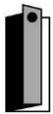


**Vergleichende Analyse angebotener
Qualitäten und Standards von Projekten
der „Wohnbauinitiative 2011 –
Wien 22., Seestadt Aspern“
bzw.
des Bauträgerwettbewerbes
„Wien 22., aspern+ Die Seestadt Wiens“**



DI Herbert Liske
Ingenieurkonsultent für Raumplanung
und Raumordnung
Kaiser Franz Josef-Ring 6
2500 Baden



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Muthgasse 62 / F1.20
1194 Wien

Verfasser:

DI Herbert LISKE
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Kaiser Franz Josef-Ring 6
2500 Baden bei Wien

im Auftrag des

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Muthgasse 62 / F1.20
1194 Wien

Bearbeiter:
DI Herbert Liske
DI Josef Hameter
DI Patricia Liske-Weninger
Isabella Schuster

Baden bei Wien, November 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	4
2	Kurzbeschreibung der zu vergleichenden Verfahren	6
2.1	„WOHNBAUINITIATIVE 2011 – WIEN 22., SEESTADT ASPERN“	6
2.1.1	Lage im Stadtgebiet	6
2.1.2	Aufteilung der Bauplätze.....	7
2.1.3	Vorgaben für das Verfahren.....	8
2.2	BAUTRÄGERWETTBEWERB „WIEN 22., ASPERN+ - DIE SEESTADT WIENS“	8
2.2.1	Lage im Stadtgebiet	9
2.2.2	Aufteilung der Bauplätze.....	10
2.2.3	Vorgaben für das Verfahren.....	11
2.3	VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER VERFAHREN	12
3	Analyse der angebotenen Qualitäten und Standards.....	13
3.1	AUSWAHL DER ZU UNTERSUCHENDEN PROJEKTE	13
3.1.1	„Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“	13
3.1.2	Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“.....	13
3.2	VERGLEICH DER WESENTLICHSTEN ÖKONOMISCHEN PARAMETER DER BEIDEN VERFAHREN MIT DEM BAUTRÄGERWETTBEWERB „KOSTENGÜNSTIGES WOHNEN IN WIEN DONAUSTADT“ BZW. DEN ERGEBNISSEN DER STUDIE VOM MÄRZ 2011	15
3.2.1	Angebote förderbare Gesamtbaukosten im Vergleich.....	15
3.2.2	Angebote Nutzerbelastungen im Vergleich	17
3.2.3	Resümee der „Grobanalyse“	18
3.3	VERGLEICH ANGEBOTENER QUALITÄTEN (DETAILANALYSE)	18
3.3.1	Definition der zu untersuchenden Qualitäten	18
3.3.2	Vergleichende Analyse der angebotenen Qualitäten.....	20
3.3.3	Definition von „Qualitätengruppen“	23
3.3.4	Ergebnisse der Untersuchung nach „Qualitätengruppen“	24
3.4	ANALYSE VON KOSTEN UND NUTZEN DER ANGEBOTENEN QUALITÄTEN IM VERGLEICH.....	30
3.4.1	Kategorisierung der Qualitäten	30
3.4.2	Bewertung der angebotenen Qualitäten nach Kosten und Nutzen	32
4	Zusammenführende Aussagen und Interpretation der Ergebnisse.....	34
	Abbildungsverzeichnis	37
	Tabellenverzeichnis.....	38
	Quellenverzeichnis.....	39
	Anhang 1: Kosten-Nutzen-Bewertung der Qualitätsangebote.....	40
	Anhang 2a: Qualitäten Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“	43
	Anhang 2b: Qualitäten „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“	45

1 Einleitung

Im Jahre 2011 wurde seitens der Stadt Wien zur Forcierung des Baus von neuen (und vor allem an die preislichen und qualitativen Anforderungen des geförderten Wohnbaus angelehnten) Wohnungen die „Wohnbauinitiative 2011“ ins Leben gerufen. Im Zuge dieser ist vorgesehen, dass die Stadt Wien für Interessenten – d.s. Bieterkonsortien aus Bauträgern und Finanzdienstleistern, welche im Zuge eines „calls“ diesbezügliche Angebote stellen - vergünstigte Darlehen zur Verfügung stellt, wenn diese sich einem qualitätssichernden Verfahren unterwerfen. Einen ersten Schwerpunkt dieser Wohnbauinitiative bildete dabei im Frühjahr 2012 ein ca. 6,5 ha großer Teilbereich des Flugfeldes Aspern, auf welchem die Errichtung von rund 1.500 Wohnungen vorgesehen ist und welcher den Titel „**Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern**“ trug.

Nahezu parallel dazu wurde ebenso im Frühjahr 2012 seitens der GELUP GmbH, der Wien 3420 Aspern Development AG und des wohnfonds_wien der **Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ – Die Seestadt Wiens“** ausgelobt, welcher für einen rund 3,3 ha umfassenden Teilbereich des Entwicklungsgebietes Aspern 5 Bearbeitungsgebiete mit insgesamt 6 Bauplätzen und rund 800 Wohnungen umfasste. Dabei bildeten – über das 4-Säulen-Modell des wohnfonds_wien hinaus gehend – die Themenschwerpunkte

- *Leistbarkeit und soziale Nachhaltigkeit*
- *Funktionale Durchmischung und urbane Identität*
- *Benchmark klimaneutrale Stadt*

wesentliche Zielsetzungen und Herausforderungen dieses Bauträgerwettbewerbs.

Eine enge Verzahnung dieser Verfahren wurde dabei nicht zuletzt durch einen Qualitätssicherungsprozess gesetzt, welcher es den im Bauträgerwettbewerb erfolgreichen Projektteams und den TeilnehmerInnen der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ ermöglichen soll, gemeinsame Schnittstellen bzw. auch Auswirkungen der eigenen Planungen auf umliegende Projekte oder auf die Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes zu diskutieren und zu optimieren.

Wesentliche Charakteristik beider Verfahren war es weiters, qualitätsvolle Angebote unter dem Aspekt des „kostengünstigen Wohnens“ zu forcieren, welche insbesondere durch folgende Vorgaben bzw. Aufgabenstellungen definiert wurden:

„*Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern*“:

Mietpreisbindung für 10 Jahre (zwei Varianten einer maximalen Nettomiete pro Quadratmeter Nutzfläche und eines maximalen nutzerbezogenen Finanzierungsbeitrages)

Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ – Die Seestadt Wiens“:

Baurechtsvergabe und niedrige Bau- und Nutzerkosten (Deckelung der förderbaren angemessenen Gesamtbaukosten, des nutzerbezogenen Finanzierungsbeitrages und des monatlichen Nutzungsentgeltes)

Im Dezember 2011 wurde eine Untersuchung zum Thema „Evaluierung und Effizienzanalyse angebotener Qualitäten und Standards von Projekten des Grundstücksbeirats sowie aus Bauträgerwettbewerben hinsichtlich der Thematik „Kostengünstiges Wohnen“ erarbeitet, im Zuge derer auch eine Analyse eines abgeschlossenen Bauträgerwettbewerbes zum Thema „Kostengünstiges Wohnen“ durchgeführt wurde, da hiermit Aussagen und Rückschlüsse zwischen angebotenen Qualitäten und der Aufgabenstellung „kostengünstiges Wohnen“ ermittelt werden konnten.

Im Sommer 2012 hat nun der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, das Ziviltechnikerbüro DI Herbert Liske mit einer vergleichenden Analyse der eingangs erwähnten Verfahren „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ und Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ – Die Seestadt Wiens“ beauftragt, um die angebotenen Qualitäten und Standards miteinander zu vergleichen. Darüber hinaus sollte dies auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Untersuchung „Evaluierung und Effizienzanalyse angebotener Qualitäten und Standards von Projekten des Grundstücksbeirats sowie aus Bauträgerwettbewerben hinsichtlich der Thematik „Kostengünstiges Wohnen“ beurteilt werden.

2 Kurzbeschreibung der zu vergleichenden Verfahren

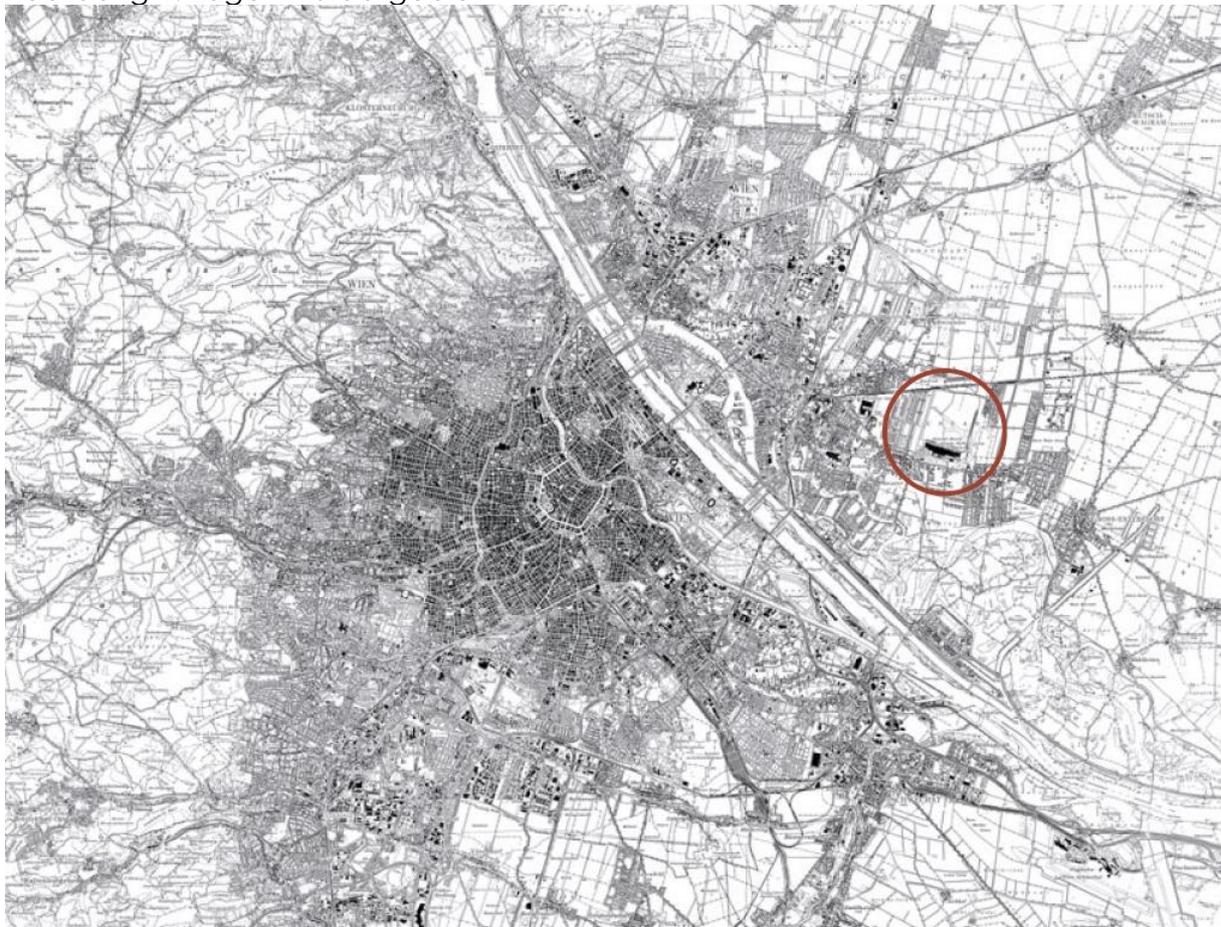
Nachstehend werden vorweg die Verfahren „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ bzw. Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ – Die Seestadt Wiens“ kurz beschrieben, um hiermit die unterschiedlichen Ausgangsparameter bzw. Aufgabenstellungen zu skizzieren.

2.1 „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“

2.1.1 Lage im Stadtgebiet

Gegenstand des o.a. Verfahrens war ein ca. 6,7 ha großer Teilbereich des Entwicklungsgebietes „U2 Donaustadt – aspern Seestadt“, ein rund 2 km² großes Areal, welches im Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien aus dem Jahre 2005 als Zielgebiet der Stadtentwicklung definiert wurde.

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet



Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung, 2012.

Die Lage der verfahrensgegenständlichen Bauplätze innerhalb des Entwicklungsgebietes „U2 Donaustadt – aspern Seestadt“ stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 2: Lage innerhalb des Entwicklungsgebietes



Quelle: Magistrat der Stadt Wien, eigene Darstellung, 2012.

Wie aus obiger Abbildung ersichtlich sind die verfahrensgegenständlichen Bauplätze D1, D2, D3, D4, D5A, D6, D7, D8, D11, J1, J2, J7, J8 und J9 im südwestlichen Bereich des Entwicklungsgebietes gelegen, Insgesamt erstrecken sie sich auf einer Fläche von rund 6,7 ha.

2.1.2 Aufteilung der Bauplätze

Die verfahrensgegenständlichen Bauplätze stellten sich größenmäßig wie folgt dar:

Tabelle 1: „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ – Aufteilung der Bauplätze

Bauplatz	Größe [m ²]
D1	2.231
D2	5.848
D3	2.943
D4	7.136
D5A	3.950
D6	2.171
D7	4.154
D8	6.196
D11	4.154
J1	1.808
J2	11.451
J7	2.915
J8	6.775
J9	5.713
Summe:	67.445

Quelle: eigene Darstellung, 2012.

2.1.3 Vorgaben für das Verfahren

Im Zuge eines Calls, welcher im Zeitraum von 22. März bis 5. April 2011 stattgefunden hat, wurden Interessenten (Bieterkonsortien aus Bauträgern und Finanzdienstleistern) dazu aufgerufen, sich an der Wohnbauinitiative zu beteiligen. Die Anforderungen für einzureichende Projekte wurden dabei wie folgt definiert:

- Miet- und Eigenmittelbeitragsobergrenzen in 2 Varianten (gilt mindestens 10 Jahre ab Baufertigstellung, bei bestehenden Mietverträgen auch länger):
 - o Variante A: max. € 6,10/m² Nutzfläche Nettomiete, max. € 150,-/m² Nutzfläche Finanzierungsbeitrag
 - o Variante B: max. € 4,75/m² Nutzfläche Nettomiete, max. € 500,-/m² Nutzfläche Finanzierungsbeitrag,
- Fachbeirat beurteilt Projekte nach den Grundsätzen des 4-Säulen-Modells und spricht sich bei Möglichkeit einer Wiedervorlage für/gegen Annahme der Projekte aus
- Zumindest Niedrigenergiestandard, keine Verwendung von PVC-haltigen Fenstern oder Türen

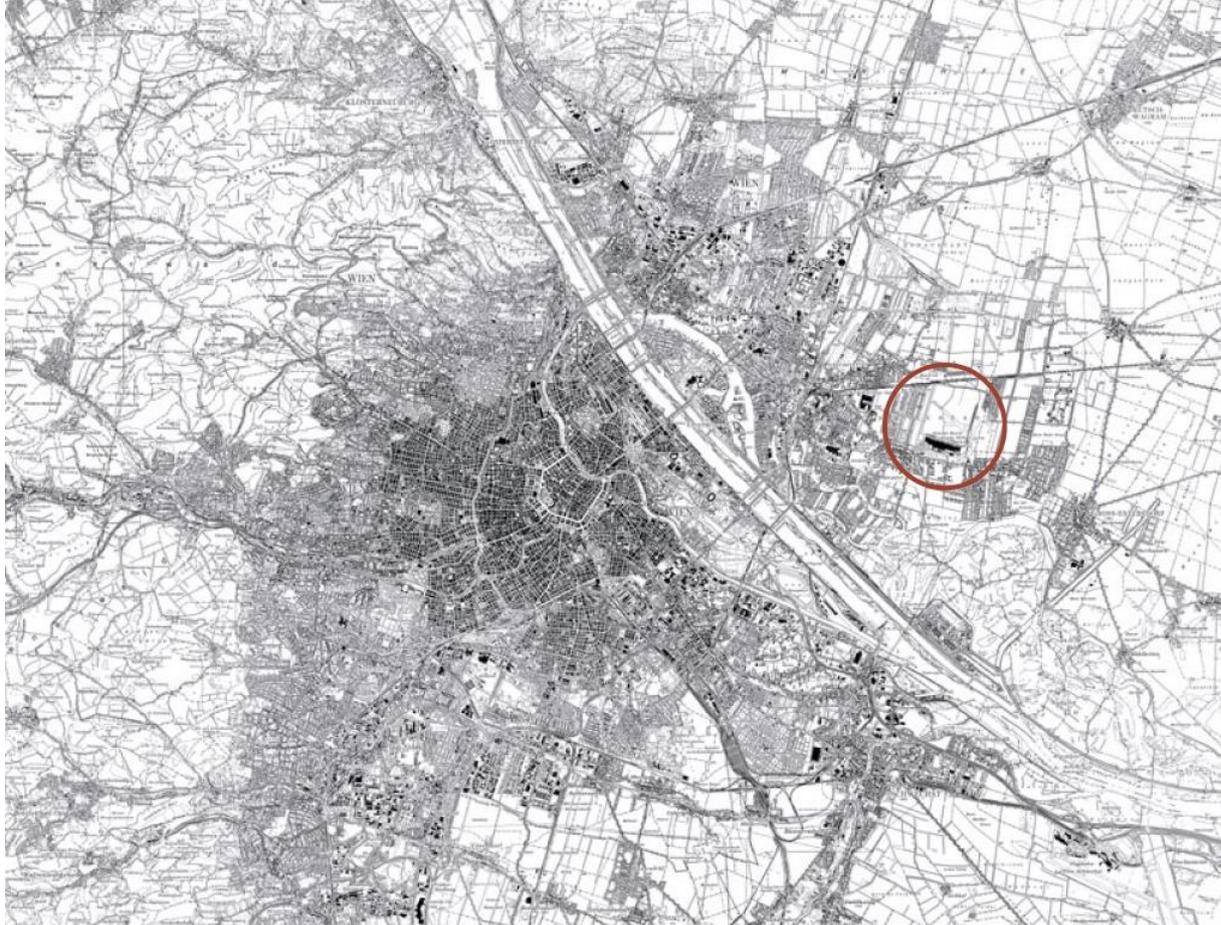
2.2 **Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“**

Nahezu parallel zum Verfahren „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ (WBI) wurde seitens der GELUP GmbH, der Wien 3420 Aspern Development AG und des wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, im Zeitraum Dezember 2011 bis Juni 2012 ein einstufiger, nicht anonymer Bauträgerwettbewerb für das Projektgebiet „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ mit einem Volumen von insgesamt rd. 760 Wohneinheiten und rund 300 StudentInnenheimplätzen ausgeschrieben.

2.2.1 Lage im Stadtgebiet

Gegenstand dieses Verfahrens war dabei ein ca. 3,3 ha großer Teilbereich des Entwicklungsgebietes „U2 Donaustadt – aspern Seestadt“.

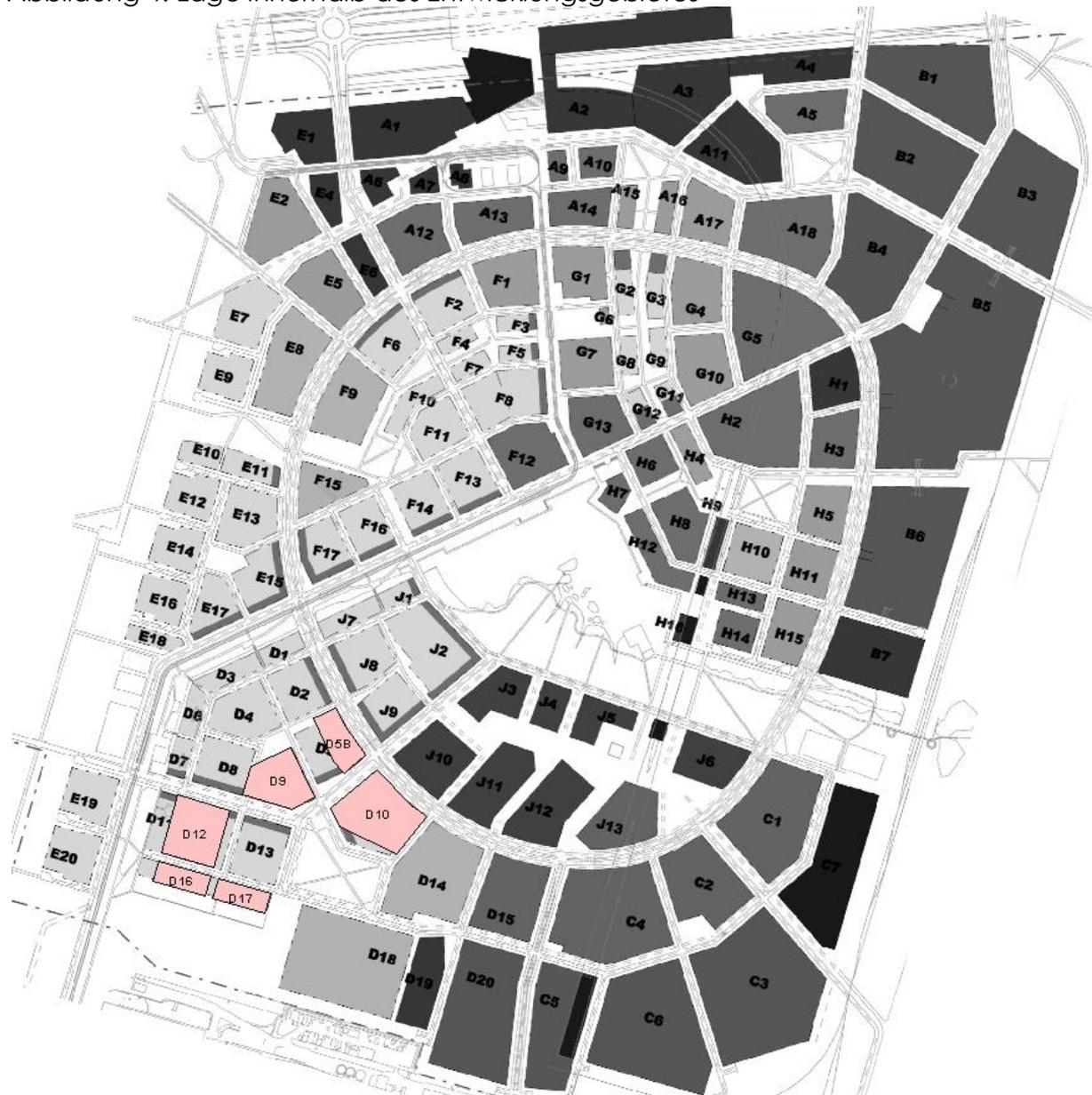
Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet



Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung, 2012.

Die Lage der verfahrensgegenständlichen Bauplätze innerhalb des Entwicklungsgebietes „U2 Donaustadt – aspern Seestadt“ stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 4: Lage innerhalb des Entwicklungsgebietes



Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung, 2012.

Wie aus obiger Abbildung ersichtlich sind die verfahrensgegenständlichen Bauplätze D5B, D9, D10, D12, D16 und D17 im südwestlichen Bereich des Entwicklungsgebietes gelegen, Insgesamt erstrecken sie sich auf einer Fläche von rund 3,3 ha.

2.2.2 Aufteilung der Bauplätze

Die verfahrensgegenständlichen Bauplätze stellten sich größenmäßig wie folgt dar:

Tabelle 2: „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ – Aufteilung der Bauplätze

Bauplatz	Größe [m ²]
D5B	3.818
D9	6.496
D10	10.116
D12	7.731
D16	2.596
D17	2.596
Summe:	33.353

Quelle: eigene Darstellung, 2012.

2.2.3 Vorgaben für das Verfahren

Die Vorgaben für das Verfahren aus der Ausschreibung lesen sich u.a. wie folgt:

- Alle Bauplätze im Baurecht
- Bauplatz D9: zumindest zwei Bauträger und zwei ArchitektInnen im Projektteam
- Bauplatz D12: zumindest ein Bauträger und zwei ArchitektInnen im Projektteam
- Inanspruchnahme der Superförderung und der nicht rückzahlbaren Zuschüsse gemäß §§ 7 und 10 NeubauVO2007 i.g.F. nicht anwendbar
- Förderbare angemessene Gesamtbaukosten max. € 1.450,-/m² WNF
- Finanzierungsbeitrag max. € 90,-/m² WNF
- Monatliches Nutzungsentgelt max. € 7,50/m² WNF
- Wohnungsschlüssel:
 - o Typ A + Typ B -> mind. 25%
 - o Typ C -> mind. 50%
 - o Typ D + Typ E -> max. 25%
- Deckelung der max. Wohnnutzfläche von mind. 85% aller Wohnungen
 - o Typ A: 40 m²
 - o Typ B: 55 m²
 - o Typ C: 70 m²
 - o Typ D: 85 m²
 - o Typ E: 100 m²
- Angstfreie Räume und überschaubare Nachbarschaften
- 10% der Mittel für Freiraumplanung für partizipativen Planungsprozess
- Belebung und Bewirtschaftung der Sockelzone (freifinanzierte Sockelzone-Geschäft bzw. Sockelzonen-Erweiterung)
- Herstellung nutzungsoffener Räume (flexible Grundrisse und lichte Raumhöhe mind. 2,80 m)
- Vielfalt und Kleinteiligkeit in Nutzung und Gestaltung
- Adressenbildung (je Zugang und Stiegenhaus ca. 20-30 Wohneinheiten erschlossen)
- Kommunizierende Sockelzonen (in SZ-G und SZ-E sollen „Serviceräume der Wohnnutzung“ max. 35% der Fassadenlänge beanspruchen)
- Mindeststandard Niedrigstenergiehaus
- Kühlbedarf von Nicht-Wohngebäuden: KB*max = 1 kWh/m³a
- Prüfung nach Kriterien des Total Quality Building (TQB) nach ÖGNB
- Kein Befahren von Freiflächen mit motorisierten Fahrzeugen

- Errichtung von Kleinkinderspielplätzen auf jedem Bauplatz (Ausnahme D5B)
- Errichtung von Sammelgaragen
- Freifinanzierte Errichtung von Stellplätzen
- Mind. 2,5 m² Fläche für Parken von Fahrrädern (eigene, abschließbare Räume) bei 1 Ppl./50m²BGF
- Vorgaben für Fahrradparken für gemischt genutzte Gebiete
- Bauplatz D5B: StudentInnenheim mit rund 300 Heimplätzen, Bankfiliale und Versicherung sowie die Nahversorgungsinfrastruktur ergänzende Funktionen
- Bauplatz D9: SZ-G: gastronomische Einrichtungen, Trafik, Reformhaus
- Bauplatz D10-Fixstarter: SZ-G: Supermarkt, Reisebüro, Optiker, Postfiliale, Gastronomie, Polizeiinspektion sowie die Nahversorgungsinfrastruktur ergänzende Funktionen, abseits Sockelzone 30% der Nutzflächen als nutzungsoffene Räume
- Bauplatz D12: die Nahversorgungsinfrastruktur ergänzende Funktionen, abseits Sockelzone 15% der Nutzflächen als nutzungsoffene Räume
- Bauplätze D16 und D17: keine speziellen Vorgaben
- Baurechtszins mit vorgegebenen Konditionen
- Baufertigstellung bis spätestens 30.6.2015

2.3 Vergleichende Übersicht der Verfahren

Kurz zusammengefasst lässt sich folgende vergleichende Übersicht über die Verfahren „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ bzw. Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ – Die Seestadt Wiens“ anstellen:

Tabelle 3: Vergleichende Übersicht der Verfahren

	"Wohnbauinitiative 2011 - Wien 22., Seestadt Aspern"	Bauträgerwettbewerb "Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens"
Art des Verfahrens	Qualitätsbeirat	Wettbewerb
Dauer Verfahren	Februar - März 2012	Dezember 2011 - Juni 2012
Lage	Wien 22., Donaustadt	Wien 22., Donaustadt
Größe Projektareal [m ²]	67.445	33.353
Anzahl Bauplätze	14	6
Eingereichte Projekte	14	24

Quelle: eigene Darstellung, 2012.

3 Analyse der angebotenen Qualitäten und Standards

Wie bereits einleitend erwähnt, sollen im Zuge der vorliegenden Untersuchung die angebotenen Qualitäten und Standards untersucht werden. In einem ersten Schritt wurden daher vorab die zu untersuchenden Projekte definiert:

3.1 Auswahl der zu untersuchenden Projekte

3.1.1 „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“

Hinsichtlich der Auswahl der zu untersuchenden Projekte im Zuge der Wohnbauinitiative wurden die insgesamt **14 eingereichten Projekte** vorweg als Grundgesamtheit definiert, da diese jedenfalls auch realisiert werden sollen.

Die Liste der zu untersuchenden Projekte im Zuge der Wohnbauinitiative liest sich demnach wie folgt (die Projekte wurden mit entsprechenden Kürzeln versehen):

Tabelle 4: Liste der zu untersuchenden Projekte im Zuge der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“

Lfd. Nr.	Projekt-Kürzel
1	WI_D01
2	WI_D02
3	WI_D03
4	WI_D04
5	WI_D05
6	WI_D06
7	WI_D07
8	WI_D08
9	WI_D11
10	WI_J01
11	WI_J02
12	WI_J07
13	WI_J08
14	WI_J09

Quelle: eigene Darstellung, 2012.

3.1.2 Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“

Im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ wurden insgesamt **24 Projekte auf 6 Bauplätzen** eingereicht. Aufgrund der Tatsache, dass 9 dieser 24 Projekte wesentliche Vorgaben der Ausschreibung nicht entsprechend berücksichtigten, wurden diese im Zuge der Jury auch nicht weiter behandelt (die Projekte Nr. 5B, D9-1, D9-3, D16-6, D17-6, D16-7, und D17-7 wurden gemäß Punkt A.14 der Ausschreibung ausgeschieden, von der Beurteilung der Projekte Nr. D16-1 und D17-1 wurde im Zuge der Jurysitzung aufgrund der mangelhaften Erfüllung der Zielsetzungen des Wettbewerbes Abstand genommen).

Weiters konnten für die Bauplätze D9 und D10 (Fixstarter), auf welchen jeweils nur ein Teilnehmer verblieben ist, nicht zuletzt aufgrund mangelnder Qualitäten keine Realisierungsempfehlungen seitens der Jury ausgesprochen werden.

Somit wurden lediglich 15 der 24 eingereichten Projekte zum Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ einer fachlichen Beurteilung und Jurierung unterzogen.

Für die Bauplätze D9 und D10 wurden die Teilnehmer eingeladen, nochmals entsprechend überarbeitete Projekte einzureichen, sodass aus diesen im Zuge einer „Nachjuierung“ ein Sieger ermittelt werden konnte.

Hinsichtlich einer größtmöglichen Vergleichbarkeit mit jenen Projekten, welche bereits in der Studie „Evaluierung und Effizienzanalyse angebotener Qualitäten und Standards von Projekten des Grundstücksbeirats sowie aus Bauträgerwettbewerben hinsichtlich der Thematik „Kostengünstiges Wohnen“ vom Dezember 2011 untersucht wurden, wurde eine analoge Vorgehensweise bei der Auswahl der Vergleichs-Stichprobe gewählt, die folgende Parameter umfasst:

Aus der Gruppe der eingereichten und berücksichtigten Projekte wurden für jeden der 6 Bauplätze daher

- das Siegerprojekt,
- jenes Projekt mit den günstigsten Gesamtbaukosten pro m² förderbarer Nutzfläche und
- jenes Projekt mit den günstigsten Nutzerkonditionen (diese wurden anhand der Größe „Gesamtbelastung in € bei Miete/Kauf einer 75 m² großen Wohnung nach 10 Jahren“ definiert)

zur Detailanalyse ausgewählt, wobei naturgemäß die o.a. Kriterien auch in einem Projekt gemeinsam auftreten konnten.

Letztendlich wurden somit folgende **10 Projekte** in die vergleichende Untersuchung aufgenommen.

Tabelle 5: Liste der zu untersuchenden Projekte im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“

Lfd. Nr.	Projekt-Kürzel
1	BW_D091
2	BW_D092
3	BW_D093
4	BW_D101
5	BW_D121
6	BW_D124
7	BW_D163
8	BW_D164
9	BW_D173
10	BW_D174

Quelle: eigene Darstellung, 2012.

Diese o.a. Projekte sollten somit mit den eingereichten Projekten zur „Wohnbauinitiative 2011“ gemäß Tabelle 4 verglichen werden.

3.2 Vergleich der wesentlichsten ökonomischen Parameter der beiden Verfahren mit dem Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“ bzw. den Ergebnissen der Studie vom März 2011

Da die Thematik des „Kostengünstigen Wohnens“ im geförderten Wohnbau in den letzten Jahren immer stärker in den Blickpunkt der Wohnungspolitik gerückt ist, wurden auch für die beiden gegenständlichen Verfahren Obergrenzen der Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche bzw. der monatlichen Nutzungsentgelte gesetzt.

In diesem Sinne sollen nun auch in einem ersten Schritt die Parameter

- Förderbare Gesamtbaukosten pro m² förderbarer Nutzfläche inkl. Zuschläge [€/m²] bzw.
- Nutzerbelastung (Gesamtbelastung bei Miete einer 75 m² großen Wohnung nach 10 Jahren) [€]

vergleichend dargestellt werden.

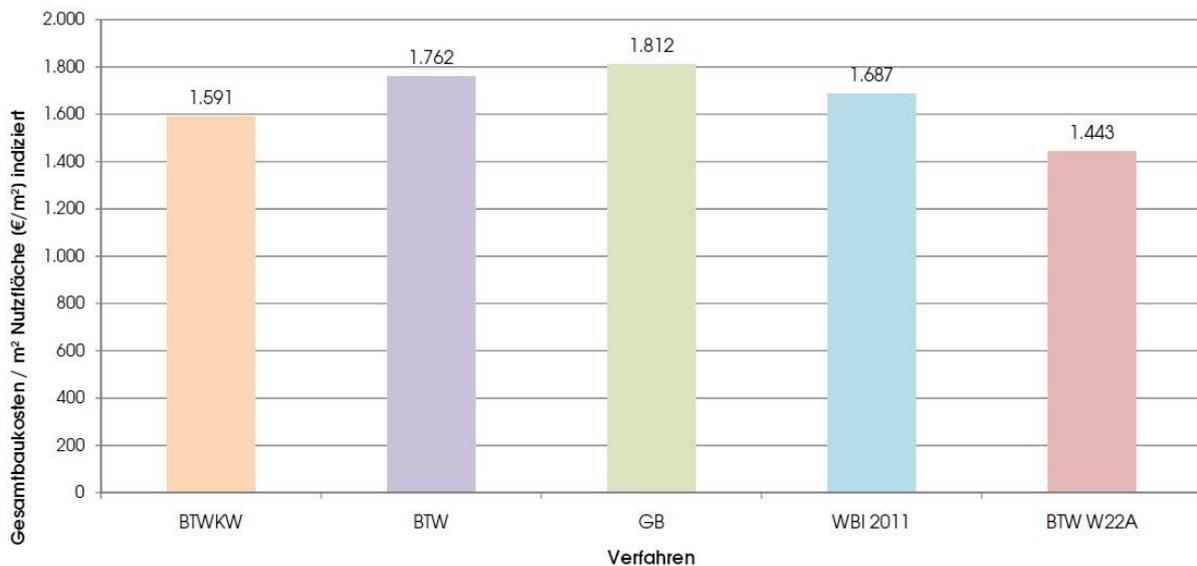
3.2.1 Angebotene förderbare Gesamtbaukosten im Vergleich

Die Angaben der „förderbaren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche“ ließen sich für alle zu vergleichenden Projekte anhand der Angaben in den Datenblättern analysieren.

Anzumerken ist hierbei, dass die Kostenangaben im Rahmen der vorliegenden Studie gemäß Baukostenindex der Statistik Austria auf das Vergleichsjahr 2012 indiziert wurden

(s.a. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/preise/baukostenindex/index.html), um eine geeignete Vergleichbarkeit der Datenbasis zu erhalten.

Abbildung 5: Vergleich der angebotenen förderbaren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche [€/m²]



Anm.:

- BTWKW ... Baurägerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“
- BTW ... Projekte aus Baurägerwettbewerben Studie März 2011
- GB ... Projekte des Grundstücksbeirates Studie März 2011
- WBI 2011 ... Projekte der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“
- BTW W22A ... Projekte des Baurägerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Obige Abbildung verdeutlicht, dass die angebotenen Gesamtbaukosten pro m² Nutzfläche im Zuge des **Baurägerwettbewerbes** „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ im durchschnittlichen Vergleich zu den Beiträgen der **Wohnbauinitiative** 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ um **rund 14%** (oder € 244,-/m²) niedriger liegen.

Verglichen mit den untersuchten Projekten aus der Studie vom März 2011 liegen die Projekte der „Wohnbauinitiative 2011“ um rund 4% niedriger als die damals untersuchten Wettbewerbsbeiträge (lediglich die untersuchten Projekte aus dem Wettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“ lagen 2011 bereits um ca. 6% niedriger), die Projekte des Wettbewerbes „BTW W22A“ bislang auf dem niedrigsten Niveau aller bislang durchgeführten Verfahren. Folgendes ist hierbei jedoch ergänzend anzumerken:

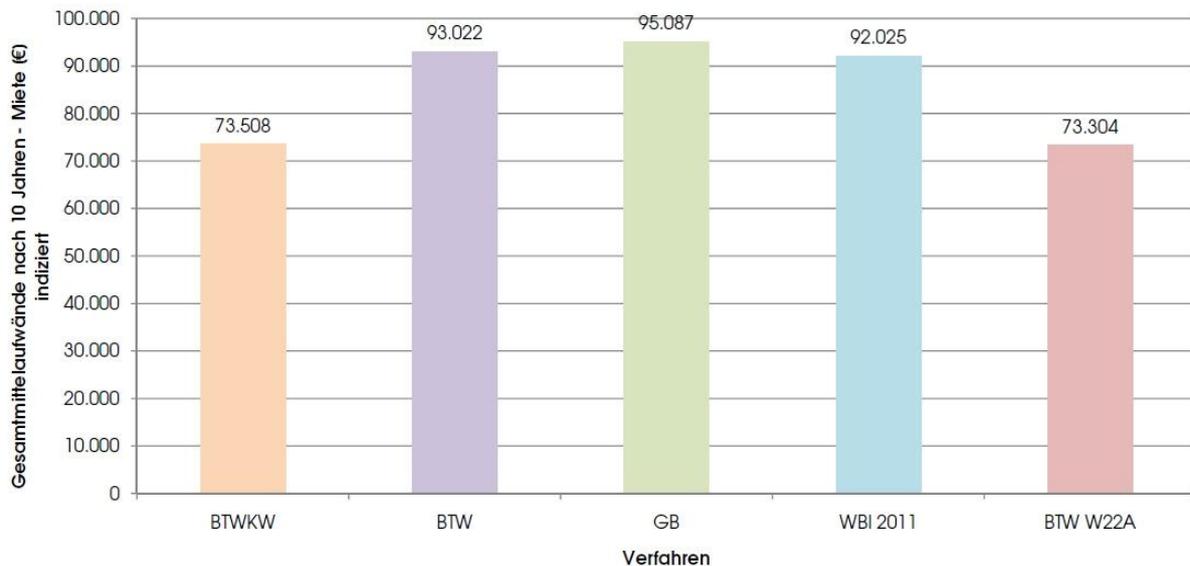
- Die Gesamtbaukosten pro m² Nutzfläche waren im Zuge des Baurägerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ in der Ausschreibung durch eine Obergrenze von € 1.450,-/m² (siehe auch Kapitel 2.2.3) **limitiert**

3.2.2 Angebotene Nutzerbelastungen im Vergleich

Die Angaben der Nutzerbelastungen wurden aufgrund der Definition „Gesamtbelastung in € bei Miete einer 75 m² großen Wohnung nach 10 Jahren“- analysiert. Anzumerken ist hierbei, dass lediglich Projekte mit angebotenen Mietvarianten verglichen wurden, da im Zuge der Verfahren „BTWKW“, „WBI 2011“ bzw. „BTW W22A“ keine Eigentumsprojekte in der Stichprobe vorkamen.

Auch hier ist anzumerken, dass die Kostenangaben gemäß Baukostenindex bzw. VPI der Statistik Austria auf das Vergleichsjahr 2012 indiziert wurden (s.a. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/preise/baukostenindex/index.html).

Abbildung 6: Vergleich der angebotenen Nutzerbelastungen [€]



Anm.:

- BTWKW ... Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“
- BTWalt ... Projekte aus Bauträgerwettbewerben Studie März 2011
- GBalt ... Projekte des Grundstücksbeirates Studie März 2011
- WBI 2011 ... Projekte der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“
- BTW W22A ... Projekte des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Wie aus o.a. Abbildung ersichtlich liegen die angebotenen Nutzerbelastungen im Zuge des **Bauträgerwettbewerbes** „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ im durchschnittlichen Vergleich zu den Beiträgen der **Wohnbauinitiative** 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ um **rund 20%** niedriger.

Verglichen mit den untersuchten Projekten aus der Studie vom März 2011 liegen die Projekte der „Wohnbauinitiative 2011“ ebenso in etwa auf dem Niveau der damals untersuchten Wettbewerbsbeiträge (lediglich die untersuchten Projekte aus dem Wettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“ lagen 2011 bereits um ca. 20% niedriger), die Projekte des Wettbewerbes „BTW W22A“ in etwa auf dem Niveau des Bauträgerwettbewerbes „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“.

Auch hier sei angemerkt, dass das monatliche Nutzungsentgelt wie auch der Finanzierungsbeitrag im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ durch Obergrenzen in der Ausschreibung mit Werten von € 7,50/m²

und Monat bzw. € 90,-/m² (siehe auch Kapitel 2.2.3) limitiert waren. Im Zuge der Wohnbauinitiative gab es ebenso eine „Deckelung“ in der Form von zwei verschiedenen Angebotsvarianten (max. € 6,10/m² Nettomonatsmiete und max. € 150,-/m² Finanzierungsbeitrag bzw. max. € 4,75/m² Nettomonatsmiete und max. € 500,-/m² Finanzierungsbeitrag).

3.2.3 Resümee der „Grobanalyse“

Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass die eingereichten Projekte im Zuge der Verfahren „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ bzw. Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ – Die Seestadt Wiens“ – insbesondere vor dem Hintergrund steigender Baukosten – vergleichsweise günstige Angebote aufweisen, wenngleich auch diverse Parameter bereits in den Aufgabenstellungen der Verfahren vorgegeben waren.

Im Vergleich der beiden Verfahren untereinander weisen die Projekte des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ im Vergleich zu jenen der „Wohnbauinitiative 2011“ allerdings

- rund 14% niedrigere Gesamtbaukosten bzw.
- rund 20% günstigere Nutzerkonditionen (Gesamtbelastung nach 10 Jahren)

auf.

3.3 Vergleich angebotener Qualitäten (Detailanalyse)

Anschließend an die im vorigen Kapitel erfolgte „Grobanalyse“, welche einen Vergleich der angebotenen förderbaren Gesamtbaukosten pro m² förderbarer Nutzfläche sowie der angebotenen Nutzerbelastungen zum Gegenstand hatte, soll im Folgenden eine detailliertere Vergleichsanalyse angestellt werden.

Hierbei sollen insbesondere die angebotenen Qualitäten der eingereichten Projekte vergleichend untersucht werden, um damit etwaige Rückschlüsse zu erhalten, welche Aspekte tendenziell vermehrt bzw. weniger in den Angeboten berücksichtigt wurden.

Hinsichtlich eines Vergleiches der angebotenen Qualitäten erscheint es in einem ersten Schritt notwendig, die zu untersuchenden Qualitäten zu definieren:

3.3.1 Definition der zu untersuchenden Qualitäten

Hinsichtlich der Untersuchung projektspezifischer angebotener Qualitäten war es erforderlich, jene Angebotsmerkmale zu definieren, welche tatsächlich als Qualitäten verstanden werden können. Dabei ist anzumerken, dass bestimmte Angebotsmerkmale (bzw. in weiterer Folge „Qualitäten“) erst ab einer gewissen Ausprägung wie z.B. durch Häufigkeiten oder dem Über-/Unterschreiten spezifischer Schwellenwerte auch tatsächlich als Qualitäten definiert wurden. Es erschien dabei sinnvoll, dieselben Qualitäten, welche bereits in der Studie vom Dezember 2011 untersucht wurden, heranzuziehen und gegebenenfalls zu adaptieren.

Folgende 62 „Qualitäten“ wurden daher vergleichend untersucht:

Tabelle 6: Liste der definierten Qualitäten

Nr.	Qualität	Säule	Ausprägung
1	Durchwegung und Durchlässigkeit	Architektur	ja/nein
2	Bebaute Fläche / Bauplatzgröße	Architektur	Anteil in %
3	Bezug EG-Zone / Stadtraum	Architektur	ja/nein
4	Ausgestaltung und Funktionalität der EG/Sockelzone	Architektur	ja/nein
5	Durchschnittliche Anzahl WE/Stiege	Architektur	Anzahl
6	NNF in % der BGF	Architektur	Anteil in %
7	Qualitative Verteilung der Wohnungstypologie (wenn GINI >=0,5)	Architektur	Anzahl
8	Flexible Wohnungsgrundrisse	Architektur	ja/nein
9	100% indiv. zugeordnete Freiräume (inkl. Balkon, Loggia,...)	Architektur	ja/nein
10	Besonders energieeffizientes Gebäude bzw. NE-Haus m. kontr. Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung	Ökologie	ja/nein
11	Passivhausstandard	Ökologie	ja/nein
12	Photovoltaik	Ökologie	ja/nein
13	Wärmepumpe	Ökologie	ja/nein
14	Solaranlage	Ökologie	ja/nein
15	Wärmerückgewinnung	Ökologie	ja/nein
16	Regenwassernutzung	Ökologie	ja/nein
17	Brunnenwassernutzung	Ökologie	ja/nein
18	Regenwasserversickerung	Ökologie	ja/nein
19	Blower Door	Ökologie	ja/nein
20	klima:aktiv Standard	Ökologie	ja/nein
21	Thermographiemessung	Ökologie	ja/nein
22	Fernüberwachung (Chemikalienmanagement)	Ökologie	ja/nein
23	Schallgedämmte Nachstromöffnung	Ökologie	ja/nein
24	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Abluftventilation	Ökologie	ja/nein
25	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	Ökologie	ja/nein
26	Sommertauglichkeit	Ökologie	ja/nein
27	Alternatives Mobilitätskonzept	Ökologie	ja/nein
28	m ² (halb-)öffentl. Freiräume je Wohneinheit	Ökologie	m ²
29	Gemeinschaftl. Dachterrassen / Loggien	Ökologie	ja/nein
30	Nutzerbeete	Ökologie	ja/nein
31	Zusatzangebote (Workshops, Partizipation)	Ökologie	ja/nein
32	Nutzungsneutrale Räume	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
33	Vermeidung von Angsträumen	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
34	Sicherheitstüren -/fenster, Rolläden	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
35	Schließsysteme	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
36	Beleuchtungskonzepte	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
37	Sonstiges (Gegensprechanlage mit Videokamera)	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
38	Ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungssysteme	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
39	Fläche Gemeinschaftsraum je Wohneinheit	Soziale Nachhaltigkeit	m ²
40	Nutzungskonzept für Gemeinschaftsäume	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein



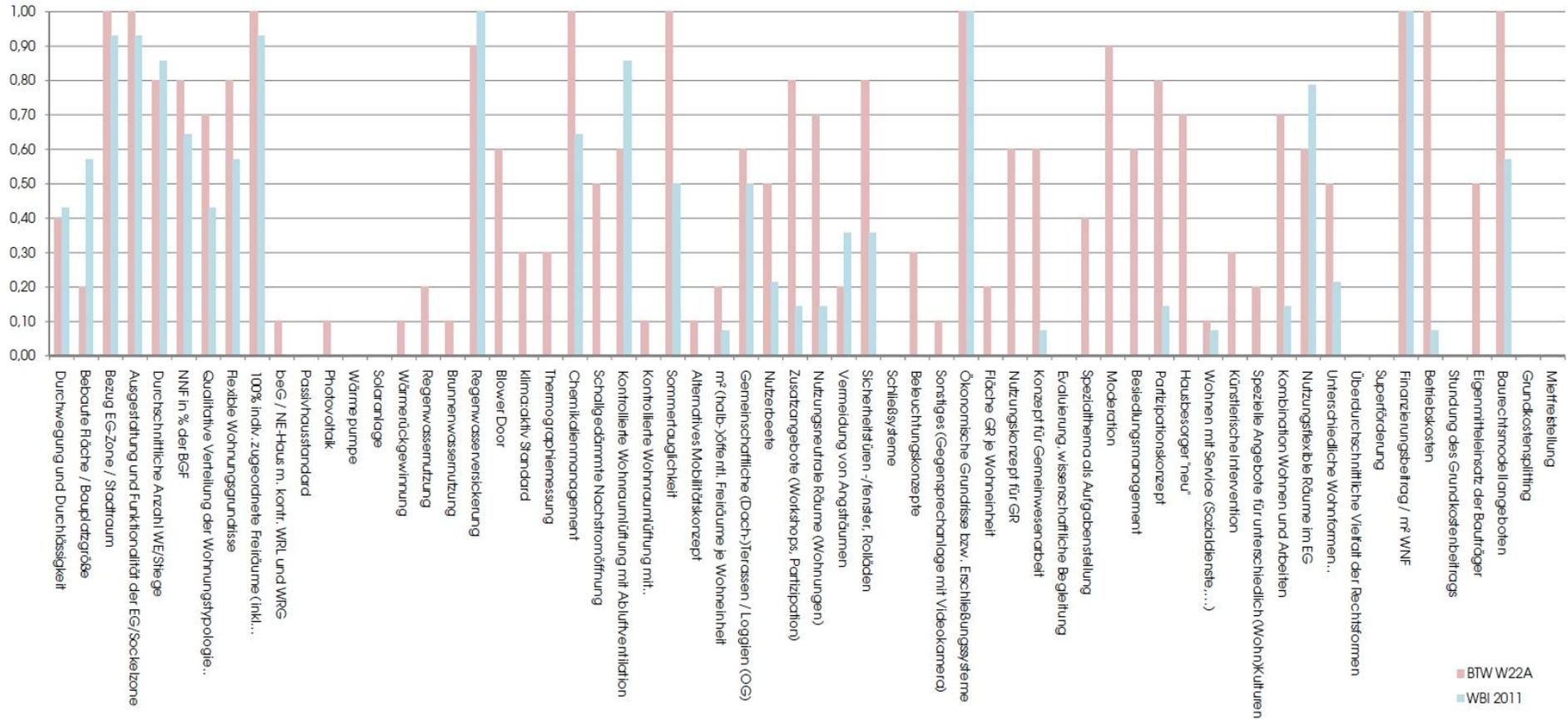
41	Konzept für Gemeinwesenarbeit	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
42	Evaluierung, wissenschaftliche Begleitung	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
43	Spezialthema als Aufgabenstellung	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
44	Moderation	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
45	Besiedlungsmanagement	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
46	Partizipationskonzept	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
47	Hausbesorger "neu"	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
48	Wohnen mit Service (Sozialdienste,...)	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
49	Künstlerische Intervention	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
50	Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn)Kulturen	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
51	Kombination Wohnen und Arbeiten	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
52	Nutzungsflexible Räume im EG / Sockel	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
53	Unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, temp. Wohnen,...)	Soziale Nachhaltigkeit	ja/nein
54	Überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsformen	Ökonomie	Anzahl
55	Superförderung	Ökonomie	ja/nein
56	Finanzierungsbeitrag / m ² WNF	Ökonomie	€/m ²
57	Betriebskosten	Ökonomie	€/m ²
58	Stundung des Grundkostenbeitrags	Ökonomie	ja/nein
59	Eigenmitteleinsatz der Bauträger	Ökonomie	ja/nein
60	Baurechtsmodell angeboten	Ökonomie	ja/nein
61	Grundkostensplitting	Ökonomie	ja/nein
62	Mietfreistellung	Ökonomie	ja/nein

Quelle: eigene Darstellung, 2012.

3.3.2 Vergleichende Analyse der angebotenen Qualitäten

Eine vergleichende Analyse der angebotenen Qualitäten (Häufigkeiten) zwischen den beiden Verfahren ergibt vorab folgendes Ergebnis:

Abbildung 7: Vergleich der angebotenen Qualitäten (BTW W22A / WBI 2011)

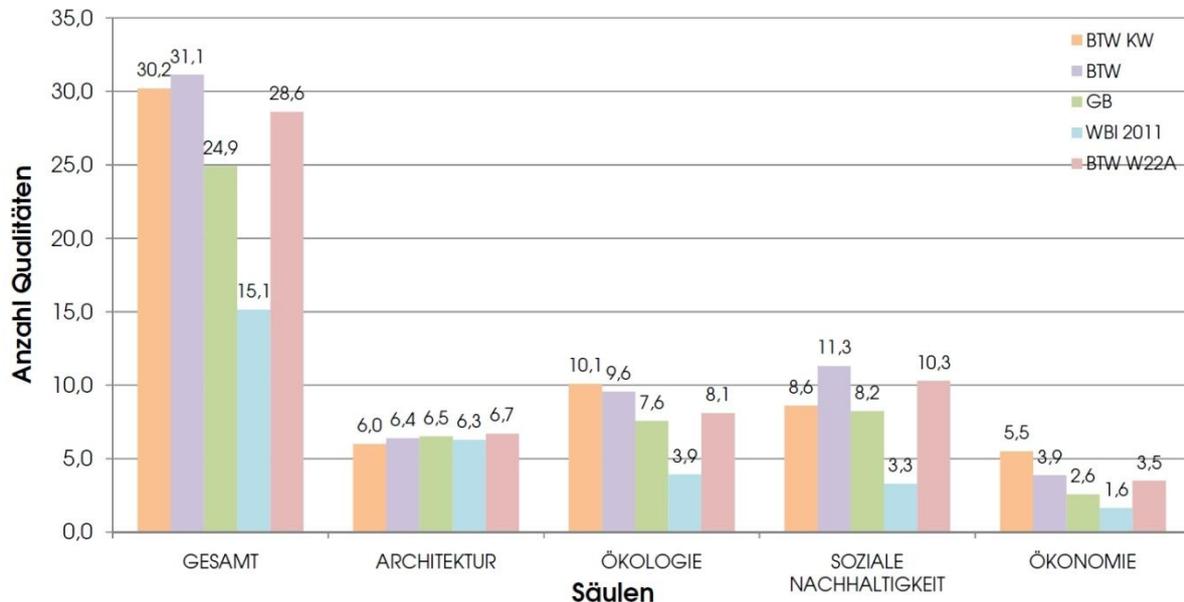


Anm.:
 WBI 2011 ... Projekte der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“
 BTW W22A ... Projekte des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“



Vergleicht man nun die angebotenen Qualitäten der eingereichten Projekte im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ bzw. der „Wohnbauinitiative 2011“ mit jenen der Studie vom März 2011 nach einer **Kategorisierung (Säulen)**, so ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 8: Vergleich der angebotenen Qualitäten nach dem 4-Säulen-Modell



Anm.:

- BTWKW ... Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“
- BTW ... Projekte aus Bauträgerwettbewerben Studie März 2011
- GB ... Projekte des Grundstücksbeirates Studie März 2011
- WBI 2011 ... Projekte der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“
- BTW W22A ... Projekte des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Aus o.a. Abbildung ist ersichtlich, dass von insgesamt 64 erzielbaren Qualitäten im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ durchschnittlich 28,6 Qualitäten, im Zuge der „Wohnbauinitiative 2011“ im Durchschnitt 15,1 Qualitäten angeboten wurden.

Für den **Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“** bedeutet dies einen äußerst geringfügigen Rückgang von ca. 2 Qualitäten im Vergleich zu den untersuchten Projekten aus Bauträgerwettberben („Projekte aus Bauträgerwettbewerben Studie März 2011“ und Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“) und ein Plus von ca. 4 Qualitäten im Vergleich zu den Projekten des Grundstückbeirates (Studie vom März 2011).

Für die **„Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“** bedeutet dies einen Rückgang von ca. 15 Qualitäten im Vergleich zu den untersuchten Projekten aus Bauträgerwettberben („Projekte aus Bauträgerwettbewerben Studie März 2011“ und Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“) und von ca. 10 Qualitäten im Vergleich der Projekte des Grundstückbeirates. Bei einer Betrachtung der einzelnen Säulen ergeben sich dabei insbesondere geringere Angebote in den Bereichen Ökologie, Soziale Nachhaltigkeit und Ökonomie.

3.3.3 Definition von „Qualitätengruppen“

Während sich die Anzahl der Angebote im Bereich der Architektur in beiden Verfahren grundsätzlich ähnlich darstellt, so sind insbesondere in den Bereichen der Ökologie (welcher durchaus auch die größten „Kostentreiber“ beinhaltet) und der (tendenziell eher „kostengünstigeren Säule) Sozialen Nachhaltigkeit seitens der „Wohnbauinitiative 2011“ vergleichsweise geringere Angebote zu beobachten.

Aus diesen Gründen wurde in einem nächsten Schritt versucht, die 64 Qualitäten – soweit dies thematisch möglich war - in Gruppen zusammenzufassen, um so (v.a. hinsichtlich der Kostenrelevanz) detailliertere Aufschlüsse über die Angebote zu bekommen:

Tabelle 7: Bildung von Qualitätengruppen

Qualitäten Nr.	Gruppe
ARCHITEKTUR	
1+3+4	Städtebauliche Qualitäten
2	Bebaute Fläche / Bauplatzgröße
5+6	Flächenökonomie
7+8	Wohnungstypologie und -grundrisse
9	100% indiv. zugeordnete Freiräume (inkl. Balkon, Loggia ...)
ÖKOLOGIE	
10+11+15	Energiestandard
12+13+14	Alternative Energieformen
16+17+18	Siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen
19 - 22	Ökologische Qualitätsnachweise
23 - 26	Lüftung und Klimatisierung
27	Alternatives Mobilitätskonzept
28+29+30	Wohnungsbezogener Freiraum
31	Sonstiges
SOZIALE NACHHALTIGKEIT	
32 + 50-53	Nutzungsflexibilität und -diversität
33 - 37	Sicherheitskonzepte
38	Ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungskonzepte
39+40	Gemeinschaftsräume
41+42+44-46	Moderation /Partizipation
43	Spezialthema als Aufgabenstellung
47	Hausbesorger "neu"
48	Wohnen mit "Service"
49	Künstlerische Intervention
ÖKONOMIE	
54+55+60	Rechtsformen
56+58+59	Finanzierungsbeitrag
57	Unterdurchschnittliche Betriebskosten
61+62	Spezielle Angebote der Miete

Quelle: eigene Darstellung, 2012.

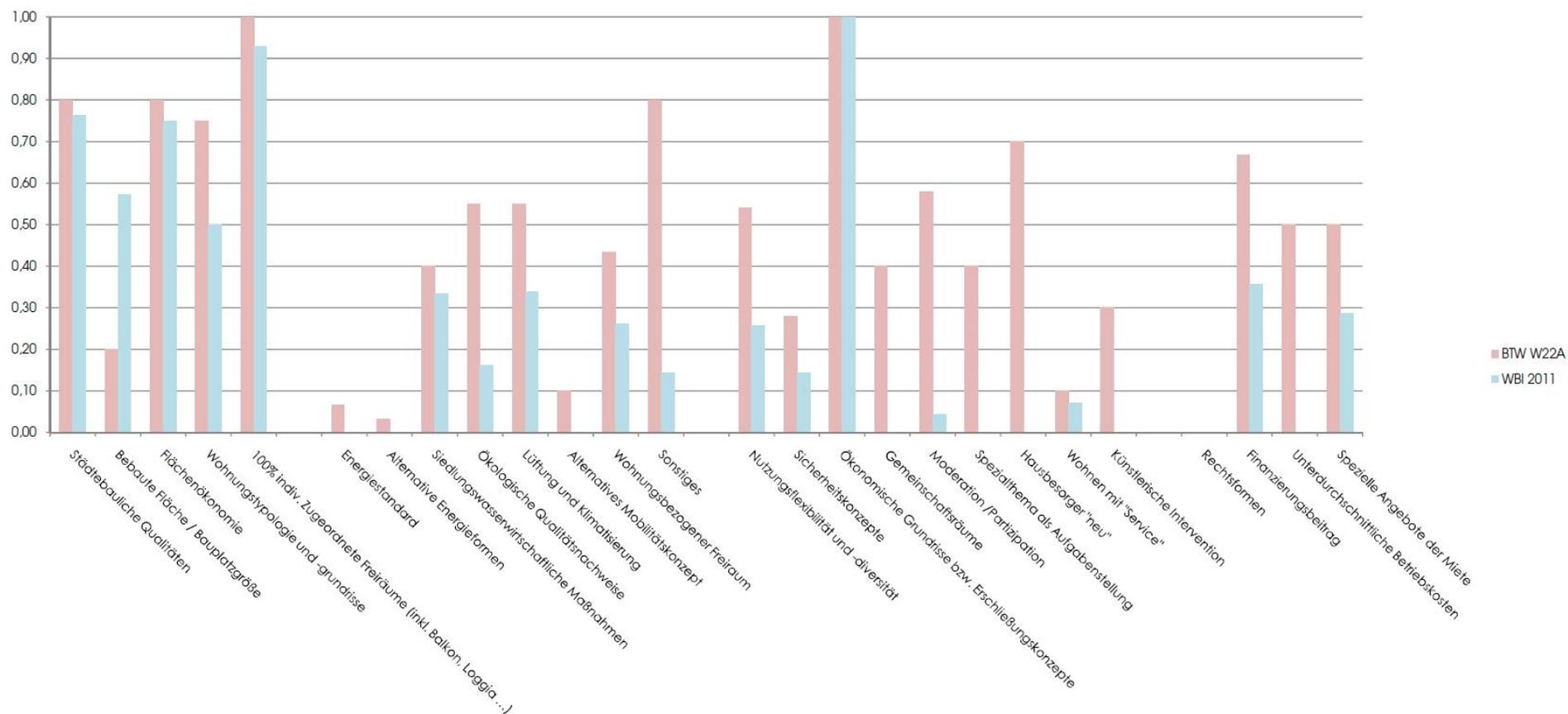
3.3.4 Ergebnisse der Untersuchung nach „Qualitätsgruppen“

Basierend auf dieser Bildung von Qualitätsgruppen wurde sodann die Häufigkeit der Angebote innerhalb der Kategorien

- Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ (10 Projekte)
- „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ (14 Projekte)

nochmals untersucht, wobei sich folgendes Ergebnis ergibt:

Abbildung 9: Vergleich der angebotenen Qualitäten nach Qualitätengruppen (BTW W22A / WBI 2011)



Anm.:
 WBI 2011 ... Projekte der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“
 BTW W22A ... Projekte des Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“



Anzumerken zu der voranstehenden Abbildung ist, dass auf der Y-Achse die durchschnittliche Häufigkeit der Qualitäten innerhalb der Qualitätengruppen zu sehen ist, wobei z.B. ein Wert von „1“ eine 100%-ige Häufigkeit aller diesbezüglicher Qualitäten darstellt.

Eine **vergleichsweise ähnliche Anzahl** an Angeboten findet sich dabei in folgenden Qualitätengruppen:

- Städtebauliche Qualitäten
Diese Qualitätengruppe findet sich in nahezu 80% der Fälle und umfasst die Qualitäten „Durchwegung und Durchlässigkeit“ und „Bezug EG-Zone / Stadtraum“.
- Flächenökonomie
Diese Qualitätengruppe findet sich ebenso in nahezu 80% der Fälle und umfasst die Qualitäten „Durchschnittliche Anzahl WE/Stiege“ und „NNF in % der GBF“.
- 100% individuell zugeordnete Freiräume
In nahezu allen Projekten findet sich diese Qualität wieder, hier lässt sich tendenziell von einem mittlerweile etablierten Standard sprechen.
- Siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen
In dieser Qualitätengruppe sind die Qualitätsangebote „Regenwassernutzung“, „Brunnenwassernutzung“ und „Regenwasserversickerung“ zusammengefasst.
- Wohnungsbezogener Freiraum
Wohnungsbezogener Freiraum umfasst die Qualitäten „m² (halb-)öffentl. Freiräume je Wohneinheit“, „Gemeinschaftliche (Dach-)Terrassen / Loggien (OG)“ und „Nutzerbeete“ und wird in rund 30-40% der Fälle angeboten.
- Ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungskonzepte
In nahezu allen Projekten findet sich diese Qualität wieder, hier lässt sich tendenziell von einem mittlerweile etablierten Standard sprechen.
- Spezielle Angebote des Mietzinses
In dieser Qualitätengruppe sind die Qualitätsangebote „Grundkostensplitting“ und „Mietfreistellung“ zusammengefasst.

Signifikant¹ **zahlreichere Angebote** im Zuge des **Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“** sind dabei insbesondere in folgenden Qualitätengruppen zu beobachten

- Ökologische Qualitätsnachweise
In dieser Qualitätengruppe sind die Qualitätsangebote „Blower Door“, „klima:aktiv Standard“, „Thermographiemessung“ und „Fernüberwachung (Chemikalienmanagement)“ zusammengefasst.
- Sonstiges (Ökologie)
Sonstige Angebote innerhalb der Säule „Ökologie“ lassen sich vor allem in den Bereichen Partizipation und Workshops finden.
- Nutzungsflexibilität und -diversität
Innerhalb dieser Gruppe ist ein verstärktes Angebot insbesondere der Qualitäten „nutzungsneutrale Räume“, „Kombination Wohnen Arbeiten“ und „unterschiedliche Wohnformen“ festzustellen.

¹ Als „signifikant“ wird in diesem Fall eine Angebotshäufigkeit von mindestens 25% und eine mindestens doppelt so hohe Häufigkeit wie in der Vergleichsstichprobe definiert

- Gemeinschaftsräume
Innerhalb dieser Qualitätsgruppe wurde vor allem die Qualität „Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume“ verstärkt angeboten.
- Moderation / Partizipation
Die Qualitätengruppe „Moderation / Partizipation“ wurde im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ in den Bereichen „Konzept für Gemeinwesenarbeit“, „Moderation“, „Besiedlungsmanagement“ und „Partizipationskonzept“ verstärkt angeboten.
- Spezialthema als Aufgabenstellung
Die Qualität „Spezialthema als Aufgabenstellung“ stellt ein wesentliches Charakteristikum des Bauträgerwettbewerbes dar und wird bislang daher auch lediglich im Zuge desselben angeboten.
- Hausbesorger „neu“
Der „Hausbesorger neu“ wird im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ in rund 70% der Fälle, im Zuge der Wohnbauinitiative jedoch nie angeboten.
- Künstlerische Intervention
Künstlerische Interventionen wurden im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ in rund 30% der Fälle angeboten, bei den Vergleichsprojekten aus der Wohnbauinitiative hingegen nie.
- Unterdurchschnittliche Betriebskosten
Die Qualität „Unterdurchschnittliche Betriebskosten“ wurde im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ signifikant häufiger als bei den Vergleichsprojekten aus der Wohnbauinitiative angeboten.

Signifikant **geringere Angebote** im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ sind lediglich in folgender Qualitätengruppen zu beobachten:

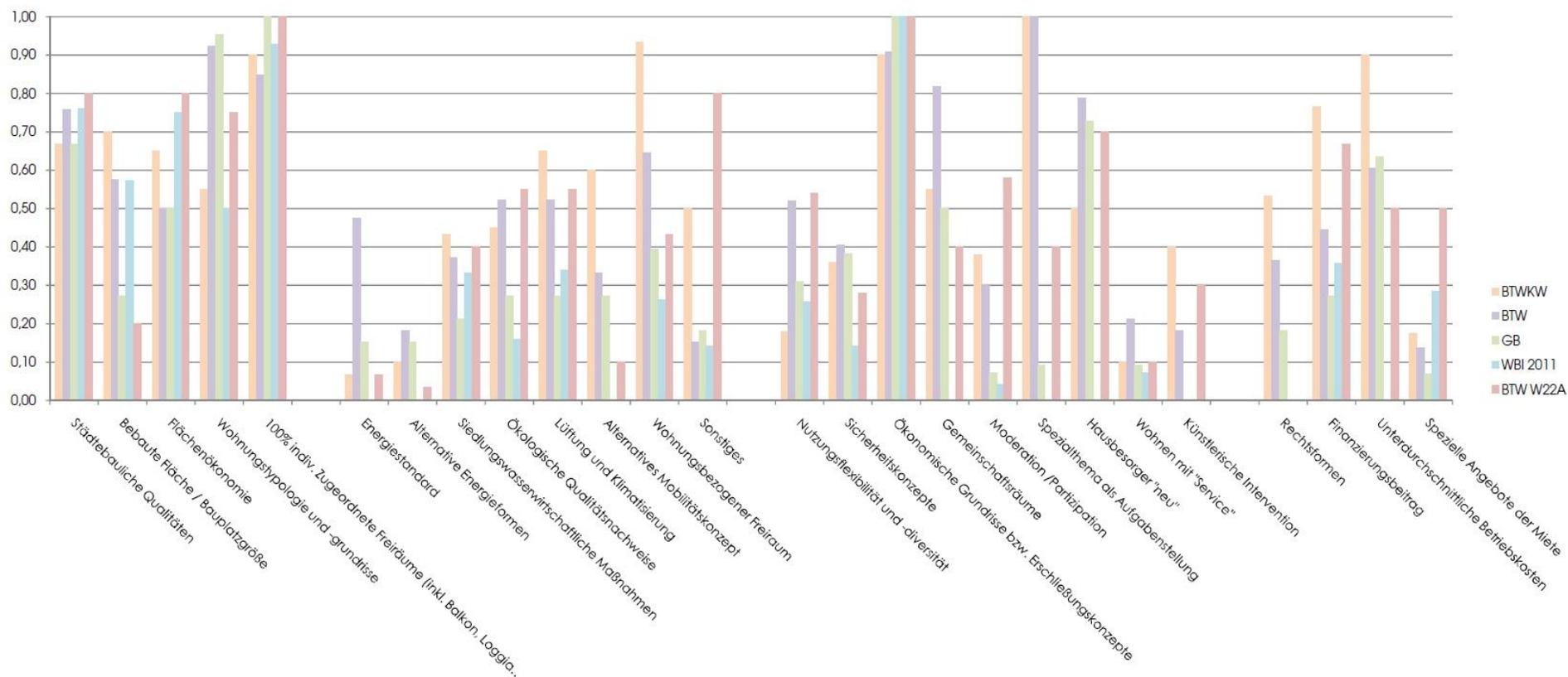
- Bebaute Fläche / Bauplatzgröße
Das signifikant geringere Angebot der Qualität „Bebaute Fläche / Bauplatzgröße“ lässt sich dadurch erklären, dass die Bebaubarkeit der Bauplätze und damit einhergehend auch die potentielle Versiegelung der Grundstücksflächen durch Vorgaben des Plandokumentes bereits größtenteils vorgegeben waren.

Die Bildung von Qualitätengruppen innerhalb der Kategorien

- Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“ (10 Projekte)
- Projekte aus Bauträgerwettbewerben Studie März 2011 (33 Projekte)
- Projekte des Grundstücksbeirates Studie März 2011 (11 Projekte)
- Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ (10 Projekte)
- „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ (14 Projekte)

zeigt darüber hinaus folgendes Ergebnis:

Abbildung 10: Vergleich der angebotenen Qualitäten nach Qualitätengruppen (BTWKW / BTW / GB / BTW W22A / WBI 2011)



Anm.:
 BTWKW ... Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“
 BTW ... Projekte aus Bauträgerwettbewerben Studie März 2011
 GB ... Projekte des Grundstücksbeirates Studie März 2011
 WBI 2011 ... Projekte der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“
 BTW W22A ... Projekte des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“



Obige Abbildung macht ersichtlich, welche Qualitätengruppen in welchen Verfahren (Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“, Projekte aus Bauträgerwettbewerben Studie März 2011, Projekte des Grundstücksbeirates Studie März 2011, Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“, „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“) tendenziell verstärkt bzw. weniger angeboten wurden.

Auffallend ist hierbei, dass architektonische Qualitäten unabhängig vom jeweiligen Verfahren in großem Umfang angeboten werden, „kostenintensive“ Qualitäten (wie z.B. im Bereich der Ökologie) hingegen eine höhere Streuung aufweisen und eher im Zuge von Wettbewerben aufscheinen.

Qualitäten innerhalb der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ wurden im Zuge der Wohnbauinitiative in auffallend geringem Ausmaß angeboten.

Qualitäten der Säule „Ökonomie“ werden vor allem bei Wettbewerben zum Thema „kostengünstiges Wohnen“ bzw. verpflichtend einzuhaltender Obergrenzen der Finanzierung angeboten.

3.4 Analyse von Kosten und Nutzen der angebotenen Qualitäten im Vergleich

Im Dezember 2011 wurde eine Studie zum Thema „Evaluierung und Effizienzanalyse angebotener Qualitäten und Standards von Projekten des Grundstücksbeirats sowie aus Bauträgerwettbewerben hinsichtlich der Thematik „Kostengünstiges Wohnen“ erstellt.

Mittels dieser Studie wurde dabei eine Bewertung bzw. Analyse der Effizienz der eingesetzten Mittel (Standards und Qualitäten) durchgeführt, was insbesondere im Kontext von Parametern bzw. Indikatoren kostengünstigen Wohnens betrachtet wurde. Wesentliches Ergebnis waren dabei Aussagen zu Kosten und Nutzen von Qualitäten im geförderten sozialen Wiener Wohnbau.

Nächster Schritt der vorliegenden Untersuchung ist es daher, die ermittelten Angebotsverhältnisse von Qualitäten im Zuge der Verfahren

- Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“
- „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“

einer Bewertung gemäß der Vorgangsweise in o.a. Untersuchung zu unterziehen.

3.4.1 Kategorisierung der Qualitäten

Hinsichtlich der vorgesehenen Bewertungsmethodik erscheint es notwendig, die Datenbasis entsprechend der Aufgabenstellung anzupassen. Im Folgenden werden daher die definierten Qualitäten gemäß der Gliederung der Beurteilungsblätter des „wohnfonds_wien“ („Beurteilungsblätter 4-Säulen-Modell, Stand: Oktober 2009) auf folgende Art und Weise kategorisiert:

Tabelle 8: Kategorisierung der zu untersuchenden Qualitäten

Qualitätssäule "Soziale Nachhaltigkeit"

Hohe Alltagstauglichkeit

Nutzungsneutrale Räume
Vermeidung von Angsträumen
Sicherheitstüren -/fenster, Rollläden
Schließsysteme
Beleuchtungskonzepte
Sonstiges (Gegensprechanlage mit Videokamera)

Kostenreduktion durch Planung

Ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungssysteme
Spezialthema als Aufgabenstellung
Moderation
Besiedlungsmanagement

Ermöglichung von Wohnen in Gemeinschaft

Überdurchschnittliche Fläche Gemeinschaftsraum je WE (>2,86 m²)
Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume
Konzept für Gemeinwesenarbeit

Evaluierung, wissenschaftliche Begleitung

Partizipationskonzept

Hausbesorger "neu"

Künstlerische Intervention

Ermöglichung von Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Wohnen mit Service (Sozialdienste,...)

Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn)Kulturen

Kombination Wohnen und Arbeiten

Nutzungsflexible Räume im EG

Unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, temp. Wohnen,...)

Qualitätssäule "Architektur"

Qualitätvolle Stadtstruktur

Durchwegung und Durchlässigkeit

Bezug EG-Zone / Stadtraum

Qualitätvolle Gebäudestruktur

Funktionelle Ausgestaltung der EG/Sockelzone

Überdurchschnittlicher Anteil NNF an BGF (>76%)

Qualitätvolle Wohnungsstruktur

Unterdurchschnittliche Anzahl WE/Stiege (<25)

Überdurchschnittliche Vielfalt der Wohnungstypologie

Flexible Wohnungsgrundrisse

Qualitätvolle Gestaltung

Qualitätssäule "Ökologie"

Klima- und Ressourcenschonung beim Bauen

Besonders energieeffizientes Gebäude

Passivhausstandard

Photovoltaik

Wärmepumpe

Solaranlage

Wärmerückgewinnung

Regenwassernutzung

Brunnenwassernutzung

Regenwasserversickerung

„klima:aktiv“ Standard

Steigerung von Gesundheit und Umweltbewusstsein

„Blower Door“

Thermographiemessung

Fernüberwachung (Chemikalienmanagement)

Lüftung: schalldämmte Nachstromöffnung

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Abluftventilation

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Nachweis der Sommertauglichkeit

Alternatives Mobilitätskonzept

Stadträumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum

Bebaute Fläche / Bauplatzgröße

Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum

100% indiv. zugeordnete Freiräume (inkl. Balkon, Loggia,...)

Überdurchschnittliche Größe der Außenanlagen / WE (>35 m²)

Dachterrassen / Loggien

Nutzerbeete

Zusatzangebote (Workshops, Partizipation)

Qualitätssäule "Ökonomie"

Niedrige Grundstückskosten

Unterdurchschnittlicher Grundnebenkostenanteil (<19,3%)

Niedrige Gesamtbaukosten

Niedrige Nutzerkosten und günstige Vertragsbedingungen

Überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsformen

Superförderung

Unterdurchschnittlicher Baukostenbeitrag (<202,5 €/m²)

Unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag (<246,7 €/m²)

Unterdurchschnittliche Betriebskosten (<1,3 €/m²)

Stundung des Grundkostenbeitrags

Eigenmitteleinsatz der Bauträger

Baurechtsmodell angeboten

Grundkostensplitting

Mietfreistellung

Unterdurchschnittlicher Finanzierungsbeitrag/m² WNF

Hohe Kostenrelevanz der Bauausstattung

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

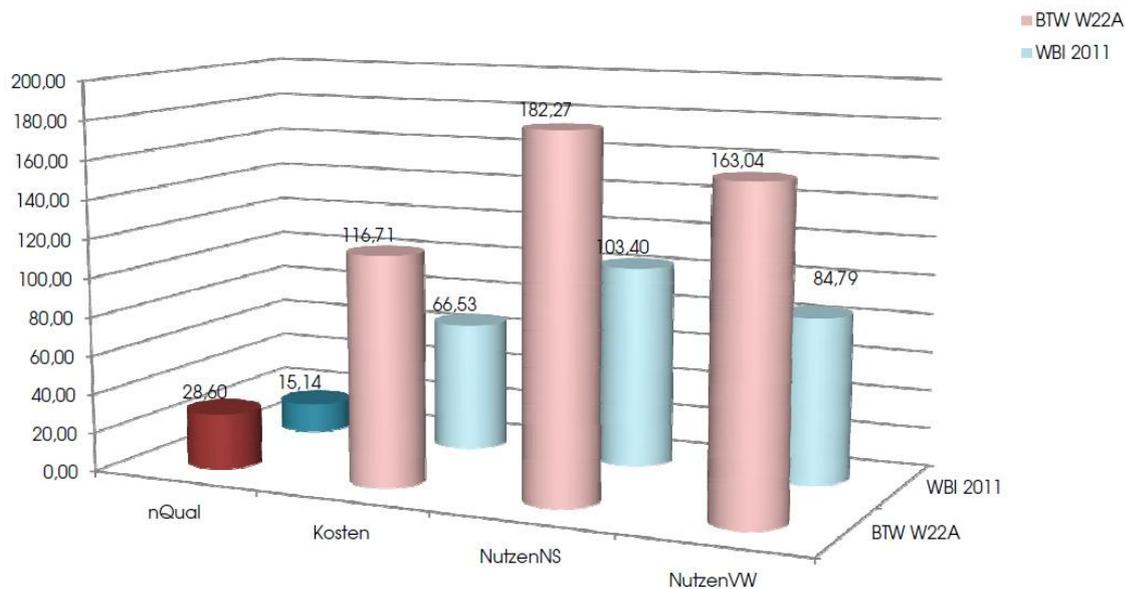
Aufgrund der so vorgenommenen Kategorisierung der Qualitäten nach Säulen („Soziale Nachhaltigkeit“, „Architektur“, „Ökologie“ und „Ökonomie“) und Kriterien (z.B. „Hohe Alltagstauglichkeit“, „Kostenreduktion durch Planung“, etc.) kann in weiterer Folge nun auch ein Bewertungsmodell angewendet werden. Anzumerken ist hierbei jedoch, dass gewisse Qualitäten in den aktuellen Stichproben nicht vorkamen („Unterdurchschnittlicher Grundnebenkostenanteil (<19,3%)“, „Unterdurchschnittlicher Baukostenbeitrag (<202,5 €/m²)“ und „Unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag (<246,7 €/m²)“) bzw. neu formuliert werden mussten („Unterdurchschnittlicher Finanzierungsbeitrag/m² WNF“).

3.4.2 Bewertung der angebotenen Qualitäten nach Kosten und Nutzen

In der Studie „Evaluierung und Effizienzanalyse angebotener Qualitäten und Standards von Projekten des Grundstücksbeirats sowie aus Bauträgerwettbewerben hinsichtlich der Thematik „Kostengünstiges Wohnen“ vom Dezember 2011 wurden für sämtliche o.a. kategorisierte Qualitäten (auf Basis einer durchgeführten ExpertInnenbefragung) **Kosten- bzw. Nutzenpunkte ermittelt**, welche nunmehr auf die ermittelten durchschnittlichen Angebote an Qualitäten im Zuge der Verfahren Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ und „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ umgerechnet wurden.

Das Gesamtergebnis liest sich dabei wie folgt:

Abbildung 11: Kosten- und Nutzensummen im Schnitt der Verfahren „BTW W22A“ und „WBI 2011“



Anm.:
 WBI 2011 ... „Wohnbauintiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“
 BTW W22A ... Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“
 nQual ... Durchschnittliche Anzahl angebotener Qualitäten
 Kosten ... Durchschnittliche Qualitätskostenermittlung
 NutzenNS ... Nutzen aus Nutzersicht
 NutzenVW ... Nutzen aus volkswirtschaftlicher Sicht
 Quelle: eigene Darstellung, 2012.

Auf einem ersten Blick ist ersichtlich, dass im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ im Durchschnitt der Stichprobe in etwa doppelt so viele Qualitäten („nQual“) bei ca. doppelt so hohen Kosten und Nutzen angeboten werden. Im Detail ist allerdings festzuhalten, dass bei einem Angebot von rund **doppelt sovielen** Qualitäten (28,6 vs. 15,14) lediglich um rund **75% höhere** Qualitätskosten („Kosten“; 116,71 vs. 66,53) als im Zuge der „Wohnbauintiative 2011“ festzustellen sind.

Resümee A: Im vermehrten Angebot an Qualitäten im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ dürften zusätzliche, tendenziell „günstigere“ Qualitäten angeboten worden sein. Tendenziell „teurere“ Qualitäten werden auch im Zuge der „Wohnbauintiative 2011“ angeboten.

Auf der Nutzenseite sind dabei außerdem um rund 76% höhere Nutzenpunkte aus Nutzersicht, sowie um rund 92% höhere Nutzenpunkte aus volkswirtschaftlicher Sicht festzustellen.

Resümee B: Das vermehrte Angebot an Qualitäten im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ führt zu einem höheren Nutzenzuwachs auf volkswirtschaftlicher Seite als auf der „reinen“ Nutzerseite.

Eine detaillierte Aufstellung der Kosten-Nutzen-Situation auf der Ebene der einzelnen Qualitäten findet sich unter „Anhang 1: Kosten-Nutzen-Bewertung der Qualitätsangebote“.

4 Zusammenführende Aussagen und Interpretation der Ergebnisse

Im Zuge der Untersuchung wurden die Verfahren Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“ (im Weiteren kurz „Bauträgerwettbewerb“) und „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ (im Weiteren kurz „Wohnbauinitiative“) einer vergleichenden Analyse hinsichtlich angebotener Qualitäten und Standards unterzogen, wobei dabei im Wesentlichen folgende Ergebnisse ermittelt wurden:

Eingangs ist festzuhalten, dass die angebotenen „Gesamtbaukosten pro m² Nutzfläche“ im „Bauträgerwettbewerb“ im durchschnittlichen Vergleich zu den Beiträgen der „Wohnbauinitiative“ um rund 14% niedriger liegen. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die „Gesamtbaukosten pro m² Nutzfläche“ im „Bauträgerwettbewerb“ durch eine Obergrenze von € 1.450,-/m² gedeckt waren.

Weiters wurde ermittelt, dass die angebotenen Nutzerbelastungen im Rahmen des „Bauträgerwettbewerbes“ im durchschnittlichen Vergleich zu den Beiträgen der „Wohnbauinitiative“ um rund 20% niedriger liegen. Auch hier ist aber anzumerken, dass im „Bauträgerwettbewerb“ Höchstwerte für das monatliche Nutzungsentgelt (max. € 7,50/m²) und den Finanzierungsbeitrag (max. € 90,-/m²) vorgegeben waren. Im Rahmen der „Wohnbauinitiative“ gab es ebenso eine „Deckelung“ in Form von zwei unterschiedlichen Angebotsvarianten (max. € 6,10/m² Nettomonatsmiete und max. € 150,-/m² Finanzierungsbeitrag bzw. max. € 4,75/m² Nettomonatsmiete und max. € 500,-/m² Finanzierungsbeitrag).

Im direkten Qualitätsvergleich zeigten sich zunächst einige Unterschiede, die allerdings einer eingehenden Interpretation bedürfen. So ergab sich, dass von insgesamt 64 vorweg definierten erzielbaren Qualitäten im „Bauträgerwettbewerb“ durchschnittlich 28,6 Qualitäten, im Zuge der „Wohnbauinitiative“ im Durchschnitt 15,1 Qualitäten angeboten wurden. Bei einer Betrachtung der einzelnen Säulen ergeben sich dabei zunächst geringere Angebote der „Wohnbauinitiative“ im Bereich Ökologie aber auch im Bereich Soziale Nachhaltigkeit.

Bei einer detaillierteren Betrachtung wurde bei einer Bildung von Qualitätengruppen sodann ersichtlich, dass im Rahmen der „Wohnbauinitiative“ im Vergleich zum „Bauträgerwettbewerb“ eine annähernd gleiche Anzahl an Angeboten im Wesentlichen in den Bereichen

- Ausformulierung der EG-Zonen
 - Flächenökonomie
 - Nutzungsflexibilität
 - Wohnungsbezogene Freiräume
 - Regenwasserversickerung/-nutzung
 - Ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungskonzepte
- zu finden war.

Zahlreichere Angebote im Rahmen des „Bauträgerwettbewerbes“ waren v.a. in den Bereichen

- Ökologische Qualitätsnachweise
- Größe und Nutzungskonzepte für Gemeinschaftsräume
- Moderation / Partizipation
- Hausbesorger „neu“
- Günstige Betriebskosten

festzustellen.

Auch hier ist aber wiederum anzumerken, dass im „Bauträgerwettbewerb“ gewisse der o.a. Qualitäten bereits durch Anforderungen der Ausschreibung (insbesondere im Bereich der Sozialen Nachhaltigkeit) vorgegeben waren.

Im Vergleich mit den Verfahren Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“ sowie den Projekten aus Bauträgerwettbewerben bzw. Projekten des Grundstücksbeirates älteren Datums (Studie März 2011) zeigte sich insbesondere, dass architektonische Qualitäten grundsätzlich unabhängig vom jeweiligen Verfahren angeboten werden, „kostenintensive“ Qualitäten (wie z.B. im Bereich der Ökologie) hingegen eine höhere Streuung aufweisen und eher im Zuge von Wettbewerben aufscheinen.

Eine vergleichende Analyse von Kosten und Nutzen der angebotenen Qualitäten (gemäß der Vorgangsweise, wie diese bereits in der Studie „Evaluierung und Effizienzanalyse angebotener Qualitäten und Standards von Projekten des Grundstücksbeirates sowie aus Bauträgerwettbewerben hinsichtlich der Thematik „Kostengünstiges Wohnen“ gewählt wurde) ergab, dass im „Bauträgerwettbewerb“ gegenüber der „Wohnbauinitiative“ im Durchschnitt rund doppelt so viele Qualitäten bei rund 75% höheren –durch ExpertInnenbefragung - bewerteten „Kosten“ angeboten wurden.

Dies lässt den Schluss zu, dass im vermehrten Angebot an Qualitäten im „Bauträgerwettbewerb“ vor allem zusätzlich tendenziell günstiger bewertete Qualitäten vorgesehen wurden, die hier teilweise auch im Rahmen der Ausschreibungen dezidiert vorgegeben waren. Tendenziell teurer bewertete Qualitäten werden auch im Rahmen der „Wohnbauinitiative“ angeboten.

Weiters wurde, insbesondere im Zusammenhang mit einer parallel stattgefundenen Evaluation des Kooperationsprogrammes der „Wohnbauinitiative“ festgestellt, dass die Kooperation aller Bauträger zusätzliche – vor allem städtebauliche und freiraumgestalterische – Qualitäten erwarten lässt.

Als Empfehlung für künftige Verfahren lässt sich daher ableiten, dass

- einerseits im Zuge von Bauträgerwettbewerben verstärkt kooperative Aspekte forciert bzw.
- andererseits im Zuge der Wohnbauinitiative gewisse - als „günstig“ bewertete Qualitäten (insbesondere im Bereich der Qualitätssäule „Soziale Nachhaltigkeit“ wie z.B. nutzungsneutrale Räume, Besiedlungsmanagement, Nutzungskonzepte für Gemeinschaftsräume und Gemeinwesenarbeit, Hausbesorger „neu“) - auch eingefordert

werden sollten, da hier durchaus Verbesserungspotential der beiden Verfahren gesehen wird.

Baden, im November 2012

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet.....	6
Abbildung 2: Lage innerhalb des Entwicklungsgebietes.....	7
Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet.....	9
Abbildung 4: Lage innerhalb des Entwicklungsgebietes.....	10
Abbildung 5: Vergleich der angebotenen förderbaren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche [€/m ²]	16
Abbildung 6: Vergleich der angebotenen Nutzerbelastungen [€]	17
Abbildung 7: Vergleich der angebotenen Qualitäten (BTW W22A / WBI 2011)	21
Abbildung 8: Vergleich der angebotenen Qualitäten nach dem 4-Säulen-Modell.....	22
Abbildung 9: Vergleich der angebotenen Qualitäten nach Qualitätengruppen (BTW W22A / WBI 2011).....	25
Abbildung 10: Vergleich der angebotenen Qualitäten nach Qualitätengruppen (BTWKW / BTW / GB / BTW W22A / WBI 2011)	28
Abbildung 11: Kosten- und Nutzensummen im Schnitt der Verfahren „BTW W22A“ und „WBI 2011“	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ – Aufteilung der Bauplätze ...	8
Tabelle 2: „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ – Aufteilung der Bauplätze .	11
Tabelle 3: Vergleichende Übersicht der Verfahren	12
Tabelle 4: Liste der zu untersuchenden Projekte im Zuge der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“	13
Tabelle 5: Liste der zu untersuchenden Projekte im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“	14
Tabelle 6: Liste der definierten Qualitäten	19
Tabelle 7: Bildung von Qualitätengruppen	23
Tabelle 8: Kategorisierung der zu untersuchenden Qualitäten.....	30

Quellenverzeichnis

STATISTIK AUSTRIA, „Verbraucherpreisindex 2011“, Wien, 2012

STATISTIK AUSTRIA, „Baukostenindex 2011“, Wien, 2012

Anhang 1: Kosten-Nutzen-Bewertung der Qualitätsangebote

Kosten-Nutzen-Bewertung					BTW W22A			WBI 2011				
		BTW W22A	WBI 2011	Kosten _{ges}	Nutzen _{NS} gesamt	Nutzen _{VW} gesamt	Kosten _{ges}	Nutzen _{NS} gesamt	Nutzen _{VW} gesamt	Kosten _{ges}	Nutzen _{NS} gesamt	Nutzen _{VW} gesamt
Kat	Säulen											
101	nutzungsneutrale Räume	0,70	0,14	2,00	6,53	5,26	1,40	4,57	3,68	0,29	0,93	0,75
101	Vermeidung von Angsträumen	0,20	0,36	2,00	8,28	6,80	0,40	1,66	1,36	0,71	2,96	2,43
101	Sicherheitstüren -/fenster, Rollläden	0,80	0,36	5,58	6,59	4,83	4,47	5,27	3,87	1,99	2,35	1,73
101	Schließsysteme	0,00	0,00	3,60	4,62	4,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
101	Beleuchtungskonzepte	0,30	0,00	2,41	6,03	6,64	0,72	1,81	1,99	0,00	0,00	0,00
101	Sonstiges (Gegensprechanlage mit Videokamera)	0,10	0,00	3,98	4,97	4,69	0,40	0,50	0,47	0,00	0,00	0,00
102	ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungssysteme	1,00	1,00	2,83	9,43	8,16	2,83	9,43	8,16	2,83	9,43	8,16
102	Spezialthema als Aufgabenstellung	0,40	0,00	2,60	3,71	5,19	1,04	1,48	2,08	0,00	0,00	0,00
102	Moderation	0,90	0,00	3,46	4,92	5,26	3,11	4,43	4,74	0,00	0,00	0,00
102	Besiedlungsmanagement	0,60	0,00	3,44	6,16	7,26	2,06	3,70	4,35	0,00	0,00	0,00
103	überdurchschnittliche Fläche Gemeinschaftsraum je WE (>2,86 m ²)	0,20	0,00	19,63	3,57	4,24	3,93	0,71	0,85	0,00	0,00	0,00
103	Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume	0,60	0,00	3,21	5,11	5,94	1,93	3,07	3,56	0,00	0,00	0,00
103	Konzept für Gemeinwesenarbeit	0,60	0,07	1,23	4,41	7,02	0,74	2,65	4,21	0,09	0,31	0,50
103	Evaluierung, wissenschaftliche Begleitung	0,00	0,00	1,43	2,60	7,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
103	Partizipationskonzept	0,80	0,14	3,00	5,97	7,13	2,40	4,78	5,70	0,43	0,85	1,02
103	Hausbesorger "neu"	0,70	0,00	2,25	8,05	8,15	1,57	5,63	5,71	0,00	0,00	0,00
103	künstlerische Intervention	0,30	0,00	1,83	1,87	3,65	0,55	0,56	1,09	0,00	0,00	0,00
104	Wohnen mit Service (Sozialdienste,...)	0,10	0,07	2,55	6,13	7,29	0,25	0,61	0,73	0,18	0,44	0,52
104	spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn)Kulturen	0,20	0,00	4,00	4,63	7,08	0,80	0,93	1,42	0,00	0,00	0,00
104	Kombination Wohnen und Arbeiten	0,70	0,14	4,00	6,73	6,73	2,80	4,71	4,71	0,57	0,96	0,96
104	nutzungsflexible Räume im EG	0,60	0,79	2,60	6,94	7,15	1,56	4,16	4,29	2,04	5,45	5,62
104	unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, temp. Wohnen,...)	0,50	0,21	2,00	7,38	7,78	1,00	3,69	3,89	0,43	1,58	1,67
201	Durchwegung und Durchlässigkeit	0,40	0,43	2,00	8,24	6,43	0,80	3,29	2,57	0,86	3,53	2,76
201	Bezug EG-Zone / Stadtraum	1,00	0,93	2,60	6,56	7,08	2,60	6,56	7,08	2,41	6,09	6,58
202	funktionelle Ausgestaltung der EG/Sockelzone	1,00	0,93	4,74	7,56	6,14	4,74	7,56	6,14	4,40	7,02	5,70
202	überdurchschnittlicher Anteil NNF an BGF (>76%)	0,80	0,64	3,50	4,49	5,73	2,80	3,59	4,58	2,25	2,88	3,68
203	unterdurchschnittliche Anzahl WE/Stiege (<25)	0,80	0,86	6,30	4,01	2,76	5,04	3,21	2,21	5,40	3,43	2,36

Vergleichende Analyse „Seestadt Aspern“

203 überdurchschnittliche Vielfalt der Wohnungstypologie	0,70	0,43	9,71	8,48	5,76	6,80	5,94	4,03	4,16	3,63	2,47
203 flexible Wohnungsgrundrisse	0,80	0,57	14,42	7,59	4,65	11,53	6,07	3,72	8,24	4,34	2,66
301 besonders energieeffizientes Gebäude	0,10	0,00	38,90	9,22	9,94	3,89	0,92	0,99	0,00	0,00	0,00
301 Passivhausstandard	0,00	0,00	75,74	5,82	8,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
301 Photovoltaik	0,10	0,00	7,13	4,18	7,82	0,71	0,42	0,78	0,00	0,00	0,00
301 Wärmepumpe	0,00	0,00	29,21	3,04	3,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
301 Solaranlage	0,00	0,00	14,66	6,39	8,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
301 Wärmerückgewinnung	0,10	0,00	16,88	6,93	5,96	1,69	0,69	0,60	0,00	0,00	0,00
301 Regenwassernutzung	0,20	0,00	4,73	2,21	4,39	0,95	0,44	0,88	0,00	0,00	0,00
301 Brunnenwassernutzung	0,10	0,00	2,84	3,61	5,00	0,28	0,36	0,50	0,00	0,00	0,00
301 Regenwasserversickerung	0,90	1,00	4,19	5,04	8,75	3,77	4,53	7,88	4,19	5,04	8,75
301 „klima:aktiv“ Standard	0,30	0,00	4,58	5,39	5,86	1,37	1,62	1,76	0,00	0,00	0,00
302 „Blower Door“	0,60	0,00	1,09	5,29	6,82	0,66	3,17	4,09	0,00	0,00	0,00
302 Thermographiemessung	0,30	0,00	1,09	4,86	5,46	0,33	1,46	1,64	0,00	0,00	0,00
302 Fernüberwachung (Chemikalienmanagement)	1,00	0,64	2,83	6,50	4,14	2,83	6,50	4,14	1,82	4,18	2,66
302 Lüftung: schallgedämmte Nachstromöffnung	0,50	0,00	1,31	5,79	1,64	0,66	2,89	0,82	0,00	0,00	0,00
302 kontrollierte Wohnraumlüftung mit Abluftventilation	0,60	0,86	6,44	4,79	1,36	3,86	2,87	0,81	5,52	4,10	1,16
302 kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	0,10	0,00	27,26	6,82	6,79	2,73	0,68	0,68	0,00	0,00	0,00
302 Nachweis der Sommertauglichkeit	1,00	0,50	1,00	8,82	5,29	1,00	8,82	5,29	0,50	4,41	2,64
302 alternatives Mobilitätskonzept	0,10	0,00	5,00	5,46	7,13	0,50	0,55	0,71	0,00	0,00	0,00
303 Bebaute Fläche / Bauplatzgröße	0,20	0,57	4,74	5,57	6,93	0,95	1,11	1,39	2,71	3,18	3,96
304 100% indiv. zugeordnete Freiräume (inkl. Balkon, Loggia,...)	1,00	0,93	4,74	9,61	3,39	4,74	9,61	3,39	4,40	8,92	3,15
304 überdurchschnittliche Größe der Außenanlagen / WE (>35 m²)	0,20	0,07	19,09	6,39	3,96	3,82	1,28	0,79	1,36	0,46	0,28
304 Dachterrassen / Loggien	0,60	0,50	14,25	6,43	2,36	8,55	3,86	1,41	7,13	3,21	1,18
304 Nutzerbeete	0,50	0,21	5,52	4,14	2,18	2,76	2,07	1,09	1,18	0,89	0,47
304 Zusatzangebote (Workshops, Partizipation)	0,80	0,14	3,00	4,07	6,89	2,40	3,26	5,51	0,43	0,58	0,98
401 unterdurchschnittlicher Grundnebenkostenanteil (<19,3%)			0,00	5,91	4,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
403 überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsformen	0,00	0,00	0,00	3,44	3,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
403 Superförderung	0,00	0,00	0,00	7,72	7,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
403 unterdurchschnittlicher Baukostenbeitrag (<202,5 €/m²)			0,00	7,75	5,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
403 unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag (<246,7 €/m²)			0,00	8,66	6,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
403 unterdurchschnittliche Betriebskosten (<1,3 €/m²)	1,00	0,07	0,00	6,94	6,00	0,00	6,94	6,00	0,00	0,50	0,43

Vergleichende Analyse „Seestadt Aspern“

403 Stundung des Grundkostenbeitrags	0,00	0,00	0,00	5,97	4,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
403 Eigenmitteleinsatz der Bauträger	0,50	0,00	0,00	6,59	5,31	0,00	3,30	2,66	0,00	0,00	0,00
403 Baurechtsmodell angeboten	1,00	0,57	0,00	6,16	5,78	0,00	6,16	5,78	0,00	3,52	3,30
403 Grundkostensplitting	0,00	0,00	0,00	5,34	3,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
403 Mietfreistellung	0,00	0,00	0,00	3,00	2,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
403 unterdurchschnittlicher Finanzierungsbeitrag/m ² WNF	1,00	1,00	0,00	8,20	6,25	0,00	8,20	6,25	0,00	8,20	6,25
	28,60	15,14				116,71	182,27	163,04	66,53	103,40	84,79

Anm.:

- WBI 2011 ... „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“
 BTW W22A ... Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“
 Kosten ... Durchschnittliche Qualitätskostenermittlung (Werte in €/m²)
 NutzenNS ... Nutzen aus Nutzersicht (Skala von 0-10 Punkten)
 NutzenVW ... Nutzen aus volkswirtschaftlicher Sicht (Skala von 0-10 Punkten)

Quelle: eigene Darstellung, 2012.

Anhang 2a: Qualitäten Baurägerwettbewerb „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“

1	Durchwegung und Durchlässigkeit	0	1	1	1	1	0	nr	nr	nr	nr
2	Bebaute Fläche / Bauplatzgröße	48,19%	47,33%	48,34%	49,23%	48,93%	49,48%	43,68%	47,35%	39,81%	47,35%
3	Bezug EG-Zone / Stadtraum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Ausgestaltung und Funktionalität der EG/Sockelzone	1,00	1,00	1,00	1,00	1	1	1	1	1	1
5	Durchschnittliche Anzahl WE/Stiege	43	33,8	34,5	29,5	42,5	32,5	15	31	21	31
6	NNF in % der BGF	87,79%	77,23%	82,50%	81,54%	78,83%	83,95%	71,32%	97,61%	73,62%	97,61%
7	Qualitative Verteilung der Wohnungstypologie (wenn GINI >=0,5)	0,52	0,47	0,54	0,55	0,53	0,50	0,49	0,52	0,50	0,52
8	Flexible Wohnungsgrundrisse	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0
9	100% indiv. zugeordnete Freiräume (inkl. Balkon, Loggia,...)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
10	beG / NE-Haus m. kontr. WRL und WRG	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0
11	Passivhausstandard	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Photovoltaik	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
13	Wärmepumpe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Solaranlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	Wärmerückgewinnung	0	0	0	0	1	0	0	0	0	-
16	Regenwassernutzung	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
17	Brunnenwassernutzung	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
18	Regenwasserversickerung	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1
19	Blower Door	0	1	1	0	1	1	1	0	1	0
20	klima:aktiv Standard	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0
21	Thermographiemessung	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1
22	Chemikalienmanagement	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
23	Schallgedämmte Nachstromöffnung	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
24	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Abluftventilation	1	1	0	1	0	1	1	0	1	0
25	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
26	Sommertauglichkeit	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
27	Alternatives Mobilitätskonzept	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
28	m² (halb-)öffentl. Freiräume je Wohneinheit	18,83	21,99	17,47	16,20	18,22	33,45	39,58	11,55	44,74	11,55
29	Gemeinschaftliche (Dach-)Terrassen / Loggien (OG)	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
30	Nutzerbeete	1	0	1	0	0	1	1	0	1	0
31	Zusatzangebote (Workshops, Partizipation)	1	1	0	1	1	1	0	1	1	1
32	Nutzungsneutrale Räume (Wohnungen)	1	1	1	kA	1	1	1	0	1	0
33	Vermeidung von Angsträumen	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
34	Sicherheitstüren -/fenster, Rolläden	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1
35	Schließsysteme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

36	Beleuchtungskonzepte	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1
37	Sonstiges (Gegensprechanlage mit Videokamera)	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
38	Ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungssysteme	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
39	Fläche GR je Wohneinheit	1,16	0,43	3,83	0,59	1,67	1,78	0,00	1,36	4,05	1,36
40	Nutzungskonzept für GR	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1
41	Konzept für Gemeinwesenarbeit	1	0	0	1	0	0	1	1	1	1
42	Evaluierung, wissenschaftliche Begleitung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	Spezialthema als Aufgabenstellung	0	0	0	1	1	0	1	0	1	0
44	Moderation	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1
45	Besiedlungsmanagement	0	1	1	0	0	0	1	1	1	1
46	Partizipationskonzept	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1
47	Hausbesorger "neu"	1	0	1	1	1	1	0	1	0	1
48	Wohnen mit Service (Sozialdienste,...)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	Künstlerische Intervention	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0
50	Spezielle Angebote für unterschiedlich (Wohn)Kulturen	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
51	Kombination Wohnen und Arbeiten	1	1	1	0	1	1	1	0	1	0
52	Nutzungsflexible Räume im EG/Sockel	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
53	Unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, tem. Wohnen,...)	1	1	1	kA	0	0	1	0	1	0
54	Überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsformen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	Superförderung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	Finanzierungsbeitrag / m² WNF	89,72	86,66	86,00	90,00	90,00	80,00	89,12	88,00	90,00	88,00
57	Betriebskosten	1,25	1,12	1,20	1,27	1,25	1,20	1,00	1,25	1,00	1,25
58	Stundung des Grundkostenbeitrags	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	Eigenmitteleinsatz der Bauträger	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0
60	Baurechtsmodell angeboten	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
61	Grundkostensplitting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Mietfreistellung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

- Aus Projektbeschreibung, Plänen
- Eigeninterpretation (Pläne)
- Vorprüfbericht
- Juryprotokoll
- Datenblätter
- Projektbeschreibung
- nicht gefunden

nr nr = nicht relevant
kA kA=keine Angabe

Anhang 2b: Qualitäten „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“

1	Durchwegung und Durchlässigkeit	nr	1	nr	1	0	nr	nr	1	nr	nr	1	nr	1	1
2	Bebaute Fläche / Bauplatzgröße	43,72%	49,85%	39,71%	38,61%	39,71%	38,56%	17,97%	46,98%	18,87%	46,74%	48,61%	46,96%	47,88%	49,23%
3	Bezug EG-Zone / Stadtraum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
4	Ausgestaltung und Funktionalität der EG/Sockelzone	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
5	Durchschnittliche Anzahl WE/Stiege	30	25	27	44	24	23	20	35	23	31	24	22	22	21
6	NNF in % der BGF	75,45%	75,20%	75,89%	78,60%	85,48%	76,68%	78,16%	82,60%	82,88%	73,91%	74,74%	79,62%	83,76%	79,51%
7	Qualitative Verteilung der Wohnungstypologie (wenn GINI >=0,5)	0,65	0,54	0,53	0,47	0,42	0,73	0,52	0,47	0,51	0,45	0,49	0,48	0,43	0,41
8	Flexible Wohnungsgrundrisse	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0
9	100% indiv. zugeordnete Freiräume (inkl. Balkon, Loggia,...)	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
10	beG / NE-Haus m. kontr. WRL und WRG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Passivhausstandard	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Photovoltaik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Wärmepumpe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Solaranlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	Wärmerückgewinnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Regenwassernutzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	Brunnenwassernutzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	Regenwasserversickerung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19	Blower Door	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	klima:aktiv Standard	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	Thermographiemessung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	Chemikalienmanagement	1	1	1	0	1	1	0	0	0	1	1	0	1	1
23	Schallgedämmte Nachstromöffnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Abluftventilation	1	1	1	kA	1	1	1	1	1	1	1	kA	1	1
25	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	Sommertauglichkeit	kA	kA	kA	1	1	kA	kA	1	kA	kA	1	1	1	1
27	Alternatives Mobilitätskonzept	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	m ² (halb-)öffentl. Freiräume je Wohneinheit	25,34	21,18	28,71	24,89	26,56	34,75	25,69	18,88	44,33	15,84	25,02	28,60	20,29	25,32
29	Gemeinschaftliche (Dach-)Terrassen / Loggien (OG)	1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	1	0	1
30	Nutzerbeete	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
31	Zusatzangebote (Workshops, Partizipation)	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
32	Nutzungsneutrale Räume (Wohnungen)	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
33	Vermeidung von Angsträumen	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Sicherheitstüren -/fenster, Rolläden	1	1	1	kA	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
35	Schließsysteme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

36	Beleuchtungskonzepte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	Sonstiges (Gegensprechanlage mit Videokamera)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	Ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungssysteme	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
39	Fläche GR je Wohneinheit	2,66	1,31	1,17	2,57	2,09	1,01	1,43	0,69	1,40	1,30	1,93	1,67	2,34	2,07
40	Nutzungskonzept für GR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	Konzept für Gemeinwesenarbeit	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
42	Evaluierung, wissenschaftliche Begleitung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	Spezialthema als Aufgabenstellung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	Moderation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	Besiedlungsmanagement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	Partizipationskonzept	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
47	Hausbesorger "neu"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	Wohnen mit Service (Sozialdienste,...)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
49	Künstlerische Intervention	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	Spezielle Angebote für unterschiedlich (Wohn)Kulturen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	Kombination Wohnen und Arbeiten	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
52	Nutzungsflexible Räume im EG/Sockel	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1
53	Unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, tem. Wohnen,...)	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
54	Überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsformen	nr													
55	Superförderung	nr													
56	Finanzierungsbeitrag / m² WNF	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
57	Betriebskosten	1,40	1,40	1,40	1,10	1,40	1,40	1,41	1,50	1,40	1,40	1,40	1,63	1,40	1,40
58	Stundung des Grundkostenbeitrags	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	Eigenmitteleinsatz der Bauträger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	Baurechtsmodell angeboten	0	0	0	1	1	0	1	1	1	0	1	0	1	1
61	Grundkostensplitting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Mietfreistellung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

- Aus Projektbeschreibung, Plänen
- Eigeninterpretation (Pläne)
- Vorprüfbericht
- Juryprotokoll
- Datenblätter
- Projektbeschreibung
- nicht gefunden

nr nr = nicht relevant
 kA kA=keine Angabe