

ZUSAMMENSPIEL VON ARCHITEKTUR, VERWALTUNG UND VERMARKTUNG VON GEBÄUDEN

www.architekt-angst.at
www.georeal.info
www.angst.at



© Robert Polster

Architekt DI Robert Angst
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Konzessionierter Immobilientreuhänder
Geschäftsführender Eigentümer der Firmen
Architekt Angst & Partner, Georeal Immobilien GmbH

Architektur muss heutzutage nicht nur gut aussehen, sondern stellt auch Anforderungen an die Vermarktung und den Betrieb der Immobilie. Bereits in der Entwurfsphase sollte der Architekt wissen, welche Wohnungen momentan am Markt nachgefragt werden und in welche Richtung der Trend des Wohnens geht. Bei einer Vorlaufzeit von ca. drei Jahren ab dem ersten Gedanken bis zur Übergabe an den Nutzer muss man den Markt lange beobachten oder – noch besser wie in meinem Fall – ein eigenes Immobilienbüro betreiben. Denn um den Anforderungen des Nutzers gerecht zu werden, ist es wichtig, das Objekt so flexibel wie möglich zu gestalten, damit sich der Bewohner in seinem neuen Lebensumfeld nach seinen Bedürfnissen einrichten kann. Darunter verstehe ich aber nicht, einen großen Raum mit einer Nasszelle zur Verfügung zu stellen, sondern man sollte meiner Meinung nach durchaus Räume vorgeben und im gesamten Objekt verschiedene Wohntypen anbieten, um die verschiedenen Nutzergruppen anzusprechen. Es ist heutzutage nicht mehr so, dass nur vierköpfige Familien Hundert-Quadratmeter-Wohnungen bewohnen, sondern auch Einzelpersonen, die zum Beispiel das Wohnen mit dem Arbeiten verbinden. Aus meiner Hausverwalter- und Verkaufstätigkeit weiß ich, dass auch gut situierte Familien kleine Objekte bevorzugen, da zum Beispiel der Bedarf an einem Zweitwohnsitz besteht.

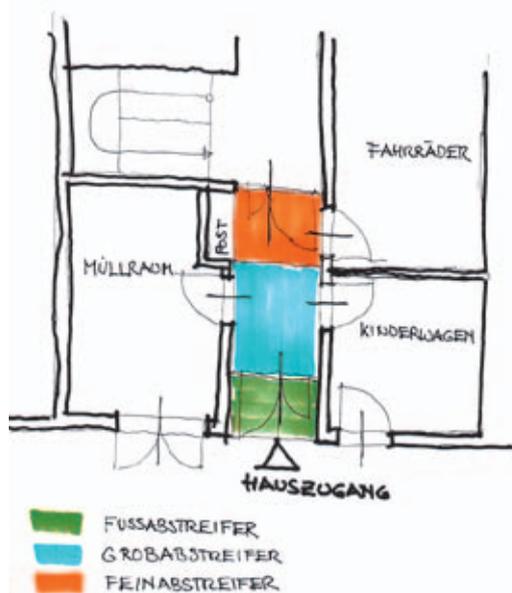
Bereits bei der Planung an den Betrieb denken

Auch dabei tut man gut daran, sich von einer Hausverwaltung beraten zu lassen. Niemand kennt die Abläufe in einem Haus und die „Wehwehchen“ der Benutzer besser als eine Hausverwaltung mit langjähriger Berufserfahrung. Zu Beginn des Entwurfes macht es durchaus Sinn, wichtige Tipps einzuholen und somit teilweise sogar Nutzflächen optimieren zu können, was wiederum dem Investor eines Projektes zugute kommt.

Folgende Beispiele sollen das wichtige Zusammenspiel von Architektur und Hausverwaltung aufzeigen:

Schmutzschleuse: Es ist durchaus sinnvoll, eine Schmutzschleuse zu machen. Einerseits mit einem Fußabstreifer vor der Tür, um Schnee, Matsch und groben Schmutz vor dem Eingangsbereich zu lassen. Hinter der Eingangstür folgt der Grobabweischer, um Steine etc. zu entfernen, danach ein Feinabweischer, der relativ lang sein sollte, damit man mehrere Schritte darüber machen muss, um größtenteils die Feuchtigkeit von den Schuhen wegzubekommen.

SCHMUTZSCHLEUSE / SICHERHEITSSCHLEUSE



© Biolite

Postkästen: Das neue Postgesetz, welches besagt, dass jeder Anbieter die Möglichkeit haben muss, Post zuzustellen, hat einen Sicherheitsnachteil. Denn jeder, auch eine hausfremde Person, kann das Objekt betreten. Dadurch wäre empfehlenswert, nach den Postkästen eine Türe einzubauen, die nur von den Hausbewohnern zu öffnen ist.

Müllraum: Die Lage des Müllraums ist zumindest in Wien straßenseitig ebenerdig vorgegeben. Auch bei der Größe gibt es seitens der MA48 Vorgaben, diese kann im Falle eines Platzmangels durch das Fachwissen der Hausverwaltung in Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen minimiert werden. Ein Rammschutz an Türen und Wänden spart Erhaltungskosten. Weiters sollte ein Wasseranschluss vorhanden sein. Es zahlt sich auch aus, anfangs mehr in die Lüftung zu investieren, um eine Geruchsbelästigung in den angrenzenden Räumen zu verhindern.

Um der Hausbetreuung ihren Job zu vereinfachen, ist es sinnvoll, einen kleinen Bewirtschaftungsraum mit einer Wasserentnahme, einem Ausgussbecken, eine Lagermöglichkeit für Reinigungsutensilien und beispielsweise Streusplitt vorzusehen.

Stellmöglichkeiten für Kinderwägen: Diese Erfahrung beziehe ich nicht nur aus meiner Tätigkeit als Immobilienmakler, Hausverwalter oder Architekt, sondern als Vater einer kleinen Tochter. Eigentlich ist der beste Platz für den Kinderwagen jener vor der Wohnungseingangstüre. Schlau wäre deswegen, pro Geschoß eine Nische für ein bis zwei Kinderwägen vorzusehen. Eine schlechtere Alternative ist ein eigener Kinderwagenabstellraum, wobei dieser speziell in Richtung des Stiegenhauses leicht zu öffnen sein muss, da man oft keine Hand frei hat. Der Fahrradraum sollte stufenlos erreichbar sein. Auch hier ist Vorsorge zu treffen, dass Wände nicht leicht beschmutzt werden können.

Stiegenhaus: Der Belag des Stiegenhauses sollte so gewählt sein, dass dieser möglichst schmutzresistent ist. Ich rate, mindestens drei Musterstücke auszuprobieren. Als Wandbeläge in den Stiegenhäusern empfiehlt es sich, diese bis zu einer bestimmten Höhe mit schmutz- und stoßresistenten Belägen zu versehen.

Sozialräume: Diese nur dann, wenn sie in prominenter Lage im Gebäude sind. Die mir durch meine Wohnvermittler- und Verwaltertätigkeit bekannten Objekte verkommen zu Abstellräumen. Der ursprüngliche Gedanke der gemeinschaftlichen Benützung dieser Allgemeinräume wird oft verkannt oder einfach nicht in die Tat umgesetzt. Ich kenne nur ein Objekt, in dem der Raum durch Initiativen der Eigentümer zu einem Fitnessraum umfunktioniert wurde. Angenommen werden solche Räume nur, wenn sie statt im Keller direkt neben oder zwischen Wohnungen angeordnet sind. Man muss sich bewusst sein, dass man kostbare Wohnnutzfläche opfert.

Fenster: Glasscheiben sollten in allen Bereichen so angeordnet sein, dass eine Reinigung ohne Hubfahrzeuge, Abseilen bzw. ohne eine große Leiter möglich ist. Wenn eine Leiter notwendig ist, sollte diese sicher aufgestellt werden können.

Allgemein ist zu sagen, dass leicht zu pflegende, langhaltende Materialien für die Betriebs- und Erhaltungskosten eines Hauses entscheidend sind.



© Angst

Bauphysikalische Anforderungen an Fassadendämmung:

Neubauten werden standardmäßig mit bis zu 20 Zentimeter Wärmedämmung eingepackt. Damit hat die Kälte keine Chance. Vielmehr ist heutzutage die sommerliche Überwärmung ein Problem und bei dieser kann man architektonisch eingreifen und somit sehr viel Energie, die zum Kühlen verwendet werden muss, sparen. Empfehlenswert sind starre Beschattungen, die durch ihre Anordnung die flache Wintersonne hereinlassen und die Fensterfläche vor der steil stehenden Sommersonne abschatten. Mobiler Sonnenschutz hat oft den Nachteil, dass er windanfällig ist.

Ein großes Thema ist auch die Haustechnik, wo man sich von der Hausverwaltung sehr gute Zahlen holen kann, welche Systeme in Betrieb und Erhaltung am günstigsten sind.

Sparen kann man auch bei Wartungsverträgen. Durch die vielen Objekte und die zahlreichen dort abgeschlossenen Wartungsverträge hat die Hausverwaltung eine genaue Übersicht über die Kosten. Dieses Know-how sollte man bereits vor Vergabe von Bauleistungen abrufen, um zu verhindern, dass Errichtungskosten möglicherweise günstig angeboten werden, das Geld aber im Nachhinein durch teure Wartungsverträge hinausgeworfen wird, z. B. bei Liftwartungsverträgen, Wärmelieferanten, Parksystemwartungsunternehmen etc.

Es gibt noch viele Punkte, wo man durch intelligente Architektur die Verwertbarkeit eines Objektes erhöhen, sowie bei Betriebs- und Erhaltungskosten sparen kann, was wiederum bedeutet, dass man somit den Investor als auch den Nutzer glücklich macht.

Eine Erleichterung für den Bauherrn ist es, wenn er viele Leistungen unter einem Dach bekommt. So können ihn die Unternehmen der Familie Angst von der Vermessung über die Architektur bis hin zur Vermarktung und Verwaltung hilfreich unterstützen.