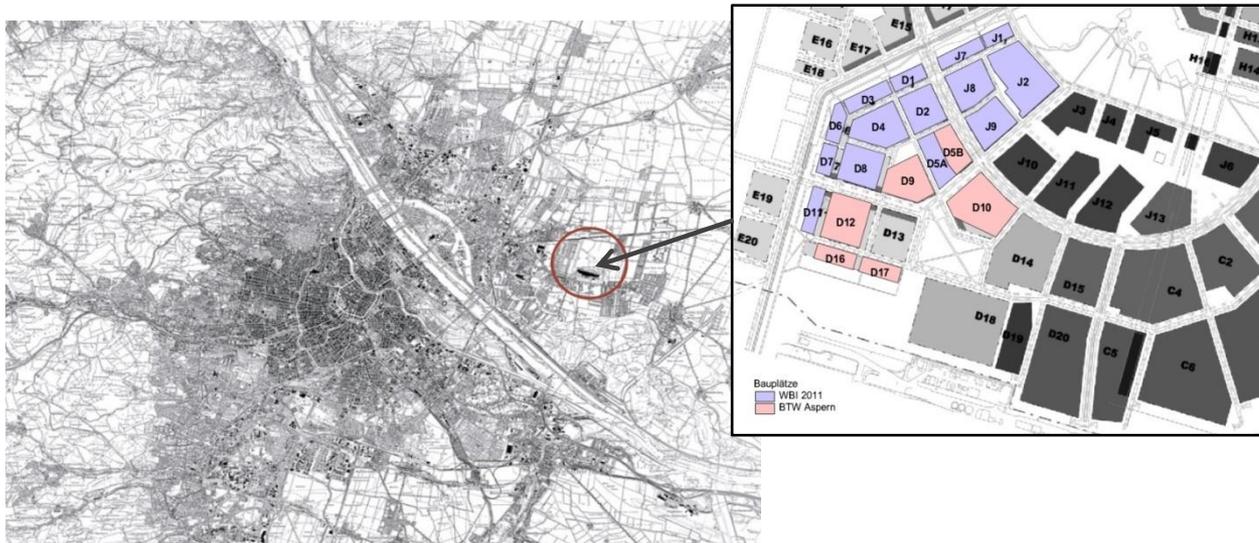


**Vergleichende Analyse angebotener  
Qualitäten und Standards von Projekten  
der „Wohnbauinitiative 2011 –  
Wien 22., Seestadt Aspern“  
bzw.  
des Bauträgerwettbewerbes  
„Wien 22., aspern+ Die Seestadt Wiens“**

## Einleitung

- Im Jahr 2011 „**Wohnbauinitiative**“ ins Leben gerufen
  - *Stadt Wien vergibt **vergünstigte Darlehen** an Bieterkonsortien (Bauträger und Finanzdienstleister)*
  - *Voraussetzung: müssen sich **qualitätssicherndem Verfahren** unterwerfen*
  - *Wesentliches Merkmal: **keine Verwendung von Fördermitteln***
- Erster Schwerpunkt ca. 6,5 ha großer Teilbereich des ehemaligen Flugfeldes Aspern mit ca. 1.500 Wohnungen
- Nahezu parallel stattfindender **Bauträgerwettbewerb** „Wien 22., aspern+ – Die Seestadt Wiens“ mit ca. 800 Wohnungen (3,3 ha)



- **Miet- und Eigenmittelbeitragsobergrenzen** in 2 Varianten (gilt mindestens 10 Jahre ab Baufertigstellung):
  - o Variante A: max. € 6,10/m<sup>2</sup> Nutzfläche Nettomiete, max. € 150,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche Finanzierungsbeitrag
  - o Variante B: max. € 4,75/m<sup>2</sup> Nutzfläche Nettomiete, max. € 500,-/m<sup>2</sup> 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

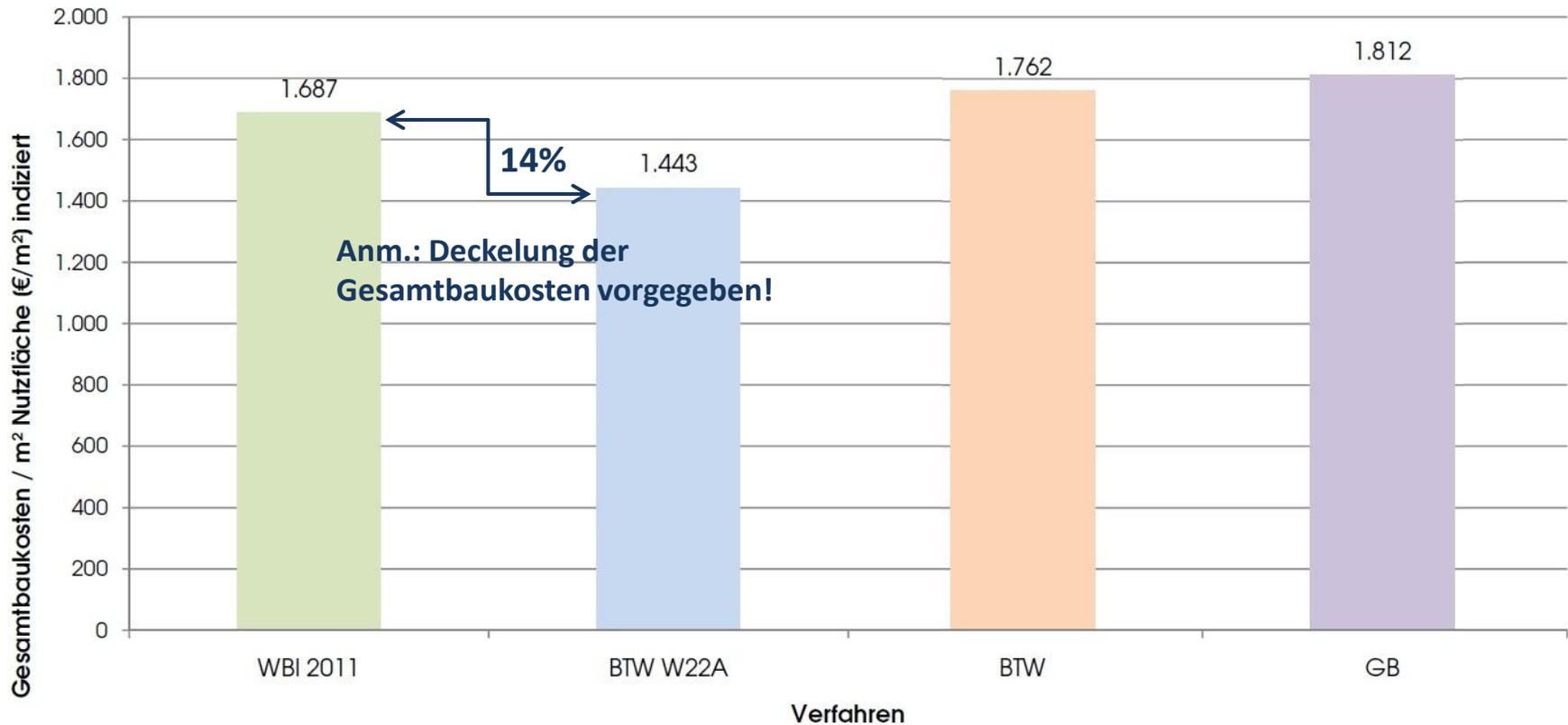


## Bauträgerwettbewerb „Seestadt Aspern“ – Vorgaben (Auswahl)

- Alle Bauplätze im **Baurecht**
- Inanspruchnahme der **Superförderung** und der nicht rückzahlbaren Zuschüsse gemäß §§ 7 und 10 NeubauVO2007 i.g.F. nicht anwendbar
- Förderbare angemessene **Gesamtbaukosten** max. € 1.450,-/m<sup>2</sup> WNF
- **Finanzierungsbeitrag** max. € 90,-/m<sup>2</sup> WNF
- Monatliches **Nutzungsentgelt** max. € 7,50/m<sup>2</sup> WNF
- **Wohnungsschlüssel**: Typ A + Typ B -> mind. 25%, Typ C -> mind. 50%, Typ D + Typ E -> max. 25%
- Deckelung der **max. Wohnnutzfläche** von mind. 85% aller Wohnungen: Typ A: 40 m<sup>2</sup>, Typ B: 55 m<sup>2</sup>, Typ C: 70 m<sup>2</sup>, Typ D: 85 m<sup>2</sup>, Typ E: 100 m<sup>2</sup>
- 10% der Mittel für partizipative **Freiraumplanung**
- Belebung und Bewirtschaftung der **Sockelzone** (freifinanzierte Sockelzone-Geschäft bzw. Sockelzonen-Erweiterung)
- Herstellung **nutzungsoffener Räume** (flexible Grundrisse und lichte Raumhöhe mind. 2,80 m)
- Mindeststandard **Niedrigstenergiehaus**
- etc., etc.



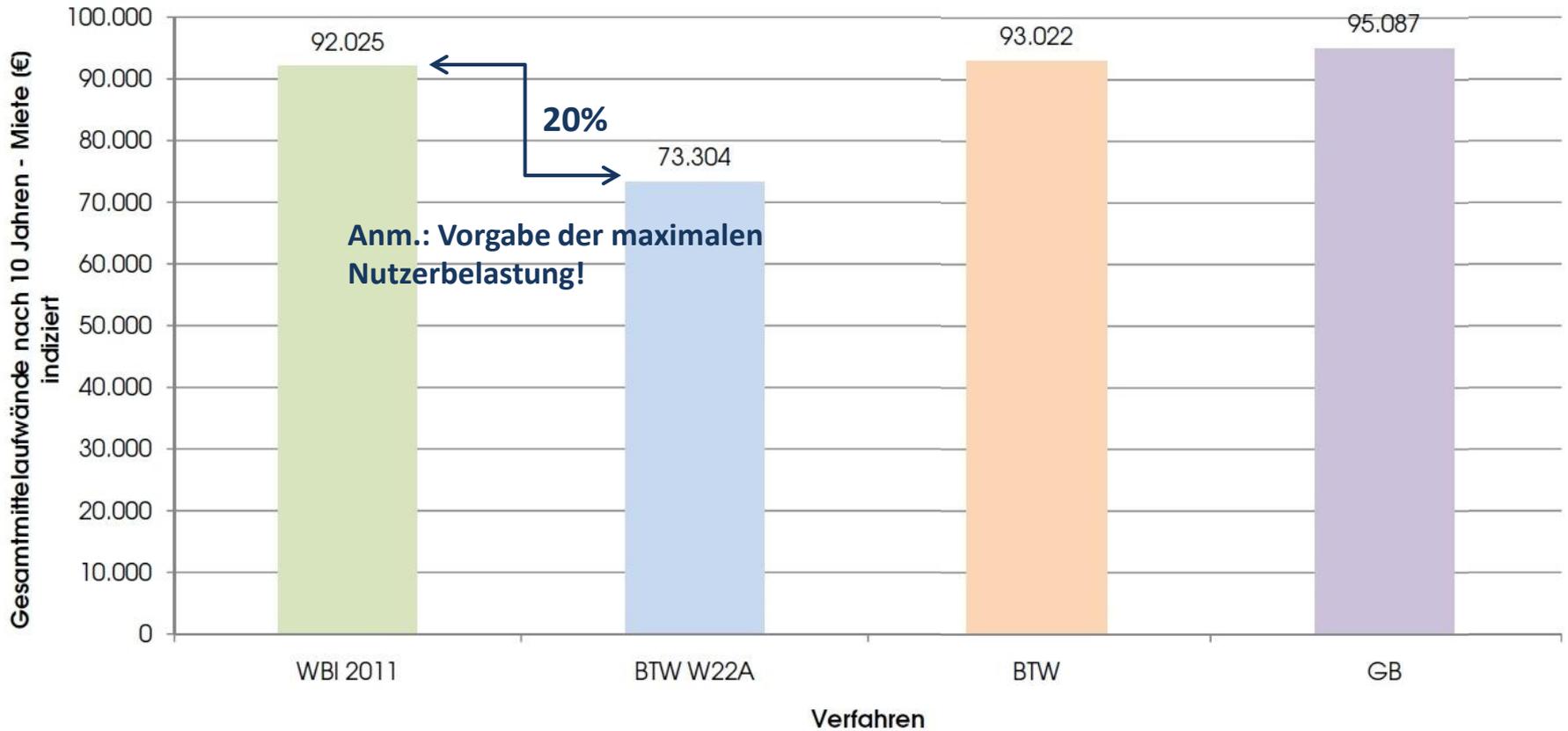
# Gesamtbaukosten pro Quadratmeter (förderbarer) Nutzfläche [€/m<sup>2</sup>]



Anm.:  
 WBI 2011 ... Projekte der „Wohnbauintiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“  
 BTW W22A ... Projekte des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“  
 BTW ... Projekte aus Bauträgerwettbewerben Studie März 2011  
 GB ... Projekte des Grundstücksbeirates Studie März 2011



# Vergleich der angebotenen Nutzerbelastungen [€]



Anm.:

WBI 2011

... Projekte der „Wohnbauintiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“

BTW W22A

... Projekte des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“

BTW

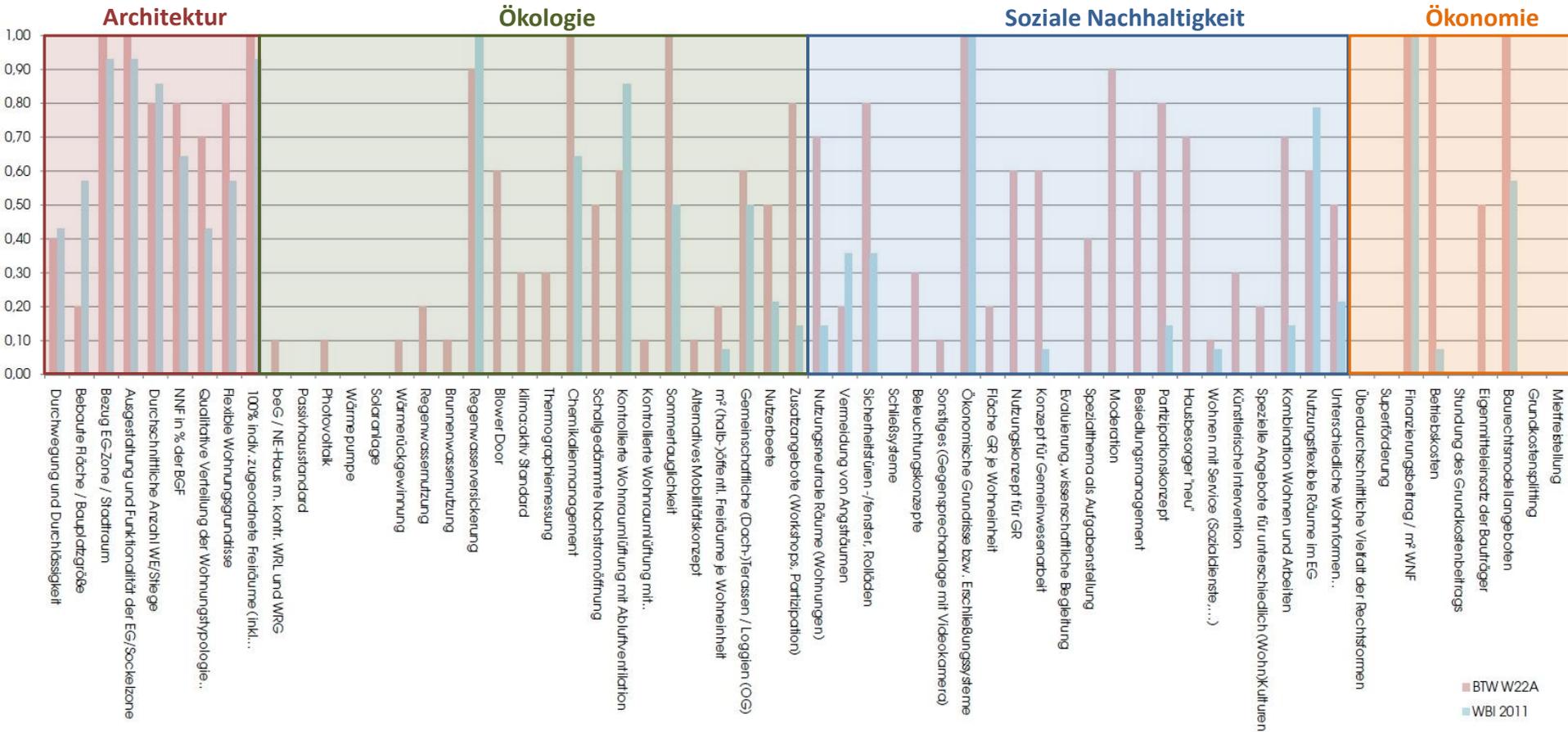
... Projekte aus Bauträgerwettbewerben Studie März 2011

GB

... Projekte des Grundstücksbeirates Studie März 2011



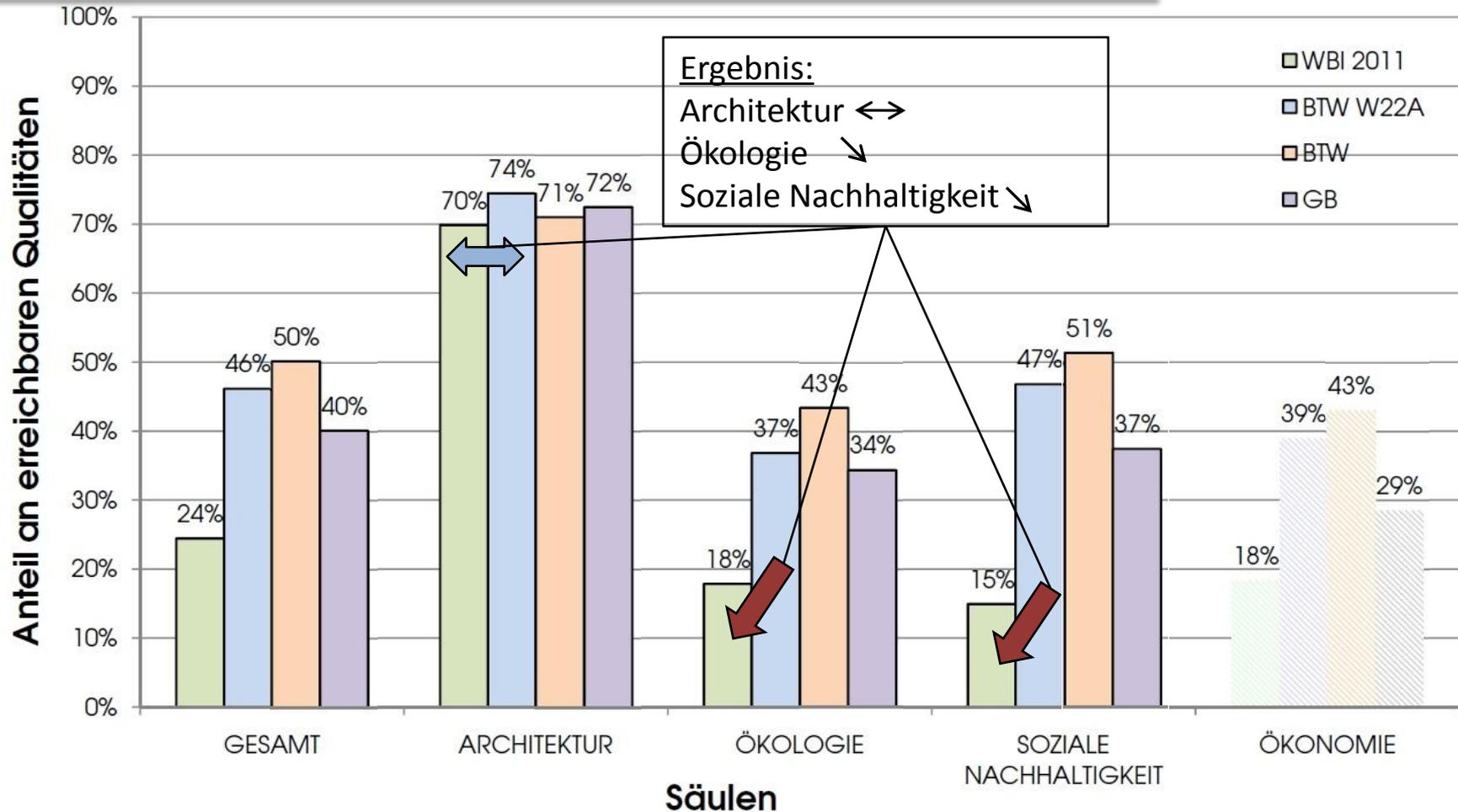
# Vergleich der angebotenen Qualitäten



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



# Vergleich der angebotenen Qualitäten nach dem 4-Säulen-Modell



Anm.:

WBI 2011

BTW W22A

BTW

GB

... Projekte der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“

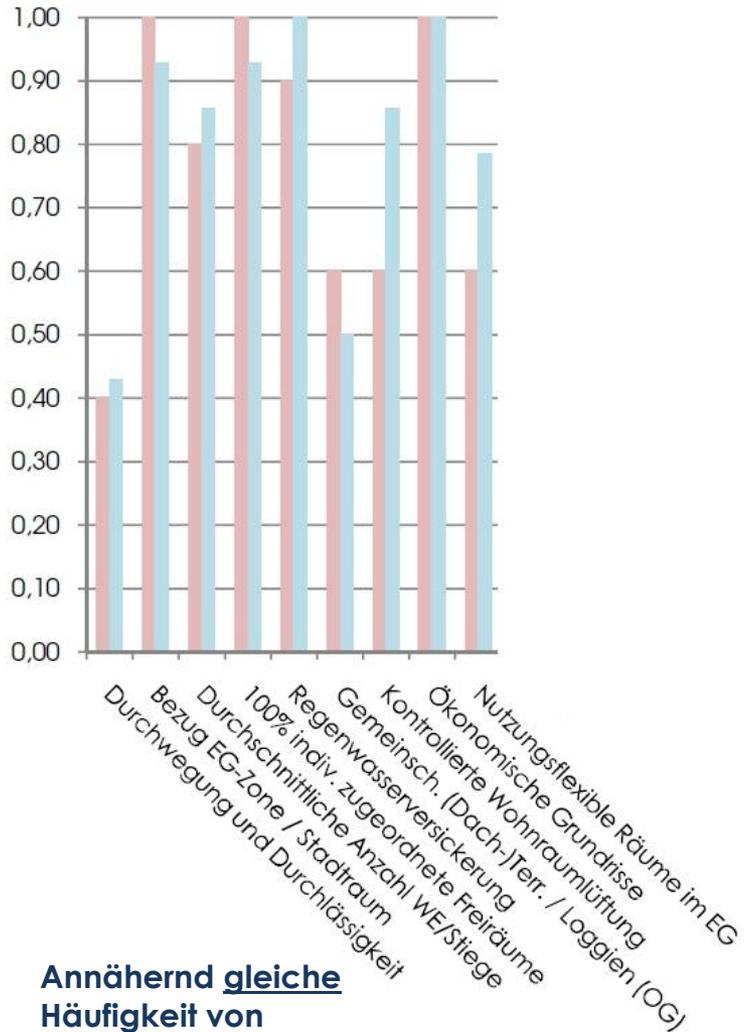
... Projekte des Baurägerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ - Die Seestadt Wiens“

... Projekte aus Baurägerwettbewerben Studie März 2011

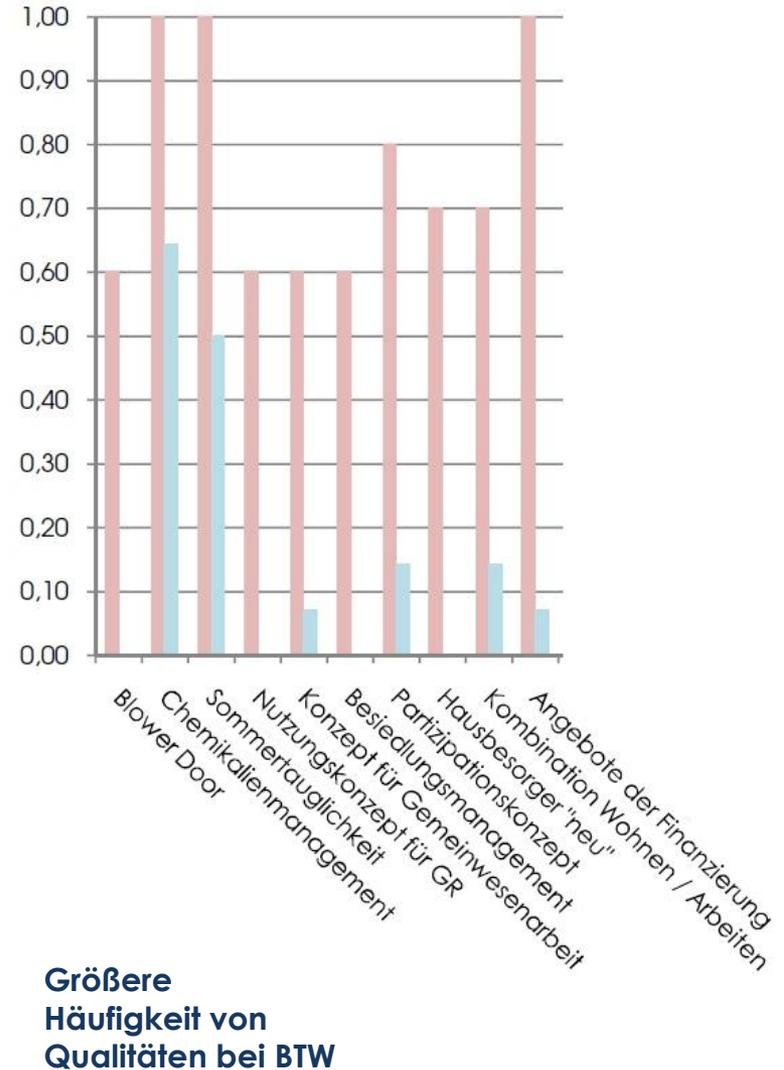
... Projekte des Grundstücksbeirates Studie März 2011



## Vergleich der angebotenen Qualitäten II



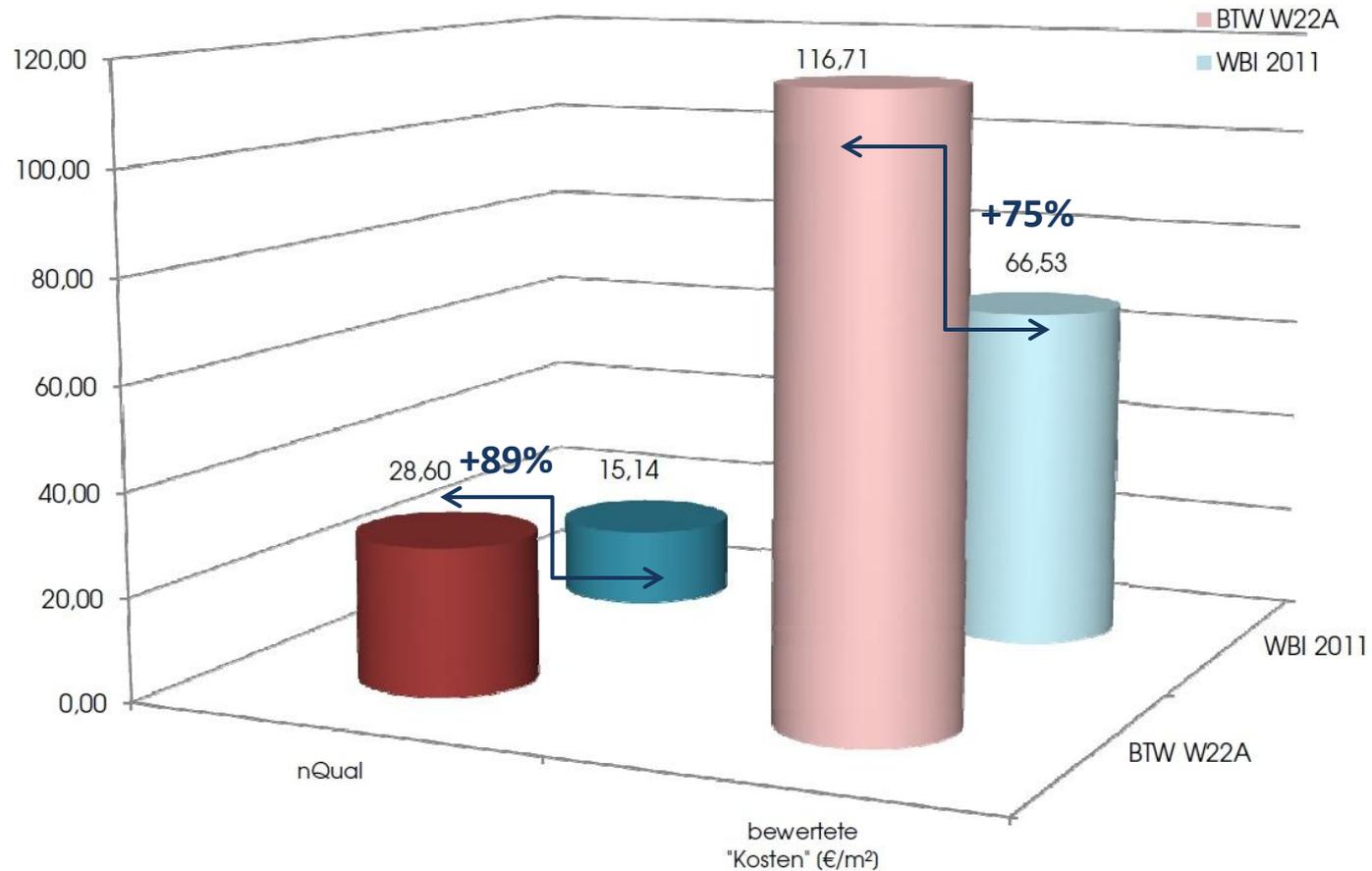
**Annähernd gleiche  
Häufigkeit von  
Qualitäten**



**Größere  
Häufigkeit von  
Qualitäten bei BTW**



# Anzahl Qualitäten vs. bewertete „Kosten“



Anm.:

WBI 2011

BTW W22A

nQual

Kosten

... „Wohnbauintiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“

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

... Durchschnittliche Anzahl angebotener Qualitäten

... Durch ExpertInnenbefragung bewertete „Kosten“



- „Wohnbauinitiative“: **keine** Fördermittel; „Bauträgerwettbewerb“: **ca. 1/3** der Baukosten **gefördert**
- Angebotene „Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche“ im „Bauträgerwettbewerb“ im durchschnittlichen Vergleich zu den Beiträgen der „Wohnbauinitiative“ um rund **14% niedriger (Deckelung der max. Gesamtbaukosten!)**
- Angebotene Nutzerbelastungen im Rahmen des „Bauträgerwettbewerb“ im durchschnittlichen Vergleich zu den Beiträgen der „Wohnbauinitiative“ um rund **20% niedriger (Vorgabe der max. Nutzerbelastung!)**
- Von insgesamt 62 vorweg definierten erzielbaren Qualitäten wurden im „Bauträgerwettbewerb“ durchschnittlich **28,6 Qualitäten**, im Zuge der „Wohnbauinitiative“ im Durchschnitt **15,1 Qualitäten** angeboten



- **Annähernd gleiche Anzahl** an Angeboten in Bereichen
  - *EG-Zonen (Durchwegung/Durchlässigkeit, Bezug EG-Zone/Stadtraum)*
  - *Flächenökonomie*
  - *Nutzungsflexibilität*
  - *Wohnungsbezogene Freiräume*
  - *Regenwasserversickerung/-nutzung*
  - *Ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungskonzepte*
- **Zahlreichere Angebote** im Rahmen des „Bauträgerwettbewerbes“ in Bereichen
  - *Ökologische Qualitätsnachweise*
  - *Größe und Nutzungskonzepte für Gemeinschaftsräume*
  - *Moderation / Partizipation*
  - *Hausbesorger „neu“*
  - *Angebote der Finanzierung*
- Im „Bauträgerwettbewerb“ werden gegenüber der „Wohnbauinitiative“ im Durchschnitt **rund doppelt so viele Qualitäten bei rund 75% höheren** – durch ExpertInnenbefragung - **bewerteten „Kosten“** angeboten



## Resümee

- D.h. im „Bauträgerwettbewerb“ werden vor allem zusätzliche Qualitäten mit **geringer** bewerteter Kostenwirksamkeit, **im Rahmen der „Wohnbauinitiative“** jedenfalls auch Qualitäten mit tendenziell **höher** bewerteter Kostenwirksamkeit
- Durch **kooperatives Verfahren** zusätzliche vor allem städtebauliche und freiraumgestalterische Qualitäten (s.a. parallel stattfindende Evaluation)
- **Verbesserungspotential** für künftige „Bauträgerwettbewerbe“ (Kooperation) und „Wohnbauinitiativen“ (Einforderung „günstiger“ Qualitäten insbesondere im Bereich „Soziale Nachhaltigkeit“)!

