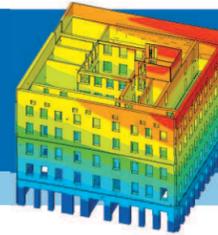


Immobilien

UNERSCHÜTTERLICH?

Die Forschung lässt rütteln: eine **Erdbebensimulation** in Wien. **Seite I 14**



SEITE I 1 // SAMSTAG/SONNTAG, 11./12. SEPTEMBER 2010 // DIEPRESSE.COM/IMMOBILIEN

Mehr Raum fürs Unterbewusste



Psychologie des Wohnens. Schutz, Sicherheit, Offenheit, Selbstdarstellung, Harmonie – das sind nur einige der Bedürfnisse, die moderne Wohnentwürfe erfüllen sollten. VON NORBERT PHILIPP

„Vier Wände und ein Dach – wer wohnen möchte, dem genügt das bei Weitem nicht. Was man will und braucht, glauben manche in Hochglanzkatalogen zu finden, zwischen schicken Stehlampen, eleganter Couch und flachem Fernseher. Doch die wichtigsten Wohnbedürfnisse werden nicht von Trend und Zeitgeist geschürt. Sie kommen aus uns selbst. Und stecken manchmal so tief, dass wir sie selbst gar nicht bemerken.“

„Ein ganzes Bündel an Bedürfnissen sogar“ sollte der Wohnraum berücksichtigen, sagt Architekt und Wohnpsychologe Harald Deinsberger-Deinsweger von „Wohnspektrum“. Keine leichte Aufgabe für Immobilien, schließlich sind die Bewohner durchwegs paradoxe Wesen: Der Wunsch, in Kontakt zu treten und sich zurückzuziehen, entspringt ein und demselben Kopf. Die Menschen suchen die Balance zwischen offenem Lebensraum und Schutz in der Geborgenheit der Höhle. Instinktiv suchen sie und oft vergebens. Weil Planer, Architekten und Fertigteilhäuser ihnen keine geeigneten Räume dafür geben. Die Menschen werden in bauliche Strukturen gequetscht, die die psychologischen Bedürfnisse kaum abbilden.“

„Co-Housing-Projekte funktionieren nur dort, wo die Abstimmung von halb öffentlichen und privaten Bereichen gelingt“, sagt

Deinsberger-Deinsweger. Und nennt einen Schlüsselterminus in der Architekturpsychologie: die Zonierung. Hier das Offene, Öffentliche, Gemeinschaftliche. Dort das Private, Intime, Geschützte. Eine Aufteilung, die nicht nur für zehnköpfige Familien wichtig ist: „Auch zu zweit sollte man klar zwischen einem persönlichen und einem gemeinschaftlichen Bereich trennen“, rät Deinsberger-Deinsweger.

Optionen, möglichst offen

So schnell wie Menschen von intro- auf extrovertiert schalten, kann keine Wohnung reagieren. Doch die ideale Immobilie könnte es: „Ein wichtiger Faktor ist, ob die Wohnung regulierbar, also anpassbar ist“, so Deinsberger-Deinsweger. Möglichst offen sollten die Optionen bleiben. Alles andere, was sich öffnen lässt – am Übergang zwischen drinnen und draußen – sollte sich bei Bedarf wieder schließen lassen, vor allem auch visuell. Große Glasflächen etwa. Sie erweitern zwar den Wahrnehmungsraum, sorgen für „Nahrung für die Sinne“, wie Deinsberger-Deinsweger sagt. Doch sie vergrößern nicht nur das Blickfeld, sondern auch die unbewusste Angst vor „visueller Fremdkontrolle“. Deswegen wachsen in manchen Gärten die Thujenhecken auch besonders hoch. Und manchmal so stark, dass man im grünen Frei-

raum vor der Haustür fast Beklemmungen bekommen könnte.

Falsche Grundrisse, falsche Raumaufteilung – wer zwischen Planungsfehlern wohnt, spürt das auch. Manchmal allerdings erst nach einigen Jahren. „Langfristig stellt sich oft eine innere Unruhe ein“, sagt Deinsberger-Deinsweger. Oder auch, wie es im psychologischen Fachjargon heißt, Deprivation – „der soziale oder sensorische Entzug“. Und das mündet nicht selten in Depressionen und Aggressionen. „Je weniger Platz zur Verfügung steht, desto mehr sollte man psychologische Faktoren berücksichtigen.“ Und ob das geschieht, versucht Deinsberger-Deinsweger mit seinen „Wohnqualitätsanalysen“ schon aus den Entwürfen für Wohnbauten herauszulesen.

Das Selbst und wie man es darstellt

Um manche Bedürfnisse zu erfüllen, braucht man nicht unbedingt Architekten. Wie etwa beim Wunsch nach „Kongruenz“. Man könnte auch „Harmonie“ dazu sagen: Wohnung und Bewohner müssen einfach zusammenpassen. „Jeder Mensch hat das Bedürfnis, dass sein Lebensraum mit ihm übereinstimmt“, so Deinsberger-Deinsweger. Besonders auch im persönlichen Geschmacksempfinden.

FORTSETZUNG AUF SEITE I 2



DR. KOCH
traumrealitäten
seit 1978



Grinzing: Luxusmaisonette mit prachtvoller Terrasse

loftartiger Wohnraum mit offenem Kamin, Essbereich und Küche, 3 Zimmer, 2 Bäder; € 933.000,- Objekt 5556, Mag. Evelyn Hendrich 0664/1600118



1190 Wien

BIETERVERFAHREN Einfamilienvilla mit unverbaubarem, südseitigem Traumblick und doch gut erreichbar. 2 Wohnbenen mit hohen Räumen und sonnigen Terrassen. Gästezimmer und Mansardenausbau. Über € 950.000,- Objekt 4699



Neulengbach

Sonnenhaus im Grünen und Aussichts-lage. Beste Ausstattung und Bestlage: Bieterverfahren Einstiegspreis € 550.000,-; Objekt 5445; Mag. Ruffingshofer 0676/7788120



2500 Baden

Schön renovierte Altvilla ca 350m² Wohnfläche mit Schwimmbiotop und parkartigem Garten; € 1.350.000,- Objekt 5747 Marcus Ebner 0650/779 31 63

SUCHEN

Loft ab 500m² in Wiener Grünlage für renommierten Künstler

Villa mit Blick ab 4 Schlafzimmer und uneinsehbarem Garten für VIP-Kunden

Gepflegte Eigentumswohnungen von 3-6 Zimmer im 18. und 19. Bezirk für über 1000 vorgemerkte Kunden

Baugrund in ruhiger Wiener Grünlage für Bauträger

Dr. Koch

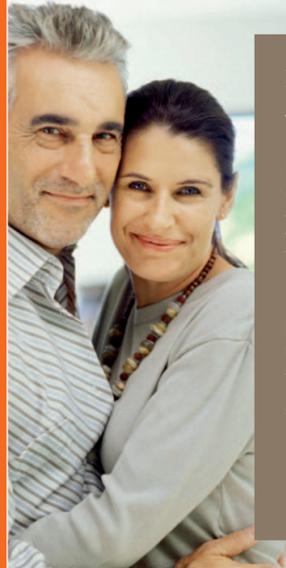
01/479 15 58

kochreal@kochreal.at

www.KOCHreal.at

IMMOBILIENHIT DER WOCHE

RE. Raiffeisen evolution



Erfüllter Wohntraum im Wiener Cottage.

Komfortwohnungen für Anspruchsvolle in Grünruhelage. Großzügige Eigentums-Appartements mit Terrassen, Balkonen, Loggien oder Eigengärten:

Lebensqualität und Sicherheit in moderner Hausgemeinschaft

- Nachbarschaftliche Beziehungen durch Gemeinschaftsbereiche
- Gut vernetzt: hauseigenes Intranet
- Arbeiten von zu Hause: Ideale Infrastruktur für Homeworking durch Glasfaseranbindung und eigene Office-Base



- Mit Sicherheit besser Wohnen: vorinstallierte Anschlüsse für Alarmanlagen, Videoüberwachung von Garagen und Hauszugängen
- Aktives Entspannen: Sauna, Solarium und Fitnessraum
- Depotzone für Lieferanten

Klimafreundliches Wohnen mit minimalen Energiekosten

- Niedrigenergiehaus: Hohe Heizkostensparnis, geringer CO₂-Ausstoß
- Optimales Raumklima



Wir informieren Sie gerne
T 01-71706-100
www.raiffeisenevolution.com



1180 Wien, Scheibenbergstraße 38

Vielleicht ist unsere Liebe zum Altbau jung.

Wohnpsychologie

FORTSETZUNG VON SEITE 11

Auch den Wunsch nach „Selbstdarstellung, Selbstentfaltung und Selbstentwicklung“ sieht man vielen Wohnungen und Häusern deutlich an. Oft schon im Vorgarten. Zwar ist nicht jeder Gartenzweig ein Symbol, und nicht jeder Rosenstrauch steckt voll tieferer Bedeutung und impliziter Botschaften. Doch die Bewohner schenken der Außenwirkung der Häuser oft mehr Beachtung als dem Innenraum, meint Architekt Helmuth Seidl von „Integral - Institut für Leben und Raum“. Er sieht deutliche planerische Defizite im psychologischen Bereich. Ob die Baumaterialien der Gesundheit schaden, sei längst ein Kriterium. Doch was der Psyche guttut beim Wohnen, wird noch weitgehend ignoriert. Zumindest wie Farben wirken, glauben viele zu wissen. „Aber die 08/15-Farbenlehre ist sehr oberflächlich“, meint Seidl. Und die farbliche Abstimmung in Einfamilienhäusern nicht ganz einfach. „Besonders, weil Kinder und ältere Menschen auch ein ganz anderes Farbverständnis haben.“

Wer ein Haus baut, widme der Planung oft zu wenig Zeit, meint Seidl: „Menschen planen einen

Autokauf oft länger als ihr eigenes Haus.“ Vieles wird dann in vorproduzierten Lebensraum-Fertigteilen mit dem Lkw geliefert. Und so stülpen sich die Bewohner bauliche Strukturen über, die ihren Bedürfnissen oft nicht entsprechen.

Gebaute Missverständnisse

„Die Struktur, in der ich lebe, beeinflusst die persönliche Entwicklung mit“, meint Seidl. Gerade deshalb sollte man sich bei der Planung Zeit nehmen. Und „auch junge Leute, die gemeinsam bauen, sollten sich untereinander besser abstimmen“. Der eine glaubt, dass der andere ohnehin weiß, was man selbst will. „Jeder steckt aber seine eigene Fantasie in das Wohnobjekt“, so Seidl. Die männliche und weibliche Version müssen nicht unbedingt viel miteinander zu tun haben. Und schon werden die Missverständnisse in Beton gegossen. Manchmal sind schlicht die Räume falsch angeordnet, meint Seidl. „Wenn ich in ein Haus hineingehe, sollte der Grundriss eine Abstufung abbilden.“ Von öffentlich, der Garderobe, über halb öffentlich, dem Wohnzimmer, bis ganz intim.

www.wohnspektrum.at
www.lebenundraum.at

Aber sie wird Jahrhunderte anhalten.

TERMINE

Sprechtag, der nächste: Wohnrecht in Amstetten

Seit Anfang dieses Jahres bietet der Niederösterreichische Mieter- und Wohnungseigentümerbund (NÖMB), eine Serviceeinrichtung des Landes Niederösterreich, Beratungen in Rechtsfragen für Mieter und Eigentümer an. Die Sprechstage werden einmal monatlich abgehalten. Der nächste Termin findet am 28. September 2010 in Amstetten statt.

noemb@noemb.at

Tour, die nächste: Architektur-Aufreger

Wenn sich Wien verändert, reagieren die Wiener oft empfindlich – oder mit Widerstand und Spott, auch für große Architekten wie Loos und Hollein. Diese Tour des Architekturzentrum Wiens zeigt Beispiele, über die sich die Bevölkerung mächtig empörte, und die heute nicht mehr wegzudenken sind. Der nächste Termin ist der 9. Oktober. Anmeldung erforderlich unter: kassa@azw.at

Villen, neu gedacht. Nicht kunterbunt, sondern klar. Nicht verstaubt-elegant, sondern stylish. Doch stilistisch gut durchmischt darf sie sein: die „Villa neu“, die am Stadtrand langsam auftaucht.

VON ANNA NEUBAUER

Moderne Großzügigkeit



Braun und grau statt kunterbunt: eine Villa, ganz modern und ganz Natur – von Yes Architecture.

[Toni Mühl]

— Villa – das klingt schon so, wie sie oft aussieht: ein wenig konservativ, dafür sehr mondän und etwas angestaubt. Doch so wie man sie sich vorstellt und wie man sie aus den Nobelvierteln der Städte kennt, muss sie nicht sein. Das zeigen moderne Beispiele, die mal stylish, mal frech und manchmal sogar biologisch abbaubar sind.

Noch dominieren die alten, archetypischen Villenformen. Manche rücken etwa vom Typ „englische Villa“ keinen Zentimeter ab und schicken den Architekten sogar nach England, um auch ja genau nachzumessen, berichtet Architekt Paul Richter vom gleichnamigen Büro. Doch ein Drittel seiner Kunden seien trotzdem bereit, sich dem Typus „Villa“ über einen neuen Zugang zu nähern. „Vor allem der Mix aus klassischem und modernem Typus liegt im Trend“, sagt Richter. Dann dürfen das Dach und die Fenster ganz klassisch sein, aber die Wandverglasung flippig und die Veranda extrastylisch.

Tradition und Pop

Ein Villa braucht natürlich die richtige Umgebung, man stellt sie nicht an irgendeinen Stadtrand, sondern in ein Villenviertel, in dem Wald und Haus langsam zusammenwachsen. Doch neben dem Grundstück muss man auch für die Baumaterialien tief in die Tasche greifen. „Eine Villa muss hochwertig sein, das heißt, aus Ziegel, Naturstein und Holz“, sagt Richter. Hinzu kommen kostspielige „Features“, die aus einem simplen Haus eine Villa machen. Etwa ein Indoor- und Outdoorpool, ein Gartenpavillon, eine Bi-

bliothek, ein Weinkeller mit Gewölbe und Altwiener Doppeladlerziegeln. Bei der modernen Interpretation einer Villa rät Richter dazu, von der strengen Symmetrie abzuweichen: „Die moderne Villa lebt von der Spannung.“ Von Elementen, die sie verbindet, mal breit, mal schlank, die sich abwechseln, aber dennoch in einer „höheren Ordnung zueinander stehen“.

Und noch etwas macht eine Villa modern: Wenn man nicht versucht, sie neu zu erfinden, sondern sich bemüht, das Bewährte zu bewahren, erklärt Christian Heiss vom Atelier Heiss. „Es ist ein Irrglaube, dass man arroganterweise meint, heute alles besser machen zu wollen und zu können.“ Viele Formen und Materialien, die bei historischen Villen verwendet wurden, sollten beibehalten werden. Was Heiss dennoch ablehnt ist das, was er selbst „Großmutter-Style“ nennt. Das sei ein „Armutszugnis für die heutige Architektur“. Man sollte stattdessen den Mut haben, eine neue „Villensprache“ zu finden.

Oder Alt und Neu zu mixen, wenn man „seine“ Villa auf dem alten Typus aufbaut. Wie es etwa Wolfgang Joop mit seiner „Villa Wunderkind“ in Potsdam gemacht hat. Dort hat er modernes und antikes Mobiliar gemischt, Kunstschätze und alte Meister mit Pop-Art und Flohmarktclimbim. „Eine gute Entscheidung“, meint Heiss. „Mit Brüchen wirkt das Alte nicht zu alt und das Neue nicht zu neu.“ Das funktioniert auch an der Außenfassade, wie Heiss erklärt. Joop ließ das straßenseitige, verspielte Erscheinungsbild der alten Villa, so wie es war. Dahinter

brachte er „neues Flair in die alte Hütte“, wie Heiss sagt, auch weil er neue Geschoßdecken einzog.

Wenn modernes Ambiente in betagte Mauern einzieht, kommt auch meist der moderne Komfort mit: technisch bis in jedes Eck vernetzt, vom iPhone aus gesteuert – diese Art von Wohnkomfort sei im Kommen, meint Richter. Keine leichte Aufgabe für jene, die die Vernetzung der technischen Geräte von der HiFi-Anlage bis zum Whirlpool austüfteln. „Nicht selten braucht der Programmierer ein halbes Jahr dazu“, erklärt Richter. Danach kann der Villenbesitzer aber einiges erwarten: Sogar, dass „die Gartenbeleuchtung automatisch angeht und Billy Joel im Schlafzimmer trällert, wenn die Freundin kommt“.

Villa, biologisch abbaubar

Auch so kann eine Villa aussehen: Die Architektin Marion Wicher von Yes Architecture hat eine Biovilla gebaut, komplett aus Holz und komplett recycelbar. Denn die Dämmung ist aus Hanf, der Putz aus Lehm und die Fassade besteht aus Zedernschindeln. Diese sind bereits 70 Jahre alt, stammen von alten Holzbalken und verkleiden wie Hautschuppen das Haus. Auch innen sind sie der rote Gestaltungsfaden, der sich braun durch die Räume zieht.

Für Wicher ist Großzügigkeit eines der Wesensmerkmale einer Villa. Selbst beim Eingang müsse sie spürbar werden, durch eine entsprechende Blickweite. Sonst erinnert eine Villa eher an den verspielten Typus „Villa Kunterbunt“. Und der sei laut Heiss am besten in der Kleingartensiedlung aufgehoben.

conwert
glücksgefühl zum ^{quadratmeter}

Einzigartig am Immobilienmarkt: unsere 30jährige Erfahrung, die uns zu einem der führenden Wohnimmobilien-Konzerne in Österreich und Deutschland gemacht hat. www.conwert.at