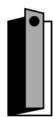


# Der „Bauträgerwettbewerb“ als Instrument des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien – verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung

Zwischenevaluierung des Wettbewerbsverfahrens



## Evaluierungsbericht



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



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

*„Qualität entsteht nicht von alleine, sie braucht den Wettstreit von Ideen und auch den Diskurs darüber, was Qualität ist.“ (K. Wachten)*

**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 / Fl.20  
1194 Wien

Bearbeiter:  
DI Herbert Liske  
DI Josef Hameter

Baden bei Wien, Dezember 2008

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Summary .....	4
2. Einleitung.....	6
3. Evaluierungsgegenstand und Ziele der Evaluierung.....	7
3.1 DAS INSTRUMENT „BAUTRÄGERWETTBEWERB“ .....	7
3.2 ZIELE DER EVALUIERUNG UND ZENTRALE EVALUIERUNGSFRAGEN.....	9
4. Evaluierungsdesign und Evaluierungsmethoden.....	13
4.1 DOKUMENTENANALYSE.....	13
4.2 ANALYSE AUSGEWÄHLTER SIEGERPROJEKTE.....	14
4.3 EXPERTINNENINTERVIEWS.....	14
5. Indikatorenbasierte Analyse des Untersuchungsgegenstandes.....	16
5.1 VERFAHRENSBEZOGENE ZIELGRÖßEN DER VORLIEGENDEN EVALUIERUNG.....	16
5.2 INHALTLICHE ZIELGRÖßEN DER VORLIEGENDEN EVALUIERUNG .....	41
6. Stärken/Schwächen-Analyse bzw. Herausforderungen .....	58
6.1 STÄRKEN.....	58
6.2 SCHWÄCHEN .....	60
6.3 HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT .....	62
Zusammenfassung.....	64
Abbildungsverzeichnis.....	66
Tabellenverzeichnis.....	67
Quellenverzeichnis.....	68

## I. Summary

In the summer of 2008 the Civil Engineering Office DI Herbert Liske was authorized by the Municipality of the City of Vienna, Municipal Department 50, with the procedural and substantive evaluation of the instrument “Property Developer Competition“.

The instrument “Property Developer Competition“, introduced in Vienna in 1995 represents a publicly tendered procedure to identify project teams offering optimized realization concepts (architecture-, economy- and ecology concept) for advertized building sites as well as realizing such projects by the way of property acquisition and use of housing subsidies.

Preliminary examination of contributions entered is carried out by external civil engineering offices, assessment and evaluation thereof by an interdisciplinary jury in line with the main criteria “architecture“, “economy“ and “ecology“, focusing on the balance of these three “quality pillars“ as well as the overall quality.

The present evaluation was conducted on the basis of qualitative (20 expert interviews) and quantitative (analysis of documents, selected winning projects) methods, accounting for changing frame conditions within the period examined.

Process-related target goals of the evaluation of the instrument “Property Developer Competition“ included the “additional benefits“ resulting from procedure, the efficiency and effectiveness of the process and the topics dealing with “organization and –handling of procedure“.

Content-related target goals of the evaluation of the instrument “Property Developer Competition“ in particular covered the urbanistic/architectural, economical, ecological and sociological qualities. Based on these general target goals, target indicators were established subject to further close investigation.

Extremely positive ratings were scored for the “additional benefits“ resulting from the procedure, all experts enumerating “additional benefits“ in a variety of areas. The “additional benefits“ specified are either procedure-related (“culture of cooperation“, knowledge expansion, a greater variety of approaches concerning topics), or in the quality of the submitted projects (quality intensification in the pillars “architecture“, “economy“ and “ecology“) or generally regarding housing in Vienna (standards, broadening of top tier, signal effect, etc.).

Regarding the instrument’s efficiency and effectiveness impacts in the fields of „architecture“, „economy“, „ecology“ und „sociology“ were studied. As far as architecture is concerned the establishment of a good architectural average together with several “highlights“ was noted. The strongest developments and most positive aspects concern the ecological qualities registered, which meanwhile can be regarded as well-established “standards“. In the field of economy the initial savings regarding total building costs have meanwhile leveled off in favor of increased quality levels. Secured conclusions concerning impacts on sociological aspects, can only be made following a specific “ex-post“-evaluation of the projects completed, a significant social blending, however, has obviously been accomplished.

In addition to the impacts specified for the fields above, favorable developments concerning possibilities for innovation and advancing development and the establishment of standards for Viennese housing construction in general as well as for tenders of “Theme Competitions“ have resulted. Contributions as to affordability of housing presently tend to be approached rather critically.

The topics “Process, Organization and Management” were also examined in these respects. Exceedingly positive developments were attributed to the early interrelation of the project participants involved, participation of also commercial property developers, the effectiveness of the “3-Pillar-Model“ and the interdisciplinary composition of the jury. For future purposes, the focus should be placed on the compliance with the tendered project qualities and any loss in operational business and economic expenditure, amongst others.

A (quantitative) examination of urbanistic and architectural qualities since the introduction of competitions in 1995 showed a steady increase of average flat sizes. Basically, the Property Developer Competition has also initiated a broad mix of different flat types on the market and moreover, flexibility regarding layout has been encouraged throughout the past years. The average amount of community rooms and their average size naturally varies considerably. Parking facilities for stationary (car) traffic was mainly offered via garages.

The (quantitative) analysis of economic qualities showed, that the development of “total building costs per square meter of floor space” has slightly increased in the past years. The same applies to user’s costs (own capital resources and ongoing monthly charges, resp.).

The (quantitative) investigation into ecological qualities showed that the introduction of Property Developer Competitions led to an increased supply of innovative energy concepts and housing-ecological measures. Due to the variability of project-specific requirements a great variation regarding configuration and design features of open space and their planned costs has been specified.

Regarding the (quantitative) examination of sociological qualities it is to be noted, that models for tenants’ participation, neighborhood management and/or settlement management tend to be offered only sporadically.

A concluding and summarizing evaluation of strengths and weaknesses as well as of future challenges issued the following:

- fundamental strengths in ahead of new topics and innovations, encouraging discourse / consensus of the jury and producing high qualities in the three pillars “architecture“, “economy“ and “ecology“;
- fundamental weaknesses in a certain “freeze“ of the system, the decision-making process (which however is also seen as a strength) and concerning input of project participants
- fundamental future challenges will deal with the reaction towards basic social frame conditions, the affordability of housing and with optimizing the discourse of all participants involved in the process.

Baden, December 2008

## 2. Einleitung

Der Magistrat<sup>1</sup> der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, hat im Sommer 2008 das Ziviltechnikerbüro DI Herbert Liske mit der verfahrenstechnischen und inhaltlichen Evaluierung des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ beauftragt. Es handelt sich dabei um eine begleitende Bewertung und Bilanzierung von, mit dem Verfahren des Bauträgerwettbewerbes in Zusammenhang stehenden, verfahrenstechnischen und inhaltlichen Aspekten, welche insbesondere hinsichtlich der Fragestellungen

*„Was konnte mit dem Instrument des Bauträgerwettbewerbes bislang erreicht werden?“  
bzw.  
„Was konnte nicht erreicht werden?“*

ausgewählt und untersucht wurden.

Bauträgerwettbewerbe werden seit nunmehr 13 Jahren vom wohnfonds\_wien (vormals „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds WBSF“, welcher 1984 ins Leben gerufen wurde) öffentlich ausgeschrieben. Im Rahmen dieser Bauträgerwettbewerbe geht es vor allem darum, Projektteams zu ermitteln, welche auf ausgeschriebenene Bauplätzen optimierte Realisierungskonzepte (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) anbieten und im Wege des Liegenschaftserwerbes bzw. unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln diese Projekte umsetzen.

Die vorliegende Evaluierung zielt dabei auf das Verfahren des „Bauträgerwettbewerbes“, welches anhand der vorgelegten Projekte (welche im Verfahren verbindliche Angebote darstellen) der siegreichen Wettbewerbsteilnehmer, andererseits anhand qualitativer (20 ExpertInneninterviews) und quantitativer (Dokumentenanalyse, ausgewählte Siegerprojekte) Methoden evaluiert werden soll, wobei geänderte Rahmenbedingungen über die Zeit ins Kalkül gezogen werden.

Verfahrensbezogene Zielgrößen der Evaluierung des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ sind dabei der „Mehrwert“ des Verfahrens, die Effizienz und Effektivität des Verfahrens und der Themenbereich „Verfahrensorganisation und -abwicklung“.

Inhaltliche Zielgrößen der Evaluierung des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ stellen insbesondere städtebaulich/architektonische, ökonomische, ökologische und soziologische Qualitäten dar.

---

<sup>1</sup> Die Formulierungen im vorliegenden Bericht sind durchwegs geschlechtsneutral zu interpretieren

### 3. Evaluierungsgegenstand und Ziele der Evaluierung

#### 3.1 Das Instrument „Bauträgerwettbewerb“

##### 3.1.1 Verfahrensrelevante Aspekte

Der *Bauträgerwettbewerb* als Instrument des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien, welches im Jahr 1995 für Wohnbauvorhaben ab einer Größenordnung von ca. 200-300 Wohneinheiten etabliert wurde, stellt ein öffentlich ausgelobtes Verfahren dar und dient der Ermittlung von Projektteams, die auf den ausgeschriebenen Bauplätzen optimierte Realisierungskonzepte (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) anbieten und im Wege des Liegenschaftserwerbes und unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln diese Projekte umsetzen.

Besondere Eigenschaft dieses Instrumentes ist unter anderem, dass sich Bauträger im Team mit Architekten einem Qualitätswettbewerb stellen müssen, wo neben den architektonisch/planerischen Qualitäten gleichgewichtig auch die ökologischen und ökonomischen Qualitäten der eingereichten Projekte beurteilt werden (Vgl. *wohnfonds\_wien*, 2006, S. 5).

Die öffentliche Auslobung der ein- oder mehrstufigen, nicht anonymen Wettbewerbe erfolgt durch eine entsprechende Veröffentlichung in einschlägigen Medien (Amtsblatt der Stadt Wien, Wiener Zeitung, etc.). Teilnahmeberechtigt sind die Stadt Wien, alle gemeinnützigen Bauträger z. B. im Sinne des WGG 1979 und sonstige einschlägig befugte Personen (Rechtsträger) aus dem EWR z. B. Bauträger im Sinne des § 225, Abs. 4, GewO idgF (GewO 1994 idF d. BGBl. Nr. I 63/1997) und in ihrem Heimatstaat einschlägig befugte Gewerbetreibende aus dem EWR mit einer Gleichhaltung ihres Befähigungsnachweises gem. § 373d GewO, die im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung mit PlanerInnen (Planungsteams) Projektteams bilden.

Entsprechend stellt sich die interdisziplinär besetzte Jury<sup>2</sup> breit gefächert dar: ArchitektInnen, Stadtplaner, gemeinnützige und gewerbliche Bauträgervertreter, Finanzierungsexperten, Bautechniker/Statiker, Ökologen, Freiraumplaner, Vertreter der Baudirektion, des *wohnfonds\_wien* und des Bezirks sowie Wohnrechtsexperten. Die primären Zielsetzungen lauten dabei:

- Leistbares Wohnen
- Qualitätsstandards
- Innovative Projektinhalte

Die aktuellen rechtlichen Grundlagen zur Förderung von Wohnbauvorhaben in Wien sind dabei das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) 1989, die Neubauverordnung 2007 sowie eine Dienstanweisung der Magistratsabteilung 25 (vom 24.9.2007).

---

<sup>2</sup> Die Begriffe „Jury“ und „Beurteilungsgremium“ werden synonym verwendet

### 3.1.2 Vorprüfung, Beurteilung und Bewertung

Die Vorprüfung der Beiträge erfolgt durch externe Ziviltechnikerbüros, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten und umfasst insbesondere die Aspekte:

- Einhaltung der formalen Bedingungen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Einhaltung der Ausschreibungsvorgaben und Vereinbarkeit mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der Angaben des Datenblattes

Die zusammengefassten Ergebnisse werden im Rahmen der Jurysitzung dem Beurteilungsgremium in Form eines schriftlichen Vorprüfberichtes vorgelegt.

Die Bewertung und Beurteilung der Beiträge durch die interdisziplinär besetzte Jury erfolgt nach den Hauptkriterien „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“, wobei die Ausgewogenheit dieser drei „Qualitätssäulen“ und die Gesamtqualität im Vordergrund stehen. Basierend auf dieser Beurteilung erstattet die Jury dem Auslober Empfehlungen zu Realisierung.

### 3.1.3 Sicherstellung der angebotenen Projektqualitäten

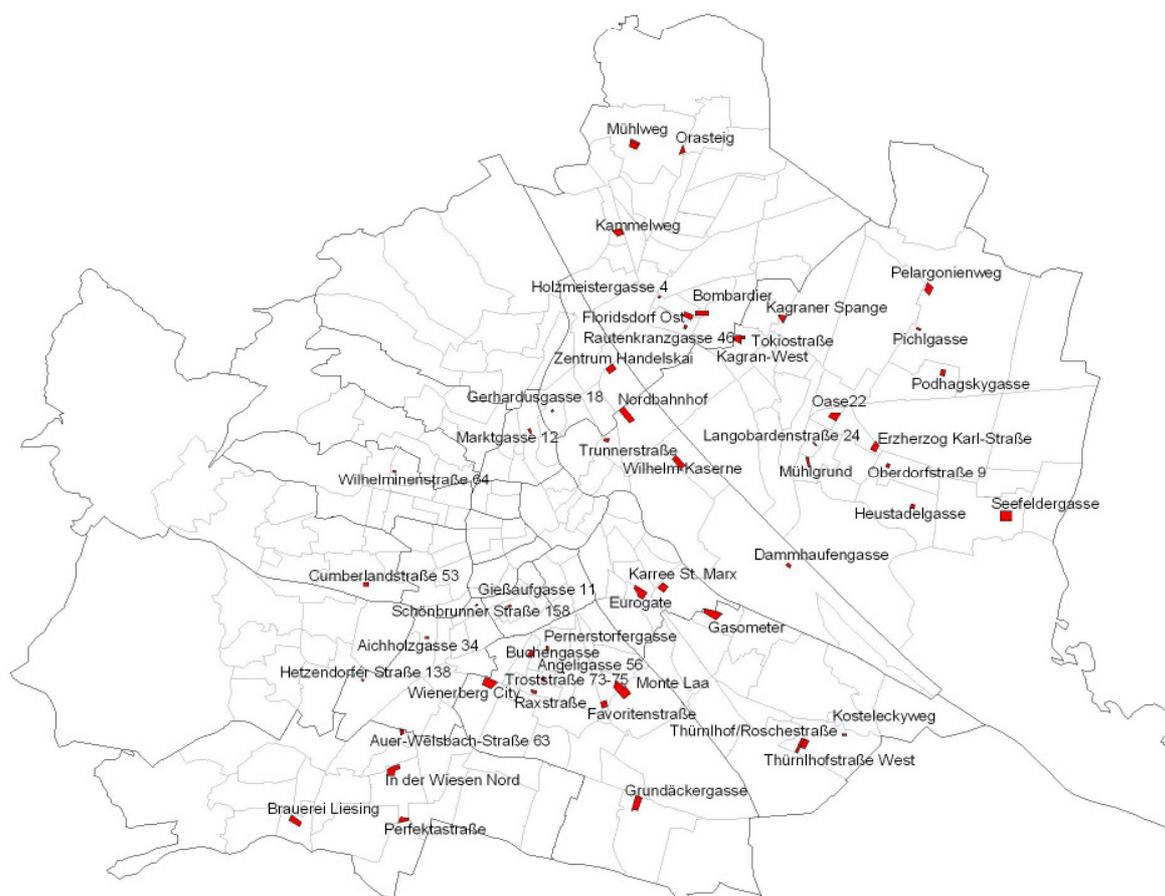
Die Verpflichtung zur Realisierung des Projektes durch den Grundstückskäufer sowohl von der architektonischen Planung als auch vom Kostenanbot (Maximalaufwand) und der von den Nutzern/Wohnungseigentümern zu entrichtenden Entgelte, ebenso wie das ökologische Anbot und der der Jury vorgelegte Bauzeitplan sind dabei verbindliche Zusagen und stellen die Geschäftsgrundlagen für den Verkauf der Liegenschaften dar. Abweichungen vom Projekt sind nur mit Zustimmung des wohnfonds\_wien möglich.

### 3.1.4 Bislang durchgeführte Bauträgerwettbewerbe

Seit dem Jahr 1995 sind bis zum heutigen Zeitpunkt (Stand: Dezember 2008) insgesamt 40 Bauträgerwettbewerbe durchgeführt worden, welche auf insgesamt 54 Wettbewerbsgebieten und 144 Bauplätzen juriert wurden.

Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung der durchgeführten Wettbewerbe innerhalb des Stadtgebietes von Wien:

Abbildung 1: Räumliche Verteilung der durchgeführten Wettbewerbe innerhalb des Gemeindegebietes von Wien



Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung, 2008.

Wie aus oben stehender Abbildung ersichtlich wurde die überwiegende Anzahl der Wettbewerbe in den Bezirken 10, 21 und 22 (insgesamt 31 von 54 Wettbewerbsgebieten) durchgeführt. Diese Bezirke, insbesondere der 21. und 22. Bezirk stellen dabei teils wichtige Zielgebiete der Wiener Stadtentwicklung dar, welche herausragende Entwicklungspotenziale und Chancen aufweisen, die im gesamtstädtischen Interesse genutzt werden sollen (s.a. Magistratsabteilung 18, „STEP 05“, S. 259 ff.).

### 3.2 Ziele der Evaluierung und zentrale Evaluierungsfragen

Das primäre Ziel der vorliegenden Evaluierung ist es nun, nach mittlerweile mehr als 10 Jahren „Bauträgerwettbewerb“ in Wien auf Basis definierter Zielindikatoren die bislang gewonnenen Erfahrungen mit diesem Instrument im Rahmen einer „Stärken/Schwächen – Analyse“ zu erarbeiten und zu dokumentieren.

Die Entwicklung der – einerseits verfahrenstechnischen andererseits inhaltlichen – Zielindikatoren sollte dabei insbesondere den Aspekt des „Mehrwertes“, der durch das Verfahren induziert wird, aufzuzeigen. Dieser Mehrwert umfasst entsprechend dem Verfahren des „3-Säulen-Modelles“ planerische, ökonomische und ökologische Qualitäten, wobei im Zuge der Untersuchung auch soziologische Qualitätsaspekte berücksichtigt wurden.

Entsprechend der einleitend formulierten Aufgabenstellung wurden daher in Abstimmung mit dem Auftraggeber folgende Zielgrößen und – davon abgeleitet – Zielindikatoren definiert,

welche auch den Rahmen für die quantitative und qualitative Analyse des Untersuchungsgegenstandes vorgeben:

**Verfahrensbezogene Zielgrößen der Evaluierung** des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“:

- „Mehrwert“ des Verfahrens
- Effizienz und Effektivität des Verfahrens
- Verfahrensorganisation und -abwicklung

**Inhaltliche Zielgrößen der Evaluierung** des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“:

- Städtebaulich/architektonische Qualitäten
- Ökonomische Qualitäten
- Ökologische Qualitäten
- Soziologische Qualitäten

Abgeleitet von diesen Zielgrößen werden dabei Zielindikatoren, welche gleichermaßen als **zentrale Evaluierungsfragen** in die vorliegende Untersuchung einfließen, formuliert.

Verfahrensbezogene Zielgrößen wurden folgendermaßen in einzelne Fragestellungen aufgegliedert:

### 3.2.1 „Mehrwert des Verfahrens“

- Wie ist im Allgemeinen der „Mehrwert“, welcher durch das Verfahren induziert wird, einzustufen?

### 3.2.2 Effizienz und Effektivität des Verfahrens

- Welche Auswirkungen des Instrumentes Bauträgerwettbewerb sind im Bereich Architektur zu beobachten?
- Welche Auswirkungen des Instrumentes Bauträgerwettbewerb sind im Bereich Ökonomie zu beobachten?
- Welche Auswirkungen des Instrumentes Bauträgerwettbewerb sind im Bereich Ökologie zu beobachten?
- Welche Auswirkungen des Instrumentes Bauträgerwettbewerb sind im Bereich Soziologie zu beobachten?
- Inwiefern gelten spezielle Aspekte, welche im Zuge des Verfahrens geplant bzw. in weiterer Folge realisiert wurden, heute generell im Wiener Wohnbau?
- Wie stellt sich die Entwicklung von spezifischen Themenstellungen über die Zeit dar?
- Wie ist das Instrument des Bauträgerwettbewerbes hinsichtlich der Umsetzung von speziellen Themen zu beurteilen?
- Inwiefern konnten mit dem Instrument des Bauträgerwettbewerbes Qualitäten gesteuert werden?
- Inwiefern konnte das Instrument des Bauträgerwettbewerbes zur Leistbarkeit des Wohnens beitragen?
- Wie stellen sich die förderbaren Gesamtbaukosten im Rahmen der Wettbewerbsangebote dar?

### 3.2.3 Verfahrensorganisation und -abwicklung

- Wer tritt über die Zeit gesehen als Auslober von Bauträgerwettbewerben auf?
- Wie ist die sehr frühzeitige Bildung interdisziplinärer Teams im Planungsprozess zu bewerten?
- Wie ist die Möglichkeit der Teilnahme auch gewerblicher Bauträger am Verfahren zu beurteilen?
- Wie ist die Möglichkeit zur Durchführung von mehrstufigen Verfahren zu beurteilen? Wie sieht die Verteilung mehrstufiger Verfahren im Zeitablauf aus?
- Wie ist das „3-Säulen-Modell“ im Rahmen der Bewertung der Projektqualitäten zu beurteilen?
- Wie ist das Beurteilungsgremium hinsichtlich Art und Weise der Entscheidungsfindung zu beurteilen?
- Wie stellt sich die Verteilung der Teilnahmehäufigkeit der einzelnen Projektanten dar?
- Wie stellt sich die Verteilung der „Siegerquote“ der Teilnehmer dar?
- Wie sind diverse Anpassungen bzw. Abänderungen der juriierten Projektangebote zu beurteilen?
- Wie hat sich die Verfahrensdauer (Abgabe der Projektbeiträge bis Jurydatum) im Laufe der Zeit entwickelt?
- Wie haben sich die „Nachjurierungen“ im Laufe der Zeit entwickelt?
- Wie sind die aufgewendeten Mittel pro Wettbewerb seitens des Auslobers zu charakterisieren?
- Wie sind die aufgewendeten Mittel pro Wettbewerb seitens der Projektanten zu charakterisieren?
- Wie ist der verlorene Aufwand der nicht-siegreichen Projekte im Kontext des „Mehrwertes“ der Bauträgerwettbewerbe zu beurteilen?

Inhaltliche Zielgrößen, welche lediglich bei den juriierten Siegerprojekten – teilweise auch nur bei erwähnten Fallbeispielen - untersucht wurden, wurden folgendermaßen in einzelne Fragestellungen aufgegliedert:

#### 3.2.4 Städtebauliche/architektonische Qualitäten

- Wie stellt sich die Entwicklung der (durchschnittlichen) Wohnungsgrößen über die Zeit dar?
- Wie stellt sich die Entwicklung der angebotenen Wohnungstypen über die Zeit dar?
- Wie stellt sich die Entwicklung der Flexibilität der Wohnungsgrundrisse über die Zeit dar?
- Wie stellt sich die Anzahl und Qualität von Gemeinschaftsräumen über die Zeit dar?
- Welche Lösungen für den ruhenden Verkehr wurden angeboten?

#### 3.2.5 Ökonomische Qualitäten

- Wie stellt sich die Entwicklung der Errichtungskosten über die Zeit dar?
- Wie stellt sich die Entwicklung der anteiligen Baunebenkosten über die Zeit dar?
- Wie stellt sich die Bandbreite der Grundstückskosten (Kaufpreis exkl. Nebenkosten) dar?
- Wie stellt sich die Entwicklung der Nutzerkosten (Eigenmitteleinsatz bzw. monatliche Belastungen) über die Zeit dar?

### 3.2.6 *Ökologische Qualitäten*

- Wie stellt sich die Planung innovativer Energiekonzepte (Niedrigenergiehaus, Passivhaus) über die Zeit dar?
- Welche wohnökologischen Maßnahmen wurden über die Zeit projektiert?
- Wie stellt sich die Entwicklung des privaten Freiflächenanteiles pro Wohneinheit über die Zeit dar?
- Wie stellen sich die Kosten für die Errichtung von Außenanlagen dar?

### 3.2.7 *Soziologische Qualitäten*

- Welche Modelle zur Mietermitbestimmung wurden über die Zeit angeboten?
- Welche Modelle zum Quartiersmanagement wurden über die Zeit angeboten?
- Welche Modelle zum Besiedlungsmanagement wurden über die Zeit angeboten?

## 4. Evaluierungsdesign und Evaluierungsmethoden

Der Bauträgerwettbewerb stellt sich von seiner Charakteristik her als experimentelles und daher innovationsförderndes bzw. innovationsforderndes Instrument dar, dessen Bewertung sowohl quantitative wie auch qualitative Methoden erfordert. Diesbezüglich wurde für die vorliegende Untersuchung auch ein Mix von quantitativen und qualitativen Methoden gewählt:

Abbildung 2: Methodenmix für die Evaluierung der Bauträgerwettbewerbe



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Grundsätzlich lassen sich dabei drei Formen der Verknüpfung von qualitativen und quantitativen Ansätzen unterscheiden, die alle in der gegenständlichen Evaluierung zur Anwendung kommen:

- die *Triangulation* beider Ansätze, wobei der Schwerpunkt auf der wechselseitigen Überprüfung der Ergebnisse und der wechselseitigen Erkenntnismöglichkeiten liegt
- die *Facilitation*, wobei hier die unterstützende Funktion des jeweils anderen Ansatzes betont wird und der eine Ansatz Hypothesen und Denkanstöße für die Weiterführung der Analysen mit dem anderen Ansatz liefert und
- die *Komplementarität*, wo der eine Ansatz Zusatzinhalte zu dem anderen Ansatz liefert (Vgl. Flick, 2006, S. 16).

Die einzelnen Methoden der gegenständlichen Untersuchung stellen sich dabei nun wie folgt dar:

### 4.1 Dokumentenanalyse

Im Zuge einer ausführlichen Dokumentenanalyse erfolgte eine genaue Durchsicht und Analyse aller zur Verfügung stehenden bzw. relevanten Dokumente und Unterlagen. Hierzu zählte die Durchsicht und Auswertung der vom wohnfonds\_wien zur Verfügung gestellten Wettbewerbsunterlagen (Ausschreibungstexte, Datenblätter, Vorprüfberichte, Juryprotokolle, etc.) sowie eine erweiterte Desk Research zur Einordnung von Bauträgerwettbewerben in der „Wiener Wohnbau-Förderlandschaft“. Die Dokumentenanalyse erfolgte über die gesamte Laufzeit der Evaluierung parallel zu den anderen Evaluierungsschritten.

## 4.2 Analyse ausgewählter Siegerprojekte

Gemeinsam mit dem Auftraggeber wurden aus den bislang durchgeführten Bauträgerwettbewerben 15 Siegerprojekte ausgewählt, welche im Zuge der vorliegenden Untersuchung einer näheren Beleuchtung untersuchungsrelevanter Aspekte unterzogen wurden. Bei der Auswahl dieser Projekte wurde insbesondere darauf geachtet eine möglichst repräsentative, gleichmäßige Verteilung bzw. Differenzierung hinsichtlich Repräsentativität, Jurydatum, Thema und siegreichem Projektteam zu erhalten.

Tabelle 1: Ausgewählte Siegerprojekte

Jahr	Wettbewerb, Adresse	Kürzel <sup>3</sup>	Jurydatum
1995	Areal der Grundäcker	Grd	19.10.1995
1996	Gasometer B	Gas	6.5.1996
1997	In der Wiesen Nord	Wies	10.1.1997
1999	Favoritenstraße Bpl. 3.1	Fav	18.3.1999
2000	Wienerberg City Bpl. A	Wbg	30.11.2000
2001	Wilhelminenstraße	Wil	16.10.2001
2002	Monte Laa I Bpl. 8.2	Mont	2.7.2002
2003	Auer Welsbach-Straße	Aue	10.9.2003
2004	Mühlweg Bpl. A	Müh	28.4.2004
2004	Thümlhofstraße/Roschégasse	Thü	11.3.2004
2005	Trunnerstraße	Tru	6.12.2005
2006	Karree St. Marx Bpl. C	Kar	9.11.2006
2006	Podhagskygasse	Pod	20.3.2006
2007	Eurogate Bpl. I	Euro	5.7.2007
2008	Pernerstorfergasse	Pem	12.11.2008

Quelle: eigene Darstellung, 2008.

## 4.3 ExpertInneninterviews

Als Methoden zur Gewinnung qualitativen Datenmaterials wurden für die gegenständliche Untersuchung ExpertInneninterviews gewählt, die in dreifacher Hinsicht gekennzeichnet sind:

- durch die Zielgruppe der Befragten, die ExpertInnen für einen bestimmten Fachbereich sein müssen
- durch die relativ starke Fokussierung der Inhalte des Interviews und
- durch ein hohes Maß an Pragmatik der Interviewführung und Datengenerierung (Vgl. Flick, 2006, S. 220).

Für die gegenständliche Evaluierung wurden im Zeitraum von Mitte November bis Mitte Dezember 2008 insgesamt 20 ExpertInnen interviewt. Die Interviews wurden leitfadengestützt geführt und dauerten im Durchschnitt rund 50 Minuten. Die Auswahl der ExpertInnen erfolgte gemeinsam mit dem Auftraggeber, in erster Linie Personen mit einem breiten Fachwissen auf dem Gebiet des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien und umfasst im Wesentlichen die Bereiche

- Verfahrensorganisation
- Dienststellen der Stadt Wien

<sup>3</sup> Im Zuge der vorliegenden Evaluierung wurde – nicht zuletzt für spezielle Auswertungen und Übersichten – ein eigenes Abkürzungs-System eingeführt

- Beurteilungsgremium
- Wettbewerbsteilnehmer

Der zu diesem Zweck erstellte Interviewleitfaden findet sich im Anhang dieses Berichtes. Die Auswertung der Interviews erfolgte u.a. computergestützt mittels der Software MAXqda.

## 5. Indikatorenbasierte Analyse des Untersuchungsgegenstandes

Entsprechend der einleitend formulierten Aufgabenstellung werden nun im Folgenden die einzelnen Fragestellungen anhand der eingangs vorgestellten Methodik untersucht.

### 5.1 Verfahrensbezogene Zielgrößen der vorliegenden Evaluierung

#### 5.1.1 „Mehrwert“ des Verfahrens

Generelles Oberziel der gegenständlichen Evaluierung war es, den „Mehrwert“, der durch das Verfahren induziert wird, aufzuzeigen. Aufgrund dessen wurde im Zuge der ExpertInneninterviews diese Fragestellung als Einstiegsfrage gewählt um so einerseits das Thema der Evaluierung grob zu skizzieren, andererseits eine erste Einschätzung der Situation aus ExpertInnensicht zu erhalten.

**Wie ist im Allgemeinen der „Mehrwert“, welcher durch das Verfahren induziert wird, einzustufen?**

Der „Mehrwert“ des Verfahrens wurde grundsätzlich als sehr positiv beurteilt, alle ExpertInnen sehen „Mehrwerte“ in unterschiedlichen Bereichen, welche hinsichtlich der Ausprägungen folgendermaßen unterschieden werden können:

- Verfahrensspezifische Ausprägungen
- Ausprägungen in der Qualität der eingereichten Projekte
- Generelle Ausprägungen im Wiener Wohnbau

#### Verfahrensspezifische Ausprägungen

Hinsichtlich des Aufzeigen des „Mehrwertes“ bei verfahrensspezifischen Aspekten wurde grundsätzlich die Entstehung einer „Zusammenarbeitskultur“ besonders hervorgehoben:

*„B19: ... Es ist schon damals ... ein Mehrwert für mich sichtbar gewesen insoferne, als nicht einzelne Akteure z.B. Bauträger, Architekten, Ausführende isoliert Konzepte verfolgen und jeder nur seinen Bereich sieht, sondern eine Zusammenarbeitskultur entwickelt worden ist. Natürlich gibt es da Zielkonflikte, Interessenskonflikte zwischen diesen einzelnen Gruppen, aber im Wesentlichen ist eine Zusammenarbeitskultur entstanden, die es vorher nicht gab.“ (B19, 3)*

Insbesondere der Dialog zwischen Bauträgern, Architekten aber auch der Jury wurde dabei als „Mehrwert“ genannt, der eine Wissenserweiterung schafft, welche „[...] man über andere Instrumente in der Form nicht erreichen könnte“ (B11, 3). Auch ist die starke Integration der Bauträger in Qualitäts- und Gestaltungsfragen als „Mehrwert“ anzusehen, der einen vielfältigeren Zugang zum Thema des geförderten sozialen Wohnbaus schafft, um höchstmögliche Qualität zu generieren.

Letztendlich wurde auch die größere Verbindlichkeit zu einem früheren Zeitpunkt in der Projektphase als „Mehrwert“ gesehen, „[...] Nachjustierungen sind also im Vorfeld möglich, (aber) nicht erst wenn die „Katastrophe“ passiert ist.“ (B6, 3).

### Ausprägungen in der Qualität der eingereichten Projekte

Der „Mehrwert“ in der Qualität der eingereichten Projekte wurde überwiegend in der Steigerung der Planungsqualität gesehen, der „[...] Verbesserung der Konzepte bei gleichzeitiger Kostenwahrheit und –sicherheit“ (B3, 3). Aufgrund des Umstandes, dass die Grundstücksvergabe an einen Wettbewerb gekoppelt wurde, konnte die Qualität der Projekte in den drei Bereichen Architektur, Ökonomie und Ökologie deutlich gesteigert werden. Jedenfalls war in den ersten Jahren insbesondere auch eine ausgeprägte „preisdämpfende“ Wirkung zu bemerken.

*„B8: Ich glaube am Anfang hat [der Wettbewerb] auf jeden Fall diesen ... Mehrwert gebracht, dass die Kosten gesunken sind, das waren damals diese 20 Prozent, [...] ich glaube das hat sich wieder verflacht, aber ich glaube schon, dass über die Zeit auch eine ziemliche Qualitätssteigerung stattgefunden hat.“ (B8, 3)*

*„B14: Zweifellos ist ein Mehrwert entstanden, zunächst in der Architektur. [...] Im Grunde hat sich der Median in der Architektur nach oben verschoben und die Breite der Spitze erhöht. Sehr viel hat sich in der Ökologie getan, vor allem in den ersten Jahren, das hat sich dann stabilisiert, die Gleichwertigkeit mit Architektur und Ökonomie hat der Ökologie einen ziemlichen „Kick“ gegeben.“ (B14, 3)*

Durch den spezifischen Charakter des Verfahrens ist es auch gelungen, „experimentellen Wohnbau“ zu betreiben, wodurch durchwegs innovative Projekte hervorgegangen sind. Das nunmehr vorhandene System der Konkurrenz statt der Zuteilung hat einen gewissen „[...] Zwang zur Innovation geschaffen, den es sonst nicht gegeben hätte.“ (B18, 3).

Schließlich wird auch in der höheren (sozialen) Tragfähigkeit der Projekte ein „Mehrwert“ gesehen. Durch den Wettbewerb konnte eine starke soziale Mischung erzeugt werden, welche „[...] ohne Wettbewerb nicht gleich gelaufen wäre“. (B19, 3).

### Generelle Ausprägungen im Wiener Wohnbau

Abseits des Verfahrens des Bauträgerwettbewerbes bzw. den daraus resultierenden Projekten wurde auch ein „Mehrwert“ im generellen Kontext des Wiener Wohnbaugeschehens festgestellt.

Durch die permanente Forderung spezifische Themen weiterzuentwickeln, zu hinterfragen oder sich detailliert mit bestimmten Fragestellungen auseinanderzusetzen, ist auch ein „Mehrwert“ im generellen Wohnbaugeschehen merkbar, welcher sich folgendermaßen charakterisieren lässt:

- bestimmte Qualitätskriterien sind mittlerweile Standards geworden<sup>4</sup>
- die (qualitative) Spitze im sozialen Wiener Wohnbau ist generell breiter geworden, nicht zuletzt durch die Anzahl der Teilnehmer bei Wettbewerben
- es gibt mehr Selbstverständnis in bestimmten Qualitätsfragen
- die Bauträger sind „emanzipiert“ (B3, 3) worden
- man hat ein internationales Signal gesetzt
- der geförderte Wohnbau hat einen besonderen Stellenwert bekommen
- es war eine „Menge Bewegung im Bauträgerwesen“ (B18, 3) zu beobachten

---

<sup>4</sup> Vor allem ökologische Themen (z.B. Niedrigenergiehaus, ökologische Baustellenabwicklung, Wohnraumlüftung, schadstoffarme Baustoffe, etc.) haben seit Einführung der Bauträgerwettbewerbe enorme Bedeutung erhalten. Dies wurde auch durchwegs in den Interviews besonders betont, wodurch bestimmte ökologische Qualitäten mittlerweile quasi „Mindeststandards“ im Wohnbau geworden sind.

Kritisch angemerkt wurde jedoch auch, dass der ökonomische „Mehrwert“, der am Anfang bei Einführung der Bauträgerwettbewerbe zu beobachten war, mittlerweile wieder abnimmt.

Fazit:

Der „Mehrwert“ des Verfahrens wurde äußerst positiv beurteilt, nahezu alle ExpertInnen sehen „Mehrwerte“ in unterschiedlichen Bereichen. Ausprägungen des „Mehrwertes“ sind dabei verfahrensspezifisch („Zusammenarbeitskultur“, Wissenserweiterung, vielfältigerer Themenzugang), in der Qualität der eingereichten Projekte (Qualitätssteigerung in den Säulen „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“) sowie generell im Wiener Wohnbau (Standards, Verbreiterung der Spitze, Signalwirkung, etc.) zu beobachten. Kritisch angemerkt wurde lediglich, dass der anfängliche ökonomische „Mehrwert“ mittlerweile wieder abnimmt.

### 5.1.2 Effizienz und Effektivität des Verfahrens

Die folgenden Fragestellungen beschäftigen sich mit Themen der Effizienz bzw. Effektivität des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“:

#### **Welche Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ sind im Bereich Architektur zu beobachten?**

Die Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ auf den Bereich Architektur werden von den ExpertInnen tendenziell differenziert gesehen:

So sind die ExpertInnen grundsätzlich davon überzeugt, dass die Bauträgerwettbewerbe über die Jahre einige „Highlights“ gesetzt und sich im guten architektonischen Durchschnitt etabliert haben. Angemerkt wurde, dass zwar nicht immer nur sehr gute Beiträge zum Sieger gekürt wurden, was unter anderem an der Qualität und Anzahl der Wettbewerbsbeiträge liegt, es wurden aber auch keine qualitativ schlechten Projekte juriert:

*„B6: Also ich glaube wir haben in den letzten Jahren kein ganz „mieses“ Projekt juriert, wir haben aus verschiedenen Rahmenbedingungen heraus nicht immer das beste Projekt jurieren können, es gibt auch nicht bei jedem Bauträgerwettbewerb Top-Beiträge, was man sich ja wünschen würde [...]“ (B6, 19)*

*„B13: Wir haben in diesen vielen Jahren schon einige Highlights gehabt [...]. Es hat sich ein gutes Mittelklasseniveau etabliert und das ist schon einmal sehr gut, auch bezogen auf die Architektur, das Erscheinungsbild, die Innovation.“ (B13, 17)*

Eine positive Auswirkung auf die Architektur wurde auch darin erkannt, dass, wenn die Siegerprojekte auch (international) publiziert werden, sie von anderen Architekten reflektiert und gegebenenfalls weiterentwickelt werden.

Kritisch wurde gesehen, dass zusehends „[...] architektonische „Schmankerl“, die in der Regel in dieser Form nicht finanzierbar waren“ (B4, 17), angeboten wurden. „Wer für Qualität sorgen will, muss sich was anderes einfallen lassen als Hochglanzprojekte und klingende Namen, das ist allein zuwenig.“ (B4, 17)

Auch zur Frage der Verknüpfung bzw. Nicht-Verknüpfung von städtebaulichen Wettbewerben und Bauträgerwettbewerben gibt es kritische Anmerkungen:

„B14: [...] wo ich nicht den richtigen Erfolg sehe [...] in der Fragestellung getrennter Verfahren städtebauliche Wettbewerbe und Bauträgerverfahren. ... Das was mir auffällt ist, dass [...] städtebauliche Wettbewerbe nicht darauf eingehen wie ist die Fortsetzung bis hin zur Realisierung.“ (B14, 12)

Fazit:

Bezüglich der Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ auf architektonische Qualitäten wurde angemerkt, dass sich im Lichte einiger „Highlights“ ein guter architektonischer Durchschnitt etabliert hat. Angeregt wurde weiters eine künftig verstärkte Abstimmung von städtebaulichen Wettbewerben und Bauträgerwettbewerben.

### **Welche Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ sind im Bereich Ökonomie zu beobachten?**

Die Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ auf den Bereich der Ökonomie wurden grundsätzlich differenziert betrachtet:

So war zu Beginn bei Einführung der Bauträgerwettbewerbe der Effekt der „Preisdämpfung“ zu beobachten, welcher aus ExpertInnen-sicht 10-20% Kostenersparnis bei den Baukosten ergab. Auch die Bandbreite der angebotenen Kosten (Gesamtbaukosten) war anfangs größer.

„B14: [...] Und natürlich gab es in den ersten Jahren eine preisdämpfende Wirkung, die nicht unbedingt extrem lange angehalten hat, trotzdem hat man zunächst ca. 10% Vergünstigung beobachtet, das hat sich dann aber wieder eingependelt.“ (B14, 3)

Die vielfach angesprochene Reduktion im Bereich der Baukosten hat sich also mittlerweile wieder „verflacht“ (B8, 3), die Bandbreite der angebotenen Kosten reduziert, was nicht zuletzt auf die allgemeine Kostenentwicklung in der Bauwirtschaft und die durch den Bauträgerwettbewerb hervorgerufenen Qualitätssteigerungen zurückzuführen ist. In den letzten zwei Jahren befindet sich der überwiegende Teil der Projekte daher wieder „eher knapp an der Obergrenze der Förderungsmöglichkeit“ (B5, 11).

Als weitere Auswirkung wurde von einem Experten auch der positive Effekt genannt, dass die Bauträgerwettbewerbe den Blick dafür schärfen, kostenspezifische Aspekte gesondert zu hinterfragen und in der Kalkulation mehr Mut zum Risiko an den Tag zu legen.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ auf ökonomische Aspekte für die Wohnungsnutzer ist festzuhalten, dass

- es zunehmend schwieriger wird, die „Nutzerkosten für die ursächliche Klientel umzusetzen“ (B15, 21), da sich die Problematik stellt, dass man mittlerweile tendenziell hohe Eigenmittelbeträge und Mietbelastungen anbietet,

„B19: Diese Problematik stellt sich tatsächlich und es ist auch nicht so leicht für eine 70m<sup>2</sup>-Wohnung heute Eigenmittel in der Größenordnung von 40.000,- - 45.000,- € und mehr aufzubringen, das ist problematisch, bei einer entsprechend hohen Mietbelastung, die irgendwo in der Größenordnung von 7,- - 7,5 €/m<sup>2</sup> liegen wird.“ (B19, 19)

- es zwar einen gesetzlichen „Mietendeckel“, aber keine Deckelung der Finanzierungsbeiträge“ (B3, 27) gibt und

- insgesamt „wenig Ambition“ (B2, 3) in diesem Bereich zu beobachten war, da es bis auf einige Superförderungsprojekte eigentlich kaum ökonomische Impulse gab (zumeist handelte es sich um klassische Mietkaufmodelle).

Fazit:

Bezüglich der Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ auf ökonomische Qualitäten wurde angemerkt, dass

- sich die anfänglichen Reduktionen bei den Gesamtbaukosten (von 10-20%) und die Bandbreite der angebotenen Preise mittlerweile aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklung in der Bauwirtschaft sowie die durch den Bauträgerwettbewerb hervorgerufenen Qualitätssteigerungen wieder eingependelt haben
- der Blick der Bauträger geschärft wurde kostenspezifische Aspekte gesondert zu hinterfragen und
- die angebotenen Nutzerbelastungen (Eigenmittel, monatliche Belastungen) grundsätzlich einen breiten Mix an Bevölkerungsschichten bedienen sollten.

### **Welche Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ sind im Bereich Ökologie zu beobachten?**

Nahezu alle befragten ExpertInnen sind der Meinung, dass der Bereich der Ökologie durch das Instrument des Bauträgerwettbewerbes am meisten profitiert hat. Vor allem in den ersten Jahren sind Innovationen eingeführt worden, die ohne diesem Instrument nicht denkbar gewesen wären, weil „sich die Bauträger nicht darübergetraut hätten“ (B11, 13). Vor allem Themen wie Passivhaus, ökologische Baustellenabwicklung, Lüftungsanlagen, etc. waren „absolut starke Entwicklungen“ (B12, 20). Treibende Kräfte für diese Entwicklungen werden dabei in der gestiegenen Bedeutung der Energiefrage und der starken Ökologisierung in den letzten 20 Jahren gesehen.

Begriffe, die immer wieder im Zuge der Befragungen präsent sind, sind jene der „Standards“ (mehr als die Hälfte der ExpertInnen verwendet dezidiert diese Begriffe), welche mittlerweile im ökologischen Bereich zu beobachten sind.

*„B19: Zu den ökologischen Qualitäten: vor 15 Jahren haben wir dort und da über Solarpaneele nachgedacht, kein Mensch hat von einem Energiesparhaus, von einem Passivhaus oder Niedrigenergiehaus als Vorstufe geredet, das sind heute Standards geworden. Kein Mensch hat sich im großvolumigen Wohnbau über Schadstoffe in den Baustoffen den Kopf zerbrochen, es wurde einfach das, was auf dem Markt war, verwendet.“ (B19, 21)*

Diese nachhaltigen Wirkungen, die der Bauträgerwettbewerb im Bereich der Ökologie geschaffen hat, führte jedoch in der letzten Zeit auch dazu, dass ökologische Aspekte „zur Zeit im Bauträgerwettbewerb kein wirkliches Thema zu sein scheinen, weil fast alle gleich gut sind“. (B10, 3). Grundsätzlich ist aber die Meinung geäußert worden, dass man hier vor einer weiteren Entwicklungsstufe steht. „Der Freiraum ist ja auch vorher stiefmütterlich behandelt worden, das ist auch in den letzten Jahren wieder mehr geworden.“ (B16, 3).

Hinsichtlich der Auswirkungen der ökologischen Entwicklungen am Wohnbausektor wurde auch angemerkt, dass sich beispielsweise sehr viele Bauträger mit dem Thema Passivhaus auseinandergesetzt haben. Auch die „ökologische Baustelle“ ist heute durchaus eine Thema, „weil das irgendwie auch günstig ist“. (B11, 14). Tendenziell weniger durchgesetzt hat sich hingegen die Holzbauweise.

Das Thema „Grün- und Freiraum“ steht zwar hinter den „wohnökologischen“ Qualitäten noch etwas zurück, wenngleich „*Vorteile in der gemeinschaftlichen Planung von Expertenhand*“ (B19, 21) gesehen werden.

Fazit:

Bezüglich der Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ auf ökologische Qualitäten ist anzumerken, dass nahezu alle ExpertInnen hier die stärksten Entwicklungen und positiven Aspekte sehen und mittlerweile dezidiert „Standards“ im ökologischen Bereich erkennen. Folgeeffekt dieser Entwicklung ist aber auch die damit sinkende Bedeutung dieser Säule in aktuellen Projektbeurteilungen, da wenig Differenzierung in den Projekten zu erkennen ist. Im Bereich „Grün- und Freiraumplanung“ werden dabei noch entsprechende Entwicklungspotentiale gesehen.

### **Welche Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ sind im Bereich Soziologie zu beobachten?**

Einhellige Meinung ist, dass durch die Einführung einer „Wettbewerbskultur“ grundsätzlich eine starke soziale Durchmischung der Nutzer gelungen ist, welche ohne Bauträgerwettbewerb nicht entstanden wäre. Da jedoch der gesamte Bereich der Soziologie ein dynamischer Prozess ist, können viele Parameter nicht von vornherein über den Wettbewerb gestaltet werden.

Umso stärker wurde eine Evaluierung, eine laufende Rückkoppelung der gebauten Strukturen gefordert, da nur hier die Möglichkeit zur Einschätzung der Auswirkungen auf soziologische Aspekte gesehen wird.

*„B7: [...] Evaluierung aber nicht nur des Verfahrens, sondern Evaluierung der konkreten „Hardware“, das was gebaut wurde. [...] Man müsste also spezielle Themenprojekte anschauen, ob sie das gebracht haben [was angestrebt wurde] und wenn nicht, warum nicht. Man kann dann sagen, das hat deshalb nicht funktioniert, weil dort eine andere Zielgruppe angesprochen wurde durch den Markt, durch den Bauträger [...].“ (B7, 27)*

Abgesehen von der Notwendigkeit zur Evaluierung der soziologischen Aspekte werden von den ExpertInnen folgende Auswirkungen genannt:

- engagierte Projekte, welche soziologische Themen aufgreifen (Mitbestimmung etc.), „gehen in der Jury oft unter, da diese als soft Faktoren“ (B7, 24) zu wenig Gewicht haben
- das „gegenseitige Hochlizitieren“ (B8, 5) von Grundrissqualitäten ist nicht in diesem Maße erfolgt, wie es beispielsweise in der Ökologie passiert ist
- die Entwicklungen in den letzten Jahren haben den Effekt hervorgerufen, dass man sich „nicht mehr wirklich im sozialen Wohnbau bewegt, sondern in einem gehobenen sozialen Segment“ (B13, 29), die soziale Treffsicherheit also Schwächen zeigt

Fazit:

Bezüglich der Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ auf soziologische Aspekte wurde festgehalten, dass dadurch eine starke soziale Durchmischung der Nutzer gelungen ist, andererseits der gesamte Bereich der Soziologie ein dynamischer Prozess ist, der tendenziell nur mittels Evaluierung beurteilt werden kann und sollte.

Insbesondere die zunehmend reduzierte soziale Treffsicherheit der juriierten Projekte und die geringe Gewichtung der „soft facts“ werden vielfach als Handlungsbedarf genannt.

***Inwieferne gelten spezielle Aspekte, welche im Zuge des Verfahrens geplant bzw. in weiterer Folge realisiert wurden, heute generell im Wiener Wohnbau?***

Im Bauträgerwettbewerb, welcher als Verfahren einen tendenziell experimentellen Charakter aufweist, wurden in der Vergangenheit – nicht zuletzt im Zuge von „Themenwettbewerben“ – vielfach innovative Lösungen entworfen und umgesetzt. Daher stellt sich die Frage, inwieferne diese grundsätzliche Herangehensweise auf den Wiener Wohnbau generell „ausstrahlt“.

Von allen ExpertInnen wurde die grundsätzliche Möglichkeit zur Innovation und Weiterentwicklung im Bauträgerwettbewerb sehr positiv hervorgehoben.

*„B11: Es sollte jedenfalls genutzt werden, dass man zunächst auf der Spitze ist und sich in der Folge dann verbreitert. Der Bauträgerwettbewerb ist ein ideales Instrument etwas voranzutreiben, ...“ (B11, 13)*

*„B12: [...] Das ist keine Frage, der Wettbewerb muss immer die besten Lösungen in allen Säulen suchen.“ (B12, 6)*

*„B14: Ich bin auch sehr dafür, dass da experimentiert wird und da sind sicher die Bauträgerwettbewerbe die Instanz, sie müssen aber nicht grundsätzlich experimentell sein.“ (B14, 9)*

Bezüglich der Frage der Übertragbarkeit der Projektansätze auf den Wohnbau generell wurde angemerkt, dass es diese zwar grundsätzlich gibt, sie jedoch nicht immer in gleichem Maße ihre Ausformulierung findet:

*„B8: [...] Ich finde es schon wichtig, dass es diese Übertragbarkeit gibt. Diese Themenwettbewerbe habe ich schon sehr gut gefunden (Holzbau, Passivhaus,...). [...] aber es sollte im normalen sozialen Wohnbau auch anwendbar sein.“ (B8, 11)*

*„B10: Der Bauträgerwettbewerb kann schon Experimentierfeld sein, aber nicht ständig und flächendeckend.“ (B10, 7)*

**Fazit:**

Die grundsätzliche Möglichkeit zur Innovation und Weiterentwicklung im Bauträgerwettbewerb wurde generell als sehr positiv hervorgehoben.

Bezüglich der Frage der Übertragbarkeit der Projektansätze auf den Wohnbausektor generell mit entsprechender Breitenwirkung wurde angemerkt, dass es diese zwar grundsätzlich gibt, sie jedoch nicht immer in gleichem Maße ihre Ausformulierung findet.

**Inwieferne konnte der Bauträgerwettbewerb bestimmte Levels oder Standards grundsätzlich für den Wiener Wohnbau definieren?**

Ergänzend zu obigem Punkt stellt sich auch die Frage inwieferne nach Ansicht der ExpertInnen es gewisse Levels gibt, die „mittlerweile „in die Normalität gerutscht sind“ (B4, 11), da „die Auseinandersetzung mit diesem Thema auch den normalen Wohnbau befruchtet.“ (B3, 11).

Es gibt demnach etablierte Standards, welche „nicht immer selbstverständlich waren.“ (B6, 5) Genannt wurden dabei vor allem Standards im energetischen/wohökologischen Bereich, in den Freiraum- und den Grundrissqualitäten.

Als Gefahr wurde jedoch auch die zunehmende „Überregulierung“ (B7, 17) genannt, welche den Gestaltungsspielraum einengen könnte.

Fazit:

Es wurde angemerkt, dass sich im Zuge der Bauträgerwettbewerbe bestimmte Levels als Standards einerseits für das Verfahren, andererseits auch grundsätzlich für den Wiener Wohnbau etabliert haben. Diese finden sich vor allem im energetischen/wohökologischen Bereich, wie auch in den Freiraum- und den Grundrissqualitäten. Die Gefahr einer „Überregulierung“ wurde allerdings angesprochen.

### **Wie stellt sich die Entwicklung von spezifischen Themenstellungen über die Zeit dar?**

Ein wesentliches Element der Bauträgerwettbewerbe ist u.a. die Möglichkeit zur Forcierung von speziellen Themen, die im Zuge von Wettbewerben zu bearbeiten sind.

Eine – exemplarische – Auflistung von Themen der vergangenen Jahre liest sich wie folgt:

- „Autofreie Mustersiedlung“
- „Alltags- und frauengerechtes Wohnen“
- Integration im sozialen Wohnbau
- Passivhaus
- „RUMBA“ (Richtlinien für Umweltfreundliche Baustellenabwicklung)
- Holz- und Holzmischbauweise
- Terrassenhaus
- „Neue Siedlerbewegung“
- „Generationenwohnen“
- Junges und kostengünstiges Wohnen

Diese Themen, welche idealtypischerweise auch eine gewisse „Signalwirkung“ entfalten, stellen vielfach innovative Ansätze im Wiener Wohnbau dar.

Von den insgesamt 40 durchgeführten Bauträgerwettbewerben standen dabei 21 unter einem speziellen Thema, dies entspricht einer Quote von rund 50%, womit das Instrument des Bauträgerwettbewerbes – zumindest in formaler Hinsicht – seiner Aufgabe als innovationsförderndes Instrument im Wiener Wohnbau gerecht wird.

Fazit:

Von den bisher durchgeführten Bauträgerwettbewerben standen rund die Hälfte unter einem speziellen Thema (autofreie Mustersiedlung, alltags- und frauengerechtes Wohnen, Passivhaus, etc.), womit das Instrument des Bauträgerwettbewerbes – zumindest in formaler Hinsicht – seiner Aufgabe als innovationsförderndes Instrument im Wiener Wohnbau gerecht wird.

### **Wie ist das Instrument des Bauträgerwettbewerbes hinsichtlich der Umsetzung von speziellen Themen zu beurteilen?**

Wie oben angeführt wurden im Zuge von Bauträgerwettbewerben in der Vergangenheit immer wieder Wettbewerbe zu speziellen Themen ausgelobt, welche gleichsam als „Experimentierfeld“ für innovative Konzepte und als Antwort auf aktuelle Entwicklungen dienen sollten.

Der überwiegende Teil der ExpertInnen sieht die Abhaltung von „Themenwettbewerben“ als zielführend an, da hier neue Themen angesprochen werden können, mit welchen sich die Projektanten auch auseinandersetzen müssen.

Eingeräumt wurde dabei jedoch, dass nicht jeder Wettbewerb zwangsläufig ein Thema beinhalten muss und man mit der Auswahl der Themen sehr sorgfältig umgehen sollte d.h. dass *„die politischen Zielrichtungen klar sein sollten“*. (B3, 9)

Ein geringer Teil der ExpertInnen sieht in „Themenwettbewerben“ nicht zwingend nur Vorteile, da

- es vielfach Wettbewerbe waren, die *„nur irgendein Mascherl umgehängt bekommen haben“* (B4, 11)
- *„oft nicht sehr viel Innovatives herausgekommen ist“* (B13, 9)

Als wesentliche Aufgabe der „Themenwettbewerbe“ wurde jedenfalls die Möglichkeit der Standardisierung und des „In-die-Breite-Tragens“ genannt.

Eine aktuelle Fragestellung, die thematisch beantwortet werden sollte, wurde in der Integrationspolitik gesehen. Dieses Thema kann man aber *„nicht über das Objekt, sondern nur über das Quartier lösen“* (B17, 36), wodurch ein größerer Maßstab und damit städtebaulicher Ansatz notwendig erscheint.

Fazit:

„Themenwettbewerbe“ werden überwiegend positiv beurteilt, da hier neue Themen angesprochen werden können. Bei der Auswahl der Themen ist jedoch sehr sorgfältig und im Einklang mit klaren politischen Zielsetzungen umzugehen.

Aktuelle Probleme wie die Integrationspolitik werden thematisch nur über das Quartier und den Städtebau zu lösen sein.

### ***Inwieferne konnten mit dem Instrument des Bauträgerwettbewerbes Qualitäten gesteuert werden?***

Ein Ziel, welches mit dem Instrument des Bauträgerwettbewerbes verfolgt wird, ist jenes, anhand vorgegebener Kriterien oder Aufgabenstellungen Qualitäten zu steuern.

Im Zuge der Interviews wurde dabei eindeutig festgestellt, dass dieses Ziel mit dem Instrument des Bauträgerwettbewerbes auch erreicht werden kann.

Ein Begründung ist dabei v.a. darin zu sehen, dass Qualitäten im Rahmen des Wettbewerbes eingefordert werden können. Auch wird durch die fachspezifische Besetzung der Jury ein Signal gesetzt, *„beste Qualitäten zu liefern um ein Siegerprojekt zu werden.“* (B9, 17)

Fazit:

Die Möglichkeit zur Steuerung von Qualitäten mittels des Instrumentes des Bauträgerwettbewerbes wird eindeutig als gegeben festgestellt, was u.a. auch in der optionalen Einforderung von Qualitäten im Rahmen des Wettbewerbes begründet liegt.

### ***Inwieferne konnte das Instrument des Bauträgerwettbewerbes zur Leistbarkeit des Wohnens beitragen?***

Grundsätzlich konnte aus Sicht der ExpertInnen das Instrument des Bauträgerwettbewerbes bislang nur bedingt zur Leistbarkeit des Wohnens beitragen.

„B2: Wir bauen einen sehr guten Wohnbau, jedoch keinen, wo es eine Wohnung für 4,50 € gibt. Das wäre etwas, wo man sich manchmal mehr Gedanken machen müsste.“ (B2, 9)

„B10: Und da hat es sich aus meiner Sicht eher negativ entwickelt, es wird [...] in Wien dann langfristig schon das Problem (geben), dass die Leistbarkeit der Wohnungen in Frage gestellt werden wird.“ (B10, 3)

Die Berücksichtigung des Themas Leistbarkeit wird dabei von den ExpertInnen – je nach Fachbereich – naturgemäß sehr ambivalent gesehen:

So sehen die ExpertInnen mit ökonomischer Expertise die Gründe der mangelnden Leistbarkeit primär in der Bevorrangung von architektonischen Aspekten.

ExpertInnen mit Expertisen im architektonischen Bereich sind dagegen der Ansicht, dass „der Preis nicht über die Architektur läuft“ (B6, 30), sondern sich Preise aufgrund der gesamtökonomischen Entwicklung ergeben. Ausserdem werden Einsparungen zum heutigen Zeitpunkt langfristig aufgrund künftiger nachteiliger Entwicklungen problematisch gesehen.

„B16: [...] Wenn wir jetzt reden über schmälere Gänge und kleinere Fenster kann ich mich dem einfach nicht anschließen, anfreunden kann ich mich eher mit einfacheren statischen Konstruktionen. Bei zu starken Einsparungen schaffen wir uns Probleme in 10, 20 Jahren. Grundsätzlich sind die Instandhaltungskosten Parameter, welche in Zukunft stärker in Betracht gezogen werden sollen, was auch in Richtung „Soziale Nachhaltigkeit“ geht.“ (B16, 17)

Fazit:

Grundsätzlich konnte aus Sicht der ExpertInnen das Instrument des Bauträgerwettbewerbes bislang nur bedingt zur Leistbarkeit des Wohnens beitragen.

Hinsichtlich der Ursachen ist hier eine sehr ambivalente Haltung der ExpertInnen mit ökonomischer bzw. architektonischer Expertise festzustellen. Wird einerseits der Grund in der mangelnden Gewichtung diesbezüglicher ökonomischer Aspekte gesehen, so wird andererseits auf Problematik von Einsparungen hinsichtlich künftiger Entwicklungen hingewiesen.

### **Wie stellen sich die förderbaren Gesamtbaukosten im Rahmen der Wettbewerbsangebote dar?**

Die Obergrenzen der förderbaren Projektkosten (förderbare Gesamtbaukosten pro Quadratmeter) wurden bis zum Jahr 2001 im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989), danach in der Neubauverordnung 2001 bzw. der derzeit geltenden Neubauverordnung 2007 geregelt.

Hinsichtlich dieser Obergrenzen (eine zahlenmäßige Evaluierung der Entwicklung findet sich auch unter Punkt 2.2.5 „Ökonomische Qualitäten“) wird festgehalten dass sie offensichtlich jene Richtwerte darstellen, mit welchen die Bauträger kalkulieren:

„B2: Bei den Förderobergrenzen gibt es eine klare Aussage, sie stellen jene Kosten dar, mit denen der Bauträger kalkuliert.“ (B2, 29)

Diese Situation hat sich mittlerweile auch schon „eingespielt“ (B6, 23), was ursächlich mit der generellen Kostenentwicklung in Verbindung gebracht wird:

„B5: [...] Das ist eine schwer abzuschätzende Entwicklung. Durch den Anstieg der Stahl- und Zementpreise bekommen wir seit ca. einem Jahr von der Bauwirtschaft in Wahrheit keine Preise mehr.“ (B5, 21)

Bereiche, wo zusehends Probleme mit den Obergrenzen der förderbaren Projektkosten gesehen werden, sind jene der Kleinbaustellen und des qualitativvollen Siedlungsbaues.

Fazit:

Hinsichtlich der Obergrenzen der förderbaren Gesamtbaukosten wurde festgehalten, dass sie offensichtlich jene Richtwerte darstellen, mit welchen die Bauträger kalkulieren. Bereiche, wo zusehends Probleme mit diesen Obergrenzen gesehen werden, sind jene der Kleinbaustellen und des qualitativvollen Siedlungsbaues.

### 5.1.3 Verfahrensorganisation und -abwicklung

Die folgenden Fragestellungen beschäftigen sich mit Themen der Verfahrensorganisation bzw. -abwicklung des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“:

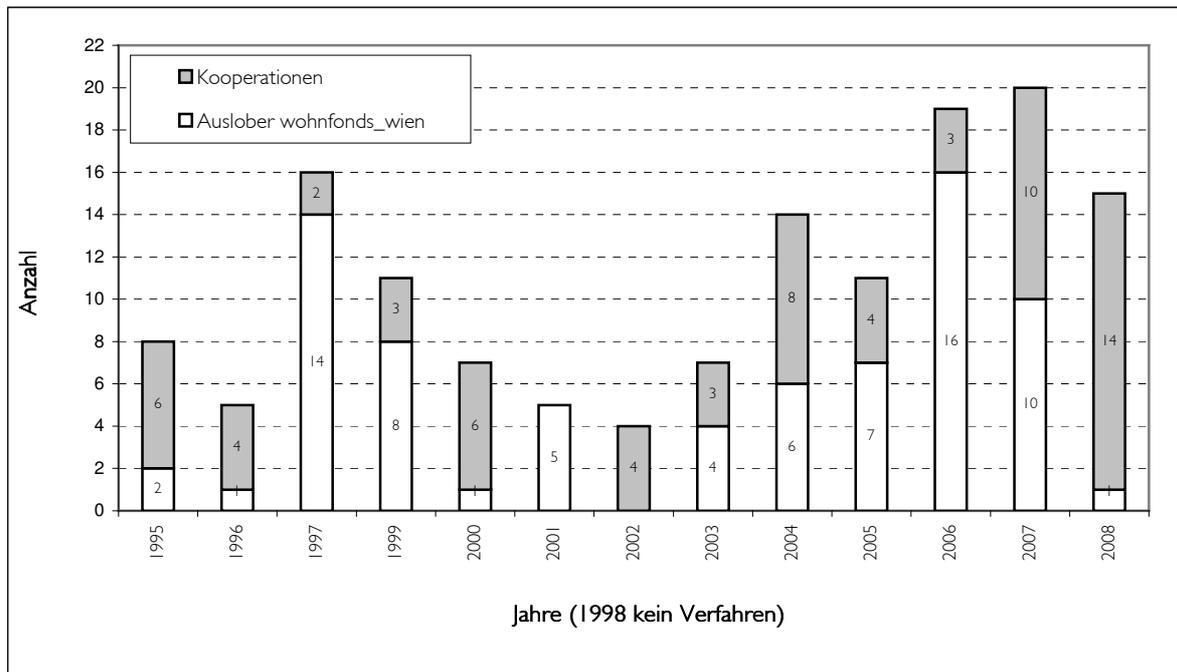
#### ***Wer tritt über die Zeit gesehen als Auslober von Bauträgerwettbewerben auf?***

Wesentliches stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Wien ist die Bereitstellung von Grundstücken zur Schaffung von sozialem Wohnraum, welcher mit öffentlichen Mitteln finanziert und gefördert wird. Der wohnfonds\_wien erfüllt dabei insofern eine wesentliche Funktion, als dass geeignete Grundstücke angekauft und entsprechende Projekte entwickelt werden.

In Wettbewerbsgebieten, in welchen sich die Grundstücke zur Gänze im Besitz des wohnfonds\_wien befinden, tritt dieser als alleiniger Auslober auf. Da jedoch auch Wettbewerbe abgehalten werden, bei welchen sich die betreffenden Grundstücke nicht bzw. nicht zur Gänze im Eigentum des wohnfonds\_wien befinden, kam es in der Vergangenheit immer wieder zu gemeinsamen Auslobungen mit anderen Grundeigentümern, wobei der wohnfonds\_wien jedenfalls die federführende Rolle in der Verfahrensabwicklung innehatte (*Kooperationen*).

Über die Zeit gesehen stellt sich dies nun folgendermaßen dar:

Abbildung 3: Entwicklung der Zusammensetzung der Auslober über die Jahre 1995-2008



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Erläuternd ist hierbei anzumerken, dass im Jahr 1998 kein Bauträgerwettbewerb durchgeführt wurde. Bezüglich der Anzahl der ausgelobten Bauplätze trat seit Bestehen des Bauträgerwettbewerbes insbesondere in den Jahren 1997, 1999, 2001 und 2006 überwiegend der wohnfonds\_wien als alleiniger Auslober auf, in den letzten beiden Jahren ist ein verstärkter Trend in Richtung Kooperationen zu beobachten.

**Fazit:**

Insbesondere in den Jahren 1997, 1999, 2001 und 2006 trat der wohnfonds\_wien überwiegend als alleiniger Auslober auf, in den letzten beiden Jahren ist im Zuge der Auslobung ein verstärkter Trend in Richtung Kooperationen zu beobachten.

**Wie ist die sehr frühzeitige Bildung interdisziplinärer Teams im Planungsprozess zu bewerten?**

Ein wesentliches Element des Bauträgerwettbewerbes ist die Tatsache, dass die Projektpartner (Bauträger, Architekten, Freiraumplaner, Fachexperten) schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt Planungsteams bilden. Daraus resultierend ergeben sich folgende Fragestellungen:

- Wie ist diese Zusammenarbeit im Zuge von Wettbewerben zu beurteilen?
- Welche Auswirkungen sind durch diese Zusammenarbeit zu beobachten?
- Wie sah diese Zusammenarbeit in der Vergangenheit aus bzw. gibt es diese Zusammenarbeit auch außerhalb von Bauträgerwettbewerben?

Wie ist diese Zusammenarbeit im Zuge von Wettbewerben zu beurteilen?

Die Zusammenarbeit zwischen den Projektteilnehmern wird durchwegs positiv gesehen. Zusätzlich zur Teambildung von Bauträgern und Architekten (die ja früher oder später in einer Projektphase ohnehin stattfinden muss) wird auch die Beziehung von FreiraumplanerInnen positiv hervorgehoben.



### Welche Auswirkungen sind durch diese Zusammenarbeit zu beobachten?

Das vergleichsweise frühzeitige Zusammenarbeiten der Projektteilnehmer im Laufe des Entwicklungsprozesses hat unter anderem folgende wesentliche Auswirkungen:

- durch die frühe Bewußteinsbildung werden Projekte gemeinschaftlich und wesentlich strukturierter entwickelt
- die Identifikation mit dem Projekt auf Seiten aller Beteiligten wird erhöht
- es hat sich eine „Vertrauensbasis“ zwischen Bauträgern und Architekten etabliert
- es kam zu einer größeren Durchmischung in der Planung, da viele Bauträger nicht mehr nur ihre „Hausarchitekten“ heranziehen, sondern je nach Bau- und Wettbewerbsaufgabe ihr Team aussuchen
- es ist verstärkt ein Trend zur „perfekten Produkterzeugung“ (B17, 34) zu beobachten, was durchaus auch kritisch angemerkt wird

### Wie sah diese Zusammenarbeit in der Vergangenheit aus bzw. gibt es diese Zusammenarbeit auch außerhalb von Bauträgerwettbewerben?

Mehrheitlich, in fünf von acht Fällen, wurde seitens der ExpertInnen angemerkt, dass diese Zusammenarbeit außerhalb der Wettbewerbe in dieser Form nicht stattfindet.

Lediglich seitens der ExpertInnen aus dem Bereich der Bauträger wird diese Zusammenarbeit auch im „normalen Geschäft“ gesehen.

Die Fragestellung, ob es diese Zusammenarbeit auch in der Vergangenheit, vor Einführung der Bauträgerwettbewerbe gegeben hat, wurde durchwegs verneint.

„B4: Das hat's vorher nie gegeben.“ (B4, 13)

„B16: In dieser Intensität hat es das vorher nicht gegeben.“ (B16, 5)

Fazit:

Das frühe Zusammenwirken zwischen den Projektteilnehmern wird, als besonderes Element des Verfahrens des Bauträgerwettbewerbes, durchwegs positiv gesehen, da es dies in dieser Form in den Zeiten vor Einführung des Bauträgerwettbewerbes nicht gegeben hat und auch heute, außerhalb der Wettbewerbe, kaum üblich ist.

Wesentliche Auswirkungen dieser frühen Zusammenarbeit sind u.a. eine verstärkt strukturierte Projektentwicklung, eine höhere Identifikation mit dem Projekt und eine größere, an der Aufgabenstellung orientierte Variabilität in der Teambildung (weniger „Hausarchitekten“).

### ***Wie ist die Möglichkeit der Teilnahme auch gewerblicher Bauträger am Verfahren zu beurteilen?***

Teilnahmeberechtigt am Bauträgerwettbewerb sind grundsätzlich die Stadt Wien und sowohl gemeinnützige als auch gewerbliche Bauträger, die gemeinsam mit Architekten und sonstigen Fachexperten ihrer Wahl Realisierungskonzepte entwickeln. Insbesondere die Möglichkeit der Teilnahme gewerblicher Bauträger stellt seit Einführung der Bauträgerwettbewerbe eine Innovation dar, da nunmehr auch nicht gemeinnützige Bauträger geförderte Wohnbauten errichten können.

Seitens der ExpertInnen wird die Teilnahme gewerblicher Bauträger überwiegend sehr positiv gesehen, was sich unter anderem

- in der Belebung der Konkurrenzsituation

- in der Etablierung von gezielten Marketingmaßnahmen
  - in der gestiegenen Bereitschaft zu alternativen Nutzungen
  - in der gestiegenen Risikobereitschaft und
  - in der Möglichkeit „voneinander zu lernen und miteinander zu arbeiten“ (B19, 9)
- widerspiegelt.

Von Seiten der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen wird kritisch angemerkt, dass sie verpflichtet sind im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern neben den Auflagen aus dem Wohnbauförderungsgesetz auch die Regeln der Gemeinnützigkeit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erfüllen zu müssen.

*„B15: Gemeinnützige ... müssen die Förderungsauflagen und die Gemeinnützigkeitsregeln erfüllen. Der Gewerblliche kann umverteilen zwischen den Projekten, er kann das eine Projekt belasten, das andere nicht, da gibt es auch eine Art Wettbewerbsnachteil.“ (B15, 29)*

Fazit:

Die Möglichkeit der Teilnahme auch gewerblicher Bauträger am Bauträgerwettbewerb wird überwiegend sehr positiv beurteilt (Belebung der Konkurrenzsituation, Impulse, etc.), wobei aber auch auf etwaige Fragen der Wettbewerbsungleichheit hingewiesen wird.

### **Wie ist die Möglichkeit zur Durchführung von mehrstufigen Verfahren zu beurteilen? Wie sieht die Verteilung mehrstufiger Verfahren im Zeitablauf aus?**

Grundsätzlich werden Bauträgerwettbewerbe auch in mehreren Verfahrensstufen abgewickelt. Diese Vorgangsweise wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach gewählt, um so einerseits spezifische Themenstellungen im Vorfeld der eigentlichen Detailplanung zu bearbeiten, andererseits um die Teilnehmeranzahl zu regulieren.

Im Zuge der Interviews wurden mehrstufige Verfahren allerdings sehr differenziert gesehen, wobei eine überwiegende Skepsis festzustellen war.

Für die Mehrstufigkeit spricht, dass seitens des Auslobers das Teilnehmerfeld reguliert werden kann. Die Sinnhaftigkeit dieser Vorgangsweise wird aber eingeschränkt auf Wettbewerbe, wo spezifische Themenstellungen (insbesondere auch grundlegende Fragen des Städtebaus) bereits im Vorfeld zu betrachten sind.

Gegen die Mehrstufigkeit spricht u.a.

- der Umstand, dass zumeist bereits sehr detaillierte Arbeiten in der ersten Stufe abgegeben wurden, in der zweiten Stufe jedoch „nicht viel mehr Erkenntnis dazugekommen ist.“ (B6, 15)
- dass das Ideenfindungspotenzial bei relativ konkreten Vorgaben bescheidene Dimensionen erreicht und
- dass sich die Verfahrensdauer verlängert

Fazit:

Seitens der ExpertInnen wurde angesprochen, dass sich mehrstufige Bauträgerwettbewerbe grundsätzlich zur Beantwortung spezifischer Fragestellungen in der ersten Stufe im Sinne einer „Ideenfindung“ anbieten, wobei dadurch auch die Teilnehmeranzahl reguliert werden kann. Nachteile dieser Vorgangsweise waren die vielfach detaillierten Projektplanungen bereits in der ersten Stufe, das geringe Ideenfindungspotenzial bei relativ konkreten Vorgaben und die längere Verfahrensdauer.

### **Wie ist das „3-Säulen-Modell“ im Rahmen der Bewertung der Projektqualitäten zu beurteilen?**

Wie bereits in Kap. 2.1.2 erläutert erfolgt die Bewertung und Beurteilung der Projektbeiträge im Bauträgerwettbewerb durch eine interdisziplinär besetzte Jury nach den Hauptkriterien „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“ („3-Säulen-Modell“), wobei die Ausgewogenheit dieser drei Qualitätssäulen und die Gesamtqualität im Vordergrund stehen.

Hinsichtlich der Sinnhaftigkeit des „3-Säulen-Modelles“ wird von allen ExpertInnen festgehalten, dass sich dieses „grundsätzlich sehr bewährt“ (B5, 5) hat und die drei Säulen bislang alle Aspekte des Wohnbaus abgedeckt haben.

*„B18: Die Säulen waren zunächst einmal sehr gut, auch mit dem Anspruch, dass man zu einer ausgewogenen Qualität kommen muss d.h. dass man nicht eines dieser Kriterien ignorieren kann.“ (B18, 5)*

Wesentlich ist dabei der Ansatz, dass alle drei Säulen gleichwertig in die Beurteilung der Jury einfließen müssen. Von einigen ExpertInnen wird diese Gleichwertigkeit jedoch als nicht immer gegeben gesehen.

*„B10: Am Anfang im Jahr 1995 hat für mich dieser Bauträgerwettbewerb sehr positiv begonnen, [...], dass es da ein 3-Säulen-Modell gibt wo drei verschiedene Kategorien gesondert bewertet werden und jede dieser Kategorien gleichrangig gestellt war. Diesen Eindruck habe ich zur Zeit nicht, da hat man schon den Eindruck, dass die Hauptsäule die Architektur geworden ist.“ (B10, 5)*

*„B19: [...] Wichtig halte ich nicht die Anzahl 3, das könnten 4 oder 5 genauso sein. Wichtig ist dabei, dass die Gewichtung eine ausgewogene ist, dass keiner zu kurz kommt. Denn es war lange Zeit so, dass sich die ausschließlich ökonomisch orientierten Kräfte durchgesetzt haben, es gab auch Zeiten, wo das ausschließlich die Architektur war.“ (B19, 5)*

Die vorgesehene Einführung einer vierten Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ wird zwar grundsätzlich befürwortet, jedoch ist man auch der Ansicht, dass diese Säule „eigentlich in den anderen Säulen abgedeckt sein sollte“. (B13, 7) Zur Zeit scheint jedoch eine Kanalisation zu diesem Thema in einer Phase, wo es verstärkt um Kostenbewusstsein und leistbares Wohnen geht, notwendig.

*„B14: Die soziale Nachhaltigkeit hat zwei Komponenten, das eine ist .. die Architektur [...], das andere ist, dass die sozialen Aspekte des geförderten Wohnbaus wieder in den Vordergrund rücken. [...] Angesichts der gesellschaftlichen Entwicklungen (Auseinanderklaffen der Einkommen, Migration, Anwachsen einkommenschwächerer Gruppen) muss man sich diese Frage natürlich stellen.“ (B14, 5)*

Darüber hinaus ist man auch der Ansicht, dass „Soziale Nachhaltigkeit“ als vierte Säule Aspekte sozialräumlicher und sozialpsychologischer Fragen enthalten könnte, welche in den letzten Jahren zu stark unter dem Thema Architektur/Planung „subsummiert worden“ (B19, 5) sind.

#### Fazit:

Das „3-Säulen-Modell“ hat sich aus ExpertInnensicht in der Vergangenheit grundsätzlich sehr bewährt und ein breites Spektrum relevanter Aspekte im Wohnbau abgedeckt. Bezüglich der Gleichgewichtung der drei Säulen wird teilweise die in den letzten Jahren scheinbar zusehends stärkere Akzentuierung architektonischer Aspekte im Gegensatz zu einem vergleichsweise geringeren Stellenwert ökonomischer Aspekte, insbesondere solche der Leistbarkeit des Wohnens, kritisch angemerkt.

Eine Betonung der sozialen Nachhaltigkeit durch die Einführung einer vierten Säule wird grundsätzlich befürwortet, obwohl diesbezügliche Aspekte bereits größtenteils in den anderen Säulen berücksichtigt sein sollten.

### **Wie ist das Beurteilungsgremium hinsichtlich Art und Weise der Entscheidungsfindung zu beurteilen?**

Wie bereits erwähnt weist die interdisziplinär besetzte Jury eine breite Fächerung über viele Fachdisziplinen auf: Architekten, Stadtplaner, gemeinnützige und gewerbliche Bauträgervertreter, Finanzierungsexperten, Bautechniker/Statiker, Ökologen, Freiraumplaner, Vertreter der Stadt Wien, des wohnfonds\_wien und des Bezirks sowie Wohnrechtsexperten beurteilen dabei die eingereichten Projekte, welche sie nach den Kriterien „Architektur“, „Ökonomie“, „Ökologie“ und künftig auch „Soziale Nachhaltigkeit“ bewerten.

Um einerseits ein möglichst hohes Maß an unabhängigen Juryentscheidungen zu garantieren, andererseits das vorhandene „Know-How“ besser nutzen zu können wird das Beurteilungsgremium in seiner Zusammensetzung, in bestimmten Zeitintervallen abgeändert.

Im Folgenden soll nun erläutert werden, wie

- die Jury in der Zusammensetzung bzw.
- die Jury in der Art und Weise der Entscheidungsfindung zu beurteilen ist.

### Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums

Hinsichtlich der Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums herrscht eindeutiger Konsens, dass eine interdisziplinäre Besetzung mit Fachleuten aus der Praxis des Wohnbaues (insbesondere des „3-Säulen-Modelles“) den richtigen Zugang darstellt. Angemerkt wird jedoch generell, dass das Gremium eine bestimmte Gesamtanzahl an Mitgliedern nicht überschreiten sollte, fallweise wird bereits derzeit das Beurteilungsgremium als zu groß angesehen:

*„B13: Außerdem ist das Gremium viel zu groß. [...]. Das Instrumentarium hat sich in gewisser Weise etabliert und ich glaube nicht, dass man das Gremium so breit gefächert halten müsste.“  
(B13, 9)*

### Art und Weise der Entscheidungsfindung (methodisch, gruppendynamisch)

Die Art und Weise der Entscheidungsfindung kann grundsätzlich unter

- *methodischen*

wie auch

- *gruppendynamischen* Aspekten (insbesondere im Lichte der oben erläuterten Situation der Juryzusammensetzung)

analysiert werden.

Die Methodik der Entscheidungsfindung des Beurteilungsgremiums hat über die Jahre eine Änderung erfahren. Kam es in den ersten Jahren im Zuge der Jurierung zur Anwendung eines Punktesystems, so ist man in den letzten Jahren dazu übergegangen, die Projekte verbal zu analysieren bzw. zu beurteilen („... dass sämtliche Expertisen auf den Tisch kommen und zu einer gemeinsamen Entscheidung geführt werden“, B6, 25).

Diese Methodik der verbalen Analyse wird von den ExpertInnen sehr differenziert beurteilt, wobei diesbezüglich folgende Gesichtspunkte zu beachten sind:

- grundsätzlich sind ökologische und vor allem ökonomische Aspekte besser für eine Beurteilung mittels Punktesystem geeignet, wohingegen städtebauliche und architektonische Aspekte nur sehr schwer in Punkte gefasst werden können („[...] Ich denke Architektur kann man nicht in Punkten messen,.... wenn man die Ökologie weiterdenkt und als komplexes System begreift kann man auch diese nur sehr schwer in Zahlen ausdrücken“, B13, 5)
- eine Bewertung mittels Punktesystem lässt zwar mehr Objektivierbarkeit der Entscheidungsfindung zu, jedoch in der Vergangenheit „auch oft viel Berechnung“ (B4, 21)
- die Methode der verbalen Entscheidungsfindung den Diskurs in der Jury zwar forciert (dieses Potenzial wird grundsätzlich auch in der Punktebewertung gesehen), dies jedoch in starkem Ausmaße auch von den handelnden Personen abhängt

Aufgrund der Größe der Jury sind auch gruppendynamische Aspekte zu beachten, welche seitens der ExpertInnen aufgrund der Juryzusammensetzung durchaus als relevante Einflußgrößen gesehen werden.

Wesentliche gruppendynamische Aspekte, welche im Rahmen der Jurierung beachtet werden müssen sind jene, dass

- aufgrund der Größe des Beurteilungsgremiums die Gefahr der Bildung von Lobbys und Begehrlichkeiten hintangehalten werden muss, wodurch sich fallweise keine „strukturell qualitativen Mehrheiten“ (B13, 9) ergeben könnten
- die Gefahr besteht, dass manchen Beteiligten lediglich das Recht eingeräumt wird Empfehlungen zur Juryentscheidung abzugeben
- das Klima in der Jury mitunter leiden kann (B10, 13)

Fazit:

Äußerst positiv hervorgehoben wird die interdisziplinäre Besetzung des Beurteilungsgremiums. Dieses wird in Zeitintervallen neu besetzt und weist derzeit eine Größe auf, welche teilweise auch kritisch hinterfragt wird.

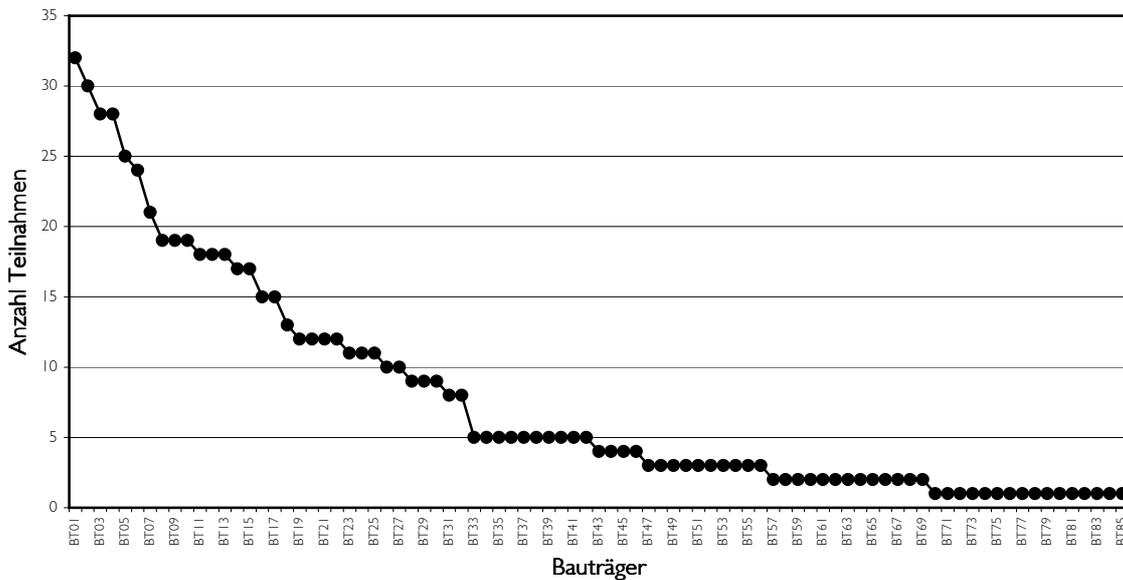
Hinsichtlich der Methodik der Entscheidungsfindung wird jene der verbalen Analyse und Beurteilung jener der Punktebewertung grundsätzlich vorgezogen, nicht zuletzt aufgrund diverser „Messprobleme“ von Qualitäten.

### **Wie stellt sich die Verteilung der Teilnahmehäufigkeit der einzelnen Projektanten dar?**

Eine wesentliche Charakteristik von Wettbewerben ist der Wettstreit von mehreren Wettbewerbsteilnehmern, welcher hinsichtlich einer Steigerung der Qualität im Verfahren jedenfalls angestrebt wird. So sollte im Zuge der Bauträgerwettbewerbe – nicht zuletzt durch die Öffnung des Zuganges auch für gewerbliche Bauträger – ein breites Spektrum an Bauträgern angesprochen werden, welche sich im Idealfall periodisch am Wettbewerb beteiligen.

Ein Blick auf die Auswertung der bisherigen Teilnahmen einzelner Bauträger auf den 168 bislang jurierten Bauplätzen zeigt dabei folgende Teilnahmehäufigkeits-Verteilung:

Abbildung 4: Teilnahmehäufigkeit der Bauträger an Wettbewerben



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Die Verteilung der Teilnahmehäufigkeit zeigt, dass auf bislang 168 juriierten Bauplätzen insgesamt 658 Projektbeiträge abgegeben wurden (31 davon waren sogenannte „Fixstarter“), welche von insgesamt 85 verschiedenen Bauträgern eingereicht wurden.

Pro Bauplatz bedeutet das im Durchschnitt 3,92 Wettbewerbsbeiträge, wobei die Bandbreite von einem Beitrag bis zu 21 Beiträgen reicht.

27 Bauträger haben bereits öfter als zehnmal Projektbeiträge eingereicht, 16 Bauträger bislang lediglich einmal. Daraus resultiert, dass rd. 80% der teilnehmenden Bauträger öfter als einmal an einem Wettbewerb teilnahmen, rd. 30% sogar öfter als zehnmal (Spitzenreiter ist jener Bauträger, welcher seit Bestehen der Bauträgerwettbewerbe insgesamt 32-mal teilgenommen hat).

**Fazit:**

An insgesamt 40 Bauträgerwettbewerben auf 168 Bauplätzen haben bislang 85 verschiedene Bauträger mit insgesamt 658 Projektbeiträgen teilgenommen. Pro Bauplatz wurden dabei im Durchschnitt 3,92 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Rund 80% der teilnehmenden Bauträger nahmen öfter als einmal an einem Wettbewerb teil, rd. 30% sogar öfter als zehnmal. Im Durchschnitt ist daher von einer äußerst guten Auswahlmöglichkeit für die Jury und einem breit gefächerten Teilnehmerfeld auszugehen.

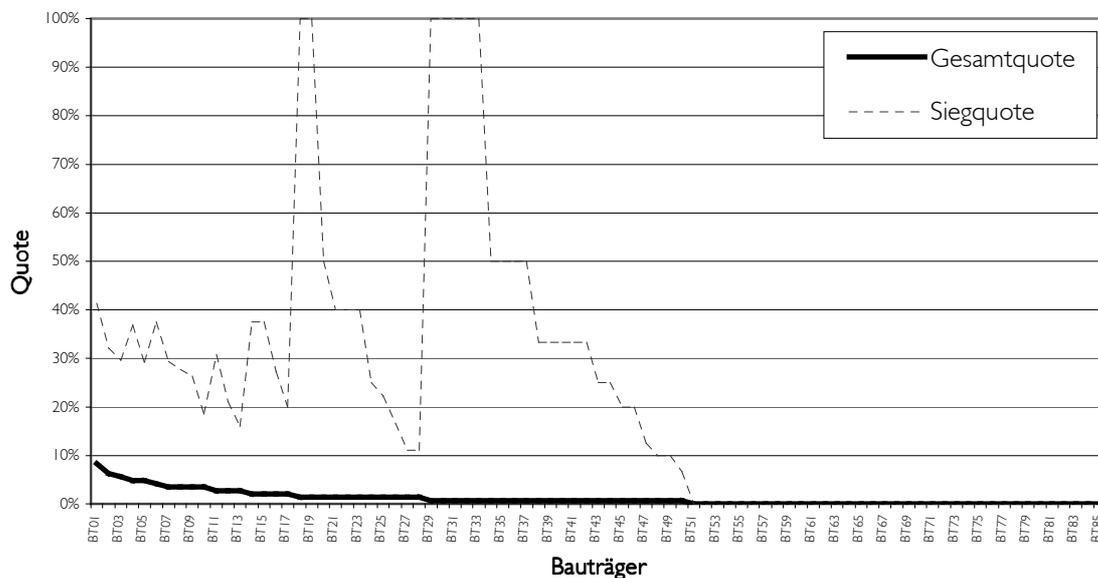
**Wie stellt sich die Verteilung der „Siegerquote“ der Teilnehmer dar?**

Aufgrund der im vorigen Abschnitt erläuterten Teilnahmehäufigkeiten unterschiedlicher Planungsteams stellt sich nun die Frage, ob bezüglich der Sieger gewisse Regelmäßigkeiten, Tendenzen o.ä. zu beobachten sind.

Im Zuge der o.a. Fragestellung wurde dieser Punkt näher untersucht und lieferte folgendes Ergebnis:



Abbildung 5: Verteilung der „Siegerquote“ der teilnehmenden Bauträger



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Zu oben stehender Abbildung ist anzumerken, dass

- unter „Gesamtquote“ das Verhältnis der erlangten Siege im Verhältnis zu allen jurierten Bauplätzen und
  - unter „Siegerquote“ das Verhältnis der erlangten Siege im Verhältnis zu den eingereichten Projektbeiträgen
- zu verstehen ist.

Hierbei zeigt sich, dass eine hohe „Siegerquote“ nur unter Berücksichtigung häufiger Teilnahmen (und analog auch einer hohen „Gesamtquote“) von Relevanz ist, da z.B. bei einer einmaligen Teilnahme ein Sieg eine 100%-ige „Siegerquote“ bedeutet. Insofern sind auch die „Ausreisser“ in oben stehender Tabelle zu erklären.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die „Gesamtsiegerquote“ einen Maximalwert von lediglich rund 8 Prozent erreicht. 11 der insgesamt 85 teilnehmenden Bauträger (rd. 13%) haben rd. 50% der Siege erlangt.

Fazit:

Die „Gesamtsiegerquote“ (Verhältnis der erlangten Siege im Verhältnis zu allen jurierten Bauplätzen) erreicht einen Maximalwert von lediglich rund 8 Prozent.

13 Prozent der insgesamt 85 teilnehmenden Bauträger gingen bei rund der Hälfte aller jurierten Bauplätze als Sieger hervor.

### Wie sind diverse Anpassungen bzw. Abänderungen der jurierten Projektangebote zu beurteilen?

In der Vergangenheit kam es immer wieder dazu, dass die angebotenen Projektqualitäten vom Zeitpunkt der Jurierung an bis zur Umsetzung des Projektes Abänderungen erfuhren. Gründe werden vor allem darin gesehen, dass

- Zukunftsaussagen für den Bauträger – insbesondere in wirtschaftlich dynamischen Zeiten – extrem schwer sind,
- die Frage des tatsächlichen Baubeginns in letzter Zeit immer größere Bedeutung erlangt
- die Exklusivität bzw. Besonderheit zu gewinnen – und damit auch das Projekt genau so umzusetzen – durch die Steigerung der Anzahl der Wettbewerbe gelitten hat (B16, 13) und
- angebotene Projektqualitäten gelegentlich „nicht wirklich im Rahmen der Wohnbauförderung realisierbar sind“ (B10, 19), demnach tendenziell „unrealistische“ Angebote darstellen,

Während der erste Punkt außerhalb des Einflussbereiches der Entscheidungen der Projektanten gelegen ist, werden die anderen Punkte sehr wohl im Ermessen der Bauträger und seines Teams geortet. Hierbei ist man jedoch generell der Ansicht, dass sehr wohl differenziert werden muss, um welche „eingesparten“ Qualitäten es sich handelt.

*„B11: Es kommt immer darauf an, was wegfällt [...] Es passiert ja auch alles in einer frühen Phase. Man muss da nicht päpstlicher als der Papst sein und sagen, Du darfst jetzt gar nichts mehr ändern. Sehr problematisch sehe ich es schon, wenn es in wesentlichen Dingen verändert wird.“ (B11, 17)*

*„B7: [...] was letztlich die Nachhaltigkeit ausmacht aus soziologischer Sicht, dass das eher Soft Faktoren sind, [...], die aber für das Alltagskulturelle, für die Identifikation, für diese kleinen Unterschiede wichtig wären.“ (B7, 15)*

*„B9: Das ist ... im Bereich "Landschaftsarchitektur" das größte Problem. [...] Es ist auch jene Bauphase, welche zuletzt in einem Projekt umgesetzt wird und wo der Bauleiter am Leichtesten einsparen kann, weil ihm das Geld ausgegangen ist. [...]. D.h. die gebaute Qualität hat sich aus den Wettbewerben heraus noch nicht so entwickelt... Und zwar deswegen weil die bisherige Kontrolle der Wettbewerbsqualitäten einfach nicht stattfindet.“ (B9, 15)*

Hinsichtlich der Kontrolle der tatsächlich realisierten Projekte wurde festgehalten, dass diese Aspekte zwar grundsätzlich von den zuständigen Magistratsabteilungen 25 und 50 geprüft werden und auch Sanktionen im Falle des Nicht-Einhaltens der verbindlichen Angebote vereinbart sind, diese scheinbar jedoch bislang nicht umgesetzt wurden.

*„B3: [...] ich halte diesen Förderungs Ausschluss, wie er jetzt formuliert ist, für sinnlos, das wird auch nicht sanktioniert, ...“ (B3, 17)*

Es wurde jedoch letztlich auch darauf hingewiesen, dass die Jury in der Regel nicht plausible Angebote identifiziert, diese Aspekte entsprechend im Zuge ihrer Bewertung bzw. Entscheidung berücksichtigt und Sanktionen somit bislang obsolet waren.

#### Fazit:

Die angebotenen Projektqualitäten erfuhren in der Vergangenheit vom Zeitpunkt der Jurierung an bis zur Umsetzung des Projektes immer wieder Abänderungen. Gründe dafür wurden sowohl in externen (wirtschaftliche Entwicklung) als auch internen Faktoren (Baubeginn, etc.) genannt. Sanktionen bei Nicht-Einhaltung des Angebotes waren bislang allerdings obsolet.

### Wie ist die Plausibilität der angebotenen Leistungen zu beurteilen?

Ergänzend zum vorigen Punkt stellt sich daher auch die Frage, wie die Plausibilität der angebotenen Leistungen bei Bauträgerwettbewerben zu beurteilen ist.

Zur größtmöglichen Hintanhaltung der Jurierung nicht plausibler Angebote wird die Bedeutung einer fachlich hochqualifizierten Jury unterstrichen, welche diese Phänomene in der Regel erkennt und entsprechend in ihrer Entscheidungsfindung reagiert:

*„B2: Die Fachleute in der Jury haben einfach ein Gefühl, was irgendwas kosten kann und das sollte auch verstärkt in der Jurierung thematisiert sein.“ (B2, 21)*

Kritisch angemerkt wird dabei insbesondere, dass zwar „sehr viel über die Finanzierungsfragen diskutiert“ (B8, 23), vergleichsweise aber zu wenig die Plausibilität der Kostenschätzung hinterfragt wird.

#### Fazit:

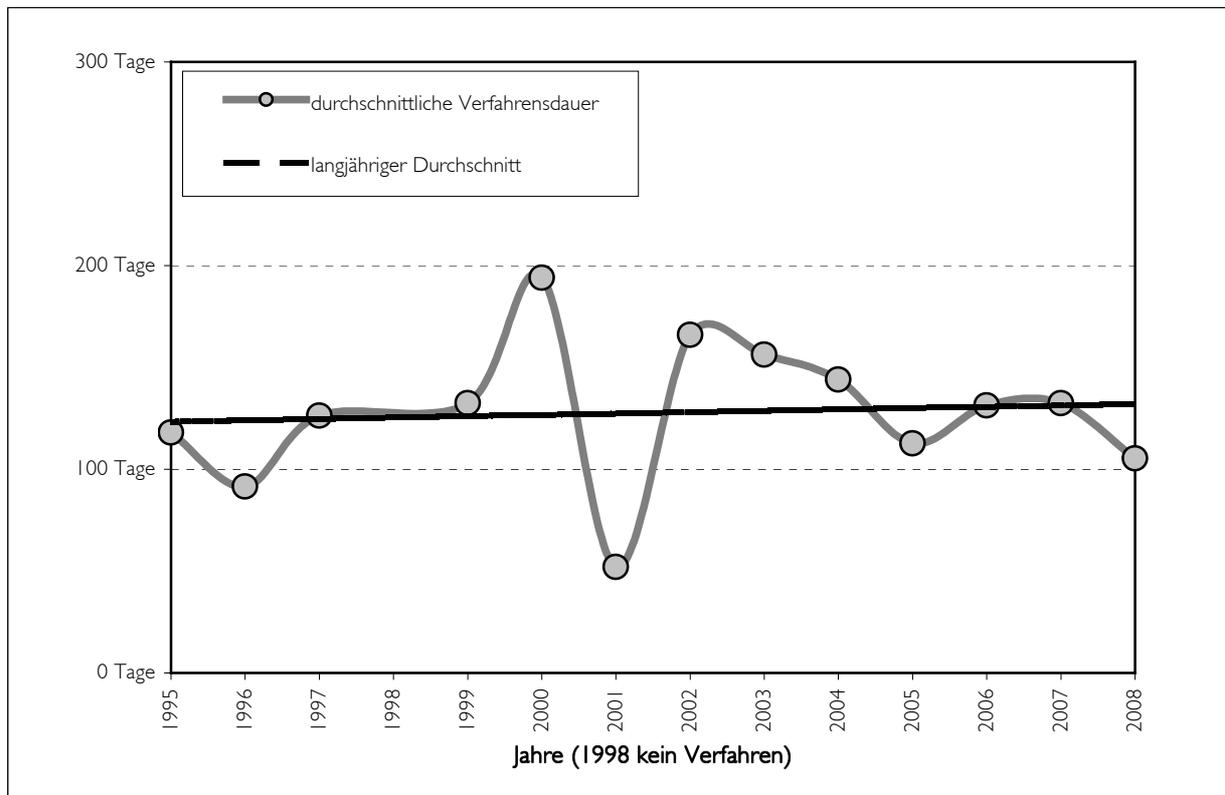
Über die Jahre wurden immer wieder Projekte angeboten, deren Plausibilität des Angebotes aus ExpertInnen-sicht zumindest fragwürdig erschien. Um mögliche negative Folgewirkungen hintanzuhalten, wird die Bedeutung einer hochqualifizierten Jury, die solche Phänomene bereits im Ansatz erkennt, besonders hervorgehoben und eine verstärkte Thematisierung der Plausibilität von Kostenschätzungen angeregt.

### ***Wie hat sich die Verfahrensdauer (Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen bis Jurydatum) im Laufe der Zeit entwickelt?***

Die Verfahrensdauer der einzelnen Bauträgerwettbewerbe wird im Zuge der vorliegenden Evaluierung als die Anzahl der Tage vom Zeitpunkt der Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen bis hin zum Jurydatum definiert. Unberücksichtigt bleiben hier jedenfalls etwaige Nachjurierungen.

Hinsichtlich des Jurydatums ist dabei anzumerken, dass dieses in manchen Fällen vom angegebenen Datum im Ausschreibungstext abweichen kann, da manche Verfahren eine längere Bearbeitungsdauer erforderten.

Abbildung 6: Entwicklung der Verfahrensdauer über die Jahre 1995-2008



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Die durchschnittliche Verfahrensdauer (Anzahl der Tage vom Zeitpunkt der Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen bis hin zum Jurydatum) beträgt im langjährigen Durchschnitt 127 Tage, also rund vier Monate.

Die Jahre 2000 (194 Tage) und 2001 (52 Tage) weisen dabei deswegen starke Schwankungen auf, weil in diesen Jahren jeweils nur ein Bauträgerwettbewerb abgehalten wurde – im Jahr 2000 der Bauträgerwettbewerb „Troststraße 73-75“ und im Jahr 2001 die Kleinprojekte „Angeliggasse“, „Aichholzgasse“, „Hetzendorfer Straße“, „Wilhelminenstraße“ und „Gerhardusgasse“ – und diese Wettbewerbe eine sehr unterschiedliche Charakteristik aufwiesen. Grundsätzlich ist daher von einer langjährig überwiegend konstanten Verfahrensdauer auszugehen.

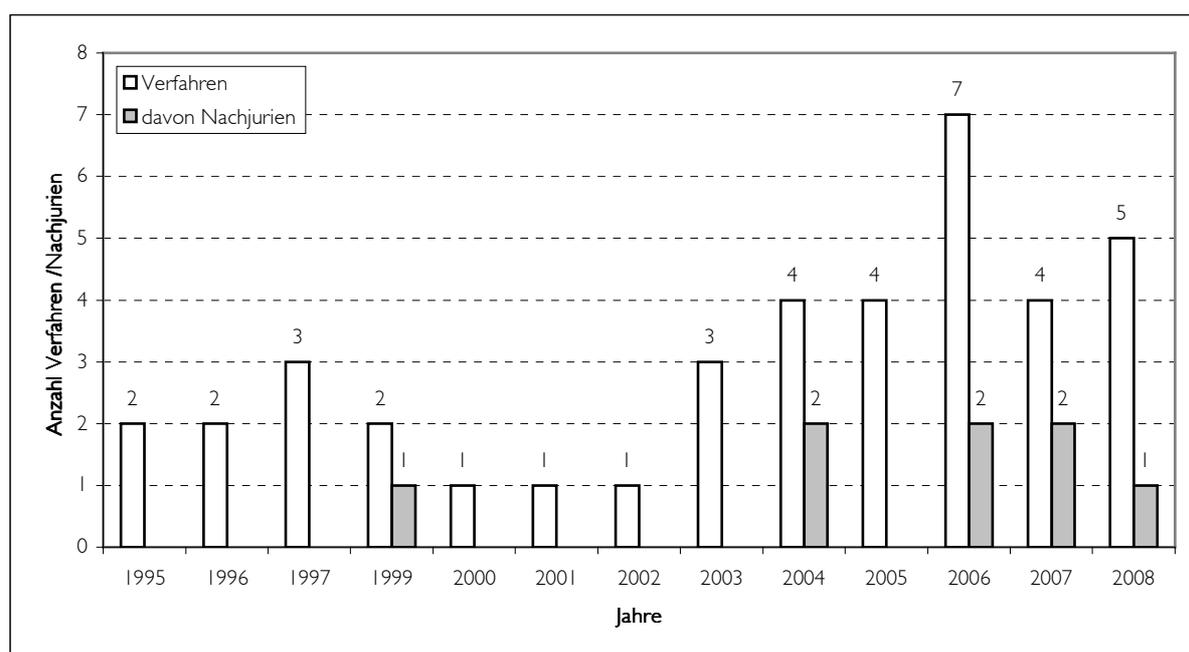
**Fazit:**

Die durchschnittliche Verfahrensdauer der Bauträgerwettbewerbe (Anzahl der Tage vom Zeitpunkt der Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen bis hin zum Jurydatum) beträgt im langjährigen Durchschnitt 127 Tage, also rund vier Monate, wobei dieser Zeitraum – abgesehen von punktuellen Schwankungen – als tendenziell konstante Größe anzusehen ist.

**Wie haben sich die „Nachjurierungen“ im Laufe der Zeit entwickelt?**

Das Beurteilungsgremium behält sich grundsätzlich das Recht vor, im Zuge von Jurysitzungen aus qualitativen Gründen nicht bloß Empfehlungen zur Adaptierung der Projekte auszusprechen, sondern nach Ablauf einer gewissen Überarbeitungsfrist neuerlich zu jurieren (sogenannte „Nachjurierungen“), welche sich im Laufe der Jahre wie folgt darstellen:

Abbildung 7: Entwicklung der „Nachjurierungen“ über die Jahre 1995-2008



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Bei den insgesamt 40 abgehaltenen Bauträgerwettbewerben wurde bei 8 Wettbewerben eine Nachjurierung durchgeführt, was einen Anteil von 20% bedeutet. Insbesondere in den letzten fünf Jahren kam es dabei verstärkt zu „Nachjurierungen“, welche jedoch in der Gesamtheit der Verfahren – anteils- wie auch aufwandsmäßig – einen vergleichsweise geringen Mehraufwand verursachen. Anzumerken ist an dieser Stelle weiters, dass aus o.a. Gründen Bauplätze auch gänzlich neu ausgeschrieben wurden.

#### Fazit:

Bei insgesamt 20% der durchgeführten Bauträgerwettbewerbe kam es in der Vergangenheit zu „Nachjurierungen“, insbesondere in den letzten fünf Jahren ist deren Anteil tendenziell gestiegen. Insgesamt verursachen sie aber einen – anteils- wie auch aufwandsmäßig – vergleichsweise geringen Mehraufwand. Anzumerken ist hierbei jedenfalls, dass aus o.a. Gründen Bauplätze aber gänzlich neu ausgeschrieben wurden.

#### Wie sind die aufgewendeten Mittel pro Wettbewerb seitens des Auslobers zu charakterisieren?

Eine Fragestellung, welche sich im Zusammenhang mit der Abwicklung von Wettbewerben immer wieder stellt, ist jene, in welcher Höhe die aufgewendeten Mittel seitens des Auslobers pro Wettbewerb anzusetzen sind.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die verfahrensmäßige Abwicklung der Bauträgerwettbewerbe (Beauftragung der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sowie Durchführung der Vorprüfung, Juryabwicklung, etc.) nahezu vollständig vom wohnfonds\_wien durchgeführt wird, der Mitteleinsatz im Wesentlichen also hier zum Tragen kommt.

Laut Auskunft ist der Mitteleinsatz budgetmäßig zwar sehr unterschiedlich anzusetzen, im Durchschnitt ist jedoch von einem Richtwert von rund 40.000 € bis max. 70.000,- € pro Verfahren auszugehen (über die Jahre 2005-2008 betrachtet). In diesem Kostenansatz werden dabei nur die externen Kosten (Vorprüfung, Jury, etc.), nicht jedoch die internen Kosten (Projektentwicklung, Verfahrensmanagement, etc.) berücksichtigt.

**Fazit:**

Der Mitteleinsatz zur Verfahrensabwicklung kommt im Wesentlichen beim wohnfonds\_wien zum Tragen. Hier werden Richtwerte für externe Kosten (Vorprüfung, Jury, etc.) von rund 40.000 € bis max. 70.000,- € pro Wettbewerb angegeben.

**Wie sind die aufgewendeten Mittel pro Wettbewerb seitens der Projektanten zu charakterisieren?**

Im Zusammenhang mit dem vorigen Abschnitt stellt sich auch die Frage, wie die aufgewendeten Mittel seitens der Projektanten zu charakterisieren sind.

Diesbezüglich kann naturgemäß keine generelle Aussage getroffen werden, da die Heterogenität der Wettbewerbsgebiete, Verfahren, Teams, etc. keine einheitlichen Kostenansätze zulässt. Eine Evaluierung der Kosten auf seiten der Projektanten würde daher einerseits den Rahmen der gegenständlichen Untersuchung sprengen, andererseits wäre diese Vorgangsweise mit großen Unsicherheiten aufgrund unvollständiger Informationen behaftet.

Um dennoch einen groben Richtwert über diese – den Projektanten im Zuge der Wettbewerbsbeitragserstellung entstehenden – Kosten abschätzen zu können, kann lediglich auf eine Auskunft beim wohnfonds\_wien verwiesen werden, welcher, nach diesbezüglicher Rücksprache mit den Projektanten, diesen Wert mit rund 35.000,- € - 40.000,- € pro Projekt beziffert.

**Fazit:**

Der Mitteleinsatz seitens der Projektanten im Zuge der Wettbewerbsbeitragserstellung kann lediglich als grober Richtwert angegeben werden und beträgt nach Auskunft im Durchschnitt rund 35.000,- € - 40.000,- € pro Projekt.

**Wie ist der verlorene Aufwand der nicht-siegreichen Projekte im Kontext des „Mehrwertes“ der Bauträgerwettbewerbe zu beurteilen?**

Eine grundsätzliche Eigenschaft des Wettbewerbes ist jene, dass es naturgemäß nur einen Sieger und mehrere Verlierer gibt. Der dadurch generierte verlorene Aufwand ist betriebs- wie auch volkswirtschaftlich eine relevante Größe.

Der verlorene betriebs- bzw. volkswirtschaftliche Aufwand wird unter folgenden Gesichtspunkten seitens der ExpertInnen als problematisch eingeschätzt:

- Es gibt mehrere gute Projekte, aber nur einen Sieger (*Verlust von Planungsqualitäten*)
- Es gibt sehr viele Teilnehmer auf relativ kleinen Grundstücken (*unverhältnismäßiger Planungsaufwand*)
- Eine finanzielle Entschädigung bzw. sonstige Abgeltungen für die erbrachten Planungsleistungen ist nicht immer gegeben (*fehlender Kostenersatz*)

Aufgrund dieser Problematiken besteht die Gefahr, dass

- gute Ideen nicht weiter verfolgt werden

*„B2: Das volkswirtschaftliche Problem liegt darin, dass man gute Projekte nicht weiter verfolgt hat. [...] da könnte man nachjustieren und das Verfahren etwas stärken.“ (B2, 13)*

- der volkswirtschaftliche Aufwand unter Berücksichtigung des volkswirtschaftlichen Mehrwertes nicht mehr gerechtfertigt erscheint

*„B5: Die "Negativa" der Wettbewerbe sind die Kostenseite.“ (B5, 11)*

- die Motivation der teilnehmenden PlanerInnen und damit verbunden die Teilnehmeranzahl bei Bauträgerwettbewerben sinkt

*„B9: Die andere Frage ist die Sicherstellung, dass die Bewerber motiviert sind teilzunehmen.“ (B9, 9)*

In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass zur Hintanhaltung hoher Teilnehmerzahlen das Ausschreibungsverfahren in der jüngeren Vergangenheit entsprechend gestaltet wurde (Vorankündigungen, Mehrstufigkeit, etc.), so dass es hinsichtlich der eingereichten Projekte pro Bauplatz *„in den letzten zwei Jahren keinen einzigen Wettbewerb gab, wo fünfzehn Beiträge [für einen Bauplatz vorgelegt wurden].“ (B16, 11)*

Grundsätzlich sind sich auch alle ExpertInnen einig, dass ein Wesen des Wettbewerbes jenes ist, dass es Gewinner und Verlierer gibt. Da die Teilnahme an Wettbewerben freiwillig ist, wird eine zwingende Honorierung der nicht-siegreichen Projekte als nicht sinnvoll erachtet.

**Fazit:**

Der verlorene betriebs- bzw. volkswirtschaftliche Aufwand wird insbesondere im Verlust von Planungsqualitäten, dem unverhältnismäßigen Planungsaufwand und im nicht immer gegebenen Kostenersatz der Planungsleistungen gesehen.

Um zu hohen Teilnehmerzahlen entgegenzuwirken und unverhältnismäßig hohe verlorene Kosten zu vermeiden wurde das Ausschreibungsverfahren in der jüngeren Vergangenheit entsprechend gestaltet (Vorankündigungen, Mehrstufigkeit, etc.). Eine zwingende Honorierung der nicht-siegreichen Projekte wird als nicht sinnvoll erachtet.

## 5.2 Inhaltliche Zielgrößen der vorliegenden Evaluierung

Im Folgenden werden die inhaltlichen Zielgrößen „städtebauliche/architektonische Qualitäten“, „ökonomische Qualitäten“, „ökologische Qualitäten“ und „soziologische Qualitäten“ einer näheren Betrachtung unterzogen. Dazu wurden exemplarisch einige repräsentative Kriterien herangezogen und – teilweise beschränkt auf ausgewählte Siegerprojekte – entsprechend näher untersucht.

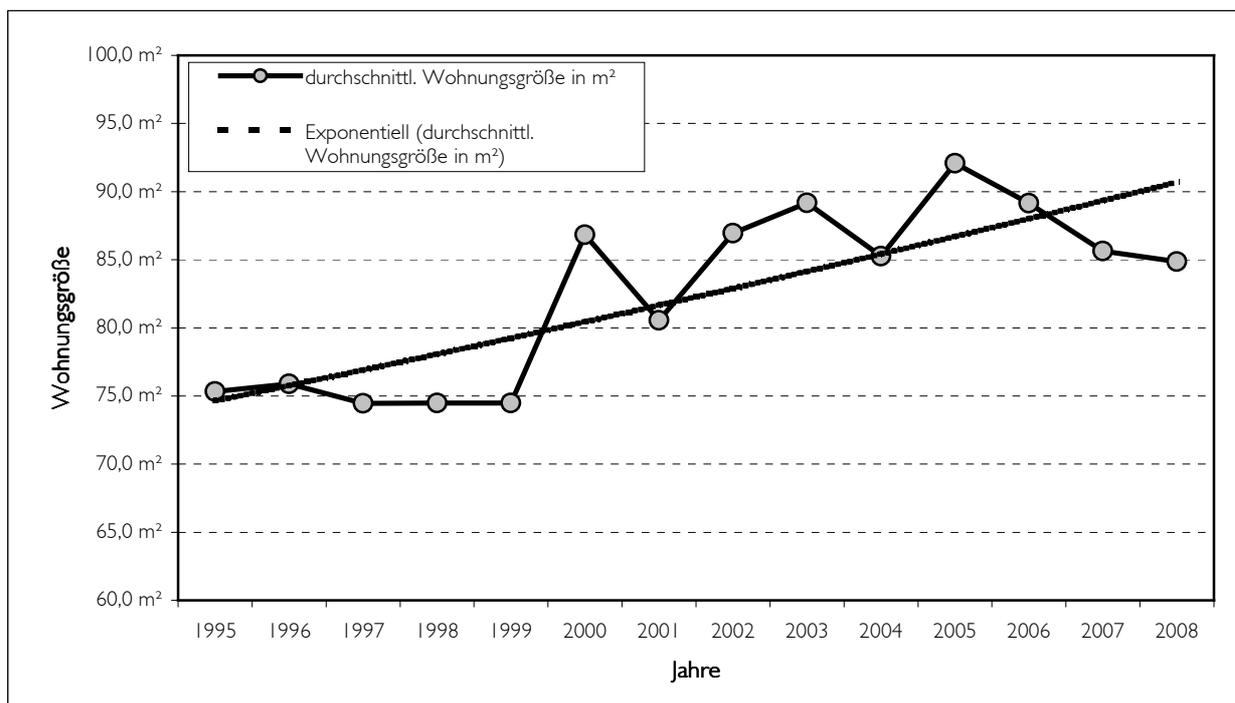
### 5.2.1 Städtebauliche/architektonische Qualitäten

#### Wie stellt sich die Entwicklung der (durchschnittlichen) Wohnungsgrößen über die Zeit dar?

Seit Einführung der Bauträgerwettbewerbe im Jahre 1995 ergab sich insoferne eine Veränderung in der Wohnungsnachfrage, als dass – nicht zuletzt durch Faktoren des demografischen Wandels – die Nachfrage offensichtlich nach größeren Wohnungen gestiegen und nach sehr kleinen Wohnungen (unter 50 m<sup>2</sup> Nettanutzfläche) gesunken ist.

Inwiefern die Entwicklung der angebotenen (durchschnittlichen) Wohnungsgrößen der veränderten Nachfragestruktur Rechnung trägt zeigt nachstehende Abbildung:

Abbildung 8: Durchschnittliche Wohnungsgrößen über die Jahre 1995-2008



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Als langfristiger Trend kam es demnach seit 1995 zu einem ständigen Ansteigen der durchschnittlich angebotenen Wohnungsgrößen, lag der Anfangswert im Jahre 1995 noch bei rund 75 m<sup>2</sup><sup>5</sup>, so bewegen sich die Werte heute zwischen 85 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> In den ersten Jahren waren lediglich Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von bis zu 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche förderungsrelevant

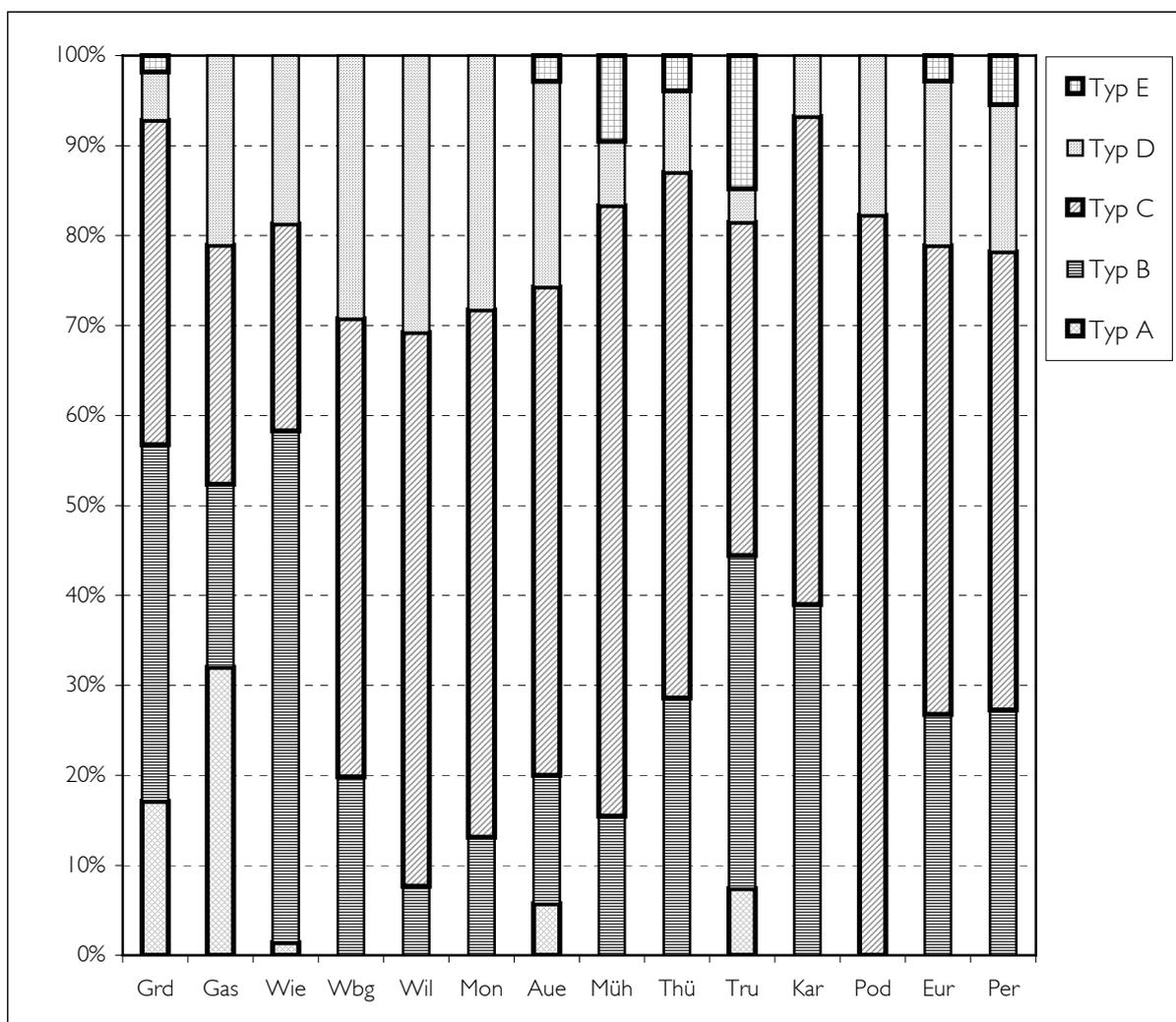
Fazit:

Seit 1995 kam es über die Jahre zu einem ständigen Ansteigen der durchschnittlich angebotenen Wohnungsgrößen. Lag der Anfangswert im Jahre 1995 noch bei rund 75 m<sup>2</sup>, so bewegen sich die Werte heute zwischen 85 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>.

**Wie stellt sich die Entwicklung der angebotenen Wohnungstypen über die Zeit dar?**

Die Entwicklung der angebotenen Wohnungstypen stellt sich anhand der 15 näher untersuchten Siegerprojekte wie folgt dar:

Abbildung 9: Entwicklung der angebotenen Wohnungstypen über die Jahre 1995-2008



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Wie aus oben stehender Abbildung ersichtlich wurden bei den 15 näher untersuchten Siegerprojekten jeweils Wohnungen unterschiedlicher Typologien angeboten. Die überwiegende Anzahl der Projekte bietet Wohnungen in zumindest drei verschiedenen Typologien an.

Als langfristiger Trend zeigt sich grundsätzlich, dass das Angebot an Wohnungen des Typs A tendenziell zurückgeht bzw. diese überhaupt nicht mehr angeboten werden, andererseits

Wohnungen des Typs E verstärkt konzipiert werden. Dieser Trend ist jedenfalls auch mit der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen, wie dies im vorigen Abschnitt erläutert wurde, zu sehen.

Fazit:

Grundsätzlich wurde im Zuge der Bauträgerwettbewerbsprojekte ein breiter Mix (überwiegend zumindest drei) unterschiedlicher Wohnungstypen angeboten. Ein Blick auf die 15 näher untersuchten Siegerprojekte zeigt, dass als langfristiger Trend tendenziell das Angebot an Wohnungen des Typs A zurückgeht bzw. diese überhaupt nicht mehr angeboten werden, andererseits Wohnungen des Typs E verstärkt konzipiert werden.

### ***Wie stellt sich die Entwicklung der Flexibilität der Wohnungsgrundrisse über die Zeit dar?***

In Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung individueller, nutzerspezifischer Wünsche bei der Ausgestaltung der Wohnungsgrundrisse wurde in den vergangenen Jahren seitens der Projektteams vielfach die Möglichkeit flexibler Wohnungsgrundrisse angeboten.

Diese Flexibilität äußert sich dabei unter anderem darin, dass z.B. schaltbare Zimmer, Zwischenwände in Leichtbauweise etc. vorgesehen werden.

Zur Beantwortung der Fragestellung der Entwicklung dieser flexiblen Wohngrundrisse wurde daher – aufgrund der hohen Variabilität der angebotenen Lösungen – der Fokus auf die 15 näher untersuchten Siegerprojekte gelegt und Folgendes festgestellt:

- in rund der Hälfte der Fälle wurde die Flexibilität der Wohnungsgrundrisse dezidiert angeboten
- die angebotene Flexibilität äußert sich dabei von konkreten Aussagen (Einbau von Schaltzimmern, Leichtbauweise, etc.) bis hin zu „generellen“ Formulierungen der grundsätzlichen Möglichkeit
- das Angebot ist in den letzten Jahren tendenziell gestiegen

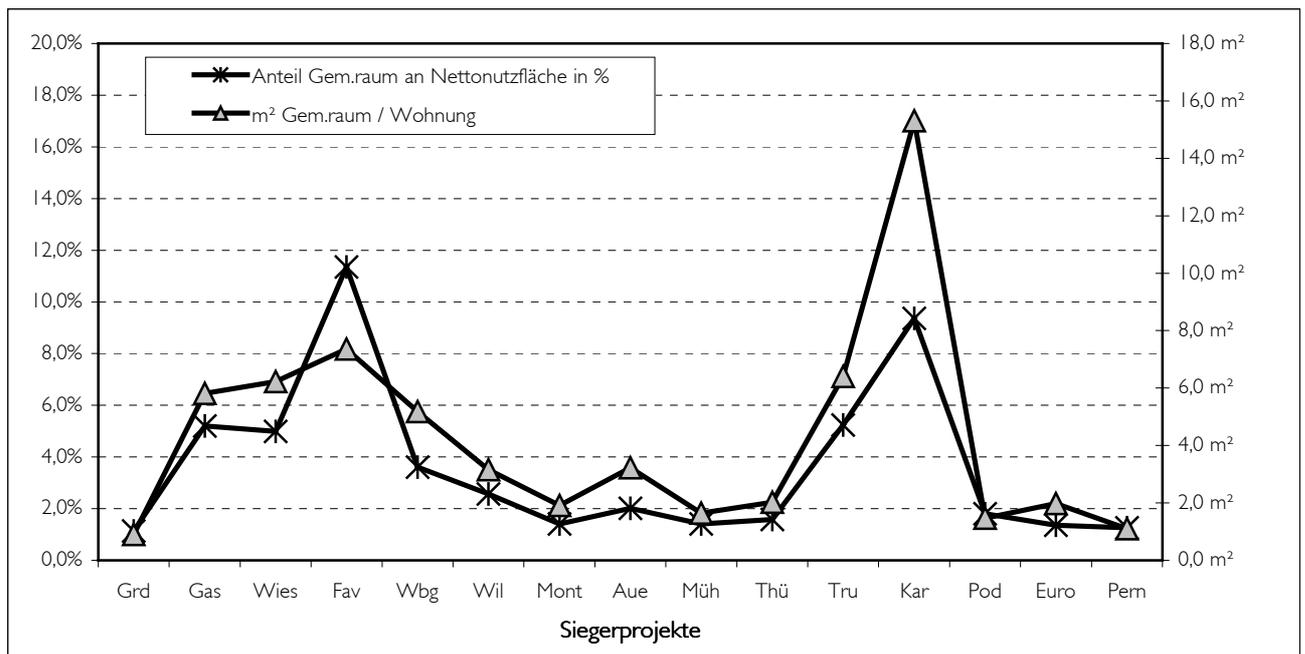
Fazit:

Hinsichtlich der Entwicklung der Flexibilität der Wohnungsgrundrisse ist anzumerken, dass in rund der Hälfte der untersuchten Projekte diesbezügliche Lösungen angeboten werden, diese in ihrer Ausformulierung allerdings stark variieren. In den letzten Jahren sind entsprechende Angebote jedenfalls tendenziell gestiegen.

### ***Wie stellt sich die Anzahl und Qualität von Gemeinschaftsräumen über die Zeit dar?***

Um einen groben Überblick über die Anzahl und Qualität von Gemeinschaftseinrichtungen, welche im Zuge von Bauträgerwettbewerben angeboten wurden, zu erhalten, wurde diese Fragestellung exemplarisch anhand der 15 ausgewählten Siegerprojekte näher untersucht.

Abbildung 10: Durchschnittlicher Anteil bzw. Größe der Gemeinschaftsräume



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Zu der obigen Abbildung ist anzumerken, dass der durchschnittliche Anteil der Gemeinschaftsräume bzw. deren durchschnittliche Größe naturgemäß stark variiert. Demnach sind auch keine eindeutigen Trends über die vergangenen Jahre erkennbar.

Trotzdem lässt sich festhalten, dass grundsätzlich bei allen 15 näher untersuchten Siegerprojekten Gemeinschaftsräume vorgesehen waren. Die Mittelwerte betragen dabei:

- Anteil der Gemeinschaftsräume an der Nettonutzfläche: 3,6 %
- Durchschnittliche Fläche (m<sup>2</sup>) Gemeinschaftsraum pro Wohnung: 4,2 m<sup>2</sup>

**Fazit:**

Der durchschnittliche Anteil der Gemeinschaftsräume bzw. deren durchschnittliche Größe variiert naturgemäß stark. Bei den näher untersuchten 15 Siegerprojekten beträgt deren durchschnittlicher Anteil an der gesamten Nettonutzfläche rund 4 %, die durchschnittliche Fläche pro Wohnung beträgt rund 4 m<sup>2</sup>.

**Welche Lösungen für den ruhenden Verkehr wurden angeboten?**

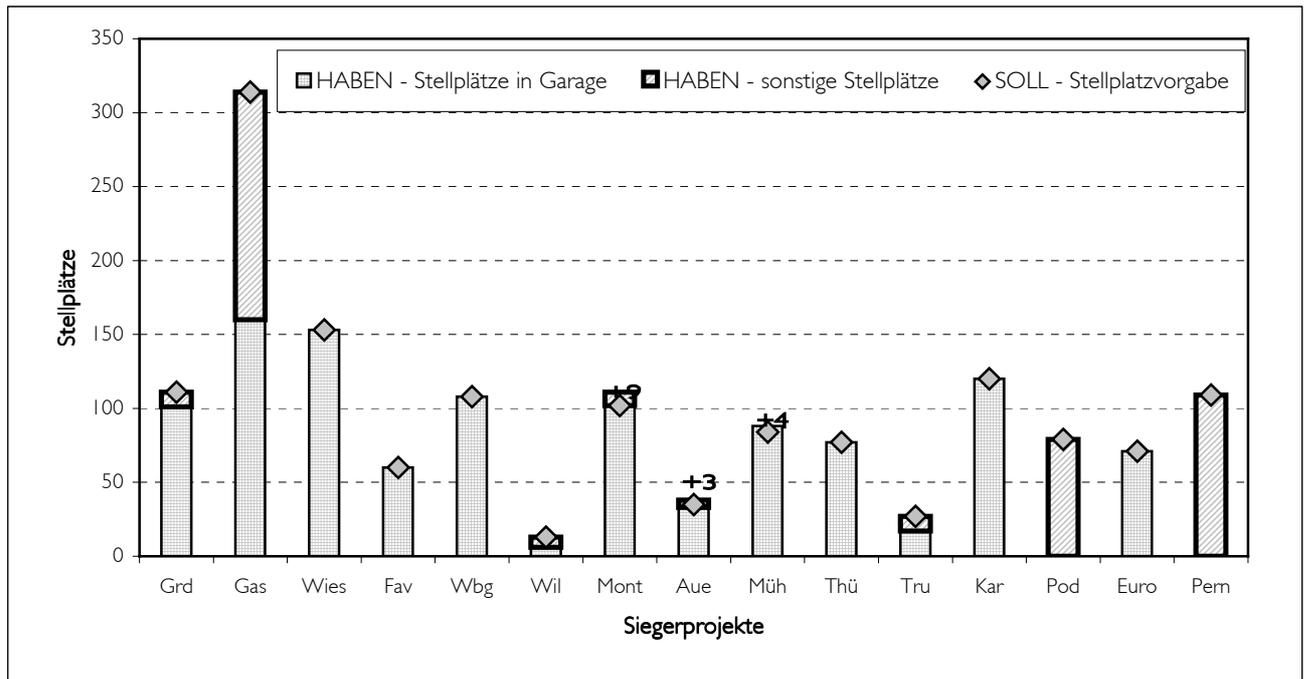
Grundsätzlich sind laut Wiener Garagengesetz für neu errichtete Wohnungen bzw. Geschäfte o.ä. entsprechende Stellplätze für PKW vorzusehen. Die Stellplatzlösungen variieren bei den eingereichten Projekten naturgemäß und sollen in weiterer Folge bei den 15 näher untersuchten Projekten analysiert werden.

Anzumerken ist vorweg, dass die gemäß Wiener Garagengesetz geltende Verpflichtung zur Stellplatzherstellung auch überschritten werden kann d.h. dass auch über das vorgeschriebene Maß hinaus Stellplätze (z.B. für Besucher) hergestellt werden können.

Lösungen für Fahrradabstellplätze, welche ebenso dem ruhenden Verkehr zugeordnet werden, wurden in diesem Kapitel nicht näher beleuchtet, da diesbezügliche Angaben erst seit dem letzten Jahr von den Projektanten getätigt werden (müssen) und entsprechende Vergleichswerte nicht generiert werden konnten.

Die – in den 15 näher beleuchteten Siegerprojekten – angebotenen Lösungen für den ruhenden Verkehr stellen sich wie folgt dar:

Abbildung 11: Angebotene Lösungen für den ruhenden Verkehr



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Ein Blick auf die 15 näher untersuchten Siegerprojekte zeigt deutlich, dass die Lösungen für den ruhenden Verkehr im Falle der untersuchten Projekte in erster Linie (bei rund 75 % der Stellplätze) mittels Garagen angeboten wurden. „Sonstige Stellplätze“ bedeuten in diesem Zuge, dass Stellplätze außerhalb von Garagen vorgesehen wurden.

Anhand der Darstellung der Stellplatzvorgaben laut Wiener Garagengesetz zeigt sich ebenso, dass nur in sehr seltenen Fällen (rund ein Prozent der verpflichtenden Stellplätze) die Stellplatzverpflichtung „übererfüllt“ wurde, und wenn, dann nur in eher bescheidenem Ausmaß.

**Fazit:**

Die angebotenen Lösungen für den ruhenden Verkehr wurden anhand ausgewählter Projekte und nur für PKW untersucht. Hierbei zeigt sich, dass diesbezügliche Lösungen in erster Linie (bei rund drei Viertel der Stellplätze) über Garagen angeboten werden und die Stellplatzverpflichtung nur sehr selten (rund ein Prozent der verpflichtenden Stellplätze) und in äußerst bescheidenem Ausmaß „übererfüllt“ wird.

### 5.2.2 Ökonomische Qualitäten

#### Wie stellt sich die Entwicklung der Errichtungskosten über die Zeit dar?

Vorweg ist anzumerken, dass die ökonomische Betrachtung hinsichtlich einer Vergleichbarkeit über die Jahre 1995-2008 auch die Steigerung der Preise berücksichtigen muss. Diesbezüglich wurden die angegebenen Werte anhand des Verbraucherpreisindex der Statistik Austria (VPI) entsprechend verzinst.

Folgende Abbildung zeigt jene Werte des Verbraucherpreisindex, welche als Ausgangsbasis für die ökonomischen Analysen herangezogen wurden:

Tabelle 2: Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) laut Statistik Austria

Jahr	Steigerung zum Vorjahr	Index
1995		121,90%
1996	1,8	120,10%
1997	1,2	118,90%
1998	0,8	118,10%
1999	0,5	117,60%
2000	2,0	115,60%
2001	2,3	113,30%
2002	1,7	111,60%
2003	1,3	110,30%
2004	2,0	108,30%
2005	2,1	106,20%
2006	1,7	104,50%
2007	2,2	102,30%
2008	2,3	100,00%

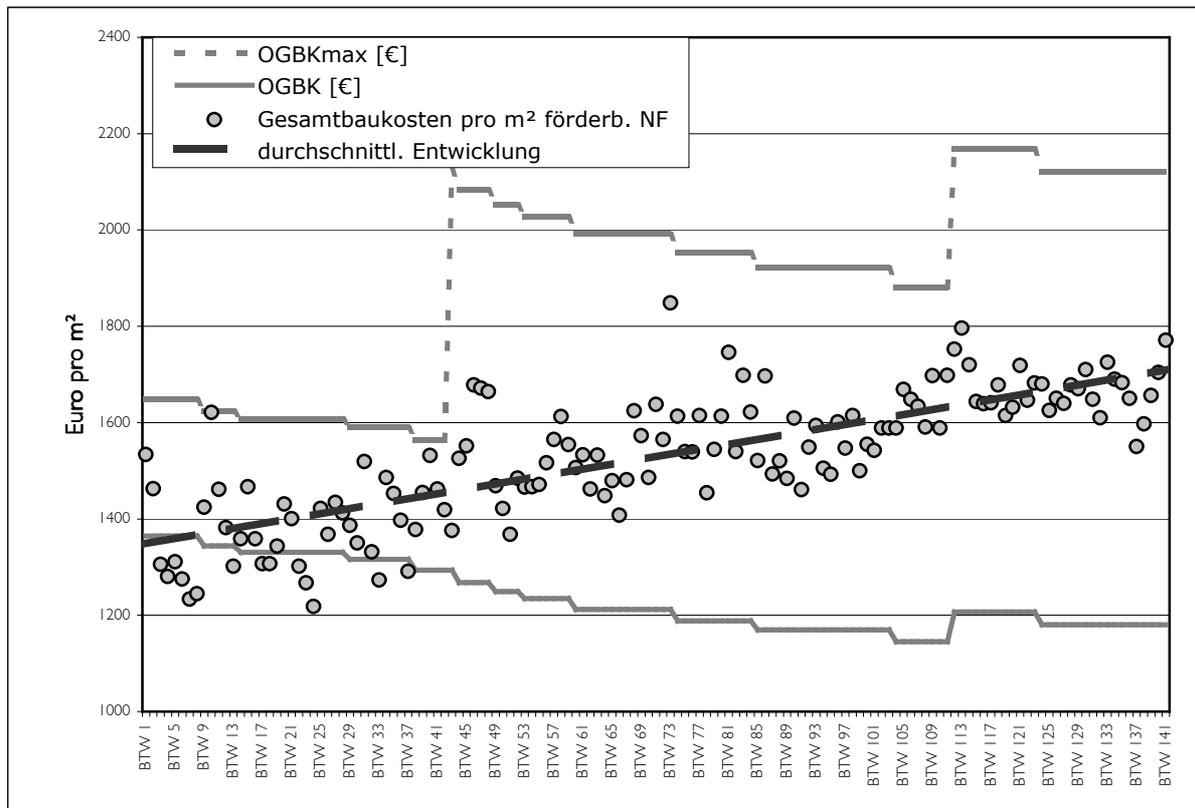
Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung.

Zur obigen Tabelle ist zu erwähnen, dass die Inflation von rund 1,0-2,0 Prozent pro Jahr dazu führt, dass Preise aus der Vergangenheit im Vergleich zum heutigen Zeitpunkt entsprechend höher bewertet werden müssen (s.a. Spalte „Index“).

Ein Wert, welcher insbesondere im Zuge der Förderbarkeit von Wohnbauvorhaben als Richtgröße herangezogen wird, ist jener der „angemessenen Gesamtbaukosten“. Dieser Wert definiert sich dabei als Ergebnis der gesamten Baukosten geteilt durch die tatsächlich errichteten förderbaren Nutzflächen (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsnutzflächen).

Die Entwicklung der Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche wurde bei allen bisherigen Siegerprojekten untersucht und sieht wie folgt aus:

Abbildung 12: Entwicklung der Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Zur obigen Abbildung ist anzumerken, dass

- „OGBKmax“ den Maximalwert der Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten (also inklusive etwaiger Erhöhungen) und
- „OGBK“ die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten (Basiswert ohne Erhöhungen)

bedeutet. Die Sprünge in der Entwicklung des Maximalwertes der Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten sind dabei durch geänderte Rechtsnormen zu erklären, welche die Regelung der Förderung von Wohnbauvorhaben beinhalten. So wurden in Wien die diesbezüglichen Grenzwerte seit Einführung der Bauträgerwettbewerbe im Jahr 1995 aufgrund von Novellierungen folgender Rechtsnormen zweimal abgeändert:

Tabelle 3: Veränderungen der Grenzwerte der angemessenen Gesamtbaukosten

Datum	OGBK [€]	OGBKmax [€]	Relevante Rechtsmaterie
1989-05-29	-	-	Einführung WWFSG 1989
1995-05-03	1.119,19	1.351,74	Novelle WWFSG 1989
2001-05-04	1.119,19	1.838,95	Neubauverordnung 2001
2007-07-13	1.180,00	2.120,00	Neubauverordnung 2007

Quelle: eigene Darstellung, 2008.

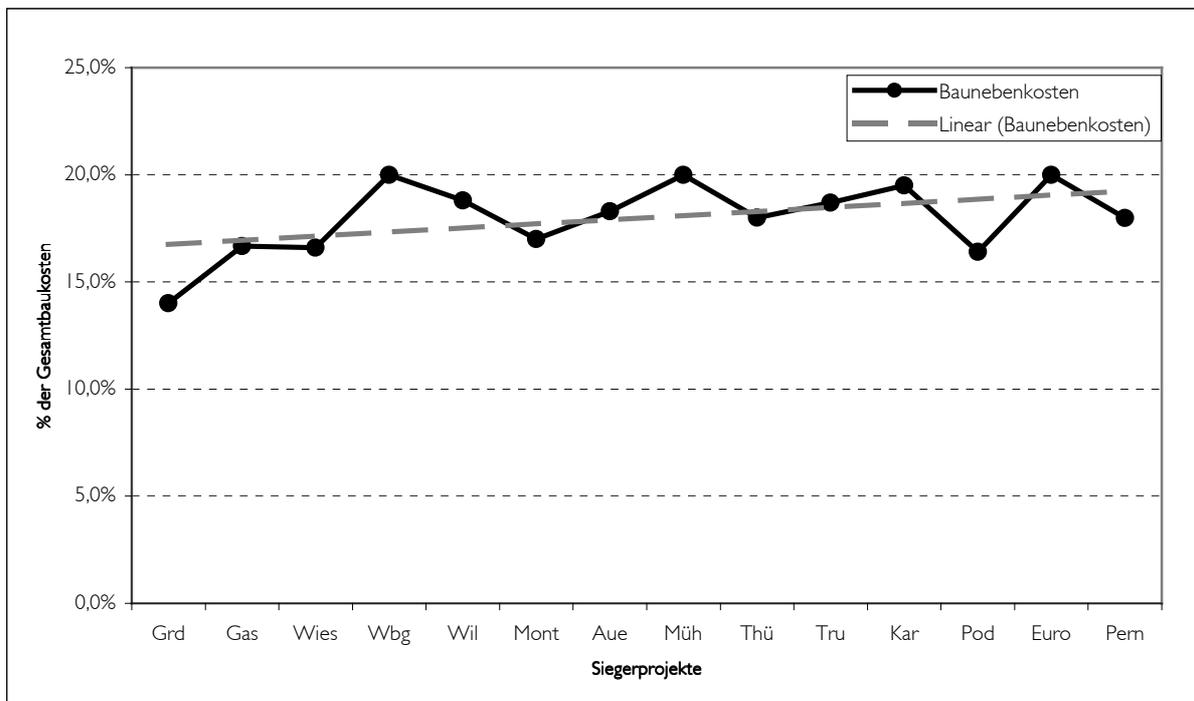
**Fazit:**

Hinsichtlich der Entwicklung der Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche über die Jahre 1995-2008 ist festzuhalten, dass bei Einführung der Bauträgerwettbewerbe im Jahre 1995 tendenziell eine breitere Streuung der angebotenen Preise zu beobachten war, hingegen in den letzten Jahren sich diese Streuung zusehends verflachte. Die durchschnittliche Entwicklung der Preise erhöhte sich von rund 1.400,- €/m<sup>2</sup> im Jahr 1995 auf mittlerweile rund 1.700,- €/m<sup>2</sup> zum heutigen Zeitpunkt.

**Wie stellt sich die Entwicklung der anteiligen Baunebenkosten über die Zeit dar?**

Die Baunebenkosten stellen die Differenz der gesamten Baukosten abzüglich der reinen Baukosten dar. Die Entwicklung dieser Kosten bei den untersuchten Siegerprojekten sieht nun wie folgt aus:

Abbildung 13: Anteilige Baunebenkosten der 15 ausgewählten Siegerprojekte



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

**Fazit:**

Hinsichtlich der Entwicklung der anteiligen Baunebenkosten über die Jahre 1995-2008 ist festzuhalten, dass ein Maximalwert von 20% bei den näher untersuchten Siegerprojekten nie überschritten wurde und der langjährige Trend auf einen leichten Anstieg dieser Kostenkomponenten hinweist.

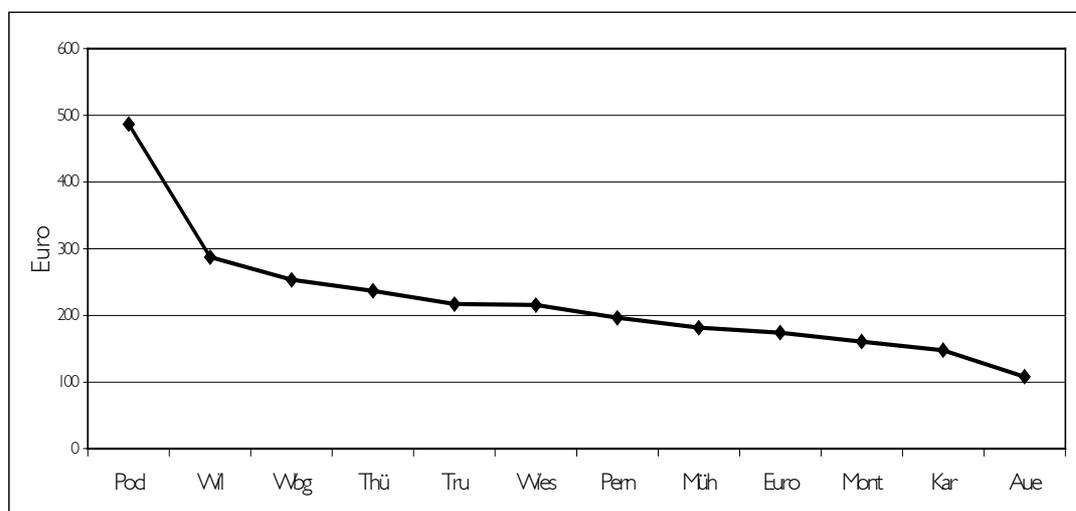
### Wie stellt sich die Bandbreite der Grundstückskosten (Kaufpreis exkl. Nebenkosten) dar?

Hinsichtlich der Grundstückskosten, welche sich im Zuge dieser Untersuchung aus dem Kaufpreis exkl. der Grundstücksnebenkosten zusammensetzen (in den Jahren vor 2002 gab es seitens der Projektanten keine diesbezüglichen, verpflichtenden Angaben im Datenblatt), ist anzumerken, dass diese aufgrund

- unterschiedlicher Lagen innerhalb des Stadtgebietes
  - unterschiedlicher Grundbesitzverhältnisse und
  - unterschiedlicher Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- eine hohe Variabilität in der preislichen Ausgestaltung aufweisen.

Die Bandbreite dieser Kosten bei den untersuchten Siegerprojekten stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 14: Bandbreite der Grundstückskosten (Kaufpreis exkl. Nebenkosten) pro m<sup>2</sup> Nettonutzfläche



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Hinsichtlich der Bandbreite wurde nun festgestellt, dass die Preise naturgemäß sowohl

- in der zeitlichen Abfolge als auch
- in ihrer Höhe von rund 100,- €/m<sup>2</sup> bis rund 500,- €/m<sup>2</sup> (dieser singular hohe Wert im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Podhagskygasse - Neue Siedlerbewegung“ resultiert dabei aus dem hohen Anteil an Grünflächen)

variieren, was nicht zuletzt in den eingangs erwähnten Faktoren begründet ist.

#### Fazit:

Hinsichtlich der Bandbreite der Grundstückskosten (Kaufpreis exkl. Grundstücksnebenkosten) wurde festgestellt, dass diese zeitlich und in ihrer Höhe naturgemäß stark variieren, was nicht zuletzt in unterschiedlichen Lagen innerhalb des Stadtgebietes, unterschiedlichen Grundbesitzverhältnissen und unterschiedlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen begründet liegt.

### Wie stellt sich die Entwicklung der Nutzerkosten (Eigenmitteleinsatz bzw. monatliche Belastungen) über die Zeit dar?

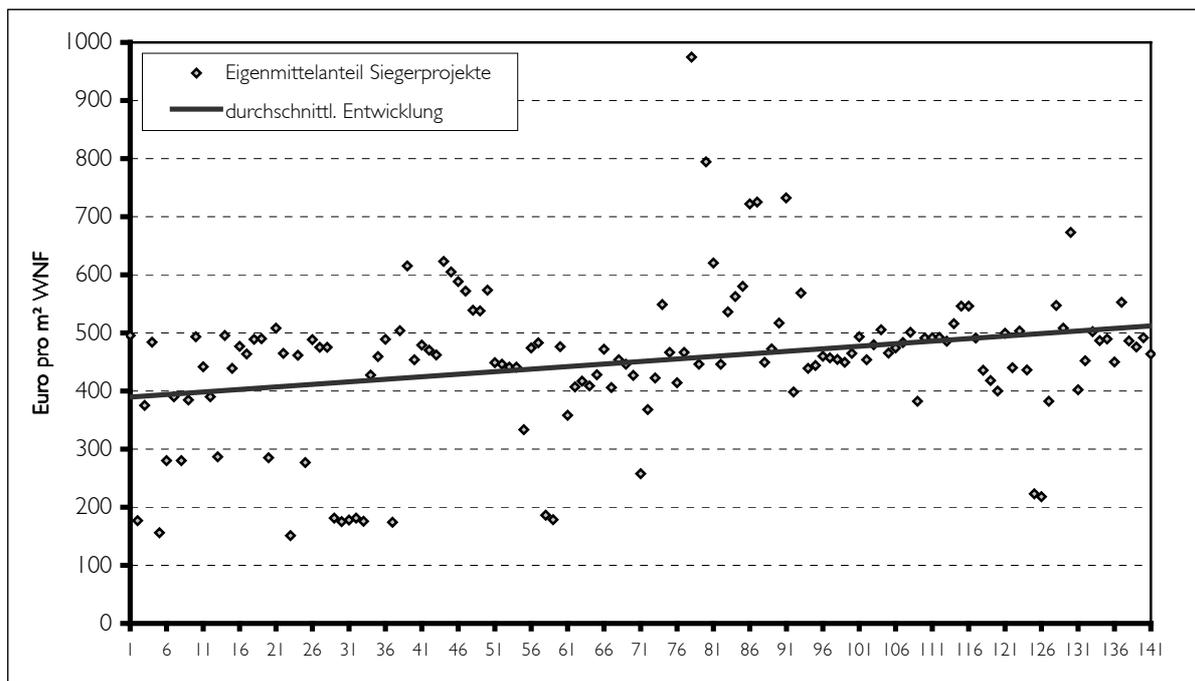
Die Entwicklung der Nutzerkosten lässt sich grundsätzlich über eine Betrachtung des Eigenmitteleinsatzes bzw. eine Betrachtung der laufenden monatlichen Belastung skizzieren.

#### Entwicklung des Eigenmitteleinsatzes (Finanzierungsbeitrag)

Der Eigenmitteleinsatz ist jener Betrag, den ein Wohnungsnutzer in Form eines Grundkosten- und/oder Baukostenbeitrages leisten muss (grundsätzlich gibt es auch die Variante der Superförderung, bei welcher der Finanzierungsbeitrag von derzeit rund 60,- €/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf). Im Gegensatz zu der monatlichen Belastung ist dieser Betrag nach oben hin grundsätzlich nicht gedeckelt (es besteht lediglich für den Baukostenbeitrag derzeit eine Deckelung von 12,5% der Gesamtbaukosten laut „Neubauverordnung“) und kann daher sehr unterschiedliche Dimensionen annehmen.

Die Entwicklung des Eigenmitteleinsatzes wurde bei allen bisherigen Siegerprojekten untersucht und sieht wie folgt aus:

Abbildung 15: Entwicklung des Eigenmitteleinsatzes



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Es ist ersichtlich, dass

- einerseits eine breite Streuung (rund 200,- €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bis max. rund 800,- €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche - „Neue Siedlerbewegung“) des vorgesehenen Eigenmitteleinsatzes erkennbar ist,
- andererseits der langjährige Trend der Entwicklung des Eigenmitteleinsatzes von rund 400,- €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im Jahre 1995 auf mittlerweile rund 500,- €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zum heutigen Zeitpunkt gesehen werden kann

**Fazit:**

Beim vorgesehenen Eigenmitteleinsatz (Grundkostenbeitrag und/oder Baukostenbeitrag) ist über die Jahre einerseits eine breite Streuung der Beträge, andererseits ein langjähriger Trend der durchschnittlichen Beträge von rund 400,- € im Jahr 1995 auf mittlerweile rund 500,- € zum heutigen Zeitpunkt erkennbar.

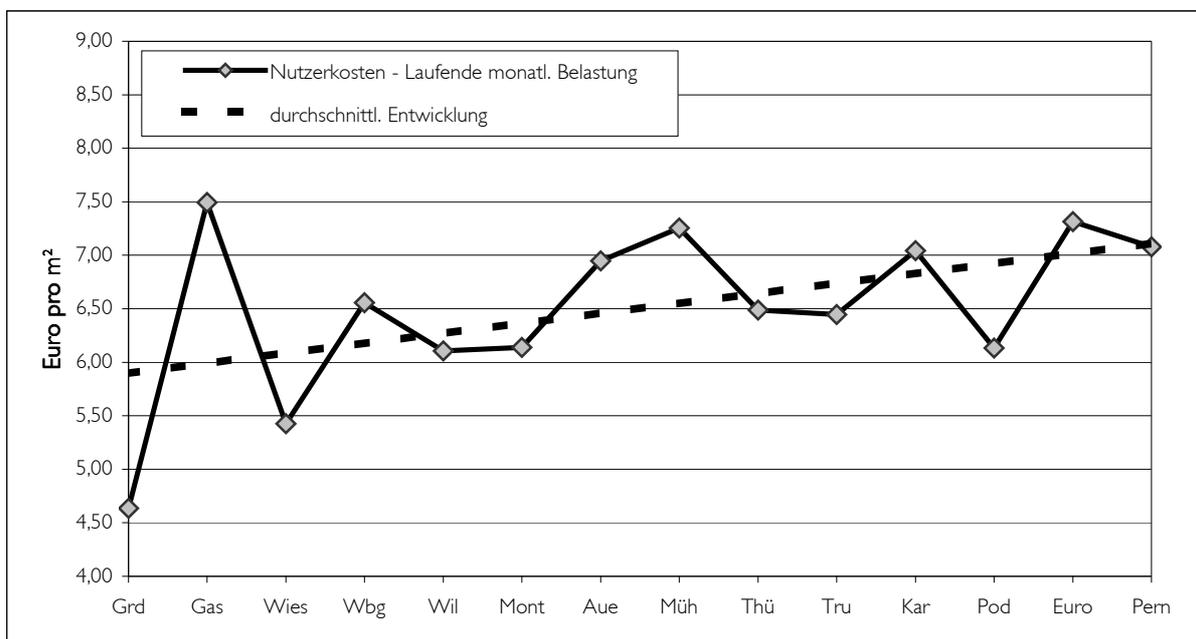
Entwicklung der laufenden monatlichen Belastung (Miete)

Die laufende monatliche Belastung wurde aufgrund der 15 näher untersuchten Siegerprojekte analysiert, welche allesamt Mietmodelle darstellten. Insofern ist unter der laufenden monatlichen Belastung die Bruttobelastung ohne Heizung und Warmwasser zu verstehen, welche sich grundsätzlich in

- Darlehensrückzahlungen (Annuität des Kapitalmarktdarlehens, Landesdarlehen)
  - Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
  - gegebenenfalls einen Baurechtszins (bei Baurechtsmodellen)
  - Betriebskosten
  - etwaige sonstige Entgeltbestandteile und
  - Umsatzsteuer der Verwohnung (von rund 10%)
- aufschlüsseln lässt.

Die Entwicklung der monatlichen Belastung bei den untersuchten Siegerprojekten sieht nun wie folgt aus:

Abbildung 16: Entwicklung der laufenden monatlichen Belastung (€/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Monat)



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Wie aus obiger Abbildung ersichtlich variiert die monatliche Belastung pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zwischen rund 5,- €/m<sup>2</sup> und rund 7,5 €/m<sup>2</sup>. Der langjährige Trend weist auf einen tendenziellen Anstieg der Durchschnittswerte von rund 6,- €/m<sup>2</sup> im Jahr 1995 auf rund 7,- €/m<sup>2</sup> zum heutigen Zeitpunkt hin.

Fazit:

Bei der vorgesehenen laufenden monatlichen Belastung ist über die Jahre einerseits eine Spannweite von rund 5,- €/m<sup>2</sup> bis rund 7,5 €/m<sup>2</sup>, andererseits ein langjähriger Trend der durchschnittlichen Beträge von rund 6,- €/m<sup>2</sup> im Jahr 1995 auf mittlerweile rund 7,- €/m<sup>2</sup> zum heutigen Zeitpunkt erkennbar.

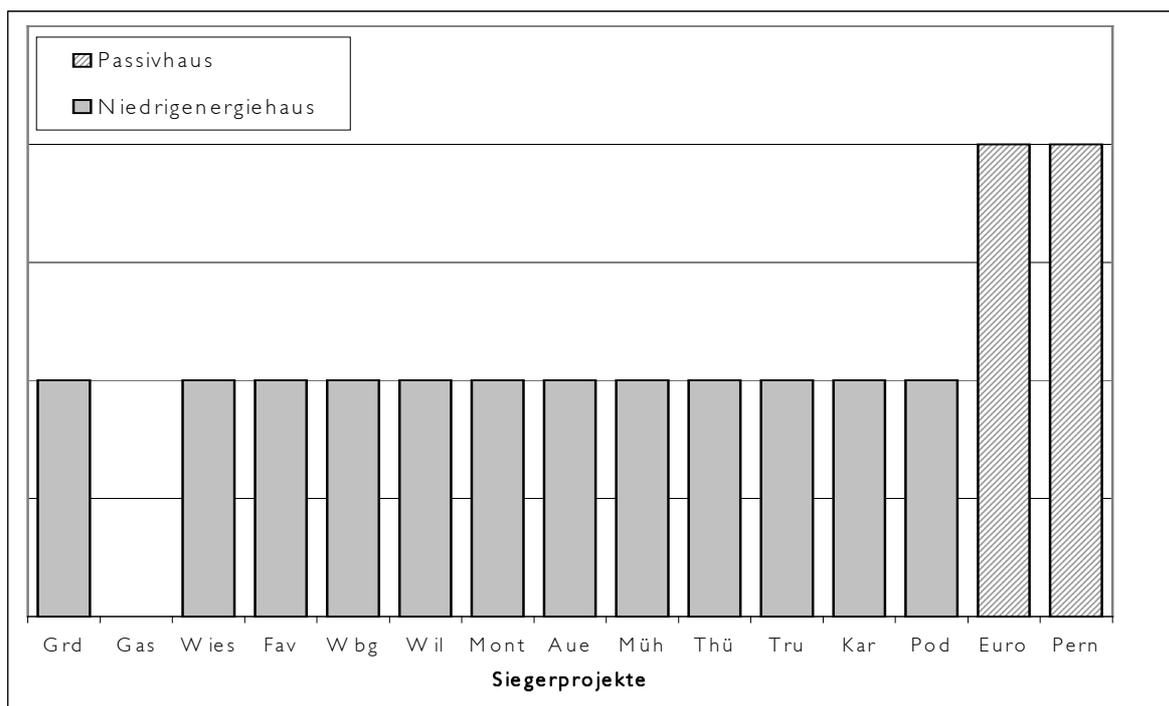
5.2.3 Ökologische Qualitäten

**Wie stellt sich die Planung innovativer Energiekonzepte (Niedrigenergiehaus, Passivhaus) über die Zeit dar?**

Im Zuge von Bauträgerwettbewerben wurden in der Vergangenheit immer wieder innovative Energiekonzepte von seiten des Auslobers gefordert. Seit „Etablierung“<sup>6</sup> bestimmter ökologischer Qualitäten (wie z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaustechnologie, kontrollierte Wohnraumbelüftung, etc.) werden diesbezügliche Konzepte auch dann von den Projektanten angeboten, wenn Wettbewerbe unter keinem diesbezüglichen speziellen Thema ausgelobt wurden.

Ein Blick auf die 15 näher untersuchten Siegerprojekte ergab dabei folgendes Bild:

Abbildung 17: Planung von Niedrigenergiehaus- bzw. Passivhaustechnologien



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Eine Untersuchung der eingangs erwähnten Fragestellung ergibt somit, dass der überwiegende Anteil der juriierten Siegerprojekte zumindest Niedrigenergiehaus – Standard aufweist. Die Passivhaustechnologie, welche im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Kammelpfad“ im Jahre 2003 das erste Mal thematisiert wurde, hat sich in den letzten Jahren verstärkt etabliert.

<sup>6</sup> s.a. Kap. „Welche Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ sind im Bereich Ökologie zu beobachten?“

**Fazit:**

Innovative Energiekonzepte (Niedrigenergiehaus, Passivhaus) werden auch dann von Projektanten angeboten, wenn Wettbewerbe unter keinem diesbezüglichen speziellen Thema ausgelobt wurden. Die Passivhaustechnologie, welche im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Kammelpfad“ im Jahre 2003 das erste Mal thematisiert wurde, hat sich in den letzten Jahren verstärkt etabliert.

***Welche wohnökologischen Maßnahmen wurden über die Zeit projektiert?***

Bezüglich der Untersuchung der wohnökologischen Maßnahmen, welche in den letzten Jahren im Zuge von Bauträgerwettbewerben angeboten wurden, ist anzumerken, dass „Wohnökologie“ nicht vorab seitens des Auslobers definiert wurde, sondern es den Projektanten überlassen wurde, diese Aspekte zu definieren und entsprechend im Anbot zu formulieren.

Folgende wohnökologischen Maßnahmen wurden dabei im Zuge der letzten Jahre schwerpunktmäßig seitens der Projektteams konzipiert:

- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- ökologische Qualitätsnachweise (z.B. „Ökopass“, „TQ – Gebäudezertifikat“)
- Chemikalienmanagement
- Nutzung passiver und thermischer Sonnenenergie
- Einsatz emissionsarmer / lösungsmittelfreier Produkte
- etc.

**Fazit:**

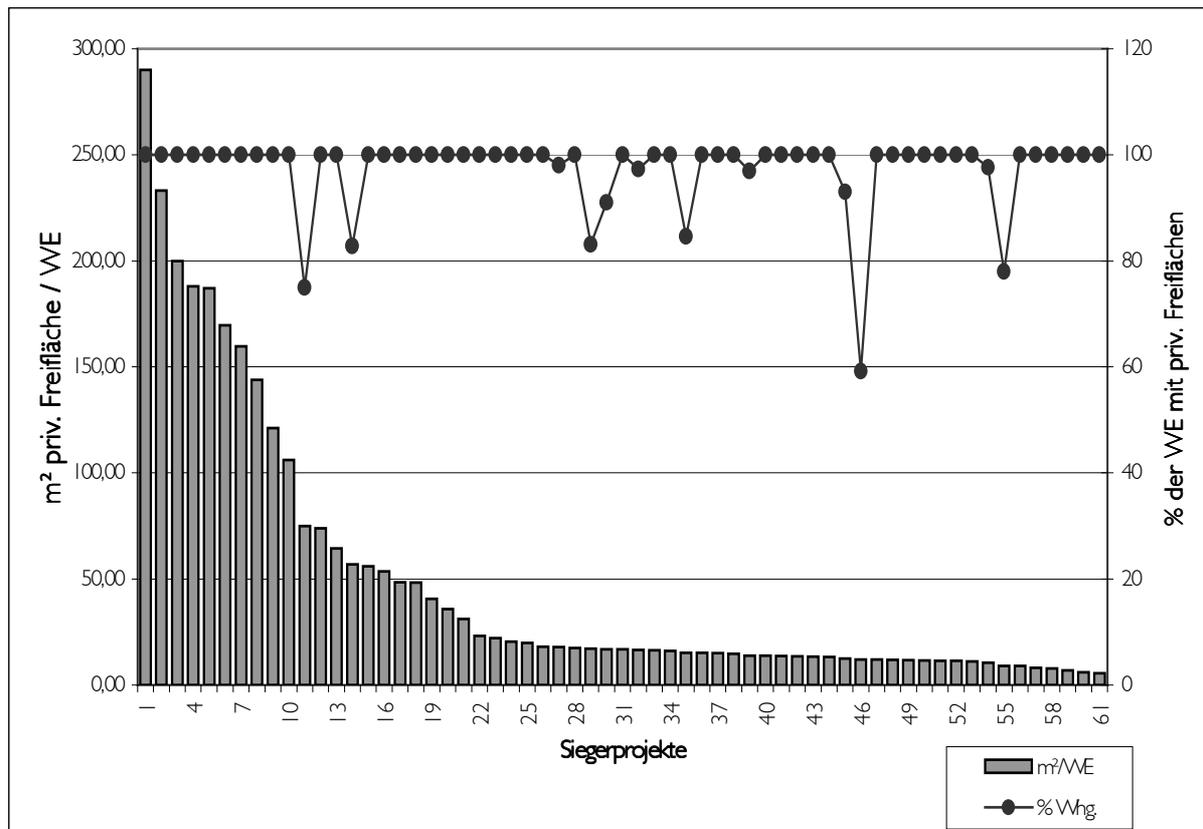
In den vergangenen Jahren wurde eine äußerst breite Palette an wohnökologischen Maßnahmen seitens der Projektteams angeboten, welche von kontrollierter Wohnraumbelüftung, über Chemikalienmanagement bis zur Nutzung passiver und thermischer Sonnenenergie reichen.

***Wie stellt sich die Entwicklung des privaten Freiflächenanteiles pro Wohneinheit über die Zeit dar?***

Bezüglich der Untersuchung des privaten Freiflächenanteiles pro Wohneinheit ist anzumerken, dass hiermit wohnungsbezogene Freiräume, welche sich in Form von Balkonen, Loggien, Terrassen, Mietergärten o.ä. äußern können, definiert werden und diese sich in der Vergangenheit – nicht zuletzt aufgrund unterschiedlicher Abfragemodi – äußerst uneinheitlich darstellen. Untersucht wurden zur Beantwortung dieser Fragestellung insgesamt 61 Siegerprojekte im Zeitraum 2005-2008, da hier detaillierte Angaben seitens der Projektanten verfügbar waren.

Ein Blick auf die o.a. näher untersuchten Projekte liefert dabei folgendes Bild:

Abbildung 18: Privater Freiflächenanteil pro Wohneinheit / Anteil der Wohnungen mit privaten Freiflächen



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Obige Abbildung zeigt, dass in der Vergangenheit sehr wohl auch vereinzelt Projekte angeboten wurden (rund ein Fünftel der untersuchten 61 Siegerprojekte), welche nicht für alle Wohnungen private Freiräume konzipierten. Dieser Umstand ist dabei vor dem Hintergrund spezieller Grundstückssituationen und Förderungsmechanismen bzw. Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie Bestimmungen der Wiener Bauordnung zu sehen. Die Größe der durchschnittlichen wohnungsbezogenen Freiräume variiert dabei äußerst stark. Geringere Größen der durchschnittlichen Freiräume weisen insbesondere auf die schwerpunktmäßige Konzeption von Loggien oder Balkonen hin.

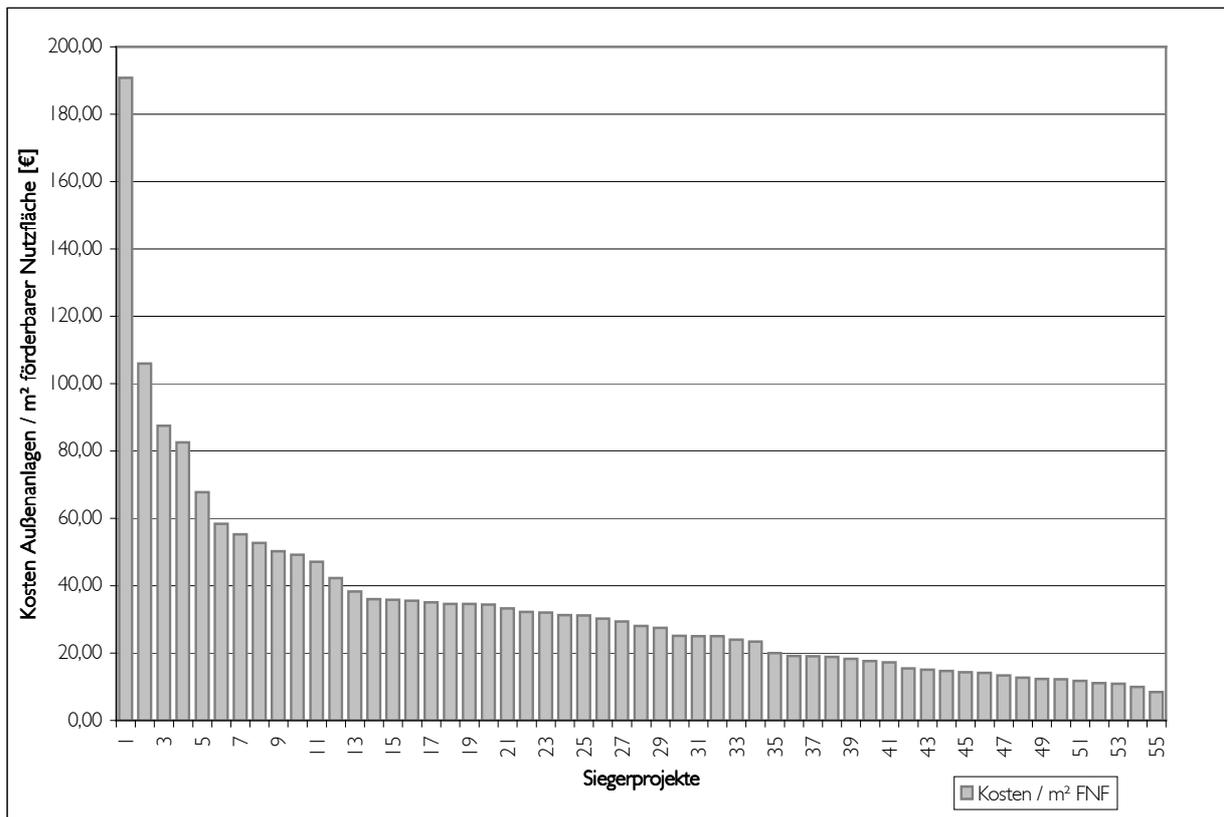
Fazit:

Die Entwicklung des privaten Freiflächenanteiles pro Wohneinheit ist insofern zu charakterisieren, als dass in der Vergangenheit auch vereinzelt Projekte angeboten wurden, welche nicht für alle Wohnungen private Freiräume konzipierten. Diesbezügliche Größen der Freiräume variieren dabei äußerst stark.

### Wie stellen sich die Kosten für die Errichtung von Außenanlagen dar?

Zur Beantwortung dieser Fragestellung wurden ebenfalls die bereits erwähnten 61 Siegerprojekte untersucht. Die Verteilung dieser projektierten Kosten stellte sich in den letzten Jahren wie folgt dar (die Kosten wurden zwecks besserer Vergleichbarkeit pro m<sup>2</sup> errichteter förderbarer Nutzfläche dargestellt):

Abbildung 19: Kosten der Errichtung von Außenanlagen (€/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche)



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Wie in obiger Abbildung ersichtlich ist tendenziell eine sehr heterogene Verteilung der Kosten für die Außenanlagen zu beobachten, was nicht zuletzt auch in unterschiedlichen Standortfaktoren begründet liegt. Die Spannweite bewegt sich dabei – im Falle der Analyse der ausgewählten Siegerprojekte – zwischen rund 10,- €/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche und rund 190,- €/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche.

#### Fazit:

Die Verteilung der projektierten Kosten für die Errichtung von Außenanlagen in den vergangenen Jahren stellt sich tendenziell sehr heterogen dar. Die Spannweite bewegt sich dabei – im Falle der Analyse der ausgewählten Siegerprojekte – (nicht zuletzt aufgrund unterschiedlicher Themenschwerpunkte) zwischen rund 10,- €/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche und rund 190,- €/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche.

#### 5.2.4 Soziologische Qualitäten

Die folgenden Fragestellungen zielen auf eine Abschätzung der angebotenen (wohn)soziologischen Qualitäten<sup>7</sup>, welche in den Bereichen

- Mietermitbestimmung
- Quartiersmanagement und
- Besiedlungsmanagement

untersucht wurden<sup>8</sup>. Dieses Aufzeigen der angebotenen Modelle stellt dabei primär eine (exemplarische) Auflistung der angebotenen Qualitäten dar, da einerseits diese Angebote keinerlei Stringenz hinsichtlich zeitlicher oder inhaltlicher Faktoren ausweisen, andererseits die Angebote sehr unterschiedliche, und damit teils nur schwer vergleichbare Formen annehmen können.

Im Folgenden wurden daher jeweils die 15 näher untersuchten Siegerprojekte, welche die entsprechenden Angebote zumeist in der Projektbeschreibung der eingereichten Unterlagen formulierten, bezüglich der jeweiligen Fragestellung analysiert.

#### **Welche Modelle zur Mietermitbestimmung wurden über die Zeit angeboten?**

Modelle zur Mietermitbestimmung finden sich bei rund einem Drittel der näher untersuchten Siegerprojekte wieder.

Diese sind unter anderem folgenderweise zu charakterisieren:

- Mietermitbestimmung ohne nähere Spezifizierung des Prozessablaufes
- Mietermitbestimmung während der Bauphase
- Quartiersmanagement in Kooperation mit den Mietern während der ersten 24 Monate
- Siedlungsbeirat als Teil eines betreuten Partizipationsmodells hinsichtlich der Freiraumorganisation

Fazit:

Modelle zur Mietermitbestimmung finden sich in rund einem Drittel der näher untersuchten Siegerprojekte. Diese Modelle nehmen dabei u.a. Formen einer Mitbestimmung ohne nähere Spezifizierung des Prozessablaufes bis hin zu (temporären) organisatorischen Einrichtungen an.

#### **Welche Modelle zum Quartiersmanagement wurden über die Zeit angeboten?**

Unter dem Begriff „Quartiersmanagement“ werden jene Angebote verstanden, welche über eine konventionelle Hausverwaltung hinausgehen. In der konkreten Umsetzung finden sich dabei häufig eigenständige Administrationseinheiten bzw. Versammlungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten, welche zur Erfüllung von Managementaufgaben dienen.

Angebote, die der o.a. Definition entsprechen finden sich nur vereinzelt bei den untersuchten Siegerprojekten, wobei eines dieser in seiner Eigenschaft als „Heim“ grundsätzlich anders zu bewerten ist.

---

<sup>7</sup> „Wohnsoziologische“ Aspekte finden sich hier in der Ausprägung von Partizipation, Kommunikation, etc. wieder

<sup>8</sup> s.a. S. 21: Im Kapitel „Welche Auswirkungen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ sind im Bereich Soziologie zu beobachten?“ wurde festgehalten, dass gerade der soziologische Bereich „ex-post“ evaluiert werden müsste, da viele Auswirkungen in diesem Bereich erst nach Realisierung und Besiedlung der Projekte auftreten

Fazit:

Modelle zum Quartiersmanagement finden sich lediglich vereinzelt bei den näher untersuchten Siegerprojekten wieder.

***Welche Modelle zum Besiedlungsmanagement wurden über die Zeit angeboten?***

Grundsätzlich wird das Besiedlungsmanagement von den Bauträgern als Aufgabe wahrgenommen, wobei nur bei einem der näher untersuchten Siegerprojekte durch spezifische Management- und Werbemaßnahmen die Struktur der künftigen Nutzer gezielt gesteuert wurde.

Fazit:

Besiedlungsmanagement wird grundsätzlich von den Bauträgern als Aufgabe wahrgenommen. Spezifische Maßnahmen zur gezielten Steuerung der künftigen Nutzer finden sich in den näher untersuchten Siegerprojekten kaum wieder.

## 6. Stärken/Schwächen-Analyse bzw. Herausforderungen

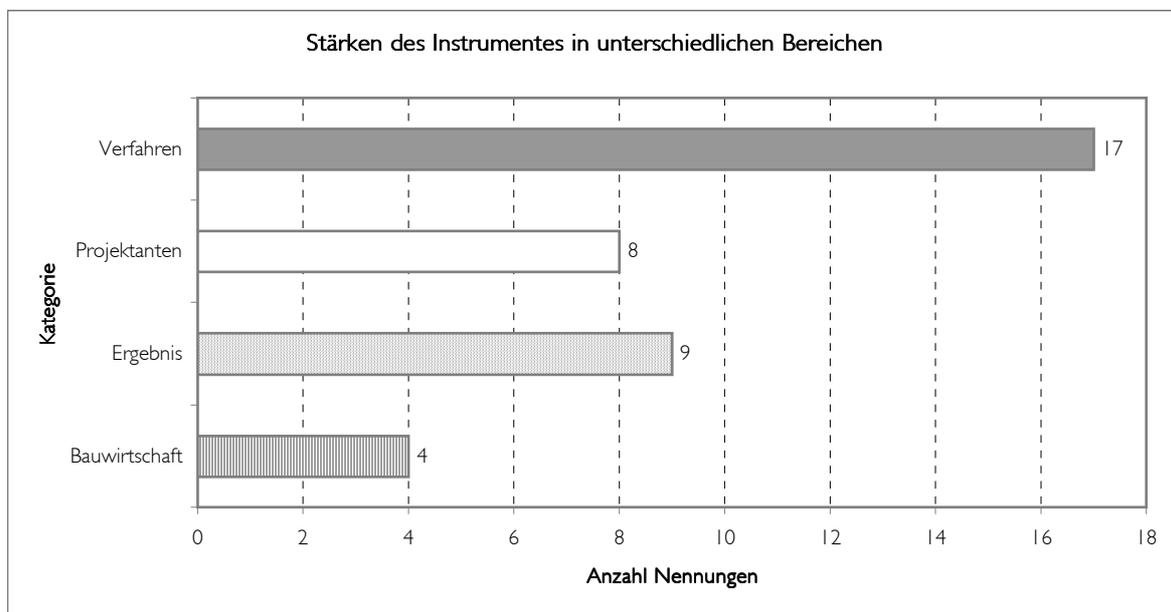
Entsprechend der einleitend formulierten Aufgabenstellung galt es im Rahmen der ExpertInneninterviews die Stärken und Schwächen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ bzw. auch seine grundsätzlichen Herausforderungen für die Zukunft zu untersuchen.

Im Rahmen der Interviews wurden daher zum Abschluss nochmals gezielt diese drei Fragestellungen thematisiert, um somit gleichsam eine generierte Zusammenfassung des bislang Gesagten zu erhalten.

### 6.1 Stärken

Folgende Stärken des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ wurden dabei von den ExpertInnen genannt:

Abbildung 20: Stärken des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ nach Hauptkategorien

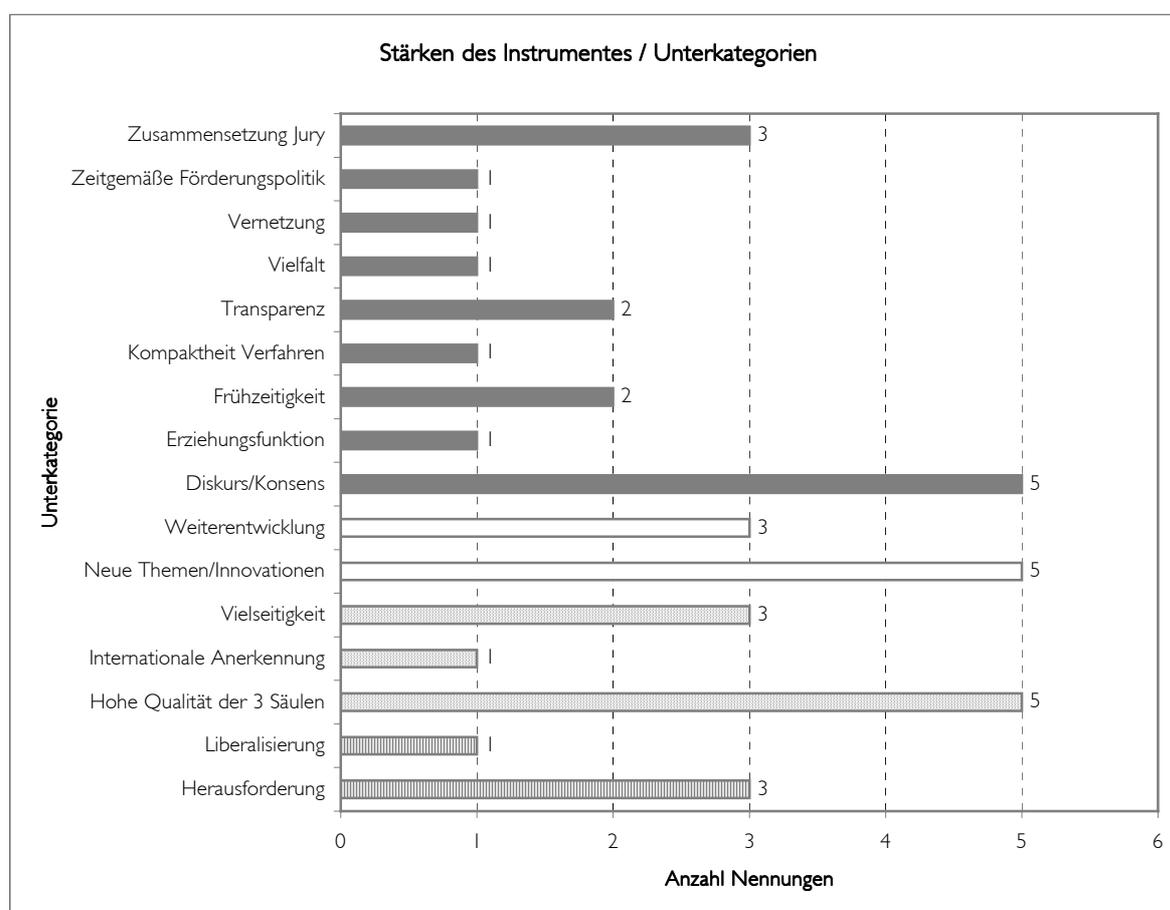


Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Aufgrund der Aussagen der ExpertInnen wurden in einem ersten Schritt die untersuchten „Stärken“ nach Hauptkategorien zusammengefasst.

Dabei zeigte sich, dass Stärken insbesondere im Verfahren (17 Nennungen), im Ergebnis (9 Nennungen) und bei den Projektanten (8 Nennungen) gesehen werden. Darüber hinaus wird auch eine Stärke des Instrumentes bei den Auswirkungen auf die Bauwirtschaft gesehen (4 Nennungen).

Abbildung 21: Stärken des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ nach Unterkategorien



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Oben stehende Abbildung zeigt die Aussagen der ExpertInnen hinsichtlich der untersuchten „Stärken“ aggregiert nach Unterkategorien (welche teilweise auch aufgrund eigener Interpretationen der Antworten gebildet wurden).

Die häufigsten Nennungen der „Stärken“ des Instrumentes finden sich hierbei in den Unterkategorien

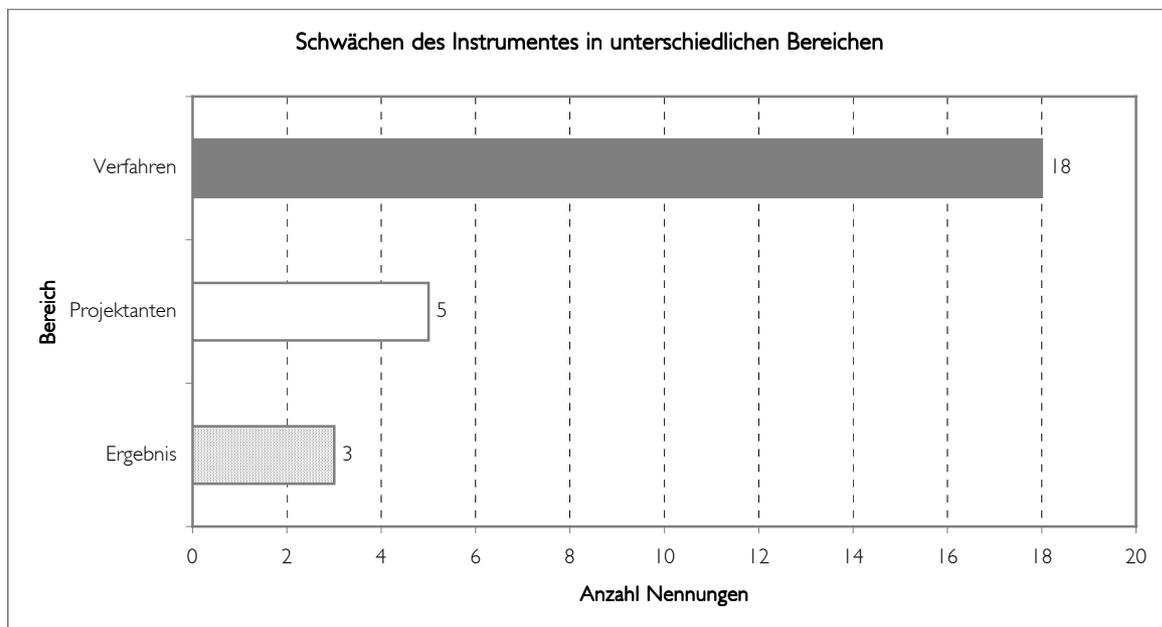
- Diskurs / Konsens (der Jury)
  - Neue Themen / Innovationen und
  - Hohe Qualität der drei Säulen
- (jeweils 5 Nennungen)

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Stärken des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ primär verfahrensspezifisch gesehen werden. Konkret werden dabei der Diskurs in der Jury und die konsensuale Entscheidungsfindung genannt. Weitere Stärken werden überwiegend im Forcieren neuer Themen bzw. von Innovationen sowie in der Realisierung einer hohen Qualität in den drei Säulen „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“ gesehen.

## 6.2 Schwächen

Folgende Schwächen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ wurden im Zuge der Interviews von den ExpertInnen genannt:

Abbildung 22: Schwächen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ nach Hauptkategorien

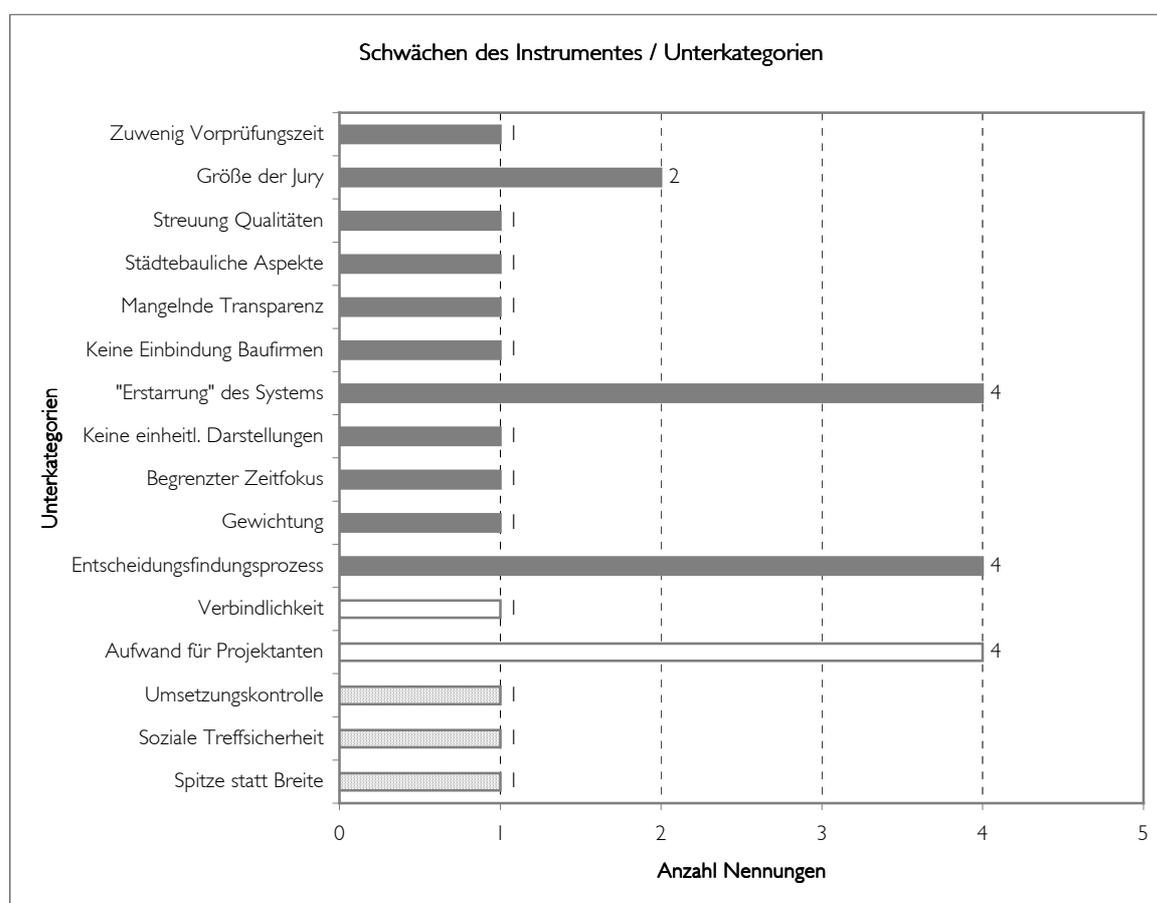


Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Auch hier wurden aufgrund der Aussagen der ExpertInnen in einem ersten Schritt die untersuchten „Schwächen“ nach Hauptkategorien zusammengefasst.

Dabei zeigte sich, dass Schwächen insbesondere im Verfahren (18 Nennungen), darüber hinaus auch bei den Projektanten (5 Nennungen) und im Ergebnis (3 Nennungen) gesehen werden.

Abbildung 23: Schwächen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ nach Unterkategorien



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Oben stehende Abbildung zeigt die Aussagen der ExpertInnen hinsichtlich der untersuchten „Schwächen“ wiederum aggregiert nach Unterkategorien (welche teilweise auch aufgrund eigener Interpretationen der Antworten gebildet wurden).

Die häufigsten Nennungen der „Schwächen“ des Instrumentes finden sich hierbei in den Unterkategorien

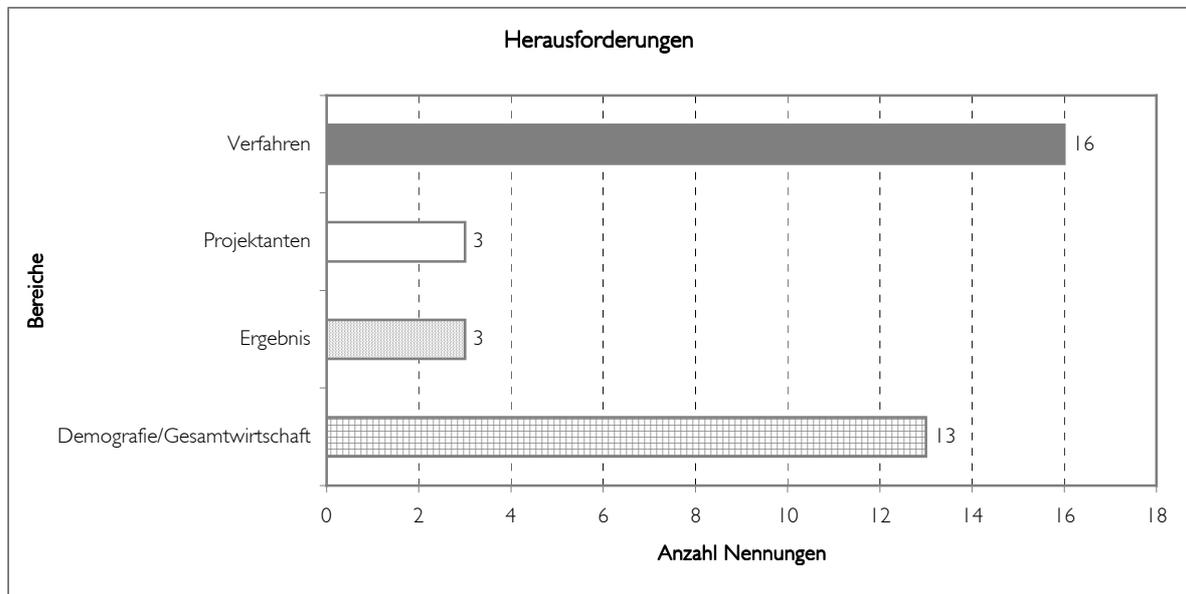
- „Erstarrung“ des Systems
  - Entscheidungsfindungsprozess und
  - Aufwand für Projektanten
- (jeweils 4 Nennungen)

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass auch die Schwächen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ primär verfahrensspezifisch gesehen werden. Konkret wird dabei eine gewisse „Erstarrung“ des Systems genannt. Weitere Schwächen werden überwiegend im Entscheidungsfindungsprozess sowie im Aufwand für die Projektanten gesehen.

### 6.3 Herausforderungen für die Zukunft

Schließlich wurden von den ExpertInnen folgende Herausforderungen für die Zukunft des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ genannt:

Abbildung 24: Herausforderungen für die Zukunft nach Hauptkategorien

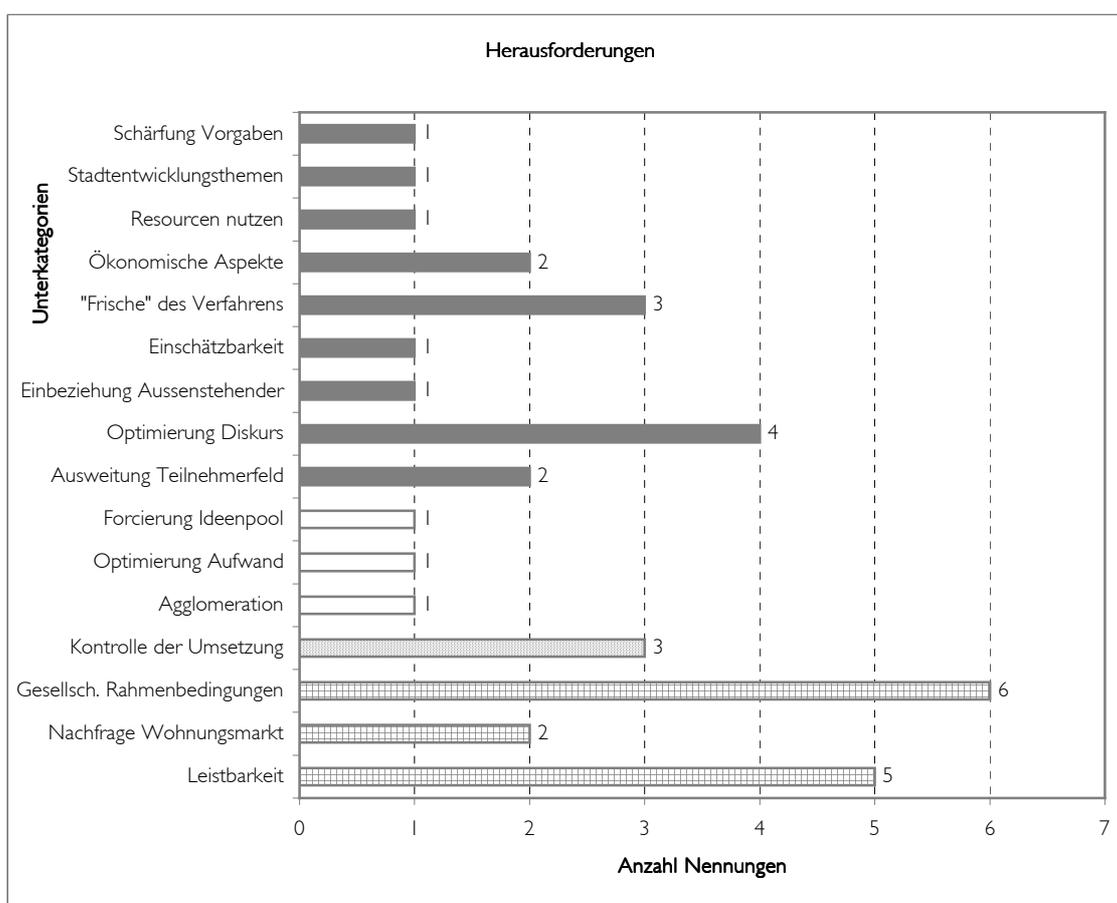


Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Aufgrund der Aussagen der ExpertInnen wurden wiederum in einem ersten Schritt die untersuchten „Herausforderungen für die Zukunft“ nach Hauptkategorien zusammengefasst.

Dabei zeigte sich, dass Herausforderungen insbesondere im Verfahren (16 Nennungen) und im Bereich „Demografie/Gesamtwirtschaft“ (13 Nennungen), darüber hinaus auch bei den Projektanten und im Ergebnis (jeweils 3 Nennungen) gesehen werden.

Abbildung 25: Herausforderungen für die Zukunft nach Unterkategorien



Quelle: eigene Darstellung, 2008.

Oben stehende Abbildung zeigt die Aussagen der ExpertInnen hinsichtlich der untersuchten „Herausforderungen für die Zukunft“ ebenfalls aggregiert nach Unterkategorien (welche teilweise auch aufgrund eigener Interpretationen der Antworten gebildet wurden).

Die häufigsten Nennungen der „Herausforderungen für die Zukunft“ des Instrumentes finden sich hierbei in den Unterkategorien

- Reaktion auf gesellschaftliche Rahmenbedingungen wie z.B. gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, demografischer Wandel, etc.
- Leistbarkeit und
- Optimierung des Diskurses der Beteiligten  
(jeweils 4-6 Nennungen)

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass letztendlich auch die Herausforderungen für die Zukunft des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ primär verfahrensspezifisch aber auch im Bereich „Demografie/Gesamtwirtschaft“ gesehen werden. Als häufige Nennungen der Herausforderungen für die Zukunft treten dabei Reaktion auf gesellschaftliche Rahmenbedingungen, die Leistbarkeit des Wohnens und die Optimierung des Diskurses bei den am Verfahren Beteiligten auf.

## Zusammenfassung

Der Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 50, hat im Sommer 2008 das Ziviltechnikerbüro DI Herbert Liske mit der verfahrenstechnischen und inhaltlichen Evaluierung des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ beauftragt.

Das Instrument des „Bauträgerwettbewerb“, welches im Jahr 1995 in Wien eingeführt wurde, stellt ein öffentlich ausgelobtes Verfahren dar und dient der Ermittlung von Projektteams, die auf den ausgeschriebenen Bauplätzen optimierte Realisierungskonzepte (Architektur-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) anbieten und im Wege des Liegenschaftserwerbes und unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln diese Projekte umsetzen.

Die Vorprüfung der Beiträge erfolgt dabei durch externe Ziviltechnikerbüros, die Bewertung und Beurteilung der Beiträge durch eine interdisziplinär besetzte Jury nach den Hauptkriterien „Architektur“, „Ökonomie“ und Ökologie, wobei die Ausgewogenheit dieser drei „Qualitätssäulen“ und die Gesamtqualität im Vordergrund stehen.

Die vorliegende Evaluierung wurde anhand qualitativer (20 ExpertInnenninterviews) und quantitativer (Dokumentenanalyse, ausgewählte Siegerprojekte) Methoden durchgeführt, wobei geänderte Rahmenbedingungen über die Zeit ins Kalkül gezogen wurden.

Verfahrensbezogene Zielgrößen der Evaluierung des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ waren dabei der „Mehrwert“ des Verfahrens, die Effizienz und Effektivität des Verfahrens und der Themenbereich „Verfahrensorganisation und -abwicklung“.

Inhaltliche Zielgrößen der Evaluierung des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ stellten insbesondere städtebaulich/architektonische, ökonomische, ökologische und soziologische Qualitäten dar. Aufbauend auf diesen allgemeinen Zielgrößen wurden in weiterer Folge Zielindikatoren gebildet, welche einer näheren Untersuchung unterzogen wurden.

Hinsichtlich des „Mehrwertes“ des Verfahrens wurde festgestellt, dass dieser äußerst positiv beurteilt wird, alle ExpertInnen sehen „Mehrwerte“ in unterschiedlichen Bereichen. Ausprägungen des „Mehrwertes“ sind dabei verfahrensspezifisch („Zusammen Arbeitskulturr“, Wissenserweiterung, vielfältigerer Themenzugang), in der Qualität der eingereichten Projekte (Qualitätssteigerung in den Säulen „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“) sowie generell im Wiener Wohnbau (Standards, Verbreiterung der Spitze, Signalwirkung, etc.) zu beobachten.

Hinsichtlich der Effizienz und Effektivität des Instrumentes wurden insbesondere die Auswirkungen auf die Bereiche „Architektur“, „Ökonomie“, „Ökologie“ und „Soziologie“ untersucht. Hierbei ist im Bereich Architektur im Lichte einiger „Highlights“ die Etablierung eines guten architektonischen Durchschnitts festzustellen. Im Bereich der ökologischen Qualitäten sind die stärksten Entwicklungen und positiven Aspekte zu beobachten, hier haben sich mittlerweile dezidiert „Standards“ etabliert. Im Bereich der Ökonomie haben sich die anfänglichen Einsparungen bei den Gesamtbaukosten zugunsten eines gestiegenen Qualitätslevels mittlerweile wieder eingependelt. Gesicherte Aussagen zu Auswirkungen auf soziologische Aspekte können grundsätzlich nur mittels einer entsprechenden „ex-post“-Evaluierung der realisierten Projekte getroffen werden, es zeigt sich jedoch, dass eine starke soziale Durchmischung gelungen ist.

Zusätzlich zu den Auswirkungen auf die genannten Bereiche werden weiters überwiegend positive Entwicklungen bei der Möglichkeit zur Innovation und Weiterentwicklung und der Etablierung von Standards für den Wiener Wohnbau generell sowie in der Auslobung von „Themenwettbewerben“ festgestellt. Der Beitrag zur Leistbarkeit des Wohnens wird zur Zeit tendenziell kritisch gesehen.

Hinsichtlich des Themenbereiches „Verfahren, Organisation und Management“ wurden ebenfalls diesbezügliche Fragestellungen untersucht. Überwiegend positive Entwicklungen sind hierbei im frühen Zusammenwirken der Projektanten, in der Teilnahme auch gewerblicher Bauträger, dem Bewähren des „3-Säulen-Modelles“ und der interdisziplinären Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums festzustellen. Hauptaugenmerk sollte zukünftig u.a. auf die Einhaltung der angebotenen Projektqualitäten und den verlorenen betriebs- bzw. volkswirtschaftlichen Aufwand gelegt werden.

Eine (quantitative) Untersuchung städtebaulicher bzw. architektonischer Qualitäten ergab, dass es seit Einführung der Wettbewerbe im Jahr 1995 zu einem stetigen Ansteigen der durchschnittlich angebotenen Wohnungsgrößen kam. Grundsätzlich wurde im Zuge der Bauträgerwettbewerbe auch ein breiter Mix verschiedener Wohnungstypen angeboten, die Flexibilität der Grundrisse wurde in den letzten Jahren forciert. Der durchschnittliche Anteil der angebotenen Gemeinschaftsräume bzw. deren durchschnittliche Größe variiert naturgemäß stark. Angebote für den ruhenden (PKW-) Verkehr wurden überwiegend über Garagen angeboten.

Die (quantitative) Analyse ökonomischer Qualitäten zeigte, dass die Entwicklung der Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche in den vergangenen Jahren einen leichten Anstieg erfahren hat. Ebenso ist dies bei den Nutzerkosten (Eigenmitteleinsatz bzw. laufende monatliche Belastung) zu beobachten.

Die (quantitative) Untersuchung ökologischer Qualitäten ergab seit Einführung der Bauträgerwettbewerbe ein verstärktes Angebot an innovativen Energiekonzepten und wohnökologischen Maßnahmen. Hinsichtlich der Ausgestaltung von Freiräumen und deren projektierten Kosten ist aufgrund der Variabilität der projektspezifischen Voraussetzungen eine breite Streuung zu beobachten.

Bezüglich der (quantitativen) Untersuchung soziologischer Qualitäten ist anzumerken, dass Modelle zur Mietermitbestimmung, zum Quartiersmanagement bzw. zum Besiedlungsmanagement tendenziell nur vereinzelt angeboten wurden.

Eine abschließende und zusammenfassende Auswertung der Stärken und Schwächen bzw. der Herausforderungen für die Zukunft ergab, dass

- wesentliche Stärken im Forcieren neuer Themen bzw. von Innovationen, im Diskurs / Konsens der Jury sowie in der Realisierung einer hohen Qualität in den drei Säulen „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“,
  - wesentliche Schwächen in einer gewissen „Erstarrung“ des Systems, im Entscheidungsfindungsprozess (welcher jedoch durchaus auch als Stärke gesehen wird) und im Aufwand der Projektanten, sowie
  - wesentliche Herausforderungen für die Zukunft in der Reaktion auf gesellschaftliche Rahmenbedingungen, in der Leistbarkeit des Wohnens und in der Optimierung des Diskurses bei den am Verfahren Beteiligten
- festzustellen sind.

Baden, im Dezember 2008

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Verteilung der durchgeführten Wettbewerbe innerhalb des Gemeindegebietes von Wien.....	9
Abbildung 2: Methodenmix für die Evaluierung der Bauträgerwettbewerbe .....	13
Abbildung 3: Entwicklung der Zusammensetzung der Auslober über die Jahre 1995-2008.....	27
Abbildung 4: Teilnahmehäufigkeit der Bauträger an Wettbewerben .....	33
Abbildung 5: Verteilung der „Siegerquote“ der teilnehmenden Bauträger.....	34
Abbildung 6: Entwicklung der Verfahrensdauer über die Jahre 1995-2008 .....	37
Abbildung 7: Entwicklung der „Nachjurierungen“ über die Jahre 1995-2008.....	38
Abbildung 8: Durchschnittliche Wohnungsgrößen über die Jahre 1995-2008.....	41
Abbildung 9: Entwicklung der angebotenen Wohnungstypen über die Jahre 1995-2008 .....	42
Abbildung 10: Durchschnittlicher Anteil bzw. Größe der Gemeinschaftsräume .....	44
Abbildung 11: Angebotene Lösungen für den ruhenden Verkehr .....	45
Abbildung 12: Entwicklung der Gesamtbaukosten pro m <sup>2</sup> förderbare Nutzfläche .....	47
Abbildung 13: Anteilige Baunebenkosten der 15 ausgewählten Siegerprojekte.....	48
Abbildung 14: Bandbreite der Grundstückskosten (Kaufpreis exkl. Nebenkosten) pro m <sup>2</sup> Nettonutzfläche .....	49
Abbildung 15: Entwicklung des Eigenmitteleinsatzes.....	50
Abbildung 16: Entwicklung der laufenden monatlichen Belastung (€/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Monat).....	51
Abbildung 17: Planung von Niedrigenergiehaus- bzw. Passivhaustechnologien .....	52
Abbildung 18: Privater Freiflächenanteil pro Wohneinheit / Anteil der Wohnungen mit privaten Freiflächen .....	54
Abbildung 19: Kosten der Errichtung von Außenanlagen (€/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche).....	55
Abbildung 20: Stärken des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ nach Hauptkategorien.....	58
Abbildung 21: Stärken des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ nach Unterkategorien .....	59
Abbildung 22: Schwächen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ nach Hauptkategorien .....	60
Abbildung 23: Schwächen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“ nach Unterkategorien .....	61
Abbildung 24: Herausforderungen für die Zukunft nach Hauptkategorien.....	62
Abbildung 25: Herausforderungen für die Zukunft nach Unterkategorien .....	63

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgewählte Siegerprojekte.....	14
Tabelle 2: Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) laut Statistik Austria.....	46
Tabelle 3: Veränderungen der Grenzwerte der angemessenen Gesamtbaukosten.....	47

## Quellenverzeichnis

**FLICK, U.**, „Qualitative Evaluationsforschung“, Reinbek bei Hamburg, 2006.

**KUCKARTZ, U. et al.**, „Qualitative Evaluation – Der Einstieg in die Praxis – 2., aktualisierte Auflage“, Wiesbaden, 2008.

**SCHLUDER, M.**, „10 Jahre Bauträgerwettbewerb – Veränderungen im Wohnbau“, Wien, 2005.

**STADTENTWICKLUNG WIEN, MAGISTRATSABTEILUNG 18**, „Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaues“, Wien, 2008.

**STADTENTWICKLUNG WIEN, MAGISTRATSABTEILUNG 18**, „STEP 05“, Wien, 2005.

**STATISTIK AUSTRIA**, „Verbraucherpreisindex 2008“, Wien, 2008.

**PLATTFORM FORSCHUNGS- UND TECHNOLOGIEEVALUIERUNG**, „Standards der Evaluierung in der Forschungs- und Technologiepolitik“, Wien, 2005.

**WOHNFONDS\_WIEN**, „Bauträgerwettbewerbe 2005 – Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau“, Wien, 2006.

## Anhang A: Interviewleitfaden ExpertInneninterviews

Fragenkomplexe ExpertInneninterview „Der Bauträgerwettbewerb – verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung“

### Allgemein

- Allgemeine Einschätzung des „Mehrwertes“, der durch den „Bauträgerwettbewerb“ hervorgerufen wird?

### Fragenkomplex Verfahren

- Beurteilung des sog. 3-Säulen-Modells (Architektur, Ökonomie, Ökologie)?
- Zusätzlich zu diesen 3 Säulen auch andere Bereiche (z.B. Ausführung, Soziologie, etc.) vorstellbar?
- Kann das Ziel der „Objektivierung der Beurteilbarkeit der Planung“ erfüllt werden?
- Beurteilung des Instrumentes des Bauträgerwettbewerbes hinsichtlich der Umsetzung von speziellen Themen?
- Einschätzung des verlorenenen Aufwandes (Nicht-Sieger) bei Wettbewerben im Kontext des „Mehrwertes“?
- Stärken bzw. Schwächen der Bildung von Gemeinschaften seitens der Projektanten, sprich: Bauträger und Architekten?

### Fragenkomplex „Architektur“:

- Einschätzung der Auswirkungen auf die architektonischen Qualitäten mittels des Instrumentes Bauträgerwettbewerb?
- Inwiefern können architektonische Qualitäten mittels des Instrumentes Bauträgerwettbewerb gesteuert werden?
- Perspektiven für den Bauträgerwettbewerb aus architektonischer Sichtweise für die Zukunft?

### Fragenkomplex „Ökonomie“:

- Einschätzung der Auswirkungen auf die ökonomischen Qualitäten mittels des Instrumentes Bauträgerwettbewerb?
- Inwiefern können ökonomische Qualitäten mittels des Instrumentes Bauträgerwettbewerb gesteuert werden?
- Perspektiven für den Bauträgerwettbewerb aus ökonomischer Sichtweise für die Zukunft?

### Fragenkomplex „Ökologie“:

- Einschätzung der Auswirkungen auf die ökologischen Qualitäten des Instrumentes Bauträgerwettbewerb?
- Inwiefern können Qualitäten des Außenraumes bzw. der Wohnökologie mittels des Instrumentes Bauträgerwettbewerb gesteuert werden?
- Perspektiven für den Bauträgerwettbewerb aus ökologischer Sichtweise für die Zukunft?

### Fragenkomplex „Soziologie“:

- Inwiefern können Bauträgerwettbewerbe ihrer Ansicht nach zur sozialen Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau beitragen?
- Inwiefern sind die soziale Durchmischung der Nutzergruppen, frauen- und alltagsgerechtes Wohnen bzw. senioren- und behindertengerechte Lösungen mittels des Instrumentes Bauträgerwettbewerb steuerbar?
- Perspektiven für den Bauträgerwettbewerb aus soziologischer Sichtweise für die Zukunft?

**Schlussfragen:**

- Stärken bzw. Schwächen des Instrumentes „Bauträgerwettbewerb“?
- Die größten Herausforderungen für Bauträgerwettbewerbe für die Zukunft?