

Der lange Weg zum eigenen Haus

Den Traum vom Hausbau verwirklichen – ein großes Vorhaben. Der KURIER begleitet eine Familie auf ihrem Weg, vom Kauf des Grundstücks bis zum Neubau, von der Suche nach der Baufirma bis zur Gartengestaltung, vom Keller bis zur Inneneinrichtung. Teil 1 der Serie: Der Grundstein wird gelegt. VON ULLA GRÜNBACHER



Nach dem Abriss des Schrebergartenhauses wurde die gute Erde für den künftigen Garten nach oben geholt

» „Der Wunsch nach einem größeren Zuhause im Eigentum war schon vor zehn Jahren bei uns vorhanden“, erzählt Innenarchitektin Yvonne Meindl-Cavar von Meindl Cavar Concepts. „Zu diesem Zeitpunkt haben wir uns viele Grundstücke angesehen – aber noch nicht das richtige gefunden.“ Mit der Geburt des Sohnes im Jahr 2022 ist der Wunsch nach einer Außenfläche nochmal gewachsen. 2023 wurde die Familie schließlich fündig: „Als wir das Grundstück das erste Mal besichtigt haben, war mir klar, dass ich mir vorstellen kann, dort zu leben – das war bei vielen anderen Projekten nicht der Fall“, erzählt sie über die Liegenschaft am Wilhelminenberg. Das Kaufanbot wurde kurz nach der Besichtigung gelegt, drei Wochen später wurde man sich einig. „Endlich hatten wir ein Fähnchen gesetzt“, so die Bauherrin rückblickend. Das Kleingartengrundstück in Hernals, auf das »

FOTOS: MARTIN STACHEL

**Serie
Hausbau**

Vom Aushub
bis zum
Einzug

Meilensteine vom Plan bis zum Bau

- Angebotslegung für das Grundstück am 20. Mai 2023
- Kauf des Grundstücks am 28. Juni 2023 mit Termin beim Notar
- Start der Planung mit der Architektin im August 2023
- Im November 2023 fand schließlich die Bau-Ausschreibung inklusive Bau- und Ausstattungsbeschreibung statt
- Die Baufirma wurde gefunden: Annahme des Angebots durch die Hausbaufirma Magnum Vollholzdesign im September 2024
- Baueinreichung im Dezember 2024: Beim Bau im Kleingarten wird keine Baubewilligung ausgestellt, die Behörde hat ca. drei Monate Zeit, Anmerkungen zu geben; es kann nach Einreichung grundsätzlich auf eigenes Risiko sofort mit dem Bau begonnen werden
- Baustart: Am 13. Jänner 2025 startete der Bau mit Abriss des Schrebergartenhauses und dem Aushub der Baugrube für den Neubau
- Februar 2025: Zur Sicherung des Hangs wurden Bohrpfähle rund um die Baugrube errichtet
- März/April 2025: Der Bau des Kellers schreitet voran
- Mitte Mai 2025: Fertigstellung des Kellergeschoßes und der Stiege ins Erdgeschoß
- Im September 2025 soll laut Plan das Fertigteilhaus aufgestellt werden, dies dauert vier bis fünf Wochen, bis das Haus belagsfertig ist, inklusive Rohinstallationen
- Im November startet der Innenausbau mit Sanitär, Malerei, Fliesen, Bodenbelägen



Die Bauherrin packt mit an: Hier im Bagger auf der Baustelle im Jänner dieses Jahres

die Wahlfiel, war mit einem Schrebergartenhaus bebaut. Da es nicht erhaltenswert war, wurde es im Jänner 2025 abgerissen – der KURIER war vor Ort dabei. Der Neubau sollte in Fertigbauweise errichtet werden. Doch aufgrund des Grundstücks – lediglich zehn

Meter Breite und in Hanglage – war es nicht möglich, mit einem standardisierten Fertigteilhaus zu arbeiten. „Deshalb und um die Hersteller miteinander vergleichen zu können, haben wir uns dafür entschieden, ein Architekturbüro zu beauftragen“, erzählt

Yvonne Meindl-Cavar. Die Wahlfiel auf eine Architektin, die bereits ein Projekt im Kleingarten betreut hat: Judith Benzer von 24gramm Architektur. Im nächsten Schritt haben die Bauherren ihre Wünsche in Must-have, Nice-to-have und „wenn alle anderen Dinge erfüllt sind“ unterteilt. Oberste Priorität: die Wohnküche und die Möglichkeit, Freude und Familie bewirten zu können. „Auf Basis dieses Wunsches wurden die Raumgrößen der restlichen Räume entsprechend untergeordnet“, so die Bauherrin.

Herausforderung Kleingarten: Im Kleingarten gibt es bauliche Beschränkungen: Erdgeschoß und Obergeschoß dürfen je maximal 50 Quadratmeter Bruttogeschoss-Fläche (inklusive Außen- und Innenmauern) haben, im Kellergeschoß sind es maximal 80 m². „Da wir aufgrund der Hanglage das Kellergeschoß zum Teil nutz-



Das Grundstück, eine einzige Baugrube: die Bauherrin mit den Plänen

bar machen wollen, haben wir diesem mehr Aufmerksamkeit gewidmet“, so die Bauherren. Nach wenigen Monaten war das Haus so weit fertig geplant, dass die Angebote eingeholt werden konnten. Dies hat gedauert: „Von Angeboten, die binnen zwei Wochen da waren, bis zu Wartezeiten von drei bis vier Monaten, war alles dabei“, erzählt Meindl-Cavar. Um die Angebote vergleichen zu können, hat Architektin Judith Benzer die Angebote in eine Exzelliste eingepflegt. Schließlich hat sich ein Favorit herauskristallisiert: Magnum Massivholzbau. „Bis wir tatsächlich unterschrittsreif waren, hat der Prozess ein Jahr gedauert“, so die Bauherren.

Wichtig zu wissen: Bei einem Fertigteilhaus müssen viele Dinge in früher Planungsphase entschieden werden, da Leitungen bereits im Werk gefräst bzw. gesetzt werden. Sobald das Haus steht, sind Änderungen nicht mehr so leicht umsetzbar, wie etwa bei einem Ziegelmassivhaus. Auch die Gartenplanung mit der Firma Begründer musste vorgezogen werden, da die Positionierung von Pool, Bepflanzung und Beleuchtung frühzeitig abgeklärt werden musste – da die Baumaßnahmen aufgrund des schmalen Grundstück nach Fertigstellung des Hauses nicht mehr umsetzbar gewesen wären.

Im Jänner 2025 startete der Bau mit dem Ausheben der Baugrube. Die Bauherren haben rund 100.000 Euro für die Sicherung der Baugrube und den Bau des Kellers kalkuliert, doch es kam anders. Rund um die Baustelle mussten Bohrpfähle zur Sicherung der Baugrube errichtet werden, eine kostspielige Angelegenheit. Die Folge: Die Kosten sind auf rund 300.000 Euro gestiegen. Mittlerweile wurde der Kellerboden bereits betoniert, die Wände stehen. In den nächsten Wochen wird die Kellerdecke errichtet und eine Stiege ins Erdgeschoß. *Über die Fortschritte berichtet*



Rechts und links der Baugrube ist kaum Platz, die gesamte Breite wird für den Hausbau genutzt

der KURIER im nächsten Teil der Serie.

Wichtige Erkenntnisse der Bauherren während des Kaufs, der Planung und in der ersten Bauphase:

- Viele Grundstücke besichtigen und filtern, was einem bei einer Liegenschaft wichtig ist – wie zum Beispiel in diesem Fall die öffentliche Erreichbarkeit
- Grundstücken in Inseraten, die auf den ersten Blick nicht so attraktiv wirken, sollte man eine Chance geben
- Beim Kauf den Preis nachverhandeln
- Wunschlisten helfen dabei, sich klar auf die wichtigen Punkte zu fokussieren – und weniger wichtige hintanzustellen
- Es ist auch in Ordnung, wenn man seine Meinung ändert
- Es ist wichtig, die richtigen Partner für Planung und Bau zu finden, dafür sollte man sich Zeit lassen
- Gute Planung braucht Zeit und auch Budget – nichts überstürzen

- Die Bau- und Ausstattungsbeschreibungen sollten durch den Planer erstellt werden

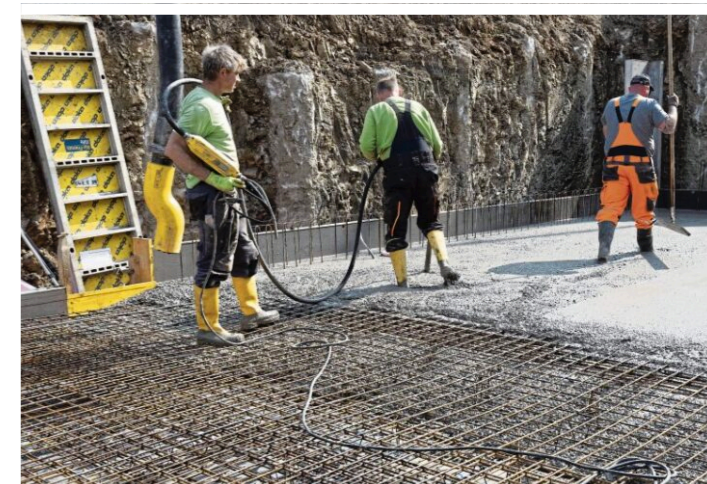
- Angebote gut vergleichen, der Planer kann dabei helfen bzw. vergleichbar machen

- Das Haus bereits vor Baubeginn fertig denken: wie sehen Zufahrt,

Wege, Beleuchtung aus, wobraucht es Strom und Wasser im Garten

- Fachplaner rechtzeitig einbinden: Innenarchitekten, Gartenplaner, Lichtplaner

- Nach Empfehlungen fragen: Oft ist es leichter, mit Firmen zu arbeiten, die sich kennen. «



Arbeiter beim Betonieren des Kellerbodens, im Hintergrund die Bohrpfähle