

# Balkone

## kostengünstig und funktionsgerecht

Kurzbericht

Weeber+Partner  
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
- Planung und Forschung im Bauwesen und Städtebau -

Mühlrain 9  
70180 Stuttgart  
+  
Emser Straße 18  
10719 Berlin

Januar 1999

Bearbeitet von  
Dr.-Ing. Hannes Weeber  
Dr. Margit Lindner

Der Kurzbericht basiert auf der vom Bundesministerium für Verkehr,  
Bauwesen und Wohnungsbau geförderten Forschungsarbeit.  
Verantwortlich für den Inhalt sind die Verfasser.

# Balkone kostengünstig und funktionsgerecht

## Kurzbericht

Balkone kosten Geld. In allzu vielen Fällen ist dieses Geld jedoch schlecht angelegt. Ziel des Forschungsvorhabens war es, aufzuzeigen, in welchen Fällen sich Kosten einsparen lassen oder das Kosten-Nutzen-Verhältnis in angemessener Weise verbessert werden kann. Die Angemessenheit der Kosten entscheidet sich an der Frage des Gegenwerts. Das sind vor allem:

- ▶ **Gebrauchswert, Faktoren subjektiver Wertschätzung:**  
Sind Balkone für alle Mieter und in jeder Erscheinungsform ein wichtiger Bestandteil der Wohnqualität? Was macht Balkone für die Nutzer wertvoll? In welchen Fällen kann auf Balkone verzichtet werden, ohne die Wohnqualität wesentlich einzuschränken? In welchen Fällen eignen sich preisgünstigere Alternativen, zum Beispiel französisches Fenster statt Balkon? Wann lassen sich minderwertige Angebote sinnvoll nachbessern, zum Beispiel Wintergarten statt Balkon?
- ▶ **Wirtschaftlicher Wert (Mietertrag, Beitrag zur Vermietbarkeit der Wohnung):**  
Was kosten unterschiedliche Lösungen, die hinsichtlich Funktion und Konstruktion den Anforderungen gerecht werden? Was bedeuten diese Kosten für die Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Wohnungswirtschaft? Was bedeuten sie aus Sicht der Mieter unter dem Aspekt des anteiligen Mietpreises? Im Interesse der Wirtschaftlichkeit ist es notwendig, stets ein günstiges Verhältnis von Aufwand und Nutzen zu erreichen, also unter ungünstigen Rahmenbedingungen auf Balkone zu verzichten. Das kann mit Überlegungen zu kompensatorischen Maßnahmen, also Ausgaben an anderer Stelle, verbunden sein.
- ▶ **Technische Qualitäten (möglichst risiko- und instandhaltungsfreie Konstruktion):**  
Technische Schwächen oder gar Mängel sind belastend für den Gebrauch und die Unterhaltung der Balkone. Mindestqualitäten der Ausführung, Einfachheit, Reparierbarkeit und eine gewisse Unempfindlichkeit gegenüber der Vielfalt der Nutzungs- und Gestaltungswünsche sind wesentlich für die Wirtschaftlichkeit, aber auch für die Akzeptanz bei den Bewohnern.

Die vorliegende Arbeit soll als Arbeits- und Entscheidungshilfe für die Planungspraxis einen Beitrag zur Senkung von Baukosten und Baunutzungskosten und vor allem zur Verbesserung der Kosten-Nutzen-Relation leisten.

## 1 Funktionsgerecht und kostengünstig?

Kostengünstig kann man Balkone nennen, wenn der Investition ein hoher Gegenwert in Form von Nutzungsqualitäten gegenübersteht.

Kostengünstig sollen Balkone aber auch im Blick auf die Instandhaltung sein: Die Bauqualität soll gewährleisten, daß die Zeiträume zwischen den Instandhaltungsmaßnahmen groß und die dann notwendigen Arbeiten einfach sind. Während die Belastungen aus den Herstellungskosten mit der Zeit abnehmen, können die aus den Instandhaltungsarbeiten ständig anwachsen.

Man wird immer bestrebt sein, beides zu erreichen - geringe Herstellungskosten und geringen Instandhaltungsaufwand - aber oft sieht man sich hier doch vor Alternativen gestellt. Nicht selten muß der Aspekt der langfristigen Wirtschaftlichkeit gegenüber dem der aktuellen Finanzierbarkeit zurücktreten.

Funktionsgerecht bedeutet, daß Balkone vor allem den Erwartungen der Bewohner an die vielfältigen Möglichkeiten der Benutzung gerecht werden müssen. Unsere Ausgangsbasis bilden Anforderungen, wie sie aus Bauherrnsicht, Architektensicht und Bewohnersicht dem heutigen Wohnungsbau zugrunde liegen.

Auch hier spielt der Aspekt der Bauqualität mit: Die Funktionsfähigkeit im technischen Sinne, aber auch die (dauerhafte) ästhetische Qualität. Technisches Versagen, Bauschäden, Instandhaltungs- und Wartungsmaßnahmen beeinträchtigen die Nutzung.

Wenn hier gleichermaßen kostengünstige und funktionsgerechte Balkone postuliert werden, geht es darum, im Bereich von Mindestanforderungen zu untersuchen und abzuwägen, wie ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis erzielt werden kann. Ob ein Balkon wirtschaftlich ist, entscheidet sich aber weniger an seinem Anteil an den Kosten der Wohnung als an seinem Beitrag zum Wohnwert der Wohnung insgesamt.

## 2 Nutzungsqualitäten

### *Lage*

Der Balkon sollte vorzugsweise nach Süden, Südwesten oder Westen orientiert sein. Ostbalkone können zum Beispiel einer Wohnküche (und eventuell gleichzeitig einem größeren Zimmer) besondere Qualitäten verleihen und sie sind an sehr heißen Tagen der angenehmere Aufenthalt. Nordbalkone und Balkone auf laute Straßen scheiden als Wohnbalkone praktisch aus. Es lohnt nicht, sie zu bauen, aber es könnte sich lohnen, über eine Kompensation nachzudenken. Aus Sicht unserer Befragten sollten Balkone vorzugsweise zu einem Innen- oder Grünbereich orientiert sein.

Wichtige Qualitätsmerkmale eines Balkons resultieren aus dem städtebaulichen Zusammenhang: Dichte und Struktur der umgebenden Bebauung sowie der Architekturqualität. Kritisch sind stets Über-Eck-Situationen und enges Gegenüber der Häuser.

### *Beziehungen zwischen Balkon und Wohnung*

In der Regel ist der Balkon mit dem Wohnraum verbunden, das entspricht seiner Benutzung durch alle Angehörigen der Familie oder Wohngemeinschaft und auch Besucher. Ein großer Vorteil ist die zusätzliche Anbindung eines Kinderzimmers. Der

Zugang nur von einem Kinderzimmer oder Schlafzimmer aus bedeutet Beschränkungen und Konflikte bei der Nutzung.

Der Balkon beeinflusst die Helligkeit der darunter liegenden Zimmer. Der im Fenster sichtbare Ausschnitt des Himmels soll deshalb möglichst groß bleiben. Die den Balkon umgrenzenden Flächen wie Wände, Decke, Boden sollten hellfarbig sein.

### *Größe und Zuschnitt*

Das wichtigste Kriterium für die Nutzungsqualitäten ist die Fläche, sie ist gleichbedeutend mit der Freiheit, sich auf dem Balkon nach individuellen Wünschen einzurichten. Die Größe soll der Haushaltsgröße angemessen sein. 4,5m<sup>2</sup> sind zur Zeit als Orientierungswert akzeptiert, sie sollten aber nicht unbedingt für größere Wohnungen ab 4 Zimmern übernommen werden. Eine Tiefe von 1,50 m (Lichtmaß) sollte dabei in jedem Fall eingehalten werden. Bei einer Tiefe von 1,80 m sind die Möblierbarkeit und Nutzung jedoch schon wesentlich weniger eingeschränkt.

### *Privatheit*

Der Balkon ist ein exponierter Platz, das ist sogar Teil seiner Zweckbestimmung. Außer in obersten Geschossen ist es nur selten möglich, ihn ganz von fremder Anteilnahme abzuschirmen. Die Bewohner registrieren aber sehr wohl, ob das Mögliche für den Schutz ihrer Privatsphäre getan ist. Von ungünstiger Stellung der Häuser zueinander war schon die Rede. Am Gebäude selbst kommt es darauf an, daß die Balkone nicht von der Seite her einsehbar sind. Die besten Voraussetzungen bieten hier die Loggien; einen Kompromiß zwischen freier und abgeschirmter Lage bilden halb eingezogene Balkone. Nebeneinander liegende Balkone müssen mit einer ausreichend schweren und lückenlosen Wand voneinander getrennt sein, die also im Rahmen des Möglichen auch Schallschutz bietet. Weitergehender Sichtschutz läßt sich zum einen mit dem Sonnenschutz - vor allem mit einer Markise - erreichen, zum anderen mit Pflanzen.

### *Brüstungen*

Die Eigenschaften der Brüstung bestimmen die Nutzungsmöglichkeiten des Balkons sowie die Wohnatmosphäre in den angrenzenden Zimmern mit. Darüber hinaus ist die Balkonbrüstung ein wichtiges Architekturelement, das den Charakter eines Wohnhauses sehr stark prägen kann.

Offene Brüstungen, zum Beispiel filigrane Gitter, bieten zwar weder Sichtschutz noch Abschirmung gegen Wind und Wetter, dagegen volles Licht, volle Aussicht. Eine Variante dazu ist die Brüstung aus klarem Glas. Eine andere Variante sind Blenden, die einen Teil der Sicht nehmen, zum Beispiel Lochbleche, Gitterroste, Gußglas. Optisch können sie, je nach Art der Ausführung und nach Blickwinkel, auch einen fast geschlossenen Eindruck vermitteln.

Wenn Brüstungen ganz geschlossen werden, entsteht bis zur vorschriftsmäßigen Höhe von 90 cm (bzw 110 cm ab dem 5. Stockwerk) eine wandähnliche Einfassung.

Im allgemeinen werden Brüstungen aber mindestens oberhalb einer bestimmten Höhe und gelegentlich auch im Bereich gegenüber der Balkontür durchsichtig gelassen, denn sonst wäre für eine sitzende Person die Aussicht weitgehend verbaut und auch die Fenster wären dadurch entwertet, daß dann die Balkonbrüstung höher wäre als die Fenstersimse. Der geschlossene Teil der Brüstung sollte nicht höher als 60 cm sein. Dann kann man geschützt sitzen und dabei trotzdem hinausschauen. Deshalb wird diese Form auch für alten- und behindertengerechtes Bauen empfohlen.

### *Abstellmöglichkeiten und Hauswirtschaft*

Die Probleme, die viele Haushalte mit dem Mangel an Abstellmöglichkeiten haben, zeigen sich daran, daß oft die Balkone mit allem möglichen Hausrat vollgepackt werden. Wenn hier angeregt wird, Abstellmöglichkeiten auf dem Balkon vorzusehen, geht es aber um das Balkonzubehör, um nicht wetterfeste Balkonmöbel, Kissen, Sonnenschirm, Gießkanne und ähnliches. Eine seitlich angeordnete Schranknische von etwa 50 cm Tiefe eignet sich dafür schon sehr gut. Allerdings sollte das nicht zu Lasten der nutzbaren Fläche gehen. Diese Schränke bewirken auch eine bessere akustische Trennung und damit mehr Privatheit der Balkone, eine Lücke zwischen Schrank und Balkondecke darf dabei aber nicht offen bleiben.

Der Balkon ist nicht unwichtig für die Haushaltsführung: Wäschetrockenplatz, Kühlschrank-Erweiterung, Freiplatz zum Putzen und Lüften von Gegenständen. Diese hauswirtschaftlichen Nutzungen sind ebenso häufig wie die Freizeitnutzungen. Möglicherweise haben die Einwände mancher Bewohner gegen offene Brüstungen ebensoviel mit den einen wie den anderen zu tun.

### *Erholung, Geselligkeit, Pflanzenhobby*

Mindestens alle Personen eines Haushalts müssen an einem Tisch auf dem Balkon Platz finden, eigentlich zwei Personen zusätzlich. Mehrere Liegestühle und ein Sonnenschirm sollten sich aufstellen lassen. Etwas Abstellmöglichkeit darüber hinaus wäre wünschenswert. Dies zeigt, daß zumindest bei etwas größeren Wohnungen eine Tiefe des Balkons von 1,80 m und eine nutzbare Fläche ab 5,5 qm gegeben sein sollte.

Viele Menschen lieben es besonders, ihren Balkon mit Pflanzen zu schmücken und sich gärtnerisch zu betätigen. Bei der Planung ist also dafür zu sorgen, daß man Blumenkästen aufstellen, anhängen oder befestigen kann. Dabei gilt es, neben den praktischen und gestalterischen auch Sicherheits-Aspekte zu berücksichtigen. So sollen die Kästen innerhalb des Geländers angeordnet sein, damit Nachbarn nicht gefährdet oder belästigt werden. Dies darf die nötige Nutzfläche des Balkons, besonders die Mindestdiefe von 1,50 m, nicht beschneiden.

### *Wozu und wie häufig wird der Balkon genutzt?*

	häufig %	gelegentlich %	nicht/ so gut wie nicht %	gesamt %
Sitzen, Sonnen, Geselligkeit, Essen	71	16	13	100
Ersatz für Spaziergänge	13	12	75	100
Aufenthalts-/Spielort für kleine Kinder	7	14	79	100
Gartenersatz, sich mit Pflanzen beschäftigen	34	18	48	100
Wäschetrockenplatz	73	15	12	100
Abstellplatz für Fahrrad/ Kinderwagen	2	4	94	100
Abstellplatz für sonst. Gegenstände	15	15	70	100
"Raucherinsel"	15	18	67	100

*Weeber und Partner 1997; Angaben in Prozent*

### 3 Konstruktion und Bautechnik

#### *Konstruktive Systeme*

Der erhöhte bauliche Wärmeschutz hat die Wahl der konstruktiven Systeme beeinflusst: Kragplatten werden mit weitgehender thermischer Trennung durch einen wärmege-dämmten Bewehrungskorb ausgeführt. Immer häufiger werden jedoch statisch selbständige Konstruktionen gewählt, wobei der Balkon auf Stützen vor die Fassade gestellt wird. Sie eignen sich auch für den Ersatz vorhandener Balkone, bei denen eine Sanierung wegen schlechten baulichen Zustands zu aufwendig oder risikoträchtig wäre und ebenso für den nachträglichen Anbau dort, wo Balkone bisher gefehlt haben. Aufgrund dieses Bedarfs haben sich auf dem Markt inzwischen vorgefertigte Balkonsysteme etabliert, die in verschiedenen Materialien und Ausstattungen verfügbar sind.

Wenn aus bestimmten Gründen geeignete Fundamente oder Auflager für die Balkonstützen nicht geschaffen werden können, kommen auch am Gebäude hängend angebrachte Konstruktionen in Frage.

#### *Entwässerung*

Grundsätzlich muß der Balkon ein Gefälle haben, und zwar möglichst vom Gebäude wegführend. Meist läuft das Wasser auf der Oberfläche in eine Rinne. Möglich ist aber auch eine Konstruktion, bei der das Wasser durch die oberste Schicht, etwa durch die Fugen eines Plattenbelages oder durch einen Rost, in einen Hohlraum zwischen dem Belag und der Dichtungsbahn gelangt und über einen verdeckt installierten Balkongully oder über Wasserspeier abläuft. Ob Speier oder Fallrohr entscheidet sich vor allem an der Menge. Daher sind Speier vor allem an überdachten Balkonen sinnvoll. Bei expo-nierten Balkonen sollten sie aber als Notentwässerung unbedingt auch zusätzlich zu einer Entwässerung über Fallrohr vorhanden sein.

### 4 Kosten und Finanzierung

#### *Kosten für nachträglich angebaute Balkone*

Die von uns befragten Wohnungsunternehmen, die Wohnungen mit Balkonen nachgerüstet haben, nannten meist als übliche Kosten je Balkon rund 10.000 DM; die Nennungen streuten von 8.000 bis 12.000 DM. Die Kosten für Fundament und Türausschnitt sind darin enthalten. Die genannten Summen veranschlagen die Unternehmen auch, wenn sie Wohnungsneubau planen. Höhere Beträge, 15.000 bis 18.000 DM, ergeben sich bei Konstruktionen aus Beton, die vor allem aus Gründen des Brand-schutzes, zum Einsatz kommen.

Etwa die gleichen Kosten wie für den nachträglichen Balkonanbau entstehen beim Abbruch des alten und Anbau eines neuen Balkons. Während im ersten Fall zusätzlich Kosten für Türausschnitt und Tür entstehen, sind es im zweiten Fall die Kosten für Abbruch und Abtransport des alten Balkons und eventuell für Fundamente.

Anbieter von Balkonsystemen stellten bei den Wohnungsunternehmen sowohl Interesse an ausgesprochen sparsamen Lösungen als auch an teureren Materialien und Konstruktionen fest. Das deutet darauf hin, daß nicht immer die unmittelbare und kurzfristige Wirtschaftlichkeit Priorität hat, sondern daß auch geringer Instandhaltungsaufwand wichtig ist und möglicherweise daran gedacht wird, Gebäude architektonisch auf-zuwerten und sie letztlich wieder konkurrenzfähig zu machen.

### *Kosten für Balkoninstandsetzungen*

Manchmal reicht eine einfache Instandsetzung aus: Entfernen von losen Teilen durch Sandstrahlen, Aufbringen einer Beschichtung, gegebenenfalls Erneuerung der Brüstung. In vielen Fällen ist jedoch eine gründliche Betonsanierung erforderlich. Oft ist die Substanz so schlecht, daß dabei nur das Stahlgeflecht stehen bleibt. So müssen für die Sanierung der Kragplatte bis zu 1.200 DM je Quadratmeter veranschlagt werden. Die meisten Wohnungsunternehmen geben die durchschnittlichen Kosten einer Instandsetzung mit ca. 5.000 bis 6.000 DM an, eine Wohnungsbaugesellschaft mit großem Bestand an Plattenbauten rechnet sogar mit 7.000 bis 12.000 DM (alle Beträge 1998).

Damit ist eine Balkonsanierung oft nicht oder nur wenig kostengünstiger als der Abbruch des alten und der Anbau eines neuen Balkons. Darüber hinaus können weitere Argumente für einen neuen Balkon sprechen:

- ▶ das Problem der Wärmebrücke entfällt,
- ▶ eine Betonsanierung garantiert oft keinen dauerhaften Erfolg,
- ▶ der Anbau ist oft schneller und einfacher als gründliche Sanierung,
- ▶ die Wahl einer länger wartungsfreien Konstruktion wird möglich,
- ▶ Chancen zur Verbesserung der Nutzungsqualitäten.

### *Kosten von Balkonen im Neubau*

Die Tendenz ist erkennbar, daß zunehmend auch im Neubau anstelle der traditionellen Balkone mit Kragplatte vorgestellte Balkone zum Einsatz kommen. Die Kosten für Balkone in konventioneller Bauart (Ortbeton usw.) werden in den Kostenaufstellungen nicht so klar erkennbar wie bei separaten Balkonkonstruktionen. Ein Wohnungsunternehmen hat jedoch für uns exemplarisch drei verschiedene Fälle ausgewertet; es ergaben sich (komplett, alle Gewerke) 1.080 DM, 1.180 DM und 1.240 DM pro qm. Diese Kosten betragen demnach nur rund 50% der Kosten von Nachrüstungsmaßnahmen.

### *Besonderheiten bei nachträglichem Anbau*

Die in den Wohnungen gegebenen Voraussetzungen beeinflussen das Kosten-Nutzen-Verhältnis eines nachträglichen Anbaus. So können durch das Ausschneiden der Tür erhebliche Zusatzkosten entstehen: Ist ein bestehendes Fenster deshalb zu ändern und zu ersetzen? Muß ein Heizkörper verlegt werden? Mit welcher Technik kann der Türausschnitt hergestellt werden, ohne daß es zu einer übermäßigen Belastung für die Mieter kommt? Müssen Montagearbeiten von der Wohnung aus durchgeführt werden? Müssen letzten Endes Mieter für die Zeit des Umbaus umgesetzt werden?

### *Finanzierung der Nachrüstung mit Balkonen*

Die Nachrüstung mit Balkonen muß oft zu einem großen Teil über die Miete refinanziert werden, was am vollständigsten über die Modernisierungumlage möglich ist. Aufgrund der durchschnittlichen Herstellungskosten für einen nachträglich angebauten Balkon liegt die Modernisierungumlage (11 % der Herstellungskosten pro Jahr) bei ca. 80 bis 100 DM pro Monat. Dies ist für viele Mieter nicht erschwinglich, für andere steht der Nutzen des Balkons in keinem Verhältnis dazu.

Wenn die Modernisierungumlage also nicht erhoben werden kann oder soll, kommen insbesondere Mieterhöhungen im Rahmen der anrechenbaren Wohnfläche (1/2

der Balkonfläche) in Frage, was nur einen Bruchteil der Modernisierungsumlage ausmacht und keinen Anreiz zur Modernisierung darstellt.

Gelegentlich entscheiden sich Wohnungsunternehmen, Balkone im Interesse der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen anzubauen, auch wenn hierzu kurzfristig keine Beiträge aus der Miete zu erwarten sind. In vielen Fällen ist aber die Konsequenz, daß nur dort Balkone angebaut werden, wo eine ausreichende Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft der Bewohner gegeben ist.

#### *Differenzierung des Bedarfs unter sozialen Aspekten*

Die meisten Menschen legen Wert auf einen Balkon und können dies bei der Wahl ihrer Wohnung auch berücksichtigen. Ganz besonders darauf angewiesen sind aber ältere und behinderte Menschen. Bei ihnen muß der Balkon vieles ersetzen: den Aufenthalt in der Natur, Ausflüge, Urlaubsreisen, aber auch die Teilhabe am öffentlichen Leben. Das Bedürfnis nach einem Balkon ist vor allem auch bei denen besonders groß, die in sehr kleinen Wohnungen leben und bei Alleinstehenden. Und gerade ältere Menschen leben heute vielfach noch in Wohnungen, die keinen Balkon haben. Dies sind zum Beispiel Wohnungen in Altbauquartieren, in Wiederaufbaugebieten der 50er Jahre, aber auch in Plattenbau-Siedlungen.

## 5 Ersatz für den Balkon?

Wo man mit einer „normalen“ Benutzbarkeit eines Balkons nicht rechnen kann, zum Beispiel in Citylagen, an lauten Straßen, in der Nachbarschaft bestimmter öffentlicher Einrichtungen, sollte man versuchen, ein Äquivalent in anderer Form anzubieten. Ebenso kann man dies bei Wohnungen oder Wohnanlagen tun, die mit extrem knappem Budget erstellt oder modernisiert werden müssen. Solche Angebote können in der Wohnung selbst, im oder am Haus oder sogar in der Nachbarschaft geschaffen werden.

#### *Französisches Fenster und Erker*

Das französische Fenster ist die einfachste und kostengünstigste Variante. Durch das bis zum Fußboden reichende Fenster erhält das Zimmer einen besonderen Akzent, mehr Licht und vor allem wird ein intensiver Bezug zum Außenraum hergestellt.

Eine in der Raumwirkung dem französischen Fenster ähnliche Lösung ist der Erker. Auch wenn er mit Brüstungen versehen wird, kann er im Wohnraum noch einen kräftigen Akzent setzen. Wie die Balkone bietet er auch den erweiterten Ausblick nach den Seiten. Wenn er groß genug ist, läßt er sich separat möblieren.

#### *Wintergarten*

Wintergärten können ein sehr attraktiver Balkonersatz sein. Je nach Ausgestaltung sind die Nutzungsmöglichkeiten denen des Balkons ähnlich oder gehen sogar wesentlich darüber hinaus, indem sie auch denen des Wohnzimmers nahe kommen. Ihre Kosten liegen weit über denen der Balkone, regelmäßig auch über den durchschnittlichen Kosten pro cbm umbauten Raumes der Wohnung.

Bei Einfachverglasung und Verzicht auf Heizung - das ist natürlich die kostengünstigste Lösung - kann man sich an allen milden Tagen des Jahres ohne weiteres im Wintergarten aufhalten. Wird der Wintergarten mit wärmedämmenden Gläsern und Profilen gebaut und in der kalten Jahreszeit beheizt, läßt er sich fast wie der Wohn-

raum benutzen. Dies mit der Einschränkung, daß extremen Temperaturen trotzdem nur mit unverhältnismäßigem Aufwand an Heizung bzw. Lüftungs- und Schattierungseinrichtungen begegnet werden kann.

Die Anforderungen an eine sinnvolle Handhabung oder „Bedienung“ des Wintergartens sind stets höher, wenn er die ganze Breite des Wohnraums oder gar der Wohnung einnimmt.

### *Küchenbalkon, Küchenveranda*

Wenn ein Balkon in üblicher Lage nicht angeboten werden kann, kommt immer noch ein Küchenbalkon oder eine Küchenveranda in Frage. Hier kann zwar die Nutzung für Freizeit und Erholung nicht im Vordergrund stehen, aber das Frühstück „draußen“ und der Aufenthalt an heißen Tagen bleiben attraktive Möglichkeiten in diesem Sinne. Eine besonders gute Eignung haben Küchenbalkon und Küchenveranda natürlich für die Hauswirtschaft.

### *Mietergarten*

Mietergärten kommen an bestimmten Standorten als eine sinnvolle Alternative zum Balkon in Frage, zum Beispiel bei direkter Anbindung an die Wohnung und bei niedriger Bebauung. Versuche, bei elfgeschossigen Plattenbauten im Erdgeschoß Mietergärten anzulegen, fanden bei den Bewohnern keinen Anklang - ihre Lage wurde als zu exponiert empfunden.

### *Terrasse*

An Erdgeschoßwohnungen wird öfter statt eines Balkons eine Terrasse vorgesehen. Es ist ein großer Vorteil, daß sie ohne Schwierigkeiten etwas größer angelegt werden kann als ein Balkon und vor allem die direkte Verbindung zum Freiraum bietet. Nachteile der Terrassen können sein, daß sie weniger abgeschirmt und privat sind. Sie stellen zudem höhere Anforderungen an die Sicherung der Wohnung. Solchen Freisitzen sollte auch immer ein verschließbares Gelaß für Balkonmöbel und -Utensilien zugeordnet werden.

### *Laubengang*

Bei kleinen oder in kleine Nachbarschaften gegliederten Wohnanlagen werden manchmal auch die Laubengänge wie Balkone genutzt und eigens dafür breiter angelegt. Gelegentlich wird vor der Wohnungstür und dem Küchenfenster noch eine Nische ausgebildet, die sich als Sitzplatz nutzen läßt. Solche Angebote sind für kommunikativ eingestellte Hausgemeinschaften sinnvoll - nicht aber für solche, in denen mehr Anonymität vorherrscht oder gar mit Vandalismus gerechnet werden muß.

### *Gemeinschaftliche Dachterrasse*

„Halböffentlich“ oder „halbprivat“ sind auch Gemeinschaftseinrichtungen etwa in der Art von Dachterrassen. Dafür, wie sie angenommen werden, gilt im Grundsatz dasselbe wie für Sitzplätze an Laubengängen. Dann erlauben solche Anlagen auch eine Ausstattung, die auf privaten Balkonen nicht machbar wäre, zum Beispiel Dusche, Grillplatz, Planschbecken, Tisch für ein Dutzend Gäste. Auf der anderen Seite ist das Funktionieren solcher Gemeinschaftsanlagen per Selbstverwaltung durch die Bewohner auf Dauer kaum zu gewährleisten, ein Hausmeisterservice wäre schon vonnöten.