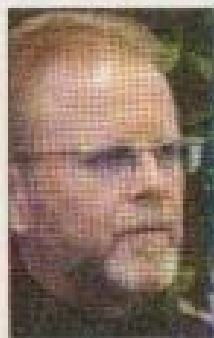


# Das richtige Grundstück und seine Ausrichtung zur Sonne



„Das Grundstück ist im wahrsten Sinne des Wortes die Basis für das zukünftige Haus. Haus und Garten sind veränderbar, die Lage und die Qualität des Grundstückes nicht. Investieren Sie Zeit und Energie vor allem in die Wahl des richtigen Grundstückes.“

DI Peter Oblaser, Leiter der NÖ Gestaltungsakademie

Optimal ist ein Grundstück dann, wenn es so liegt, dass ein Einfamilien-Haus ungefähr in Ost-West-Richtung errichtet werden kann. Wenn dann vor der Südfassade noch mindestens 15 Meter zur eigenen Grundgrenze oder zum nächsten Haus liegen, kommt auch im Winter genügend Sonne ins Haus.

Vor dem Grundstückskauf gilt es daher, eine Reihe von wesentlichen Punkten zu beachten, damit man auch sein „Traumhaus“ errichten kann. Denn nicht jedes Haus kann überall gebaut werden, weil beispielsweise Bestimmungen eines Bebauungsplanes Ihren Vorstellungen widersprechen.

Wenn Sie an einem Grundstück interessiert sind, sollten Sie unbedingt aufs Gemeindeamt gehen. Dort liegen der Flächenwidmungsplan und eventuell ein Bebauungsplan auf (dieser ist für nur etwa 50% des Baulandes in NÖ verordnet). Was Verkäufer oder Makler sagen, ist vielleicht nur ein Teil der Wahr-

heit. Auch das Grundbuch gibt hinsichtlich Bebaubarkeit keine Auskunft. Selbst wenn dort „Baufläche“ stünde, könnte es sich laut Flächenwidmungsplan um Grünland handeln.

## Das „Siedlungshaus“ und bessere Möglichkeiten

Wer immer die Möglichkeit hat, sollte ein Grundstück in einer Häuserzeile allen anderen Lagen vorziehen. Der Hofbereich gibt Intimität und ist wohl die attraktivste Gartenform. Und sehr oft gibt es im Anschluss an den Hofbereich den ehemaligen Obstgarten, der Platz bietet für Gemüse, Kräuter, Spielbereiche etc. Das Einfamilienhaus mitten am Grundstück ist sicherlich die schlechteste Wahl hinsichtlich der Gestaltung eines Garten„raumes“.

Trotz aller Nachteile werden heute jedoch noch immer Häuser in Siedlungen auf die grüne Wiese gestellt, die im 3-Meter-Abstand zur Grundgrenze wie Schwammerl aus dem Boden wachsen. Wer die

Besuchen Sie uns im Internet:

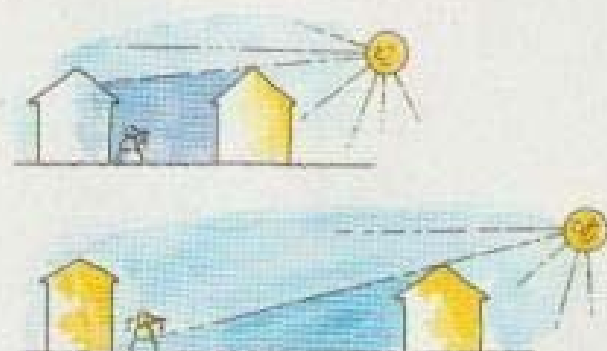
[www.noegestalten.at](http://www.noegestalten.at)

- ◆ Neubauten und Umbauten, ausführlich beschrieben
- ◆ Tipps für alle, die bauen
- ◆ NÖ Gestaltungsakademie
- ◆ Lesergalerie, Leserbeiträge
- ◆ Online-Broschüre
- ◆ Gestaltungs-Wettbewerb online

Chance hat, ein Grundstück in einer alten Häuserzeile zu erwerben, sollte unbedingt zugreifen. Denn der Charme eines Innenhofes ist durch nichts zu übertreffen.

Vielleicht finden Sie aber auch eine „sonnenoptimierte“ Parzellierung in einer neuen Siedlung.

Detaillierte Infos bei unseren Seminaren: „Baurecht“ sowie „Der Neubau“



Wichtig ist der freie Raum im Süden, damit auch im Winter die Sonne das Haus bescheinen kann. Wer die falsche Parzelle wählt, verbringt den ganzen Winter lang ein Schattendasein.

# Grundstück

# Tipps und Hinweise für alle, die neu bauen wollen . . .

## Lebensgewohnheiten neu überdenken

Wer plant, neigt dazu, entweder seine bisherigen Gewohnheiten im Maßstab 1:1 auf sein neues Zuhause zu übertragen – oder einen komplett neuen Lebensstil zu erfinden. Letzteres ist eine besondere Gefahr: Es werden dabei oft Situationen konstruiert, die im totalen Gegensatz zu den Bedürfnissen und Notwendigkeiten stehen, bis hin zu einem Wohnzimmer, aus dem die eigenen Kinder ausgesperrt werden . . .

## Den Garten gemeinsam mit dem Haus planen

Warum baut man ein eigenes Haus und kauft nicht eine Wohnung? Weil man die Grünfläche, den Garten nutzen möchte. Dem Garten sollte daher eben so viel Aufmerksamkeit geschenkt werden wie der Planung des Hauses. Am besten, man plant beide gemeinsam. Dies spart nicht nur Zeit (fürs Anwachsen der Pflanzen), son-

dern auch Geld (Erdbehebungen; sh. unten). Und „nebenbei“ erhält man dadurch eine bessere Wohn- und Lebensqualität (Ausblicke, Garten-„Räume“ etc.)

## Wintergärten nicht heizen

Nur ein ungeheizter Wintergarten ist energietechnisch sinnvoll. Alles andere sind Erweiterungen des Wohnraumes, die sehr teuer und aufwendig gebaut werden und im Betrieb auch einiges kosten. Detaillierte Informationen bei unseren Seminaren.

## Termine nur schriftlich

Termine mit Professionisten unbedingt schriftlich fixieren, besonders überall dort, wo witterungsbedingt etwas passieren kann.

## Erde nicht abtransportieren

Die oberste Schicht des Bodens, der so genannte Mutterboden (Humusschicht) ist wertvoll für die Pflanzen, da sie locker und nährstoffreich

*Hausbauen ist mehr als das Aufeinanderstapeln von Ziegeln. Wie es richtig geht, erfahren Sie in unseren Seminaren.*

Uf Dr. Erwin Prill,  
Initiator von „NÖ gestalten“



ist; sie sollte keinesfalls abtransportiert werden. Im Baustellenbereich (Fläche des Hauses und der Nebengebäude sowie jene Fläche, die für Arbeiten und Lagern verwendet wird), muss die Humusschicht abgetragen und separat gelagert werden. Sind die Arbeiten abgeschlossen, wird sie wieder aufgetragen. Lassen Sie diese Erde keinesfalls wegführen! Das kostet beim Abtransport, und ein zweites Mal zahlen Sie, wenn Sie Humus zu kaufen.

## Was Ameisenhaufen am Grundstück verraten

Wenn Sie einen Baugrund kaufen wollen, der auffällig viele und hohe Ameisenhaufen aufweist: Lassen Sie sich von einem Radiästheten beraten, denn Ameisen bauen ihre Hügel am liebsten auf Strahlungskreuzungen.

Bau-Tipps