

Grundstückskauf und Neubautwurf

Der Sonne entgegen!

Das richtige Grundstück ist die erste Grundvoraussetzung für schönes Wohnen. Die Fehler, die bei der Wahl gemacht werden, kann der Wohnbau nicht mehr rückgängig machen.

Kommentar von Architekt Herbert Ablinger



Fotos: Herbert Ablinger

Herbert Ablinger

Die Architekten Ablinger, Vedral & Partner stellten jüngst einen großen geförderten Wohnbau in Wien-Kagran fertig, der im aktuellen sozialen Wohnbau besticht.

Manchmal ist es selbstverständlich, Rat beim Fachmann zu suchen: Ärzte und Anwälte vertreten uns in Krisensituationen und genießen meist ein hohes Maß an Vertrauen. Obwohl auch der Kauf eines Grundstückes eine „Ausnahmesituation“ darstellt, bleiben viele Grundstückssuchende dabei allein und unberaten. Deshalb einige Entscheidungshilfen:

>> Architekten begutachten Grundstücke, überlagern Zielvorstellungen mit tatsächlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Die Beratung in Grundstücksangelegenheiten erfolgt als Konsulententätigkeit. Die Kosten, die dem Auftraggeber erwachsen, sind weit niedriger als jene, die durch mögliche Fehleinschätzungen entstünden. Im Zentrum der Beratungen stehen baukünstlerische, technische und baurechtliche Aspekte.

>> Die Grundstückswahl für Einfamilienhausprojekte einerseits und großvolumigen Wohnbau andererseits unterliegt grundsätzlich den gleichen Gesetzmäßigkeiten. Und doch gibt es große Unterschiede. Im großvolumigen Wohnbau müssen Bauträger, die Wohnbauförderungen in Anspruch nehmen, akzeptieren, dass der Grundstückspreis durch die Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung begrenzt wird. Auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche bezogen darf für ein Grundstück in Wien maximal 220 Euro bezahlt werden, sonst gilt das Projekt als „nicht förderungswürdig“. Dadurch kommt es zu weit reichenden – aber in der Öffentlichkeit kaum beachteten – Folgen:

>> Erstens richtet sich der Liegenschaftspreis meist nach oben beschriebener Deckelung des förderbaren Grundkostenanteils. Die maximal erreichbare Nutzfläche laut Flächenwidmung multipliziert mit 220 Euro als Grundstückspreis. Liegt der Grundstückspreis höher, wird das Wohnbau-Projekt frei finanziert zu organi-

sieren sein. Oder – und das klingt paradox – im Rahmen jener Wohnbauförderungsmodelle realisiert, die eigentlich besonders auf sozialen Wohnbau ausgerichtet sein sollten; nämlich jene Wohnbauten, in denen nur Mietwohnungen ohne (nachträgliche) Möglichkeit zur Eigentumsbildung geschaffen werden.

>> Zweitens erfolgt die Ausnutzung von Liegenschaften unabhängig von Qualitätsaspekten, wie zum Beispiel der Besonnung von Wohnungen, sondern wird bestimmt durch die sich aus der Flächenwidmung ergebende Maximierung von Nutzflächen. Der baukünstlerische Entwurf muss dem Aspekt der Flächenmaximierung folgen.

>> Im Einfamilienhausbau wird – anders als im großvolumigen Wohnbau – der Grundstücksmarkt emotional dominiert. Hier wird noch deutlicher, dass Grund und Boden nicht unendlich zur Verfügung stehen. Gesellschaftliche Phänomene spielen hier die Hauptrolle. Dazu gehören die Einkommenssituation der Bevölkerung der Nachbarschaft, die Nachfrage nach vergleichbaren Grundstücken und das Image der Gegend.

>> Wesentliche oft vernachlässigte Aspekte sind die Besonnung und Orientierung des Grundstücks, Immissionen (Lärm ist der größte Umweltstörfaktor), die zukünftige Ausnutzbarkeit von Nachbarliegenschaften sowie die Abhängigkeit vom (Individual-)Verkehrsmittel, sprich Auto, bzw. die Alterstauglichkeit und generell gesundheitsfördernde wie gesundheitsschädigende Umstände.

>> Unabhängig von der Projektgröße werden baukünstlerische, technische und baurechtliche Aspekte bei der Grundstückswahl zu berücksichtigen sein. Die gesamtheitliche Sicht – bei besonderer Beachtung der kulturellen Verantwortung – sollte vorrangiges Ziel sein. •