

Vetervereinigung Österreichs
Lokalorganisation Graz
vz, Südtirolerplatz 18

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Kurzbrief

Anbei erhalten Sie: mit der Bitte um:

Anlagen

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| ☐ Kopie | ☐ Anruf | ☐ Verbleib |
| ☐ Muster | ☐ Erledigung | ☐ Rückgabe |
| ☐ Prospekt | ☒ Kenntnisnahme | ☐ erbeten bis/am |
| ☐ _____ | ☐ Stellungnahme | _____ |

Zweckform

Unser Zeichen/Bearbeiter

Datum

16.2.94

8575/4/94

16.1.1994

[REDACTED]
Sudtiroler Platz 13
8020 Graz

Graz, am 15.2.1994

Herrn Bundesminister
Dr. Nikolaus Michalek
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Richtwert für die Steiermark

Sehr geehrter Herr Bundesminister!

Die unterzeichneten Mitglieder des Beirats gemäß § 7 RWG haben sich bei der Sitzung am 8.2.1994 genötigt gesehen, vor Beschlußfassung über einen Richtwert für die Steiermark die Sitzung zu verlassen, sodaß ein Beschluß über ein Gutachten nicht zustande kommen konnte. Unter anderem sahen sich die unterzeichneten Mitglieder des Beirats zu dieser Vorgangsweise veranlaßt, da ihnen die Unterlagen, die Ihr Ministerium zur Vorbereitung der Sitzung gesammelt hatte, erst unmittelbar bei Sitzungsbeginn ausgehändigt wurden. Auch die über unser Ersuchen gewährte Sitzungsunterbrechung konnte naturgemäß nicht so lange dauern, um ein Durcharbeiten der vom Landeshauptmann für Steiermark vorbereiteten und von Ihrem Ministerium vorgelegten Unterlagen durchzuarbeiten, geschweige denn sie mit eigenen Unterlagen seriös zu vergleichen, um fundierte Gegenvorschläge zu erarbeiten.

Wir haben Verständnis dafür, daß durch die Kürze der zur Verfügung stehenden Vorbereitungszeit diese sicher ungewöhnliche Vorgangsweise gewählt werden mußte, bitten Sie aber, zuverlässig dafür Sorge zu tragen, daß bei der nächsten Festsetzung des Richtwertes, die ja gemäß § 6 RWG absehbar ist, allen Beiratsmitgliedern eine entsprechende Vorbereitungs- und Vergleichszeit bleibt.

Da es nunmehr ausschließlich an Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesminister, liegt, einen Richtwert festzusetzen, bitten wir Sie, bei Ihrer Entscheidung auf folgende Überlegungen Bedacht zu nehmen:

Die vom Landeshauptmann für Steiermark vorgelegte Kalkulation über einen Richtwert geht nach unserem Dafürhalten nicht auf alle berücksichtigungswürdigen Punkte ein. So wird bereits bei der Ermittlung der Grundkosten außer acht gelassen, daß sehr viele Gemeinden in der Steiermark für die Errichtung von gefördertem Wohnbau Grundstücke kostenlos beigestellt haben. Nach unserer Meinung müßte gemäß § 3 Abs. 2 RWG auch dieser Nullkostenanteil bei all jenen Bauvorhaben zugrunde gelegt werden, die während des Kalenderjahres 1992 tatsächlich mit einer Förderungszusicherung bedacht wurden. Aus diesem Grunde müßte der Grundkostenanteil der im Exposé des Landeshauptmannes mit S 1.665,-- angegeben ist, wesentlich sinken.

Tatsächlich finden bei der Ermittlung der Grundkosten nur 19 Bauvorhaben Eingang in die Kalkulation, während in den Baukostenanteil 61 Projekte eingeflossen sind.

Auch ist unberücksichtigt, daß es sich bei den vom Landeshauptmann angegebenen Grundkosten um die bereits aufgewerteten Grundkosten handelt und nicht um den seinerzeitigen Kaufpreis, der nach unserer Meinung richtigerweise zugrunde-zulegen wäre.

Aus den nicht berücksichtigten Fakten für den Grundstückspreis schätzt die steirische Arbeiterkammer die durchschnittlichen Baupreiskosten in der Steiermark mit S 900,--. Nach unserem Dafürhalten wäre beim Grundkostenanteil von diesem Satz auszugehen.

Hinsichtlich der Baukosten stellt der Landeshauptmann eine im Zahlenwerk sicher richtige und akribisch hergestellte Berechnung an, übersieht jedoch, daß er sich lediglich an die im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz erwähnten und in der Durchführungsverordnung näher ausgeführten, wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten zu halten hätte. Diese wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten ohne Kinderspielfeld berechnen sich bei einem viergeschossigen Wohnhaus mit S 11.910,--/m² Nutzfläche incl. Wandstärken und Verkehrsflächen.

Abweichend von der steirischen Handhabung wäre nach unserem Dafürhalten zu diesem Betrag lediglich der Anteil für Wandstärken und Verkehrsflächen aufzurechnen, während der sogenannte Geschoßzuschlag mit 14,21 %, die Aufwendungen für Honorare mit 14,88 % und die Finanzierungs- und Sicherheitsreserven mit 3,8 % nicht aufzurechnen wären. Es ergäbe sich daher ein Satz der wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten von S 15.034,52.

Wie erinnerlich hat der Ausschuß über Antrag der Bundesarbeitskammer einen Satz von S 15.000,-- als Gesamtbaukosten mit Mehrheit beschlossen. Von diesem Satz ausgehend wäre richtigerweise zu kalkulieren.

Von dem Betrag von S 15.000,-- sind gemäß § 3 Abs. 4 Abstriche zu machen. Die Abzüge sind, soweit sie in der Sitzung für die Gemeinschaftsantenne mit S 43,--, den Kinderspielplatz mit S 55,-- und die ungewöhnlichen Umstände mit S 57,-- nicht ausdrücklich anerkannt wurden, nach unserem Dafürhalten unrichtig berechnet bzw. gar nicht zum Ansatz gekommen.

So räumte der Vertreter des Landes Steiermark für Zivilschutzeinrichtungen einen Abschlag von S 20,-- als gerechtfertigt ein. Es kam jedoch zu keiner Mehrheit, die einen solchen Abzug zugelassen hätte. Dessen ungeachtet ist sogar nach Meinung des Vertreters des Landeshauptmannes ein solcher Abzug gerechtfertigt.

Auch die Kosten der gemeinsamen Wärmeversorgung, die der Landeshauptmann mit S 333,-- angibt, können von uns nicht akzeptiert werden. Der steirischen Berechnung liegen lediglich die Kosten für die Heizungszentrale zugrunde, sie berücksichtigt jedoch nicht, die Kosten für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, worunter wohl nur die ganze Anlage einschließlich Verrohrung, Heizkörper und Steuerung und dgl. gemeint sein kann.

Den Annahmen in anderen Bundesländern folgend, nehmen wir die Kosten für Wärmeversorgungsanlagen mit 7 % an, was einen Abzug von S 1.050,-- ergeben würde.

Darüber hinaus ist in der steirischen Bauordnung, die den Staatsvertrag zwischen Bund und Ländern über energiesparende Maßnahmen besonders berücksichtigt, der Aufwand für Wärme- und Schalldämmungskosten besonders hoch. Dieser Aufwand findet nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen in den Wert für besondere Erschwernisse nicht Eingang.

Nach Rücksprache mit der steirischen Bauwirtschaft setzen wir diese Aufwendungen mit 5 % an, was einen weiteren Abzug von S 750,-- ergibt.

Des weiteren hat der Landeshauptmann von Steiermark mit Schreiben vom 7.2. einen in der ursprünglichen Kalkulation nicht berücksichtigten 7%igen Abzug für Freiflächen, das sind Terrassen, Balkone, Loggien und sich daraus ergebende Mischformen, nachgereicht. Dieser Zuschlag ergibt ebenfalls einen Abzug von S 1.050,--.

Ausgehend von diesen Betrachtungen ergibt sich eine Berechnungsgrundlage von S 11.975,--.

Daraus ergibt sich folgende Schlußkalkulation:

4 % von	S	900,--	Grundkosten		S	36,--
5,5 % von	S	11.975,--	Baukosten		"	658,625
zusammen					<u>S</u>	<u>694,625</u>
- 5 % von	S	747,--	(fiktiver Erhaltungsaufw.)		"	37,750
Summe pro Jahr					<u>S</u>	<u>657,275</u>
Summe pro Monat (gerundet)					S	54,77

Diesen Betrag von S 54,77 halten die unterzeichneten Mitglieder des Beirates in der Steiermark für angemessen.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Bundesminister, bei Ihrer Entscheidung auf diese Art der Kalkulation Bedacht zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

