



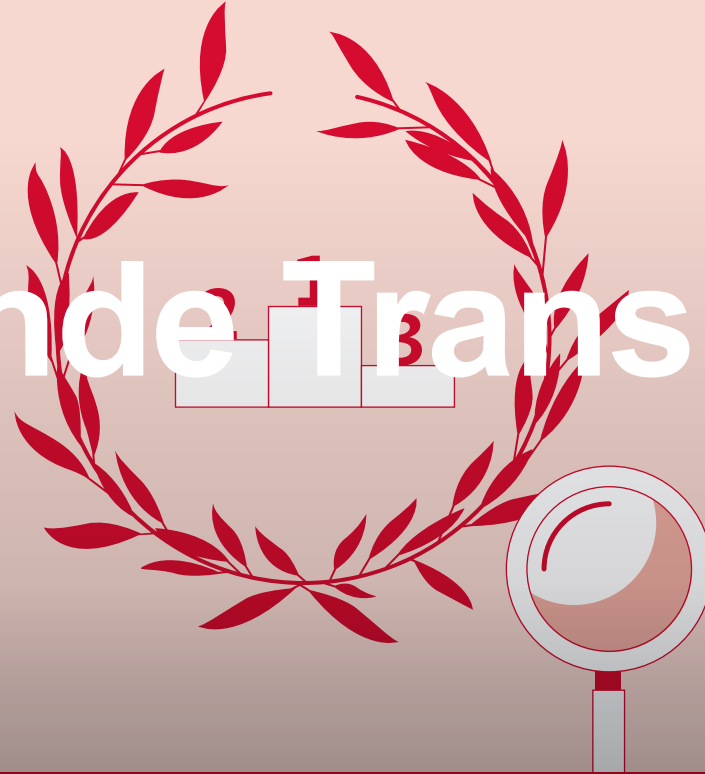
Vortrag

Mangelnde Transparenz

Grundstücksbeirat und
Bauträgerwettbewerbe in Wien



Mangelnde Transparenz



Positionspapier: Architekturwettbewerbe Wien

Mangelnde Transparenz

30. Oktober 2023

An aerial photograph of Vienna, Austria, showing the city's layout and surrounding landscape. The Danube River is visible winding through the city. The text is overlaid on the image in a large, white, sans-serif font.

Die Stadt Wien ist eine der größten Auftraggeber*innen des Landes

Baukultur, Qualität, Nachhaltigkeit

Transparenz, Objektivität, Teilhabe

BVergG 2018, § 20: Transparenz, Angemessenheit, Teilhabe, Nicht-Diskriminierung

Adäquate Verwendung öffentlicher Gelder

Kritische Tendenzen

Architekturwettbewerbe

Verhandlungsverfahren

Grundstücksbeirat

Bauträgerwettbewerbe

Architekturwettbewerbe
Verhandlungsverfahren
Grundstücksbeirat
Bauträgerwettbewerbe

1989-2024:
138.000 Wohnungen
24 Mrd. € Bauvolumen*
6 Mrd. € Fördermittel*

Grundstücksbeirat:
92.000 Wohnungen
16 Mrd. € Bauvolumen*
4 Mrd. € Fördermittel*

Bauträgerwettbewerb:
46.000 Wohnungen
8 Mrd. € Bauvolumen*
2 Mrd. € Fördermittel*

**Geförderter Wiener
Wohnbau:
2/3 Grundstücksbeirat
1/3 Bauträgerwettbewerb**

Geförderter Wiener Wohnbau: 5/6 ohne Wettbewerb*

Geförderter Wiener Wohnbau: 1/6 mit Wettbewerb*

Priorität: Reform Grundstücksbeirat

Reformvorschlag

Reformvorschlag Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb:

- Implementierung Architekturwettbewerb

Reformvorschlag Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb:

- Implementierung Architekturwettbewerb
- Reform Beiräte und Preisgerichte

Reformvorschlag Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb:

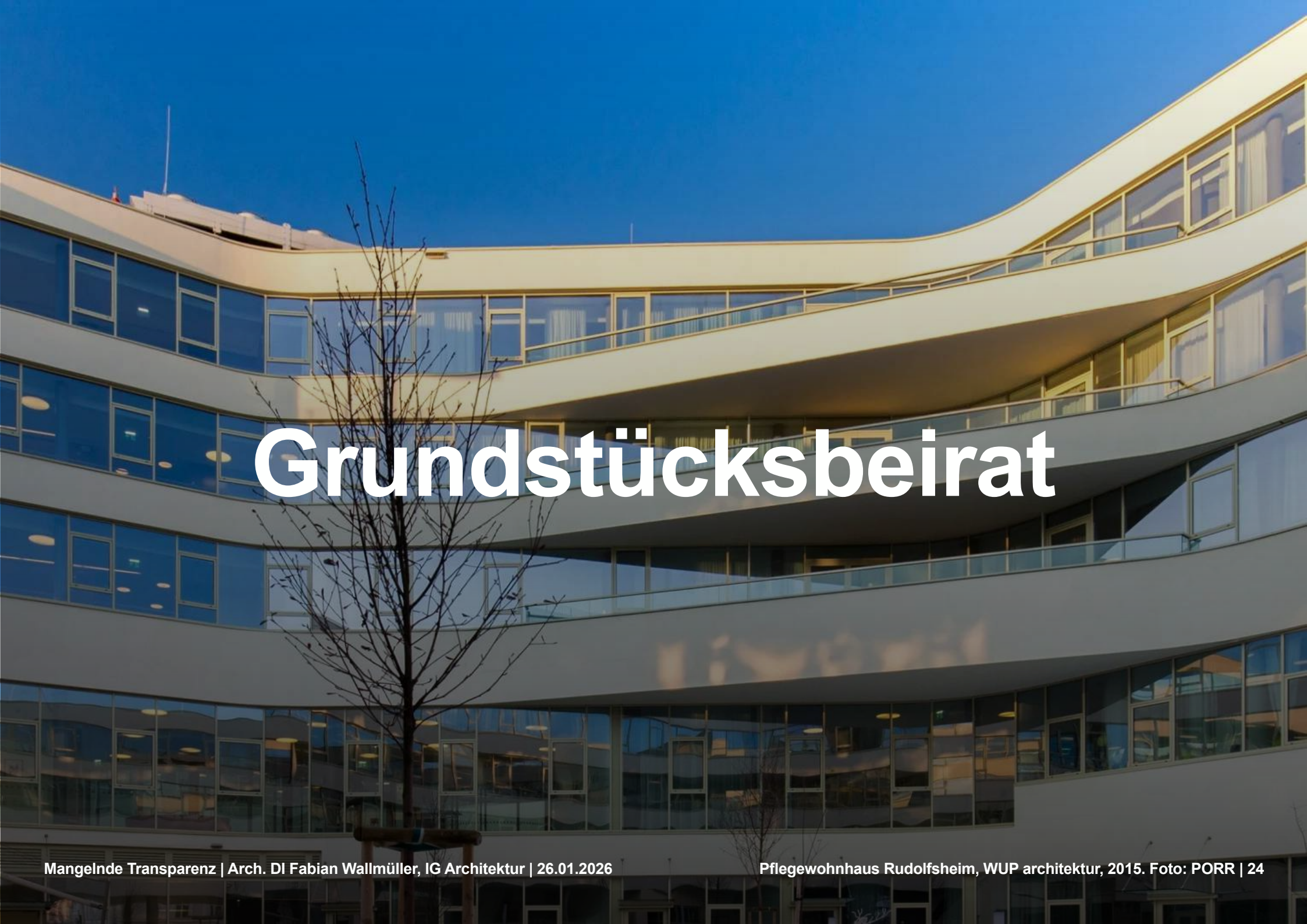
- Implementierung Architekturwettbewerb
- Reform Beiräte und Preisgerichte
- Verfahrensorganisation durch unabhängige
Verfahrensbüros

Reformvorschlag Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb:

- Implementierung Architekturwettbewerb
- Reform Beiräte und Preisgerichte
- Verfahrensorganisation durch unabhängige Verfahrensbüros
- Kooperation mit Kammer inkl. kammernominierte Mitglieder von Beiräten und Preisgerichten

Reformvorschlag Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb:

- Implementierung Architekturwettbewerb
- Reform Beiräte und Preisgerichte
- Verfahrensorganisation durch unabhängige
Verfahrensbüros
- Kooperation mit Kammer inkl.
kammernominierte Mitglieder von Beiräten und
Preisgerichten



Grundstücksbeirat

Grundstücksbeirat

- Beurteilung förderwilliger Bauvorhaben nach inhaltlichen Projektvorgaben des Wohnfonds

Grundstücksbeirat

- Beurteilung förderwilliger Bauvorhaben nach inhaltlichen Projektvorgaben des Wohnfonds
- Vergabe Förderungen entsprechend inhaltlichen Projektvorgaben des Wohnfonds

Grundstücksbeirat

- Beurteilung förderwilliger Bauvorhaben nach inhaltlichen Projektvorgaben des Wohnfonds
- Vergabe Förderungen entsprechend inhaltlichen Projektvorgaben des Wohnfonds
- 1 Projekt/ Verfahren

Grundstücksbeirat – Kritik

- Kein Wettbewerb: 1 Projekt/ Bauplatz

Grundstücksbeirat – Kritik

- Kein Wettbewerb: 1 Projekt/ Bauplatz
- Keine Auswahl

Grundstücksbeirat – Kritik

- Kein Wettbewerb: 1 Projekt/ Bauplatz
- Keine Auswahl
- Kein qualitativer Wettbewerb

Grundstücksbeirat – Kritik

- Kein Wettbewerb: 1 Projekt/ Bauplatz
- Keine Auswahl
- Kein qualitativer Wettbewerb
- **Eingeschränkte Zugänglichkeit**

Grundstücksbeirat – Kritik

- Kein Wettbewerb: 1 Projekt/ Bauplatz
- Keine Auswahl
- Kein qualitativer Wettbewerb
- Eingeschränkte Zugänglichkeit
- Keine Transparenz, da kein Protokoll

Grundstücksbeirat – Kritik

- Kein Wettbewerb: 1 Projekt/ Bauplatz
- Keine Auswahl
- Kein qualitativer Wettbewerb
- Eingeschränkte Zugänglichkeit
- Keine Transparenz, da kein Protokoll
- Mangelnde Objektivität Beirat durch idente Besetzung über Jahre

Grundstücksbeirat – Kritik

- Kein Wettbewerb: 1 Projekt/ Bauplatz
- Keine Auswahl
- Kein qualitativer Wettbewerb
- Eingeschränkte Zugänglichkeit
- Keine Transparenz, da kein Protokoll
- Mangelnde Objektivität Beirat durch idente Besetzung über Jahre
- **Abhängigkeit Beirat – Teilnehmende**

Grundstücksbeirat – Reformvorschlag

Ziele:

- Zugang zum geförderten Wohnbau für alle Architekturbüros

Grundstücksbeirat – Reformvorschlag

Ziele:

- Zugang zum geförderten Wohnbau für alle Architekturbüros
- Implementierung Architekturwettbewerb

Grundstücksbeirat – Reformvorschlag

Ziele:

- Zugang zum geförderten Wohnbau für alle Architekturbüros
- Implementierung Architekturwettbewerb
- Transparenz des Verfahrens

Architekturwettbewerbe

- In Übereinstimmung mit BVergG

Architekturwettbewerbe

- In Übereinstimmung mit BVergG
- offen, anonym, niederschwellig

Architekturwettbewerbe

- In Übereinstimmung mit BVergG
- offen, anonym, niederschwellig
- Objektivität durch unabhängige Preisgerichte

Architekturwettbewerbe

- In Übereinstimmung mit BVergG
- offen, anonym, niederschwellig
- Objektivität durch unabhängige Preisgerichte
- **Transparenz durch nachvollziehbare
Entscheidung und öffentliche Protokollierung**

Architekturwettbewerbe

- In Übereinstimmung mit BVergG
- offen, anonym, niederschwellig
- Objektivität durch unabhängige Preisgerichte
- Transparenz durch nachvollziehbare Entscheidung und öffentliche Protokollierung
- **geringe Kosten (1% der Baukosten)**

Architekturwettbewerbe

- In Übereinstimmung mit BVergG
- offen, anonym, niederschwellig
- Objektivität durch unabhängige Preisgerichte
- Transparenz durch nachvollziehbare Entscheidung und öffentliche Protokollierung
- geringe Kosten (1% der Baukosten)
- Große Auswahl garantiert Angemessenheit, Wirtschaftlichkeit, Qualität

**Projekte aus Architekturwettbewerben
sind um 18 % wirtschaftlicher als Projekte
aus Direktvergaben (Grundstücksbeirat,
Bauträgerwettbewerbe)**

Grundstücksbeirat – Reformvorschlag

Phase 1: Architekturwettbewerb

- Offen, anonym, gem. WSA 2010*
- Auslober: Wohnfonds
- Beirat (alle Phasen) gem. WSA 2010^{*(1)}
- Ergebnis: 3 gereihte Architekturprojekte

Grundstücksbeirat – Reformvorschlag

Phase 2: Abschluss

- Vertragsverhandlung Bauträger- Architekt*in
- Vertiefung Projekt
- Finale Projektbeurteilung
- Vergabe Fördermittel
- Protokollierung aller Phasen
- Refundierung Aufwand Architekturwettbewerb durch Bauträger an Wohnfonds

Anwendung BVergG zur Durchsetzung des Wettbewerbsprinzips

Fällt der Grundstücksbeirat in das BVerG?

Fällt der Grundstücksbeirat in das BVerG?

- **Contra:** Projekt wird von nicht öffentlichen Unternehmen umgesetzt

Fällt der Grundstücksbeirat in das BVerG?

- **Contra:** Projekt wird von nicht öffentlichen Unternehmen umgesetzt
- **Pro:** Bauvorhaben, die nach öffentlichen Vorgaben, mit öffentlichen Mitteln und zum Nutzen der Öffentlichkeit (Finanzausgleich) errichtet werden, fallen in das BVerG*

Bauträgerwettbewerbe

The image shows a modern, multi-story residential building with a central courtyard. The building has a light-colored facade with large windows and balconies. A prominent glass-enclosed staircase is visible on the right side of the building. The courtyard is paved with light-colored tiles and has some greenery. The sky is blue with some clouds.

Bauträgerwettbewerbe

- Ausloberin: Wohnfonds Wien

Bauträgerwettbewerbe

- Ausloberin: Wohnfonds Wien
- Grundstücksvergabe nach inhaltlichen
Projektvorgaben Wohnfonds

Bauträgerwettbewerbe

- Ausloberin: Wohnfonds Wien
- Grundstücksvergabe nach inhaltlichen Projektvorgaben Wohnfonds
- Vergabe Förderungen entsprechend inhaltlichen Projektvorgaben

Bauträgerwettbewerbe

- Ausloberin: Wohnfonds Wien
- Grundstücksvergabe nach inhaltlichen Projektvorgaben Wohnfonds
- Vergabe Förderungen entsprechend inhaltlichen Projektvorgaben
- **Arbeitsgemeinschaft Bauträger – Architekturbüros**

Bauträgerwettbewerbe

- Ausloberin: Wohnfonds Wien
- Grundstücksvergabe nach inhaltlichen Projektvorgaben Wohnfonds
- Vergabe Förderungen entsprechend inhaltlichen Projektvorgaben
- Arbeitsgemeinschaft Bauträger – Architekturbüros
- **Bauträger wählt Architekturbüro aus**

Bauträgerwettbewerbe 2016-2024:

**110 Bauplätze, davon
25% Fixstarter**

11% 1 Teilnehmende*r

19% 2 Teilnehmende

16% 3 Teilnehmende

29% > 3 Teilnehmende

Bauträgerwettbewerbe – Kritik*

- 55% der Verfahren < 3 Teilnehm./ Bauplatz = kein Wettbewerb (3 Teiln. = Min. lt. BVergG)

Bauträgerwettbewerbe – Kritik*

- 55% der Verfahren < 3 Teilnehm./ Bauplatz = kein Wettbewerb (3 Teiln. = Min. lt. BVergG)
- ø 3,1 Teilnehmende/ Bauplatz

Bauträgerwettbewerbe – Kritik*

- 55% der Verfahren < 3 Teilnehm./ Bauplatz = kein Wettbewerb (3 Teiln. = Min. lt. BVergG)
- ø 3,1 Teilnehmende/ Bauplatz
- Hoher Aufwand für Architekturbüros

Bauträgerwettbewerbe – Kritik*

- 55% der Verfahren < 3 Teilnehm./ Bauplatz = kein Wettbewerb (3 Teiln. = Min. lt. BVergG)
- ø 3,1 Teilnehmende/ Bauplatz
- Hoher Aufwand für Architekturbüros
- **Eingeschränkter Kreis Teilnehmender**

Bauträgerwettbewerbe – Kritik*

- 55% der Verfahren < 3 Teilnehm./ Bauplatz = kein Wettbewerb (3 Teiln. = Min. lt. BVergG)
- ø 3,1 Teilnehmende/ Bauplatz
- Hoher Aufwand für Architekturbüros
- Eingeschränkter Kreis Teilnehmender
- Mangelnde Objektivität Preisgerichte durch idente Besetzung über Jahre

Bauträgerwettbewerbe – Kritik*

- 55% der Verfahren < 3 Teilnehm./ Bauplatz = kein Wettbewerb (3 Teiln. = Min. lt. BVergG)
- ø 3,1 Teilnehmende/ Bauplatz
- Hoher Aufwand für Architekturbüros
- Eingeschränkter Kreis Teilnehmender
- Mangelnde Objektivität Preisgerichte durch idente Besetzung über Jahre
- **Abhängigkeit Preisgerichte – Teilnehmende**

Bauträgerwettbewerb – Reformvorschlag

Ziele:

- Zugang zum geförderten Wohnbau/
Bauträgerwettbewerb für alle Architekturbüros

Bauträgerwettbewerb – Reformvorschlag

Ziele:

- Zugang zum geförderten Wohnbau/
Bauträgerwettbewerb für alle Architekturbüros
- Trennung Bieterverfahren –
Architekturwettbewerb

Bauträgerwettbewerb – Reformvorschlag

Ziele:

- Zugang zum geförderten Wohnbau/
Bauträgerwettbewerb für alle Architekturbüros
- Trennung Bieterverfahren –
Architekturwettbewerb
- Transparenz des Verfahrens

Bauträgerwettbewerb – Reformvorschlag

Phase 1: Bieterverfahren Bauträger

- Offen, anonym
- Auslober: Wohnfonds Wien
- Wettbewerb von Nutzungs- und Finanzierungskonzepten für Grundstück
- Jury (alle Phasen) gem. WSA 2010^{*(1)}
- Ergebnis: ein siegreicher Bauträger + Nachrücker

Bauträgerwettbewerb – Reformvorschlag

Phase 2: Architekturwettbewerb

- Offen, anonym, gem. WSA 2010*
- Auslober: Wohnfonds
- Architekturwettbewerb auf Basis siegreiches Konzept Bauträger
- Ergebnis: 3 gereichte Architekturprojekte

Bauträgerwettbewerb – Reformvorschlag

Phase 3: Abschluss

- Vertragsverhandlung Bauträger- Architekt*in
- Vertiefung Projekt
- Finale Projektbeurteilung
- Vergabe Fördermittel, Grundstückskauf
- Protokollierung aller Phasen
- Refundierung Aufwand Architekturwettbewerb durch Bauträger an Wohnfonds

Bauträgerwettbewerb – Reform **Variante**

Phase 1: Architekturwettbewerb

- Offen, anonym, gem. WSA 2010*
- Auslober: Wohnfonds
- Jury (alle Phasen) gem. WSA 2010^{*(1)}
- Ergebnis: 3 gereihte, anonym verbleibende Architekturprojekte

Bauträgerwettbewerb – Reform **Variante**

Phase 2: Bieterverfahren Bauträger

- Offen, anonym
- Auslober: Wohnfonds
- Wettbewerb von Nutzungs- und Finanzierungskonzepten auf Basis wahlweise eines der 3 gereihten Architekturprojekte
- Gewichtung Architekturprojekte in Bewertung
- Ergebnis: 3 gereichte Bauträger + Arch.projekt

Bauträgerwettbewerb – Reform **Variante**

Phase 3: Abschluss

- Aufhebung Anonymität
- Vertragsverhandlung Bauträger- Architekt*in
- Vertiefung Projekt
- Finale Projektbeurteilung
- Vergabe Fördermittel, Grundstückskauf
- Protokollierung aller Phasen
- Refundierung Aufwand Architekturwettbewerb

Anwendung BVergG zur Durchsetzung des Wettbewerbsprinzips

Fällt der Bauträgerwettbewerb in das BVerG?

- **Contra:** BTW ist Liegenschafts Kauf

Fällt der Bauträgerwettbewerb in das BVerG?

- **Contra:** BTW ist Liegenschafts Kauf
- **Contra:** BTW wird von nicht öffentlichen Unternehmen umgesetzt

Fällt der Bauträgerwettbewerb in das BVerG?

- **Contra:** BTW ist Liegenschafts Kauf
- **Contra:** BTW wird von nicht öffentlichen Unternehmen umgesetzt
- **Pro:** Bauvorhaben, die nach öffentlichen Vorgaben, mit öffentlichen Mitteln und zum Nutzen der Öffentlichkeit (Finanzausgleich) errichtet werden fallen in das BVerG*

**Anwendung BVergG auf
Grundstücksbeirat und
Bauträgerwettbewerb =
mächtiger Hebel zur Reform
beider Verfahren**



Option: Anwendung Reform Grundstücksbeirat auf frei finanzierte Bauvorhaben

Anwendung Reformvorschlag Grundstücksbeirat auf frei finanzierte Bauvorhaben

- Architekturwettbewerb nach WSA 2010*
ab 3.000m² BGF (geladen, anonym) bzw.
15.000m² BGF (offen, anonym)⁽¹⁾

Anwendung Reformvorschlag Grundstücksbeirat auf frei finanzierte Bauvorhaben

- Architekturwettbewerb nach WSA 2010*
ab 3.000m² BGF (geladen, anonym) bzw.
15.000m² BGF (offen, anonym)⁽¹⁾
- Anreiz: Beschleunigung Behördenverfahren
bei Bebauungsplan bzw. Begutachtung durch
MA 19

Reform Beiräte und Preisgerichte

Beiräte und Preisgerichte – Kritik

- **Mangelnde Objektivität Beiräte bzw. Preisgerichte** infolge identer Besetzung Gremien über 3 Jahre und eingeschränktem Kreis Teilnehmender am Verfahren

Beiräte und Preisgerichte – Kritik

- Mangelnde Objektivität Beiräte bzw. Preisgerichte infolge identer Besetzung Gremien über 3 Jahre und eingeschränktem Kreis Teilnehmender am Verfahren
- **Abhängigkeit zw. Preisgerichten und Teilnehmenden** infolge Teilnahme an Bauträgerwettbewerben während Funktionsperiode im Preisgericht anderer Bauträgerwettbewerbe*

Beiräte und Preisgerichte – Reformvorschlag

- Beschränkung Funktionsperiode in Beiräten bzw. Preisgerichten auf max. 1 Jahr

Beiräte und Preisgerichte – Reformvorschlag

- Beschränkung Funktionsperiode in Beiräten bzw. Preisgerichten auf max. 1 Jahr
- Teilname an Verfahren frühestens 1 Jahr nach Ausscheiden aus Beirat bzw. Preisgericht

Beiräte und Preisgerichte – Reformvorschlag

- Beschränkung Funktionsperiode in Beiräten bzw. Preisgerichten auf max. 1 Jahr
- Teilname an Verfahren frühestens 1 Jahr nach Ausscheiden aus Beirat bzw. Preisgericht
- Entsendung von Mitgliedern durch die ZT-Kammer in Beiräte bzw. Preisgerichte



Fazit

~~Mangelnde Transparenz~~

Mehr Transparenz!

Mehr Transparenz durch ...

- Implementierung offener, anonymer Architekturwettbewerb
- Reform Beiräte und Preisgerichte
- Verfahrensorganisation durch unabhängige Verfahrensbüros
- Kooperation mit Kammer inkl. kammernominierte Mitglieder von Beiräten und Preisgerichten

Mehr Qualität durch ...

- Implementierung offener, anonymer Architekturwettbewerb
- Reform Beiräte und Preisgerichte
- Verfahrensorganisation durch unabhängige Verfahrensbüros
- Kooperation mit Kammer inkl. kammernominierte Mitglieder von Beiräten und Preisgerichten

Zugang zum geförderten Wohnbau durch ...

- Implementierung offener, anonymer Architekturwettbewerb
- Reform Beiräte und Preisgerichte
- Verfahrensorganisation durch unabhängige Verfahrensbüros
- Kooperation mit Kammer inkl. kammernominierte Mitglieder von Beiräten und Preisgerichten

Agenda

Agenda

2023/ 2024: Gespräche

- Bundeswettbewerbsbehörde
- Transparency International
- Bundesrechnungshof
- Plattform Baukulturpolitik

Agenda

2023/ 2024: Gespräche

- Bundeswettbewerbsbehörde
- Transparency International
- Bundesrechnungshof
- Plattform Baukulturpolitik

10/ 2025: Gespräche

- Büro Gaál/ Wohnfonds Wien

Agenda

03/ 2026: Gespräche

- Büro Gaál/ Wohnfonds Wien. Basis:
Reformvorschlag

Agenda

03/ 2026: Gespräche

- Büro Gaál/ Wohnfonds Wien. Basis: Reformvorschlag

2026/ 2027: Öffentlichkeitsarbeit

- Aufbereitung Thema in eigenen Medien
- Hintergrundgespräche mit Medien
- Öffentliche Paneldiskussionen



Mehr Transparenz!