

Wende im jahrelangen Rechtsstreit: Das „Schwebehaus“ am Kollersteig muss abgerissen werden – PUK sieht Bestätigung im Kampf gegen Grünland-Verbauung

Klosterneuburg, 10. September 2026 – Nach einem sechsjährigen, beispiellosen juristischen Tauziehen gibt es eine endgültige Entscheidung für das als „Schwebehaus“ oder „Stelzenhaus“ bekannt gewordene Gebäude am Kollersteig 135 in der Stadtgemeinde Klosterneuburg. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich (LVwG) hat die Beschwerde des jetzigen Eigentümers abgewiesen und den behördlichen Abbruchbescheid der Stadtgemeinde rechtskräftig bestätigt. Das im sensiblen Grünland, an der direkten Grenze zum Wienerwald errichtete Objekt muss nun endgültig in einer Frist von 12 Monaten entfernt werden.

<https://www.noen.at/klosterneuburg/wende-sechs-jahre-streit-jetzt-muss-das-schwebe-haus-doch-weg-535846903>

Für die Klosterneuburger Bürgerinnen-Liste **PUK (Plattform Unser Klosterneuburg)** markiert dieses Urteil einen entscheidenden Erfolg für den Natur- und Landschaftsschutz sowie für die strikte Einhaltung der NÖ-Bauordnung.

Vom „kreativen Biegen“ der Bauordnung zum illegalen Prachtbau

Die Geschichte des Bauwerks begann als vermeintlich harmlose Sanierung einer historischen Holz-Gartenhütte im Grünland. Durch massive Hangabtragungen, Geländeaufschüttungen mit großen Gerätschaften und das Setzen des Gebäudes auf markante über 3m hohe Stahl-Stelzen und eines darunter neu errichteten Stahlbetonkellers entstand jedoch ein massiver, moderner Wohnbau, der im Jahr 2020 den Namen „Schwebehaus“ erhielt.

Die PUK hatte bereits im April 2020 durch detaillierte Recherchen und angelegte Fotodokumente von Gemeinderat Stefan Hehberger (damaliges Mitglied im Planungsausschuss) öffentlich scharfe Kritik gegenüber der behördlichen Kontrolle geübt. Der Bauträger hatte unter dem Vorwand, einen „Keller“ zu errichten, faktisch vollwertigen Wohnraum mit großen Glasflächen im geschützten Grünland geschaffen. „Hier wurde versucht, das Optimum für spekulative Zwecke herauszuholen und die NÖ Bauordnung maximal kreativ zu biegen“, bilanzierte die PUK damals.

<https://unser-klosterneuburg.at/2020/das-schwebende-haus-im-gruenland-von-klosterneuburg-neue-recherchen/>

- **sofortigen Baustopp** für solche GEB Ausbauten und Erweiterungen sowie eine lückenlose Prüfung durch das Land Niederösterreich über die bestehenden GEB's.

- **Resolution an den Landtag**, um im Grünland gewidmete Gebäude (sogenannte GEB-Widmungen) in der NÖ Bauordnung präziser und strenger zu reglementieren, damit solche Schlupflöcher für spekulative Immobilienprojekte dauerhaft geschlossen werden. Keine privat finanzierten Kanalanschlüsse bis weit ins Grünland, die dann die Grundstückspreise diese Häuser noch weiter in die Höhe treiben.
- **Ein absolutes Widmungsverbot von neuen GEB's** in Klosterneuburg durch einen Beschluss des Gemeinderates.
- **Lückenlose Aufarbeitung** aller „Bausünden“ die sich im Grünland von Klosterneuburg befinden.
- **Sensibler Umgang mit Außnahmegenehmigungen** damit eine kleine, einspurige, steile und mit 3t beschränkte Zufahrtsstraße nicht mit 30t Betonmischern und Raupenbagger befahren werden können.
- **Gutachten von anerkannten Raumplanungsbüros befolgen** damit die Auswirkungen und Folgen für Mensch und Umwelt nicht in so einem Desaster enden.
- **Beschränkungen von Erdaushub in der NÖ Bauordnung festschreiben** damit solche Abgrabungen und Geländeaufschüttungen gar nicht erst solche Dimensionen annehmen können, fordern wir eine Massenbeschränkung pro Bauplatz und Bauvorhaben in den NÖ Bauordnung aufzunehmen.

Mit dem aktuellen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts wurde dem „Bauwahn in grünen Randlagen“ nun ein rechtlicher Riegel vorgeschoben. Das Gericht stellte fest, dass die vorgenommenen baulichen Veränderungen in keiner Weise mehr von den ursprünglichen Genehmigungen gedeckt waren. (Größe, Lage, Seitenabstände)

https://www.meinbezirk.at/klosterneuburg/c-lokales/landesverwaltungsgericht-noe-bestaetigt-abbruchbescheid_a8860112

Das Bekanntwerden des Urteils ist für den direkt betroffenen Nachbarn des Grundstückes und Kämpfer gegen die enormen Geländeveränderungen und viel zu geringen Abständen des Kellers zu seinem Grundstück zu spät gekommen. Er ist kurz vor Urteilsverkündung verstorben. Offen bleibt, wie diese Villa mit Vollbetonkeller in extrem steilen Gelände nun in einem Jahr zurückgebaut (abgerissen) werden soll. So will es das Urteil. Wir sind gespannt und berichten weiter.

Ein Signal für den Klimaschutz und die Zukunft Klosterneuburgs gegen weiter Zersiedelung und Bodenverbrauch

„Dieses Urteil ist ein wichtiges Signal für die Gleichheit vor dem Gesetz. Die Bauordnung gilt für alle – kreative Umdeutungen von Kellern im Grünland dürfen sich für Spekulanten nicht lohnen“, betont PUK Stadtrat Hehberger. Als offizielle Klimapionierstadt und dem öffentlichen Bekenntnis zum Klimaneutralitätsfahrplan müsse Klosterneuburg seine grünen Lungen in den Pufferzonen von Bauland hin zum immer weiter unter Druck

kommenden Wienerwald und den Augebieten konsequent vor Zersiedelung schützen. Die PUK wird sich im Gemeinderat weiterhin vehement für [Transparenz, Kontrolle und den Erhalt des Naturschutzes](#) einsetzen.



