



Abstract – Masterthesis

Titel: Kostentreiber im sozialen Wohnbau
Harmonisierung der OIB-Richtlinien 2015 in Salzburg in Verbindung mit dem Bautechnikgesetz 2015

Name Autor: Ing. Stephan Unterfrauner

Seitenanzahl: 105

Hintergrund:

Harmonisierung der OIB-Richtlinien 2015/Bautechnikgesetz 2015 in Salzburg.

Hypothese:

Wird die Einführung der OIB-Richtlinien 2015 als technischer und rechtlicher Standard ein Kostentreiber im sozialen Wohnbau werden?

Methode:

Kostenvergleich der gesetzlichen Vorschriften von heute (OIB-Richtlinien 2015) mit jenen bis vor der Harmonisierung, anhand eines gebauten Referenzprojekts.

Ergebnisse:

Die Kostentreiber werden den einzelnen Punkten der Kostengliederung lt. ÖNORM B 1801 - 1 zugewiesen und somit die Auswirkungen auf die einzelnen Kostengruppen dargestellt.

Es lassen sich damit die Veränderungen der Baukosten, welche sich aufgrund der Einführung der OIB-Richtlinien 2015 ergeben, darstellen.

Das Ergebnis stellt die gesamten Mehrkosten in Bezug auf die betrachteten Gewerke dar.

Betreuer: DI Markus Winkler

Weitergabe gesperrt: Ja | Nein
Datum: 31.08.2017

Schlagwortkatalog: Kostentreiber, OIB-RL 2015, Salzburg, sozialer Wohnbau

1 Kurzfassung

In den vergangenen Jahren sind im sozialen Wohnbau die Baukosten überproportional hoch angestiegen. Ein Grund dafür sind die ständig steigenden Material- und Lohnkosten. Zusätzlich wirken sich immer wieder neue gesetzliche Vorschriften, Auflagen und die Verschärfung unserer ÖNORMen als Kostentreiber bei der Errichtung neuer sozialer Wohnbauten aus. Durch die kontinuierliche Anhebung der gesetzlichen Anforderungen und die laufende Neugestaltung der ÖNORMen ist es gewerblichen Bauträgern nicht möglich, die Baukosten bei Wohnbauten auf demselben Niveau wie vor der Novellierung zu halten.

Am 13.1.2016 wurde das Gesetz zur Erlassung des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 kundgemacht. Dabei wurde das Salzburger Baurecht umfassenden Änderung unterzogen.

Das Gesetz wurde mit 1. Juli 2016 in Kraft gesetzt.

Das Bautechnikgesetz sowie andere bautechnische Vorschriften sollen zu einer einheitlichen Bauordnung des Landes zusammengefasst werden. Die Regelungen wurden dabei entflechtet, angepasst und zur besseren Lesbarkeit strukturiert. Zudem wurden die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik 2015 (OIB) in das Salzburger Baurecht 2015 übernommen und harmonisiert.

Mit dem Gesetzesvorhaben eines neuen Bautechnikgesetzes erfolgte ein erster Schritt (Baurechtsreform I) zur Umsetzung, nämlich durch Übernahme der Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) in das Landesrecht.

Aus der Vorgabe, die OIB-Richtlinien für Salzburg verbindlich zu erklären, ergeben sich gerade gegenüber dem 1. Abschnitt des geltenden Bautechnikgesetzes, in dem die bautechnischen Anforderungen bauteilbezogen festgelegt waren, erhebliche Änderungen, da die OIB-Richtlinien nach übergeordneten bautechnischen Gesichtspunkten aufgebaut sind. Somit erfordert die Erreichung des Harmonisierungsziels eine völlige Überarbeitung des geltenden Bautechnikgesetzes.

Grundlegend änderte sich dabei auch das System des Bautechnikrechts: Das Gesetz enthält zum Teil nur mehr allgemeine Vorschriften, die eine ausreichende gesetzliche Grundlage für nähere Festlegungen durch Verordnungen der Landesregierung liefern. Die näheren bautechnischen Regelungen sollen durch Verordnung der Landesregierung getroffen werden. In dieser Verordnung wurden sodann die vom Österreichischen Institut für Bautechnik geschaffenen Richtlinien für verbindlich erklärt (mit der Möglichkeit von Abweichungen).

In dieser Arbeit ist der Schwerpunkt auf kostensteigernde/kosteneinsparende Maßnahmen gelegt, welche durch die gesetzlichen Änderungen bzw. stattgefundene Revision und Neuauflage des Bautechnikgesetzes 2015/Harmonisierung der OIB- Richtlinien 2015 folgen.

Der Kostenvergleich wird anhand eines praxisnahen Musterbeispiels ausgearbeitet und die dabei entstehenden Mehrkosten/Minderkosten aufgezeigt.

Mit Darstellung der Mehrkosten und Minderkosten wird gleichzeitig eine Zuordnung zu den einzelnen Gewerken erfolgen, um die einzelnen Preistreiber identifizieren zu können.

Weiters erfolgt eine gesamte Zusammenstellung der ermittelten Baukosten je Kostengruppe, welche zur Anpassung an die neue Gesetzgebung im Fallbeispiel erforderlich sind.

Die entstandenen Mehrkosten/Minderkosten werden bezogen auf die Baukosten (nach ÖNORM B 1801 - 1) als prozentuelle Steigerung je m² und Veränderung der Kosten der Wohnnutzfläche je m² dargestellt und aufgegliedert.

Das Ergebnis legt die gesamten Mehrkosten je Wohneinheit bzw. des Gesamtprojektes dar.

Ziel dieser Arbeit ist es, die gesetzlichen Anpassungen des Bautechnikgesetzes 2015 und die Harmonisierung der OIB-Richtlinien 2015 in Zahlen darzustellen und übersichtlich aufzubereiten.

Ein Vergleich der gesetzlichen Vorschriften von heute mit jenen vor der Harmonisierung der OIB-Richtlinien 2015 wird anhand eines praxisnahen Fallbeispiels durchgeführt. Dabei wird das Projekt in die einzelnen Professionistenleistungen (Gewerke) aufgeschlüsselt und kostenmäßig dargestellt – Baukosten lt. ÖNORM B 1801 - 1.

Mehrkosten und Minderkosten, die durch neue Auflagen aus den Gesetzesbestimmungen (Bautechnikgesetz 2015 bzw. OIB-Richtlinien 2015) verursacht werden, werden identifiziert und den einzelnen Gewerken zugeordnet.

Grundgedanke der Arbeit ist, den Kostenvergleich anhand eines abgeschlossenen Fallbeispiels auszuarbeiten. Alle gesetzlichen und normativen Änderungen, welche Auswirkungen auf das Musterprojekt haben, werden behandelt und beziffert.

Zu Beginn der Arbeit wird der Begriff „Baukosten“ behandelt. Da vor allem die Baukosten oft unterschiedlich beschrieben werden, wird hier die Definition nach ÖNORM B 1801 - 1 als Grundlage herangezogen.

Anhand des Beispiels werden die erforderlichen bautechnischen Gesetze, konkret das Bautechnikgesetz 2015, die entsprechenden OIB-Richtlinien 2015 und ihre Ratifizierungen ausgehoben und bewertet.

Auf Basis des beschriebenen Bauwerkes wird eine detaillierte Analyse der Baukostenänderungen durchgeführt, welche entsprechend den Gewerken gegliedert wird. Diese Kapitel werden nach dem Prinzip der „Ursachen-Wirkungsgliederung“ genauer untersucht.

Nach der Analyse der rechtlichen Änderungen je Gewerk, werden die in der Analyse identifizierten Änderungen mit Kosten versehen. Die Kostendaten werden dazu von den

vorliegenden Angeboten/Schlussrechnungen der jeweiligen Professionisten verwendet, welche die Grundlagen für die Kostenermittlung darstellen.

Die identifizierten Kosten sind für jede Kostengruppe einzeln als Zahl in Euro und grafisch dargestellt.

Durch die Addition aller einzelnen Kostensteigerungen ergibt sich eine Gesamtsumme in Euro (€). Diese stellt die aufgezeigten rechtlichen Änderungen und verursachten Mehrkosten/Minderkosten des untersuchten Fallbeispiels dar, welches das Ergebnis der Masterthesis ist.