrasse, 780 m² Garten, Raum für Sommerküche im Untergeschoß	154.000	Royal Trust Immobilien, Tel.: 01/485 22 20, www.royal-trust.cc
4040 Linz	24 m²	Kleingartenhaus in Linz-Urfahr, Geräteschuppen, 1197 m² Grundfläche, Obstbäume	72.000	Real-Treuhand Immobilien, Tel.: 0732/6596 8021, www.realtreuhand.at