

FORSETZUNG VON SEITE 11
 Die private
 Freiluftkultur
 Gartengestaltung

ten bleiben sollte, ging es im Wesentlichen darum, abgestorbene Pflanzen durch neue zu ersetzen und mithilfe rankender Gehölze wie Strauchpingstrosen, Rhododendron, Schneeflocken- und Perückenstruch eine Art Sichtschutz zum gemeinschaftlich genutzten Areal zu schaffen. Ein Holzdeck bildet eine Verbindung zwischen der Wohnungseingangs- und der Küchenöffnung. Zugang und Sitzplatz sind aus demselben Material, was die Fläche größer erscheinen lässt.

Vorher – nachher

Wo einst Unkraut wild wucherte, leuchtet einem jetzt ein blitzblauer Pool entgegen, wo in die Jahre gekommene Waschbetonplatten den Weg weisen, sorgt nunmehr ein Plak aus sibirischer Lärche für Struktur: Der französische Landschaftsarchitekt Patrick Roy ist ein leidenschaftlicher Sammler von „Vorher-nachher“-Fotografen. Gärten und Dachterrassen sind sein bevorzugtes Betätigungsfeld. Für eine Wiener Familie hat er eine Dachterrasse in bester Innenstadtlage geplant – und sich bewusst zurückgenommen. Schließlich ist die Aussicht, die man von dort oben genießt, spektakulär genug. Ein Materialmix an Hölzern und Edelstahl prägt das Ambiente, Kieselbeete und Pflanzentöpfe lockern die strenge Symmetrie. Profitiert hat vom Dachterrassenumbau auch der Wohnbereich. Ein meterlanger Glassteg quer über die Terrasse verhilft der darunter liegenden Küche seither zu mehr Tageslicht. Roy: „Von meinen Auslandsaufenthalten habe ich gelernt, die Umgebung, in der wir leben, anders wahrzunehmen. Innenraum und Außenraum dürfen nicht einfach nur aneinandergereiht werden. Sie müssen ineinander übergehen und sich ergänzen.“

Mehr Infos und Bilder zum Thema:
www.freiraum.cc
www.standler.at
www.landschaftskonzepte.at



Mit Freiraum. Wer auf der Suche nach einer Wohnung mit Grünfaktor ist, sollte mit konkreten Vorstellungen herangehen. Über Grundrisse, Größe und Marktwert.

VON CHRISTIAN LENOBLE

Ein bisschen Outdoor-Feeling

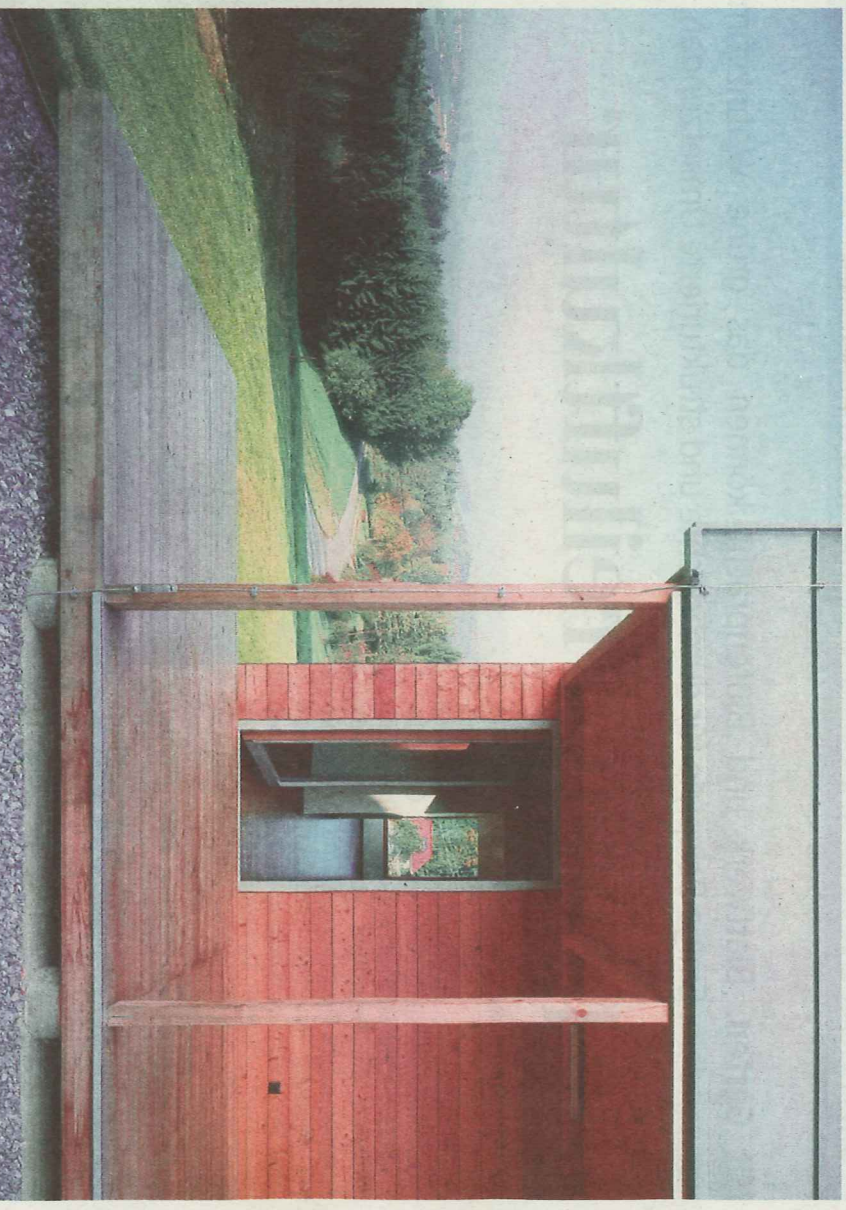
Nachmittage im Schattenbereich einer luftigen Lounge, abendliche Entspannung an einem windgeschützten Platz mit Aussicht oder ein Sonntagfrühstück unter freiem Himmel. Es braucht weder Landsitz noch großzügigen Garten, um zu Hause und doch außerhalb der eigenen vier Wände ein wenig Ferienambiente zu schaffen. Richtig dimensionierte und an die persönlichen Bedürfnisse adaptierte Balkone, Terrassen oder Dachgärten tun es auch.

1 Welche Funktionen können Freiflächen erfüllen?

„Terrassen und Balkone sind Übergangsbereiche zwischen Innen- und Außenraum. Durch unsere klimatische Situation in Österreich ist ein funktionierender Zwischenraum für eine gute architektonische Planung von Bedeutung“, meint Michael Haderer, Geschäftsführer der Architekturwerkstatt. Seine Erfahrungen zeigen, dass diese Freiflächen großen Anklang finden und eine immer wichtigere Rolle im funktionierenden Wohnungsgrundriss darstellen. Die gewünschten Nutzungsbereiche sind je nach Bauherren unterschiedlich. „Essen, spielen, schlafen, chillen, arbeiten, Besuch empfangen, lesen, sich erholen, kochen, grillen, abkühlen, baden, duschen – vieles entspricht dem ganz normalen Wohnen“, so Haderer.

2 Welche Formen gibt es und wie sehen sie aus?

Die Hauptformen sind Balkone, die frei aus dem Gebäude ragen, und Terrassen als Plattform (siehe Glossar Seite 13). „Im Wohnalltag sollten Terrassen eine Größe von mindestens sieben bis acht Quadratmetern haben, idealerweise um die 15 Quadratmeter. Wichtig ist vor allem ein rechteckiger oder quadratischer Grundriss, um für Gartentisch, Sessel und eventuell Grillter Platz zu haben. Nicht zu vergessen sind Wasseranschluss und Steckdosen“, sagt Immobilienmaklerin Margret Funk. „Idealerweise ist dann auch noch Platz für viele Pflanzentöpfe und eine oder zwei Liegen. Damit erfüllt eine Terrasse eine ‚Gartenvision‘.“ Zu unterscheiden sei auch noch zwischen Terrassen, die direkt von der Wohnung aus zu begehen sind, und Dachterrassen, die über eine separate Stiege, manchmal sogar eine Wendeltreppe, erreicht



Ob eine Terrasse auf die grüne Wiese oder eine Dachlandschaft blickt, sie bietet in jedem Fall Freiraum.

[Siegler/Angebot/Kennart]

werden. Im Allgemeinen ist die erste Form beliebter, weil die Versorgung von Gästen einfacher funktioniert. Bei Balkonen – meist sechs bis sieben Quadratmeter – genügt oft der Platz für einen Zweipersonen-Tisch und etwas Grün in Form der beliebten Balkonkistchen für Blumen oder Kräuter. „Balkone können vom Wohnzimmer, aber auch manchmal von der Küche aus zu begehen sein. Das repräsentative Element ist da nicht so wesentlich. Im Vordergrund steht das Stückert Grün und die Möglichkeit, ins Freie zu gelangen“, so Funk.

Was die Ausrichtung betrifft werden West und Südwestterrassen oder -balkone am meisten gesucht. Aber auch Ost- und Nordflächen erweisen sich im Wohnalltag als angenehm, wenn es um die Nutzung zur Mittagszeit geht. Zu berücksichtigen ist zudem die eventuelle Beeinträchtigung durch Verkehrslärm.

3 Inwiefern ist der Dachgarten ein Sonderfall?

„Dachgärten finden ihre Verwendung im dicht bebauten urbanen Gefüge und dienen zumeist als Gartenersatz, wenn Grundstücks-

flächen klein sind und eine sinnvolle Gartennutzung nicht zulassen. Natürlich ist auch auf Dachgärten, die mit den verschiedenen Oberflächen extensiv oder intensiv gestaltet werden können, eine Terrasse nicht wegzudenken“, meint Haderer. Dass wirklich begrünte Dachgärten mit Erde und Rasen selten vorkommen, liegt vor allem an der aufwendigen und teils kostenintensiven Wartung. „Die vorherrschende Variante ist die Dachgartenterrasse mit Wasser- und Stromanschluss. Wert gelegt wird dabei auf leichte Erreichbarkeit und Blickschutz vor den Nachbarn“, betont Funk.

4 Wie ist der Marktwert und wie leicht ist die ideale Freifläche zu finden?

„Verfügt eine Wohnung über Balkon, Terrasse oder Dachgarten, werden höhere Preise verlangt und bezahlt, sowohl im Kauf als auch in der Miete“, so Funk. Je besser die wesentlichen Kriterien in Bezug auf Dimension, Form, Zugang und Ausrichtung erfüllt sind, umso wertvoller ist die gesamte Wohnung. „Wohnungen, die zumindest Teilaspekte erfüllen, gibt es zwar am Markt, aber nicht gerade

in überwältigendem Ausmaß. Die Nachfrage ist sicher größer als das Angebot.“

5 Was ist bei der Nutzung erlaubt ist und was nicht?

„Das Grillen auf der Terrasse oder auf dem Balkon ist erlaubt, soweit die Rechte der anderen Mieter nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und das Grillen ortsbüchlich ist. Bei einer Dachterrasse ist das meist kein Problem, bei einem kleinen Balkon im ersten Stock eines zehnstöckigen Gebäudes jedoch sehr wohl“, so Ingo Kaufmann, Vorstand des Rechtsschutzversicherers D.A.S. Grundsätzlich gelten die allgemeinen Regelungen des menschlichen Zusammenlebens. So sei es laut Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) unter anderem unzulässig, auf den Nachbargrund „indirekt einzuwirken“ (durch Rauch, Gase, Geruch, Lärm, Erschütterung). Die Einwirkungen sind aber nur verboten, wenn sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die übliche Benutzung des Grundstücks stark beeinträchtigen. www.architektur-werkstatt.at, www.awn.co.at, www.funk.at

Soll auch Ihre Vorsorge auf einem festen Fundament aufbauen?

Unser Projekt „Wilhelmstraße 25 – 29“

- 63 hochwertig ausgestattete Vorsorgewohnungen unmittelbar an der Fußgängerzone „Meidlinger Hauptstraße“, 1120 Wien
- ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- stilvolle Markenausstattung, Parketböden

Fertigstellung: Frühjahr 2013

Informationen & Details: +43-1-533 3000
vorsorgewohnung@rw.at, www.rw.at

