Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

http://www.ub.tuwien.ac.at

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.

http://www.ub.tuwien.ac.at/eng

Zur Planung von Kleingartenwohnhäusern

Peter Hienerth

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

Zur Planung von Kleingartenwohnhäusern

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs
unter der Leitung von

DI Dr. Michael Seidel
Institut für Architektur und Entwerfen
Abteilung Hochbau 2 – Konstruktion und Entwerfen
E253.5

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Mag. Peter Hienerth
Mat.Nr. 8950146

Wien, am 2. Juni 2014

Abstract

Kleingärten stammen aus Zeiten der Selbstversorgung und des Urlaubs daheim. Auch heute noch dienen sie der Hobbygärtnerei, der Erholung und gemeinschaftlichen Aktivitäten mit Freunden und Nachbarn. Wer einen Kleingarten sein eigen nennt, muss im Allgemeinen mit geringer Grundstücksgröße, unmittelbarer Nähe zu Nachbarn, mangelhafter Erschließung und Infrastruktur, beschränkten Bebauungsmöglichkeiten sowie Unterpachtverträgen das Auslangen finden. Das bescheidene Angebot nehmen daher oft Menschen mit geringen finanziellen Mitteln in Anspruch.

Allotment gardens originate from the days of self-sufficiency and holidays at home. Even today they are used for gardening as a hobby, recreation and joint activities with friends and neighbors. Who owns an allotment usually needs to accomodate to a smaller plot size, close proximity to neighbors, poor site development and infrastructure, limited construction scope and sub-tenancy contracts. Therefore it is often people with limited financial resources who take opportunity of that modest kind of choice.

Kleingartenwohnhaus, Wien XIX [37]

Seit es in Wien eine neue Widmungsart für ganzjähriges Wohnen im Kleingarten gibt, dürfen Kleingärten als Hauptwohnsitz dienen – ein Spezifikum. Mit der Wohnnutzung hat sich eine neue Bauform entwickelt, das Kleingartenwohnhaus, welches strengen rechtlichen Einschränkungen unterliegt.
Sind Kleingartenwohnhäuser nur geschrumpfte Einfamilienhäuser oder unterscheiden sich ihr Planen und Bauen von jenem anderer Bauformen? Können Standardlösungen aus dem Einfamilienhausbau eingesetzt werden – etwa verbreitete Fertig- oder Baumeisterhäuser, die auf Kleingartengröße skaliert werden – oder bedarf es spezifischer Lösungen, um die beschränkten Möglichkeiten optimal auszuschöpfen? Finden sich alternative Bauweisen und spezielle Aufbauten, die der neuen Bauaufgabe besser gerecht werden? Können der beschränkte bauliche Umfang und die anderen engen Rahmenbedingungen sogar eine Herausforderung für innovative Konzepte darstellen?

Since a new zoning type for year-round living in allotments has been introduced in Vienna, allotments may serve as principal residence – a unique feature. The residential use led to a novel building type, the Kleingartenwohnhaus ("Allotment residence house"), which is subject to a strict building code.
Is this type of house only a shrunk single-family home or do planning and construction differ from that of other building types? Can standard solutions from the construction of family homes be applied – like regular prefabricated or home builders' houses which are simply scaled to a smaller size – or does it require specific solutions to fully exploit the limited possibilities? Which alternative methods of construction and special types of construction components are better suited for the new task? Do the tight regulations and other constraints even pose a challenge for innovative concepts?

Anhand einer umfassenden Literatur- und Medienrecherche, einer detaillierten Analyse der Rechtsnormen, eines kritischen Vergleichs der gebauten Beispiele, Interviews mit Planern und anderen Beteiligten sowie eigenen Überlegungen soll die Bauaufgabe Kleingartenwohnhaus untersucht, strukturiert und hinterfragt werden. Es ist das Ziel dieser Arbeit, die relevanten Bebauungsbestimmungen zu identifizieren und interpretieren, eine eigene Typologie zu entwickeln und einen möglichst umfassenden Katalog der planungsrelevanten Charakteristika von Kleingartenwohnhäusern zu erstellen. Weiters sollen offene Fragen beantwortet und Empfehlungen für die bauaufgabengerechte Planung von Kleingartenwohnhäusern ausgesprochen werden.

Based on a comprehensive literature and media research, a detailed analysis of building codes, a review of built examples, interviews with planners and other interested parties as well as own considerations, the topic "Kleingartenwohnhaus" is studied, structured and scrutinized. The objective of this exposition is to identify and interpret the relevant building regulations, to develop a typology of its own and to create a comprehensive catalog of all characteristics relevant of planning the new building type. Furthermore, remaining issues are to be solved and practical recommendations for the planning process shall be suggested.

Inhalt

Einleitung 4

Was ist ein Kleingarten? 4

Die Entstehung des Kleingartens 5

Geschichtlicher Überblick 6

Kleingärten in Wien 7

Nationaler und internationaler Vergleich 12

Zur sozialen Bedeutung von Kleingärten 13
Gesellschaftlicher Wandel 14

Planungsgrundlagen 16

Bebauungsbestimmungen 16
Gebäude 16
Nebengebäude 28
Garten 29
Allgemeine Bereiche 30
Anmerkungen und Folgerungen 30

Typologie 37
Einordnung 37
Merkmale 38
Anmerkungen und Folgerungen 42

Planungsüberlegungen 43
Bauaufgabe 43
Grundsatzentscheidungen 43
Vorgangsweise 44
Anmerkungen und Folgerungen 45

Charakteristika und Planungsempfehlungen 46

Umfeld 46
Erschließung 46
Gemeinschaft 46
Garten 47
Ökologie 47
Anmerkungen und Folgerungen 47

Bebauung 48
Bebauungsdichte 48
Situierung 49
Baukörper 50
Funktion und Nutzungen 52
Proportionen 54
Anmerkungen und Folgerungen 54

Rechte Seite: Kleingärten, Wien X [170]

Konstruktion 55
Lasten 55
Bauweisen 55
Anmerkungen und Folgerungen 64

Energie 66
Energiekennzahl 66
Orientierung 66
Wärmeschutz 66
Heizen 67
Kühlen 69
Anmerkungen und Folgerungen 69

Baubewilligung 70
Bewilligungsverfahren 70
Einreichplan 71
Anzeige des Baubeginns 73
Fertigstellungsanzeige 73
Überprüfungen 73
Anmerkungen und Folgerungen 73

Ausführung 74
Baustelle 74
Bauunternehmen 74
Selbstbau 75
Bauzeiten 75
Anmerkungen und Folgerungen 75

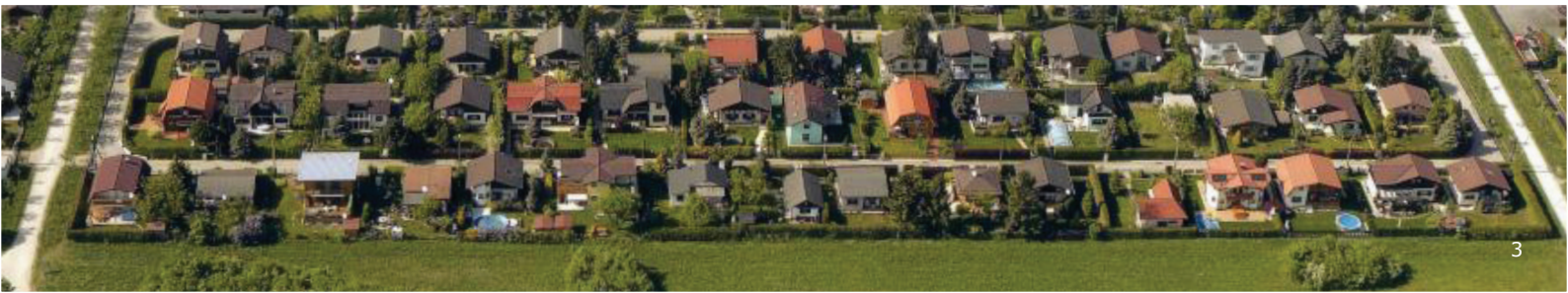
Kosten 76
Nutzungsrecht 76
Baukosten 79
Förderungen 80
Anmerkungen und Folgerungen 82

Anhang 84

Typologie 84
Grundrissformen 84

Baurecht 86
Rechtsnormen 86
Widmungsarten 87

Quellennachweis 89



Was ist ein Kleingarten?

Kleingärten sind kleine Grundstücke (Parzellen) in Kleingartenanlagen. Kleingartenvereine pachten Grundstücke von öffentlichen oder privaten Grundeigentümern zu günstigen Preisen, legen Kleingartenanlagen an, verwalten diese und verpachten die einzelnen Parzellen weiter an Kleingärtner (Einzelpersonen oder Paare) zur Nutzung (Nutz-, Ziergarten, Aufenthalt, Unterkunft, Wohnen).

Die meisten Kleingartenvereine sind Mitglieder eines Dachverbands. In Österreich gibt es fünf Landesverbände (Wien, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark) [115] und einen Bundesverband, den „Zentralverband der Kleingärtner Österreichs", ansässig in Wien. Jeder Kleingärtner zahlt jährlich neben der Pachtgebühr an den Grundeigentümer einen Mitgliedsbeitrag an den Verein und, sofern der Verein im Zentralverband organisiert ist, auch an diesen. Verbandsmitglieder erhalten die Verbandszeitschrift „Der österreichische Kleingärtner", Beratung und Rechtsschutz. [57]

Die Parzellengröße ist, ebenso wie die Größe der in Kleingärten errichteten Gebäude, kein verlässliches Krierium für einen Kleingarten. Die Parzellengröße kann nämlich von wenigen Quadratmetern in Randlagen bis zu über 1.000m², die sich im Lauf der Zeit durch Parzellenzusammenlegungen ergeben haben, schwanken. Die Regel sind 200 bis 500m².
Die erlaubte Gebäudegröße wiederum ist von der Widmung abhängig, und die reicht von keiner Widmung bis zur Bauklasse 1, und damit von provisorischen Lauben bis zu herkömmlichen Einfamilienhäusern. Lange Zeit war die Widmung Ekl („Erholungsgebiet – Kleingarten") die Regel, heute hat der weit überwiegende Teil der Wiener Kleingärten die Widmung Eklw („Erholungsgebiet – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen").

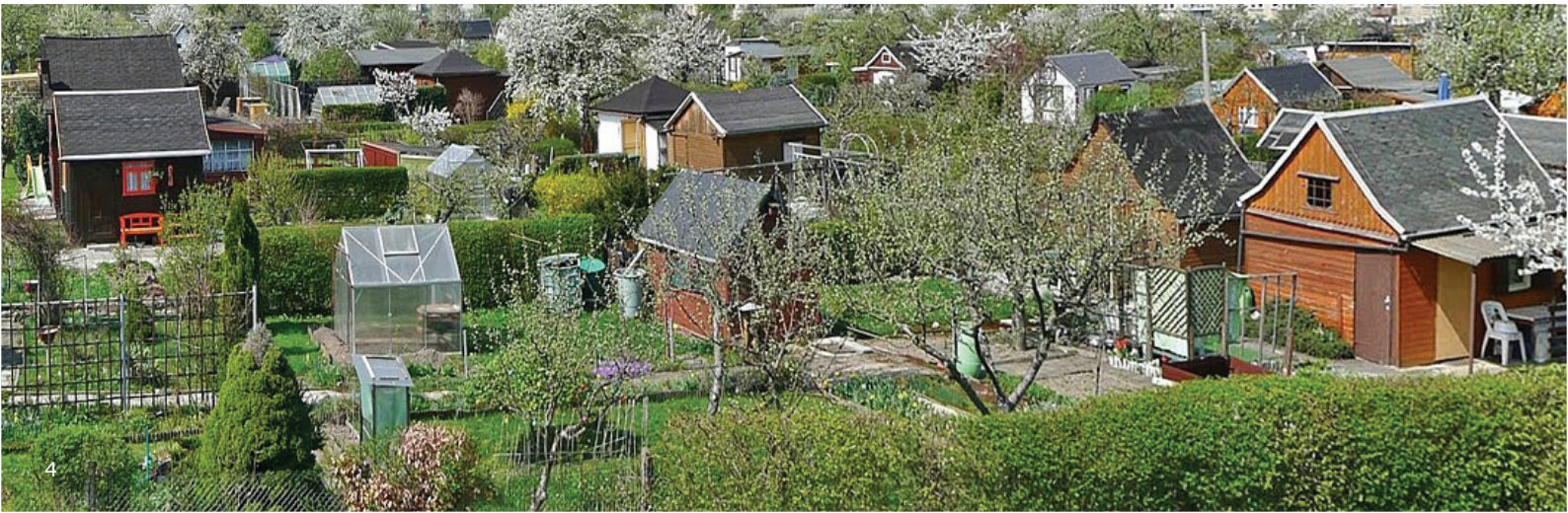
Kleingartenanlagen entstanden meist auf Land, welches land- und forstwirtschaftlich nicht mehr genutzt wurde, aber auch als Bauland oder Verkehrsfläche keine Verwendung fand. Lange Zeit dienten Kleingärten in erster Linie der kleingärtnerischen Nutung, also dem Anbau von Obst und Gemüse nach dem Vorbild alter Bauerngärten, und der Gesundheit, vor Allem jener der Kinder und alten Menschen. In der Regel hatte jeder Kleingarten eine Laube als Wetterschutz.

Heute ermöglicht das „soziale Grün" Stadtbewohnern neben der Selbstversorgung auch die Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur – dementsprechend finden sich in diesen Gärten zunehmend Rasenflächen und Zierpflanzen. [55; 56, S. 63]

Das Kleingartenleben wird durch das Bundes-Kleingartengesetz, die Satzung bzw. die Statuten des Vereins und die jeweilige Kleingartenordnung geregelt. So können etwa ein schonender Umgang mit der Natur, biologische Schädlingsbekämpfung oder die Pflege alter Obst- und Zierpflanzensorten erwünscht sein. Die Tierhaltung kann untersagt oder bewilligungspflichtig sein. [55]

In Wien gibt es zur Wahrung der Interessen der Kleingärtner einen „Kleingarten-Beirat" aus Vertretern des Gemeinderats, Magistrats, Zentral- und Landesverbands. Zur Unterstützung des Kleingarten-Beirats gibt es in den Bezirken mit Kleingärten „Bezirks-Kleingartenkommissionen" aus Mitgliedern der Bezirksvertretung, des Magistrats und des Landesverbands (Wiener Kleingartengesetz, §§18 und 19).

Kleingartenanlage [171]



Die Entstehung des Kleingartens

Schrebergärten, um 1900 [180]

Vorläufer der heutigen Kleingärten waren sowohl „Armengärten" als auch „Schrebergärten".

Mit der Industrialisierung zu Beginn des 19. Jahrhunderts wuchs die Bevölkerung sprunghaft an – und mit ihr die Armut. Um den Hunger zu lindern, ließen wohlmeinende Landesherren, Fabrikbesitzer, Stadtverwaltungen und Wohlfahrtsorganisationen „Armengärten" für den Kartoffelanbau anlegen und gegen geringe Pacht vergeben. Eine der ersten Armengärtenanlagen im heutigen Deutschland waren die „Carlsgärten" – parzellierten Gärten, die auf Anregung des Landgrafen Carl von Hessen um 1806 im damals noch dänischen Kappeln an der Schlei angelegt wurden. Mitte des 19. Jahrhunderts waren bereits in Dutzenden deutschen Städten Armengärten entstanden. [55]

Der Leipziger Arzt Dr. Moritz Schreber (1808-1861) beschäftigte sich zur Zeit der industriellen Revolution mit der Gesundheit der Kinder und empfahl als Ausgleich zu dem tristen Leben in den Mietskasernen die Ertüchtigung im Grünen. Der erste „Schreberverein" (1864) mit einer Spielwiese und Beeten für die Kinder geht auf den Leipziger Schuldirektor Ernst Hauschild zurück, wurde aber zu Ehren Schrebers nach diesem benannt. Aus den Kinderbeeten wurden bald Familienbeete und -gärten.
Der Name Schreber geriet jedoch wegen seiner brutalen Erziehungsmethoden (Prügel, Fesselungsapparate, kaltes Wasser, etc.) [111] allmählich in Verruf - deshalb wurde der Begriff „Schrebergarten" schließlich von dem neutralen Begriff „Kleingarten" abgelöst.

Schon im mittelalterlichen und barocken Wien zog sich ein Gürtel von Gärten, „Lucken" genannt, um die befestigte, dicht verbaute Stadt, deren Gartenhäuser als Sommerwohnsitze dienten. Während der Industrialisierung entstanden auch in Wien Armengärten für die vom Land zugezogene Arbeiterschaft, oft als Zwischennutzung künftiger Wohn- und Industriegebiete.

Während des Ersten Weltkriegs wurden zur Versorgung der Bevölkerung massenhaft „Kriegsgemüsegärten" auf sämtlichen brachliegenden Flächen, auch im geschützten Wald- und Wiesengürtel angelegt, von denen viele nach dem Krieg trotz Normalisierung der Lebensmittelsituation nicht mehr aufgegeben wurden. Die sozialdemokratische Stadtverwaltung anerkannte die spontane Entwicklung schließlich durch Schaffung einer eigenen „Kleingarten- und Siedlungszone". [113, S. 187ff]

Mit Beginn des Zweiten Weltkriegs wurden wieder viele freie Flächen als „Grabeland" für den Erdäpfel- und Gemüseanbau vergeben. Auf „Ernteland" durften auch Strächer und Bäume gesetzt sowie Lauben und Sommerhütten bis 12m² errichtet werden [114]. Die Hütten dienten als Zuflucht für jene, die im Krieg das Dach über dem Kopf verloren hatten. [55]

Mit dem Wiener Kleingartengesetz durften ab 1959 Kleingartenhütten bis 25m², ab 1979 Kleingartenhäuser bis 35m² errichtet werden. Seit 1992 ist die volle Wohnnutzung in Kleingartenwohnhäusern mit bis zu 50m² zulässig.

Die heutige, in Wien einzigartige Wohnnutzung resultiert möglicherweise daher, dass sich die Wiener Kleingartenbewegung – anders als in Deutschland, wo sich der Kleingarten aus Kartoffeläckern und Kinderspielplätzen entwickelte – eher an der von Adel und Bürgertum vorgelebten Tradition des Sommerwohnsitzes im Grünen orientierte [113, S. 4].

Selbstversorgung im Zweiten Weltkrieg [178]

Geschichtlicher Überblick

Kleingärten in Österreich blicken auf eine über 100-jährige Geschichte zurück.
Ein chronologischer Überblick [56, S. 14-29 u. 45-84; 113, S. 165 u. 187-189]:

Eines der ersten Wiener Kleingartenhäuser, Kleingartenverein „Rosental" (Wien XIV), 1913 [56, S. 17]

- 1904 erste Schrebergartenkolonie in Österreich (im „Deutsch-Wald" bei Purkersdorf)
- 1910 Gründung des „Vereins Schrebergärten in Wien" und Pachtung von 110.000m² Grund für Schrebergärten in Wien auf Initiative von Julius Straußghitel (für Schrebergärtner, denen es aufgrund ihrer finanziellen Lage nicht möglich war, einen zur Erholung notwendigen Landaufenthaltsort aufzusuchen)
- 1911 erste Schrebergartenanlagen in Wien: „Rosental" und „Lust- und Nutzgarten" (an der Alten Donau, gegründet u.A. von Florian Berndl, dem Schöpfer des Gänsehäufels)
- 1913 im „Magistratsbericht zur Regelung des Kleingartenwesens" wird die Förderung der Schrebergärten empfohlen
- 1914 der Entwurf der Bauordnung mit der neuen Widmung „Kleingartenzone" wird im Gemeinderat nicht behandelt, eine rechtliche Absicherung sollte erst 1929 erfolgen
- 1915 neben den Schrebergärten (vornehmlich Lustgärten) entstehen „Kriegsgemüsegärten" (Nutzgärten) in immer größerer Zahl
- 1916 Gründung einer Kleingartenstelle der Gemeinde Wien unter der Leitung von Franz Siller und des „Verbandes der Schrebergartenvereine"
  (1920 in „Zentralverband der Kleingärtner und Siedlungsgenossenschaften" umbenannt,
  1946 „Österreichischer Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter",
  seit 1950 „Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs")
- 1919 Gründung der gemeinnützigen Baugenossenschaft „Gartensiedlung"
- 1921 eigene „Kleingarten- und Siedlungszone" neben dem bestehenden „Wald- und Wiesengürtel"
- 1927 erstes (Bundes-) Kleingartengesetz und erste Dauerkleingartengebiete in Wien
- 1929 Einführung der Widmung „Kleingartengebiet" in der Wiener Bauordnung
- 1936 Wr. Kleingartenordnung (GBl. der Stadt Wien Nr. 37):
  Sommerhütten bis 50m²(!)
- 1938 Überführung der Kleingärtnervereine der Ostmark in den Reichsbund Deutscher Kleingärtner, womit alle Kleingärtner der NSDAP anzugehören hatten
- 1939 Kündigungsschutz für Kleingärtner durch Verordnung (Reichsgesetzblatt)
- 1946 Einsetzung von Vereinskommissionen zur Kündigung von „Nazigärten"
- 1954 Absiedlung von Kleingartenanlagen für den städtischen Wohnbau und Aufruf des Zentralverbands, diese zu bekämpfen
- 1958 Bundes-Kleingartengesetz in heutiger Form
- 1959 Wiener Kleingartengesetz (ursprüngliche Fassung des heute noch gültigen Gesetzes):
  Sommerhütten bis 25m²
- 1961 bezeichnet Stadtplaner Roland Rainer Kleingärten als Ersatz für Siedlungsgärten und notwendige Ergänzung gartenloser Wohnungen in Mietskasernen;
  dennoch weiterhin Absiedlungen von Kleingärten, daher Forderung nach einem Kleingartenkonzept und Ersatzflächen
- 1969 „konsenslose Baulichkeiten" (Bauwerke ohne Baubewilligung) dürfen nicht mehr verändert werden; bei einer Übertragung des Pachtvertrags müssen sie abgetragen werden
- 1973 erster Grundankauf des Zentralverbands zur Errichtung neuer Kleingärten
- 1975 Zusage durch Bürgermeister Gratz, dass die bestehenden Kleingartenflächen erhalten bleiben (bei Kündigungen Umsiedlung)
- 1979 Wiener Kleingartengesetz (Neufassung):
  Kleingartenhäuser bis 35m² (Ekl)
- 1985 Kleingartenkonzept im Rahmen des Stadtentwicklungsplans
- 1992 Änderung des Wiener Kleingartengesetzes:
  Kleingartenwohnhäuser bis 50m² (Eklw)
- 1993 vertraglicher Kündigungsverzicht zwischen der Gemeinde Wien und dem Zentralverband als Generalpächter
- 1996 Wiener Kleingartengesetz (Neufassung) – vereinfachtes Baubewilligungsverfahren (nur Einreichung erforderlich)
- 1999 Änderung des Bundes-Kleingartengesetzes, wonach Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam einen Kleingarten pachten können
- 2000 Eintragung des Zentralverbands ins Firmenbuch als GmbH
- 2006 OGH-Erkenntnis: unter Lebensgefährten sind auch Personen gleichen Geschlechts zu verstehen
- 2009 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz: eingetragene Partner werden Ehegatten gleichgestellt
- 2016 anlässlich des 100-jährigen Bestehens des Zentralverbands wird in Wien der Kongress der europäischen Kleingartenverbände stattfinden

Kleingärten in Wien

Gerade in einer Großstadt wie Wien sind Kleingärten Oasen, die es erlauben, das Leben in der Stadt mit der Sehnsucht nach Natur zu verbinden und die Freizeit ohne weite Wegstrecken im Grünen zu verbringen. Viele Stadtbewohner können ihr Bedürfnis nach Ruhe und Erholung in diesem bescheidenen Rahmen befriedigen, ohne das Verkehrsaufkommen über Gebühr zu erhöhen. Daneben dienen Kleingärten der Freizeitbeschäftigung, Selbstversorgung und Erfüllung sozialer Bedürfnisse. Auch die Allgemeinheit profitiert von grünen Lungen und Ausflugsmöglichkeiten in der Stadt. Dies steigert die Lebensqualität, gerade in den heißen Sommermonaten, die sich in einer natürlicheren Umgebung besser ertragen lassen. Im dicht verbauten Stadtgebiet stellen Kleingartenanlagen darüber hinaus wichtige Puffer- und Filterzonen für Abgase und Lärm dar. Wie Lichtungen im Wald ermöglichen sie Besonnung und Fernsicht.

Aufgrund der meist sehr beschränkten Grundstücksflächen durften viele Wiener Kleingärten bis vor Kurzem nur vorübergehend genutzt und mit Sommerhütten („Kleingartenhäusern") bebaut werden. Der anhaltende Zuzug nach Wien, verbunden mit Wohnungsknappheit und stark steigenden Immobilienpreisen, hat jedoch dazu geführt, dass immer mehr Kleingärtner ihr Wohnbedürfnis ganzjährig im Kleingarten befriedigen wollen. Dem tragen eigene Bebauungsbestimmungen und eine neue Flächenwidmungsart, die ganzjähriges Wohnen im Kleingarten erlaubt, inzwischen Rechnung: Während ein novelliertes Wiener Kleingartengesetz Kleingartenwohnhäuser mit größerer Fläche und Gebäudehöhe sowie Ganzjahresnutzung – und damit echtes Wohnen am Hauptwohnsitz – seit 1992 zulässt, wurden geeignete Kleingärten seither sukzessive umgewidmet.

Die beschränkten Grundstücksflächen der Kleingärten gehen mit sehr restriktiven Bebauungsbestimmungen einher. Das geringe Gebäudevolumen, die beschränkte Fläche, die niedrige Gebäude-/Raumhöhe, das ungünstige Oberflächen-Volumen-Verhältnis, die geringe Trakttiefe, der schwierige Zugang und die oft mangelnde Infrastrukturanbindung unterscheiden das Kleingartenwohnhaus deutlich von herkömmlichen Einfamilienhäusern.

Bei der Bauaufgabe Kleingartenwohnhaus geht es vor Allem darum, mit den beschränkten Rahmenbedingungen, insbesondere dem baulichen Umfang, adäquat umzugehen. Standardlösungen aus dem Einfamilienhausbau erscheinen angesichts der rechtlichen und räumlichen Einschränkungen sowie der geringeren Gebäudemaße und Baumassen suboptimal.

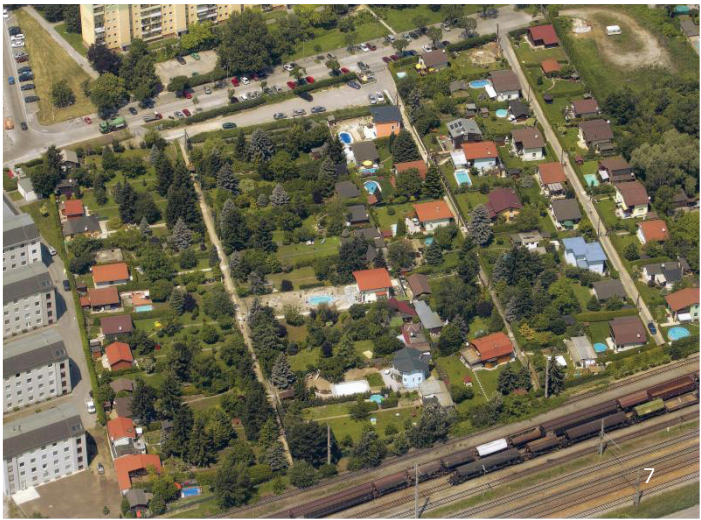
Bei der Planung von Kleingartenwohnhäusern gilt besonderes Augenmerk einerseits den höchstzulässigen Gebäudemaßen (Fläche, Höhe, Volumen), andererseits deren Ausschöpfung, z.B. durch Minimierung der Wand-, Decken- und Dachstärke sowie den möglichst vollwertigen Ausbau des Kellers. Die beschränkten Bedingungen sollten nicht zu beschränkten Ergebnissen führen, sondern das vorhandene Potential sollte in Kenntnis aller Möglichkeiten ausgenützt werden, um dennoch möglichst viel hochwertigen Wohnraum und architektonische Qualität, vor allem aber eine hohe Lebensqualität der Bewohner zu erzielen.

Das Ausschöpfen der baulichen „Ausnützbarkeit" ist nur in detaillierter Kenntnis aller Bebauungsbestimmungen möglich. Gerade im Kleingarten sind diese auf mehrere allgemeine und spezielle Normen verteilt und unterliegen einer laufenden Entwicklung und Interpretation.

Die vorliegende Untersuchung soll Planern von Kleingartenwohnhäusern eine kompakte und dennoch umfassende Übersicht über aktuelle Beschränkungen, Möglichkeiten und Lösungen bieten. Insbesondere Architekten sollen damit ein Instrument in der Hand haben, das bauaufgabengerechte und richtungsweisende Entwürfe erleichtert. Gerade schwierige Verhältnisse verlangen nach innovativen architektonischen Lösungen, um qualitativ hochwertige Ergebnisse und langfristige Nutzerzufriedenheit zu erzielen.

Für Architekten kann der Kleingarten durchaus eine lohnende Bauaufgabe sein – dieses Potential soll mit Hilfe dieser Arbeit in Zukunft öfter ausgeschöpft werden.

Gartendetail [184]



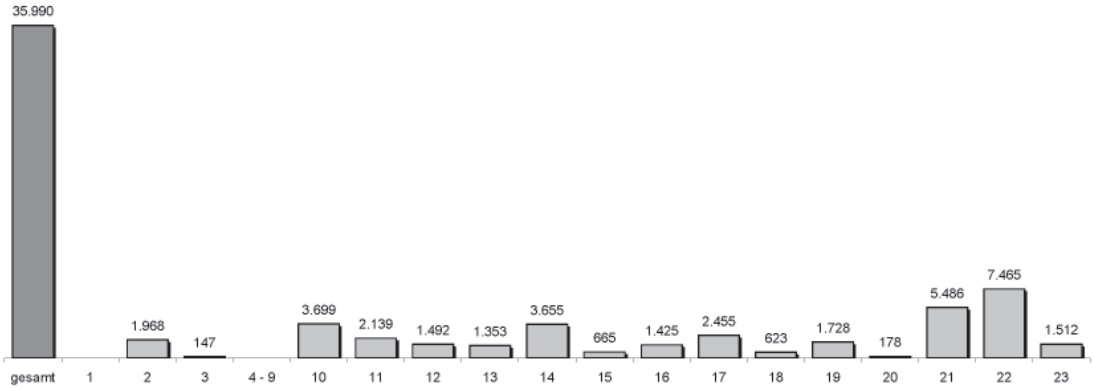
Kleingärten,
Wien XXII [170]

Kleingärten, Wien XIV (Wolfersberg) [204]

Kleingärten

Derzeit bestehen in Wien rund 36.000 Kleingärten auf einer Fläche von rund 1.400 Hektar (14 Quadratkilometern). Die durchschnittliche Fläche eines Kleingartens beträgt damit 393,33m².

Die Gesamt-Kleingartenfläche macht rund 3,4% der Fläche der Stadt Wien (415km²) aus.



Anzahl der Kleingärten in Wien nach Bezirken (2012) [1; 153, S. 35]

Bezirke

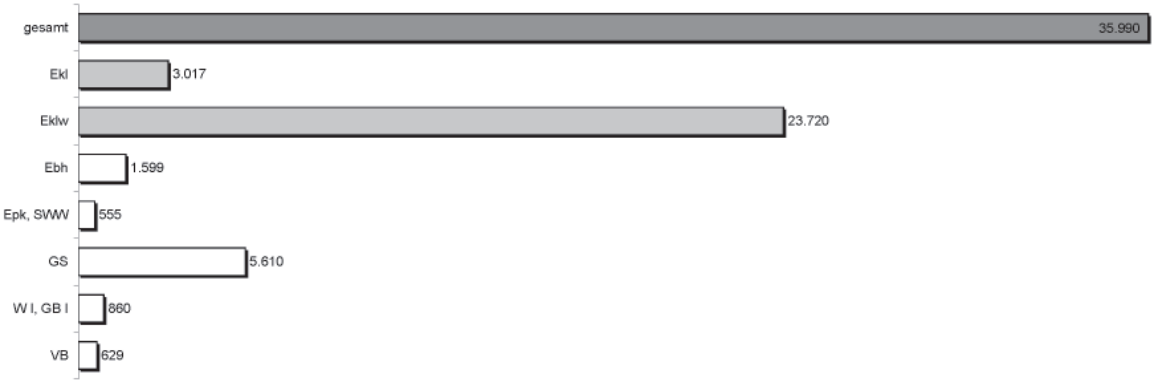
Die meisten Kleingärten befinden sich in den Bezirken 22 (Donaustadt), 21 (Floridsdorf), 10 (Favoriten), 14 (Penzing) und 17 (Hernals). In den Bezirken 1 (Innere Stadt) sowie 4 bis 9 gibt es keine Kleingärten. [153, S. 35]

Widmungsarten

Die Wiener Kleingärten teilen sich auf folgende Widmungsarten auf:

- Ekl (Erholungsgebiet – Kleingarten),
- Eklw (Erholungsgebiet – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen),
- Ebh (Erholungsgebiet – Badehütten),
- Epk (Erholungsgebiet – Parkanlagen),
- SWW (Schutzgebiet – Wald- u. Wiesengürtel),
- GS (Gartensiedlungsgebiet),
- W I (Wohngebiet, Bauklasse 1) bzw. GB I (Gemischtes Baugebiet, Bauklasse 1),
- VB (Verkehrsband).

Ein Großteil der rund 36.000 Wiener Kleingärten hat die „Kleingarten"-Widmungen Ekl und Eklw. Darüber hinaus gibt es im Verkehrsband, aber auch im Bauland (neben Bauklasse 1), „vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen" ohne eigene Widmung, die eine auf zehn Jahre befristete kleingärtnerische Nutzung auf Reserveflächen für zukünftigen Ausbau (Bebauung, Straßenbau, Eisenbahn) erlauben. Auf Kleingärten dieser Widmungen ist das Wiener Kleingartengesetz anwendbar.



Anzahl der Kleingärten in Wien nach Widmungsarten (2012) [1; 153, S. 35]

Für die übrigen Kleingärten, u.A. jene mit den Widmungen GS und W I, gilt die Bauordnung für Wien (BO Wien). Kleingärten der Bauklasse I unterscheiden sich von herkömmlichen Einfamilienhaussiedlungen nur hinsichtlich der Grundstücksgröße. Dementsprechend sind Kleingartenanlagen dieser Widmung als solche praktisch nicht erkennbar.

Einfamilienhäuser der Bauklasse I, Kleingartenanlage Schafberg-Obere Kreuzwiese [97]

Wohnwidmung

Rund 23.700 Wiener Kleingärten [153, S. 35] – fast genau zwei Drittel – haben mittlerweile die 1992 geschaffene Widmungsart Eklw (Erholungsgebiet – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen), die es erlaubt, sich dort nicht nur vorübergehend, sondern dauerhaft aufzuhalten und den Kleingarten als Hauptwohnsitz anzumelden. Die nach dieser Widmung und ihren Bebauungsbestimmungen errichteten Gebäude werden als „Kleingartenwohnhäuser" bezeichnet.

Die neue Widmungsart kam zustande, da die Gemeinde Wien, Eigentümerin vieler Kleingartenanlagen, höhere Pachtgebühren erheben wollte, als es die Ekl-Widmung des Kleingartengesetzes und die sich darauf beziehenden Pachtverträge trotz Indexanpassung zuließen. So entschloss man sich, auch eine Bebauung mit mehr als 35m² Fläche und ganzjähriges Wohnen zuzulassen und dafür bei Inanspruchnahme dieser Optionen jeweils einen Zuschlag zur Pachtgebühr zu verlangen. Während die Pachtgebühr bei Ekl derzeit nämlich nur bei 1,16 EUR pro Quadratmeter und Jahr liegt, kann die Gemeinde Wien bei Eklw und voller Ausnützung durch den Unterpächter rund 3 EUR lukrieren. [19]

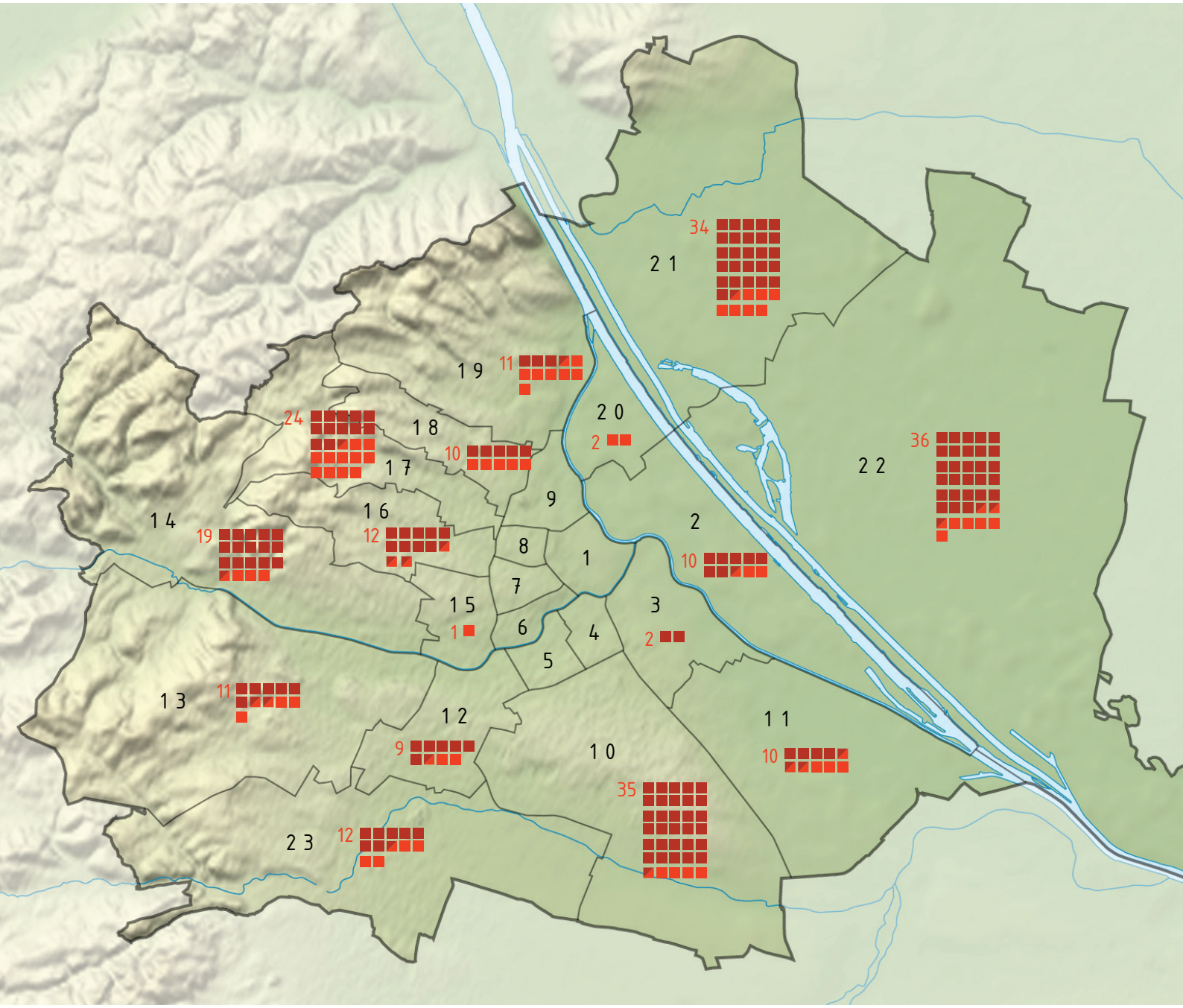
Bestandssicherung

Auch die Besitzer jener Kleingartenhäuser, die – ohne Baubewilligung, im Selbstbau oder nachträglichem Anbau – größer gebaut wurden, als es die jeweiligen Bebauungsbestimmungen zuließen, hatten großes Interesse an einer Widmung mit größerer baulicher Ausnützbarkeit – und übten entsprechenden Druck aus. Die neue Widmungsart für ganzjähriges Wohnen, Eklw, und die Umwidmung der eigenen Parzelle bedeutete für sie eine Bestandssicherung, mit der die Gefahr eines Abbruchbescheids abgewendet war.

Kleingartenvereine

238 Wiener Kleingartenvereine mit rund 29.000 Kleingärten sind Mitglied im Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs. Der übrige Teil der Kleingärten wird vom Zentralverband nicht erfasst, weil ihre Kleingartenvereine keine Verbandsmitglieder sind, sie von den Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) verpachtet werden (ca. 30 bis 40 Kleingärten auf Eisenbahngrundstücken [48]) oder sich ihre Parzellen im Eigentum der Kleingärtner befinden.

Wie bei den Kleingärten befinden sich auch bei den Kleingartenvereinen die meisten in den Bezirken 22, 21, 10, 17 und 14. Ein überwiegender Teil der Kleingartenanlagen ist zur Gänze oder teilweise Eklw-gewidmet.



3 Anzahl der Kleingartenvereine Widmungsarten: Eklw Eklw und andere andere

Kleingartenvereine nach Wiener Gemeindebezirken und Widmungsarten [1; 19; 50]

Nachbarschaftsgarten Donaucity-Kaisermühlen [1]

Urban Gardening / Urban Farming

Bei Urban Gardening bzw. Urban Farming (die Begriffe werden meist synonym verwendet) handelt es sich um eine junge Bewegung, die die Begrünung der Stadt, oft in Eigenregie, gemeinschaftlich und/oder mit einem Ernteziel, vorantreiben will. Sie spielt auch in Wien – neben der traditionellen Kleingartenbewegung – eine zunehmende Rolle.

So entstehen zur Zeit z.B. als Vereine organisierte großflächige „Nachbarschaftsgärten" mit individuellen Beeten und gemeinsamer Infrastruktur wie Gemeinschaftsbeet, Umzäunung, Wasserversorgung, Kompost und Werkzeugcontainer, auf denen die Vereinsmitglieder - meist Bewohner der Umgebung - Obst, Gemüse und Blumen pflanzen und ernten können.

Auf Dächern von alternativen Wohnprojekten entstehen kleine Einzel- oder große Gemeinschaftsgärten, die sowohl der Selbstversorgung als auch der Pflege der Nachbarschaft dienen. Beispiele für solche Dachgärten sind der „Globale Hof" in Wien XXIII (mit abgetrennten Einzelgärten samt Lauben) oder die „Sargfabrik" in Wien XIV (mit Gemeinschaftsgarten).

Auf Parkplätzen werden „Straßengärten" angelegt: Rollrasen wird ausgelegt und Tröge werden bepflanzt, z.B. in der Krongasse in Wien V.

Dachgarten, „Sargfabrik" [148]

Österreich

In ganz Österreich gibt es derzeit rund 39.000 Kleingärten in 379 Vereinen [19]. Während die bebaute Fläche in Wien 50m² betragen darf und es die national und international einzigartige Widmung für ganzjähriges Wohnen erlaubt, die meisten Wiener Kleingärten als Hauptwohnsitz zu nutzen, dienen Kleingärten sonst höchstens als Sommerwohnsitz.
In einigen anderen Bundesländern beträgt die maximale Geschoßfläche 35m² [23], und zwar in Niederösterreich (zweigeschoßig mit Keller; 2,6m Traufen- und 4,7m Firsthöhe [106]), Oberösterreich (eingeschoßig mit Keller; 4,5m Höhe; unbeheizt [107]) und der Steiermark (eingeschoßig mit Keller; 3m Traufenhöhe; Holzbauweise [108]).
In Salzburg dürfen in Kleingärten nur eingeschoßige, nicht unterkellerte und unbeheizte Holzhütten mit 14m² Stand- und 10m² Verandafläche errichtet werden. [105]

International

Die bauliche Entwicklung in Wiener Kleingärten war über lange Zeit weder normiert noch kontrolliert. Im Kleingarten konnte das Bedürfnis nach individueller Gestaltung des eigenen Lebensraums, welches in der Anonymität des sozialen Wohnbaus zu kurz kam, befriedigt werden. Dementsprechend unterschied sich die Bautätigkeit in Wiener Kleingärten in ihrer Vielfalt deutlich etwa von durchgeplanten Kleingartenanlagen in Deutschland. [113, S. 79-86]

Kleingartenanlage in Deutschland [172]

In Deutschland sind in Kleingärten nur Lauben in einfacher Ausfertigung mit 24m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz (z.B. Terrassenüberdachung) zulässig. Die Laube darf für gelegentliche Übernachtungen, nicht aber zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Darunter wird verstanden, dass die Versorgung mit Wasser, elektrischem Strom, Gas oder ein Anschluss an die Kanalisation nicht erlaubt ist. [109]

In Europa gibt es noch Kleingärten in Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlanden, Norwegen, Polen, Schweden, der Schweiz und Slowakei [173].

In Großbritannien heißen Kleingartenanlagen „allotment gardens" bzw. „allotments", in den USA „community gardens". Die einzelnen Kleingärten werden als „plots" bezeichnet. [54]

Auf den Philippinen sind aus der entwicklungspolitischen Zusammenarbeit seit 2003 mehrere Kleingartenanlagen für städtische Arme mit Unterstützung deutscher und belgischer Partner entstanden. [55]

Verbände:
Der „Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V." (BDG) ist der nationale Verband der organisierten Kleingärtner in Deutschland, in dem 20 Landesverbände mit insgesamt 15.000 Kleingärtnervereinen und fast einer Million Kleingärten zusammengeschlossen sind. [53]

1926 wurde in Luxemburg das „Office International du Coin de Terre et des Jardins Familiaux" gegründet, der europäische Dachverband der nationalen Kleingartenverbände, mit mehr als drei Millionen Mitgliedern in 14 Ländern. [52]

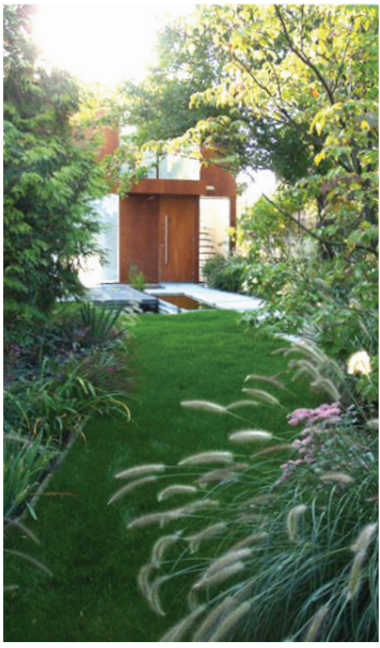
Die „Association for Japan Allotment Garden", der japanische Kleingärtnerverband ist seit 2006 mit dem Office International durch einen Vertrag verbunden. [52]

„Runde haver" („Runde Gärten") in Dänemark [174]

Zur sozialen Bedeutung von Kleingärten

Liebevoll gepflegte Gärten, und seien sie noch so klein, sind Ausdruck eines romantischen Bedürfnisses und regen zum Träumen von einer heilen Welt an. Gärtnerische Betätigung ist mehr als nur körperliche Arbeit – eine existenzielle Tätigkeit, die vielen Menschen eine tiefe Befriedigung verschafft und sich damit von den „abstrakten" Tätigkeiten unserer modernen Arbeits- und Freizeitwelt grundlegend unterscheidet. Eine Selbstversorgung ist in unserer Überflussgesellschaft nicht notwendig, und dennoch scheint es ein menschliches Grundbedürfnis zu sein, mit den eigenen Händen ein unmittelbares Erfolgserlebnis – Wachstum, Blüte und Ernte – zu erzielen.

Kleingärten sind aber auch eine Bildungseinrichtung, denn Biologie kann kaum irgendwo so anschaulich studiert werden wie im eigenen Garten [55]. Darüber hinaus haben Kleingärtner nicht nur die Möglichkeit, den eigenen Kleingarten, sondern auch das Vereinsleben aktiv mitzugestalten. Das Lehrbeispiel in angewandter Demokratie kann dazu motivieren, auch in anderen Lebensbereichen aktiv zu werden und Veränderungen zum Besseren anzustoßen.



Kleingarten in Wien [195]

Der Traum vom Eigenheim

Österreich gilt als Nation der „Häuslbauer". Ob im Eigenbau oder als beauftragender Bauherr errichtet, das freistehende Einfamilienhaus mit eigenem Garten stellt das nationale Ideal dar. Und das nicht ohne Grund: diese Wohnform erlaubt die Berücksichtigung wichtiger Aspekte, die heute zeitgemäßer sind denn je: nämlich jene der Individualität, Identifikation, Repräsentation, Gestaltungsfreiheit bzw. Adaptierbarkeit.

Auch das Kleingartenwohnhaus erlaubt – in eingeschränktem Umfang – Selbstverwirklichung und stellt damit für Stadtbewohner, die räumliche Enge und Nähe gewöhnt sind, eine gangbare Alternative zum herkömmlichen Einfamilienhaus dar. Viele träumen vom eigenen Grundstück mit Einfamilienhaus – für viele bleibt dieser Traum aber finanziell unerfüllbar. Die weitaus bescheidenere Version eines Kleingartens mit der Option, ein Kleingartenwohnhaus darin zu errichten, ist schon realistischer, auch wenn Kleingärten in guten Lagen schwer zu bekommen sind. Insofern können neben Einfamilienhäusern auch Kleingärten für viele Menschen, die mit ihrer Wohnsituation in der Stadt nicht glücklich sind, zum angestrebten Ziel werden und die wichtige Funktion eines Traumobjekts erfüllen.

Nutzen

Kleingärten bieten verschiedensten sozialen Gruppen einen vielfältigen Nutzen [55]:

- Kleingärtnern bieten sie Erholung, körperliche Betätigung und nachbarschaftliche Begegnungen, den Aufenthalt im Freien und das Erleben der Natur als Ausgleich zum Leben in der Großstadt, das persönliche Erfolgserlebnis von Aussaat und Ernte, frisches Obst und Gemüse.
- Familien bieten Kleingärten eine gemeinsame, sinnvolle Freizeitbeschäftigung und ein Kommunikationsumfeld.
- Kinder und Jugendliche finden einen Sport- und Abenteuerspielplatz, sie können die Natur unmittelbar erleben und die natürlichen Abläufe verstehen – ein Anschauungsunterricht in Biologie.
- Berufstätigen ermöglichen Kleingärten Abwechslung vom Arbeitsalltag, Entspannung und ausgleichende Bewegung im Freien.
- Senioren können über Jahrzehnte gewachsene Freundschaften pflegen, gesellschaftlichen Aktivitäten nachgehen, Erfahrungen weitergeben, sich selbst verwirklichen; sie finden aber auch Ruhe in einer ländlichen Umgebung, die oft den Orten ihrer Kindheit ähnlich ist.
- Kleingärten fördern die Integration sogenannter Randgruppen wie Behinderte, Arbeitslose, Migranten, usw. Diesen unterprivilegierten Menschen bieten Kleingärten Beschäftigung, Kommunikation, gegenseitige Hilfe, das Gefühl, gebraucht zu werden, die Möglichkeit, Kontakte zu knüpfen, an der etablierten Gesellschaft teilzunehmen und diese zu bereichern.
- Gäste können eine Einladung mit einem Ausflug in die Natur verbinden.
- Der Allgemeinheit bieten Kleingärten eine bessere Lebensqualität in der Stadt durch Auflockerung der Bebauung, Durchgrünung, Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren, Verkehrs- und Lärmverringerung, Staubbindung und mikroklimatische Verbesserungen.

Zur sozialen Bedeutung von Kleingärten

Kritik

Die Kritikpunkte an Kleingärten betreffen:
- die in Wien einzigartige Widmungsart Eklw, die ganzjähriges Wohnen samt einem dieser Funktion entsprechenden Bauvolumen erlaubt;
- die komplizierten Eigentumsverhältnisse, welche durch den Verkauf einzelner Parzellen geschaffen werden und die betreffenden Kleingartenanlagen zukünftigen raumplanerischen Veränderungen entziehen.

Die Wohnwidmung und das Grundstückseigentum stellen für die Kleingärtner eine Rechts- und Bestandssicherheit dar, für die Stadtentwicklung bedeuten sie aber verlorene Entwicklungspotenziale – die Peripherie wird auf Dauer fixiert und kann nicht mehr mit den Siedlungsrändern der Stadt mitwandern. [z.B. 104, S. 7ff]

Gesellschaftlicher Wandel

Früher dienten Kleingärten den ärmeren Bevölkerungsschichten als Lebensgrundlage und einfachste Unterkunft.
Roland Rainer, bekannt für seine Gartensiedlungen (z.B. Puchenau bei Linz), meinte in seiner Funktion als oberster Stadtplaner Wiens von 1958 bis 1963, Bewohner gartenloser Wohnungen sollten als Ersatz Anspruch auf Kleingärten haben. Es war ihm aber wichtig, diese Kleingärten in ein städtebauliches Konzept einzuordnen. So wollte er Kleingartenanlagen, vor allem in dichtbebauten Gebieten und in landschaftlich reizvollen Lagen, als allgemeine Erholungsflächen öffnen und „Kleingartenparks" mit Aufenthaltsbereichen, Spiel- und Ruheplätzen schaffen. Dem Verlust des einen oder anderen Kleingartens stünde eine hohe Akzeptanz der Kleingartenanlagen in der übrigen Bevölkerung gegenüber. Weder diese Forderung noch die von ihm gewünschte Ebenerdigkeit der Kleingartenhäuser, die die Gebäude optisch unter den Bäumen verschwinden ließe, konnte sich durchsetzen. [56, S. 64]

Preissteigerungen

Inzwischen ist – nach Umwidmung der meisten Kleingärten auf die neue Widmungsart Eklw („Erholungsgebiet – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen"), die eine größere bauliche Ausnützbarkeit und die Wohnnutzung zulässt – sogar die Errichtung vollwertiger, wenn auch kleiner „Einfamilienhäuser" erlaubt. Dies soll – zusammen mit Förderungen – eine attraktive Alternative zur Abwanderung ins grüne Niederösterreich bieten [104, S. 8].

Mit der Umwidmung und den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten steigt auch der Wert dieser Kleingärten („Umwidmungsgewinn"). Wertsteigernd wirkt sich auch der Ausbau des öffentlichen Verkehrs aus (z.B. U-Bahn-Verlängerungen nach Ottakring, Leopoldau, Siebenhirten, Aspern und Oberlaa), der mit einer besseren Erreichbarkeit ehemals entlegener Stadtgebiete an der Peripherie verbunden ist. Da die Infrastruktur noch nicht auf eine volle Wohnnutzung ausgelegt ist [118], ist mit der Umwidmung auf Eklw eine weitere Aufschließung (ein Ausbau der Versorgung: elektrischer Strom, Kanal, frostsicheres Trinkwasser/„Winterwasser", Gas, Wege, Beleuchtung) verbunden – und damit Investitionskosten.
Wegen der getätigten Kosten und der Wertsteigerung werden bei der Übertragung von Unterpachtverträgen – die Weitergabe innerhalb der Familie ausgenommen – mittlerweile hohe Ablösesummen verlangt, vor Allem in besonders begehrten Lagen wie in Neustift am Walde oder an der Alten Donau.

Aber auch das allgemeine Preisniveau spielt eine Rolle. Durch den starken Zuzug nach Wien steigt der Wohnungsbedarf, wegen zu geringer Neubautätigkeit herrscht aber Wohnungsknappheit, die sich nach Schätzungen in den kommenden Jahren noch verschärfen wird. Die aktuelle Situation und die Erwartungen lassen die Immobilienpreise (Wohnungen, Häuser, Grundstücke) insgesamt stark steigen – und damit auch die Preise von Kleingärten.

Gentrifizierung

Die Preisentwicklung lässt vermuten, dass die neuen Kleingärtner, sofern es nicht Angehörige sind, zu gehobenen Einkommensschichten gehören. Tatsächlich ergab eine Erhebung des Zentralverbands schon in den 1990er-Jahren, dass ein hoher Anteil der Kleingärtner mittlerweile der A-Schicht angehört. Dazu zählen etwa Selbstständige, leitende Angestellte bzw. Beamte und Hochschulabsolventen (genauere Angaben zu aktuellen Berufszugehörigkeiten und Vermögen sind mangels laufender Datenerhebung und -auswertung nicht möglich) [19]. Dies weist auf eine deutliche demografische Veränderung in den Kleingärten hin.

U-Bahn-Anschluss [187]

Der Kleingarten wird auch von Bauträgern entdeckt, welche neben einzelnen Parzellen Siedlungsteile oder ganze Siedlungen aufkaufen. Nach einer Umwidmung werden sie neu bebaut und möglichst hochpreisig verkauft. [104, S. 9f]

Bei dieser – im Kleingarten neuartigen – seriellen Bauweise entstehen „Reihenhaussiedlungen" mit paarweiser Kupplung der Kleingartenwohnhäuser. Der Siedlungscharakter ist ein völlig anderer als jener in langsam gewachsenen, vielfältigen Kleingartenanlagen.

Zukunftsmodell Kleingarten?

Seit der Beteiligung der Grünen an der Wiener Landesregierung wurden keine neuen Kleingartenanlagen und nur wenige neue Kleingärten am Rand bestehender Anlagen gewidmet. Dies hängt damit zusammen, dass die Grünen das Bauen im Kleingarten als „Suburbanisierung innerhalb der Stadtgrenzen" [104, S. 17] betrachten. Sie wollen andere Siedlungsformen wie den verdichteten Flachbau verstärkt ausbauen. [19]

Die Nachfrage nach Kleingärten ist indessen hoch: der Zentralverband zählt rund 2.000 Anmeldungen, jeder der 238 Wiener Vereine durchschnittlich 30 bis 50, zusammen also rund 9.500 [19]. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ab einer gewissen Zahl von Vormerkungen üblicherweise keine weiteren mehr entgegengenommen werden, da die Wartezeit viel zu lang wäre. Auch Interessenten, die Kleingärten nicht über die Vereine oder den Zentralverband, sondern direkt von einzelnen Kleingärtnern übernehmen, sind dabei nicht erfasst.
Einerseits der steigende Wohnbedarf in gut erreichbaren Lagen und heutige Komfortansprüche, andererseits teils sehr veraltete Bausubstanz in bestehenden Kleingärten – mit Gebäuden, die noch nach früheren Widmungsarten, Bebauungsbestimmungen, energetischen Standards und architektonischen Vorstellungen errichtet wurden –, lassen auf absehbare Zeit auf eine fortdauernde Neubautätigkeit in Kleingärten schließen.

Individualisierung

Laut dem deutschen Soziologen Ulrich Beck gehört „Individualisierung" neben der „Globalisierung" zu den wichtigsten Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte. Das Leben sei zu einem chancen- und risikoreichen Unternehmen geworden, bei dem sich das Subjekt immer weniger auf vorgegebene Normen, Modelle, Traditionen und institutionelle Strukturen beziehen könne. Lebensläufe würden vielfältiger, bunter, umfassender, erfolgverheißender, aber auch gegensätzlicher, widersprüchlicher, brüchiger und unsicherer. Mit der Ausweitung der Handlungs- und Entscheidungsspielräume sei die Möglichkeit und Notwendigkeit von Gestaltung verbunden. [92]
So wie Kleidung als „zweite Haut" ihren Träger repräsentiert, repräsentiert die Fassade des Hauses als „dritte Haut" den Bewohner. Die Wohnform Einfamilienhaus wird der Anforderung nach Individualität, Identifikation und Repräsentation besser gerecht als andere Wohnformen – was ihre trotz raumplanerischer Bedenken anhaltende Beliebtheit erklärt.

Verjüngung

In den vergangenen Jahren haben immer mehr junge Menschen einen Kleingarten gepachtet. Das Durchschnittsalter wird geringer und liegt derzeit bei knapp unter 50 Jahren; der Kleingarten ist also – entgegen seinem Image – nicht „überaltert". [19; 104, S. 11]
Angesichts des massiven Preisanstiegs auf dem Wiener Wohnungsmarkt kann ein Kleingarten vor allem für junge Menschen und Familien mit mehreren Kindern unter Umständen noch eine halbwegs leistbare Alternative darstellen.

Individualisierung: Kleidung 1960 und heute [192; 193]

Architektur im Kleingarten?

Aber trifft das auch auf das Kleingartenwohnhaus zu? Entspricht auch dieses dem heutigen Erfordernis der individuellen Gestaltung – im Sinn von Architektur? Wie sich zeigen wird, erlauben die aktuellen Bebauungsbestimmungen kaum Spielraum, der über eine Oberflächengestaltung hinausgeht.

Wenn das Kleingartenwohnhaus Relevanz haben soll, bedarf es rechtlicher Rahmenbedingungen, die der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung tragen und Architekur als Ausdrucksmittel von Individualität zulassen.

Wohnen im Kleingarten [208]

Bei der Konzeption von Kleingartenwohnhäusern spielen neben den Nutzerbedürfnissen, dem Ort, den rechtlichen und den finanziellen Rahmenbedingungen auch die historische Entwicklung und der gemeinschaftliche Kontext eine Rolle.

Trotz der vielen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte dienen Kleingärten ihren Besitzern immer noch der Erholung im Grünen, der Gartengestaltung und Selbstversorgung. Kleingartenanlagen sind nach wie vor als Vereine mit gemeinsamer Infrastruktur und gemeinschaftlichen Tätigkeiten organisiert.

Vielleicht sind es neben dem bloßen Wohnbedarf diese ökologischen und sozialen Aspekte - menschliche Grundbedürfnisse -, welche die Attraktivität von Kleingärten in einer sich rapide wandelnden Welt ausmachen.

Bebauungsbestimmungen

Das Wiener Kleingartengesetz regelt die Bebauung von Grundstücken mit den Widmungsarten Ekl („Erholungsgebiet – Kleingarten") und Eklw („Erholungsgebiet – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen") sowie von vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen, die keine eigene Widmung haben (§1 Abs. 1).

Es gelten jedoch, von Ausnahmen abgesehen, auch die Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO Wien) und damit sämtliche OIB-Richtlinien sowie zahlreiche ÖNORMEN (§1 Abs. 2).

Der räumlichen Enge im Kleingarten trägt der Gesetzgeber im Wr. Kleingartengesetz mit zahlreichen rechtlichen Einschränkungen, vor Allem hinsichtlich der baulichen Ausnützbarkeit, Rechnung – schließlich stammen Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser aus der Tradition von Garten-, Sommer- und Badehütten.

Mittels Erleichterungen erkennt der Gesetzgeber andererseits an, dass die Bebauung von Kleingärten schwierig und ohnedies mit Komforteinbußen für die Bewohner verbunden ist.

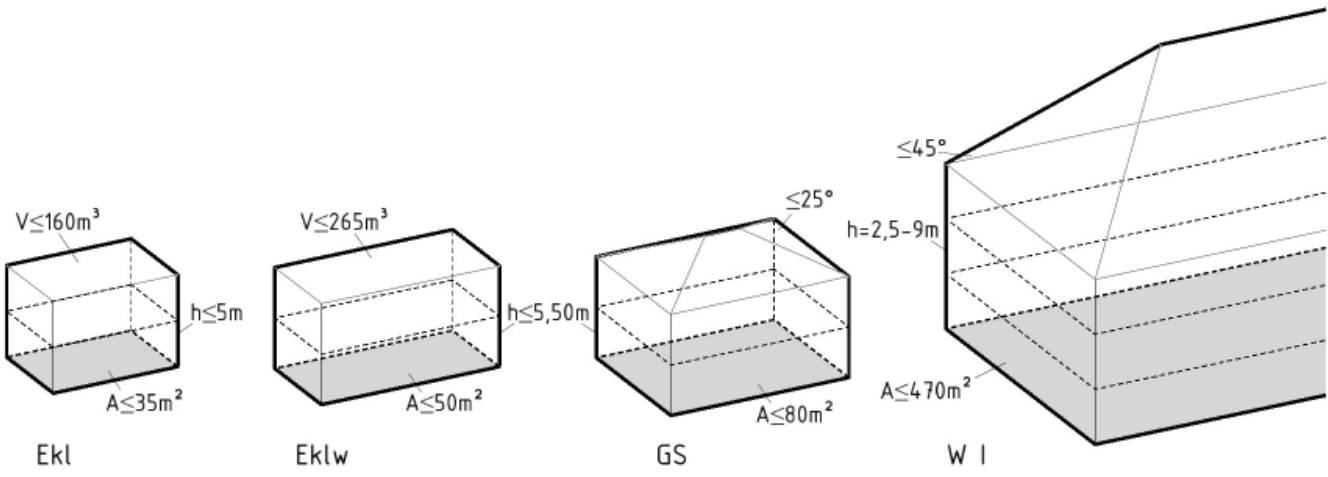
Vergleich

Kleingärten in Wien haben – mit wenigen Ausnahmen – die Widmungsarten:

- Ekl („Erholungsgebiet – Kleingarten")
- Eklw („Erholungsgebiet – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen")
- GS („Gartensiedlungsgebiet")
- W I („Bauklasse 1")

Am Beginn soll ein vergleichender Überblick über die wichtigsten Bebauungsbestimmungen (die „bauliche Ausnützbarkeit") dieser Widmungsarten stehen.

Bei Eklw dürfen „Kleingartenwohnhäuser" mit 50m² bebauter Fläche,
bei Ekl „Kleingartenhäuser" mit 35m² bebauter Fläche und
auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen „Kleingartenhäuser" mit 16m² bebauter Fläche errichtet werden (§12 Abs. 1 u. 2).



Vergleich der baulichen Ausnützbarkeit bei verschiedenen Widmungsarten [1]

Diese Untersuchung gilt der Widmungsart Eklw, über die heute der bei weitem überwiegende Teil der Wiener Kleingärten verfügt. Im Folgenden werden die wichtigsten Bebauungsbestimmungen, die nach dem Wr. Kleingartengesetz beim Planen und Bauen von Kleingartenwohnhäusern zu berücksichtigen sind, im Detail dargestellt, wobei zwischen Einschränkungen und Erleichterungen gegenüber den Bestimmungen der BO Wien unterschieden wird.
(Ein detaillierter Vergleich verschiedener Widmungsarten findet sich im Anhang ab S. 86.)

Einschränkungen

Bebaute Fläche

Die bebaute Fläche, die auch als „Ausnützbarkeit des Kleingartens" bezeichnet wird, darf bei Eklw nicht mehr als 50m² bzw. 25% der Fläche des Kleingartens betragen (Wr. Kleingartengesetz, §12 Abs. 1; zum Vergleich: nach BO Wien 1/3). Um ein Kleingartenwohnhaus im vollen zulässigen Ausmaß errichten zu dürfen, muss der Kleingarten also mindestens 200m² groß sein. Bei der bebauten Fläche handelt es sich nach BO Wien (§80 Abs. 1) um die senkrechte Projektion des Gebäudes inklusive aller raumbildenden (allseits baulich umschlossener) oder raumergänzenden Vorbauten (Bauteile, bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt) auf eine waagrechte Ebene. Unterirdische Gebäudeteile bleiben außer Betracht.

Zur bebauten Fläche zählen auch überdachte Kellerabgänge sowie Balkone, Vordächer und Dachvorsprünge, wenn sie die zulässige Ausladung überschreiten, und zwar im Ausmaß der Überschreitung (§12 Abs. 5).

Toleranzen bei der bebauten Fläche

Unter dem Titel „Schauseitenverkleidungen" können nach BO Wien (§83 Abs. 1 Lit. c) Gebäudeteile bis zu 7cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen vorragen. Der Gebäudeumriss darf also um dieses Maß größer als die zulässige bebaute Fläche sein, ohne auf diese oder die Kubatur angerechnet zu werden.

Voraussetzung ist ein besseres Wärmedämmvermögen der Außenwand als der von OIB-Richtlinie 6, 10.2 (Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile) geforderte U-Wert von 0,35 W/(m²K). Die Einhaltung des gesetzlichen U-Werts muss jedoch „innerhalb" der zulässigen bebauten Fläche und Kubatur erzielt werden [121, S. 21]. Die vorragende Schauseitenverkleidung wird von der Baupolizei (Magistratsabteilung 37) nur bei einer Außendämmung akzeptiert, nicht etwa bei kerngedämmten Ziegeln (als Ausweg könnte sich ein hochwärmedämmender Außenputz anbieten, der einen wesentlichen Teil der Dämmfunktion übernimmt) [137].

An beim In-Kraft-Treten der Bauordnungsnovelle, LGBl. für Wien Nr. 33/2004, bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen sogar bis 16cm vorragen (BO Wien, Art. V Abs. 5).

Weitere Gebäudeteile, die über die bebaute Fläche, über Fluchtlinien und in Abstandsflächen vorragen dürfen, sind (BO Wien, §83 Abs. 1):

- Bauelemente, die der Gliederung oder architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen (dazu gehören z.B. Fensterbänke, die Pfosten und Riegel einer Vorhangfassade oder Tragwerksteile wie etwa Stützen), bis 15cm
- Keller- und Grundmauern, Gebäudesockel und Vorlegestufen bis 20cm
- Hauptgesimse und Dachvorsprünge, nach Wr. Kleingartengesetz jedoch nur bis 70cm
- Teile von Heiz- und Klimaanlagen bis 15cm
- Zu- und Ableitungen

Neben dem Vorragen über die bebaute Fläche, über Fluchtlinien und in Abstandsflächen ist mit diesen Gebäudeteilen auch die Beanspruchung öffentlicher Flächen (die Überschreitung der Grundgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- oder Erholungsflächen, nach Wr. Kleingartengesetz wegen der erforderlichen Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen nur zu öffentlichen Erholungsflächen) zulässig.

In öffentliche Flächen dürfen weiters mit Zustimmung des Eigentümers u.A. folgende Gebäudeteile vorragen (BO Wien, §83 Abs. 2):

- Vordächer und Windfänge
- Stützmauern und Pfeiler
- Balkone bis zu einem Drittel der Gebäudelänge
- Licht- und Luftschächte

Auch die Überbauung einer Nachbargrenze ist theoretisch möglich, wenn der Nachbar zustimmt [124].

Außendämmung [188]

Gebäude

Einschränkungen

Terrassen

Terrassen dürfen bis zu einer Größe von zwei Dritteln des Ausmaßes der bebauten Fläche des Kleingartenwohnhauses errichtet werden (§16 Abs. 2), d.h. bis zu 33,33m², sofern die bebaute Fläche von 50m² ausgenützt wird. Die Terrasse muss mit dem Kleingartenwohnhaus verbunden sein (§15 Abs. 6). Wenn die Terrasse beim Anschluss an das Gebäude nicht mehr als 10cm über dem anschließenden Gelände liegt, ist sie nicht auf die bebaute Fläche und Kubatur anzurechnen (§15 Abs. 6; seit 2006).

Terrassenüberdachungen

Überdachungen von Terrassen dürfen das Gesamtausmaß von einem Viertel des Ausmaßes der bebauten Fläche des Kleingartenwohnhauses nicht überschreiten (§16 Abs. 2), das heißt sie dürfen bis zu 12,5m² groß sein, sofern die zulässige bebaute Fläche des betreffenden Kleingartens 50m² beträgt.

Eine Terrassenüberdachung darf seitlich nicht allseitig und dauerhaft geschlossen (zu einem Wintergarten ausgebaut) werden.

Terrasse mit Überdachung (vorne links im Bild) [67]

Terrassenüberdachung, seitlich geschlossen [189]

Keller

Keller dürfen sich über das Kleingartenwohnhaus hinaus auch unter die mit diesem verbundene Terrasse erstrecken (§15 Abs. 6), d.h. eine Fläche von 83,33m² aufweisen. Keller dürfen auch in die Abstandsflächen bzw. über Fluchtlinien vorragen (BO Wien, §84 Abs. 3), sich also bis zu Nachbar-/Grundgrenzen erstrecken.

Terrasse, Terrassenüberdachung, Keller

Ist wegen einer Kleingartenfläche, die kleiner als 200m² ist, die zulässige bebaute Fläche des Kleingartenwohnhauses kleiner als 50m², dürfen wegen der relativen Größenangabe auch die Terrasse, die Terrassenüberdachung und der Keller – deren Ausmaße jeweils ein bestimmtes Vielfaches der bebauten Fläche betragen dürfen – nur entsprechend kleiner sein.
Beispiel: Kleingarten: 168m², Kleingartenwohnhaus: 42m², Terrasse: 28m², Terrassenüberdachung: 10,5m², Keller: 70m².

Bei einer Kleingartenfläche ab 200m² muss die zulässige bebaute Fläche jedoch nicht ausgenützt werden, die Terrasse, die Terrassenüberdachung und der Keller dürfen dennoch im vollen zulässigen Ausmaß errichtet werden. Die relativen Größen von Terrasse, Terrassenüberdachung und Keller beziehen sich also auf die zulässige, nicht auf die tatsächlich in Anspruch genommene bebaute Fläche. [157]

Kubatur

Die „Gesamtkubatur" (das Volumen über dem anschließenden Gelände) von Kleingartenwohnhäusern wurde 2008 von 250m³ auf 265m³ erhöht (§13 Abs. 2). (Um sowohl die bebaute Fläche als auch den obersten Abschluss in durchgehender Höhe voll ausnützen zu können, wären 275m³ erforderlich.)

Zur Kubatur zählen alle Gebäudeteile über dem anschließenden Gelände – auch der Keller, wenn er höher als zulässig über das Gelände ragt (siehe auch „Herausragen / Ausgraben des Kellers", S. 25, und „Nullniveau", S. 26).

Kleingartenwohnhaus mit vorgesetzter Lattung [37]

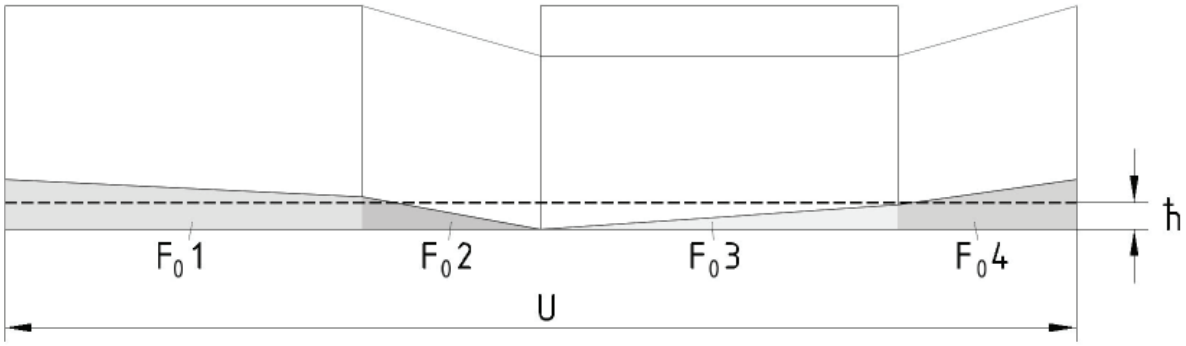
Oberster Abschluss

Der „oberste Abschluss" (die Firsthöhe) darf nicht mehr als 5,50m über dem verglichenen Gelände liegen (§13 Abs. 2).
Unter dem verglichenen Gelände ist die durchschnittliche Höhe des anschließenden Geländes, und zwar nach Bauführung, zu verstehen. Der oberste Abschluss wird im Einreichplan mittels einer „Fassadenabwicklung" nachgewiesen (§8 Abs. 3 Z. 3). [112, S. 13]

Berechnung und Nachweis:
Zur Berechnung und zum Nachweis der Einhaltung des obersten Abschlusses wird zunächst das verglichene Gelände – die durchschnittliche Höhe ħ (bzw. h_{mittel}, das arithmetische Mittel) des anschließenden Geländes – bestimmt.

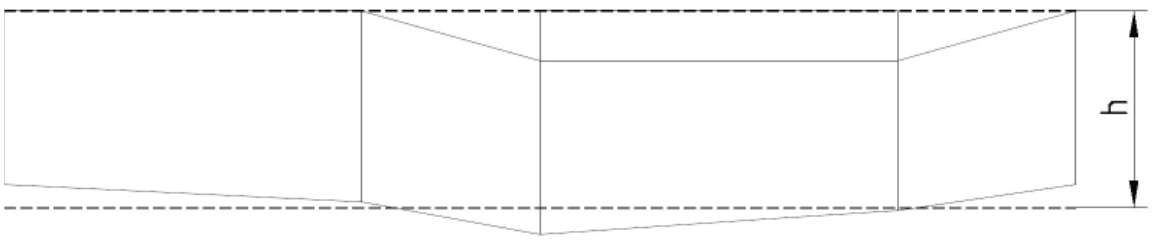
(ħ wird in [112] als Δh bezeichnet. Mit Δ (Delta) wird in der Konvention aber eine Differenz verstanden, was in diesem Fall die gesamte Distanz zwischen dem tiefsten und dem höchsten Punkt des anschließenden Geländes wäre.)

$$ħ = \Sigma F_0 \ / \ U$$



Fassadenabwicklung: Berechnung des verglichenen Geländes [1; nach 112, S. 13]

Dann kann die Distanz zwischen dem verglichenen Gelände und dem obersten Abschluss gemessen werden, wobei gilt: h≤5,50m



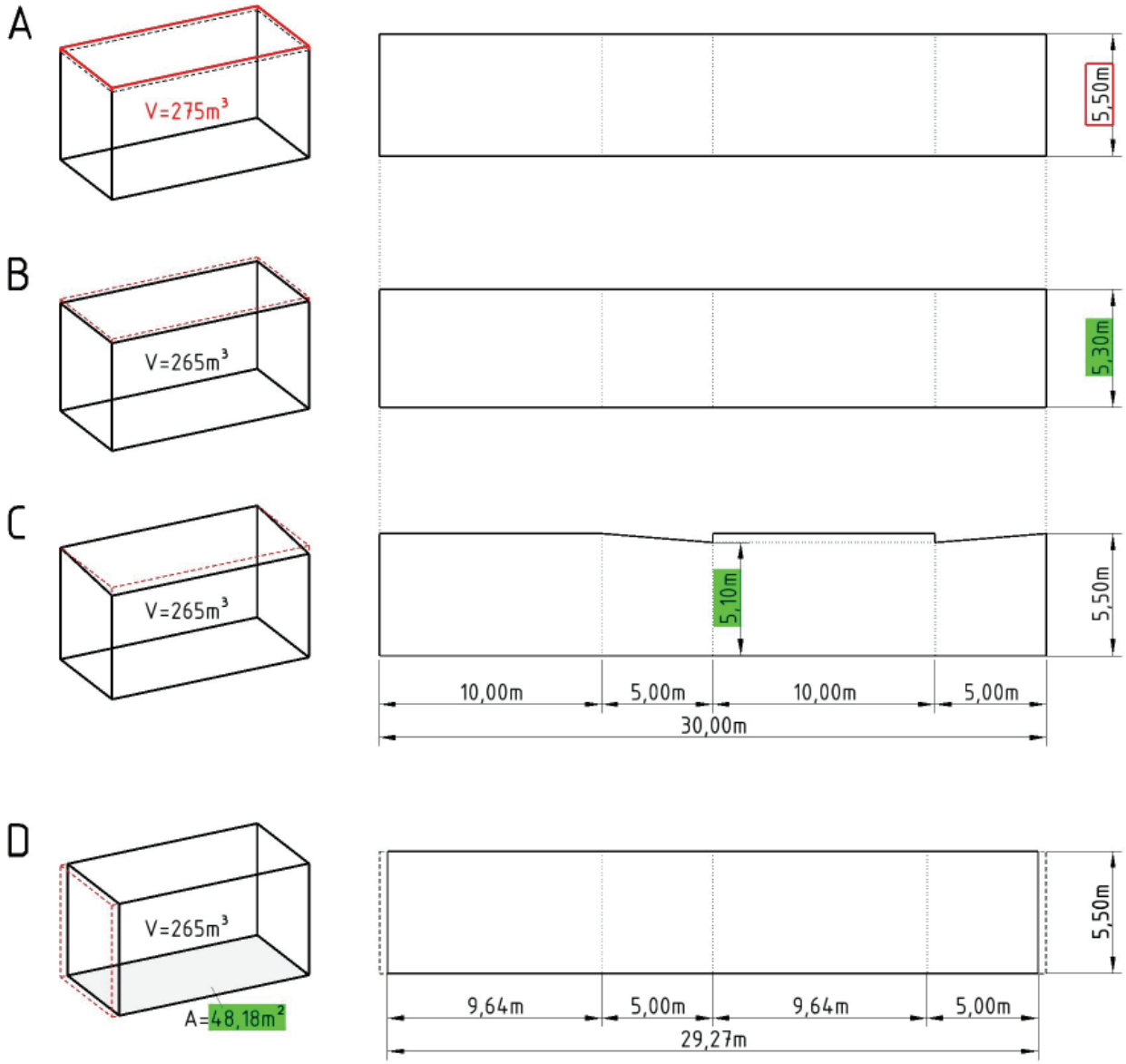
Fassadenabwicklung: Nachweis des obersten Abschlusses [1; nach 112, S. 13]

Gebäude

Einschränkungen

Oberster Abschluss

Die folgende Abbildung zeigt anhand eines 10x5m großen Rechteck-Grundrisses (auf ebenem Gelände) Beispiele, wie die bebaute Fläche und/oder Gebäudegröße voll ausgenützt werden können:



Unterschiedliche Gebäudeformen bei Ausnützung der zulässigen Gebäudegröße [1]

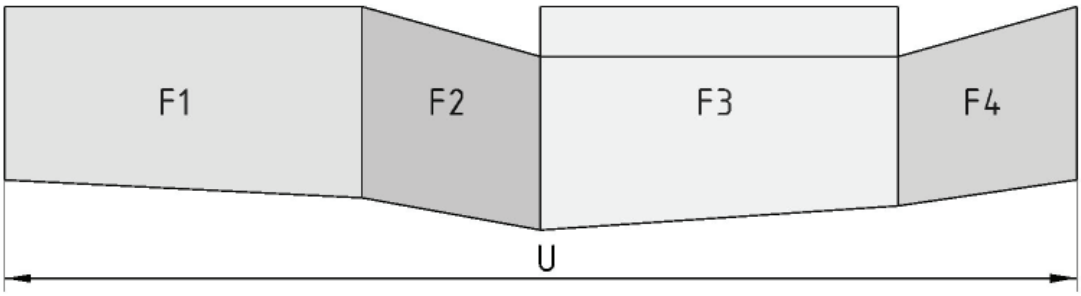
Bei Ausnützung der bebauten Fläche von 50m² ist ein oberster Abschluss in durchgehender Höhe von 5,50m nicht erlaubt, da die Kubatur dann 275m³ betragen und die zulässige Kubatur von 265m³ überschritten würde (Beispiel A).

Bei einem ebenen Flachdach lässt sich unter Ausnützung der zulässigen Kubatur ein oberster Abschluss von 5,30m erzielen (B). Bei einem geneigten Dach darf die obere Dachkante eine (First-) Höhe von 5,50m erreichen, sofern die (Traufen-) Höhe an der gegenüberliegenden Dachkante nur 5,10m beträgt – und die durchschnittliche Höhe wieder 5,30m ausmacht (C).

Soll der zulässige oberste Abschlusses von 5,50m durchgehend ausgenützt werden, darf die bebaute Fläche nur rund 48,18m² betragen, damit die zulässige Kubatur von 265m³ eingehalten wird (D).

Alternative Berechnungsmethode:
Alternativ zur soeben dargestellten, zweistufigen Berechnungsmethode der Gebäudehöhe (Ermittlung des verglichenen Geländes und anschließendes Messen der Distanz bis zum obersten Abschluss), kann im Einreichplan der oberste Abschluss ohne separate Berechnung des verglichenen Geländes nachgewiesen werden [112, S. 10]:

$$h = \Sigma F / U$$



Fassadenabwicklung im Einreichplan [1; nach 112, S. 10]

Gemeinschaftsgebäude
Auch Gemeinschaftsgebäude dürfen eine Gebäudehöhe von bis zu 5,50m haben. Bei der Gebäudehöhe von Gemeinschaftsgebäuden handelt es sich aber um die Traufenhöhe; der oberste Abschluss (die Firsthöhe) darf bis zu 1,50m darüber liegen (§13 Abs. 4).

Toleranz beim obersten Abschluss
Bauelemente, die der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen bis 15cm vorragen (BO Wien, §83, Abs. 1, Lit. e).

Darunter wird auch ein Vorragen nach oben verstanden, sodass die Attika die Dachhaut (Folie, Kiesschüttung, Begrünung) um bis zu 15cm überragen darf. Der oberste Abschluss darf – zumindest entlang der Fassade – also bis zu 5,65m statt 5,50m betragen. [49]

Gründächer
Herkömmliche Dächer stellen Absorptionsflächen und Speichermassen dar, die die Klimaerwärmung verstärken. Als Mittel gegen die Klimaerwärmung werden daher stark reflektierende oder begrünte Dächer vorgeschlagen.

Reflektierende Dächer haben gegenüber Gründächern jedoch den Nachteil, dass sie die Gebäude- und Umgebungstemperaturen nicht nur im Sommer, wenn dies erwünscht ist, sondern auch im Winter senken, was zu erhöhtem Heizwärmebedarf führt. [125]

Balkone
Balkone dürfen an nur einer Gebäudefront errichtet werden (§15 Abs. 1). Bis zu einer Ausladung (Tiefe) von höchstens 1,20m werden sie der bebauten Fläche nicht zugerechnet (§12 Abs. 5). Der Balkon darf auch beidseitig im Ausmaß der zulässigen Breite über die Gebäudekanten hinausragen [2, S. 34f].

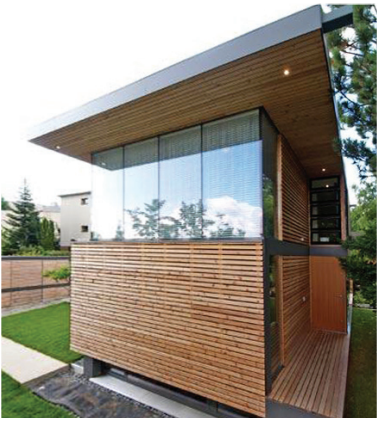
Balkone dürfen in die Abstandsflächen zu Nachbargrenzen sowie zu Straßen und Wegen bzw. über Baufluchtlinien vorragen – und demnach bei einem Abstand des Gebäudes von 2m bis zu 80cm an Nachbargrenzen herangebaut bzw. bei 1m Abstand direkt an diese angebaut werden. Zum Vergleich: nach BO Wien dürfen Balkone bis zu einem Drittel der Gebäudelänge über die Straßenfluchtlinie, Baulinie oder Baufluchtlinie vorragen, sofern ihre Ausladung höchstens 2,50m beträgt (BO Wien, §83 Abs. 2 Lit. g; §84 Abs. 2 Lit. a). Sie müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3m einhalten (§84 Abs. 2 Lit. a).

Zur Minderung von Immissionen ist eine nachträgliche Verglasung von Balkonen und Loggien zulässig. (BO Wien, §68 Abs. 3).

Vordächer und Dachvorsprünge sowie die Terrassenüberdachung können als weitere Balkone genutzt werden, denn es ist zulässig, sie für Wartungszwecke begehbar auszuführen und mit Zugängen und Geländern auszustatten.

Balkon (vorne; links: Terrasse) [34]

Gebäude



Dachvorsprung [68]

Einschränkungen

Vordächer und Dachvorsprünge

Bis zu einer Ausladung (Tiefe) von höchstens 70cm werden Vordächer und Dachvorsprünge der bebauten Fläche nicht zugerechnet (§12 Abs. 5). Zum Vergleich: nach BO Wien darf ihre Ausladung 1m betragen (§83 Abs. 1 Lit. g). Vordächer und Dachvorsprünge dürfen auch in die Abstandsflächen bzw. über Fluchtlinien vorragen (BO Wien, §83 und 84, je Abs. 1). Werden Vordächer/Dachvorsprünge in einem größeren Ausmaß gewünscht, bietet sich eine Terrassenüberdachung, die diese Funktion erfüllt, an.

Aufstieg auf das Dach

Der Aufstieg auf das Dach erfolgt meist über eine seitliche Außenstiege. Diese darf das für einen Balkon zulässige Ausmaß nicht überschreiten (an nur einer Gebäudefront, max. 1,20m Auskragung) [121, S. 22].
Ob die Außenstiege statt oder zusätzlich zu einem Balkon angebaut werden darf, wird gerade ausjudiziert. Sie soll nur vom Obergeschoß aufs Dach führen dürfen, nicht schon vom Boden aus. [157]
Der Aufstieg kann auch über ein flaches Dachausstiegsfenster (Dachluke; z.B. mit fixer, Klapp- oder Scherentreppe) erfolgen. Ein fixer Aufbau als Dachausstieg (mit Drehtür) ist nicht möglich, da er als raumbildender Gebäudeteil zur Gebäudehöhe hinzugerechnet würde. Hier wäre laut Planern eine Erleichterung in den Bebauungsbestimmungen wünschenswert [118].

Nutzung von Terrassenüberdachungen, Vordächern und Flachdächern

Ob Terrassenüberdachungen und Vordächer als (zusätzliche) Balkone und Flachdächer als Dachterrassen genutzt werden dürfen, ist nicht unstrittig. Jedenfalls sind für Wartungsarbeiten (z.B. Schneeräumung) ein Zugang und eine Absturzsicherung zulässig [4, S. 37; 137].
Als Absturzsicherung ist ein aufgelöstes/durchbrochenes Geländer zulässig, nicht jedoch eine geschlossene/massive Brüstung (Parapet). Ein Geländer wird als nicht raumbildend angesehen und bleibt daher auch bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Betracht. Geländer dürfen nach OIB-RL 4, 4.1 keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile (Stangen, Seile, Verstrebungen) aufweisen, um ein Hochklettern zu erschweren. Manche montieren bis zur Fertigstellung provisorisch ein Fischernetz [137]. Ein Geländer bietet keinen Windschutz, eine Bespannung (z.B. mit Textilien) kann Abhilfe schaffen.
Die Nutzung eines Flachdachs als Dachterrasse erfordert einen entsprechenden Fußbodenaufbau mit einer Nutzschicht.

Dachform

Frühere Vorschriften zur Form des Dachs (z.B. Gebot des Sattel-, Zelt- oder Pultdachs, 1959) gibt es nicht mehr. Somit sind auch Flachdächer sowie gebrochene oder gekrümmte Dachflächen (z.B. Mansard- oder Tonnendach) zulässig.

Beschaffenheit des Äußeren

„Das Äußere von Baulichkeiten in Kleingärten und auf Gemeinschaftsflächen muss nach Bauform (Gebäudeform), Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass dadurch der Charakter des kleingärtnerisch genutzten Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Baustoffe zur Abdichtung, wie Dachpappe und ähnliches, dürfen äußerlich nicht in Erscheinung treten.“ (§15 Abs. 1)

Aufenthaltsräume über dem Gelände

OIB-RL 3, 11.1 erlaubt Aufenthaltsräume nur über dem Gelände, keine versenkten Aufenthaltsräume. Sofern in den Einreichplänen die Nutzungen (Raumwidmungen) angegeben werden, müssen Räume im Keller trotz faktischer Wohnfunktion daher als Hobbyräume, Waschküchen, Abstellräume, etc. ausgewiesen werden. Dies erschwert auch die Versetztgeschoßigkeit zusätzlich, obwohl in einem Halbkeller durchaus vollwertige Aufenthaltsräume umsetzbar sind.

Vordach als Balkon [1]

Halbkeller [75]

Abweichungen
§69 der Bauordnung für Wien („Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplans") ist weder im Kleingarten allgemein (Wr. Kleingartengesetz, §7 Abs. 2) noch auf Gemeinschaftsgebäude (§8 Abs. 12) anwendbar.
Unter „Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplans" ist z.B. zu verstehen, dass die zulässige Kubatur auch anders verteilt werden kann (im Rahmen eines „Kubaturvergleichs"). Voraussetzungen wären, dass die Zielrichtung des Bebauungsplans nicht unterlaufen wird, keine negativen Effekte zu erwarten sind und zumindest ein positiver Effekt nachgewiesen werden kann (z.B. bei zweckmäßigerer oder zeitgemäßer Nutzung des Gebäudes oder wenn ein den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes örtliches Stadtbild herbeigeführt wird).

Erleichterungen

Abstände
Das Wr. Kleingartengesetz – und damit die Bebauungspläne in den Widmungsarten Ekl und Eklw – kennen keine „Bauweise" wie die BO Wien (z.B. „offen", „gekuppelt", „geschlossen"). Es sind aber bestimmte Abstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrenzen einzuhalten.

An andere Grenzen (z.B. Grundstücksgenzen zu öffentlichen Erholungsflächen, Grenzlinien zu anderen Widmungen innerhalb des Kleingartens) darf – mangels Regelung im Wr. Kleingartengesetz – entsprechend der BO Wien unmittelbar angebaut werden. [157]

Abstände von Verkehrsflächen:
Mit dem Hauptgebäude müssen folgende Abstände von Verkehrsflächen eingehalten werden (§14 Abs. 1 u. 2):
- von öffentlichen Verkehrsflächen: 2m
- von der Achse befahrbarer Aufschließungswege: 3,50m
- von der Achse sonstiger Aufschließungswege: 2,50m
- ist der Aufschließungsweg breiter als 3m: 1m vom Aufschließungsweg

Diese Abstände gelten, soweit im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien nicht anderes festgelegt ist. (Durch Baufluchtlinien werden gelegentlich breitere Abstände verordnet.)
Exkurs: Das Wr. Kleingartengesetz 1979, gültig bis 1996, hat noch das unmittelbare Anbauen an Nebenwege samt Fensteröffnungen erlaubt.

Abstände von Nachbargrenzen:
Gebäude dürfen an nur eine Nachbargrenze angebaut werden (§14 Abs. 3). Wird das Gebäude nicht unmittelbar an eine Nachbargrenze angebaut, muss es von ihr einen Abstand von mindestens 2m einhalten. Sinn dieser Bestimmung dürfte der Brandschutz (nach OIB-RL 2) sein, da ein eventueller Dachvorsprung sonst zu nahe an die Nachbargrenze reichen würde. Beim unmittelbaren Anbauen ist ohnehin kein Dachvorsprung zulässig.

Für das Anbauen eines Gebäudes an eine Nachbargrenze bedarf es nicht der Zustimmung des Nachbarn, wenn das Gebäude bis zu einem Abstand von 2m von der Nachbargrenze eine Höhe von 3m nicht überschreitet. Für den Nachbarn ergibt sich daraus keine Verpflichtung zum Anbauen. [121, S. 15]
Beträgt die Breite eines Kleingartens weniger als 10m, darf das Gebäude auch ohne Zustimmung des Nachbarn in der vollen Gebäudehöhe unmittelbar an eine Nachbargrenze angebaut werden oder muss einen Abstand von mindestens 1m einhalten. [121, S. 15]
Damit entsprechen die möglichen Anordnungen von Kleingartenwohnhäusern – freistehend oder angebaut – der „offenen oder gekuppelten Bauweise (ogk)" der BO Wien.

Zum Vergleich: Im Gartensiedlungsgebiet (GS) ist neben der offenen und gekuppelten auch die geschlossene Bauweise zulässig. Wird das Gebäude nicht an Grundgrenzen angebaut, muss es von diesen (ebenfalls) einen Abstand von mindestens 2m einzuhalten (BO Wien, §79 Abs. 5).
In der Bauklasse I und bei der offenen Bauweise muss hingegen der Abstand von (sämtlichen) Nachbargrenzen mindestens 6m betragen, wobei das Gebäude in einem bestimmten Ausmaß und höchstens bis zum halben Abstand über die gedachte Abstandslinie hinausragen darf (§79 Abs. 3).

Bauteile wie Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker oder Keller dürfen in die Abstandsflächen bzw. über Fluchtlinien vorragen (BO Wien, §84 Abs. 1 bis 3).

Aneinander angebaute Kleingartenwohnhäuser [80]

Gebäude

Erleichterungen

Toleranzen bei den Abständen
Unter dem Titel „Schauseitenverkleidungen" können nach der Bauordnung für Wien (§83 Abs. 1 Lit. c) Gebäudeteile bis zu 7cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen vorragen. Damit können sich die Abstände zu den Nachbargrenzen von 2m auf 1,93m bzw. bei schmalen Grundstücken von 1m auf 0,93m reduzieren [49].

In den einzureichenden Bauplänen sind die Schauseitenverkleidungen darzustellen. Die Einhaltung der Bebauungsbestimmung ohne Schauseitenverkleidungen muss aber erkennbar sein – das gilt für die bebaute Fläche (Umriss) wie auch für die Kubatur (Fassadenabwicklung). Die Ausladung vorragender Bauteile wird ab dem äußeren Umriss inklusive der Schauseitenverkleidungen gemessen, d.h. Dachvorsprünge können die vollen 70cm, Balkone die vollen 1,20m über die Schauseitenverkleidungen vorragen. [157]

Weitere Toleranzen siehe „Toleranzen bei der bebauten Fläche", S. 17.

Raumhöhen
Nach OIB-Richtlinie 3, 11.2 muss die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen mind. 2,40m, jene von anderen Räumen mind. 2,10m betragen. Bei Räumen, die teilweise von Dachflächen begrenzt werden, muss diese Mindestraumhöhe über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden.

Die Bestimmung über die licht Höhe von Aufenthaltsräumen ist bei Kleingartenwohnhäusern nicht anzuwenden (§15 Abs. 5). Damit kann davon ausgegangen werden, dass die lichte Höhe mind. 2,10m betragen muss, egal, ob es sich um einen Aufenthaltsraum oder einen anderen Raum handelt.

Bei Ausnützung der zulässigen Gebäudehöhe, Lage der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes über dem angrenzenden Gelände, üblichem Fußbodenaufbau und Erfüllung der Wärmeschutzanforderungen an das Dach (ausreichende Dämmungschichtstärke) ergibt sich für Kleingartenwohnhäuser eine durchschnittliche Raumhöhe von rund 2,35m. Dieses Maß ist im Verhältnis zum geringen Gebäudevolumen und angesichts der Dreigeschoßigkeit (Stiegensteigen) angemessen und wird i.A. als ausreichend angesehen [118].

Die Raumhöhe kann auch nach Geschoßen differenziert werden – so kann für das EG (Hauptnutzungen) eine reguläre, für OG und Keller (Nebennutzungen) eine geringere Raumhöhe gewählt werden.

Stiegen und Stufen
Die Bestimmungen der Wiener Bauordnung bzw. OIB-Richtlinie 4 über Ausmaße und Ausführung der Haupttreppen sowie über Stufen sind nicht anzuwenden (§15 Abs. 5). Dazu gehören:
- lichte Treppenlaufbreite von Wohnungstreppen ≥0,90m
- bei gekrümmter Lauflinie: Stufenauftritt ≥12cm
- lichte Durchgangshöhe ≥2,10m
- in allgemeinen Gängen und bei Treppenpodesten sind Einzelstufen und sonstige einzelne Niveausprünge unzulässig
- Steigungsverhältnis:
  Treppen im Freien: Stufenhöhe ≤16cm, Stufenauftritt ≥30cm
  Wohnungstreppen: Stufenhöhe ≤20cm, Stufenauftritt ≥24cm

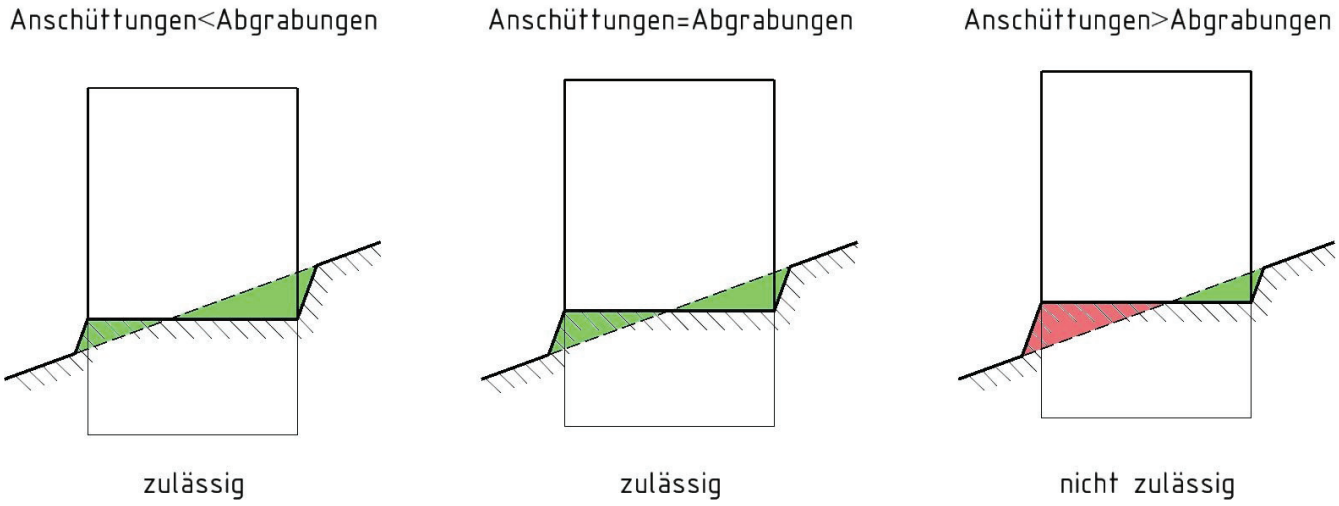
Aufrecht dürften folgende Bestimmungen bleiben:
- lichte Treppenlaufbreite (von Nebentreppen) ≥0,60m
- Gangbreite ≥1,00m
- Steigungsverhältnis (Nebentreppen): Stufenhöhe ≤21cm, Stufenauftritt ≥21cm
- Handlauf auf mind. einer Seite bei mehr als 3 Stufen, 85-110cm hoch

Belichtung
Für Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, gilt der gesetzliche Lichteinfall als gewährleistet (§15 Abs. 5).

Exkurs: Nach BO Wien gilt der gesetzliche Lichteinfall als erfüllt, wenn die notwendigen Lichteintrittsflächen (Nettoglasflächen) bei Aufenthaltsräumen mind. 10% der Bodenfläche des Raumes betragen und ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad, bezogen auf die Unterkante der Belichtungsöffnung in der Fassadenflucht, nicht überschritten wird, wobei die Lichteinfallsrichtung seitlich um nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden darf. (OIB-RL 3, 9.1.1 und 9.1.2)

Abgesenkter Boden für größere Raumhöhe [190]

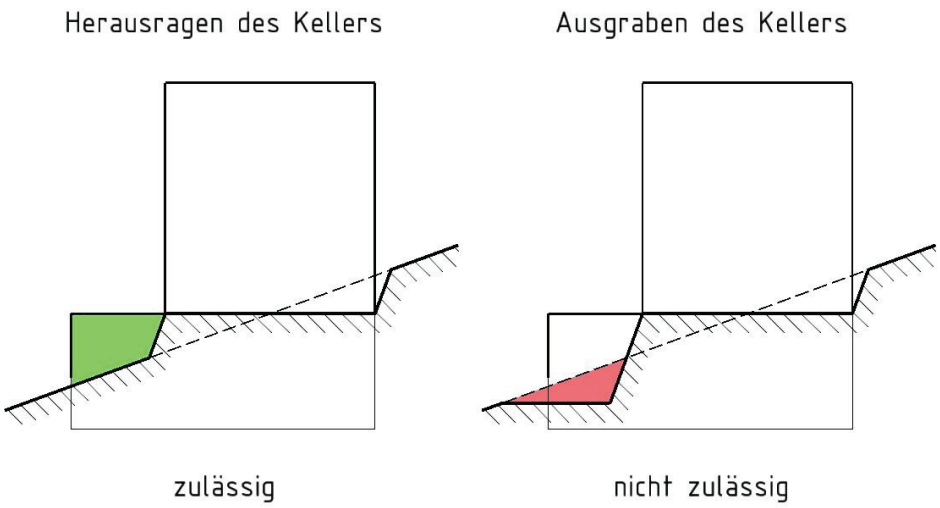
Geländeveränderungen
Baulichkeiten sind der bestehenden Höhenlage möglichst anzupassen (§15 Abs. 1). Geländeveränderungen sind jedoch zulässig, sofern der Umfang der Anschüttungen kleiner oder gleich jenem der Abgrabungen ist. Der Verlauf des bestehenden und beabsichtigten Geländes ist bei der Einreichung in der Fassadenabwicklung darzustellen. [121, S. 23f]
Auch darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind grundsätzlich möglich, wenn sie begründet sind und bewilligt werden [157].



Geländeveränderungen [1; nach 121, S. 23]

Herausragen / Ausgraben des Kellers
Keller dürfen im Bereich der Terrasse geländebedingt (in Hanglage) über das anschließende Gelände ragen, ohne auf die bebaute Fläche und Kubatur angerechnet zu werden, sofern die Terrasse beim Anschluss an das Gebäude an keiner Stelle mehr als 10cm über dem anschließenden Gelände liegt (§15 Abs. 6).
Eingeschnittene Fenster und Türen von Kellerräumen, auch Kellerabgänge, im unbedingt notwendigen Ausmaß sind zulässig. Ein darüber hinausgehendes Ausgraben des Kellers, auch an nur einer Gebäudefront, ist unzulässig. [121, S. 23f]

Daraus folgt, dass Einschnitte zulässig sind, solange die jeweilige Kelleraußenwand nicht vollständig ausgegraben wird.



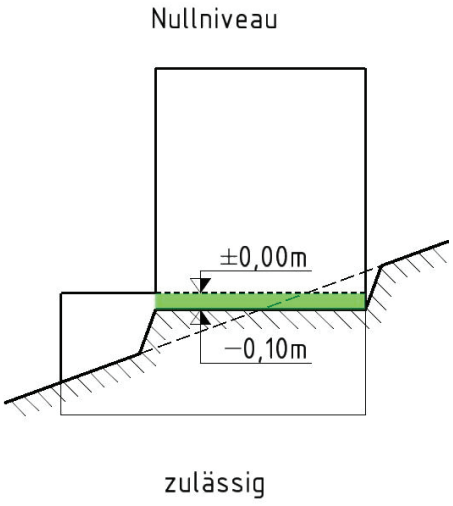
Herausragen / Ausgraben des Kellers [1; nach 121, S. 23]

Gebäude

Erleichterungen

Nullniveau

Die Gebäudegröße (Kubatur und oberster Abschluss) wird ab dem verglichenen Gelände nach Bauführung gemessen. Der Keller zählt jedoch nicht zur bebauten Fläche oder Kubatur, wenn er beim Anschluss an das Gebäude nicht mehr als 10cm über dem anschließenden Gelände liegt (§15 Abs. 6) – analog zur zulässigen Höhe der Terrasse. [121, S. 23]



Nullniveau [1; nach 121, S. 23]

Das Nullniveau (±0,00m), ab dem die bebaute Fläche und Kubatur gemessen wird, kann also bis zu 10cm über dem anschließenden Gelände und – da sich die Kubatur aus der bebauten Fläche und der Gebäudehöhe ergibt – der oberste Abschluss bis zu 5,50m + 10cm über dem anschließenden Gelände liegen. [137]

Nach unten wird das zulässige Fußbodenniveau durch OIB-Richtlinie 3, 11.1 eingeschränkt: bei Aufenthaltsräumen muss es wenigstens an einer Fensterseite über dem angrenzenden Gelände liegen (FFOK >0,00m). [49]

Exkurs:
Die Bestimmung über eine erforderliche „Sockelhöhe" (§15 Abs. 10), wonach der Fußboden 15cm (bis 2006) bzw. 10cm über dem anschließenden Gelände liegen musste, ist 2009 entfallen.

Die fertige Straßen-Oberkante an der Grundstücksgrenze zur Straße (bzw. das verglichene Straßenniveau bei geneigtem Gelände und das über sämtliche Straßenfronten verglichene Straßenniveau bei mehreren Straßenfronten [VwGH 2010/06/0074]) gilt im Kleingarten nicht als Höhenbezugspunkt. [157]

Kellerabgänge/Lichtschächte

Überdachte Kellerabgänge werden der bebauten Fläche des Kleingartens zugerechnet (§8 Abs. 3 Z. 2). Nicht überdachte Kellerabgänge werden der bebauten Fläche nicht zugerechnet (§12 Abs. 5), zählen aber – sofern sie, was die Regel ist, nicht gärtnerisch ausgestaltet sind – zur befestigten Fläche.

Lichtschächte zählen jedenfalls zur befestigten Fläche, welche nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig ist (§16 Abs. 2).

Mehrgeschoßiger Keller

Der Keller darf beliebig tief sein. Es kann also auch ein zweites Untergeschoß gebaut werden, das in einer entsprechend steilen Hanglage aus dem anschließenden Gelände ragen darf.

Zwei Untergeschoße (darüber: EG und OG), in Bau und fertiggestellt [67]

Allgemeines

Brandschutz

Es bestehen keine besonderen Anforderungen, ausgenommen [133, S. 3]:

- Außenwand an der Nachbargrenze (§15 Abs. 2): keine Öffnungen, feuerhemmend (REI 30)
- Dachhaut (§15 Abs. 4): flugfeuerbeständig (BROOF (t1))

Wärmeschutz

Nur bei Kleingartenwohnhäusern ist ein Nachweis des Wärmeschutzes erforderlich (§8 Abs. 3 Z. 5). Darunter ist zu verstehen:

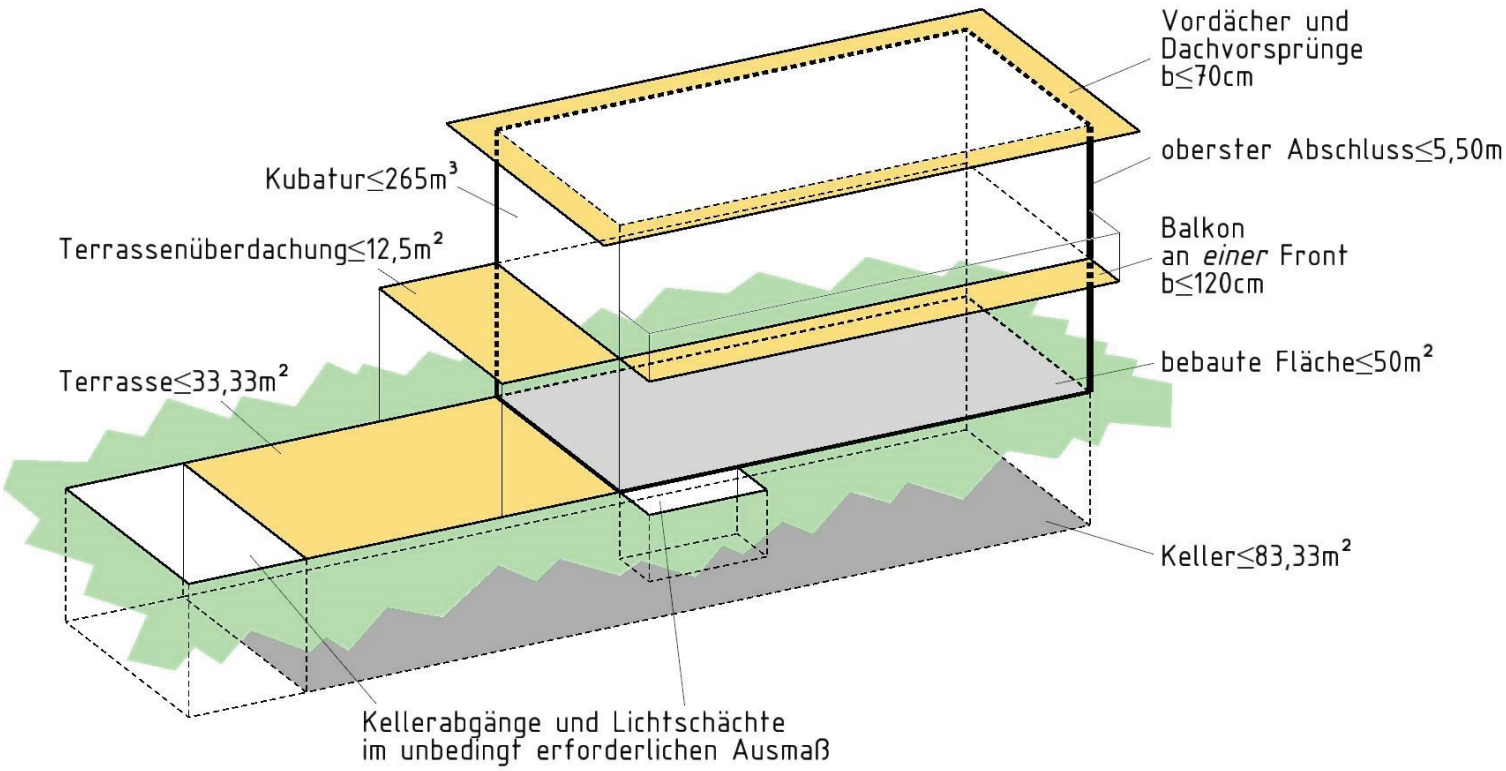
- die (textliche) Beschreibung der Aufbauten der wichtigsten Hüllbauteile im Einreichplan, d.h. die Schichten der erdberührten Wände und Böden sowie der Wände, Decken und Dachschrägen gegen Außenluft (nicht jene der Fenster und Türen) samt U-Werten, welche der OIB-RL 6, 10.2 entsprechen müssen [157] sowie
- ein von einem Berechtigten (z.B. Bauphysiker) erstellter Energieausweis in elektronischer Form [121, S. 21].

Aufzüge

Für die Errichtung eines Aufzugs reicht eine Anzeige (BO Wien, §61; Wiener Aufzugsgesetz 2006).

Aufzüge dürfen an bestehende Gebäude angebaut werden, auch wenn der Zubau in Abstandsflächen bzw. über Baufluchtlinien ragt und/oder die flächenmäßige Ausnützbarkeit überschreitet (BO Wien, Art. V Abs. 4).

Überblick



Überblick über die wichtigsten Bebauungsbestimmungen der Widmungsart Eklw [1]

Nebengebäude

Nebengebäude dürfen frei angeordnet werden (§14 Abs. 3). Sie dürfen also auch an (eine oder mehrere) Nachbargrenzen oder Grenzen zu Verkehrsflächen angebaut werden [157].

Nebengebäude nach §2 Abs. 9

Es dürfen Nebengebäude mit bis zu 5m² bebauter Grundfläche und einem obersten Abschluss von bis zu 3m errichtet werden. (§2 Abs. 9; §7 Abs. 1; §12 Abs. 3). Sie sind in die bebaute Fläche einzurechnen.
Nebengebäude dürfen zwar an das Hauptgebäude angebaut und mit diesem verbunden werden [4, S. 43; 137], dem Vorteil der freien Anordnung steht aber der Nachteile der geringeren Höhe gegenüber. Zudem dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten sein – auch wenn die Nutzung („Raumwidmung") bei der Einreichung nicht angegeben werden muss.

Warum also statt eines Hauptgebäudes im vollen Ausmaß der zulässigen Fläche ein Nebengebäude an ein entsprechend kleineres Hauptgebäude – bei insgesamt gleicher Fläche – anbauen? Weil Nebengebäude beliebig in die Abstandsflächen gebaut und an die Grundstücksgrenzen angebaut werden dürfen, was beim Hauptgebäude nicht zulässig ist. Die Bestimmung könnte auch bei der Erweiterung eines bestehenden Gebäudes (eines Kleingartenhauses) sinnvoll sein [157].

In der Praxis werden an dieselbe Nachbargrenze angebaute (gekuppelte) Nebengebäude auch über die Grenze hinweg verbunden [137], was laut Auskunft der Baupolizei (Magistratsabteilung 37) aber unzulässig ist, da eine feuerhemmende Außenwand ohne Öffnungen („Brandmauer") vorgeschrieben ist [157].

Nebengebäude zum Abstellen von Fahrrädern, mit Vordach (links im Bild) [68]

Nebengebäude nach §12 Abs. 4

Zusätzlich darf ein weiteres – freistehendes, fensterloses, nicht unterkellertes – Nebengebäude „zum Abstellen von Fahrrädern" mit einer Bodenfläche von 5m² und einem obersten Abschluss von 2,20m errichtet werden, das nicht in die bebaute Fläche einzurechnen ist (§12 Abs. 4) und daher im Einreichplan auch nicht dargestellt werden muss. Ein Nebengebäude ist auch als freistehend anzusehen, wenn zwischen Haupt- und Nebengebäude wenigstens ein Blatt Papier passt und es zum Zeitpunkt der Fertigstellung nicht mit dem Hauptgebäude verbunden ist (es keinen Durchgang hat). [149]

Soll ein Nebengebäude weder in die bebaute Fläche einzurechnen noch freistehend sein, könnte z.B. eine Bienenhütte errichtet werden [4, S. 34]. In früheren Fassungen des Wr. Kleingartengesetzes finden sich noch Abstandsregeln für Bienenhütten (1959 und 1979). 1979 wurde die bebaute Fläche auf 10m² beschränkt, in der aktuellen Fassung (1996) gibt es keine diesbezüglichen Bestimmungen mehr.

Garten

Befestigte Flächen
Stützmauern, Lichtschächte, Geländeveränderungen, Stufenanlagen, Rampen, Wege, Traufenpflaster und andere befestigte Flächen sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig (§16 Abs. 2). Darunter ist zu verstehen, dass eine ausreichende, gärtnerisch ausgestaltete Fläche verbleiben muss (siehe folgender Punkt).

Zu den befestigten Flächen zählen neben versiegelten Bodenflächen (Beton, Asphalt, etc.) auch Nebengebäude zum Abstellen von Fahrrädern und nicht überdachte Kellerabgänge (sofern sie nicht gärtnerisch ausgestaltet sind). (Überdachte Kellerabgänge und andere Nebengebäude zählen zur bebauten Fläche.)

Nicht zu den befestigten Flächen zählen Wasserbecken, wassergebundene Decken, Kies, Rasengittersteine, aber auch Plattenbeläge (mit Fugen) oder versiegelte Flächen mit Blumentrögen (die als gärtnerisch ausgestaltet gelten). Im Zweifel ruft die Baupolizei (MA 37) das Stadtgartenamt um eine Entscheidung an. [157]

Befestigte Flächen müssen im Einreichplan nicht enthalten sein (§8 Abs. 3).

Befestigte Fläche um das Gebäude [1]

Gärtnerische Ausgestaltung
Mindestens zwei Drittel des Kleingartens müssen gärtnerisch ausgestaltet sein (§16 Abs. 1).

Darunter ist die Bepflanzung mit Rasen oder andere Pflanzen zu verstehen. Das restliche Drittel kann bebaut oder befestigt werden.
Um ein Kleingartenwohnhaus mit Terrasse/ Keller im vollen zulässigen Ausmaß (bebaute Fläche von 50m² und Terrasse mit 33,33m² = 83,33m³) errichten zu dürfen, muss der Kleingarten 250m² groß sein.
Darüber hinausgehende befestigte Flächen erfordern eine Kleingartenfläche, die größer als 250m² ist. [137]

Wasserbecken
Wasserbecken dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 25m² je Kleingarten errichtet werden (§16 Abs. 2).
Wasserbecken zählen weder zur bebauten Fläche, die im Einreichplan dargestellt werden muss, noch zur befestigten Fläche. Damit gehören Wasserbecken zu jenen zwei Dritteln des Kleingartens, die gärtnerisch auszugestalten sind [137].

Der Keller darf sich nicht nur unter eine Terrasse, die mit dem Gebäude verbunden ist, sondern auch unter ein Wasserbecken erstrecken. Dieser Teil des Kellers zählt dann zur gärtnerisch ausgestalteten Fläche. [137]
Wasserbecken dürfen, ebenso wie Nebengebäude, beliebig angeordnet, also auch an (eine oder mehrere) Grundstücks- oder Nachbargrenzen angebaut werden. [137]

Baumbestand
In Kleingartenanlagen (ohne Bezeichnung der Widmung) ist der Baumbestand nicht geschützt (Wiener Baumschutzgesetz, §1 Abs. 2 Z. 6).

Einfriedungen
Haupteinfriedungen müssen mind. 1m und dürfen höchstens 2m hoch sein, sie dürfen das örtliche Stadtbild und die Gestaltung des Erholungsgebiets nicht beeinträchtigen (§16 Abs. 3). Nebeneinfriedungen dürfen höchstens 1,5m hoch sein (§16 Abs. 4).

Die Gartenordnungen der einzelnen Vereine können detailliertere Gestaltungsvorschriften (z.B. ein Verbot von Schilfmatten als Sichtblenden) enthalten.

Allgemeine Bereiche

Zufahrt und Parkplätze

Stellplätze dürfen nur in Gemeinschaftsanlagen erreichtet werden. Bei Vorliegen einer Behinderung kann ein Stellplatz im einzelnen Kleingarten auf Antrag des Grundeigentümers vom Bauausschuss der Bezirksvertretung bewilligt werden (§7 Abs. 3).
Die Gartenordnungen der einzelnen Vereine können für das Befahren der Wege in der Kleingartenanlage bzw. die Zufahrt zu einzelnen Kleingärten eine Bewilligung der Vereinsleitung voraussetzen.

Zufahrt beim Bau

Die Bebauung eines Kleingartens erfordert nicht (BO Wien, §19 Abs. 2 Lit. b Z. 3):

- eine Entfernung vom ausgebauten Straßennetz von nicht mehr als 150m oder
- eine beleuchtete Zufahrt von mind. 3m Breite mit befestigter Oberfläche,

Die Bebauung eines Kleingartens erfordert nur:

- dass die Verbindung zum ausgebauten Straßennetz durchgehend in einer Breite von mind. 1,20m befestigt ist.

Anmerkungen und Folgerungen

Anwendbarkeit

Problematisch ist beim Bauen im Kleingarten, dass zwei Rechtsnormen parallel anwendbar sind – das Wr. Kleingartengesetz und die Bauordnung für Wien – und damit oft nicht klar ist, welche Bestimmung nun im Kleingarten gilt und welche nicht. Beispiel:

- Im Wr. Kleingartengesetz gibt es keine Einschränkung, wie weit Balkone an die Nachbargrenze herangebaut werden dürfen; nach BO Wien (§84 Abs. 2 Lit. a) müssen sie von dieser einen Abstand von mind. 3m einhalten.

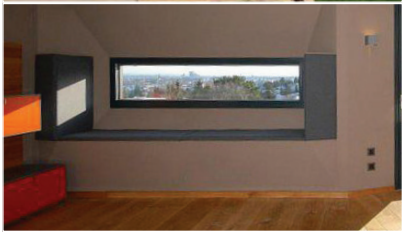
Interpretation

Selbst wenn feststeht, dass bestimmte Bestimmungen des Wr. Kleingartengesetzes anzuwenden ist, sind diese oft allgemein formuliert und bedürfen einer Interpretation. Die Interpretation durch die Baupolizei kann sich zwischen den einzelnen Gebietsgruppen bzw. Bezirken, die von verschiedenen Referenten („Werkmeistern") betreut werden, unterscheiden. Die Interpretation durch die Baupolizei erfolgt z.T. auch nur in Form interner Weisungen. Andere Rechtsanwender, z.B. Planer, erfahren davon möglicherweise erst, wenn ein Bauansuchen – u.U. erst nach Baubeginn – untersagt, Einwendungen der Nachbarn gegen das geplante, begonnene oder fertiggestellte Bauvorhaben stattgegeben oder ein „Auftrag" nach §129 Abs. 10 BO Wien (früher: „Abrissbescheid") erteilt wird.

Aufgrund einer „Beschwerde" (früher: „Einspruch") des Eigentümers einer beanstandeten Baulichkeit wurde manch unterschiedliche Rechtsauffassung schon, andere müssen erst ausjudiziert werden [157]. Gelegentlich wird eine unklare Formulierung auch „authentisch interpretiert" – durch den Gesetzgeber mittels einer Gesetzesänderung präzisiert [137]. Beispiele:

- Die Methode, den obersten Abschluss (die Firsthöhe) zu berechnen und nachzuweisen, ist nicht klar geregelt (siehe „Oberster Abschluss", S. 19ff).
- Tür- und Fenstergrößen seien grundsätzlich von jeder Regelung ausgenommen [133, S. 2]. Im Wr. Kleingartengesetz ist aber nur eine Ausnahme für Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, zu finden; für andere Fenster und Türen müssten nach BO Wien die Bestimmungen der OIB-Richtlinien gelten.
- Nach BO Wien dürfen Erker bis zu 1,50m über Fluchtlinien bzw. in Abstandsflächen vorragen, ohne der bebauten Fläche zugerechnet zu werden (§83 und 84).
  Früher durften Erker auch im Kleingarten über die bebaute Fläche hinausragen. Seit 2008 sind sie der bebauten Fläche zuzurechnen (Änderung des Wr. Kleingartengesetzes, LGBl. Nr. 24/2008, §12 Abs. 5). Es ist unklar, ob Erker im Kleingarten, die nun der bebauten Fläche zugerechnet werden, über Fluchtlinien bzw. in Abstandsflächen vorragen dürfen.
- Ob vorstehende Bauteile geringeren Umfangs, z.B. vorstehende Fenster („Fenstererker" – also Erker, die nur auf Höhe der Fenster, ohne die Brüstung, aus der Fassade vorspringen), der bebauten Fläche und/oder Kubatur zuzurechnen sind, in unklar.

Erker [67]



„Fenstererker" [67]

Gebäude

Abstände

Unter „Gebäude dürfen nur an eine Nachbargrenze angebaut werden" (§14 Abs. 3) sei nach allgemeiner Interpretation und Praxis nicht zu verstehen:

- dass Gebäude nur an eine Nachbargrenze angebaut werden dürfen – also angebaut werden müssen;
- dass an eine Nachbargrenze ohne bestimmte Zahl – also an eine oder mehrere Nachbargrenzen – angebaut werden darf.

Vielmehr sei darunter zu verstehen, dass an eine (einzige) Nachbargrenze angebaut werden darf (aber nicht muss) und folglich sowohl freistehende als auch an eine Nachbargrenze angebaute Gebäude erlaubt sind.

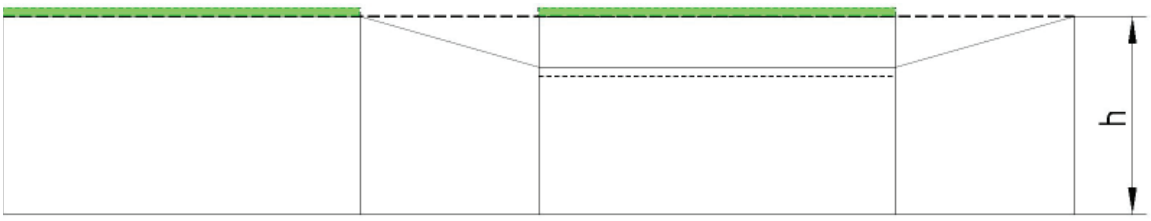
Hier dürfte ein legistischer Fehler passiert sein, denn – um der Interpretation und Praxis zu entsprechen – müsste die Formulierung lauten: „Gebäude dürfen an nur eine Nachbargrenze angebaut werden".

Da für den Nachbarn keine Verpflichtung zum Anbauen besteht, handelt es sich bei an eine Nachbargrenze angebauten Gebäuden nicht automatisch um gekuppelte Gebäude, sondern (in der Praxis meist) um freistehende Gebäude mit einer Feuermauer.

Wenn das Anbauen nicht an nur eine, sondern an mehrere Nachbargrenzen erlaubt wäre, würden neben der offenen oder gekuppelten Bauweise auch die geschlossene Bauweise und Gruppenbauweise – und damit Reihenhäuser, Teppichbebauung, Atriumhäuser, etc. – ermöglicht. Solche Formen des verdichteten Flachbaus wären energiesparender und flächenschonender [118].

Weiters dürfen Gebäude nur entweder (direkt) an die Nachbargrenze angebaut werden oder müssen einen Abstand von 2m (bzw. 1m) einhalten.

Es ist nicht ersichtlich, warum mit dem Gebäude nicht auch bis auf einen geringeren Abstand an die Nachbargrenze herangerückt werden darf (analog BO Wien, §79 Abs. 3 u. 4), wenn die gleichen Auflagen wie beim Anbauen erfüllt werden (beschränkte Gebäudehöhe, feuerhemmende Außenwand ohne Öffnungen) – dies könnte für den Nachbarn vorteilhafter sein als ein direktes Anbauen.



Oberster Abschluss bei einem Pultdach [1]

Gebäudegröße

Geneigte Dächer:

Im Gegensatz zu einem flachen Dach ist es bei geneigten Dachformen nicht von vornherein klar, wo der oberste Abschluss anzunehmen ist.

Bei einem Pultdach kann davon ausgegangen werden, dass als oberster Abschluss die Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche mit der Oberfläche des Dachs zählt, welche auch zur Berechnung der Gebäudehöhe nach BO Wien herangezogen wird (§81 Abs. 1).
Als nichtraumbildender Gebäudeteil bleibt der – je nach Dachneigung mehr oder weniger höhere – Dachvorsprung damit außer Betracht.

Bei einem Satteldach dürfte die Schnittlinie der beiden Oberflächen des Dachs – ohne ggf. darüber hinausragende Firststeine, etc. – zählen.

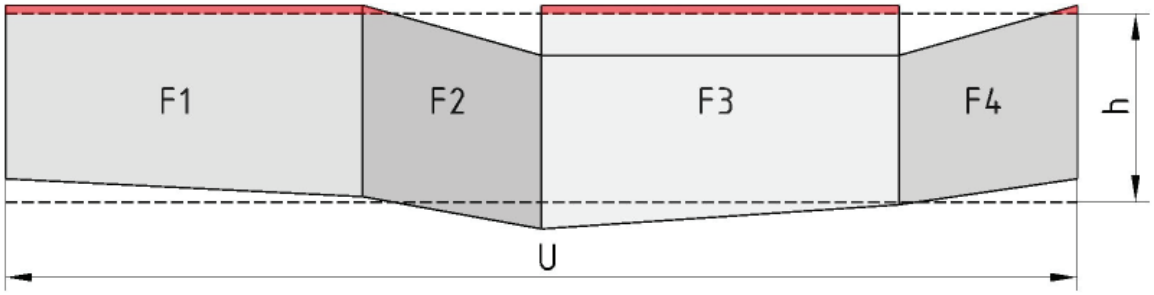
Bei einer Blecheindeckung gilt die ebene Blechlage - ohne Falze - als relevante Oberfläche.

Anmerkungen und Folgerungen

Gebäudegröße

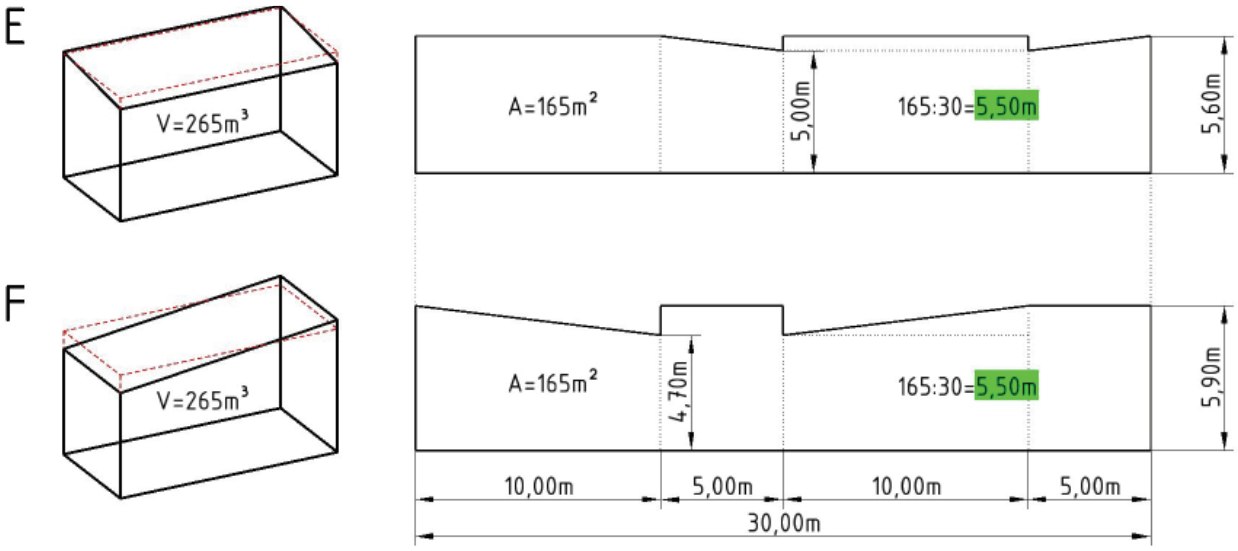
Berechnungsmethode:

Die alternative, einstufige Berechnungsmethode der Gebäudehöhe ohne separate Berechnung des verglichenen Geländes, die als Nachweis der Einhaltung des obersten Abschlusses vorgeschlagen wird, ergibt eine verglichene Höhe des Gebäudes über dem Gelände. Das Ergebnis ist ein Durchschnittswert der Höhe, Teile des Gebäudes können darüber hinausragen.



Fassadenabwicklung bei einstufiger Berechnung der Gebäudehöhe [1; nach 112, S. 10]

Unter Anwendung dieser Berechnungsmethode könnte sich z.B. für ein geneigtes Dach bei Ausnützung der zulässigen Kubatur an der oberen Dachkante eine (First-) Höhe von 5,60m (Beispiel E) bzw. 5,90m (F) ergeben. Die (Traufen-) Höhe an der gegenüberliegenden Dachkante dürfte allerdings nur 5,00m (E) bzw. 4,70m (F) betragen. Zur Kontrolle: im Mittel ergäbe sich jeweils eine Höhe von 5,50m (wie bei dem früheren Beispiel C).



Unterschiedliche Gebäudeformen bei Ausnützung der zulässigen Gebäudegröße [1]

Die einstufige Berechnungsmethode kann also eine geringere Gebäudehöhe ergeben als die zweistufige, der tatsächliche oberste Abschluss kann höher sein.

Diese Methode wäre bei allen geneigten oder gestaffelten Dächern vorteilhaft, die einen flächenmäßigen Ausgleich erlauben (ähnlich der Berechnung der Gebäudehöhe nach BO Wien, §81 Abs. 1 und 2).

Im geneigten Gelände – wo nicht ohne Weiteres ersichtlich ist, in welcher Höhe das Nullniveau anzusetzen ist – fällt es kaum auf, dass die beiden Berechnungsmethoden unterschiedliche Ergebnisse liefern.

Wenn die zulässige Kubatur nicht ausgenützt würde, wäre bei einer entsprechend niedrigeren Traufenhöhe sogar eine noch weit größere Firsthöhe erzielbar.

Dachaufstiege
[205; 207]

Dreifache Beschränkung

Die bauliche Ausnützbarkeit ist dreifach beschränkt: bebaute Fläche, Kubatur und oberster Abschluss. Zusammen mit den meist rechteckigen Grundstücksformen führen diese Beschränkungen oft zu Baukörpern in Gestalt eines schlichten Quaders (einer „Schachtel").

Auf unregelmäßig zugeschnittenen (Rand-) Parzellen sind die Chancen für architektonische Vielfalt höher: hier widerstehen Planer leichter dem Druck zur Parallelität und es werden auch polygonale Gebäudeumrisse entworfen und zu Prismen extrudiert.

Den Baukörpern, deren Gestalt sich nicht aus dem Inneren (z.B. Nutzungen) entwickelt, sondern die allein auf den (von außen kommenden) Beschränkungen beruhen, ist häufig eine gewisse Zwanghaftigkeit anzusehen.

Dadurch, dass die zulässige bebaute Fläche (50m²) mal der zulässigen Höhe (5,50m) ein Volumen von 275m³ ergibt, die Kubatur aber nur 265m³ betragen darf, muss auf 10m³ Kubatur verzichtet werden.

Meist werden folgende Strategien eingesetzt:
- ▹ das Dach wird geneigt
- ▹ eine Kante wird abgeschnitten
- ▹ ein Eck wird abgeschnitten
- ▹ die bebaute Fläche wird auf 48,18m² reduziert (48,18 x 5,5 = 265)
- ▹ die Höhe wird auf 5,30m reduziert (50 x 5,3 = 265)
- ▹ eine Außenwand wird (nach außen oder innen) aus der Vertikalen gekippt

Abgeschnittene Kante (im Bild links hinten) [1]

Insbesondere das Abschneiden von Kanten und Ecken kann abstrus wirken. Im Interesse klarerer Gebäudeformen wäre es sinnvoll, (nach einem schrittweisen Anheben der Kubaturbeschränkung von 250 auf 265m³) in Zukunft die volle Kubatur von 275m³ zu erlauben.

Um darüber hinaus einen größeren Gestaltungsspielraum und mehr Vielfalt der Baukörper zu ermöglichen, könnten die baulichen Einschränkungen in folgender Weise adaptiert werden:
- ▹ eine Beschränkung der bebauten Fläche pro Geschoß,
- ▹ eine Beschränkung des verglichenen obersten Abschlusses,
- ▹ eine Beschränkung der Gebäudehöhe (Traufenhöhe, wie nach BO Wien).
- ▹ eine nur zweifache Beschränkung:
- ▹ der bebauten Fläche und der Kubatur,
- ▹ der Kubatur und des obersten Abschlusses,
- ▹ eine einfache Beschränkung der Kubatur (im Sinn einer „Strukturwidmung", BO Wien §77).

So würden die Gebäudevolumina in engen Grenzen gehalten, dennoch wären bei vergleichbarem Bauvolumen versetzte Geschoße, Staffelungen, Auskragungen und individuellere Dachformen möglich [118].

Alternativ könnte die Anwendbarkeit des §69 BO Wien nicht durch das Wr. Kleingartengesetz ausgeschlossen werden. Somit wären wenigstens in begründeten Fällen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen möglich.

Terrassen, Terrassenüberdachungen

Die zulässige Fläche der Terrasse und Terrassenüberdachung darf aufgeteilt werden [157], z.B. auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes.

Balkone

Bei den Balkonen gilt das Gleiche wie bei den Abständen: „Balkone dürfen an nur einer Gebäudefront errichtet werden", müsste es lauten – statt „nur an einer" (§15 Abs. 1).

Alternativ wäre eine flächenmäßige Beschränkung (wie bei Terrassen etc.) überlegenswert.

Aufstieg auf das Dach

Eine Außenstiege soll nur vom Obergeschoß aufs Dach führen dürfen, nicht schon vom Boden aus [157] - was mehreren gebauten Beispielen widerspricht.

(Extensiv) begrüntes Dach [26]

Anmerkungen und Folgerungen

Gründächer

Die aktuellen Bebauungsbestimmungen erschweren den Bau von ökologisch sinnvollen Gründächern. Gerade in Kleingärten, die sich meist in der Widmungskategorie Grünland („Erholungsgebiet") befinden, würde es sich anbieten, die der Natur genommene Fläche in Form von begrünten Dächern zurückzugeben. Neben wertvollem Lebensraum für (Pionier-) Pflanzen und Tiere bieten Gründächer Rückhalteflächen für Regenwasser, welche die Abwasserkapazität schonen und eine bessere Auslastung der Kanalisation ermöglichen. Die Verdunstung des Regen- oder Bewässerungswassers verbessert das lokale Mikroklima und den sommerlichen Überhitzungsschutz des Gebäudes.

Die restriktive Beschränkung der Gebäudehöhe bei Ekl und Eklw erlaubt jedoch schon keine zwei oberirdischen Geschoße mit regulären Raumhöhen. Der für ein begrüntes Dach erforderliche höhere Dachaufbau würde die oberste Deckenunterkante aber nach unten drücken und die erzielbaren Raumhöhen weiter verringern.

Es wäre eine Ausnahmebestimmung wünschenswert, die bei Gründächern einen höheren obersten Abschluss erlaubt – ähnlich der „Schauseitenverkleidung", die eine höhere Attika ermöglicht.

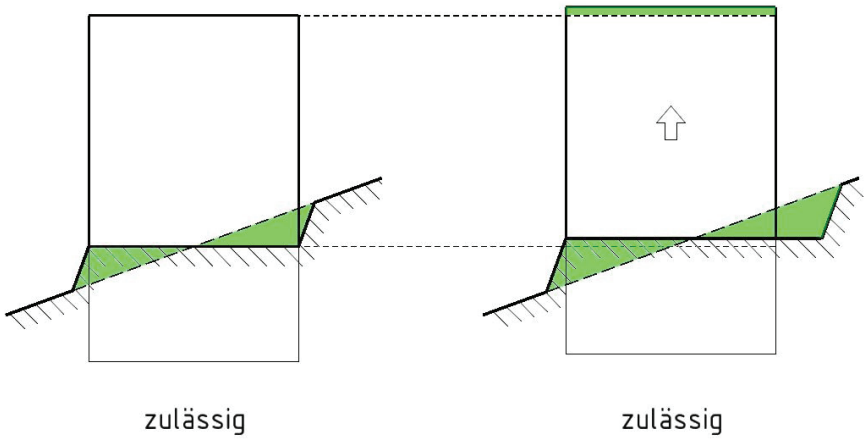
Geländeveränderungen

Mittels einer Geländeveränderung, bei der die Anschüttungen kleiner oder gleich den Abgrabungen sind (das ist zulässig), kann durch bergseitiges Abgraben (auch das ist zulässig) das Niveau des an das Gebäude anschließenden Geländes durchaus erhöht werden – entgegen der vermutlichen Intention dieser Regelung. Da die Kubatur und der oberste Abschluss ab dem verglichenen Gelände nach Bauführung gemessen werden, kann das Gebäude mittels einer derartigen Geländeveränderung über das ursprüngliche Gelände angehoben werden, der oberste Abschluss höher zu liegen kommen. Die Regelung scheint also nicht geeignet, ein Anheben des Gebäudes mittels Geländeveränderungen zu verhindern.

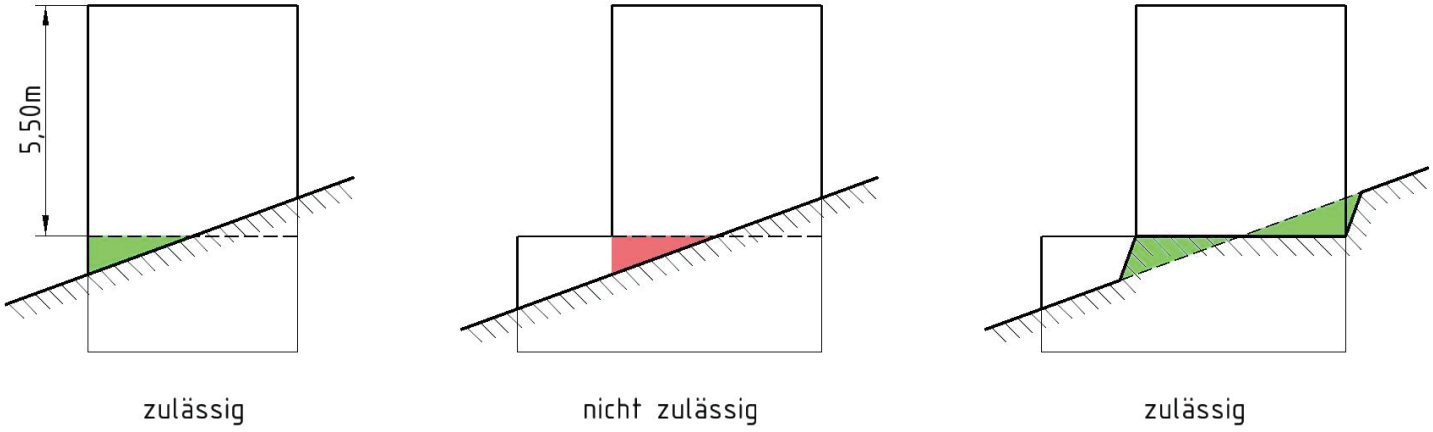
Darüber hinaus wird angezweifelt, dass die Gesetzesbestimmung, wonach Baulichkeiten der bestehenden Höhenlage möglichst anzupassen sind, gültig zustandegekommen ist [207].

Herausragen / Ausgraben des Kellers

Keller dürfen geländebedingt (in Hanglage) über das anschließende Gelände ragen, wenn der oberste Abschluss über dem verglichenen Gelände eingehalten wird (s. folgendes Bild links).



Geländeveränderungen [1; teilweise nach 121, S. 23]



Herausragen / Ausgraben des Kellers [1; teilweise nach 121, S. 23]

Sichtbare Abdichtung der Gebäudeoberfläche [1]

Im Bereich der Terrasse dürfen Keller geländebedingt nur dann über das anschließende Gelände ragen, wenn die Terrasse beim Anschluss an das Gebäude nicht über dem anschließenden Gelände liegt (was auf dem Bild in der Mitte nicht der Fall ist).
Das Gelände muss daher angeschüttet werden – und die Anschüttung durch eine mindestens ebenso umfangreiche Abgrabung ausgeglichen werden (Bild rechts). Dies wiederum steht im Widerspruch zu der Bestimmung, dass Geländeveränderungen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sind (Wr. Kleingartengesetz, §16 Abs. 2).
Geländeveränderungen werden nur in Hanglage dargestellt, ein Herausragen des Kellers ist sogar ausdrücklich nur in Hanglage („geländebedingt") zulässig. Im Flachland muss aber ein vergleichbares Ausmaß der Belichtung und Belüftung des Kellers – z.B. mittels großzügiger Kellerabgänge oder Einschnitte – erlaubt sein, um dem verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz nicht zu widersprechen.

Kellerabgänge/Lichtschächte

Zu einem Kellerabgang gehört jedenfalls eine Außenstiege. Wie breit die Stiege und wie groß die Bodenfläche am Stiegenantritt und/oder seitlich der Stiege sein darf, ist strittig. Es wurden schon Kellerabgänge mit einer Bruttofläche von 13,82m² eingereicht und bewilligt [80].
Die lichte Stiegenlaufbreite muss laut OIB-RL 4, 2.2.2. jedenfalls mind. 90cm, bei barrierefreier Ausführung mind. 110 (bei geradläufigen Stiegen 100cm) betragen. Am Stiegenantritt muss ein Wendekreis von mind. 150cm Durchmesser vorhanden sein.
Wie breit und tief (und hoch, siehe Abb.) ein Lichtschacht sein darf, ist ebenfalls strittig. Die Bandbreite reicht von „handelsüblichen" [157] bis zu „bodentiefen" [118] Lichtschächten. Ein Ausgraben des Kellers ist jedenfalls unzulässig. Nicht überdachte Kellerabgänge sind mit Geländern, Lichtschächte mit (horizontal angeordneten) Gittern, Rosten, Netzen oder Sicherheitsglas gegen Absturz zu sichern.

Beschaffenheit des Äußeren

Die Bestimmung über die Beschaffenheit des Äußeren von Baulichkeiten oder, dass Baustoffe zur Abdichtung äußerlich nicht in Erscheinung treten dürfen, ist angesichts gebauter – und preisgekrönter – Beispiele in Kleingartenanlagen nicht mehr zeitgemäß.

Da das Baubewilligungsverfahren im Kleingarten eine architektonische Begutachtung („Vidierung") der Magistratsabteilung 19 (MA 19 - Abteilung Architektur und Stadtgestaltung) nicht vorsieht, ist kein Fall einer Untersagung der Baubewilligung aufgrund des Äußeren bekannt. Die Baupolizei (MA 37) prüft lediglich, ob außenliegende Abdichtungen den Brandschutzanforderungen gerecht werden. Heute sind flugfeuerbeständige Folien verfügbar, die nicht mit Metallbekleidungen, einer Kiesschüttung oder Betonplatten abgedeckt werden müssen. [157]
Die veraltete Bestimmung über die Beschaffenheit des Äußeren sollte im Sinne der Rechtssicherheit entfallen.

Ausnahmen

Nach [133, S. 2] seien Raumhöhen, Stiegen und Stufen sowie Tür- und Fenstergrößen grundsätzlich von jeder Regelung ausgenommen. Das Wr. Kleingartengesetz kennt jedoch nur Ausnahmen für die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen, Haupttreppen und Stufen sowie Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind.

Exkurs: Gartensiedlung

Die zulässige Firsthöhe bei Eklw und die zulässige Traufenhöhe bei der nächstgrößeren Widmungsart GS (Gartensiedlung) betragen 5,50m. Bei der Ausführung des Dachs als Flachdach ist die zulässige Gebäudehöhe also bei beiden Widmungsarten gleich.
Im Unterschied zu Eklw müssen bei GS aber die Anforderungen der OIB-Richtlinien an den Schallschutz (höherer Fußbodenaufbau) und die Raumhöhe von Aufenthaltsräumen (mind. 2,40m) eingehalten werden. Dies ist praktisch nicht zu erreichen. [137]

Lichtschacht [68]

Anmerkungen und Folgerungen

Nebengebäude

Abstände

Einerseits müssen Gebäude, zu denen auch Nebengebäude zählen, bestimmte Abstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrenzen einhalten. Andererseits dürfen Nebengebäude frei angeordnet werden – also auch an beliebige Grenzen angebaut werden.

Zunächst ist unklar, welche der beiden Bestimmungen gilt. Nach dem Grundsatz „Lex specialis derogat legi generali" (lat.: „Die spezielle Bestimmung verdrängt die allgemeine Bestimmung") kann davon ausgegangen werden, dass die zweite, speziellere Bestimmung gilt. Dies wird auch von der Baupolizei bestätigt [157].

Garten

Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen zählen zu jenem Drittel eines Kleingartens, das nicht gärtnerisch ausgestaltet sein muss.

Zu den befestigten Flächen zählen laut Gesetz auch Geländeveränderungen, bei denen es sich aber durchaus um gärtnerisch ausgestaltete Flächen wie etwa Rasen handeln kann. Auch Rampen und Wege zählen dazu, nicht jedoch – nach gängiger Interpretation – wassergebundene Decken, Kies oder Rasengittersteine. Auch Wasserbecken, obwohl es sich dabei um bauliche Anlagen handeln kann, zählen nicht dazu.

Der Begriff „befestigte Flächen" ist daher unklar und widersprüchlich. Vielleicht sollte stattdessen auf den Begriff „versiegelte Flächen" abgestellt werden.

Gärtnerische Ausgestaltung

Auch bebaute oder befestigte Flächen können gärtnerisch ausgestaltet werden.

So können befestigte Flächen wie Wege oder Kellerabgänge so ausgeführt werden, dass sie als gärtnerisch ausgestaltet angesehen werden können.

Ja sogar bebaute Flächen wie Flachdächer oder Terrassen können begrünt oder mit Pflanztrögen ausgestattet werden – und wären damit jenen zwei Dritteln des Kleingartens zuzurechnen, die gärtnerisch auszugestalten sind.

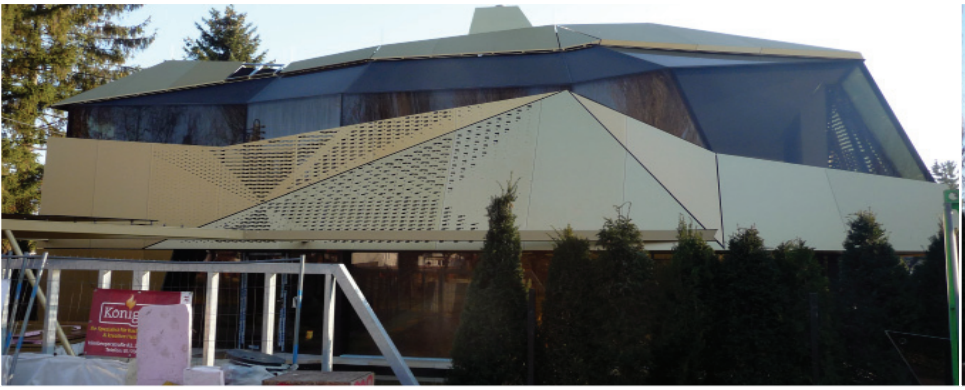
Um die zulässige bebaute Fläche ausnützen zu dürfen (und darüber hinaus noch Flächen zu befestigen), muss ein Kleingarten also nicht unbedingt 250m² groß (oder größer) sein.

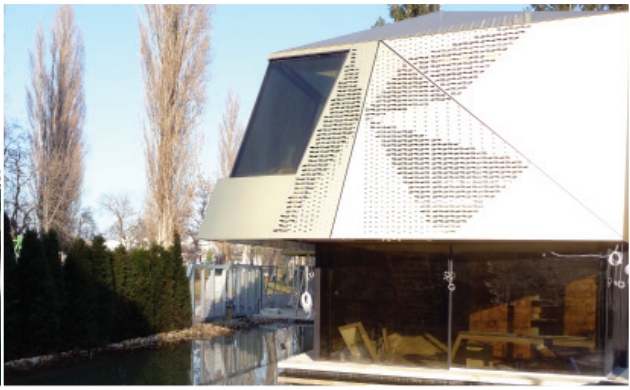
Fazit

Das komplexe Zusammenspiel aus dem Wiener Kleingartengesetz und der Bauordnung für Wien ist kompliziert und anfällig für Fehler und Missverständnisse.

Architektonische Vielfalt ist bei Kleingartenwohnhäusern mit einer Einbuße der baulichen Ausnützbarkeit (Verlust von Grundfläche, Gebäudevolumen oder -höhe) verbunden, was wegen der Wohnnutzung kaum möglich ist.

Mehr Gestalt- bzw. Gestaltungsfreiheit gibt es erst bei den nächstgrößeren Widmungsarten Gartensiedlung (GS) oder Bauklasse 1 (W I bzw. GB I), die größere bebaute Flächen und unterschiedliche Dachformen zulassen.





(Kleingarten-) Haus der Widmungsart GS [1, 31]

Typologie

Unter „typos" wurde im antiken Griechenland der Prägestempel für Münzen und in weiterer Folge ein Vorbild oder Abbild verstanden. Ein Typus bzw. Typ ist daher die einer Gruppe gemeinsame, ideale, wenn auch nur theoretische (Ur-) Form. Die Vertreter eines Typs verfügen über Gemeinsamkeiten, aber auch individuelle Unterschiede; sie können unterschiedliche Merkmalsausprägungen oder sogar verschiedene Merkmale aufweisen. Eine Kategorisierung nach dem Typus ist zwar selten ganz eindeutig, aber dennoch ein nützliches und verbreitetes Ordnungsprinzip der Architekturgeschichte. [126, S. 11ff]

Während sich die Bebauungsbestimmungen des Kleingartenwohnhauses nur geringfügig von jenen des Kleingartenhauses unterscheiden, hat die Wohnfunktion dazu geführt, dass sich die Ausnützungsgrade und mit ihnen die Bauaufgaben deutlich unterscheiden. Weil sich die Merkmalsausprägungen innerhalb der Kleingartenwohnhäuser weniger unterscheiden als zwischen Kleingartenwohnhäusern und Kleingartenhäusern (bzw. früher: Sommerhütten und Lauben), scheint es gerechtfertigt, von einem eigenen Bautyp zu sprechen, der sich in Wien – national und international einzigartig – herausgebildet hat.

Die Typogenese (=die Entstehung des Typs) ist mit der Einführung der neuen Widmungsart Eklw und den entsprechenden Bebauungsbestimmungen im Jahr 1992 anzusetzen.

Der Bautyp „Kleingartenwohnhaus" ist also durch die Bebauungsbestimmungen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung bestimmt.

Wegen der engen Grenzen der Bebauungsbestimmungen und der Notwendigkeit, diese bei bestimmungsgemäßer Nutzung (ganzjährigem Wohnen) voll auszuschöpfen, weist dieser Bautyp eine geringe typologische Vielfalt auf.

Von anderen Bauaufgaben unterscheidet sich das Kleingartenwohnhaus jedoch wesentlich:
- von anderen Bebauungsformen des Kleingartens (Kleingartenhaus, Nebengebäude) vor Allem funktional (ganzjähriges Wohnen),
- von anderen Wohnbautypen - etwa dem Einfamilien-, Mehrfamilien-, Reihenhaus, etc. - in erster Linie formal (Baukörper).

Kleingartenwohnhaus [85; 86]

Trotz der vielen Merkmalsübereinstimmungen innerhalb des Typus Kleingartenwohnhaus bestehen auch gewisse Unterschiede. Diese sind jedoch nicht groß genug, um eine weitere Unterteilung in Subtypen – wie etwa bei den Typen Kirche, Brücke oder Villa – zu rechtfertigen.

Einordnung

Das Kleingartenwohnhaus ist meist freistehend angeordnet. Hinsichtlich seiner Situierung auf dem Grundstück ähnelt es damit – von geringeren Abständen zu den Grundstücksgrenzen abgesehen – dem freistehenden Einfamilienhaus. Kleingartenwohnhäuser dürfen aber auch an Grundstücksgrenzen und aneinander angebaut werden, wodurch Doppelhäuser entstehen können.

Die Erschließung von Kleingartenanlagen (die externe Erschließung von Kleingartenwohnhäusern) ist mit ihren Sammelparkplätzen, gemeinsamen Aufschließungswegen, Müllsammelplätzen und Postkästen am Siedlungsrand jener mehrgeschoßiger Wohnbauten wesentlich ähnlicher als jener von Einfamilienhaussiedlungen mit deren individuellen Parkplätzen, Müll, Post und Zugängen am eigenen Grund.

In seiner internen Erschließung ähnelt das Kleingartenwohnhaus einer Maisonettewohnung [118], ebenso im Volumen und Raumangebot.

Typologisch weist das Kleingartenwohnhaus daher Merkmale einer Wohnung, eines Einfamilienhauses bzw. Doppelhauses und eines mehrgeschoßigen Wohnbaus auf.

Merkmale

Die bautypischen Merkmale, ihre Bestimmungsfaktoren und Ausprägungen sind:

Bei Eklw, der bei weitem häufigsten Widmungsart im Kleingarten, handelt es sich um die „kleinste" Widmungsart, die ganzjähriges Wohnen erlaubt. Das erfordert die Integration sämtlicher Nutzungen.

Die starke Einschränkung der zulässigen Kubatur hat bei einem Kleingartenwohnhaus, das als Hauptwohnsitz dienen soll, fast zwingend zur Folge, dass diese voll ausgenützt wird – die tatsächliche Ausnützung entspricht also der möglichen Ausnützbarkeit.

Die starke Einschränkung der bebauten Fläche wiederum bewirkt, dass i.d.R. sämtliche Geschoße (EG, OG und Keller) als Vollgeschoße und möglichst deckungsgleich ausgebaut werden. Dennoch ist es kaum möglich, alle Wohnnutzungen oberirdisch unterzubringen; Kellerräume dienen deshalb häufig als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Wenn das Obergeschoß vollwertig genützt werden soll, lässt die Beschränkung der Firsthöhe nur ein flaches oder flach geneigtes Dach zu.

Andere Widmungsarten, z.B. GS (Gartensiedlung), erlauben bereits unterschiedliche Dachformen (Steildächer) und bei bebauten Flächen >50m² unter Umständen auch den Verzicht auf einen (Wohn-) Keller.

Bei der Bauklasse I macht das tatsächlich verbaute Volumen i.d.R. nur mehr einen Bruchteil der Maximalkubatur aus. Es kann wahlweise in die Breite oder in die Höhe gebaut, die Geschoße können variiert oder versetzt werden. Nicht die Ausnützbarkeit, sondern die Baukosten sind meist der limitierende Faktor. Solche Spielräume sind bei der Widmungsart Eklw nicht gegeben.

Gestalt

Grundrissformen

Die Morphologie (=die Variation der Gebäudeform) ergibt sich v.A. aus verschiedenen Grundrissformen (Beispiele siehe Anhang, S. 84f). Diese werden durch die kleinen, i.d.R. rechteckigen Parzellen und die gesetzlichen Abstandsregeln geprägt. Oft bleibt nur die Frage, an welchen Fluchtlinien angebaut wird.

Als Umriss ergibt sich meist ein mehr oder weniger längliches Reckteck mit einem Flächeninhalt im Ausmaß der zulässigen bebauten Fläche von 50m². Eher quadratische Grundrisse sind kompakter und damit energieeffizienter, langgezogene Grundrisse können im Inneren den Eindruck räumlicher Weite vermitteln.

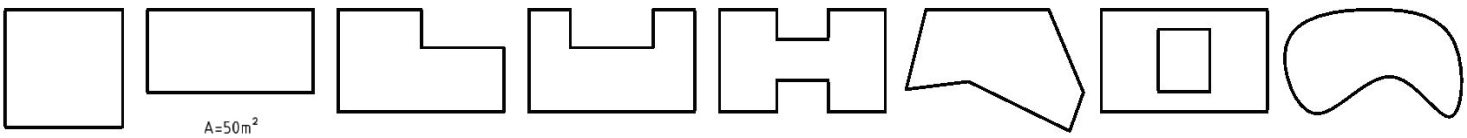
Fläche oder Körper?

Die freistehende Anordnung der Gebäude (offene, allenfalls gekuppelte Bauweise) macht noch keine Körperhaftigkeit der Gestalt aus. Die grundlegende Frage ist, ob sich die Gebäudeform durch mehr als eine bloße Extrusion des Grundrisses nach oben ergibt.

Bei einer Entwicklung des Baukörpers aus der Fläche heraus sind auch die Fassaden meist flächig. Eine gewisse bauplastische Durchbildung kann sich aber aus einer Reliefierung oder Schichtung der Fassade ergeben. [150, S. 322]

Häufig sind L-Formen, gelegentlich U- und H-Formen zu finden, obwohl diese wegen ihrer großen Oberfläche energetisch problematisch sind. Polygonale Formen sind selten, da sie innen kaum effizient auszunützen sind - rechtwinkelige Räume eignen sich besser für Standardmöbel und gleichbleibende Gangbreiten.

O-förmige und organisch geformte Kleingartenwohnhäuser sind unbekannt. Bei O-Formen (Atriumhäusern) wären die Trakttiefen zu gering. Bei organischen (Kurven-) Formen wiederum könnten keine herkömmlichen Plattenwerkstoffe verwendet werden - außer die gewölbten Flächen würden in kleine, ebene Flächen unterteilt (facettiert) werden.

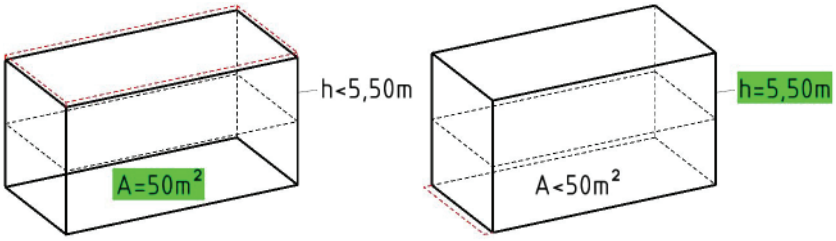


Grundrissformen [1]

Rechte Seite: Kleingartenwohnhaus mit polygonalem Grundriss [38]

Flächige Fassade

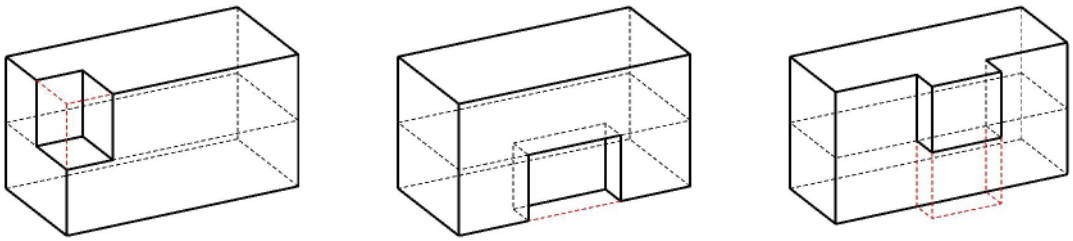
Die Grundrissformen werden meist einfach nach oben extrudiert, bei einer ersten Variante entweder – sofern die bebaute Fläche von 50m² voll ausgenützt wird – um weniger als die zulässige Höhe oder – sofern die zulässige Fläche nicht ausgenützt wird – um die volle zulässige Höhe von 5,50m. Die Umrisse von EG und OG sind bei dieser Variante deckungsgleich. Die resultierende Gestalt ist diejenige eines Quaders (bzw. bei nicht-rechteckigem Grundriss die eines Prismas). Die Schlichtheit der Gestalt wird oft durch eine möglichst flächenbündige Fassade und/oder durch das Hochziehen der Fassade über eine umlaufende Attika (das „Verstecken" des Dachaufbaus) betont.



Quaderförmiger Baukörper (Extrusionskörper) [1]

Reliefierte Fassade

Werden die zulässige Fläche und Höhe voll ausgenützt, müssen zur Einhaltung der zulässigen Kubatur 10m³ eingespart werden. Dies geschieht in der Praxis z.B. durch einen Einschnitt in den Baukörper, meist im Obergeschoß (Ausbildung einer Terrasse), manchmal im Erdgeschoß (Ausbildung einer Loggia oder eines Erkers darüber). Als Ergebnis wird die Fassade reliefiert.



Einschnittener Baukörper / reliefierte Fassade [1]

Geschichtete Fassade

Gelegentlich wird versucht, das geringe Volumen durch die „Aneignung" weiteren (Außen-) Raums – außerhalb der bebauten Fläche und Kubatur – zu kompensieren. So können z.B. tragende Elemente wie Stützen außerhalb der Gebäudehülle angeordnet werden, oder raumgreifende Elemente wie Rahmen oder Lattungen werden als zweite „Haut" vor die Außenwand gesetzt. Eine solche Mehrschichtigkeit der Fassade schützt auch vor Einblicken und zu großer Nähe – und sei es nur psychologisch.

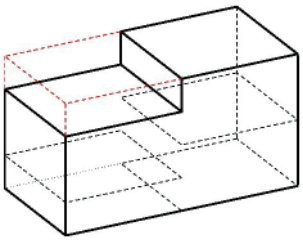
Beispiel einer geschichteten Fassade (mit vorgesetzter Lattung) [37]

Merkmale

Absenken

Eine andere Methode, Volumen einzusparen, ist das teilweise Absenken des obersten Abschlusses. Diese Form der Staffelung kann durch ein Versetzen der Geschoße erzielt werden.

Die Versetztgeschoßigkeit („Split-Level") hat zudem den Vorteil, dass die Raumübergänge zwischen den (Halb-) Geschoßen fließender erfolgen können und die Sichtbezüge erleichtert werden, was die vertikale Integration des Raumgefüges erhöht.
Nachteile sind, dass die Flächen pro Ebene noch kleiner werden und die möglichen drei Vollgeschoße im abgesenkten Gebäudeteil nicht zu erzielen sind.

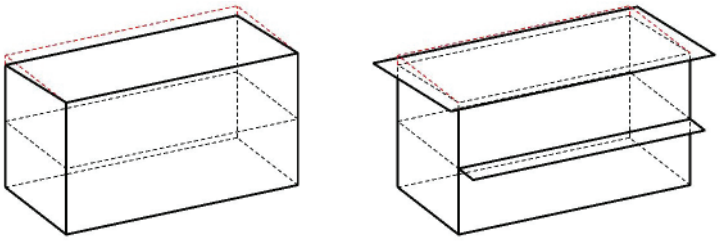


Abgesenkter Gebäudeteil [1]

„Split-Level" [183]

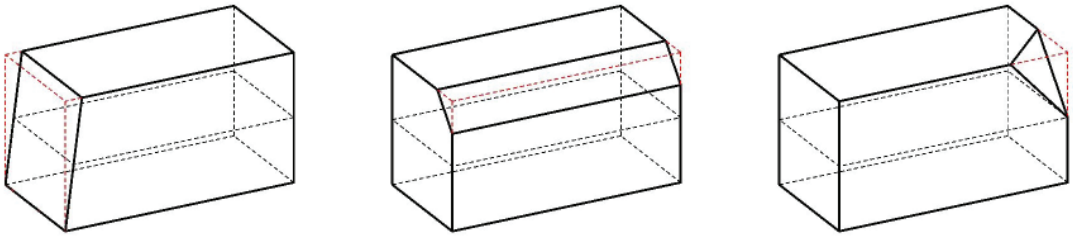
Abschrägen

Alternativ kann das Dach abgeschrägt werden. Da mit dem Abschrägen des Dachs die kubische Gestalt aufgegeben wird, bietet es sich an, das Dach gleich - ein-, zwei- oder allseitig - über die Fassade vorspringen zu lassen, um Balkon und Fassade vor der Witterung zu schützen. Bei Holzverkleidungen wird damit der konstruktive Holzschutz gewährleistet.
Die resultierende Variante ist zwar formal weniger schlicht, aber praktisch – und bei Fertighausherstellern beliebt.



Abgeschrägtes Dach [1]

Seltener ist das Abschrägen einer Außenwand, das Abschneiden einer Kante oder eines Ecks.



Abgeschrägte Wand, abgeschnittene Kante bzw. Eck [1]

In den Wohnraum integrierte Stiege; bauliche Nicht-Ausnützung [77]

Silhouette
Kleingartenwohnhäuser können in der Ansicht der Schmalseite höher als breit sein. Sie wirken dann wie Riegel. Ein Dach mit einer Attika oder Dachterrasse mit Geländer verstärken diesen Effekt.

Plastizität
Eine plastischere Wirkung des Baukörpers ist mit der baulichen Nicht-Ausnützung und damit einem Verlust an Wohnfläche und -raum verbunden – und kommt deshalb in der Praxis selten vor.

Weitere typologische Merkmale

Situierung
Die Situierung des Baukörpers auf dem Grundstück erfolgt freistehend („offene" Bauweise laut Bauordnung), an eine Nachbargrenze oder an ein Nachbarhaus angebaut („gekuppelte" Bauweise).

Schichtung
Kleingartenwohnhäuser sind durch Dreigeschoßigkeit gekennzeichnet, mit zwei oberirdischen (Voll-) Geschoßen und einem (Wohn-) Keller. Durch die Geländeform – Flachland oder Hanglage – kann sich eine unterschiedliche Belichtung (bzw. Belüftung) und damit Nutzbarkeit des Kellers ergeben.

Dachformen
Es dominieren zwei Dachformen: das Flachdach mit umlaufender Attika, das meist als Umkehrdach ausgeführt ist, und ein flach geneigtes Pultdach, oft mit allseitigen Dachvorsprüngen.

Fassade
Fast alle Kleingartenwohnhäuser weisen eine für die verbreitete Mauerwerks- bzw. Holzständer-/-rahmen-/-tafelbauweise typische Lochfassade auf. Die Öffnung des Wohn-/Essbereichs zum Garten wird oft als raumhohe Verglasung ausgeführt.

Abgeschrägte Wand [67]

Als äußerste Bewitterungsschicht kommen Putzoberflächen (im Rahmen eines Wärmedämmverbundsystems, WDVS) oder plattenförmige Verkleidungen aus Holz, Faserzement, Kunstharzlaminaten oder Metall in Frage. Derzeit liegen geklebte Plattenverkleidungen im Trend.

Lage des Tragwerks
Meist befindet sich das Tragwerk in der Wandebene (Ziegelmauer, Holzständer, -rahmen, -tafeln, Massivholz), gelegentlich wird es außen angeordnet – in Form vor die Fassade gesetzter Stützen oder Rahmen.

Freiräume
Bei den Freiräumen werden meist die gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft: eine Terrasse auf Ebene des Gartens, ein Balkon entlang einer Gebäudefront, gelegentlich auch eine Dachterrasse auf dem Flachdach bzw. eine begehbare Terrassenüberdachung. Beim Balkon wird manchmal auf die volle Ausladung (Tiefe) zugunsten einer vollständigen Überdachung durch den zulässigen Dachvorsprung verzichtet.

Interne Erschließung
Statt der bei Kleingartenhäusern gelegentlich anzutreffenden Außenstiegen gelangen bei Kleingartenwohnhäusern wegen der ganzjährigen Nutzung nur Innenstiegen zur Anwendung.

Die Stiegen werden entweder in einem separaten Stiegenhaus untergebracht oder in den Wohnbereich integriert. Zur Erzielung von räumlicher Großzügigkeit und wegen erwünschter Nutzungsüberlagerungen werden in den Wohnraum integrierte, offene Stiegen bevorzugt. Bei der Integration kann zwischen einer seitlichen oder zentralen Anordnung – bei der die Stiege wie ein Raumteiler wirkt – unterschieden werden.

Die Stiegenformen sind vielfältig und reichen von ein- und mehrläufigen Stiegen über (teil-) gewendelte Stiegen bis zu Wendeltreppen.

Die Erschließung kann sowohl punktförmig (bei mehrläufigen bzw. gewendelten Stiegen mit gleichem An- und Austritt) als auch linienförmig sein (bei einläufigen Stiegen). Rampen werden aus Platzgründen nur außen eingesetzt, z.B. als Abgänge in einen (Halb-) Keller.

Die Dreigeschoßigkeit bei geringer bebauter Fläche bringt einen hohen Anteil an vertikaler Erschließungsfläche und einen niedrigen Anteil an horizontaler Erschließungsfläche mit sich.

Sanitärräume
Bei etlichen Beispielen werden die Sanitärräume als Sanitärkern an einem Punkt konzentriert und übereinander in Form eines „Baukörpers im Baukörper" gestapelt. Dies ermöglicht eine Toilette in jedem Geschoß, spart aber gleichzeitig Konstruktionsgrundfläche für Schächte und erhält einen großzügigen Rest-Raum für die Hauptnutzungen, der auch offen bleiben kann.

Die Stiege ist oft unmittelbar neben dem Sanitärkern oder um ihn herum angelegt.

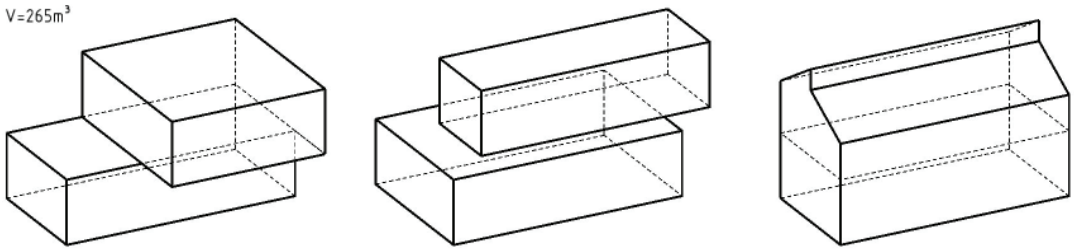
Anmerkungen und Folgerungen

Gestaltprägende Bebauungsbestimmungen

Der Bautyp „Kleingartenwohnhaus" ist einerseits durch die mehrfachen Einschränkungen der Bebauungsbestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes gekennzeichnet, andererseits verlangt die aus der Widmungsart Eklw resultierende Wohnnutzung die volle Ausnützung der Bebauungsbestimmungen.

Der Druck zur Ausnützung der eingeschränkten Bebauungsbestimmungen hat eine hohe Uniformität der Kleingartenwohnhäuser zur Folge. Die Bebauungsbestimmungen der Widmungsart Eklw sind somit ungewöhnlich gestaltprägend. Sie erlauben zwar das Bauen von Wohnhäusern, der architektonische Gestaltungsspielraum ist aber klein, das Schaffen zeitgemäßer Architektur wird erschwert. Über die mehrfachen Einschränkungen definiert der Gesetzgeber eine Typologie von geringer Vielfalt, statt die autonome Entwicklung einer reichhaltigeren Typologie zuzulassen. Die architektonische Freiheit beschränkt sich bei Kleingartenwohnhäusern damit hauptsächlich auf die Form des Grundrisses und das Material der Fassade. Die Variationsbreite der Gestalt von Kleingartenwohnhäusern ist gering. Wesentliche architektonische Merkmale wie Individualität, Identifikation und Repräsentation kommen oft zu kurz.

Dabei würde beispielsweise eine einfache Beschränkung der Kubatur [118] im Sinn einer Strukturwidmung (BO Wien, §77) einen wesentlich größeren Gestaltungsspielraum erlauben und versetzte Geschoße (gleiche Fläche je Geschoß), Staffelungen bzw. Auskragungen (unterschiedlich große Geschoßflächen) sowie individuellere Dachformen ermöglichen.



Gestaltvarianten bei einfacher Beschränkung der Kubatur [1]

Verlust an Vielfalt

Noch sind die meisten Kleingartenanlagen durch einen bunten Mix aus Bebauungen aller Altersklassen, Gebäude- und Dachformen sowie Materialien gekennzeichnet.

Die geringe Variationsbreite neuer Kleingartenwohnhäuser kann die heutige Gesellschaft, die durch Individualität gekennzeichnet ist, nicht adäquat abbilden. Die für die Wohnzufriedenheit wichtige Identifikation der Bewohner ist nur mittels individueller Aneignungsmaßnahmen (Dekoration, Ausbau/Anbau) möglich. Die Repräsentationsfunktion der Architektur – wonach eine Behausung deren Bewohner nach außen darstellen soll – ist in Frage gestellt.

Der historisch gewachsenen typologischen Vielfalt im Kleingarten (unterschiedliche Bebauungsbestimmungen und unterschiedliche Widmungsarten) stehen die aktuelle, dominierende Widmungsart Eklw, gestaltprägende Bebauungsbestimmungen und standardisierte Fertighäuser gegenüber. In neu gebauten Kleingartensiedlungen wird die hohe Uniformität der Typologie deutlich erkennbar - es entstehen uniforme – wenn nicht sogar monotone – „Reihenhaussiedlungen".

Neu gebaute Kleingartensiedlungen, Hackenberg und Segengrundgasse [79; 1]

Planungsüberlegungen

Wohnen auf drei Etagen [116]

Das Planen und Bauen von Kleingartenwohnhäusern unterscheidet sich in mehrfacher Hinsicht von jenem herkömmlicher Einfamilien-, Mehrfamilien- bzw. Reihenhäuser.

Augenfälligster Unterschied ist der andere Maßstab (die andere Größenordnung), der mit den starken räumlichen, baurechtlichen, baustellentechnischen und oft auch finanziellen Restriktionen einhergeht. Der andere Maßstab und die zahlreichen Restriktionen bestimmen die spezifischen Aspekte des Kleingartens, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

Den (zukünftigen) Bewohnern ist bewusst, dass sich ein Kleingartenwohnhaus von einem herkömmlichen Einfamilienhaus unterscheidet. Es stellt sich auch die Frage, ob es die gleiche Bequemlichkeit bieten kann [118] – schon allein wegen des Wohnens auf drei Etagen, welches Fitness verlangt.

Bauaufgabe

Die Bauaufgabe Kleingartenwohnhaus ist eine sehr reizvolle, der Planer zwiespältig gegenüberstehen: einerseits aufgrund der sehr eingeschränkten Vorgaben, andererseits wegen der Herausforderung, dennoch eine räumlich vielfältige und für die Bauleute optimale Lösung zu finden. Entscheidend ist der richtige Umgang mit der Kleinheit. [104, S. 27ff]

Für den Planer ist die Tätigkeit wegen der geringen Bausummen und der aufwändigen Planung bzw. Detaillierung eine vorwiegend idealistische. Der nur teilweise abgegoltenen Planungsleistung stehen der persönliche Kontakt zu den Bauleuten und die Möglichkeit zum baulichen Experiment gegenüber.

Die vielen Umwidmungen auf die Widmungsart Eklw und der Wunsch vieler Kleingärtner, die Wohnoption auch auszunützen, schaffen eine erhöhte Nachfrage und machen die Bauaufgabe damit für spezialisierte Planer wirtschaftlich interessanter. Die Planung sollte Entwurf und Ausführung bzw. Detaillierung umfassen – die Entwurfsplanung allein mit anschließendem Selbstbau bzw. der Umsetzung durch einen Baumeister ist für viele Planer nicht wünschenswert. [3, S. 45f u. 47f]

Hinsichtlich der speziellen Bebauungsbestimmungen und des Baubewilligungsverfahrens sind zwar etliche Einzelinformationen bekannt, nicht jedoch in systematischer und umfassender Form. Seitens der Auftraggeber und Planer besteht also großer Informationsbedarf. [3, S. 48]

Kleingartenwohnhaus vom Architekten

Für die Bauleute stellt das Architektenhaus eine interessante Alternative zum Fertighaus dar, die eine individuellere Gestaltung (Repräsentationsfunktion) und die Berücksichtigung der eigenen Wünsche (Raumprogramm, etc.) sowie der Besonderheiten des Orts (Orientierung, Ausblicke, etc.) erlaubt.

Das wichtigste Absatzinstrument für Planer ist die Mundpropaganda. Ein Vortrag in einem Verein etwa könne falsche Vorstellungen von den Leistungen eines Architekten revidieren und Bewusstsein für Architektur schaffen [3, S. 48]

Grundsatzentscheidungen

Bebaubarkeit

Nicht jedes Grundstück eignet sich für den Bau eines Kleingartenwohnhauses. Gelegentlich können Baufahrzeuge weder zufahren noch mit einem Kran aufs Grundstück gehievt werden.

„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 thalerthaler architekten in Wien.

Enge oder nicht tragfähige Zufahrten, fehlende Lagerflächen für Fahrzeuge und Baumaterialien sowie Arbeitszeitbeschränkungen seien bereits eine Herausforderung. Kompetente und verlässliche Bauunternehmen für diese Bauaufgabe zu finden sei schwierig. [23]

Grundsatzentscheidungen

Bauliche Ausnützbarkeit

„Neu gebaut werden darf fast immer, außer das Grundstück wurde explizit mit einem Bauverbot belegt. Vorschriften, wie das Domizil auszusehen hat, gibt es keine", sagt Wilhelm Wohatschek vom Zentralverband der Kleingärtner. „Die Zeiten, in denen alle Häuser gleich aussehen mussten, sind vorbei."

Auch wenn die Fassadengestaltung heute freigestellt ist, muss die bauliche Ausnützbarkeit eingehalten werden. Am großzügigsten ist man beim Neubau in Wien, dem einzigen Bundesland, in dem ganzjähriges Wohnen in Kleingärten auf 50m² Grundfläche und drei (davon zwei oberirdischen) Geschoßen erlaubt ist. [23]

Der für eine vollwertige Wohnfunktion kaum verzichtbare Keller ist meist mit überproportional hohen Baukosten verbunden [104, S. 31]. Eine Nutzung nur als technische Funktions- und Lagerfläche ist nicht wirtschaftlich.

Vorgangsweise

Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

Seit 2006 ist es nicht mehr erforderlich, einem Ansuchen um Baubewilligung eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen (Details siehe „Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen" auf S. 70).

Vermessung

Architekten und Baumeister verlangen meist einen Lage- und Höhenplan als Grundlage für die Planung [137]. Zur Bestimmung der baulichen Ausnützbarkeit müssen Grundstücksgrenzen und Gelände durch einen Geometer lage- und höhenmäßig vermessen werden. Der Liegenschaftskataster des Grundbuchs („Grundsteuerkataster") macht nur die Lage des Grundstücks ersichtlich und ist ungenau.

Vermessung [169]

Zur Erstellung eines Lage- und Höhenplans erhebt der Geometer alle relevanten Unterlagen bei den Behörden (Grundbuch, Vermessungsamt, etc.) und erfasst bei einer ersten Vermessung Grundstück, Einbauten und angrenzende Straße („Bestandsaufnahme"). Nach Bestimmung der Grundgrenzen werden die berechneten Grenzpunkte bei einer zweiten Vermessung in der Natur vermarkt (abgesteckt) und mit den betroffenen Nachbarn einvernehmlich festgelegt („Grenzverhandlung"). Mit der Einverleibung in den Grenzkataster wird der Grenzverlauf rechtsverbindlich – Grenzpunkte und Grundstücksfläche sind nun festgelegt. [139]

Ein Teilungsplan, der die Abteilung („Parzellierung") von Grundstücken beurkundet und in Wien zur Schaffung von Kleingärten mit den Widmungsarten Ekl und Eklw erforderlich ist, enthält auch die Lage- und Höhenaufnahme.

Raum- und Funktionsprogramm

Vom Auftraggeber bzw. in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber muss ein „Raum- und Funktionsprogramm" entwickelt werden. [137]

Materialwünsche

Der Auftraggeber äußert dem Planer gegenüber seine Präferenzen, was den Einsatz von Materialien betrifft [137].
Mancher Auftraggeber wird auch einen bestimmten Stil im Auge haben bzw. den Planer auf Referenzobjekte hinweisen.

Vorentwurf

I.d.R. erstellt der Planer auf Basis der bisherigen Informationen einen einfachen Vorentwurf. Der Auftraggeber kann auch mehrere Vorentwürfe wünschen, entweder von einem oder von mehreren Planern.

Auf Basis eines Vorentwurfs können weitere Vorentwürfe entwickelt werden, bis sich Planer und Auftraggeber auf eine bevorzugte Variante verständigt haben.

Entwurf

Wenn im Einvernehmen zwischen Auftraggeber und Planer ein Vorentwurf fixiert ist, arbeitet der Planer einen detaillierteren Entwurf aus. Anders als bei Bauvorhaben nach der BO Wien kann es im Kleingarten ratsam sein, den Entwurf für das Baubewilligungsansuchen wieder zu vereinfachen, denn der Einreichplan sollte keinen zu großen Detaillierungsgrad aufweisen (siehe auch „Einreichplan", S. 71f).

Baubewilligung

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenwohnhäusern ist eine Baubewilligung nach dem Wr. Kleingartengesetz erforderlich (siehe auch „Baubewilligung", S. 70ff).

Planungsaspekte

Anmerkungen und Folgerungen

Entwurf

Beim Entwurf eines Kleingartenwohnhauses sollten insbesondere folgende Parameter berücksichtigt werden:

- Grundstück:
  Lage, Größe, Form, Topografie, Widmung, Eignung, Bebaubarkeit, Ausnützbarkeit
- Orientierung:
  - Himmelsrichtung: Sonnenlauf/Besonnung, passive (aktive) Sonnenenergienutzung, Überhitzungsschutz, Windrichtung/Wetterseite
  - Ausblicke: Freiflächen/-räume, Landmarks (Bäume, Wasser,...), Fernblick, Sonnenauf-/-untergang, Erschließung, Nachbargebäude
  - Windrichtung: Wind-/Regenschutz (Öffnungen, Vordächer, etc.)
  - Lärmquellen/Ruhezonen: Verkehrslärm, Spiel-/Sportplätze, Nachbarn
- Nutzung:
  - Grundsatzentscheidung Ganzjahres- oder Sommerwohnen (Wärmeschutz, Energiekonzept)
  - durchgehende oder gelegentliche Nutzung (Speicherfähigkeit)
  - Raum- und Funktionsprogramm
- Raumgefühl:
  - Zonierung: Nutzungsgruppierung, Temperaturbereiche
  - Raumfolge: Raumgrößen, Raumtrennung
  - Raumhöhen
    (keine gesetzlichen Vorgaben zur lichten Höhe von Aufenthaltsräumen)
  - Deckendurchbrüche / Lufträume / doppelgeschoßige Räume
- Gebäudeform:
  orthogonal/polygonal, Seitenverhältnis, Oberflächen-Volumen-Verhältnis,...
- Ausnützungsgrad: Fläche, Höhe, Volumen
- Unterkellerung: Fläche, Erschließung, Belichtung, Belüftung
- FFOK Erdgeschoß (Schwellen-/Barrierefreiheit)
- Voll-/Versetztgeschoßigkeit („Split-Level")
- Konstruktionsgrundfläche (Wandstärken)
- Aufteilung der Nettogrundfläche:
  Wohnnutzfläche, Verkehrsfläche (Erschließung), technische Funktionsfläche
- Fenster (Anzahl, Größe, Öffnungsmöglichkeiten) – exponierte/geschützte Bereiche
- Sonnen-/Sichtschutz
- Haupteingang, Gartenzugänge
- Gartenterrassen, Versiegelung
- weitere Freiflächen
  (Balkone, erhöhte/abgesenkte Terrassen)

Errichtung

Bei der Planung sind folgende Aspekte der Konstruktion und Bauausführung zu beachten:

- Tragwerk: Standsicherheit, Gebrauchstauglichkeit, Aussteifung
- Raumabschluss (massiv/ausgefacht, opak/transluzent/transparent)
- Wärmeschutz (Nachweis mittels U-Wert-Berechnung)
- Luft-/Winddichtheit
- Feuchteschutz (Nachweis mittels Glaser-Verfahrens; Wasserdampfdiffusion, Tauwasserfreiheit, Regendichtheit von Dach und Fassade, Kellerabdichtung)
- Schallschutz (Luft-/Körperschall)
- Bauteilstärken
- Komplexität (Anzahl und Arten der Schichten, Verbindungen, Verfahren)
- Maßhaltigkeit/Toleranzen
- Dauerhaftigkeit
- Erprobtheit
- Bauschadensanfälligkeit
- Heizung/Kühlung
- Lüftung
- Installationsmöglichkeiten (Elektro, Sanitär)
- Vorfertigung, Zulieferung und Errichtung
- mögliche Eigenleistungen (Selbstbau)
- Errichtungskosten (Material-/Arbeitskosten)
- Instandhaltungskosten (Wartungsbedarf/-freundlichkeit)

Kompaktes Wohnen im Kleingarten [102]

Umfeld

Runde Kleingartenanlagen in Dänemark, Deutschl. u. Frankr. [174-176]

Erschließung

Gemeinsame Sammel-Parkplätze befinden sich meist am Rand der Kleingartenanlagen, an oder nahe der öffentlichen Verkehrsanlage. Müllentsorgung und Postanlieferung erfolgen meist ebenfalls am Rand der Siedlung. Die Erschließung innerhalb der Kleingartenanlage ist in der Regel fußläufig, eventuell ist eine beschränkte Zufahrt zu den Kleingärten gegeben (Anlieferung, Zufahrt für Behinderte).

Die gemeinsame Erschließung von Kleingartenanlagen ist jener mehrgeschoßiger Wohnbauten (mit zentralem Müllraum und Postkästen, gemeinsamer Parkgarage, Stiegenhäusern, Liften und Wohnungszugängen, etc.) ähnlicher als jener von Einfamilienhaussiedlungen mit deren individuellen Parkplätzen, Müll, Post und Zugängen am eigenen Grund.

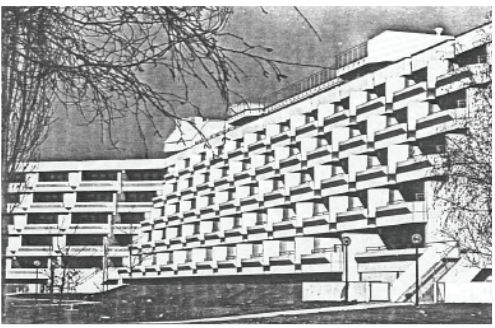
Die Lage eines Kleingartens innerhalb der Anlage – Rand- oder Binnenlage – kann Auswirkungen auf die Immissionsbelastung haben (Verkehrslärm, Abgase, etc.) und ist von großer Bedeutung für die Bauausführung (Zufahrt, Lagerung, Arbeitsstelle).

Gemeinschaft

Die gemeinsame Erschließung ermöglicht regelmäßige Kontakte mit anderen Vereinsmitgliedern auf den Aufschließungswegen bzw. über Zäune hinweg und ist vorteilhaft für die soziale Situation. Durch die Öffentlichkeit der Wege sind auch Kontakte mit Vereinsfremden möglich. In der Struktur und Erschließung runder Kleingartenanlagen manifestiert sich dieser gemeinschaftliche Aspekt besonders deutlich.

Die unmittelbare räumliche Nähe zu den Nachbarn erlaubt Kommunikation, birgt aber auch die Gefahr von Konflikten. Unmittelbare Blickbeziehungen sind möglich, wenn nicht sogar unvermeidlich – die sogenannte soziale Kontrolle mit ihren Vor- und Nachteilen ist hoch.

Der soziale Aspekt des Wohnens wird heute, im Zeitalter der „Individualisierung" [92], generell vernachlässigt und führt zu Wohnsituationen, die Merkmale einer Einzelhaft aufweisen. Reinhard Seiß hat u.A. ein alternatives Wohnkonzept mit hohem sozialem Anspruch, den Wohnpark Alt-Erlaa in Wien, dokumentiert [93]. Der Architekt, Harry Glück, bezeichnet diese Siedlungs- und Wohnform des Terrassenhauses zwar selbst als „gestapeltes Einfamilienhaus" [94, S. 75ff], tatsächlich kann sie wegen der Merkmale der Erschließung (siehe oben) aber eher als „gestapeltes Kleingartenwohnhaus" angesehen werden. Dem Terrassenhaus Glücks wie der Kleingartenanlage gemeinsam ist die gemeinschaftliche Infrastruktur, welche der Vereinsamung entgegenwirkt und Wohnzufriedenheit ermöglicht.



Terrassenhaus von Harry Glück (Heinz-Nittel-Hof, Wien XXII) [94]

Die Gemeinschaft kann die Nachbarschaftshilfe, etwa in gärtnerischer Hinsicht, fördern. Beim Neubau von Kleingartenwohnhäusern – welcher mit einer Erhöhung der Bebauungsdichte verbunden ist und Nachbarn die Besonnung oder Ausblicke nehmen kann – kann die unmittelbare Nähe auch zu Ablehnung, Widerstand und Einwänden im Baubewilligungsverfahren führen.

Verein

Die Organisation der Kleingartenanlagen in Vereinen hat einen sozialen Aspekt, aber auch andere Funktionen. Diese Organisationsform ermöglicht institutionalisierte wie auch spontane gemeinsame Aktivitäten.

Viele Vereine verfügen über eine Gemeinschaftsfläche mit einem Vereinshaus, in dem Vorstandssitzungen, Mitgliederversammlungen, Beratungen und Feste stattfinden können.

Zum sozialen Aspekt gehören das „Vereinsleben", die Teilnahme an Versammlungen oder die Mitarbeit in bestimmten Funktionen, die Einhaltung der Vereinsstatuten bzw. der Gartenordnung und gemeinschaftliche Arbeiten in den allgemeinen Bereichen der Anlage.

Eine andere wichtige Funktion ist etwa die einer Interessenvertretung gegenüber dem Grundstückseigentümer, Behörden und Nachbarn. Viele Vereine sind deshalb Mitglied im Zentralverband der Kleingärtner, der als bundesweite, professionelle Dachorganisation über personelle Ressourcen und politische Kontakte verfügt und bei Bedarf Beratung und einen Rechtsbeistand zur Verfügung stellt.

Garten

Bedeutung
Die Funktion des Gartens hat sich im Lauf der Geschichte von der Selbstversorgung (Armengärten) und körperlichen Ertüchtigung (Schrebergärten) hin zur Gartengestaltung (Ziergärten) gewandelt. Dennoch erfüllen die Kleingärten auch heute noch all diese Funktionen – gewichtet je nach persönlicher Präferenz. Durch die verbreitete Umwidmung auf Eklw und die Ausnützung der neuen Widmungsart durch viele (neue) Kleingärtner nimmt die Bebauung mehr Raum (Fläche wie Höhe) ein und die Gartenanteile werden zurückgedrängt.

Damit droht ein traditionelles Charakteristikum von Kleingartenanlagen, die deutliche Unterscheidbarkeit von anderen Siedlungsformen, verloren zu gehen. [104, S. 9]

Baumbestand
Im Unterschied zu anderen Siedlungsformen in Wien ist der Baumbestand in Kleingartenanlagen nicht geschützt (Wiener Baumschutzgesetz, §1 Abs. 2 Z. 6).

Ökologie

Der Kleingarten ist nicht nur durch die Lage in der Natur, sondern meist auch durch eine hohe Verbundenheit seiner Bewohner mit der Natur gekennzeichnet. Die Entscheidung für die Anschaffung eines Kleingartens hat auch mit der Wertschätzung der natürlichen Umgebung und dem Bedürfnis, diese zu erhalten, zu tun.
Die günstige Lage vieler Kleingärten und die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln tragen zur Vermeidung langer Anfahrten mit dem Pkw (Pendeln) bei. Etliche Kleingärtner legen einen möglichst großen Teil ihrer Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurück.

Das Baurecht (Wr. Kleingartengesetz) sichert durch eine strenge Begrenzung der Bebauungsdichte und Versiegelung diesen ökologischen Anspruch, wobei die meisten Kleingärtner von sich aus zu nachhaltigen Bauweisen und -materialien tendieren. So ist bei Kleingartenwohnhäusern der Baustoff Holz besonders häufig vertreten, meist auch außen sichtbar und damit in repräsentativer Funktion.

Das Bewusstsein für den Umweltschutz äußert sich auch in einem hohen baulichen Wärmeschutz, ressourcenschonend generierter Heizwärme und möglichst energieeffizientem Nutzerverhalten. Besonders motivierte Kleingärtner engagieren sich, indem sie neue Technologien zu höherer Energieeffizienz oder zur Annäherung an die Energieautarkie einsetzen.

Anmerkungen und Folgerungen

Kleingartenwohnhaus, Wien XIV [206]

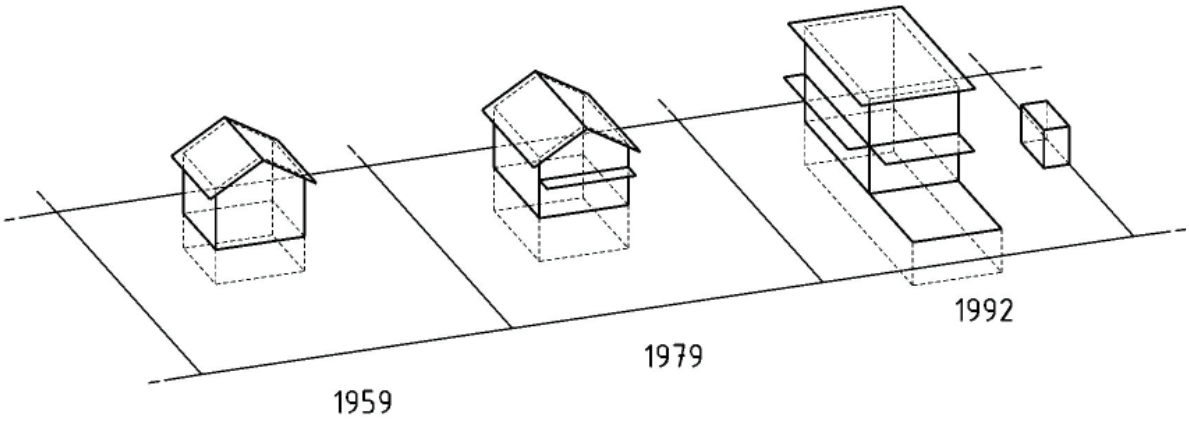
Das Umfeld des Kleingartens ist im Umbruch. Die neue ganzjährige Wohnnutzung, die Verteuerung der Pachtverträge und des Bauens, die Privatisierung von städtischen Kleingärten, der demografische Wandel, der zunehmende Siedlungsdruck und das Heranrücken der Stadt stellen das traditionelle Modell Kleingarten in Frage.

Es stellt sich die Frage, wie die Gesetzgebung (Baurecht), die Verwaltung (Stadtplanung, Widmung, Baubewilligung), der Verband und die Vereine, die einzelnen Kleingärtner und deren Nachbarn auf die Veränderungen reagieren sollen, um die Siedlungsform Kleingarten zu erhalten oder weiterzuentwickeln.

Die hohe Nachfrage ist jedenfalls Ausdruck eines ungebrochen großen, wenn nicht steigenden Bedürfnisses nach Kleingärten.

Bebauungsdichte

Im Rahmen der Neufassungen des Wr. Kleingartengesetzes ist mit der Ausnützbarkeit (1959: Sommerhütten ≤25m² bebaute Fläche; 1979: Kleingartenhäuser ≤35m²; 1992: Kleingartenwohnhäuser ≤50m²) und der zulässigen Gebäudegröße auch die Bebauungsdichte gestiegen.



Vergleich der Ausnützbarkeit und zulässigen Gebäudegröße nach Gesetzesfassungen [1]

Die Bebauungsdichte (auch „Geschoßflächendichte" oder „Geschoßflächenzahl") ergibt sich aus dem Verhältnis der Summe der Geschoßflächen (bzw. Bruttogrundflächen) zum Nettobauland (ohne Verkehrs- bzw. Abtretungsflächen) [151, S. 8] und ist ein Maß für die bauliche Ausnützung bzw. die Nutzungsintensität eines Grundstücks.

Unterschiedliche Siedlungsformen, Wien XXI [57]

Bei der derzeit überwiegenden Widmungsart Eklw muss die Größe des Kleingartens mindestens 200m² betragen, um die zulässige bebaute Fläche von 50m² ausnützen zu können. Die zulässige Gebäudehöhe erlaubt zwei oberirdische Geschoße und damit Geschoßflächen von max. 100m². Die durchschnittliche Fläche eines Wiener Kleingartens ist 393,33m².

Die bei voller baulicher Ausnützung erzielbare Bebauungsdichte beträgt daher bis zu:

- ~0,25 bei 100m² Geschoßflächen und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 393,33m²
- 0,5 bei 100m² Geschoßflächen und der dafür erforderlichen 200m² Grundstücksfläche

Im Vergleich zu anderen städtischen Siedlungsformen, die eine Bebauungsdichte von rund 2 bis über 4 aufweisen können, weisen Kleingartenwohnhäuser mit durchschnittlich ~0,25 eine sehr geringe Verdichtung auf.

Die niedrige Bebauungsdichte ist allerdings zu relativieren:

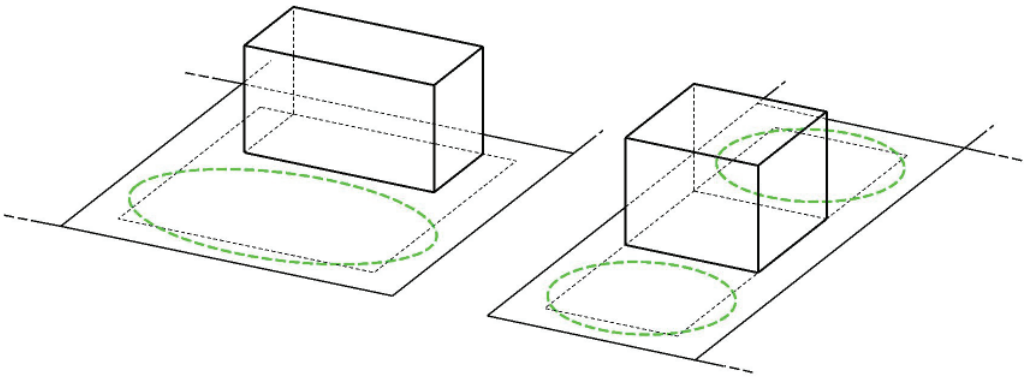
- Bei Kleingartenwohnhäusern erfolgt i.d.R. auch eine Wohnnutzung des Kellers. Bei Berücksichtigung der unterirdischen Anlagen steigt die Bebauungsdichte auf bis zu:
  - ~0,47 bei 183,33m² Geschoßflächen (volle bebaute Fläche von 50m² auf drei Geschoßen und Keller unter der 33,33m² großen Terrasse) und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 393,33m²
  - ~0,73 bei 183,33m² Geschoßflächen und der dafür erforderlichen 250m² Grundstücksfläche
  - ~0,83 bei 166,66m² Geschoßflächen (volle bebaute Fläche von 50m² auf drei Geschoßen und Keller unter der 16,66m² großen Terrasse) und der dafür erforderlichen 200m² Grundstücksfläche
- Die schmalen Aufschließungswege von Kleingartenanlagen gehen mit einem geringeren Anteil an Verkehrsfläche, die bei der Berechnung der Bebauungsdichte aber unberücksichtigt bleibt, einher.

Mit sinkender Bebauungsdichte steigt zwar der Flächenverbrauch, im Allgemeinen aber auch die Wohnqualität und -zufriedenheit. Mit ihrer Wohnsituation zufriedene Stadtbewohner verzichten weit häufiger auf Zweitwohnsitze, die nicht nur einen hohen Flächenverbrauch, sondern noch weitere negative Begleiterscheinungen (Verkehrsaufkommen, etc.) mit sich bringen – ein nicht zu unterschätzender Faktor.

Situierung

Die Erhaltung einer zusammenhängenden, geschützten Gartenfläche verlangt nach einer geschickten Gebäudesituierung und Gebäudeform. [104, S. 30f]

Um eine solche Gartenfläche zu erhalten, ist es bei kompakten, eher quadratischen Grundstücksformen ratsam, das Gebäude exzentrisch – nahe einer Grundstücksgrenze (bzw. direkt an einer Nachbargrenze) – zu positionieren. Bei länglichen Grundstücksformen kann es sinnvoll sein, das Gebäude im Zentrum des Grundstücks zu positionieren, sodass zwei Gartenbereiche übrig bleiben – z.B. ein kommunikativerer Vorder- und ein intimerer Hintergarten oder je ein Bereich mit Morgen- und Abendsonne.



Varianten der Situierung [1]

Durch direktes Anbauen an eine Nachbargrenze kann der Anteil an Erschließungsfläche im Garten reduziert und der Anteil an Nutz- bzw. Aufenthaltsfläche erhöht werden. Beim Anbauen ist zu beachten, dass das Hauptgebäude zwar an eine Nachbargrenze, nicht jedoch an öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege angebaut werden darf. Weitere wichtige Einflussfaktoren für die Gebäudesituierung sind Belichtung (gesetzlich spielt die Belichtung keine Rolle, da nach Wr. Kleingartengesetz für Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, das Erfordernis des ausreichenden Lichteinfalls entfällt) und Besonnung, Aus- und Einblicke, Lärmschutz, Freiräume (Terrasse, Balkon) sowie der Zugang. Dabei ist insbesondere das Verhältnis zu Verkehrsflächen und bestehenden Nachbargebäuden zu berücksichtigen.

Vordergarten eines Kleingartens [195]

Baukörper

Ober St. Veit, ca. 1930 [199]

Historisch kann die aus dem Selbstbau resultierende Vielfalt als herausragendes Qualitätskriterium des Bauens im Kleingarten angesehen werden. Die Erhaltung dieser Vielgestaltigkeit ist von der Wiener Stadtplanung gewünscht. [3, S. 21 u. 50f]

Tatsächlich wird die Gestalt der Baukörper – wie sich gezeigt hat – heute vor Allem durch die Bebauungsbestimmungen determiniert, was einen hohen Grad an Uniformität zur Folge hat. Auch die zunehmende Verbreitung von Fertighäusern ist der Erhaltung der historischen Vielfalt abträglich. Die Rasterstruktur vieler Kleingärten mit ähnlichen Parzellengrößen und -zuschnitten fördert die Tendenz zur Repetition. Eine wünschenswerte Variation hingegen kann durch die gezielte Ausnützung der Spielräume des Baurechts, die Berücksichtigung der Charakteristika der Bauaufgabe Kleingartenwohnhaus, der individuellen Bedürfnisse der Bewohner und der Besonderheiten des Orts erzielt werden.

Grundrissform

Rechtwinkelige Grundrisse (in Rechteck- bzw. L-Form) dominieren. Gründe dafür sind:

- die meist orthogonalen Raster, nach denen viele Kleingartenanlagen angelegt sind
- die Bebauungsbestimmungen mit ihren strikten Abstandsregeln
- die verfügbaren Fertighäuser und die Planungspraxis
- die effizientere Raumnutzung
- die verfügbaren Fertigmöbel (Küchen, Sanitärobjekte, Tische, Schränke, Sofas, Betten, ...)
- die geringeren Baukosten: kleinerer Planungs-, Material- (plattenförmige Baustoffe) und Arbeitsaufwand

Es gibt nur wenige polygonale (schiefwinkelige) Grundrissformen – meist am Rand von Kleingartenanlagen –, keine organischen Formen.

Die Grundrissformen sind also überwiegend funktional* (zweckmäßig hinsichtlich der Ausnützung des Grundstücks bzw. der zu erzielenden Nutzfläche oder hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit). Dennoch liegt – gerade auf etwas größeren Grundstücken, auf denen die Abstandsregeln keinen bestimmten Grundriss nahelegen – in der Gestaltung der Grundrissform ein höherer Freiheitsgrad als etwa in der Wahl der Gebäudehöhe oder Dachform.

Gebäudeform

Wegen der Beschränkung der Fläche, Höhe und Kubatur sei es wichtig, objekthaft zu denken. Ein bildhauerischer, skulpturaler Umgang mit dem zulässigen Gebäudevolumen sei zielführender als ein funktionaler* Zugang, meinen Norbert und Ursina Thaler von thalerthaler architekten (in diesem Zusammenhang bedeutet funktional „nutzungsbestimmt").

Trotz aller Beschränkungen sollen eine großzügige räumliche Wirkung erzielt und enge Situationen vermieden werden. Das Gesamtvolumen als Raumgenerator heranzuziehen hilft dabei, ein Denken in Geschoßen zu vermeiden. Ein räumlicher Bezug vom Keller bis ins Obergeschoß schafft Blickbeziehungen, vergrößert die Raumhöhen und verbessert die Belichtung. Wichtig für räumliche Großzügigkeit ist auch ein direkter Gartenbezug mit fließendem Übergang. [104, S. 30f]

Eine - am besten mehrgeschoßige - Veranda [118], die als Zwischenraum zwischen Innen und Außen den Gartenbezug fördern würde und als thermische Pufferzone energetisch sinnvoll wäre, lässt sich jedoch nur innerhalb der bebauten Fläche oder in nicht fix verglaster Ausführung als „Terrassenüberdachung" realisieren.

Der empfohlene bildhauerische Zugang [104, S. 30f] bei der Umsetzung des Raumprogramms in eine Gebäudegeometie stößt jedoch rasch an die Grenzen der Bebauungsbestimmungen. Skulpturale Formen sind nämlich mit einem geringeren Ausnützungsgrad der zulässigen Gebäudehöhe und Kubatur verbunden. Da die volle zulässige Nutzfläche nur bei deckungsgleichen Grundrissen der oberirdischen Geschoße lukriert werden kann, sind schräge (nicht lotrechte) Außenwände ebenso selten wie Erker [118].

* Funktional bedeutet, dass eine bestimmte Funktion in eine architektonische Form übertragen wird. Die formgebende Funktion kann Nutzung, Konstruktion, Repräsentation, Ökonomie, etc. sein [103, S. 41f]).

Fassade

Im Sinn des Objektgedankens soll bei der Materialität der Fassade Reduktion angestrebt werden [104, S. 30f]. Durch Schlichtheit und Einheitlichkeit des Materials und der Farbe kann eine Zergliederung des ohnehin geringen Gebäudevolumens verhindert werden [118].

Öffnungen

Belichtung / Besonnung

Geringe Gebäudeabstände bringen die Gefahr der Verschattung mit sich. Ein Versatz der Fluchtlinien kann die Belichtung bzw. Besonnung der zu Nachbargebäuden orientierten Seitenwände verbessern.

Aussicht

In Hanglagen, z.B. entlang des Wienerwalds, wird gerne – sofern möglich – eine spektakuläre Fernsicht zelebriert. Im Flachland kann der Blick auf nahe Bäume, Wiesen oder Wasserflächen oder entlang von Sichtachsen (bebauungsfreien Fluchten, Wegen) ausgerichtet werden.

Einblicke

Belichtung und Aussicht bedeuten aber auch mögliche Einblicke [118] und drohende Exponiertheit. Bei eher introvertierten Bewohnern sollte das Geborgenheitsgefühl den Grad der Transparenz der Gebäudehülle bestimmen. Große Fensterflächen erfordern in diesem Fall besonders genaue Planung der Platzierung oder temporären Sichtschutz (Rollos, Jalousien, Raffstores, Läden, etc.).

Fenster

Große Fenster sind wünschenswert, um den Bezug zur Umgebung, insbesondere zum Garten, zu fördern. Wegen ihres hohen Preises stellen sie aber einen wichtigen Kostenfaktor dar. Fenster sind auch ein wesentlicher Punkt in der Energiebilanz eines Gebäudes. Sie stellen thermische Verlustflächen dar, ermöglichen aber auch - je nach Orientierung - die passive Sonnenenergienutzung (s. „Orientierung“, S. 66).

Fenster erfordern Sonnenschutzmaßnahmen, nicht nur gegen Überhitzung (am besten außenliegende), sondern auch gegen Blendung.

Aussicht ins Grüne [87]

Großzügige Öffnung mit Sonnenschutz [181]

Funktion und Nutzungen

Funktion

Die Grundsatzfrage lautet: echte Wohnfunktion (dauerhafter Aufenthalt am Hauptwohnsitz) oder nur saisonaler/temporärer Aufenthalt (Sommer-, Wochenendwohnsitz)? Erst wenn diese Frage entschieden ist, können Überlegungen zu den erforderlichen bzw. gewünschten Nutzungen wie Wohnen, Schlafen, Kochen, Bad, Haustechnik, etc. angestellt werden.

Nutzungen

Charakteristisch für das Kleingartenwohnhaus ist wegen des beschränkten baulichen Umfangs eine Konzentration auf die wesentlichsten Nutzungen. Beim Stelzenhaus Weiss-Döring haben Schuberth und Schuberth Architekten zugunsten eines großzügigen Wohnraums die Schlafräume zu Kojen, in die gerade ein Bett passt, reduziert – mehr Rückzugsraum sei beim Wohnen in und mit der Natur nicht nötig. „Alles, was notwendig ist, muss so großzügig wie möglich geplant, alles andere hingegen minimiert werden", empfiehlt Gregor Schuberth. [23]

Terrasse und Garten werden gern als erweiterter Wohnraum genutzt. Die nötige thermische Trennung erfolgt möglichst transparent und variabel mittels großzügiger Verglasungen und Schiebetüren. Das Obergeschoß wird als Vollgeschoß ausgebaut und mit einem flachen oder flach geneigten Dach gedeckt. Kleingartenwohnhäuser sind auch durch eine besondere Nutzung des Kellers gekennzeichnet: sie verfügen i.d.R. über Wohnkeller mit Aufenthaltsräumen statt Nutzkellern oder Kellerersatzräumen. Der ganzjährig gleichmäßig temperierte Keller eignet sich im Sommer als erholsamer Schlaf- und Rückzugsbereich. Neben einem Schlafzimmer für die Bewohner kann im Keller auch ein Gästezimmer, welches nicht unbedingt eine vollwertige Belichtung benötigt, untergebracht werden. Im Keller können auch Sanitärräume (Bad, WC, Waschküche, Sauna) untergebracht werden. In diesem Fall wird eine Hebeanlage für das Abwasser benötigt.

Raumprogramm

Die Abstimmung des Raumprogramms zwischen Planer(n) und Bauleuten ist einfacher als bei Einfamilienhäusern. Der Grund dafür dürfte sein, dass die räumlichen Einschränkungen allen Beteiligten bewusst sind – die Notwendigkeit einer Beschränkung der Nutzungen ist daher von vornherein unbestritten. [118]

Raumaufteilung / -gefüge

Das Spektrum reicht vom Determinismus (Raumtrennung) bis zur Nutzungsoffenheit (Raumkontinuum). Ein Kompromiss ist eine Raumtrennung mittels nichttragender Innenwände. Die Raumaufteilung kann bei Bedarf einfacher an sich ändernde Nutzungen angepasst werden – die Flexibilität bleibt erhalten. [118]

Ein offenes Raumgefüge, bei dem auf Zwischenwände, innerhalb eines Geschoßes oder sogar über mehrere Geschoße, von vornherein verzichtet wird, wirkt großzügig. Bei Bedarf kann der große, offene Raum mittels einer variablen Abteilung (Schiebe-/Faltwänden) in mehrere kleine Räume unterteilt werden. Bei Kleingartenwohnhäusern ist oft fast das gesamte Erdgeschoß als ein Raum ausgebildet, die Nutzungsbereiche (z.B. Wohnen, Kochen, Essen, Vorzimmer) gehen fließend ineinander über. Das loftartige Raumgefühl wird durch eine großzügige Öffnung zum Garten hin und durch die Integration der vertikalen Erschließung bzw. Lufträume zum Ober- und/oder Untergeschoß noch verstärkt.

Eine Differenzierung in offene und geschlossene Bereiche schafft geschützte Rückzugsbereiche. So wird das WC – welches meist dem Hauptaufenthaltsbereich angeschlossen ist – üblicherweise abgetrennt, oft auch der Schlafbereich. Das Bad wird gelegentlich geöffnet bzw. nur variabel vom Wohn- oder Schlafbereich abgeteilt.

Offenes Raumgefüge [75]

Nutzungsüberlagerung: Bad im Gang [90]

Nutzungsüberlagerungen

Räume wie Küche, Vorzimmer oder Bad können als Durchgangsbereiche angelegt und neben ihrer Hauptnutzung zur Erschließung verwendet werden. Umgekehrt können Erschließungsflächen z.B. zum Spielen, Lagern, Arbeiten, für Sanitärzwecke oder als Raumerweiterung genutzt werden [104, S. 30f]. Durch sinnvolle und kreative Nutzungsüberlagerungen wird die knappe Fläche besser ausgenützt.

Diese Strategie empfiehlt auch Bruno Sandbichler von gharakhanzadeh sandbichler architekten, die er beim Badehaus Rothe angewandt hat: „Um keinen wertvollen Raum zu vergeuden, wurden Flächen mit mehreren Nutzungen belegt. So ist der Gang, der zum Schlaftrakt führt, gleichzeitig ein Tagesbad mit Waschbecken. Nur WC und Dusche verbergen sich hinter einer Tür." Beim Stelzenhaus Weiss-Döring von Schuberth und Schuberth Architekten wird der Gang stattdessen als Stauraum genutzt. [23]

Interne Erschließung

Wegen der geringen Grundfläche ist – vor Allem bei einer zentral angeordneten Stiege – der Anteil horizontaler Erschließungsflächen meist gering. Auf (abgetrennte) Flure wird zugunsten von Durchgangsbereichen, die in andere Nutzungen integriert werden, verzichtet.

Das von Schuberth und Schuberth Architekten geplante Sommerhaus Fellner hat einen Kern, der Stiege, Bad und Küchenzeile birgt und um den man sich herum bewegt. So entstehe das Gefühl, Wege zurückzulegen, was räumliche Großzügigkeit vermittle. [23]

Der Anteil an vertikaler Erschließungsfläche (Stiegen, Rampen) ist beim Wohnen auf drei Ebenen (UG, EG, OG) hingegen hoch. Diese Flächen sind nur bedingt für weitere Nutzungen (Sitzfläche, Regale) geeignet. Das laufende Stiegensteigen erfordert körperliche Tüchtigkeit – und hilft, diese zu erhalten.

Die Alternative einer Außenstiege, die nicht zur bebauten Fläche zählt, bietet sich nur für Sommerhäuser, als Aufstieg aufs Dach oder als Abstieg in einen Nutzkeller an.

Lufträume

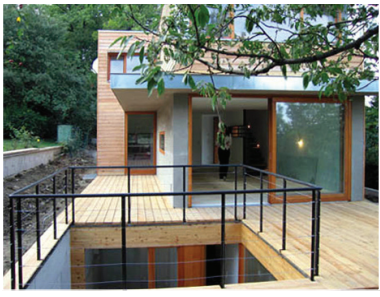
Durch Integration der Stiege in den Wohnraum statt separatem Stiegenhaus entstehen mehrgeschoßige Lufträume [137], die Sichtbezüge ermöglichen.

Räumliche Großzügigkeit entsteht, wenn über den für die Stiege nötigen Deckendurchbruch hinaus auf einen weiteren Teil der Geschoßdecke verzichtet wird. Solch großzügige Lufträume vermindern zwar die erzielbare Fläche, können aber nachträglich geschlossen werden, wenn die familiären Umstände eine Erweiterung der Nutzfläche erfordern sollten. [118]

Keller

In Hanglage dürfen Keller über das Gelände herausragen (siehe „Herausragen / Ausgraben des Kellers", S. 34). Dadurch werden nicht nur eine unkomplizierte Belichtung und Belüftung, sondern auch Ausblick und ein direkter Zugang zum Keller ermöglicht. Bei entsprechender Hangneigung kann der Zugang als Rampe oder sogar flach ausgeführt werden.

Im Flachland ist die Versorgung mit Licht und Luft schwieriger, aber z.B. mittels Lichtkuppeln/-bändern in der Terrasse darüber oder Lufträumen zum Erdgeschoß hin möglich.
Weitere Möglichkeiten, die nicht zur bebauten Fläche zählen, sind Lichtschächte und ein - nicht überdachter - Kellerabgang, mittels welchem ein häufig gewünschtes Kelleratrium umgesetzt werden kann [118].



Kelleratrium [83]

Mobiliar

Beim Mobiliar reicht der Grad der Bestimmtheit – ähnlich wie bei der Raumaufteilung – von hoch (Einbaumöbel) bis niedrig (mobile, z.B. fahrbare, Einrichtung).

Schlafkabinett [90]

Proportionen

„Aufgrund der Proportionen kann man nicht einfach ein herkömmliches Einfamilienhaus schrumpfen", sagt Gregor Schuberth von Schuberth und Schuberth Architekten [23]. Denn wenn sich der Maßstab ändert, ändern sich die Proportionen [103, S. 72] – und Kleingartenwohnhäuser haben einen anderen Maßstab als herkömmliche Einfamilienhäuser.

Maßstab ist das Maß eines Gebäudes (oder Bauteils) in Bezug auf ein Maß, das außerhalb von ihm liegt - bei einem Wohngebäude kann der Mensch dieses Maß sein. Proportion ist das Größenverhältnis eines Bauteils zu einem anderen (des gleichen Gebäudes) bzw. der Räume verschiedener Ordnung zueinander. [103, S. 74]

Ein Teil der Arbeit des Architekten und Grundlage des architektonischen Entwurfs ist es, die verschiedenen Maßstäbe – Gebäude, Gebäudeteile, Räume, Bauelemente – festzulegen und in Form von Proportionen aufeinander abzustimmen. Das Ergebnis ist eine einzige zusammenfassende Maßstäblichkeit des gesamten Gebäudes, die nicht beliebig variiert werden kann, denn die Folge wäre Maßlosigkeit. [103, S. 80ff]

Bei den Proportionen geht es also einerseits um das Verhältnis der Gebäudeteile zueinander, z.B. der oberirdischen und unterirdischen. Dieses Verhältnis ist bei der üblichen vollen Ausnützung vorgegeben. Es ist aber – aus statischen oder Kostengründen – überlegenswert, auf einen Teil des Kellers zu verzichten und ihn gleich großwie die oberirdischen Geschoße auszubauen. Die Proportionen betreffen aber auch die Raumgrößen und das Verhältnis der Räume unterschiedlicher Ordnung zueinander, z.B. Haupträume zu Nebenräumen, aber auch Wohnnutzfläche zu Verkehrsfläche (Erschließung) zu technischer Funktionsfläche.

Bei Kleingartenwohnhäusern empfiehlt sich eine deutliche Gewichtung, nicht Gleichmäßigkeit. So kann ein großer, möglichst auch höherer Raum als Hauptraum angelegt werden. Nebenräume können in der Fläche und im Volumen reduziert sein, z.B. Schlafkabinette statt vollwertiger Schlafzimmer. Diese reduzierten Nebenräume sollten so angeordnet werden, dass sie bei Bedarf (z.B. Auszug der Kinder) zusammenlegbar sind. [118]

Auch gilt es, das Verhältnis bestimmter Ausbauelemente (z.B. Fenster, Türen, Dachdeckungen, Geländer, Entwässerungen) zum Gebäude zu beachten. Übliche Ausführungen von Fenstern, Türen, etc. treten im Kleingarten wegen der geringen Gebäudeabmessungen überproportioniert in Erscheinung [104, S. 30].

Auch Teile von Ausbauelementen (z.B. herkömmliche Fenster- und Türrahmen) können im Kleingarten zu groß geraten wirken [118]. Es gibt zunehmend Fenster, raumhohe Verglasungen und Vorhangfassaden mit quer zur Fassadenebene gedrehten Stockrahmen bzw. Pfosten und Riegeln, die in der Ansicht nur mehr wenige Zentimeter breit sind – dafür aber auch tiefer in den Raum ragen.

Anmerkungen und Folgerungen

Gebäudeform

Im Sinn eines persönlichen und architektonischen Ausdrucks sowie des Bezugs zur traditionellen Vielfalt im Kleingarten wäre eine höhere Varianz – mehr Reichtum an Grundriss- wie Gebäudeformen – wünschenswert.

Auch eine Überprüfung des von thalerthaler architekten empfohlenen bildhauerischen Zugangs anhand der eigenen gebauten Beispiele ergibt, dass dieser an der (äußeren) Gestalt der meisten Objekte nicht abgelesen werden kann. Die Baukörper scheinen sich genauso aus der (Grundriss-) Fläche zu entwickeln wie bei anderen Kleingartenwohnhäusern.

Nutzungen

Das Bundes-Kleingartengesetz schreibt eine nicht erwerbsmäßige Nutzung vor (§1 Abs. 1) und sieht bei erwerbsmäßiger Nutzung eine Kündigungsmöglichkeit des Unterpachtvertrags vor (§12 Abs. 2 Lit. e).

Im Zeitalter des „Home Office", der „freien Dienstnehmer" und „neuen Selbstständigen" muss die Funktion „Arbeiten" jedoch immer häufiger in die Funktion „Wohnen" integriert werden. Bei einer zeitgemäßen Interpretation kann daher davon ausgegangen werden, dass die Nutzung nicht überwiegend oder ausschließlich erwerbsmäßig sein darf.

Konstruktion

Lasten

Die auf Kleingartenwohnhäuser einwirkenden Eigen-/Nutzlasten sind geringer als bei herkömmlichen Einfamilienhäusern. Das wirkt sich günstig auf die statische Bemessung und die Dimensionierung der tragenden Bauteile (Stützen, Wandscheiben, Träger, Deckenplatten, etc.) aus.

Auch die Windlasten sind wegen der geringen Kubatur, der niedrigen Gebäudehöhe, der Kompaktheit der Siedlungen und des Baumbestands in Kleingartenanlagen im Allgemeinen gering.

Die anderen witterungsbedingten Einwirkungen wie Temperatur und Niederschlag sind jedoch die ortsüblichen, die nutzungsbedingten Feuchtelasten im Inneren die bei Wohnnutzung typischen. In Konsequenz muss die Außenhaut den gleichen gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz wie bei anderen Wohnbautypen entsprechen (U-Werte laut OIB-RL 6, 10.2). Die thermische Hülle erfordert somit eine vollwertige Wärmedämmung samt Luft-, Dampfdiffusions- und Winddichtung.

Kleingartenwohnhäuser sind gesetzlich von den üblichen Brandschutzanforderungen ausgenommen. Lediglich die Dachhaut muss gegen Flugfeuer und Wärmestrahlung widerstandsfähig sein und die Außenwand beim Anbauen an die Nachbargrenze feuerhemmend ausgeführt werden.

Auch gesetzliche Schallschutzanforderungen gibt es nicht. Die Lärmeinwirkungen von außen können jedoch unterschiedlich sein: von sehr hoch in Pufferzonen entlang von Hauptstraßen, Autobahnen oder Bahntrassen bis sehr gering in Erholungsgebieten und an Siedlungsrändern. Ein Nachteil von Siedlungsstrukturen mit durchgehend niedriger Bebauung ist, dass sich niederfrequenter Lärm (Verkehr, Musik) mangels Hindernissen, v.A. in Windrichtung, kilometerweit verbreiten kann. Dies ist bei den Aufbauten der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Der im Inneren benötigte Schallschutz (Zwischenwände, Fußböden) hängt von der Anzahl, dem Verhalten und der Toleranz der Bewohner ab. Eventuell kann darauf verzichtet werden.

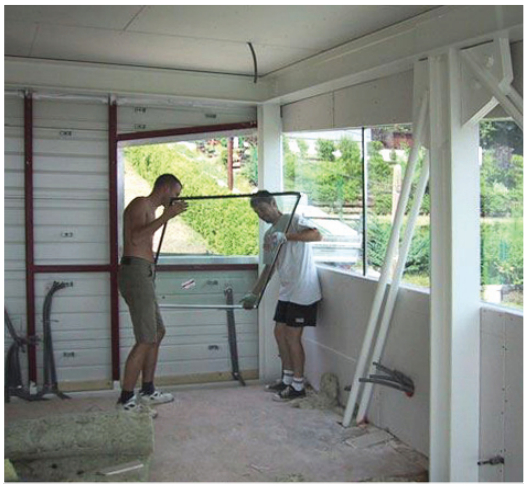
Wegen der Wohnnutzung muss der Keller allseitig abgedichtet sein („wasserdichte Wanne"). Die Bemessung der Abdichtung hängt von der Beanspruchungsklasse (Feuchtebelastung) ab: in Hanglagen können Keller durch Hangwasser (Lastfall aufstauendes Wasser) beansprucht werden, im Flachland auch durch Grundwasser (drückendes Wasser).

Bei altem Baumbestand, der häufig in und um Kleingartenanlagen gegeben ist, sollte die Gefahr durch das Umstützen dieser Bäume berücksichtigt werden.

Bauweisen

Die heute verfügbaren, vielfältigen Bauweisen und Bauteilaufbauten werden unterschiedlichen Anforderungen – wie Flächen-/Raumbedarf, Wärme-, Feuchte-, Schall-, Brand-, Einbruchsschutz, Öffnungs- bzw. Belichtungs-/Besonnungsmöglichkeiten, Fertigungs-, Transport- und Errichtungsarten, Dauerhaftigkeit, Kosten und Selbstbaueignung – gerecht.

Bei Kleingartenwohnhäusern haben einige dieser Anforderungen hohe, andere kaum Bedeutung. Im Folgenden sollen die spezifischen Anforderungen von Kleingartenwohnhäusern an die Bauweisen im Allgemeinen und anhand der wesentlichen Bauteile hervorgehoben werden.



Errichtung [181]

Systematik

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, die Konstruktionsarten von Gebäuden einzuteilen. Unter „Bauweisen" werden u. A. verstanden:

- Materialien/Werkstoffarten: Beton, Mauerwerk, Holz, Stahl, etc.
- Massiv- oder Skelettbauweise

Bauweisen

Kleingartenwohnhaus in Holztafelbauweise [201]

Materialien/Werkstoffarten

Holz

▹ Massiv- (Block-, Brettsperrholz-) oder Skelettbauweise (Ständer-, Rahmen-, Tafelbauweise)
▹ Vor-/Nachteile:
+ nachwachsender Baustoff
+ feuchteregulierend (sorptiv, diffusionsoffen)
+ Selbstbau möglich
– anisotrop (Faserrichtung)
– hohe Feuchtedehnung (Quellen, Schwinden)
– Witterungsschutz erforderlich (konstruktiver / chemischer Holzschutz)

Mauerwerk

▹ Massivbauweise (Tonziegel-, Pornbetonsteine)
▹ Vor-/Nachteile:
+ Selbstbau möglich
+ diffusionsoffene Ausführung möglich
– Baufeuchtigkeit
– größere Bauteilstärken erforderlich

Beton

▹ Massiv- oder Skelettbauweise
▹ Vor-/Nachteile:
+ für Keller geeignet
+ für Bauteiltemperierung geeignet
– Ortbeton (auch Halbfertigteile): Aushärtezeit und Baufeuchtigkeit [8, S. 21]

Stahl

▹ Skelettbauweise (Rahmen-, Ständerbauweise)
▹ Vor-/Nachteile:
+ Festigkeit/Steifigkeit (E-Modul), Leistungsfähigkeit (hohe Stütz-/Spannweiten, geringe Querschnitte, biegesteife Rahmenecken)
+ Wiederverwertbarkeit
– Korrosions- und Brandschutz erforderlich
– hohe Temperaturdehnung

Während Kleingartenhäuser direkt aus der Tradition von Garten-, Sommer- und Badehütten stammen und fast immer in einer Holzleichtbauweise – häufig im Selbstbau – errichtet wurden, orientieren sich Kleingartenwohnhäuser wegen ihrer Wohnnutzung eher an herkömmlichen Einfamilienhäusern. In der Widmungsart Eklw sind daher neben Holzleichtbauweisen auch Massivholzbauweisen und Mauerwerksbauweisen verbreitet. Während Betonbauweisen zum Standard im städtischen Wohnbau geworden sind, werden sie bei Kleingartenwohnhäusern – von Decken bei der Mauerwerksbauweise und Kellern abgesehen – kaum eingesetzt. Stahl findet, mit wenigen Ausnahmen, nur bei einzelnen Tragwerkselementen Anwendung. Da Kleingartenwohnhäuser den Wärmeschutzanforderungen genügen müssen, unterscheiden sich die Aufbauten ihrer Hüllbauteile i.d.R. nicht von jenen herkömmlicher Einfamilienhäuser. Die geringeren statischen Anforderungen scheinen dabei nur eine untergeordnete Rolle zu spielen.

Mischbauweise

Der Keller von Kleingartenwohnhäusern wird meist in Stahlbeton ausgeführt, die oberirdischen Gebäudeteile in Holz- oder Mauerwerksbauweise. Vorteile der Holz- und Stahlbauweisen sind die hohe Maßhaltigkeit, während die Toleranzen insbesondere beim Betonbau um einiges höher sind. Dies erschwert die Zusammenarbeit der Gewerke bei Misch- und Verbundbauweisen (z.B. Holz-Beton). Kritisch bei der Mischbauweise ist insbesondere der Übergang am Sockel (die Anschlüsse der Abdichtung, Luftdichtung bzw. Dampfbremse und Winddichtung).

Stahlrahmenbauweise [21]

Holzrahmenbauweise [116]
Massivholzbauweise [83]

Massiv- oder Skelettbauweise

Skelettbauweise

Das Tragwerk kann im Wandaufbau oder außerhalb des Wandaufbaus angeordnet – und damit von der Hüllfunktion unabhängig – sein.

Ist es im Wandaufbau angeordnet, muss der Luftdichtheit besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, da eine lückenlose Abdichtung bei Skelettbauweisen schwieriger herzustellen ist als bei Massivbauweisen und die Konvektion durch die Außenwand neben Wärmeverlusten Tauwasseranfall zur Folge hat. Eine Durchfeuchtung ist insbesondere bei Holzbauweisen gefährlich, da auf Dauer die Tragfähigkeit der Konstruktion beeinträchtigt wird.

Massivbauweise

Vorteile der Massivbauweise sind: die größere Speichermasse zur Temperaturpufferung, der bessere Schallschutz (welcher bei der Skelettbauweise nur durch Mehrschaligkeit - und damit einen stärkeren Aufbau - erreicht werden kann) und, dass die Wandscheiben und Deckenplatten gleich die Aussteifung mit übernehmen.

Außenwand

Bei Kleingartenwohnhäusern ist bei den einzelnen Schichten der Außenwand (von innen nach außen) insbesondere Folgendes zu beachten:

Installationszwischenraum

Bei Elektroinstallationen sollte der Zwischenraum mindestens dem Durchmesser der Leerrohre, der 13, 16 oder 25mm beträgt, entsprechen. Wenn er mindestens dem doppelten Durchmesser entspricht, werden Kreuzungen vereinfacht. Zwischenraum und Bekleidung zusammen sollten mindestens der Tiefe der Leerdosen, die 45mm beträgt, entsprechen.

Bei Sanitärinstallationen sind nicht nur die Wasserleitungen, deren Außendurchmesser samt 20mm Wärmedämmung bei 25mm Nenndurchmesser 70mm beträgt, zu berücksichtigen, sondern vor allem die Abwasserleitungen, deren Außendurchmesser bei einem Nenndurchmesser von 50mm (Waschbecken, Dusche, Badewanne oder Urinal) 60mm, bei 90mm (WC) 100mm beträgt. Da das WC die stärkste Abwasserleitung benötigt, empfiehlt es sich, dieses direkt an einen Schacht anzuschließen.

Luftdichtung / Dampfbremse /-sperre

Am kritischten hinsichtlich der Luftdichtheit ist bei Mischbauweisen der Anschluss (Übergang) zwischen einer Massiv- und einer Skelettbauweise, z.B. zwischen einem Keller aus Stahlbeton und einer Außenwand in Holzständerbauweise oder einer gemauerten Außenwand und einem Dach aus Holzbalken.

Hier muss ein luftdichter, dauerhafter Anschluss zwischen zwei unterschiedlichen Dichtungsschichten, z.B. Innenputz und dampfbremsender Folie, hergestellt werden. Die Anschlüsse müssen luftdicht verklebt werden, z.B. mit alterungsbeständigen Butylkautschuk-Klebebändern, und sollten zusätzlich mechanisch fixiert werden. [43, S. 23 u. 30]

Neben dem Wärmeverlust führt jede Luftströmung (Konvektion) durch die Bauteile dazu, dass Wasserdampf als Bestandteil der Luft vom Gebäudeinneren in die Konstruktion eindringt, wo dieser ab Erreichen des Taupunkts kondensiert und zu einem Bauschaden führen kann.

Wegen der ungünstigen Oberflächen-Volumen-Verhältnisse und der bei Kleingartenwohnhäusern verbreiteten Holzbauweise können Undichtigkeiten der Gebäudehülle unverhältnismäßig hohe Feuchteschäden verursachen.

Fehlertolerante Konstruktionen und eine möglichst fehlerarme Bauausführung sind deshalb besonders wichtig.

Ziegel(massiv)bauweise [209]

Bauweisen

Außenwand

Tragwerk

Beim Tragwerk kann einerseits zwischen der Massiv- und der Skelettbauweise unterschieden werden, andererseits zwischen verschiedenen Materialien bzw. Werkstoffarten. Die gängigsten sind Beton, Mauerwerk und Holz. Seltener – oder ergänzend, z.B. bei großflächigen Verglasungen, Deckenplatten oder Auskragungen – kommt auch Stahl zum Einsatz.

Außenliegendes Tragwerk:
Das Tragwerk kann teilweise außerhalb der thermischen Hülle angeordnet werden. Bei einigen Kleingartenwohnhäusern befinden sich die Stützen am äußeren Rand des zulässigen Dachvorsprungs.

Außenliegende Tragwerksteile zählen nicht zur bebauten Fläche und können daher helfen, die Nutzfläche zu vergrößern. Ein weiterer Vorteil ist, dass die zurückversetzte Fassade besser vor der Witterung geschützt ist.

Dafür sind die außenliegenden Tragwerksteile der Witterung (Regen, Sonne) ausgesetzt. Neben der kürzeren Haltbarkeit muss die Längendehnung aufgrund von Temperaturschwankungen berücksichtigt werden.

Außenliegende Tragwerksstützen aus (Stahl-) Beton [1]

Der (Längen-)Ausdehnungskoeffizient α_T in [1/K] beträgt bei:

(Stahl-) Beton:	0,00001
Stahl:	0,000012
Holz (in Längsrichtung):	0,00006

Die Temperaturdehnung ist also bei Beton am günstigsten, bei Holz (wo sie bei einer Temperaturdifferenz im Jahresverlauf von 55K 0,33% – das enspricht 1cm auf 3m Länge – beträgt) am ungünstigsten. Bei Holz treten darüber hinaus Längenänderungen aufgrund von Feuchteschwankungen (Quellen, Schwinden) auf.

Die Energiebilanz dieser Maßnahme ist zwiespältig: einerseits können, wenn sich die Stützen nicht in der Dämmebene der Außenwand befinden, Wärmebrücken vermieden werden. Andererseits stellen Träger oder Decken, die die Außenwand durchstoßen, Wärmebrücken dar.

Außenliegende Tragwerksstützen aus Holz [1]

Wärmedämmung
Innendämmungen können bei temporärer Nutzung des Gebäudes sinnvoll sein, da beim Aufheizen mangels kalter Speichermassen rasch eine komfortable Luft- und Oberflächentemperatur erreicht wird.

Hochleistungswärmedämmungen:
Als platzsparende Alternativen zu herkömmlichen Wärmedämmmaterialien (Polystyrolschaum, Mineralwolle, Zellulose, etc.) bieten sich bei Kleingartenwohnhäusern Hochleistungswärmedämmungen (HLWD) an, z.B.:
▹ Vakuumisolationspaneele (VIP)
▹ Aerogel (Granulat, Vliese, Matten, Platten)
▹ PUR- / PIR-Schaum
▹ Phenolharzschaum (bzw. Resolharzschaum)

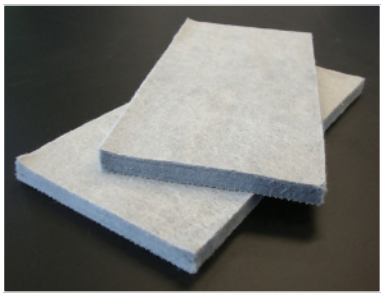
Herkömmliche Wärmedämmstoffe wie Polystyrolschaum, Mineralwolle, Zellulose oder Schaumglas haben eine Wärmeleitfähigkeit λ von 0,045 bis 0,035 W/(mK). Bei einem λ-Wert ≤0,03 spricht man von „Hochleistungsdämmstoffen". λ-Werte ≤0,01 sind nur mittels Vakuum erzielbar.

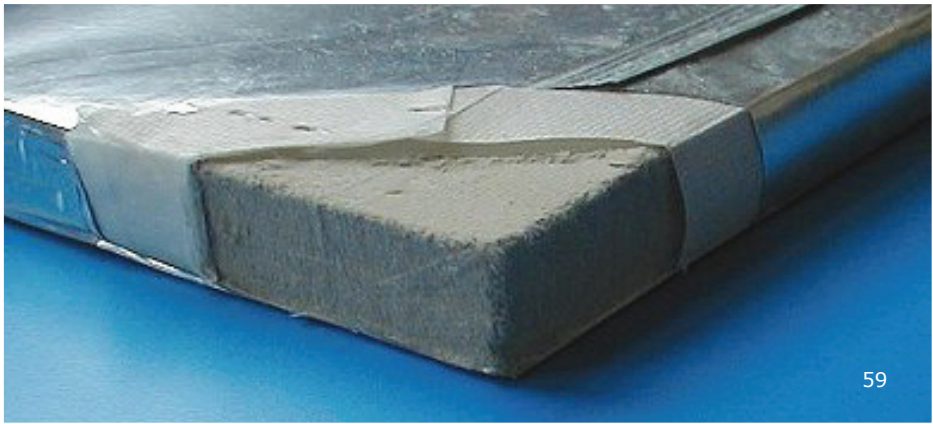
Vakuumisolationspaneele:
Bei Vakuumisolationspaneelen (VIP), dem leistungsfähigsten Dämmstoff, werden alle drei Arten der Wärmeübertragung (Konduktion, Konvektion und Radiation) minimiert. VIP sind plattenförmige Sandwichbauteile mit einem Kern aus mit Infrarot-Trübungsmitteln versetzter, pyrogener Kieselsäure (Siliziumdioxid), der in eine gasdichte Hülle aus aluminiumbedampften Kunststoff- oder Aluminium-Kunststoff-Verbundfolien verschweißt und evakuiert wird. VIP sind oft mit verschiedenen Schutzschichten verkleidet, um Beschädigungen zu vermeiden. VIP werden lose verlegt, geklebt oder mittels Halteleisten oder Ankern befestigt. Die Plattenstöße müssen lückenlos mit Klebeband abgedeckt werden, um Kondensat zu verhindern.

VIP erreichen den minimalen λ-Wert von 0,004 W/(mK) – daher die Bezeichung „Isolation" statt „Dämmung". Der Rechenwert beträgt allerdings 0,007, da Wärmebrücken an den Plattenrändern und die langfristige Belüftung (der geringe, aber unvermeidliche Gasdurchgang durch die Hülle) berücksichtigt werden müssen. Bei vollständiger Belüftung nach einer Beschädigung steigt λ auf 0,02 W/(mK) – den Wert des Kernmaterials – an, das entspricht immer noch einem sehr guten Hochleistungsdämmstoff. VIP sind sehr teuer, erfordern einen qualifizierten Transport und Einbau, wirken wie eine Dampfsperre, unterliegen einer Alterung und sind schadensanfällig. Obwohl Putzfassaden möglich sind, erleichtert eine hinterlüftete Fassade den Austausch von belüfteten Paneelen.

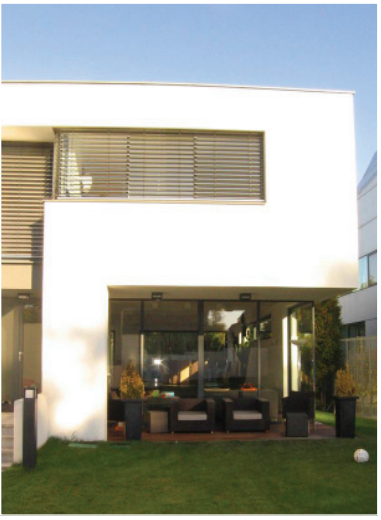
Aerogel-Dämmstoffe:
Die zweitleistungsfähigsten Dämmstoffe enthalten Aerogele. Diese leichtesten Festkörper der Welt bestehen aus Nanoporen, die kaum größer als Luftmoleküle sind. Im sogenannten „Sol-Gel-Prozess" wird aus dem Grundbaustein, meist Kieselsäure (Siliziumdioxid), zunächst mit Hilfe eines Lösungsmittels ein Gel hergestellt. Anschließend wird aus dem Gel durch Trocknung ein netzförmiger Festkörper mit 99% Gasanteil. Für die Anwendung als Dämmstoff wird das reine Aerogel mit verschiedenen Materialien kombiniert. Zusammen mit Polyester-, Polyethylen- oder Glasfasern wird es zu Vliesen, mit Steinwolle zu Matten und Platten verarbeitet. Verbundpaneele enthalten eine Kernlage aus Aerogel und äußere Schutzschichten. Aerogel wird auch in Gipskarton- bzw. Gipsfaserplatten eingearbeitet oder als Zuschlagstoff Putzen und Beschichtungen beigemengt. Als loses Granulat wird es in den Scheibenzwischenraum von Isolierglas gefüllt oder in Hohlräume eingeblasen.

Aerogel-Dämmungen erreichen λ-Werte von bis zu 0,013 W/(mK). Weitere Vorteile von Aerogel sind Flexibilität, Wärmebrückenfreiheit, Diffusionsoffenheit, Hydrophobie, UV-, Formbeständigkeit und Haltbarkeit. Bei der Verarbeitung sollten die Atemwege, aber auch die Augen, vor Staubemissionen geschützt werden, da gesundheitliche Langzeitfolgen noch unbekannt sind. Der Preis von Aerogel-Dämmungen beträgt nach einem Preisverfall von über 90% in den letzten Jahren derzeit rund 50 bis 100 Euro/m², womit sie zunehmend konkurrenzfähig werden.


Aerogel-Dämmmatten [166]


Vakuumisolationspaneel - Kern und gasdichte Hülle [165]

Bauweisen



Putzfassade [182]

Außenwand

Fassade

Putzfassade:

Als gewöhnlich einschichtige Fassade hat Putz gegenüber hinterlüfteten Fassaden den Vorteil einer geringeren Stärke – in der Regel rund 15mm, bei Kunststoffputzen auch nur 5mm.

Die Farbe einer Putzfassade darf nicht zu dunkel sein, um eine zu starke Erwärmung der Putzschicht bei Besonnung – welche Risse und Abplatzungen zur Folge haben kann – zu vermeiden. Eine zu helle Putzoberfläche wiederum neigt zu Algen- und Pilzbewuchs, da Regen und nächtliches Tauwasser ohne Sonnenenergiegewinne kaum abtrocknen können.

Hinterlüftete Fassade:

Eine hinterlüftete und mit Plattenwerkstoffen verkleidete (Holz, Metall, Faserzement, Kunstharzlaminate, etc.) Fassade erleichtert den Abtransport der von außen (Schlagregen) oder innen (Kondensation in der Wärmedämmebene) eingebrachten Feuchtigkeit. Das wasserabweisende Prinzip der Hinterlüftung funktioniert in der Praxis zuverlässiger als versiegelte Witterungsschutzsysteme [5, S. 111].

Aus bauphysikalischen Gründen sind hinterlüftete Fassaden gegenüber Putzfassaden zu bevorzugen [118]. Gerade bei den im Kleingarten verbreiteten Holzbauweisen besteht durch das Feuchtedehnverhalten des Holzes die Gefahr, dass starre Putzbeschichtungen Risse bekommen, Wasser eindringt und die Holzkonstruktion auf Dauer Schaden nimmt [137].

Besonnung der Fassade und eine dunkle Fassadenfarbe unterstützen die Funktion der Hinterlüftung. Die Verkleidung muss jedoch die dabei auftretende Temperaturdehnung aufnehmen können (geeignete Stöße oder Überlappungen und Befestigung auf der Unterkonstruktion). Weitere Vorteile einer hinterlüfteten gegenüber einer Putzfassade sind: bessere Schalldämmung und Bewältigung von Bautoleranzen, witterungs- und temperaturunabhängige Ausführung [20] (außer bei geklebten Verkleidungen).

Meist wird eine Mindeststärke des freibleibenden Hinterlüftungsspalts zwischen Dämmschicht und Bekleidung von 3cm empfohlen. Nach ÖNORM B 8110-2 (Wärmeschutz im Hochbau - Teil 2: Wasserdampfdiffusion und Kondensationsschutz) soll dieser mindestens 2cm betragen – und zwar deshalb, um auch bei faserigen Dämmstoffen auf Dauer einen Abstand von mind. 1cm sicherzustellen [155].

Die Unterkonstruktion der Verkleidung, die sich in der Hinterlüftungsebene befindet, kann aus Holz (Lattung, ggf. auch Konterlattung) oder Aluminium bestehen. Aluminiumunterkonstruktionen sind dreidimensional justierbar und können – auch bei nichtleitender Verkleidung – in das Blitzschutzkonzept integriert werden. [164]

Aus ästhetischen Gründen werden Verkleidungen zunehmend nur geklebt, was aufwändiger und witterungsabhängig ist sowie eine eventuelle Wartung dahinter angeordneter Schichten erschwert. Die Verklebung muss nicht nur das Eigengewicht tragen, sondern vor Allem mögliche Windsoglasten. In Österreich erfordern vor- und abgehängte Fassadenteile seit 2011 generell eine mechanische Sicherung [OIB-Richtlinie 4, Punkt 5.4], eine reine Klebung ist nur in Ausnahmefällen mit Bewilligung der Behörde zulässig [Baustoffliste ÖE, Punkte 3.1.1 und 3.1.2].

Durch den Einsatz von Schwingbügeln statt einer herkömmlichen Lattung bei der Befestigung der Verkleidung kann der Schallschutz der Vorsatzschale noch verbessert werden.

Hinterlüftete, verkleidete Fassade [40]

Dach

Über die Empfehlung der ÖNORM B 2220 (Mindestneigung von 1°) hinaus sollte eine Mindestneigung von 2° eingehalten werden, um einen zuverlässigen Wasserablauf zu gewährleisten.

Auch Dächer mit 0° Neigung sind möglich, es handelt sich dabei aber um Sonderkonstruktionen, die eine höherwertige Ausführung der Abdichtung (Abdichtungsmaterial, Verarbeitung, Lagenanzahl) erfordern.

Während bei mehr als 5° Neigung („flach geneigtes Dach") eine Dachdeckung mit Unterdach den Wasserablauf gewährleisten kann, ist bis zu 5° Neigung eine Dachabdichtung erforderlich. Ein Unterdach (bzw. die Unterspannung oder Unterdeckung) kann – und sollte – diffusionsoffen ausgeführt werden, eine Dachabdichtung ist hingegen nicht nur wasser-, sondern auch diffusionsdicht. Die Vorteile einer Abdichtung gegenüber einer Dachdeckung sind das geringere Eigengewicht, der einfachere Anschluss von Lichtkuppeln oder -bändern und die Möglichkeit der Nutzung oder der Begrünung. [26]

Kaltdach

Ein flaches Kaltdach benötigt eine ausreichende Querlüftung, deren Antriebskraft der Wind ist – das Bauwerk muss daher windexponiert gelegen sein.

Bei Kleingartenwohnhäusern spricht neben der bei Flachdächern problematischen Belüftung der höhere Dachaufbau gegen ein Kaltdach.

Warmdach

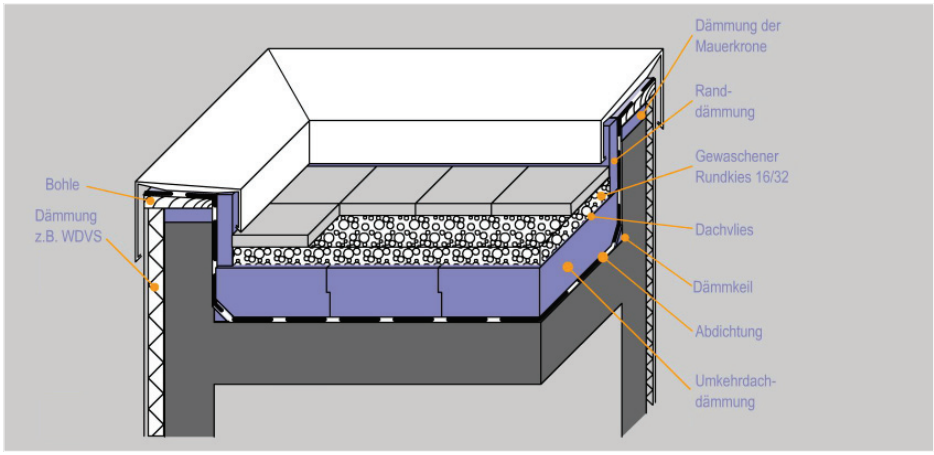
Die Schadensanfälligkeit von Warmdächern ist hoch, da Fehler oder Beschädigungen – die nie gänzlich vermieden werden können – zu Feuchteansammlungen führen.

Die bei Kleingartenwohnhäusern wegen der geringeren Aufbaustärke verbreiteten Zwischensparrendämmung ist insofern besonders problematisch, als sich das Holztragwerk dabei in der gefährdeten Ebene zwischen den beiden Abdichtungen befindet und dessen Tragfähigkeit bei dauerhafter Durchfeuchtung gefährdet ist.

Feuchteadaptive Dampfbremse:
Die Alternative zu einer innenseitigen Dampfsperre, eine feuchteadaptive (feuchtevariable) Dampfbremse, z.B. auf Polyamidbasis (PA), erlaubt eine Rücktrocknung von in der Dämmebene eingeschlossener Feuchtigkeit in den Innenraum. Der Diffusionswiderstand dieses Materials ist von der Umgebungsfeuchte abhängig: in der Heizperiode (bei Diffusion nach außen, verbunden mit Trockenheit bei der Dampfbremse) wird die Diffusion gehemmt, in der warmen Jahreszeit (bei „Umkehrdiffusion" nach innen, verbunden mit höherer Feuchtigkeit bei der Dampfbremse, bis hin zur Tauwasserbildung) aber ermöglicht [29, S. 6f].

Umkehrdach

Die Möglichkeit, dass eine Attika als „Schauseitenverkleidung" die Dachhaut (Folie, Kiesschüttung, Begrünung) um bis zu 15cm überragen und der oberste Abschluss damit bis zu 5,65m betragen darf, spricht bei einem Kleingartenwohnhaus für ein Umkehrdach mit Attika.



Umkehrdach mit Attika, 3D-Schnitt []

Abdichtung

Die Dachhaut muss gegen Flammeneinwirkung (Flugfeuer, Wärmestrahlung, etc.) ausreichend widerstandsfähig sein (Wr. Kleingartengesetz, §15 (4)). Da diese Anforderung heute von einigen Folien erfüllt wird, können Dachhaut und Abdichtung in einer Schicht integriert werden.

Entwässerung

Vorteile der Innenentwässerung sind:

- Die Abflusswege können – insbesondere bei mehreren Abläufen – wesentlich kürzer sein, wodurch die Gefälleschicht erheblich dünner ausfallen kann [158, S. 210].
- Deren Gefälle wird von der natürlichen Durchbiegung der Dachkonstruktion unterstützt.
- Die Dachabläufe und Fallrohre sind besser vor Vereisung geschützt.

Bauweisen

Keller

Tragwerk

Während gemauerte Kelleraußenwände Stärken von mind. 30cm erfordern, sind Stahlbetonwände i.d.R. nur rund 20cm stark. Eine weitere Alternative sind Ziegelfertigteile, bei denen rund 20cm starke Elemente aus Ziegeln – mit Kernbeton oder Aufbeton vorgefertigt – vor Ort montiert werden. [16, S. 35]

Lastfälle

Aufgrund der Häufigkeit des Auftretens stellt aufstauendes Sickerwasser allgemein den Regelfall dar. Davon kann auch bei jenen Kleingärten in Wien, die sich an den Hängen des Wienerwald bzw. Wienerbergs befinden, ausgegangen werden. Im Auen- und Schwemmland der Donau (2., 20., 21., 22. Bezirk) ist – je nach Höhe des Bemessungswasserstands – auch mit drückendem Wasser zu rechnen.

Abdichtungsarten

Erdberührten Bauteile müssen gegen Feuchtigkeit geschützt werden. Beim Keller ist ein allseitiger, durchgehender Feuchtigkeitsschutz erforderlich. Die Sohlenabdichtung muss lückenlos an die Wandabdichtung angeschlossen werden, man spricht von einer „Wanne". Neben „Schwarzen Wannen" (mit hautförmiger Abdichtung) kommen auch „Weiße Wannen" aus WU- (wasserundurchlässigem) Beton zum Einsatz. Auch Kombinationen aus Weißer und Schwarzer Wanne, z.B. mit Bodenplatten aus WU-Beton und Kelleraußenwänden mit bahnenförmiger Abdichtung, sind möglich. Als Weiterentwicklung der Weißen Wanne werden „Orange Wannen" aus Stahlfaserbeton angeboten.

Weiße Wanne:
Da eine Weiße Wanne wegen möglicher Mikrorisse weder vollkommen wasser noch diffusionsdicht ist, benötigt sie für höherwertige Nutzungen wie die Wohnraumnutzung zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen.

Orange Wanne:
Dem Beton werden Stahlfasern (die bei der Oxidation an der Betonoberfläche eine orange Farbe entwickeln) als durchgehende Bewehrung untergemischt. Im Gegensatz zum WU-Beton der Weißen Wanne zeichnet sich Stahlfaserbeton bei entsprechender Ausführung durch Rissfreiheit aus. Daher soll auch bei der Nutzung als Wohnraum auf zusätzliche Flächenabdichtungen verzichtet werden können.

Weiße Wanne: zusätzliche Abdichtung [202]

Schwarze Wanne:
Die Schwarze Wanne verfügt über eine separate, hautförmige Abdichtung. Je nach Art der Beanspruchungsklasse (Feuchtebelastung) wird zwischen folgenden Ausführungen der Abdichtung unterschieden [14, S. 82ff]:

- Beanspruchungsklasse 1:
  Aufstauendem oder drückendem Wasser erfordert eine druckwasserdichte Wanne. Die Abdichtung wird – außer in Ausnahmefällen – auf den Bauteilaußenseiten („Positivseite") angeordnet. Bei Bahnenabdichtung werden die Abdichtungslagen vollflächig miteinander und mit dem Untergrund verklebt. Die Abdichtung erfolgt:
  - bei aufstauendem Wasser mit Bitumenmasse (KMB in 2 Lagen mit Verstärkungseinlage, mind. 4mm) oder mit 1 bis 2 Lagen Kunststoff- oder Bitumenbahnen
  - bei drückendem Wasser mit 1 bis 5 Lagen Kunststoff- oder Bitumenbahnen – je nach Eintauchtiefe, Verlegeverfahren, zulässiger Druckbelastung und erforderlicher Einpressung; die Abdichtung gegen drückendes Wasser ist bis mind. 30cm oberhalb des Bemessungswasserstandes zu ziehen.
- Beanspruchungsklasse 2:
  Bei Bodenfeuchte und nichtstauendem Sickerwasser reicht eine Ausführung als geschlossene Wanne mit Bitumenmasse (KMB in 2 Lagen, mind. 3mm) oder einer Lage Kunststoff- oder Bitumenbahnen, die lose verlegt, punktförmig oder vollflächig mit dem Untergrund verklebt werden können. Die Abdichtung der Bodenplatte kann auf der Oberseite – d. h. auf der dem Wasser abgewandten Seite (auch „Negativseite" genannt) – angeordnet werden.

Bei der Entscheidung „Abdichtung gegen aufstauendes Sickerwasser" oder „Abdichtung gegen Bodenfeuchte und Dränanlage" spricht für eine Dränanlage [14, S. 78]:

- die einfachere Entwässerung von Rinnen, Lichtschächten und Kellerabgängen
- die weniger aufwändigen Anschlussausbildungen bei Durchdringungen

Für eine Abdichtung gegen aufstauendes Sickerwasser spricht:

- geeignete rückstaufreie Vorfluten (für die Entwässerung) sind nicht erforderlich
- keine Gefahr des Verschlammens und kein Wartungsaufwand einer Drainanlage

Kellerabgang [1; 71]

Kellerabgänge und Lichtschächte

Kellerabgänge und Lichtschächte müssen in die Kellerabdichtung eingebunden und in gleicher Weise wie die anderen erdberührten Bauteile lückenlos abgedichtet werden.

Kunststofflichtschächte eignen sich nur für den Einsatz bei Bodenfeuchte/nichtstauendem Sickerwasser. Bei aufstauendem oder drückendem Wasser sind betonierte oder gemauerte Lichtschächte erforderlich, die eine Ausbildung druckwasserdichter Anschlussfugen erlauben.

Die Entwässerung erfolgt in Sickerschächte (bei durchlässigen Bodenschichten) oder über Hebeanlagen in die Kanalisation. [14, S. 96f]

Sockelschutz

Als Spritz- und Stauwasserschutz des Gebäudesockels muss die Kellerabdichtung mind. 30cm über die Geländeoberfläche hochgeführt und dort regen- und hinterlaufsicher befestigt werden. Im Endzustand – nach Fertigstellung der Außenanlagen – darf eine Abschlusshöhe von 15cm nicht unterschritten werden. [14, S. 97f]

Wärmedämmung

Eine Wohnraumnutzung des Kellers ist nur bei ausreichender, idealerweise außenliegender Wärmedämmung (möglichst auch der Bodenplatte) möglich, da – selbst bei vollständiger Abdichtung, nach Austrocknung der Baufeuchte und bei Vermeidung von Sommerkondensation – die nutzungsbedingte Luftfeuchtigkeit (rund 50g Wasser pro Person und Stunde [160, S. 2]) bei zu geringer Oberflächentemperatur von Kellerwänden und -boden zu Kondensation führt.

Wandbelag

Anders als bei oberirdischen Bauteilen kann Kondensat im Keller wegen der äußeren Abdichtung nur nach innen abtrocknen. Bei einer Verkleidung mit Gipsplatten, die die Feuchtigkeit halten, besteht die Gefahr von Schimmelbildung.

Sommerkondensation

Anders als bei oberirdischen Bauteilen, wo die Gefahr von Kondensation vor Allem in der Heizperiode besteht, sind die Verhältnisse im Keller umgekehrt: wenn die Luft im Sommer draußen heiß und feucht ist, kondensiert nachströmende Luft an den kühlen Kellerwänden bzw. am Kellerboden.

Das ausfallende Wasser sammelt sich insbesondere in den äußersten Ecken des Kellerbodens, wo die Oberflächentemperatur ohne Wärmedämmung nur um die 5°C betragen kann.

Die Sommerkondensation wird gefördert durch:

- häufiges oder laufendes Lüften (da ständig feucht-warme Luft nachströmt),
- fehlende oder mangelhafte Dämmung der Kellerwände, vor allem aber der Bodenplatte (geringere Oberflächentemperaturen).

Das Lüften des Kellers sollte nur zu Zeiten, zu denen die absolute Außenluftfeuchte geringer ist als die absolute Raumluftfeuchte, sodass nur trockene Luft hereingelüftet wird. Dies ist im Sommer z.B. in kühlen Nächten oder bei Föhnwetterlagen der Fall.

Eine mechanische Lüftungsanlage mit Sensorsteuerung kann richtiges Lüften gewährleisten. Ein Lüften bei hoher Außenluftfeuchte bedarf einer aktiven Entfeuchtung der Zuluft (mittels Kühlfunktion).

Kommt es trotz geschlossener Fenster wegen schlechter oder fehlender Dämmung zu sommerlichem Tauwasserausfall, kann das Beheizen des Kellers helfen. Eine Fußbodenheizung mit eigenem Heizkreis eignet sich dafür besonders. Auch mobile Heizgeräte oder Entfeuchter können eingesetzt werden.

Anmerkungen und Folgerungen

Bauweisen

Die Holzbauweise ist gegenüber dem Mauerwerksbau im Vorteil, was den Gewinn an Nettofläche und -raum betrifft [104, S. 30f].

Insbesondere die Holzständerbauweise mit ihren geringen Tragwerksquerschnitten weist eine geringere Wandstärke auf. Allerdings könnten neue, kerngedämmte Ziegel ohne separate Wärmedämmschicht (sondern z.B. nur mit hochwärmedämmendem Außenputz) auskommen, was sie für einfache, schlanke Aufbauten interessant macht. [137]

Verglasungen als Raumabschluss [34]

Auch raumhohe Verglasungen als Raumabschluss helfen, die Konstruktionsgrundfläche zu minimieren [104, S. 30f]. Dabei muss die Verglasung nicht unbedingt vollflächig erfolgen: die Ausfachung kann teilweise mit dünnen opaken (Wand-) Elementen erfolgen.

In Lochfassaden vergrößern außenbündige Fenster zwar nicht die Wohnfläche (Bodenfläche), aber den Wohnraum; die entsprechend tieferen Fensterbänke können z.B. als Blumenbank oder Ablage dienen. Außenliegende Sicht- und Sonnenschutzanlagen wie Rafflamellenstore oder Faltrollläden müssen dann vor die Fassade gesetzt statt in in die Fassade integriert werden.

Mittels vorstehender Fenster („Fenstererkern") lassen sich auch Sitznischen verwirklichen, die jedoch mit einer vergrößerten Hüllfläche und damit geringerer Energieeffizienz erkauft werden.

Außenwand

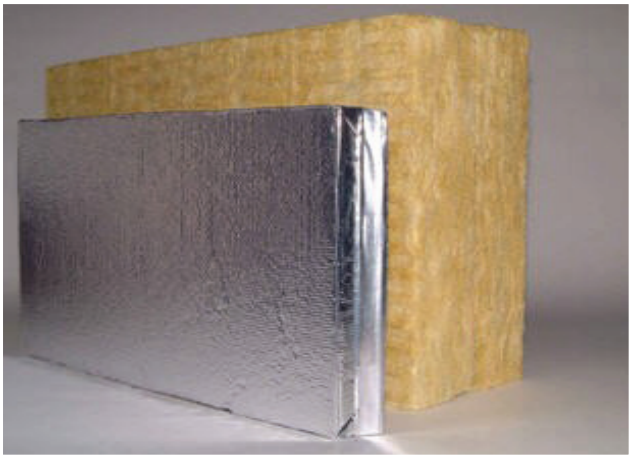
Minimalaufbauten:
Wegen der rechtlichen und räumlichen Einschränkungen steht eine optimale Ausnützung im Zentrum der Überlegungen. „Minimalaufbauten" zeichnen sich durch eine möglichst geringe Bauteilstärke aus. Eine dünnere Außenwand etwa erlaubt eine verringerte Konstruktionsgrundfläche, womit das Verhältnis der Nettofläche zur vorgegebenen Bruttofläche (beschränkten bebauten Fläche) optimiert werden kann. Manche Bauweisen bzw. Aufbauten sind dafür besser geeignet als andere. Bestimmte Schalen und Schichten sind u.U. entbehrlich oder können in ihrer Stärke reduziert werden.

Installationszwischenraum:
Wegen des unterschiedlichen Platzbedarf von Elektro- und Sanitärinstallationen ist es sinnvoll, zwischen Installationszwischenräumen für Elektroinstallationen und solchen für Sanitärinstallationen zu differenzieren.

Es ist auch möglich, die Installationsebene (Zwischenraum und Bekleidung) auf einzelne Wände oder Wandabschnitte zu beschränken. Bei Wänden, die keines von beidem erfordern, kann auf die Installationsebene ganz verzichtet werden.

Die Installationen können auch in andere Schichten, etwa die Wärmedämmschicht, bei Massivbauteilen auch in die Tragwerksschicht integriert (bei Beton eingelassen; bei Mauerwerk oder Holz in Schlitzen verlegt) werden. Die Gewährleistung der Luftdichtigkeit und des Wasserdampfdiffusionsschutzes ist dann schwieriger. Nachträgliche Erweiterungen der Installationen können aufwändig sein. Gerade bei sehr geringen Bauteilstärken ist damit auch eine gewisse Schwächung der Konstruktion verbunden, die berücksichtigt werden sollte.

Hochleistungsdämmstoffe:
Mit Aerogel-Dämmungen ist – bei moderaten Mehrkosten – eine Reduktion der Dämmschichtstärke um rund zwei Drittel möglich, mit Vakuumisolationspaneelen (VIP) sogar um 80%. So können 4cm VIP etwa 20cm EPS ersetzen. Mit VIP sind Außenwandstärken von weniger als 20cm erzielbar – die Nettofläche kann damit pro Geschoß um ca. 4m² erhöht werden. Ein großer Nachteil ist der wesentlich höhere Preis. Bei einem Quadratmeterpreis von rund 200 Euro muss bei einem Kleingartenwohnhaus mit Mehrkosten von rund 15.000 Euro [154] gerechnet werden. Soll nicht die gesamte Gebäudehülle mit VIP gedämmt werden, bieten sich z.B. Terrassenböden (einfacheres Erreichen der Barrierefreiheit) und Rollladenkästen (Vermeidung von Wärmebrücken) als Anwendungen an.



Dämmschichtstärkenvergleich VIP und Mineralwolle [200]

Außenliegendes Tragwerk:
Außenliegende Tragwerksteile zählen nicht zur bebauten Fläche und können daher gerade im Kleingarten helfen, die Nutzfläche zu vergrößern. Bei etlichen Kleingartenwohnhäusern sind die Stützen am äußeren Rand des zulässigen Dachvorsprungs angeordnet.

Dach

Bei Kleingartenwohnhäusern werden, um bei der limitierten Gebäudehöhe das zulässige Volumen auszunützen, meist Flachdächer eingesetzt. Diese gering geneigten „Außendecken" erlauben vollflächige Aufenthaltsräume – und damit die Ausbildung eines nahezu vollwertigen Obergeschoßes.

Ein flaches Dach ist auch in Holzbauweise unproblematisch. Voraussetzungen sind möglichst hohe Dichtheit (Wasser- und Luftdichtheit) bei gleichzeitig möglichst hoher Diffusionsoffenheit. Feuchtigkeit, die trotz Abdichtung in der Praxis bei fehleranfälligen Anschlüssen und Durchdringungen eindringt, muss nämlich rücktrocknen können, um sich nicht im Lauf der Jahre anzureichern und das Tragwerk zu beschädigen. Vorteilhaft ist auch eine Aufdachdämmung, bei der das Tragwerk – im Gegensatz zur Zwischensparrendämmung – innerhalb der Dämmebene angeordnet ist und sich damit fernab des Taupunkts befindet. Insbesondere bei Grün-/Kiesdächern (mit geringem Austrocknungspotenzial) ist diese Schichtenanordnung die einzig sichere. [9, S. 9]

Keller

Der bei Kleingartenwohnhäusern verbreitete Wohnkeller stellt höhere Anforderungen an den Feuchtigkeitsschutz, die Wärmedämmung, die Belüftung und Belichtung als ein reiner Lager- oder Haustechnikkeller.

Bei den in Wien üblichen Lastfällen aufstauendes oder drückendes Wasser (Beanspruchungsklasse 1) muss die Abdichtung als druckwasserdichte Wanne ausgeführt werden. Die Wohnnutzung (Nutzungsklasse A) erfordert darüber hinaus Wasser- und Diffusionsdichtheit – eine nur „wasserundurchlässige" Weiße Wanne benötigt zusätzliche Flächenabdichtungen.

Decken

Der Entfall von gesetzlichen Schallschutzanforderungen im Kleingarten macht schlanke Fußbodenaufbauten möglich. Die Stärke von Bodenbelägen, Estrichen und Trittschalldämmungen kann reduziert werden – oder es kann ganz darauf verzichtet werden, z.B. bei Brettstapel- oder Brettsperrholzdecken. Das eröffnet einen Spielraum, um die geringen lichten Raumhöhen zu vergrößern.

Seltene Schalenform eines Dachs [191; 39]

Entwicklungsbedarf

Nach wie vor unterscheidet sich die Konstruktion von Kleingartenwohnhäusern – trotz der anderen Siedlungsform, Bauaufgabe/Typologie und Nutzungen sowie der geringeren Gebäudegröße, Baumassen und Lasten – nicht wesentlich von jener herkömmlicher Einfamilienhäuser.

Die Entwicklung von spezifischen Lösungen, etwa im Bereich von „Minimalaufbauten" (Minimierung der Konstruktionsgrundfläche, Maximierung der Nettogrundfläche), aber auch bei der Zulieferung der Bauteile und des Baumaterials (geringere Bauteilmaße und Baumasse), lässt indes auf sich warten. Dabei sollte das Marktpotenzial mit rund 24.000 Kleingärten der Widmungsart Eklw durchaus interessant sein. Ein Grund mag sein, dass es sich beim Kleingartenwohnhaus um ein lokales Phänomen handelt, dem scheinbar kaum überregionale Bedeutung beigemessen wird.

Vielleicht können auch Entwicklungen und Innovationen auf anderen Gebieten (z.B. bei mobilen bzw. temporären Behausungen, im Schiffs- und Flugzeugbau, in der Raumfahrt) auf das Kleingartenwohnhaus übertragen werden.

Wichtig und wünschenswert wäre Mut zum baulichen Experiment und, dass sich zukünftig mehr spezialisierte und engagierte Planer der Bauaufgabe Kleingartenwohnhaus annehmen und deren Entwicklung vorantreiben.

Das geringere Volumen bei gleichzeitig oft ungünstigem Oberflächen-Volumen-Verhältnis, die schlankeren Bauteile von Kleingartenwohnhäusern, teils auch mangelnde Infrastrukturanschlüsse in Kleingartenanlagen, verlangen spezifische Energiekonzepte. Das Heizen, das Kühlen, die Warmwasserbereitung und die Lüftung erfordern anders dimensionierte, u.U. andersartige, möglichst autarke Haustechniksysteme.

Energiekennzahl

Je nach pro Quadratmeter und Jahr berechnetem Heizwärmebedarf werden unterschieden:

- Niedrigenergiehaus: ≤ 50kWh/(m²a)
- Niedrigstenergiehaus: ≤ 30kWh/(m²a) [127]
- Passivhaus: ≤ 15kWh/(m²a) [128]

Die Bezeichnung „Passivhaus" kommt daher, dass ein solches Gebäude kein aktives Heizsystem benötigt. Stattdessen erfolgt das Heizen mittels inneren Gewinnen (Menschen, Haushaltsgeräte), solaren Gewinnen und kontrollierter Wohnraumlüftung (mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft und Erwärmung der Zuluft).

Die Heizlast beträgt max. 10W/m² Wohnfläche. Dazu müssen die U-Werte der (opaken) Außenbauteile i.d.R. unter 0,15W/(m²K) liegen. Da für 10kWh/(m²a) rund ein Kubikmeter Gas oder ein Liter Heizöl nötig sind, wird ein (gutes) Passivhaus auch als „Ein-Liter-Haus" bezeichnet. Bei Passivhäusern muss mit 5 bis 10% höheren Baukosten als bei Niedrigenergiehäusern gerechnet werden. [129, S. 7]

Das höhere Wärmedämmniveau bedingt stärkere Außenbauteile – mit mehr Konstruktionsgrundfläche und weniger Nettogrundfläche.

Orientierung

Die Orientierung der Gebäudefronten spielt wegen der Besonnung der Fenster eine wichtige Rolle bei der passiven Sonnenenergienutzung und damit der Energiebilanz des Gebäudes.

Während die meisten Menschen eine (direkte) Besonnung der Wohnräume wünschen, reicht bei Küche, Schlaf-, Arbeits- und Nebenräumen (Bad, WC, Abstellräume) meist eine ausreichende (indirekte) Belichtung – eine Besonnung birgt sogar die Gefahr der Überhitzung und Blendung. Dieser Faktor sollte schon bei der räumlichen Umsetzung des Raumprogramms berücksichtigt werden.

Südseitige, nicht durch andere Gebäude oder immergrüne Bäume verschattete Verglasungen eignen sich zur passiven Sonnenenergienutzung und können deshalb großzügig ausfallen.

Ein ehemals großer Nachteil, der hohe Wärmedurchgang, ist aufgrund der technischen Entwicklung mit heutigen U_w-Werten von weniger als 0,7W/(m²K) nicht mehr in diesem Ausmaß gegeben.

Das Abschirmen der hohen mittäglichen Sommersonne kann – ebenfalls „passiv" – mittels des Balkons und Dachvorsprungs erfolgen.

Ost- und westseitige Orientierungen bedürfen eines temporären Sonnenschutzes, um sommerliche Überhitzung zu vermeiden.

Nordseitige Fenster wiederum können in der Heizperiode - wenn sie gebraucht werden - keine Wärmeeinträge lukrieren, stellen aber Verlustflächen dar und sollten deshalb so klein wie möglich ausfallen.

Wärmeschutz

Mit den gestiegenen Energiespar-Ansprüchen besteht auch beim Kleingartenwohnhaus zunehmend der Wunsch, dieses als Passivhaus auszuführen [118], was hohe Dämmstoffstärken erfordert.

Hinzu kommt, dass Kleingartenwohnhäuser oft durch eine exponierte Gebäudeform mit ungünstigem Oberflächen-Volumen-Verhältnis gekennzeichnet sind. Die Oberfläche wird selten durch eine gekuppelte Bauweise verringert.

Passivhaus: Wärmedämmverbundsystem mit 30cm EPS [203]

Massiver Bauteil als Speichermasse [34]

Heizen

Massive Bauteile verfügen über eine hohe Wärmespeicherkapazität, die für die Temperaturpufferung im Tagesverlauf genützt werden kann. So können unangenehme Temperaturspitzen (Minima wie Maxima) abgemildert werden. Bei temporäter Nutzung sollte hingegen ein Verzicht auf Speichermassen bzw. eine Innendämmung überlegt werden, da bei Bedarf eine raschere Erwärmung des gesamten Luftraums bis zum Erreichen der Komforttemperatur erfolgen kann.

Heizungs- und Lüftungssysteme sind im Kleingarten mit geringen Gebäudevolumen, ungünstigen Oberflächen-Volumen-Verhältnissen, mangelnder Infrastrukturanbindung und manchmal saisonaler/temporärer Nutzung konfrontiert.

Wärmeerzeugung

Abgasanlagen für feste oder flüssige Brennstoffe (Rauchfänge) sind im Kleingarten nicht zulässig – und damit auch deren Feuerstätten. Selbst wenn feste oder flüssige Brennstoffe (z.B. Holzpellets oder Öl) erlaubt wären, würde sich die Anlieferung wegen der beschränkten oder fehlenden Zufahrtsmöglichkeiten schwierig gestalten.

Abgasanlagen für gasförmige Brennstoffe (Außenwand-Gasfeuerstätten) sind zulässig, oft besteht jedoch kein Anschluss an das Erdgas-Verteilnetz („Gasanschluss"). Daher sind im Kleingarten alternative Energiekonzepte gefordert, z.B. Wärmepumpen oder Solaranlagen.

Wärmepumpen

Eine Wärmepumpe entzieht einem Medium (der „Wärmequelle") thermische Energie und überträgt diese – zusammen mit der Motorabwärme – auf die Raumheizung. Der Antrieb erfolgt meist elektrisch, ist aber auch mit Öl oder Gas möglich. Das Prinzip der Wärmepumpe wird auch beim Kühlschrank eingesetzt – wobei die Wärme vom Inhalt des Kühlschranks auf die Raumluft übertragen wird.

Eine Wärmepumpe besteht aus einem Kompressor und drei Kreisläufen: im zentralen Kältemittelkreislauf wird ein gasförmiges Kältemittel abwechselnd verdichtet und wieder expandiert. Beim Verdichten verflüssigt und erwärmt sich das Kältemittel; die Kompressionswärme wird auf den inneren Heizkreislauf übertragen.

Anschließend wird das Kältemittel mittels eines Ventils wieder expandiert; die für die Verdampfung erforderliche Wärme kommt aus dem äußeren Sondenkreislauf, wo sie dem umgebenden Medium, der Wärmequelle, entzogen wird.

Beim Kältemittel handelt es sich um Fluorchlor-, Fluor- oder Kohlenwasserstoffe. Das Übertragungsmedium im Sondenkreislauf (die „Wärmeträgerflüssigkeit") ist meist Sole – Wasser mit Frostschutzmitteln. Heiz- und Sondenkreislauf werden mittels Umwälzpumpen betrieben. [142]

Mögliche Wärmequellen sind:

- Außenluft („Luftbrunnen")
- Abluft
- Erdwärme: die Entzugsleistung ist von Bodenaufbau (Gesteinsart) und -feuchtigkeit abhängig (Regen- oder Grundwasser fördern die Entzugsleistung)
  - Tiefensonde: ein U-förmiges oder koaxiales Kunststoff- oder Edelstahlrohr in einem Bohrloch von rund 15cm Durchmesser, das meist 50-100m tief ist (sofern das örtliche Wasser- oder Bergrecht die Tiefe nicht beschränkt); der Einbau erfolgt mittel eines Bohrgeräts; die Entzugsleistung kann 50W/m betragen [143, 144]
  - Spiralkollektor: ein spiralförmiges Kunststoffrohr von rund 2,5-3m Höhe und 0,5m Durchmesser, Einbautiefe 3,5-4,5m; Einbau mittels Bohrschnecke; Entzugsleistung mind. 0,35kW [145]
  - Flächenkollektor: Kunststoffrohr, in rund 1-1,5m Tiefe mit einem Rohrabstand von 0,5-0,8m mäanderförmig verlegt; Entzugsleistung 10-35W/m²; die Kollektorfläche sollte etwa doppelt so groß wie die beheizte Fläche sein [146]
  - thermisch aktivierte Fundamente: das Gegenstück zur Bauteiltemperierung
- Grundwasser
- Abwasser

Spiralkollektor; Einbau [145; 168]

Heizen

Meist kommen im Kleingarten Außenluft-Wärmepumpen zum Einsatz, die rund 20.000 Euro kosten [152] und sich auch gut zum Kühlen eignen [137]. Tiefensonden sind wegen der in tieferen Bodenschichten ansteigenden Temperatur zum Kühlen nicht geeignet.

Die Vorlauftemperatur, die mit Wärmepumpen zu erzielen ist, ist gering. Darauf muss das Wärmeverteilsystem abgestimmt sein. Niedertemperaturheizungen wie Fußboden-, Wandheizung oder die Bauteiltemperierung (-aktivierung) sind geeignet, klassische Heizkörper (Konvektoren, Radiatoren), welche wesentlich höhere Temperaturen des Wärmeträgers bzw. Heizmediums erfordern, nicht. [152]

Bei Wärmepumpen ist weiters zu beachten, dass nicht nur ihr Betrieb mit elektrischem Strom erfolgt, sondern bei besonders niedrigen Außentemperaturen mit einem elektrischen Heizstab zugeheizt werden muss, was teuer sein kann. [152]

Solaranlagen

Solaranlagen sind Einrichtungen zur Umwandlung von Sonnenenergie in andere Energieformen. Dazu gehören Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (PVA).

Die Warmwasserbereitung bzw. Raumheizung kann mit Hilfe von Sonnenkollektoren auf dem Dach erfolgen. Ein Solarspeicher in Form eines hochgedämmten Wassertanks dient der zeitlichen Überbrückung zwischen Erzeugung und Verbrauch. Solche thermischen Solaranlagen zur Wärmegewinnung sind im Kleingarten schon verbreitet.

Mit dem Sinken der Preise beginnt auch der Einsatz von Photovoltaik-Modulen aus halbleitenden Solarzellen zur Gewinnung von elektrischem Strom. Die Module können auf dem Dach angebracht (Aufdachanlage) oder in Dach oder Fassade integriert werden (gebäudeintegrierte Anlage). Auch Ausführungen in Form von dünnen Folien oder (fast) transparenten Beschichtungen sind in Entwicklung und werden bald interessante Anwendungen möglich machen.

Die Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Module dürfen oberhalb des obersten Abschlusses angebracht werden, da sie – ebenso wie das Geländer einer Dachterrasse – weder raumbildende noch raumergänzende Bauteile darstellen.

Lüftungsanlagen

Der physiologisch nötige Luftwechsel kann durch eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmetauscher (mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft und Beheizung der Zuluft) erfolgen. Bei diesem Heizsystem wird verbrauchte Luft (CO_2, Wasserdampf, Gerüche, Mikroben) automatisch abtransportiert, gefilterte Frischluft zugeführt und ein händisches Lüften (verbunden mit unkontrollierten Wärmeverlusten) überflüssig – wenn auch bei entsprechendem Bedürfnis bzw. geeigneter Witterung möglich. Bei hochwärmegedämmten Gebäuden reicht eine mechanische Lüftungsanlage als Heizsystem.

Wärmeverteilung

Als Verteilsystem bieten sich Flächenheizungen wie Fußboden- oder Wandheizung an, um klassische Heizkörper einsparen und die beschränkte Fläche besser ausnutzen zu können [118]. Diese Niedertemperatursysteme eignen sich sehr gut bei nach heutigen Wärmeschutzstandards gedämmten Gebäuden.

Auch eine Bauteiltemperierung (-aktivierung), bei der massive Bauteile wie Wände oder Decken als Wärmeverteilflächen genutzt werden, kommt in Frage – die Trägheit (lange Reaktionszeit) verlangt aber eine höhere Nutzertoleranz. Verbesserte Steuerungssysteme gleichen diesen Nachteil zunehmend aus.

Es kann vorteilhaft sein, große Fensterflächen zusätzlich abzuschirmen, um einen unangenehmen Kaltluftabfall – verbunden mit walzenartiger Zugluft im Raum – zu vermeiden, z.B. mittels Unterflurkonvektoren. Bei hochwärmegedämmten Fenstern können im Fensterbereich dichter verlegte Fußbodenheizungsrohre ausreichen.

Sonnenkollektoren auf dem Dach [1]

Kühlen

Die Temperaturlasten sind nicht nur im Winter, sondern auch im Sommer hoch. In Kleingartengebieten ist aber meist eine ausreichende sommerliche Nachtabkühlung gegeben. Wegen geringer Baumassen, kaum versiegelter Flächen und damit wenig Speichermasse reicht meist auch im Hochsommer die natürliche (Schwerkraft-) Lüftung während der Nachtstunden. Besonders vorteilhaft ist es, wenn der Keller nicht autonom (abgetrennt), sondern ins Raumvolumen des Gebäudes integriert ist – dann kann die Zuluft über den kühlen Keller geführt werden [118]. Dabei ist jedoch die Gefahr der Sommerkondensation zu beachten (siehe „Sommerkondensation", S. 85).

Große Fenster sollten gegen Überhitzung mit einem außenliegenden, variablen Sonnenschutz versehen werden [118].

Eine eigene Klimaanlage ist im Allgemeinen nicht erforderlich. Eine Wärmepumpe kann neben dem Heizen aber auch zum Kühlen verwendet werden.

Anmerkungen und Folgerungen

Wärmeschutz

Gerade im Kleingarten besteht ein großer Widerspruch zwischen einem zunehmend verbreiteten Passivhaus-Anspruch und ungünstigen Oberflächen-Volumen-Verhältnissen. Ein Kleingartenwohnhaus als Passivhaus würde hohe Dämmstoff- und damit Wandstärken erfordern, aber auch die Leitungen für eine kontrollierte Wohnraumlüftung sind bei geringen Decken- und Wandstärken schwer zu realisieren [186].

Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme ist im Kleingarten problematisch: Für einen Flächenkollektor sind die Grundstücke meist zu klein. Zudem ist dann das Pflanzen von Tiefwurzlern nicht möglich. Für eine Tiefensonde muss ein Bohrgerät zufahren können, wofür die Aufschließungswege oft nicht ausreichend breit und belastbar sind. [137]

Rauchfänge

Rauchfänge wurden wohl wegen der früher verbreiteten einfachen Holzbauweisen, der räumlichen Nähe und mangelnden Brandschutzanforderungen, aber auch zu geringen Rauchfanghöhen bei eingeschoßiger Bauweise und dem Verbrennen bedenklicher Stoffe (Restmüll) verboten.

Heute – bei gestiegenem ökologischen Verantwortungsbewusstsein und im Sinn der Energieautarkie (Verwertung von eigenen Holzabfällen) – wären sie aber durchaus sinnvoll [118].

Warum Rauchfänge zwar in der Widmungsart Eklw verboten sind, nicht aber im Gartensiedlungsgebiet (mit ähnlichen Grundstücks- und Gebäudegrößen) [157], ist ebenfalls nicht ersichtlich.

Flächenkollektor [197]

Baubewilligung

Bewilligungsverfahren

Der Baubewilligung müssen verschiedene Planungsleistungen vorangehen (siehe „Vorgangsweise", S. 44).

Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

Seit 2006 ist es nicht mehr erforderlich, einem Ansuchen um Baubewilligung (oder Abteilungsbewilligung) eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen. Es reicht die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes. Wird jedoch einem Ansuchen um Baubewilligung ein Bekanntgabebescheid angeschlossen, ist dieser maßgebend.

Die Beantragung eines Bekanntgabebescheids empfiehlt sich, wenn „Besondere Bebauungsbestimmungen" (Zusatz BB im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) gelten [157].

Ein Bekanntgabebescheid wird von der MA 64 auf Antrag eines Eigentümers oder Baurechtsinhabers ausgestellt. Dieser enthält:

- die für die Liegenschaft geltenden Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans
- die Angabe,
  - ob eine Abteilungsbewilligung erforderlich ist
  - ob Grundflächen ins öffentliche Gut abgetreten werden müssen
  - ob Grundflächen zu einem Bauplatz, Baulos oder Kleingarten einzubeziehen sind.

Der Antrag kann formlos und ohne weitere Unterlagen (Grundbuchsabschrift, Lageplan) eingebracht werden. An Kosten fallen eine Verwaltungsabgabe (30 bis 300 Euro, je nach Grundstücksgröße) und geringe Bundesgebühren an. Die Bekanntgabe gilt 18 Monate lang. [140]

(Sehr) vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenwohnhäusern (ebenso: Kleingartenhäusern) ist eine Baubewilligung nach dem Wr. Kleingartengesetz erforderlich. Für andere Bauvorhaben in Kleingärten – ausgenommen Gemeinschaftsgebäude, für deren Bewilligung die BO Wien gilt – bedarf es weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige (Wr. Kleingartengesetz, §8 Abs. 1).

Analog dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren der BO Wien (§70a) darf nach Vorlage der vollständigen und beurteilungsfähigen Dokumente („Einreichung") bei der Baubehörde (MA 37 - Baupolizei) unmittelbar mit dem Bau begonnen werden.

Wohnen im Kleingarten [208]

Im Unterschied zum vereinfachten Bewilligungsverfahren der BO Wien werden aber nur wenige Unterlagen und einfachste Pläne verlangt. Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften muss von einem Ziviltechniker bestätigt worden sein. Es erfolgt keine geladene mündliche Bauverhandlung und der Bauwerber erhält keinen schriftlichen Baubewilligungsbescheid.

Die Kosten des Antrags betragen, je nach Bauumfang, rund 80 Euro. [141]

Die Baubehörde schließt die Prüfung der Zulässigkeit binnen drei Monaten nach Vorlage der Unterlagen ab. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Bauführung untersagt werden. Danach erhält der Bauwerber eine Parie des Einreichplans mit Sichtvermerk zurück [137].

Nachbarn haben ab der Einreichung Akteneinsicht. Sie können ihre subjektiv-öffentlichen Rechte (BO Wien, §134a Abs. 1: Abstände, Gebäudehöhe, flächenmäßige Ausnützbarkeit, Fluchtlinien, Emissionen, Immissionen) bis zu drei Monate nach der Anzeige des Baubeginns geltend machen. Ab dem Zeitpunkt der Einwendung haben sie Parteienstellung. Auf Antrag der Nachbarn kann die Baubewilligung versagt werden. [122, 123]

Als Nachbarn gelten Eigentümer und Baurechtsinhaber (auch Pächter [137]) benachbarter Liegenschaften – das sind jene Liegenschaften, die vom geplanten Bauwerk höchstens 20m entfernt sind (BO Wien, §134 Abs. 3).

Im Fall der Untersagung der Bauführung oder der Versagung der Baubewilligung ist die Bauführung einzustellen.

Mit der Bauführung muss innerhalb von zwei Jahren ab der Einreichung begonnen werden. Der Bau muss innerhalb von zwei Jahren ab Baubeginn vollendet werden.

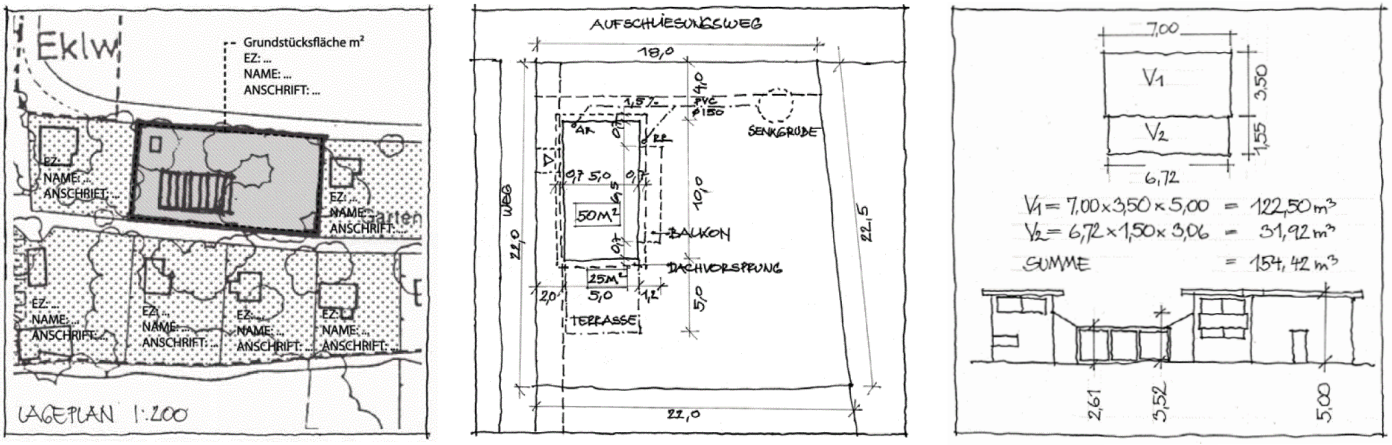
Einreichplan

Vor der Einreichung sollten bei der Baupolizei in einer Vorbesprechung mit dem zuständigen Bezirksreferenten (Werkmeister) alle offenen Punkte abgeklärt werden. [4, S. 37]

Das Ansuchen ist formlos:
es kann ein Formular der MA 37 verwendet werden, es kann aber auch eigenverfasst sein.

Die einzureichenden Baupläne – die sogenannten „Kleingartenpläne" [157] – müssen enthalten (Wr. Kleingartengesetz, §8 Abs. 3):

- Lage und Größe des Kleingartens (Lageplan) mit:
  - Nachbargrundstücken, deren Einlagezahlen und Namen und Anschriften aller Eigentümer
- Lage und Größe des Gebäudes (Umriss) mit:
  - Abmessungen und Abständen zu den Kleingartengrenzen
  - baulichen Anlagen, die der bebauten Fläche zugerechnet werden:
    Dachvorsprünge, Balkone, überdachte Kellerabgänge, Nebengebäude (ausgenommen jene zum Abstellen von Fahrrädern)
- Nachweis der Kubatur mit:
  - Fassadenabwicklung zur Darstellung der Gebäudehöhen
  - Dachform
  - Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeveränderungen
- Angabe über die Art der Abwasserbeseitigung
- nur bei Kleingartenwohnhäusern (die den Wärmeschutzanforderungen „nach dem Stand der Technik" gem. §118 Abs. 1 BO Wien entsprechen müssen):
  - Nachweis über den Wärmeschutz:
    Aufbauten der erdberührten Wände und Böden, der Wände, Decken und Dachschrägen gegen Außenluft, samt U-Werten
  - bei Neubauten und Zubauten mit mehr als 50m² Nutzfläche:
    ein Energieausweis, der elektronisch einzubringen ist;
    der darin nach OIB-RL 6, 14.1.1 anzugebende Heizwärmebedarf darf nach OIB-RL 6, 3.2 (je nach l_c-Wert; z.B. bei l_c-Werten von 1 bis 1,8m) 42,67 bis 54,4 kWh/(m²a) nicht übersteigen



„Kleingartenpläne": Lageplan, Lage und Größe des Gebäudes, Nachweis der Kubatur [121, S. 9f]

Die Baupläne müssen in zweifacher Ausfertigung vorgelegt werden. Sie müssen vom Bauwerber, Grundeigentümer, Planverfasser und Bauführer unterfertigt sein.

Bei Unterpacht ist entsprechend den Statuten oder der Gartenordnung üblicherweise auch die Zustimmung des Generalpächters – des Vereins oder Verbands – zum Bauvorhaben erforderlich.

Kleingartenwohnhaus [67]

Einreichplan

Detaillierungsgrad

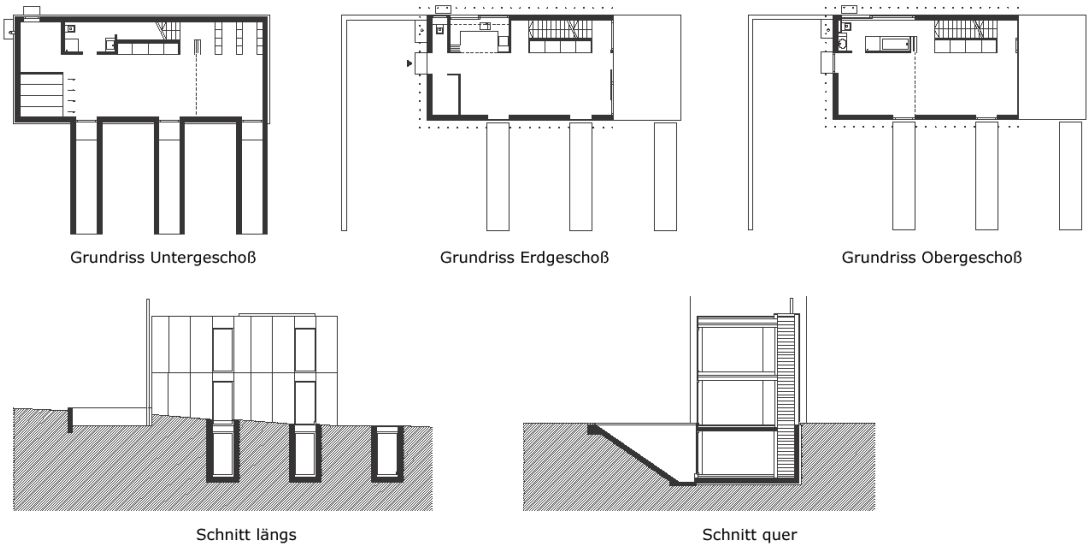
Im Kleingarten sind bei der Einreichung nur wenige Unterlagen erforderlich und der Detaillierungsgrad (die Informationstiefe) der Kleingartenpläne ist gering.

Einreich- und Ausführungsplan unterscheiden sich daher grundlegend – dies ist eine Besonderheit gegenüber den Baubewilligungsverfahren der BO Wien (auch gegenüber dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren), bei denen Grundrisse, Schnitte und Ansichten verlangt werden.

Die Einreichung muss *nicht* enthalten:

- Inhalte von herkömmlichen Bauplänen (nach BO Wien, §64 Abs. 1):
  - Grundrisse sämtlicher Geschoße
  - Angabe der Raumwidmungen (der Nutzungen im Raumstempel)
  - Schnitte
- bauliche Anlagen, die nicht der bebauten Fläche zugerechnet werden:
  - (nicht überdachte) Kellerabgänge und Lichtschächte
  - Nebengebäude zum Abstellen von Fahrrädern
  - sonstige befestigte Flächen (Stufen, Rampen, Wege, Stützmauern, Traufenpflaster, Geländeveränderungen, etc.)
- bauliche Anlagen, die weder der bebauten noch befestigten Fläche zugerechnet werden:
  - Wasserbecken
- sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen
- Unterlagen, die bei Baubewilligungsverfahren nach BO Wien erforderlich sind (BO Wien, §63) , z.B. [138]:
  - formelles Bauansuchen (Formular)
  - Nachweis der Erfüllung des Schallschutzes
  - Berechnung der Anliegerleistungen
  - Nachweis der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung
  - eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass aufgrund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens keine Gefährdung gegeben ist
  - Nachweis der Verfügbarkeit einer ausreichenden Löschwassermenge
  - Bestätigung der Einhaltung der Grundsätze des barrierefreien Bauens
  - architektonische Begutachtung („Vidierung") der MA 19 (Abteilung Architektur und Stadtgestaltung)
  - bei Neubauten und Zubauten mit bis zu 50m² Nutzfläche sowie Umbauten: Energieausweis

Grundrisse, Schnitte und Ansichten (sowie Energieausweis) sind jedoch erforderlich, wenn um eine Förderung angesucht wird (siehe „Förderungen", S. 83).



Beispiel für ein Kleingartenwohnhaus und dessen Baupläne, von denen bei der Einreichung *keiner* erforderlich ist [60; 62]

Anzeige des Baubeginns

Drei Tage nach Anzeige des Baubeginns durch den Bauführer darf mit der Bauführung begonnen werden. Der Bauführer hat bei Baubeginn an der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. am Aufschließungsweg eine deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel anzubringen und für mindestens drei Monate zu belassen (BO Wien, §124).

Die Tafel hat zu enthalten:

- das Bauvorhaben,
- das Datum des Baubeginns und
- die zuständigen Behörde.

Fertigstellungsanzeige

Nach Fertigstellung ist vom Bauwerber oder Eigentümer der Baulichkeit eine Fertigstellungsanzeige samt:

- Erklärung des Bauführers über die Ausführung entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften,
- positivem Gutachten über den Kanal oder die Senkgrube und
- positivem Gutachten über die Abgasfänge, sofern vorhanden,

zu erstatten (Wiener Kleingartengesetz, §11 Abs. 1).

Überprüfungen

Im Kleingarten sind *nicht* erforderlich (Wr. Kleingartengesetz, §9):

- Überprüfungen während der Bauführung (BO Wien, §127):
  - jederzeitiger Zutritt zur Baustelle für Vertreter der Behörde
  - Auflage der Baupläne auf der Baustelle
  - Anzeige von: Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten, Verputzen oder Verkleiden
  - Gutachten über die Tragfähigkeit
- Beschauten,
- die Bestellung eines Prüfingenieurs.

Anmerkungen und Folgerungen

Baubewilligungsverfahren

Bei der einfachen „Einreichung" ohne Bauverhandlung und Baubewilligungsbescheid kann eine Untersagung noch zu einem Zeitpunkt erfolgen, wenn dem Bauwerber bereits erhebliche Kosten entstanden sind [118].

Die entsprechenden Fristen sind:

- Die Baubehörde hat ab der Einreichung drei Monate lang Zeit, um das Bauvorhaben zu prüfen.
- Nachbarrechte können bis zu drei Monate nach Baubeginn (welcher bis zu zwei Jahre nach der Einreichung erfolgen kann) geltend gemacht werden.

Beim vereinfachten Baubewilligungsverfahren steht dem geringeren bürokratischen Aufwand auch eine geringere Rechtssicherheit gegenüber.

Kleingartenwohnhaus mit Wasserbecken [73; 74]

Einreichplan

Bei der Einreichung sollten grundsätzlich nur die erforderlichen Unterlagen eingereicht und der nötige Detaillierungsgrad eingehalten werden. Es sollen Projekte untersagt worden sein, weil die Unterlagen zu detailliert waren [4, S. 39]. Dennoch ist es empfehlenswert, im Einreichplan auch bewilligungsfreie Anlagen wie nicht überdachte Kellerabgänge, Nebengebäude zum Abstellen von Fahrrädern oder Wasserbecken darzustellen, um sie gegen eventuelle Einwendungen von Nachbarn abzusichern [137].

Überprüfungen

Obwohl im Kleingarten keine Überprüfungen vorgesehen sind, besichtigen Mitarbeiter der Baupolizei selbstständig Baustellen [137].

Baustelle

Zufahrt

Binnenlagen innerhalb einer Kleingartenanlage verfügen meist nur über eine beschränkte oder gar keine Zufahrt. Im Extremfall können Kleingärten nur durch einen kaum mehr als 1m breiten Aufschließungsweg erschlossen sein.

Selbst ausreichend breite Aufschließungswege können einer Gewichtsbeschränkung unterliegen und für herkömmliche Lkws nicht geeignet sein. Erst recht fehlt oft eine Umkehrmöglichkeit. Meist ist eine Zufahrt für Mini-Bagger möglich. Es kann sein, dass größere Bauteile, z.B. Fenster, händisch angeliefert und versetzt werden müssen. Für den Einbau können dann eigens konstruierte Hebevorrichtungen erforderlich sein [137].

Diese Erschwernisse können den Bau erheblich verzögern und verteuern. Gegenüber einem herkömmlichen Einfamilienhaus ist mit einer 20 bis 25% längeren Baudauer zu rechnen [137].

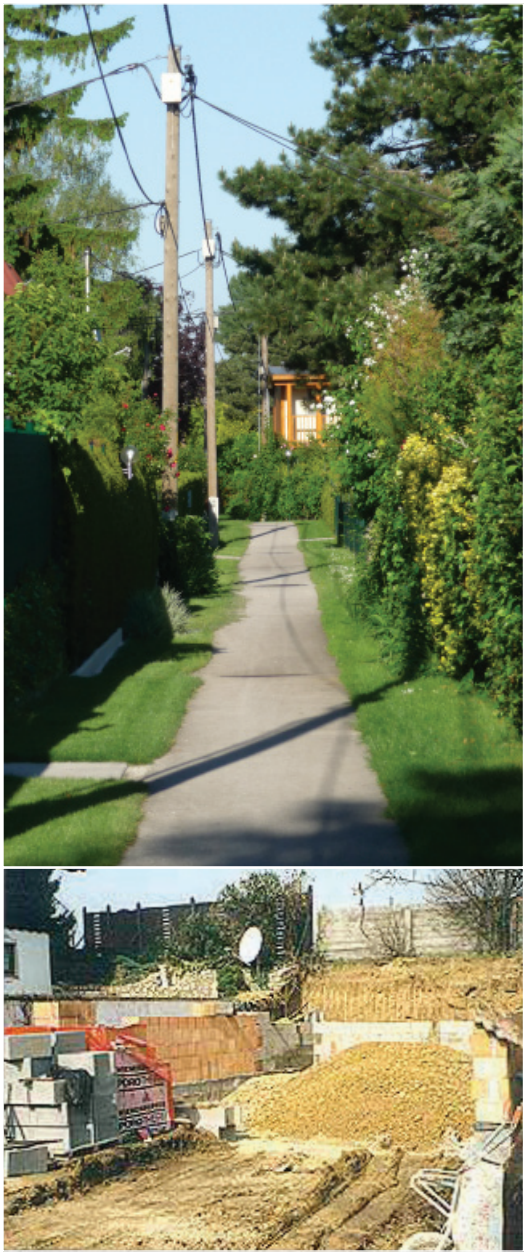
Lagerung

Problematisch ist wegen der meist minimalen Grundstücksgröße die Zwischenlagerung des Aushubmaterials [137].

Es kann abtransportiert und für die Baugrubenverfüllung wieder angeliefert werden. Es können auch provisorische Wände an der Grundstücksgrenze errichtet werden, die ein höheres Aufschütten zulassen. Gelegentlich erfolgen auch der Zugang und die Zufahrt zur Baugrube über das aufgeschüttete Aushubmaterial.

Arbeitsstelle

Wegen der geringen Grundstücksgrößen kann eine Arbeitsstelle im öffentlichen Verkehrsraum eingerichtet werden müssen, was Genehmigungen und Sicherungsmaßnahmen erfordert.



Aufschließungsweg [1]; Zwischenlagerung [196]

Bauunternehmen

Bei der Errichtung des Kellers herrscht Uneinigkeit: die einen halten sie für problematisch, da große Bauunternehmen an Aufträgen dieser Größenordnung nicht interessiert seien. Kleine Baufirmen, die preislich günstig, aber dennoch fachlich kompetent, verlässlich und dauerhaft solvent sind, seien aber schwer zu finden. [118]

Andere wiederum haben mit bestimmten Bauunternehmen gute Erfahrungen gemacht und halten den Kellerbau für unproblematisch [137].

Oft vertrauen Architekten – auch solche, die früher nach Einzelgewerken vergeben haben – heute auf Generalunternehmer:
Bei Mauerwerks- bzw. Betonbauweise kann der ausführende Baumeister auch gleich einen eventuellen Abbruch und die Errichtung des Kellers erledigen [137]. Andere haben ab dem Keller gute Erfahrungen mit spezialisierten Holzbaufirmen (Zimmerern) als Generalunternehmern gemacht [104, S. 31f]. Darüber hinaus brauche es nur mehr einen Installateur [118].

Selbstbau

Selbstbau – das Haus mit den eigenen Händen errichten – ist eine vernakuläre, keine städtische Tradition. Allerdings handelt es sich bei Kleingartenhäusern auch nicht um eine typisch städtische Bauform.

Schon die ursprüngliche Besiedlung von Kleingartenanlagen war eine Art Selbsthilfe-Städtebau, verbunden mit Landbesetzung, Rodung, irregulärer Parzellierung und dem Anlegen von Infrastruktur in Eigenregie.

Dieser Praxis folgend, wurden über lange Zeit auch Kleingartenhäuser spontan, anonym (ohne Architekten) und informell (ohne offizielle Planung und außerhalb der Normen) errichtet. Gründe waren oft der Ausschluss vom formellen Bausektor wegen Geldmangels oder die Erhaltung einer individuellen Baufreiheit. [110]

Die gemeinsame Besiedlung hat auch die Nachbarschaftshilfe beim Hausbau gefördert.

Inzwischen haben sich die Zeiten allerdings geändert: die Errichtung eines – energetisch vollwertigen – Kleingartenwohnhauses hat einen anderen Umfang und stellt vor andere Herausforderungen als die einer Laube oder Sommerhütte. Gewisse (Innen-) Ausbauleistungen wie Trockenbau, Estrich, Putz, Bodenbeläge, Wandverkleidung, Malarbeiten und Innentüren sind grundsätzlich für den Selbstbau geeignet und können von den Bauleuten erledigt werden. Sind die Bauleute aber ungeübt, kann es zu unerwarteten Zeitüberschreitungen kommen. Im ungünstigsten Fall kann ein Rückbau und eine erneute Ausführung erforderlich werden – und der Selbstbau letztlich teurer kommen als eine professionelle Bauführung.

Mit dem demografischen Wandel stehen heute mehr Kleingärtner als früher voll im Berufsleben und können oder wollen ihre spärliche Freizeit nicht als „Häuslbauer" verbringen.

Selbstbau, um 1930 [199]

Bei den gehobenen Einkommensschichten, die in Kleingärten Einzug halten, spielen die Baukosten auch eine untergeordnete Rolle.

Die Tendenz geht daher in Richtung Komplettlösungen. So vergeben die meisten modernen Kleingärtner einen Bauauftrag und lassen ihr Wunschhaus bauen. Die Frage lautet eher: aus den Katalogen der Fertighausindustrie wählen, einen Baumeister oder Zimmerer beauftragen oder einen Architekten entwerfen lassen?

Bauzeiten

Wegen der unmittelbaren Nähe zu Nachbarn sehen viele Vereinsordnungen Ruhezeiten vor, in denen Baumaßnahmen grundsätzlich untersagt sind. Von etwa Mai bis September ist i.d.R. eine Mittags- und Sonntagsruhe zu beachten.

In den Ferienmonaten Juli und August kann eine Bausperre vorgeschrieben sein.
Ausnahmen für professionelle Baufirmen sind mit Bewilligung der Vereinsleitung möglich, nicht jedoch bei Selbstbau.

Anmerkungen und Folgerungen

Lage
Die Lage des Kleingartens innerhalb der Kleingartenanlage ist von großer Bedeutung für die Bauausführung. Randlagen an öffentlichen Verkehrsflächen sind, was die Zufahrmöglichkeit und Arbeitsstelle betrifft, privilegiert.

Andererseits können diese Kleingärten mehr Emissionen (Verkehrslärm, -abgase) und Einblicken ausgesetzt sein.

Nachbarschaftshilfe
Wenn vielen berufstätigen Kleingärtnern die Zeit für Selbstbau fehlt, dann erst recht für die über lange Zeit praktizierte Nachbarschaftshilfe. Darüber hinaus hat in den vergangenen Jahrzehnten ein gravierender gesellschaftlicher Wandel von Gemeinschaft und Solidarität zu Individualität und Egozentrik stattgefunden. Insofern ist fraglich, inwieweit das soziale Modell Kleingarten noch funktioniert.

Nutzungsrecht

Mögliche Formen des Nutzungsrechts an Kleingärten sind das Eigentum und die Pacht. Bei der Pacht wird lediglich der Besitz einer Sache befristet eingeräumt, nach Vertragsende muss sie zurückgegeben werden.

Eigentum ist ein dingliches Recht und im Grundbuch öffentlich vermerkt („einverleibt"); Pacht eine schuldrechtliche Vereinbarung, die lediglich zwischen den beteiligten Personen wirkt.

Pacht

Gesetzliche Regelungen

Das Bundes-Kleingartengesetz regelt privatrechtliche Belange des Kleingartenwesens wie Abschluss und Übertragung von Pachtverträgen, Pachtdauer, Pachtzinszahlungen, Kündigung, Entschädigungen, rechtliche Qualifikation von Bauwerken sowie Nachbarrechte.

Arten von Pachtverträgen

Generalpachtverträge werden zwischen dem Grundeigentümer (dem „Verpächter") und dem Kleingartenverein (dem „Generalpächter"), Unterpachtverträge zwischen dem Kleingartenverein und den einzelnen Kleingärtnern (den „Unterpächtern") geschlossen.

Einzelpachtverträge werden direkt zwischen dem Grundeigentümer und den einzelnen Kleingärtnern (den „Einzelpächtern") geschlossen.

Vertragsdauer

Pachtverträge können auf bestimmte Zeit (befristet) oder auf unbestimmte Zeit (unbefristet) abgeschlossen werden.

Gemeinsame Unter-/Einzelpacht

Nach dem Bundes-Kleingartengesetz können seit 1999 nicht nur Einzelpersonen, sondern auch Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam Unter- bzw. Einzelpächter eines Kleingartens sein (§3 Abs. 2).

Der Begriff „Lebensgefährten" entspricht demjenigen des Mietrechtsgesetzes. Damit gelten als Lebensgefährten zwei Personen, die seit mindestens drei Jahren in einer Haushaltsgemeinschaft gelebt haben – als Nachweis dient eine Meldebestätigung (früher „Meldezettel").

Dass darunter sowohl Personen verschiedenen als auch gleichen Geschlechts zu verstehen sind, hat der Oberste Gerichtshof 2006 erkannt. Seit dem Eingetragene Partnerschaft-Gesetz im Jahr 2009 können auch eingetragene Partner – indem sie den Ehegatten im Kleingartengesetz gleichgestellt sind – einen gemeinsamen Einzel- oder Unterpachtvertrag erhalten (ohne Meldebestätigung).

Ob ein Ehegatte, eingetragener Partner oder Lebensgefährte in einen bestehenden Unterpachtvertrag aufgenommen werden kann oder beide einen neuen, gemeinsamen Unterpachtvertrag erhalten, ist unklar, dürfte in der Praxis aber keinen Unterschied machen.

Fortsetzung des Pachtvertrags im Todesfall

Nach dem Tod des Unterpächters können binnen zwei Monaten der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkelkinder), Wahlkinder oder eine Person, die in den letzten fünf Jahren maßgeblich an der Bewirtschaftung des Kleingartens mitgewirkt hat, ihre Bereitschaft erklären, den (Unter-) Pachtvertrag fortzusetzen. Bei mehreren Interessenten haben Ehegatten und Kinder den Vorzug, danach diejenigen, die den Kleingarten mitbewirtschaftet haben. Unter diesen entscheidet der Verpächter (Eigentümer) bzw. Generalpächter (Verein) (§15 Abs. 1).

Eine „Vererbung" an andere Personen ist nicht möglich. Wird der Unterpachtvertrag nicht fortgesetzt, so gilt er als aufgelöst.

Übertragung

Die Übertragung eines Kleingartens (von einer lebenden Person auf eine andere) bedarf der Zustimmung des Vereins, ausgenommen bei Ehegatten, eingetragenen Partnern, Lebensgefährten, Verwandten in gerader Linie oder Wahlkindern des (Unter-) Pächters.

Kelleratrium eines Kleingartenwohnhauses [86]

Zentralverband der Kleingärtner, Wien II [198]

Kündigungsmöglichkeiten

Generalpachtverträge:
Generalpachtverträge können nur aus bestimmten Gründen (taxative Aufzählung im Bundes-Kleingartengesetz, §6 Abs. 2) gekündigt werden.

Befristete Generalpachtverträge können gekündigt werden:
- wenn das Grundstück innerhalb eines Jahres bebaut oder im öffentlichen Interesse anderwertig verwendet werden soll (Lit. b),
- wenn der Generalpächter trotz Mahnung den Pachtzins nicht zahlt (Lit. d),
- wenn der Generalpächter das Grundstück nicht unterverpachtet oder nicht dafür sorgt, dass das Grundstück unterverpachtet wird (Lit. e),
- wenn dem Verpächter aus der weiteren Verpachtung ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Generalpächter und den Unterpächtern aus der Kündigung (Lit. f).

Unbefristete Generalpachtverträge können zusätzlich bei „Eigenbedarf" gekündigt werden:
- wenn der Verpächter das Grundstück dringend für sich benötigt (Lit. a):
  - zur erwerbsmäßig land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung,
  - zur erwerbsmäßig gärtnerischen Bewirtschaftung oder
  - zu gewerblichen Zwecken
- wenn der Verpächter das Grundstück aus anderen Gründen dringend für sich benötigt, ein angemessenes Ersatzgrundstück zur Verfügung stellt, eine Entschädigung für Baulichkeiten und Kulturen sowie einen Beitrag zur Verlegung des Kleingartens leistet (Lit. c).

Die Kündigung von Generalpachtverträgen muss gerichtlich geltend gemacht und vom Gericht als wirksam erkannt werden, dies kann u.U. auch nur hinsichtlich einzelner Grundstücksteile der Fall sein.

Das Grundstück bzw. der Grundstücksteil ist nur Zug um Zug gegen Zahlung der gesetzlichen Entschädigung zu räumen (§7).

Die Gemeinde Wien hat als Grundstückseigentümerin und Verpächterin von Kleingartenanlagen gegenüber dem Zentralverband der Kleingärtner als Generalpächter auf ihre gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten verzichtet. [56]

Bestimmte Pächter (Kleingartenvereine) haben sich gegenüber ihren (privaten) Verpächtern durch vertragliche Vorkaufsrechte im Fall einer Veräußerung der Pachtgrundstücke abgesichert.

Eine Kündigung wegen Verwendung im öffentlichen Interesse kann hingegen praktisch nie ausgeschlossen werden. Diese Gefahr besteht auch bei Eigentum (Enteignung).

Unterpachtverträge:
Unterpachtverträge können nur aus wichtigen Gründen gekündigt werden (Bundes-Kleingartengesetz, §12 Abs. 2). Dazu gehören:
- Zahlungsrückstände (Lit. a),
- rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten (Lit. b),
- strafbare Handlungen gegenüber dem Grundeigentümer, Vereins- oder Verbandsmitgliedern (Lit. c),
- widmungswidrige Verwendung oder erheblich mangelhafte Bewirtschaftung des Kleingartens (Lit. d),
- erwerbsmäßige Nutzung (Lit. e).

Entschädigung bei Kündigung

Die bei einer Kündigung des Generalpachtvertrags (Bundes-Kleingartengesetz, §6) oder Unterpachtvertrags (§12) zu leistende Entschädigung entspricht dem Ersatz für die gemachten Aufwendungen, und zwar dem Zeitwert der vorhandenen Baulichkeiten und pflanzliche Kulturen, insofern dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt (§16).

Ablöse

Manche Generalpächter (Vereine bzw. der Verband) erlauben bei der Übertragung von (Unter-) Pachtverträgen keine Ablösen, die höher als der gesetzliche Ersatz für die gemachten Aufwendungen sind, und verlangen deshalb Schätzgutachten über den Zeitwert der vorhandenen Baulichkeiten und pflanzliche Kulturen. Bei diesem Ersatz bleiben Bewertungsfaktoren wie die Lage und Bebaubarkeit des Kleingartens, die allgemeine Marktsituation (Alternativangebote, Nachfrage) oder der Wert des Pachtrechts an sich unberücksichtigt.

Nutzungsrecht

Kleingartenwohnhaus [201]

Wert des Pachtrechts

Bei einer umfassenden, betriebswirtschaftlichen Bewertung des Pachtrechts ist auch der Wert der Benützung von Grund und Boden (des „Nutzungsrechts") zu berücksichtigen, wofür das Grundstückseigentum als alternative Besitzform herangezogen werden kann. Der Pachtwert entspricht dem Vorteil (dem „Opportunitätsertrag") der Pachtung gegenüber dem Eigentumserwerb.

Dazu wird zunächst der örtliche Bodenwert (der durchschnittliche Grundstückspreis) um einen eventuellen Auf- oder Abschlag für Lage, Form und erfolgte Bebauung (Abschlag) berichtigt und dem kapitalisierten Pachtzins gegenübergestellt.

Als Vergleich wird der Pachtzins um einen eventuellen Bewirtschaftungsanteil reduziert und von dieser reinen Pacht durch Diskontierung (Abzinsung) mittels eines Kalkulationszinssatzes der Barwert (der heutige Gegenwert) dieser Rente (der künftigen periodischen Auszahlungen) ermittelt.

Die Differenz ergibt den Pachtwert.

Beispiel:

	Grundstücksfläche	200m²
x	Grundstückspreis/m²	1000,-
=	Bodenwert	200.000,-
	Jahrespacht	1000,-
/	Kalkulationszinssatz (2%)	0,02
=	Barwert	50.000,-
	Pachtwert	150.000,-

Bei den aufgrund der hohen Nachfrage nach Grund und Boden enorm gestiegenen Grundstückspreisen in der Stadt und den großteils noch moderaten Pachtzinsen kann der Pachtwert durchaus beachtlich sein.

Pachtbeschränkungen

Nach dem Bundes-Kleingartengesetz ist dem Inhaber eines Kleingartens (Pächter oder Eigentümer) sowie seinem Ehegatten (bzw. eingetragenen Partner) die Pachtung eines weiteren Kleingartens im selben Bundesland nicht gestattet.

Diese Beschränkung gilt aber etwa nicht für Lebensgefährten oder für den Erwerb eines weiteren Kleingartens im Eigentum.
In der Praxis wurde die Bestimmung auch umgangen. In Einzelfällen kam es zu Parzellenzusammenlegungen von beträchtlichen Ausmaßen (>1.000m²).

Rechtliche Qualifikation eines Gebäudes auf fremdem Grund

Grundsätzlich gibt es folgende Möglichkeiten der rechtlichen Qualifikation eines Gebäudes auf fremdem Grund [162, S. 19ff]:

- Liegenschaftszugehör (nach §297 ABGB): das Bauwerk ist unselbstständiger Bestandteil der Liegenschaft, der Grundeigentümer auch Eigentümer der Baulichkeit.
- Superädifikat (nach §435 ABGB): Eigentum von Bauwerk und Liegenschaft sind getrennt.
- Baurecht (nach Baurechtsgesetz): durch Baurechtsvertrag mit Grundbuchseinlage (ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht); das Gebäude wird wie eine eigene Liegenschaft behandelt.

Ein Baurecht erfordert einen eigenen Baurechtsvertrag mit zwingender Grundbuchseinlage, was bei Pachtung eines Kleingartens wohl ausgeschlossen werden kann.

Ob es sich ansonsten bei Baulichkeiten in Kleingärten um Zugehör oder ein Superädifikat handelt, ist von der Belassungsabsicht – und damit der konkreten Ausgestaltung des Pachtvertrags – abhängig. Wenn Baulichkeiten in der Absicht errichtet werden, stets auf ihrem Standort zu verbleiben, und nicht entfernt werden dürfen, ist eine Belassungsabsicht anzunehmen. Die Musterpachtverträge des Zentralverbands, aber auch der ÖBB, enthalten entsprechende Bestimmungen, was für eine Qualifizierung der Gebäude als unselbstständiges Zugehör der Liegenschaft spricht. Auch der Entschädigungsanspruch des Bundes-Kleingartengesetzes, §16, spricht für Zugehör, ebenso die „Grundfestigkeit" von heutigen Kleingartenwohnhäusern mit Keller, deren Abriss nur unter Zerstörung der Substanz möglich wäre (im Gegensatz zu früheren Lauben oder Hütten). [162, S. 35ff]

Dauerhaftigkeit der Bebauung

Wegen der hohen Baukosten eines Kleingartenwohnhauses und des gesetzlichen Anspruchs auf eine Entschädigung bei Kündigung des Pachtvertrages ist diese Form der Bebauung nicht als temporär, sondern als dauerhaft anzusehen [118].

Eigentum

Eigentumserwerb

Die Möglichkeit eines Eigentumserwerbs hängt von der Bereitschaft des Eigentümers der Kleingartenanlage bzw. des Grundstücks (Gemeinde Wien, Stift Klosterneuburg, ÖBB, andere Unternehmen oder Private) zum Verkauf ab.

Kauf städtischer Kleingärten

Städtische Kleingärten können, wenn die Widmungsart Eklw oder GS besteht sowie eine Vermessung der Anlage („äußere Abgrenzung") und Parzelle („innere Abteilung", Parzellierung) durchgeführt und der Teilungsplan durch die MA 64 bescheidmäßig genehmigt wurde, von den Unterpächtern gekauft werden. und zwar bis zu 9/10 Anteile. Weitere Voraussetzung ist, dass der Generalpächter – i.d.R. der Zentralverband – im Rahmen einer Vereinbarung auf seine Generalpachtrechte an dem Kleingarten verzichtet.

Beim Kauf werden Kaufpreisermäßigungen vom Verkehrswert, der jährlich durch Sachverständige festgesetzt wird, gewährt - in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Erwerbs nach der äußeren Abgrenzung oder inneren Abteilung [134]:

- 45%, wenn der Kaufantrag:
  - binnen 36 Monaten nach der äußeren Abgrenzung oder
  - binnen 12 Monaten nach der inneren Abteilung bei der MA 69 einlangt,
- 30% innerhalb des nächsten Jahres,
- 20% innerhalb eines weiteren Jahres.

Wohnen im Kleingarten [208]

Vereinsmitgliedschaft bei Eigentumserwerb

Viele Kleingartenvereine verlangen zwar, dass bei Vergabe einzelner Parzellen ins Eigentum die Vereinsmitgliedschaft der Kleingärtner erhalten bleibt, Sanktionsmöglichkeiten wie eine Kündigung bei Eintritt der gesetzlichen Kündigungsgründe – z.B. Zahlungsrückstände, rücksichtsloses Verhalten, strafbare Handlungen gegenüber Vereins- oder Verbandsmitgliedern, widmungswidrige Verwendung des Kleingartens, gewerbsmäßige Nutzung – sind bei einem Eigentümer jedoch nicht gegeben. Auch die Einhaltung der Vereinssatzung und Gartenordnung ist kaum durchzusetzen.

Baukosten

Bei Kleingartenwohnhäusern ist generell mit höheren Baukosten je Quadratmeter Grundfläche (=höheren Stückkosten) zu rechnen. Einerseits ist wegen des geringen Bauvolumens der Fixkostenanteil höher. Andererseits verlängern die beschränkten Zufahrts- und Lagermöglichkeiten die Bauzeit und haben einen höheren Personal- und Materialaufwand zur Folge.

Ein Keller, der ausgehoben und in Massivbauweise ausgeführt werden muss, verteuert einen Bau immer überproportional – gerade bei Kleingartenwohnhäusern mit voller Wohnnutzung kann aber kaum darauf verzichtet werden.

Die geringen Abstandsflächen erschweren das Sichern der Baugrube, da ein ausreichender Böschungswinkel oft nicht eingehalten werden kann und ein Abstützen der Baugrubenwände erforderlich ist. Wegen der Grundstücksgrößen ist die Zwischenlagerung des Aushubmaterials komplizierter und aufwändiger – es kann sogar erforderlich sein, dieses abzutransportieren, um nach Fertigstellung des Kellers die Baugrubenverfüllung wieder anzuliefern.

Ein wichtiger Kostenfaktor ist die Zufahrtsmöglichkeit mit dem Lkw. Ein Fertighaushersteller etwa bietet einen bestimmten Preis pro Quadratmeter ab Fundamentoberkante, sofern eine solche gegeben ist [84]. Als Abhilfe bieten sich bei den oberirdischen Geschoßen Leichtbauweisen, z.B. Holzskelettbauweisen, an, bei denen geringere Baumassen bewegt werden müssen - was auch mit kleineren Maschinen oder zur Not sogar händisch erledigt werden kann.

Eigenleistungen können u.U. helfen, die Baukosten zu senken (siehe „Selbstbau", S. 75).

Kleingartenanlage, Wien X [170]

Förderungen

Wohnbauförderung

Die Gemeinde Wien (MA 50) fördert den Neubau von Kleingartenwohnhäusern, „Eigenheimen" (Einfamilienhäusern), Dachgeschoßausbauten sowie Eigentums- und Mietwohnungen gleichermaßen, unter bestimmten Voraussetzungen auch Zu- und Umbauten. Da es sich um eine Wohnbauförderung handelt, werden Kleingartenhäuser nicht gefördert.

Die Förderung ist unabhängig von der Nutzungsberechtigung (Eigentum, Einzel-, Unterpacht). Während die Auszahlung der Förderungsleistung bei Pachtgründen erst bei Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgt, kann bei Eigengründen um eine frühzeitige Auszahlung der ersten 50% („Tranchenzahlung") angesucht werden, da eine grundbücherliche Sicherstellung möglich ist.

Voraussetzungen für die Förderung sind:
- ein dringendes Wohnbedürfnis des Förderwerbers bzw. der Förderwerber,
- die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen und
- die Erfüllung ökologischer und wärmetechnischer Voraussetzungen des geförderten Objekts.

Die Förderung erfolgt über Annuitätenzuschüsse zu einem Darlehen einer Bank oder Bausparkasse, wodurch sich die Darlehensrückzahlung verringert. [130]

Förderhöhe

Das Darlehen muss mind. 15 Jahre Laufzeit aufweisen, sehr niedrig (höchstens ortsüblich) verzinst sein und darf 36.340 Euro betragen, für jedes Kind um 1.820 Euro mehr. [130]

Die Höhe der Annuitätenzuschüsse beträgt:
- 6% der Darlehenssumme in den ersten 5 Jahren der Tilgung
- 3% der Darlehenssumme in den Jahren 6 bis 10 der Tilgung

Einkommensgrenzen

Grundlage für die Einkommensprüfung ist das (Jahresnetto-) Einkommen des laufenden Jahres (Monatslohnzettel der letzten drei Monatsbezüge) und des (gesamten) vergangenen Kalenderjahres.

Das Einkommen umfasst:
- Bruttobezüge inkl. Weihnachts-/Urlaubsgeld
- minus Einkommensteuer, Sozialversicherungsbeiträge und Pflegeaufwand
- minus bzw. plus Alimentationszahlungen.

Bei Kleingartenwohnhäusern darf das Einkommen:
- für eine Person 49.330 Euro,
- für zwei Personen 73.500 Euro,
- für drei Personen 83.180 Euro,
- für vier Personen 92.850 Euro und
- für jede weitere Person 5.420 Euro

nicht übersteigen.

Die Einkommensgrenzen sind dieselben wie bei Eigentumswohnungen, Dachgeschossausbauten und Eigenheimen. Bei Mietwohnungen gelten niedrigere Einkommensgrenzen. [131]

Technische Fördervoraussetzungen

Die Technische Richtlinie der MA 25 (Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser) verlangt die Erfüllung ökologischer und wärmetechnischer Voraussetzungen [132]:
- Treibhauswirksame Wärmedämmstoffe sowie PVC-Fenster- und Türkonstruktionen dürfen nicht verwendet werden.
- Der Heizwärmebedarf darf, abhängig vom l_c-Wert*, höchsten 29,5 bis 36,0 kWh/(m²a) betragen.
- Bei Lüftungsanlagen darf die Luftwechselrate (der n_{50}-Wert, bei einer Luftdruckdifferenz von 50 Pascal zwischen innen und außen; Maß für die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle) höchstens 1,5/h betragen.

* l_c-Wert: auch „Formfaktor"; das Verhältnis von beheiztem Brutto-Volumen zur Hüllfläche; ein Maß für die Kompaktheit des Gebäudes

Freiräume: Terrasse, Balkon und Dachterrasse [67]

Kleingartenwohnhaus mit vorgehängtem Rahmen und Kellerabgang [35]

Einreichunterlagen

Für den Antrag müssen mehrere Formulare der MA 50 verwendet werden.

An Beilagen sind erforderlich [130]:

- Kopie des (Unter-) Pachtvertrags; bei Eigengrund: Grundbuchauszug,
- Einkommensnachweise aller Haushaltsmitglieder, ggf. Familienbeihilfebezugsbestätigung,
- Unterlagen für die Prüfung der Technischen Richtlinie der MA 25 [132]:
  - Einreichplan; falls im Einreichplan keine Grundrisse, Schnitte und Ansichten dargestellt sind (was nicht erforderlich ist – siehe auch „Einreichplan", S. 71f), ist ein Ausführungsplan mit diesen Darstellungen vorzulegen,
  - bei Kleingartenwohnhäusern mangels Baubewilligungsbescheid (siehe auch „Baubewilligung", S. 70ff): Bestätigung der Baupolizei (MA 37), dass nach Ablauf der dreimonatigen Einspruchsfrist keine Einwendungen vorliegen,
  - bei Planwechseln: Planwechselbescheid,
  - Energieausweis,
  - Technische Beschreibung der Heizungsanlage,
  - Bestätigung der Baufirma, dass keine treibhauswirksamen Wärmedämmstoffe und PVC-Fenster- und Türkonstruktionen verwendet werden,
  - falls ein Gasbrennwertgerät zum Einsatz kommt: Nachweis über mangelnde Zuliefer- und Lagermöglichkeiten von biogenen Brennstoffen,
  - falls ein Gasbrennwertgerät ohne Solaranlage zum Einsatz kommt: Nachweis über zu geringe Sonneneinstrahlung durch lokale Abschattung,
  - bei Wohnraumlüftungsanlagen zusätzlich: deren technische Beschreibung.

Unterlagen nach Fertigstellung

Nach Baufertigstellung sind nachzureichen [132]:

- Fensterprüfzeugnisse (über den U_W-Wert der eingebauten Fenster),
- Kopie der Fertigstellungsanzeige,
- Bestätigung der Montage und Inbetriebnahme der Heizung und Solaranlage (falls vorhanden),
- bei Planänderungen: bewilligter Auswechslungsplan und aktualisierter Energieausweis,
- bei Wohnraumlüftungsanlagen zusätzlich:
  - Bestätigung der Montage und Inbetriebnahme,
  - Prüfzertifikat mit Drucktestprotokoll (n_{50}-Wert).

Befreiung von der Grundsteuer

Für neu errichtete bzw. wohnbaugeförderte Baulichkeiten – und damit auch Kleingartenwohnhäuser [136] – kann in Wien ein Antrag auf zeitlich befristete Befreiung von der Grundsteuer gestellt werden [135].

Da auch Gebäude auf fremdem Grund (Superädifikate) selbstständige Steuergegenstände und damit grundsteuerpflichtig sind, kann die Befreiung auch auf Pachtgründen gewährt werden. Während bei einem Eigengrund der Einheitswert (welcher Boden- und Gebäudewert umfasst) die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist, wird bei Kleingartenwohnhäusern auf Pachtgrund nur der Gebäudewert herangezogen. [136]

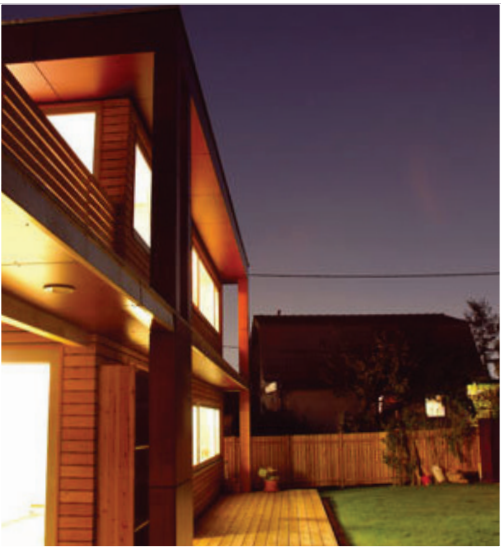
Voraussetzung für die Befreiung ist [135]:

- eine Wohnnutzfläche von höchstens 130m² oder
- eine Wohnnutzfläche von höchstens 150m² bei mehr als 5 Personen

Die Befreiung muss innerhalb von 6 Monaten nach Bauvollendung (Benützungsbewilligung bzw. erstmalige Benützung) beantragt werden und wird in Form eines Prozentsatzes auf maximal 20 Jahre ausgesprochen [135].

Der Prozentsatz kann bis zu 100 betragen (=vollständige Befreiung). Einkommensgrenzen müssen nicht eingehalten werden. [136]

Anmerkungen und Folgerungen **Pacht**


Kleingartenwohnhaus [59]

Gesetzliche Regelungen

Während das Bundes-Kleingartengesetz, welches österreichweit die Pachtung von Kleingärten regelt, seit der Nachkriegszeit, als Kleingärten höchstens mit Sommerhütten bebaut wurden, in kaum geänderter Form besteht, wurde das Wiener Kleingartengesetz mehrfach neu gefasst und erlaubt nun die Errichtung von Wohnhäusern und die Nutzung als Hauptwohnsitz.

Generell stellt sich daher die Frage, ob das Bundes-Kleingartengesetz noch geeignet ist, die heutigen Verhältnisse in Wiener Kleingärten adäquat zu regeln (Stichworte: Übertragung, Kündigung, Entschädigungen, etc.; siehe folgende Punkte). Vielleicht werden Wiener Kleingärten deshalb zunehmend im Eigentum erworben.

Fortsetzung des Pachtvertrags im Todesfall

Während Ehegatten oder eingetragene Partner eines (Unter-) Pächters nach dessen Tod den Kleingarten (samt Gebäuden) problemlos übernehmen können, haben hinterbliebene Lebensgefährten nur dann dieses Recht, wenn sie den Garten mitbewirtschaftet haben und weder ein Ehegatte, eingetragener Partner noch Kinder einen Anspruch erheben; gegenüber anderen Verwandten sind sie gleichberechtigt. Daher sollten Lebensgefährten bei aufrechter Ehe/eingetragener Partnerschaft oder Vorhandensein von Verwandten unbedingt schon zu Lebzeiten in den (Unter-) Pachtvertrag eintreten.

Gibt es keine geeigneten Erben, fallen landwirtschaftliche Kulturen und eventuelle Gebäude zurück an den Grundstückseigentümer (bei Einzelpachtverträgen) oder Generalpächter (bei Unterpachtverträgen), auch an Vorpächter gezahlte Ablösen verfallen. Eigentümer oder Generalpächter können in solchen Fällen also von erheblichen Vermögenszuwächsen profitieren.

Kündigungsmöglichkeiten

Die Kündigung von Generalpachtverträgen wegen Eigenbedarfs des Grundstückseigentümers ist schwer durchsetzbar, zumal der Nachweis des Eigenbedarfs schwierig ist (vgl. Mietrecht) und bestehende Widmungen eine erwerbsmäßige/gewerbliche Nutzung ausschließen können, was z.B. bei den Wiener Kleingarten-Widmungen Ekl und Eklw der Fall ist (Wr. Kleingartengesetz, §2 Abs. 1).

Entschädigung bei Kündigung

Wenn die Entschädigung (der Ersatz für die vorhandenen Baulichkeiten und pflanzlichen Kulturen) geringer als die bei der Übernahme des (Unter-) Pachtvertrags bezahlte Ablöse ist, entsteht den von einer Kündigung betroffenen Nachpächtern ein - u.U. großer - Schaden.

Als Schutz bietet sich der Erwerb des Grundstücks im Eigentum an. Sollte das vom (Unter-) Pächter nicht erwünscht oder möglich sein (z.B. bei privaten Verpächtern, die nicht verkaufen wollen), stellt auch eine möglichst umfangreiche, hochwertige Bebauung – und damit ein hoher potenzieller Entschädigungsanspruch – einen gewissen Schutz gegen Kündigung dar.

Wert des Pachtrechts

Wegen des eventuell beachtlichen Werts des Pachtrechts sind die tatsächlichen Ablösen, welche teils weit über den Werten von – unvollständigen – Schätzgutachten liegen, aus ökonomischer Sicht gerechtfertigt.

Dass der Ablöse- und Entschädigungsanspruch des Bundes-Kleingartengesetzes den Wert des Pachtrechts nicht beinhaltet – und es sich damit um einen im betriebswirtschaftlichen Sinn unvollständigen Ansatz handelt –, ist problematisch. Dem betroffenen Unter-/Einzelpächter kann dadurch ein erheblicher Schaden, dem Generalpächter oder Grundstückseigentümer ein entsprechender Vermögenszugewinn erwachsen.

Nachteile der Pachtung

Die immer noch üblichere Pachtung von Kleingärten hat gegenüber einem Eigentumserwerb folgende Nachteile:

- Kündigungsmöglichkeiten durch Generalpächter und Grundstückseigentümer,
- zu geringe Entschädigungspflichten,
- Eintritts- und laufende Gebühren für die Mitgliedschaft im Verein und Verband,
- Gartenordnung und Vereinsstatuten müssen eingehalten werden,
- Zustimmungserfordernis des Generalpächters/Grundstückseigentümers bei der Übertragung,
- mangelnde Vererbungsmöglichkeiten, verbunden mit Vermögensverlust.

Kauf städtischer Kleingärten

Die Kaufoption von Kleingärten der Gemeinde Wien wird als populistische Maßnahme kritisiert, weil die Privatisierung und Aufsplitterung großer zusammenhängender, öffentlicher Grünflächen der ursprünglichen Intention einer Interimsnutzung – zwischen Landwirtschaft und städtischer Siedlung – widerspricht. Damit werden praktisch nicht rückgängig zu machende städtebauliche Strukturen geschaffen, die jede zukünftig möglicherweise erforderlich werdende Bodenmobilisierung verhindern.

Dass die Gemeinde Wien auch Kaufanreize in Form von Kaufpreisermäßigungen (bis zu 45%) bietet, wird ebenfalls kritisiert. [104, S. 8 u. 12]

Förderungen

Die generelle Kritik an Kleingartenwohnhäusern aus raumplanerischer Sicht betrifft auch deren Förderung. [104, S. 8 u. 12]

Wohnbauförderung

Während sich Kleingartenwohnhäuser bei den Bebauungsbestimmungen und beim Baubewilligungsverfahren von anderen Bauformen unterscheiden und ihnen z.T. Erleichterungen zugestanden werden, müssen sie bei der Förderung die gleichen Voraussetzungen erfüllen.

Dementsprechend bestehen zwischen den Bebauungsbestimmungen und Fördervoraussetzungen erhebliche Unterschiede:

- Beim Förderantrag sind wesentlich umfangreichere Unterlagen als beim Baubewilligungsansuchen erforderlich:
  - Einkommensnachweise,
  - Bestätigung der Baupolizei, dass keine Einwendungen vorliegen,
  - Ausführungsplan mit sämtlichen Grundrissen, Schnitten und Ansichten.
- Die zu erfüllenden Fördervoraussetzungen sind umfangreicher und strenger als die Bebauungsbestimmungen:
  - Beschreibungen der Heizanlage und Lüftungsanlage (sofern vorhanden),
  - Vorschriften zu Wärmedämmstoffen, Fenstern und Türen,
  - Voraussetzungen für die Verwendung von Gasbrennwertgeräten und den Verzicht auf Solaranlagen,
  - der zulässige Heizwärmebedarf (bei gleichen l_c-Werten) ist wesentlich geringer: 29,5 bis 36,0 kWh/(m²a) gegenüber 42,67 bis 54,4 kWh/(m²a) nach OIB-RL 6, 3.2.
- Überprüfungen:
  - im Gegensatz zum Baubewilligungsverfahren können Baukontrollen durch die Behörde (Besichtigungen vor Ort während und nach Fertigstellung des Bauvorhabens) vorgenommen werden,
  - von den bauausführenden Unternehmen werden umfangreichere Bestätigungen verlangt (Fenster und Türen, Heizung, Gasbrennwertgerät, Solaranlage, Lüftungsanlage),
  - von den bauausführenden Unternehmen werden Prüfzeugnisse verlangt (Fenster und Türen, Lüftungsanlage).

Zum Vergleich:

- Die Überprüfungen nach den Bebauungsbestimmungen beschränken sich auf:
  - Erklärung des Bauführers über die Ausführung entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften,
  - Gutachten über den Kanal/die Senkgrube und vorhandene Abgasfänge.
- Bei einer Lüftungsanlage darf die Luftwechselrate nach OIB-RL 6, 12.2.1 höchstens 1,5/h betragen – dieser Wert entspricht jenem, der auch für die Förderung vorausgesetzt wird.

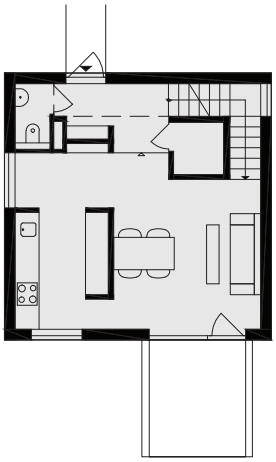
Kauf städtischer Kleingärten

Die Preisnachlässe beim Kauf städtischer Kleingärten stellen ebenfalls eine – wenn auch versteckte – Förderung dar.

Kleingartenwohnhaus mit Atrium [63]

Grundrissformen

Beispiele

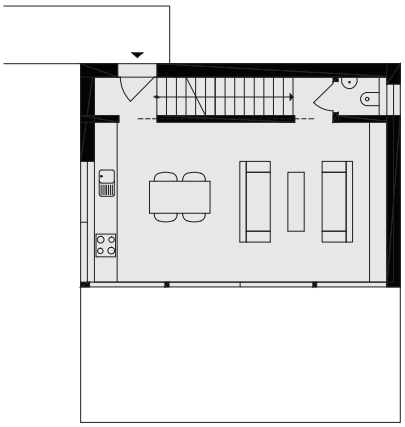


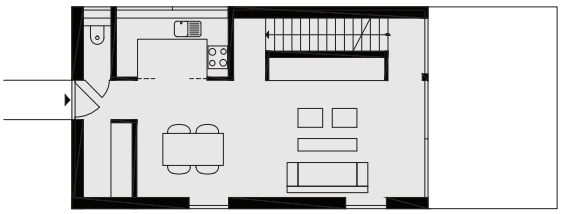
Quadrat

Dieses Kleingartenwohnhaus in Hanglage verfügt über einen quadratischen Grundriss. Küche und Wohnbereich sind durch eine Wandscheibe, die die Deckenplatte stützt, abgegrenzt. Eine Terrassenüberdachung, die als Balkon genützt wird, kragt talseitig über einen ausgegrabenen Kellerzugang aus.
Die zweiläufige Stiege windet sich um einen Kern. Eine Sichtbeziehung zum Obergeschoß ist dank eines Luftraums über dem Eingangsbereich dennoch möglich.

Rechteck

Das Erdgeschoß dieser schlichten länglichen Box weist einen großzügigen Hauptraum für Wohnen und Essen samt Küchenzeile auf. Die durchgehende, raumhohe Verglasung der Längsfront öffnet den Raum zu Terrasse und Garten. Die einläufige Stiege ist seitlich samt Nebennutzungen (Vorzimmer, WC) hinter einer Zwischenwand untergebracht und lässt sich mittels Schiebetüren vom Wohnbereich trennen.



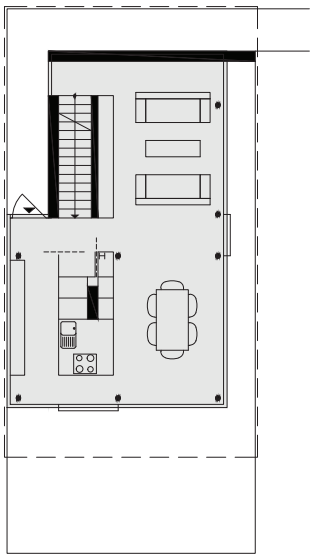


Dieser noch länglichere Grundriss hat einen Hauptraum, der mittels Wandabschnitten zoniert ist. Die Küchennische lässt sich vom Wohnbereich abteilen. Garderobe und WC sowie Stiege bilden abgesetzte Bereiche. Die Terrasse, zu der Wohnbereich und Stiege orientiert sind, befindet sich an der Schmalseite des Gebäudes.

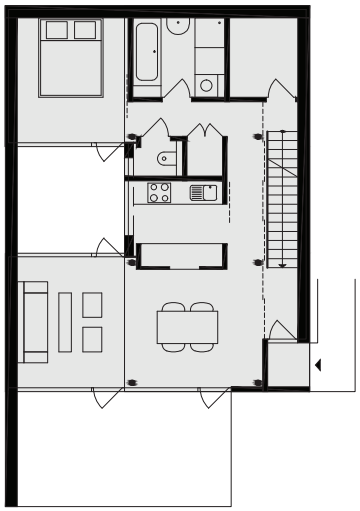
L-Form

Alle Nutzungen sind um einen zentralen Kern, der das WC (samt Haustechnik) aufnimmt, angeordet. In dem entstandenen Rundgangsbereich liegt auch eine zweizeilige Küche. Der Weg vom Unter- ins Obergeschoß ist möglich, ohne den Wohnbereich zu passieren - was den Anteil an Erschließungsfläche erhöht. Die L-Form des Grundrisses ergibt sich durch ein seitlich vorstehendes, abgetrenntes Arbeitszimmer.

Auffällig an diesem Grundriss ist, dass er nur aus einem einzigen Raum für Wohnen und Essen/Kochen (ohne WC) besteht und dreiseitig verglast ist. Eine Skelettbauweise mit Stützenraster und wenigen Wandscheiben ermöglicht dies. Die Küche ist durch Einbauschränke vom Wohnbereich abgesetzt.
Die Stiege spannt sich zwischen Wandscheiben. Die Garderobe kann durch Schiebetüren zur Küche oder zum Wohn-/Essbereich geöffnet bzw. gänzlich abgeteilt werden. Ein Dachvorsprung schützt Verglasung und Terrassenzugänge.



Grundrisse von Kleingartenwohnhäusern
[1; nach 66, 86, 62, 116, 68, 63, 210]



U-Form

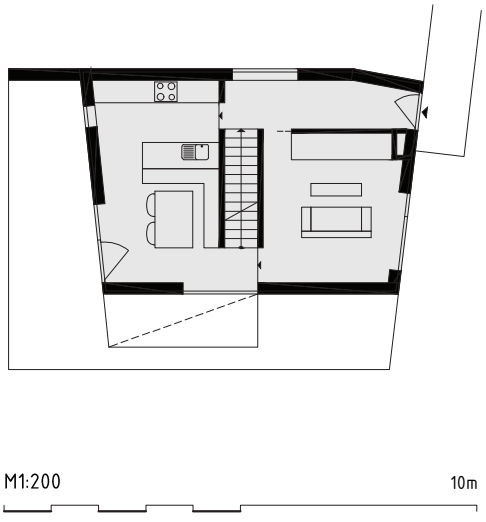
Hier beherbergt das Untergeschoß die Hauptwohnebene, darüber ist nur ein weiteres Geschoß angeordnet. Die talseitige Wand des Untergeschoßes ragt vollständig aus dem Hang, die anschließende Terrasse führt eben in den Garten. Ein dreiseitig verglastes Atrium erlaubt auch eine Belichtung des hinteren Bereichs.

Der seitliche Eingang wird von einem Windfang geschützt. Eine Wand aus Schiebeelementen entlang der Stiege erlaubt eine flexible Abteilung der Geschoße.

Polygon

Beispiele polygonaler Grundrisse sind selten - und meist sind deren schiefe Winkel nicht allzu weit von rechten Winkeln entfernt. Auch bei diesem Beispiel, das einen fünfeckigen Umriss mit zwei parallelen Wänden aufweist, ist die innere Struktur rechtwinkelig.

Die einläufige Stiege ist im Zentrum zwischen Wandscheiben angeordnet und teilt den Wohn- vom Essbereich, was durch einen einstufigen Niveausprung unterstrichen wird. Das Vorzimmer ist großzügig, da auf ein ebenerdiges WC verzichtet wird. Die Terrasse erstreckt sich um ein Kelleratrium herum.



Rechtsnormen

Wien

Das Kleingartenwesen wird in Wien insbesondere durch folgende Gesetze geregelt:
- das Bundes-Kleingartengesetz (von 1958, zuletzt geändert 2001);
- das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) [51, S. 23];
- die Bauordnung für Wien (BO Wien; von 1929, zuletzt geändert 2012);
- das Wiener Kleingartengesetz (von 1978, novelliert u.A. 1985, 1992, 1996 und 1998, zuletzt geändert 2010).

Bundesgesetze wie das Bundes-Kleingartengesetz und das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) behandeln privatrechtliche Belange des Kleingartenwesens wie Abschluss und Übertragung von Pachtverträgen, Pachtdauer, Pachtzinszahlungen, Kündigung, Entschädigungen, rechtliche Qualifikation von Bauwerken sowie Nachbarrechte.

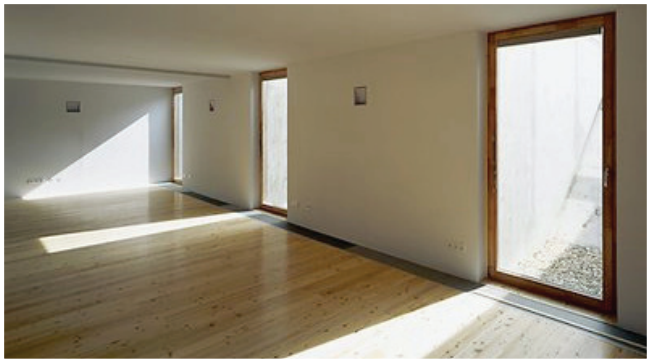
Landesgesetze wie die Bauordnung für Wien (BO Wien) und das Wiener Kleingartengesetz, ein Nebengesetz der BO Wien [137], setzen die öffentlich-rechtlichen Normen fest, wie etwa Widmung, Aufschließung, Bauplatzschaffung, bauliche Ausnützbarkeit, bauliche Gestaltung, Stellplatzverpflichtungen, gesundheitspolizeiliche, feuerpolizeiliche, Lärmschutz- und Pflanzenschutzmaßnahmen [51, S. 23].

Die OIB-Richtlinien sind eigentlich unverbindlich. Durch die – verbindliche – Wiener Bautechnikverordnung, welche die BO Wien präzisiert, werden sie aber für verbindlich erklärt (§1: „Den bautechnischen Vorschriften der BO wird entsprochen, wenn die OIB-Richtlinien eingehalten werden."). Von den OIB-Richtlinien kann jedoch abgewichen werden, wenn der Bauwerber das gleiche Schutzniveau nachweist (§2).

Auch die ÖNORMEN sind unverbindlich.
Die OIB-Richtlinien verweisen jedoch auf bestimmte ÖNORMEN, wodurch diese verbindlich werden. Andere – oder alle – ÖNORMEN können zudem vertraglich (z.B. zwischen Auftraggeber und Baufirma) für verbindlich erklärt werden.

Anwendbarkeit
Die Geltungsbereiche von Bundes- und Wiener Kleingartengesetz unterscheiden sich:
- Das Bundes-Kleingartengesetz gilt für gepachtete Kleingärten bestimmter Größe (120-650m²), nicht für Kleingärten auf Eigengrund – mit Ausnahme der Bestimmung, dass einem Kleingärtner oder dessen Ehegatten bzw. eingetragenen Partner die Pachtung eines weiteren Kleingartens im selben Bundesland nicht gestattet ist.
  (Während die Miete die entgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch zum Inhalt hat, wird die Sache bei der Pacht zur Nutzung („Fruchtbezug") überlassen. Demnach geht es bei der Miete um die Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses, bei der Pacht um geschäftliche Tätigkeiten zur Ertrags- bzw. Gewinnerzielung. Kleingärten nehmen eine Sonderstellung ein, da sie zwar verpachtet werden, aber nach dem Bundes-Kleingartengesetz der nicht erwerbsmäßigen Nutzung und Erholung dienen. Die Stellung des Kleingärtners entspricht in mehrfacher Hinsicht derjenigen eines Mieters (Verweise auf und Analogien zum Mietrechtsgesetz).
  Bei Pachtverträgen von Kleingärten kann es sich um General- und Unter- oder Einzelpachtverträge handeln. Generalpachtverträge werden zwischen Grundeigentümer und Kleingartenverein (bzw. -verband), Unterpachtverträge zwischen Verein und Kleingärtner, Einzelpachtverträge direkt zwischen Grundeigentümer und Kleingärtner geschlossen.)
- Das Wiener Kleingartengesetz gilt für Flächen mit den Widmungsarten Ekl und Eklw sowie für vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen. (Für Kleingärten mit anderen Widmungen, z.B. Ebh, Epk, SWW, GS, W I bzw. GB I oder VB, gilt die BO Wien.)

Die Entwicklung des Wiener Kleingartengesetzes spiegelt die geänderten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wider: dienten Kleingärten in der Zwischen- und Nachkriegszeit als Nahrungsquelle und Notunterkunft, wandelte sich das Kleingartenhaus Ende des 20. Jahrhunderts zum Wochenend- und Ferienhaus. Neuerdings werden Kleingärten zunehmend als repräsentativer Zweit- oder sogar Hauptwohnsitz im Grünen genutzt.



Wohnkeller eines Kleingartenwohnhauses, Wien XIII [60]

Sommerhütte, Wien XXII [1]

Dementsprechend wandelte sich die im Kleingartengesetz zulässige Bebauung:
- von einer Laube (auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen) mit 16m² und einer Sommerhütte (Widmungsart „Grünland – Kleingartengebiet") mit 25m² (1959)
- über ein Kleingartenhaus (Widmungsart Ekl „Erholungsgebiet – Kleingarten") mit 35m² (1979)
- bis zum ganzjährig bewohnbaren Kleingartenwohnhaus (Widmungsart Eklw „Erholungsgebiet – Kleingarten für ganzjähriges Wohnen") mit 50m² und der Möglichkeit der Nutzung als Hauptwohnsitz (1992).

Das Wiener Kleingartengesetz erlaubt damit heute in Kleingärten auch den Wohngebrauch, der nach dem Bundes-Kleingartengesetz nicht vorgesehen ist. Das Baubewilligungsverfahren wurde 1996 und 1998 vereinfacht [2, S. 33].

In Wien kommen noch Rechtsnormen wie das Wr. Garagengesetz, das Wr. Baumschutzgesetz sowie der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (eine Verordnung) zur Anwendung.

National und international

In anderen österreichischen Bundesländern regeln:
- Landesgesetze (wie in Wien, z.B. in Niederösterreich),
- Verordnungen des Landes (z.B. in Salzburg) oder
- Verordnungen einer Gemeinde (z.B. in Graz, Linz, Wels, Steyr)

die Bebauungsbestimmungen. [105 bis 108]

In Deutschland werden die Bebauungsbestimmungen bundesweit durch ein Bundes-Kleingartengesetz (BKleingG) geregelt. Das Landes- oder örtliche Baurecht, die lokalen Bebauungspläne, Pachtverträge mit den Grundstückseigentümern, Pachtverträge zwischen Kleingärtnervereinen und Kleingärtnern sowie die Gartenordnungen der Vereine können die gesetzlichen Zulässigkeiten einschränken.

Widmungsarten

Das Wr. Kleingartengesetz kennt die Widmungsarten Ekl und Eklw sowie „vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen":
- Eklw „Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen": „Kleingartenwohnhaus";
  bebaute Fläche ≤50m²; oberster Abschluss ≤5,50m; Kubatur ≤265m³
- Ekl „Erholungsgebiet – Kleingartengebiet": „Kleingartenhaus";
  bebaute Fläche ≤35m²; oberster Abschluss ≤5m; Kubatur ≤160m³
- „Vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen": „Kleingartenhaus";
  bebaute Fläche ≤16m²; oberster Abschluss ≤4,20m; Kubatur ≤50m³

„Vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen" haben keine eigene Widmung, sondern erlauben im Bauland oder Verkehrsband eine auf zehn Jahre befristete kleingärtnerische Nutzung (auf Beschluss der Bezirksvertretung; eine Verlängerung ist möglich). Dabei handelt es sich um Prekarien – widerrufbare Nutzungsrechte – auf Reserveflächen für einen zukünftigen Ausbau (Bebauung, Straßenbau, Eisenbahn) [48].

Nach der Bauordnung für Wien gibt es die verwandten Widmungsarten Ebh und GS:
- Ebh „Erholungsgebiet – Grundflächen für Badehütten":
  bebaute Fläche ≤35m², ebenerdig (§76 Abs. 12); höchster Bauteil ≤4m über dem anschließenden Gelände (§75 Abs. 8); außer andere Bestimmungen im Bebauungsplan (BB).
- GS „Gartensiedlungsgebiet":
  bebaute Fläche ≤50m² (§76 Abs. 11); Gebäudehöhe (nach BO=Traufenhöhe) ≤5,5m (§75 Abs. 7); Dachneigung ≤25° (§81 Abs. 4); außer andere Bestimmungen im Bebauungsplan (BB): z.B. bebaute Fläche ≤80m²; Dachneigung ≤45°.

Im Vergleich dazu lässt die für herkömmliche Einfamilienhäuser übliche Widmungsart W I bzw. GB I (Wohngebiet bzw. Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I) der BO Wien mit bis zu 470m² bebauter Fläche und bis zu 9m Gebäudehöhe (Traufenhöhe) eine wesentlich höhere bauliche Ausnützung zu.

Übersicht

Widmungsart	– (Bauland, Verkehrsb.)	Ekl	Eklw	Ebh	GS	W I (bzw. GB I)	
	Vorüberg. kleingärtn. genutzte Fläche	Erholungs-gebiet – Klein-garten	Erholungs-gebiet – Kleing. für ganzj. Wohnen	Erholungs-gebiet – Badehütten	Garten-siedlungs-gebiet	Wohngebiet (Gemischtes Baugebiet) – Bauklasse I	
Gebäude-Bezeichnung	Kleingartenhaus		Kleingarten-wohnhaus	Badehütte	k.A.	(Wohn-gebäude)	
Gesetz	Wiener Kleingartengesetz			Bauordnung für Wien			
Bebaute Fläche ≤	16	35 1/4	50 1/4	35*	50* / 80** 1/3	470 1/3	m²
Traufenhöhe Firsthöhe ≤ Firsthöhe ≤ (über tiefstem Punkt)	– 4,2 –	– 5 –	– 5,5 –	– – 4* (ebenerdig)	≤5,5* – –	2,5-9* – –	m m m
Dachneigung ≤	–	–	–	–	25*	45*	%
Volumen ≤	50	160	265	–	–	–	m³
Keller ≤	–	35×(5/3)= 58,33	50×(5/3)= 83,33	–			m²
Terrassen ≤	–	35×(2/3)= 23,33	50×(2/3)= 33,33				m²
Terrassen-überdachung ≤	–	8,75	12,5				m²
Nebengebäude ≤	5 3 „Zum Abstellen von Fahrrädern" (freistehend, fensterlos, nicht unterkellert): 2,2				5	100	m² m m
Wasserbecken ≤	–	25					m²
Baubewilligung	(sehr) vereinfacht			nein	i.d.R. vereinfacht		
Abstand von öffentl. Verkehrsfl. ≥	2				3		m
Abstand von Nachbargr. ≥ bei Breite ≤10m	2 1					3	m
Abstand von einer Nachbargr.	0 (0-2m: ≤3m hoch oder Zustimmung des Nachbarn)						m
Abstand von einer Nachbargr. bei Breite ≤10m	0 (0-2m: volle Höhe auch ohne Zustimmung des Nachbarn)						m

* außer andere Bestimmung im Bebauungsplan

** eigentlich 50m², die Bebauungspläne erlauben jedoch oft 80m²

Quellennachweis

1 Eigene Darstellung / eigenes Foto

2 Hagmüller, Roland: Kleingartenwohnhaus. - Wien : Stadtplanung Wien, MA 18, 1998

3 Tschuppik, Wolf-Michael: Wege zur Architektur im Kleingarten, 2001

4 Janotta, Michael: Der Weg zum individuellen Eigenheim im Kleingarten, 2002

5 LeCuyer, Annette: Stahl & Co.. - Basel [u.a.] : Birkhäuser, 2003

6 Bruno, Andrea, 1972-:Arcelor Mittal: Featuring steel. - München : Inst. f. internat. Architektur-Dokumentation, 2009

7 Zuschnitt 43: Die Außenwand, proHolz Austria, Wien, Sept. 2011

8 Zuschnitt 45: Holz Beton Verbund, proHolz Austria, Wien, März 2012

9 Zuschnitt 47: Das flache Dach, proHolz Austria, Wien, Sept. 2012

10 Lohmeyer, Gottfried: Praktische Bauphysik. - Wiesbaden : Teubner, 2005

11 Künzel, Helmut, 1926-: Dachdeckung und Dachbelüftung. - Stuttgart : Fraunhofer IRB-Verl., 1996

12 Werneke, Klaus: Das geneigte Dach als Wohnraumaußenfläche. - Wiesbaden [u.a.] : Bau-Verl., 1992

13 Merkel, Gerhard: Trinkwasserbehälter. – München : Oldenbourt Industrieverlag, 2005

14 Vogdt, Frank Ulrich: Abdichtung - fachgerecht und sicher. - Stuttgart : Fraunhofer IRB Verl., 2012

15 Metzger, Bernhard: Bauherren-Handbuch. - Freiburg im Breisgau : Haufe, 1996

16 Gerst, Oliver: Ausbauhäuser. - Taunusstein : Blottner, 2005

17 Metzger, Bernhard: Bauherren-Handbuch. - Freiburg im Breisgau : Haufe, 1996

18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung Z-23.31-1540. - Berlin : Deutsches Institut für Bautechnik, 2006

19 Friedrich Hauk, Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs, 27.11.2013

20 Fassade: http://www.strasserag.ch/fassade.html

21 Reihenhäuser in München-Riem: http://www.detail.de/inspiration/reihenhaeuser-in-muenchen-riem-106348.html

22 Dachdämmung – Styrodur: http://www.basf.com/group/corporate/de/literature-document:/Marke+Styrodur+C-Brosch%C3%BCre--Dachd%C3%A4mmung-Deutsch.pdf

23 Kleine Fluchten: http://www.format.at/articles/1222/584/329741/kleine-fluchten

24 Structural-Glazing-Fassaden: http://www.baunetzwissen.de/standardartikel/standardartikel_159178.html

25 Structural Glazing: http://www.glashandbuch.de/Default.aspx?sucheNach=structural%20glazing

26 Bauarten und Nutzungen von Flachdächern: http://www.baunetzwissen.de/standardartikel/Flachdach_Flachdachtypen-und-Begriffsbestimmungen_155957.html

27 Das belüftete Flachdach: Kaltdach http://www.baunetzwissen.de/standardartikel/Flachdach_Belueftetes-Dach-quot-Kaltdach-quot-_155951.html

28 Flachdach: http://www.ing-büro-junge.de/html/flachdach.html

29 Richtiger Einsatz von Dampfbremsen bei der Altbausanierung, WTA-Journal 1/03: http://www.hoki.ibp.fraunhofer.de/ibp/publikationen/fachzeitschriften/Dampfbremsen_bei_der_Altbausanierung.pdf

30 Weiße Wanne: http://de.wikipedia.org/wiki/Wei%C3%9Fe_Wanne

31 ad2 architekten – Einfamilienhaus „Solid Gold“: http://www.ad2-architekten.at/Projekte/haus%20solid%20gold%20wien%202012/Einfamilienhaus%20Gumhalter%20Wien%2022.html

32 Haus Mexico: http://www.azw.at/media.php?gallery_id=427&media_id=6325

33 Sommerhaus Fellner: http://www.ig-architektur.at/cms/index.php?idcatside=1512#

34 Kleingartenhaus in Neustift: http://www.rum-tuechler.at/referenzen/kleingartenhaus-in-neustift

35 Haus R.: http://www.t-hoch-n.com/index.php?id=53&tx_wtgallery_pi1[show]=47758056&cHash=2ae76a4fbb224e81b76f4e7eb7cc3c2d

36 Dachausbau Alte Donau: http://www.nextroom.at/building.php?id=35638

37 Wohnen im Lattenmantel: http://www.m2architekten.at/index.php?id=85

38 Haus Z: http://www.nextroom.at/building.php?id=28957

39 Kleingartenhaus in Kagran: http://www.nextroom.at/building.php?id=29099

40 Haus Jacobs: http://www.nextroom.at/building.php?id=28546

41 Nagelung: http://www.derdichtebau.de/nagelung.27961.htm

42 Über das „Gerücht“ der lauten Blechdächer...: http://www.austrodach.at/Info/Aktuelles/Blechdaecher.asp

43 Ampack - Grundlagen und Theorie: http://www.ampack.ch/fileadmin/user_upload/ampack/02_Drucksachen_CH/Broschuere_GuT/Grundlagen_CHd.pdf

44 Bitumendickbeschichtung: http://de.wikipedia.org/wiki/Bitumendickbeschichtung

45 Umkehrdachaufbau: http://www.umkehrdach.com/das-umkehrdach/umkehrdachaufbau/daemmstoff/anforderungen.html

46 Vorteile des Umkehrdaches: http://www.umkehrdach.com/das-umkehrdach/unter-der-lupe/

47 Nachteile des Umkehrdaches: http://www.umkehrdach.com/das-umkehrdach/unter-der-lupe/nachteile-desumkehrdaches.html

48 Doris Feigl, ÖBB Gärten, 28.11.2013

49 Christian Grünert, Baupolizei (MA 37), Gebietsgruppe Ost, 22.10.2013

50 File:Austria Vienna location map.svg: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Austria_Vienna_location_map.svg

51 Auböck, Maria, 1951-: Handbuch für Wiener Kleingärtner. - Wien : Magistrat, 1986

52 Office International: http://www.kleingarten-bund.de/bundesverband/office_international

53 Über uns: http://www.kleingarten-bund.de/bundesverband/portrait/ueber_uns

54 Allotment (gardening): http://en.wikipedia.org/wiki/Allotment_(gardening)

55 Geschichte der Kleingärten: http://www.kleingarten-styrum.de/geschichte

Anhang

Quellennachweis

56 Wohatschek, Wilhelm : Festschrift 1916-2001. - Wien : Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs, 2001

57 Zentralverband der Kleingärtner Österreichs: http://www.kleingaertner.at/

58 Teehaus in Wien: http://www.archplus.net/home/archiv/artikel/46,411,1,0.html

59 Kleingartenhaus in Wien: http://www.nextroom.at/building.php?id=30263

60 Villa Pia: http://www.nextroom.at/building.php?id=3941

61 Villa Pia: http://m.rupertsteiner.com/index.php?inc=project&id=1154

62 Villa Pia – Pläne: http://www.wienwood.at/05/projekte/images/villa-pia-plaene.gif

63 Patiohaus: http://www.nextroom.at/building.php?id=1078&inc=datenblatt

64 Patiohaus: http://www.wienwood.at/05/projekte/patiohaus.htm

65 EMA Haus: http://www.bernardobader.com/ema_haus.html

66 Residence Wien 14: http://www.klomfar.com/portfolio/residence-wien-14.html

67 Kleingartenhäuser Architektur: http://www.kubusrot.at/?page_id=288

68 Haus H.: http://www.nextroom.at/building.php?id=19272

69 Auf dem Holzweg: http://www.news.at/a/architektur-einfamilienhaeuser-holz-oesterreich/4020574

70 Kleingartenhaus Winkler: http://www.musial.at/?cat=2&proj=5

71 Bilder Galerie: http://www.bau4you.biz/bilder-galerie

72 Stelzenhaus Weiss-Döring: http://www.nextroom.at/building.php?id=34098

73 Wohnungsbau – Haus B: http://www.architekt-schmid.at/seiten/w1.html

74 Schöner Wohnen, Sonderheft Bauen & Renovieren 2006. - Wien : Gruner + Jahr, 2006

75 Haus L.: http://www.nextroom.at/building.php?id=1163

76 Architekturplan Wien – Architektur und Landschaftsarchitektur von 1900 bis heute. - Wien : Falter Verlag, 2009

77 Haus W.: http://www.ztg.at/projekte.html

78 Private Bauten – Pred: http://www.megatabs.com/privat.html

79 WAH: https://www.facebook.com/media/set/?set=a.1404424539775303.1073741838.1401519376732486&type=1

80 Wohnen am Hackenberg: http://www.immo-360.at/neubau/projektliste/projektdetail/Bauprojekt/Patzakweg.html

81 Wohnen – SPS: http://www.querkraft.at/?story=832#

82 Einfamilienhaus sps: http://www.nextroom.at/building.php?id=82&inc=home

83 Haus_A: http://www.planhaus.at/dedi/planhaus/index.php?idcatside=132

84 features: http://www.planhaus.at/dedi/planhaus/index.php?idcatside=69

85 Villa Franz Klaudia: http://www.nonconform.at/index.php?idcatside=68

86 Villa Franz-Klaudia: http://www.nextroom.at/building.php?id=29273

87 Sommerküche Wien Döbling: http://www.nextroom.at/building.php?id=34907&inc=home

88 Sommerhaus „W“: http://belugatoechter.com/2012/sommerhaus-w/

89 Harald Weiß, Tragwerksplaner; beim Vortrag „Kultur- und Kongresszentrum Eisenstadt“ von Pichler & Traupmann Architekten im Rahmen der Vorlesungsreihe „Spezialgebiete der Gebäudelehre“ an der TU Wien, 3.12.2013

90 Badehaus Rothe, Klosterneuburg: http://www.gs-arch.at/badehaus-rothe

91 Badehaus Rothe: http://www.holzbaupreis-noe.at/einreichung/2011/wohnbau/detail/detail/badehaus-rothe/

92 Beck, Ulrich und Lau, Christoph: Theorie und Empirie reflexiver Modernisierung. Von der Notwendigkeit und den Schwierigkeiten, einen historischen Gesellschaftswandel innerhalb der Moderne zu beobachten und zu begreifen, in: Soziale Welt 2/3 2005: S. 107 135

93 Seiß, Reinhard: Häuser für Menschen. Humaner Wohnbau in Österreich (Film) - Wien : 2013

94 Freisitzer, Kurt, 1928-: Sozialer Wohnbau. - Wien [u.a.] : Molden, 1979

95 nuevas arquitecturas – centro de salud en muros: http://nuevasarquitecturas.blogspot.co.at/2009/03/centro-de-salud-en-muros.html

96 Vorgehängte hinterlüftete Fassade : http://de.wikipedia.org/wiki/Vorgeh%C3%A4ngte_hinterl%C3%BCftete_Fassade

97 Bing Maps: http://www.bing.com/maps/

98 Badehaus Blaha 2007: http://www.architekten.bz/referenzen/refkblaha.html

99 Alte Donau – Architektenvilla ...: http://m.immovos.at/17786

100 Haus an der Alten Donau: http://www.nextroom.at/building.php?id=28964

101 Badehaus Blaha: http://www.ig-architektur.at/cms/index.php?idcatside=460

102 Sagen Sie niemals Kleingartenhaus zu ihm: http://derstandard.at/1381370812900/Sagen-Sie-niemals-Kleingartenhaus-zu-ihm

103 Boudon, Philippe: Der architektonische Raum. Über das Verhältnis von Bauen und Erkennen - Basel [u.a.] : Birkhäuser, 1991

104 Hintergrund 53 – Herr und Frau Schreber. Architekturzentrum Wien, Juni 2012.

105 Land Salzburg, LGBl. Nr. 8/2011: Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 30. Dezember 2010 über die Bauten in Kleingartengebieten (Kleingartengebietsverordnung) und die Änderung der Verordnung über Bauten ohne Bauplatzerklärung.

106 NÖ Kleingartengesetz, LGBl. 8210-5, 2011.

107 Linzer Dauerkleingartenverordnung, 2004.

108 Kleingartenverordnung Graz, 2010.

109 Kleingartenrecht – Bauliche Anlagen im Kleingarten: http://www.kleingaertner-starkenburg.de/projekt01/index.php?idcatside=17

110 Ribbeck, Eckhart - Die informelle Moderne: http://www.uni-stuttgart.de/wechselwirkungen/ww2001/ribbeck.pdf

111 Dr. Moritz Schreber: http://de.wikipedia.org/wiki/Moritz_Schreber

112 Wiener Kleingartengesetz. Verwaltungsakademie Nr. 78, 01/2011. – Gerlinger, Andreas; Kirschner, Hannes. – Wien : Stadt Wien, Rathaus, 2011

113 Auböck, Maria, 1951-: Schrebergärten in Wien. - Wien : [Eigenverl.] d. Verf., 1972

114 Entstehung der Kleingartenanlage Boschberg: http://boschberg.npage.at/geschichte.html

115 Historisches: http://www.kgv-hietzing-und-umgebung.at/website/Historisches.htm

116 Typen: http://www.planhaus.at/dedi/planhaus/index.php?idcatside=70

117 Selbstbestimmtes Wohnen „Am Meisenbühel“: http://www.nextroom.at/building.php?id=33519

118 Norbert und Ursina Thaler, thalerthaler architekten, Halbgasse 6/9, 1070 Wien, 22.01.2014

119 Sind Weiße Wannen oder wasserundurchlässige Bodenplatten ohne weitere Abdichtungsmaßnahmen als anerkannte Regel der Technik anzusehen? http://www.sv-carden.de/ww_o_ad_ardt.html

120 WU-Beton im Erdreich: http://www.bauphysik.tu-berlin.de/menue/forschung/bauphysik/wu-beton/

121 Das Wiener Kleingartengesetz. Fassung 2009, mit Erläuterungen. – Niebauer, Harald; Kirschner, Hannes; Pestulka, Ernst; Hagmüller, Roland. – Wien : Magistratsabteilung 19, 2010

122 Arten von Baubewilligungsverfahren: http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/baubewilligungen/verfahrensarten.html

123 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren – Antrag: http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/vereinfachtesverfahren.html

124 Dämmen auf und über Nachbarsgrund: http://derstandard.at/1297820559038/OeVI-Expertenmeinung-Daemmen-auf-und-ueber-Nachbarsgrund

125 Grüne Dächer kühlen Städte: http://derstandard.at/1389859935285/Gruene-Daecher-kuehlen-Staedte

126 Seidl, Ernst, 1961- [Hrsg.]: Lexikon der Bautypen. - Stuttgart : Reclam, 2012

127 Niedrigenergiehaus: http://www.energiesparhaus.at/fachbegriffe/niedrigstenergiehaus.htm

128 Qualitätsanforderungen an Passivhäuser: http://www.passiv.de/de/02_informationen/02_qualitaetsanforderungen/02_qualitaetsanforderungen.htm

129 future: Das Zukunftsmagazin der Wiener Zeitung. – Nr. 21, 12. Februar 2014.

130 Errichtung von Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen auf Pachtgrund - Förderungsantrag: http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungsantraege/kleingartenwohnhaeuser.html

131 Förderungsvoraussetzungen und Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum in Wien (gültig ab 1. Jänner 2014): http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/neubaufoerderung/voraussetzungen.html

132 Technische Richtlinie der MA 25 (Neubau): http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/pdf/waermeschutz-neubau.pdf

133 Planen und Bauen im Kleingartengebiet: http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-kleingartengebiet.pdf

134 Kleingartenanlagen mit derzeit erwerbbaren Kleingärten und Kaufpreisermäßigungen: http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/liegenschaftsmanagement/kauf/kleingarten.html

135 Zeitliche Befreiung von der Grundsteuer – Antrag: http://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/grundsteuerbefreiung.html

136 Frau Wagner, MA 6 (Rechnungs- und Abgabenwesen), Tel. 01-4000-07617, 19.2.2014

137 Jakob Oberwalder und Sonja Hoffmann, kubusrot architekten, Millergasse 13, 1060 Wien, 20.02.2014

138 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren nach § 70a BO: http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/baubewilligungen/unterlagen-70a.html

139 FAQ – Häufig gestellte Fragen: http://www.zopp.at/faq.html

140 Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen – Antrag: http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baurecht/grund/bebauungsbestimmungen.html

141 Baubewilligungen in Kleingärten – Antrag: http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/kleingaerten.html

142 Wärmepumpe: http://de.wikipedia.org/wiki/Wärmepumpe

143 Erdwärmesonde: http://de.wikipedia.org/wiki/Erdw%C3%A4rmesonde

144 Tiefenbohrung – Erdwärmesonde: http://waermepumpe-vom-profi.at/tiefenbohrung.html

145 Spiralkollektor: http://de.wikipedia.org/wiki/Spiralkollektor

146 Erdwärmekollektor: http://de.wikipedia.org/wiki/Erdw%C3%A4rmekollektor

147 Wohnmodell inter-ethnische Nachbarschaft - Wien 23., Anton Baumgartnerstraße 129: http://www.sozialbau.at/home/presse-corner/referenzprojekte/

148 Sfabrik_Dachgarten_2: http://www.sargfabrik.at/pics/Sargfabrik/Sfabrik_Dachgarten_2.jpg

149 Jakob Oberwalder, kubusrot architekten, Tel. 11.03.2014

150 Ebner, Peter, 1968-: Typologie+. - Basel [u.a.] : Birkhäuser, 2009

151 Planungsbegriffe: http://lamp.tugraz.at/~f145stdb/VO%20Staedtebau%20-%20Materialien/MATERIALIEN_ZUM_STAEDTEBAU/01_Planungsbegriffe.pdf

152 WISO - Verbrauchermagazin des Zweiten Deutschen Fernsehens (ZDF), Sendung vom 31.3.2014

153 Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien. - Wien, 2013

154 Walter Weiser, sf-vakuumdämmung, 14.2.2013

155 Mindesthinterlüftungsquerschnitt bei hinterlüfteten Fassaden: http://www.infoholz.at/fragen/katalog/eintrag/mindesthinterlueftungsquerschnitt-bei-hinterluefteten-fassaden.htm

156 Fachregeln des Zimmererhandwerks - Fachregel 01: Außenwandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen. Bund deutscher Zimmermeister (BDZ).

157 Christian Grünert, Baupolizei (MA 37), Gebietsgruppe Ost, 10.4.2014

158 Cziesielski, Erich, 1938- [Hrsg.]: Lehrbuch der Hochbaukonstruktionen. - Stuttgart : Teubner, 1997

159 Orange Wanne – Das Betonabdichtungssystem für Keller: http://www.cemex.de/UserFiles/Infomaterial/orange%20wanne%20mit%20Doppelwand.pdf

160 Zum Wassertransport in Betonkellern, welche nach DAfStb Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“ (WU-Richtlinie) erstellt werden: http://www.newsletter-cemex.de/servlet/de.blueorange.xred.util.GetFile/Dampfdiffusion.pdf;jsessionid=481ACE3148DBDE7726F354E040501A41?db=cemex_de&tbl=int_xredfile&imgcol=xred_file&mime=mime&doc=File_93998&download=Dampfdiffusion.pdf

Anhang

Quellennachweis

161 Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton: https://www.bauwesen.hs-magdeburg.de/danielewicz/media/Forschung-Projekte/Seminare%20Weiterbildung/Wasserundurchlaessige%20Bauwerke%20aus%20Beton%20WU-Richtlinie%20des%20DAfStb.pdf

162 Leskovar, Britta: Kleingärten, 2012

163 Was ist eigentlich der Hellbezugswert? http://www.energie-fachberater.de/fassade/fassadensanierung/putze-farben/was-ist-eigentlich-der-hellbezugswert.php

164 Vorgehängte, hinterlüftete Fassaden: http://www.schmidhofer.at/pages/de/unternehmen/vorgehaengte-hinterlueftete-fassaden/vorgehaengte-hinterlueftete-fassaden.aspx

165 Vakuumdämmung in der Praxis: http://www.baupraxis-blog.de/vakuumdaemmung-in-der-praxis

166 Spaceloft board: http://agitec.ch/fileadmin/images/img/Download/Deutsch/AGITEC_Datenblaetter/Datenblatt_SPACELOFT_board_D_20130530.pdf

167 Umkehrdach – Dachaufbau: http://www.umkehrdach.com/fileadmin/Mediendaten/Animationen/DUK-A1.swf

168 Wärmepumpe - Erdwärme-Prinzip: http://www.solar-redl.de/main.php?wasite=wa.waermepumpe.erdwaerme.php

169 Vermessung: http://www.seger-ing.ch/#!vermessung/c9d6

170 Landesverband Wien: http://www.kleingaertner.at/wir/vereine/ver_wien.htm

171 Chemnitz - Kleingartenanlage „Geibelhöhe“ im Frühling: http://www.panoramio.com/photo/21230303

172 Kleingartenanlage Breukelmannshof: http://www.panoramio.com/photo/3467094

173 Schrebergarten - Die wichtigsten Zahlen und Fakten: http://www.gartenhaus-gmbh.de/magazin/schrebergarten-die-10-wichtigsten-zahlen-und-fakten/

174 Luftfotos: http://henrikschurmann.dk/dk/fotos/luftfotos.aspx

175 Wittener Kleingartenvereine freuen sich über reges Interesse: http://www.ruhrnachrichten.de/staedte/witten/Wittener-Kleingartenvereine-freuen-sich-ueber-reges-Interesse;art939,1247241

176 Jardins ouvriers, familiaux: http://www.crdp-strasbourg.fr/data/patrimoine-culturel/jardin-01/jardins_ouvriers.php?parent=25

177 Bildertanz: http://rv-bildertanz.blogspot.co.at/2011_01_01_archive.html

178 City Farmer News: http://www.cityfarmer.info/2009/02/

179 Orti nella storia / 1 (Matteo Baldo): https://miraorti.wordpress.com/tag/jardins-ouvriers/

180 Les jardins familiaux: http://jardinsfamiliaux.discutforum.com/t10-quelle-histoire-pour-les-jardins-familiaux

181 Wohnen – DRA: http://www.querkraft.at/?story=573#

182 Haus B.: http://www.alco.at/artikel.php?g1=2&g2=4&g3=1&id=41&index=2

183 The Allotment Shed: http://www.rhfas.btik.com/Sheds

184 Klassische Gärten: http://www.schoenegaerten.at/klassische_gaerten.php

185 Moderne Gärten: http://www.schoenegaerten.at/t3_demogarten.php

186 Kleingarten - Ideen wachsen im Grünen: http://diepresse.com/home/leben/wohnen/1452609/Kleingarten_Ideen-wachsen-im-Grunen

187 Projekte - Catamaran: http://bm-architektur.at/bme/index.php/projekte/detail/catamaran

188 Fassadendämmplatte »Fixrock 033« von Rockwool: Dämmung mit Mehrwert: http://www.detail.de/architektur/produkte/fassadendaemmplatte-fixrock-033-von-rockwool-daemmung-mit-mehrwert-021819.html

189 Kleingartenwohnhaus: http://www.holzbau-meiberger.at/de/was-wir-bauen/holzhaus-modern-3/kleingartenwohnhaus-396/

190 Kleines Einfamilienhaus mit Kleingarten: http://wohnideen.minimalisti.com/architektur/traumhauser/einfamilienhaus-mit-kleingarten-stadt.html

191 Ausstellung „gebaut 2005“: https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/ausstellungen/gebaut/gebaut-2005.html

192 Ein guter Rücktritt will gelernt sein: http://www.welt.de/geschichte/article120765784/Ein-guter-Ruecktritt-will-gelernt-sein.html

193 Reunions Mean Big Bucks for the Travel Industry: http://technorati.com/lifestyle/travel/article/reunions-mean-big-bucks-for-the/

194 bünt, satteins: http://www.tischlereibereuter.at/projekt/buent-satteins

195 Kleingarten mit Wasserbecken: http://www.jakel.at/garten/referenzen/kleingarten-mit-wasserbecken/

196 Baustellen: http://members.aon.at/zach.at/baustellen.htm

197 Referenz Detailansicht: http://www.heiz1.at/auftraege/referenz/datum/2012/02/27/seywald-markus-pfarrwerfen/

198 Zentralverband der Kleingärtner Österreichs: https://plus.google.com/116987734470605876901/about

199 Die Kleingartenvereine: http://www.1133.at/document/view/id/514

200 Vakuumdämmung - Das High End der HLWD: http://www.energie-plattform.ch/hlwd/vip-vakuumdammung

201 Haus Pristl/Reinelt 2003: http://www.hartl.architekten.bz/referenzen/refreinelt.html

202 Weiße Wanne - Voranstrich: https://utaslounge.wordpress.com/2009/05/19/weise-wanne/dsc09810/

203 BASF - Passivhaus in Holzbauweise mit Wärmedämmung aus Neopor: http://plasticker.de/news/shownews.php?nr=7016

204 Zentralverband der Kleingärtner: http://jardins-familiaux.org/nations/at/deu/at_d_start.html#pic3

205 Aufstockung Kleingartenhaus: http://www.holzbau-wolfsberger.at/1_25_Kleingarten-Wohnhaus.html

206 RE/MAX First: moderenes Kleingartenhaus auf südseitigem Pachtgrundstück: http://www.hat.at/anzeigen/immobilien/haus-zu-kaufen/wien/~/remax-first-moderenes-kleingartenhaus-auf-suedseitigem-pachtgrundstueck--i1580849

207 Stadt Wien will Wohnhaus abreißen: Besitzer schalten Staatsanwalt ein: http://derstandard.at/1350258614878/Stadt-Wien-will-Wohnhaus-abreissen-Besitzer-schalten-Staatsanwalt-ein

208 Impressionen zur Sendung am 12.09.2012: http://atv.at/contentset/2760446

209 Vom Dichtbetonkeller bis zum Dachstuhl alles aus einer Hand: http://www.tromayerbau.at/home/leistungen/kleingartenwohnhaeuser/neubau/projekte/projekt-3/idart_165-content.html

210 Kleingartenhaus Hackenberg: http://www.triendlundfessler.at/14-0-Kleingartenhaus-Hackenberg-2010.html