# Ansatzpunkte für Vereinfachungen mit Kostensenkungspotenzial im Hochbau

## Präambel

Ziel dieser Zusammenstellung ist es, Möglichkeiten für Vereinfachungen im Planen und Bauen aufzuzeigen, ohne die gesetzlich vorgegebenen Schutzziele zu beeinträchtigen. Zahlreiche Regelungen beruhen nicht unmittelbar auf gesetzlichen Vorgaben, sondern auf technischen Normen, Förderrichtlinien oder über die Jahre gewachsenen Standards. Eine kritische Überprüfung dieser Regelungen und Standards sowie deren Anwendung kann wesentlich zur Senkung der Baukosten beitragen, ohne Qualität, Sicherheit oder Gebrauchstauglichkeit zu gefährden. Die nachfolgenden Beispiele sind nicht abschließend. Sie zeigen exemplarisch Bereiche auf, in denen Vereinfachungen und Kostensenkungen möglich sind oder näher geprüft werden sollten.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden

1. zwischen **baurechtlich relevanten und bereits heute zulässigen** Abweichungen von den Bestimmungen der OIB-Richtlinien bei Nachweis gleichwertiger Schutzniveaus sowie **zivilrechtlich relevanten** Abweichungen von technischen Normen als Maßstab für den Stand der Technik, und
2. zwischen Vereinfachungen, die bereits nach geltendem Recht möglich sind, und solchen, die gesetzliche oder normative Änderungen erfordern.

## Rechtlicher Hintergrund

### Situation in Österreich

In Österreich verlangen die Baugesetze der Länder (z. B. § 43 Stmk. BauG – Allgemeine Anforderungen) die Erfüllung der sieben (früher sechs) Grundanforderungen an Bauwerke entsprechend dem Stand der Technik. In der zivilrechtlichen Rechtsprechung werden technische Normen regelmäßig als wesentlicher Maßstab für den Stand der Technik herangezogen.

Dies kann insbesondere folgende Auswirkungen haben:

- Der Stand der Technik wird faktisch zum Mindeststandard.
- Bedungene und gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften führen zu zusätzlichen Anforderungen über die baurechtlichen und europarechtlichen Schutzziele hinaus.
- Aus Haftungsgründen werden häufig höhere Standards als technisch oder baurechtlich erforderlich umgesetzt (Übererfüllung).
- Die Aufklärungspflicht über Abweichungen von technischen Normen ist in der Praxis nur schwer rechtssicher erfüllbar.
- Vereinfachte, innovative oder kostengünstigere Lösungen werden aufgrund des zivilrechtlichen Haftungsrisikos erschwert.

### Stand der Diskussion in Deutschland (Gebäudetyp e)

Ein rechtssicherer Rahmen ist erforderlich. Dieser umfasst auch zivilrechtliche Erleichterungen und Klarstellungen, insbesondere betreffend

- die Rolle der „anerkannten Regeln der Technik" im Zivilrecht,
- den Begriff des „Mangels ohne Schaden" sowie
- Klarstellungen im Bauvertragsrecht zu Haftung und Gewährleistung.

In Deutschland werden zivilrechtliche Erleichterungen von der Bauwirtschaft und vielen (wenn auch nicht allen) Jurist:innen als unumgänglich angesehen, da Abweichungen von technischen Normen sonst nicht dargestellt werden können. Allfällige Fragestellungen des Konsumentenschutzes, insbesondere im Zusammenhang mit der Aufklärungspflicht, werden hingegen als lösbar angesehen.

## Aktuelle Entwicklungen

Bereits heute werden in Deutschland konkrete Maßnahmen zur Entwicklung vereinfachter Baustandards umgesetzt:

- **Bayern:** Pilotprojekte sollen Lösungen erarbeiten. Es wird zumindest mit Einsparungen von **10–15 %** gegenüber der Einhaltung sämtlicher Normen gerechnet.
- **Hamburg:** Im „Baustandard Hamburg" wurde eine Liste erleichterter Ausführungen mit dem **jeweils bezifferten Einsparungspotenzial** erstellt (siehe Beilage). Die erwarteten Einsparungen werden teilweise noch höher angesetzt.

## Beispiele für mögliche Vereinfachungen

### Allgemein

- Übertreffen des OIB-Standards durch die Wohnbauförderung.
- Grundsatzdiskussion über den „schadenfreien Mangel" (siehe oben).

### Planung

- Grundsätzlich sind Möglichkeiten zu schaffen, rechtssicher alternative und einfache Lösungen vorzuschlagen, zu erproben und zu evaluieren.
- Aufwertung der Bedarfsplanung in der „Phase 0" („Was man nicht braucht, kann man weglassen – und was man nicht einbaut, kann auch nicht kaputt werden.")
- Hinterfragen sich selbstständig entwickelnder Komfortstandards.

### Konstruktion

- Normative Überregulierung durch den „Stand der Technik", zum Beispiel:
  - Rinnen bei jeder Balkontür,
  - gebundene Schüttungen,
  - Fensterbeschläge etc.

**Standfestigkeit**

- Keine übertriebene Rissbreitenbeschränkung und keine überzogenen Anforderungen an die zulässige Durchbiegung.
- Hinterfragen statisch nicht notwendiger Schwindbewehrung.
- Reduktion unnötig hoher Betongüten.

**Brandschutz**

- Brandabschnittsgrößen (z. B. Brandmeldeanlagen in Tiefgaragen unter 1.000 m²).
- Fluchtwegbreiten bei Sanierungen.
- Verschärfungen gegenüber OIB-Richtlinie 2 durch Brandschutzsachverständige.
- Möglichkeiten, planerisch Sicherheit und Entfluchtung zu gewährleisten.

**Hygiene und Gesundheit**

- Auslegung haustechnischer Anlagen: Überlagerung von Worst-Case-Szenarien.
- Normauslegungstemperaturen.
- Lüftung: „Tunliches" Nutzerverhalten muss erwartet werden.
- Natürliche Lüftung bzw. Kompensation durch größeres Luftvolumen; Hinterfragen der absoluten Luftdichtheit bei nachhaltiger und schadstofffreier Bereitstellung der Heizenergie.

**Sicherheit und Barrierefreiheit**

- Anpassbarkeit ist ein großer Kostentreiber. Gleichzeitig wird nur ein minimaler Prozentsatz aller Wohnungen jemals angepasst. Das jetzige System ist daher nicht effizient. Alternative, effizientere Ansätze bergen großes Einsparungspotenzial.
- Vereinheitlichung von Blitzschutz und Erdung. Blitzschutz ist in den letzten Jahrzehnten wesentlich aufwendiger geworden.

**Schallschutz**

- Evaluierung der geforderten Standards (auch im sozialen Wohnbau) im europäischen Vergleich.
- Anrechenbarkeit weicher Bodenbeläge für den Trittschallschutz sowie schwimmende Estriche.
- Entkoppelung Stiegenhäuser - Wohnungstrennwänden.

**Wärmeschutz**

- Angesichts der zunehmenden Möglichkeiten, Heizenergie nachhaltig und annähernd emissionsfrei bereitzustellen (Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik), ist die derzeitige Fokussierung auf den Heizwärmebedarf neu abzuwägen.
- Abstimmung auf Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf statt auf Heizwärmebedarf und bauteilspezifische U-Werte.

- Damit zusammenhängend: Hinterfragen der Notwendigkeit absoluter Luftdichtheit sowie Ermöglichung natürlicher Lüftung.
- Berücksichtigung innerer Wärmequellen.

**Bauen im Bestand**

Zusätzlich zu den beispielhaft angeführten Ansätzen sind Erleichterungen für das Bauen im Bestand dringend geboten. Dies betrifft insbesondere Aufstockungen, Umbauten und Sanierungen, ohne automatisch den Neubaustandard oder den vollständigen Stand der Technik erreichen zu müssen. Gerade in diesem Bereich bestehen zwischen den österreichischen Bundesländern erhebliche Unterschiede und entsprechend großes Potenzial für Vereinfachungen und Kostensenkungen.

**Fazit**

Die angeführten Beispiele zeigen, dass erhebliche Potenziale für Vereinfachungen und Kostensenkungen bestehen, ohne die grundlegenden Schutzziele des Baurechts in Frage zu stellen. Auch für Österreich ist davon auszugehen, dass durch entsprechende Vereinfachungen Einsparungen in einer Größenordnung von rund 10 bis 15 Prozent der Herstellungskosten erzielt werden können. Voraussetzung dafür ist eine differenzierte Betrachtung von baurechtlichen Anforderungen, technischen Normen und zivilrechtlichen Haftungsmaßstäben sowie die Bereitschaft, bestehende Standards kritisch zu evaluieren. Ziel muss es sein, rechtssichere Rahmenbedingungen zu schaffen, die Innovation, wirtschaftliches Bauen und qualitätsvolle Planung gleichermaßen ermöglichen, ohne die gesetzlichen Schutzziele zu beeinträchtigen.

Für Informationen, weiterführende Gespräche sowie die Mitwirkung in Arbeitsgruppen zur Entwicklung und Ausarbeitung von Lösungsansätzen stehen wir selbstverständlich jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Ziviltechniker:innen Steiermark und Kärnten

WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder STEIERMARK

WKO Landesinnung Bau STEIERMARK