



BAUKULTURKOMPASS Nr. 5

MEINS DEINS UNSERS

erschienen im April 2015

MODUL

ENTSCHEIDEN | GESTALTEN

AUTORIN

Dr.in tech. Regina Atzwanger, Oberösterreich

TITEL

Bienen Fragen

Der Baukulturkompass ist ein Produkt von



Visionen

- Was wird dadurch besser?
- für wen?

zum Beispiel:

Nachhaltigkeit - ökologisch, sozial, partizipativ

- weniger Flächenverbrauch durch Innenverdichtung
- Material
- entspricht die angedachte Nutzung dieser Anforderung
- können dort auch sozial benachteiligte Menschen andocken

Vorteile für die Menschen

- fehlendes Angebot
- Treffpunkt, Arbeitsplätze, Wohnungen

Vorteile Verkehr

- weniger Verkehr durch weniger Auspendeln
- Reisezeiteinsparungen
- Unfallfolgekosteneinsparungen
- ...

Vorteile für den Ort können sein:

- Kaufkraft steigt
- Beschäftigung
- Wertschöpfung im Ort
- Tourismus-Attraktion
- Kommunalsteuer*
- ...

* Kommunalsteuer

Bemessungsgrundlage sind die Bruttoarbeitslöhne

Die Kommunalsteuer beträgt 3% der Bemessungsgrundlage.

Übersteigt bei einem Unternehmen die monatliche Bruttolohnsumme € 1.460,-- nicht, kann ein Freibetrag von € 1.095,-- abgezogen werden.



Baukultur - Strukturen

Raumbildung

- Wird auf den Platz/die umliegenden Gebäude Bezug genommen?
- Wie wird die Beziehung zum Bestand gestaltet?
- Wie öffnet sich das Gebäude zum Platz?
- Wird ein interessanten Raum geschaffen? Das könnten sein: Durchblicke, Verbindungen, Treffpunkte ...
- Wie entspricht die Form des Gebäudes seinen Funktionen?

Welche konstruktiven Ideen gibt es?

Kompaktheit

- möglichst viel von der Umgebung soll erhalten bleiben

Darstellung

- eine Maßstäblichkeit finden
- verständliche Darstellungen

Kreativität

etwas Spannendes
Anziehungskraft



Abschätzen der Wirtschaftlichkeit

LEERSTAND: Mietkosten

1. pro m² ~ Die neuen Richtwerte sind wirksam ab 1.4.2014, sofern ein neuer Vertragsabschluss ab 1.4.2014 erfolgt.
Die neuen Werte betragen wie folgt:

Richtwert	Bundesland	Richtwert	Bundesland
Euro 4,92	Burgenland	Euro 7,44	Steiermark
Euro 6,31	Kärnten	Euro 6,58	Tirol
Euro 5,53	Niederösterreich	Euro 8,28	Vorarlberg
Euro 5,84	Oberösterreich	Euro 5,39	Wien
Euro 7,45	Salzburg		

+ ca. 3 € Nebenkosten pro m²: Heizung, Wasser, Strom, Müll, Kanalgebühren, ...

2. Umbau pro m² Nutzfläche ~ 100 €
+ 15% für professionelle Planung



BAULÜCKE: Kosten für Errichtung

Ankauf des Grundstückes und Bau

1. pro m² Grund ~ 60 €
+7% davon für Anwaltskosten, Grunderwerbssteuer, Maklerprovision und Grundbucheintragung
Falls dort zurzeit etwas anderes steht kommen ~ 30% des Grundstückpreises für den Abbruch dazu.

2. pro m² Nutzfläche ~ 1000 €
+ 11% für Planung und Gebühren
zum Ergebnis noch + 8% für das Projektmanagement

3. Zinsen ~ 5,5% auf alles, was vorfinanziert werden muss.

Betrieb kostet:

Personal
Sachaufwand

Erträge aus:

Verkauf
Vermietung
Geschäftsbetrieb

Wer kann beteiligt werden?