



S t R H
Wien

STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH SWB - 13/16

wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung,

MA 69 und Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH;

Prüfung betreffend Ordnungsmäßigkeit,

Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit

von Bauträgerauswahlverfahren

Prüfungersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV

vom 6. Dezember 2016

KURZFASSUNG

Der NEOS-Klub der Bundeshauptstadt Wien stellte gem. § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung das Ersuchen, der Stadtrechnungshof Wien möge Bauträgerwettbewerbe des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung zumindest bis ins Jahr 2010 zurück auf Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit prüfen.

Eingehend zu hinterfragen waren hiebei all jene Verfahren des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, der Stadt Wien bzw. ihrer Beteiligungen, bei denen sogenannte Fixstartende nominiert und damit gegenüber allen anderen Teilnehmenden keinem Konkurrenzverfahren um die Förderungsempfehlung ausgesetzt wurden.

Bei 7 von 19 ausgelobten Wettbewerbsverfahren in den Jahren 2010 bis 2016 waren Fixstartende nominiert worden. Die Prüfung zeigte, dass der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung fixstartende Bauträgerinnen bzw. Bauträger ausschließlich im Zusammenhang mit bestehendem Grundstückseigentum vorsah.

Die Komponente der Erzielung eines bestmöglichen Preises bei der Veräußerung der Liegenschaften war durch einen fix vorgegebenen Preis ausgeschlossen. Der Verkaufspreis orientierte sich nicht am Markt, sondern an einem der satzungsgemäßen Ziele des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, nämlich der Gewährleistung von für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglichen Wohnungen. Der Stadtrechnungshof Wien bemängelte, dass die diesbezügliche Preisbasis nicht sachkundig begründet worden war.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	7
1.1 Prüfungsgegenstand	7
1.2 Prüfungszeitraum	9
1.3 Prüfungsbefugnis.....	9
1.4 Rechtsgrundlagen	9
2. wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung	11
2.1 Organisation und Ziele des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung	11
2.2 Liegenschaftsentwicklung für den geförderten Wohnbau	12
2.3 Auslobung der Bauträgerwettbewerbe	15
3. Ablauf der Bauträgerwettbewerbe bzw. Bauträgerauswahlverfahren mit Fixstartenden ab dem Jahr 2010 im Zusammenhang mit Grundeigentum der Stadt Wien.....	19
3.1 Bauträgerwettbewerb "Wien 11, Lorenz-Reiter-Straße - SMART Wohnen"	20
3.2 Bauträgerauswahlverfahren "Neu Leopoldau - Junges Wohnen"	22
3.3 Bauträgerwettbewerb "generationen: wohnen in Wien Donaustadt und Liesing" - "Projektgebiet 22, Dittelgasse"	24
3.4 Bauträgerwettbewerb "In der Wiesen: urban gardening"	26
3.5 Bauträgerwettbewerb "Wien 23, In der Wiesen Süd - Dialogorientierter Wettbewerb"	28
3.6 Bauträgerwettbewerb "Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt" - "Projektgebiet Polgarstraße 30a"	30
4. Themenbereich des Prüfungsersuchens: "Fixstarter", die nicht Grund(mit)eigentümerinnen bzw. Grund(mit)eigentümer sind.....	32
4.1 Bauträgerwettbewerbe mit "städtebaulichen Leitprojektanten" als Fixstartende.....	32
4.2 Ordnungsmäßigkeit der Bauträgerwettbewerbe mit "städtebaulichen Leitprojektanten" als Fixstartende.....	33
4.3 Wirtschaftlichkeit beim Liegenschaftstausch bzw. Liegenschaftsverkauf an Fixstartende.....	34

5. Themenbereich des Prüfungsersuchens: "Fixstarter", die Grund(mit)eigentümerinnen bzw. Grund(mit)eigentümer sind	37
5.1 Bauträgerwettbewerbe mit vorgelagerten gemeinsamen Grundankäufen	37
5.2 Ordnungsmäßigkeit der Nominierung von Bauträgerinnen bzw. Bauträgern als Fixstartende in Bauträgerwettbewerben.....	37
5.3 Wirtschaftlichkeit bei der Liegenschaftsentwicklung der Gemeinde bzw. der von ihr verwalteten Rechtsträger und Beteiligungen	38
5.4 Entstanden bestimmten Bauträgerinnen bzw. Bauträgern beihilfenrelevante Vorteile?	38
6. Übergreifende Fragen des Prüfungsersuchens	39
6.1 Ordnungsmäßigkeit der Kriterien für die Nominierung der Fixstartenden für Bauträgerwettbewerbe	39
6.2 Vergaberechtliche Aspekte der Bauträgerwettbewerbe.....	41
6.3 Zweckmäßigkeit der Vergabe von Architekturleistungen an Fixstartende hinsichtlich der baulichen Qualität	42
7. Zusammenfassung der Empfehlungen	42

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
AEUV	Vortrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Art.....	Artikel
Arwag Objektvermietungsgesellschaft m.b.H.	ARWAG Objektvermietungsgesellschaft m.b.H.
bzw.	beziehungsweise
E-Mail	Elektronische Post
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro

exkl.	exklusive
gem.	gemäß
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Gemeinnützige Wohnungs- und Sied- lungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION registrierte Genossenschaft mit be- schränkter Haftung
Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft.....	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
GmbH.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
http	Hypertext Transfer Protocol
inkl.	inklusive
lt.....	laut
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
NEOS	Das Neue Österreich und Liberales Forum
Nr.....	Nummer
o.a.	oben angeführt
ÖBB.....	Österreichische Bundesbahnen
Pkt.	Punkt
Pkte.	Punkte
rd.	rund
s.....	siehe
STEP	Stadtentwicklungsplan
u.a.	unter anderem
Wien Energie Gasnetz GmbH	WIEN ENERGIE Gasnetz GmbH
Wiener Netze GmbH	WIENER NETZE GmbH
wohnfonds_wien.....	wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

www..... World Wide Web
z.B. zum Beispiel

LITERATURVERZEICHNIS

Der Bauträgerwettbewerb als Instrument des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien -
verfahrenstechnisch und inhaltliche Evaluierung [<http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=317>]

einfach sozialer Wohnbau [www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5429)]

GLOSSAR

Sachwertdotation

Bei Grundstückstransaktionen in Form von Dotationen von der Magistratsabteilung 69 wird in Übereinstimmung mit den Dotationsnehmerinnen bzw. Dotationsnehmern ein anderer Weg als beim Kauf gewählt. Im Allgemeinen werden die der Dotation zugrunde liegenden Verträge erst zu einem späteren Zeitpunkt und jeweils auf Betreiben der Dotationsnehmerin bzw. des Dotationsnehmers erstellt. Ohne Vorlage eines Dotationsvertrages ist eine Eintragung in das Grundbuch nicht möglich.

SMART-Wohnungen

Sind etwas kleiner als klassische geförderte Wohnungen und bieten dennoch ein großzügiges Raumerlebnis. Bei SMART-Wohnungen steht eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig sehr günstigen Eigenmitteln und Mieten im Vordergrund.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, die Magistratsabteilung 69 und die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH zufolge eines Prüfungsersuchens des NEOS Rathausklubs einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

Der Stadtrechnungshof Wien hat auf Ersuchen des NEOS-Klubs der Bundeshauptstadt Wien gem. § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, die Magistratsabteilung 69 und die Neu Leopoldau Entwicklung GmbH einer Prüfung im Hinblick auf Fixstarterinnen bzw. Fixstarter bei Bau-trägerauswahlverfahren unterzogen.

1.1 Prüfungsgegenstand

Gemäß dem Prüfungsersuchen waren die Bau-trägerwettbewerbe des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung zumindest bis ins Jahr 2010 auf Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen.

Die öffentlichen Bau-trägerwettbewerbe bzw. Bau-trägerauswahlverfahren sind ein Instrument für den geförderten Wohnungsneubau in Wien. Hierbei entwickeln Bau-trägerinnen bzw. Bau-träger und Architektinnen bzw. Architekten gemeinsam mit Expertinnen bzw. Experten Realisierungskonzepte für öffentlich ausgelobte Bauplätze. Eine interdisziplinäre Fachjury ermittelt die Siegerprojekte bzw. empfiehlt Projekte zur Realisierung. Die Gewinnerinnen bzw. Gewinner erwerben die Bauplätze bzw. erhalten ein Baurecht auf diesen - sofern sie nicht bereits Eigentümerinnen bzw. Eigentümer des Grundstückes sind - und verpflichten sich, die jurierten Projekte zu realisieren.

Bauträgerwettbewerbe werden vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ausgelobt, wenn dieser alleiniger Liegenschaftseigentümer ist. Liegt in einem Projektgebiet auch privates Liegenschaftseigentum (z.B. von Bauträgerinnen bzw. Bauträgern) vor, so erfolgt die Auslobung des Bauträgerwettbewerbes grundsätzlich durch alle Eigentümerinnen bzw. Eigentümer.

Für Projektgebiete, die zur Gänze nicht im Eigentum des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung stehen, werden ab einem Gesamtvolumen von 500 Wohneinheiten Bauträgerwettbewerbe unter der Bezeichnung Bauträgerauswahlverfahren durch die Grundeigentümerin bzw. den Grundeigentümer ausgelobt. Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung beteiligt sich als Kooperationspartner an der Auslobung und bestimmt hiebei die Verfahrensregeln sowie den Anteil der Baufläche, für die ein öffentlicher Wettbewerb unter Bauträgerinnen bzw. Bauträgern durchzuführen ist.

Bauträgerwettbewerbe bzw. Bauträgerauswahlverfahren, die für Projektgebiete durchgeführt wurden, die zur Gänze nicht im Eigentum des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung oder der Stadt Wien bzw. ihren Beteiligungen standen, wurden in die gegenständliche Prüfung nicht einbezogen. Dies deshalb, weil dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung diesfalls keine Verfügungsrechte über diese Liegenschaften - insbesondere deren Veräußerung - zustanden.

Von der Einschau umfasst waren die Abläufe der Wettbewerbsverfahren sowie die Auswahl der Wettbewerbsgewinnerinnen bzw. Wettbewerbsgewinner. Die Entscheidung der Wettbewerbsjury wurde als interdisziplinär zusammengesetztes Expertinnen- bzw. Expertengremium in seiner Sachverständigentätigkeit anerkannt.

Insbesondere wurde im Prüfungsersuchen um Beantwortung von aufgelisteten Fragestellungen ersucht. Diese hinterfragen schwerpunktmäßig die Vorgehensweise des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung hinsichtlich der bei Bauträgerwettbewerben nominierten und vom Konkurrenzverfahren ausgenommenen Fixstarenden.

Da die Auswahl von Fixstartenden auch für Liegenschaften der Gemeinde Wien, die von der Magistratsabteilung 69 verwaltet wurden, sowie von Beteiligungen der Stadt Wien erfolgte, waren die Magistratsabteilung 69 und die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH als Prüfungsstellen in die Einschau ebenfalls einzubeziehen.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im ersten bis vierten Quartal 2017. Der Betrachtungszeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2010 bis 2016.

1.3 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist für den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung sowie die Magistratsabteilung 69 in § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben. Für die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH ist die Prüfungsbefugnis in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

1.4 Rechtsgrundlagen

Im Wesentlichen waren für die Beantwortung des Prüfungsersuchens neben der Satzung des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz und die dazu erlassene Neubauverordnung 2007 maßgeblich. Ferner waren das Bundesvergabegesetz sowie die Rechtsthematik des europäischen Beihilfenrechts von Relevanz.

1.4.1 Im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz sind folgende maßgebende Regelungen enthalten:

Das Land Wien fördert die Errichtung von Wohnhäusern, Heimen u.a. durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau. Auf diese Förderungen besteht kein Rechtsanspruch.

Durch die Wohnbauförderungsmittel wird ein beträchtlicher Anteil der Gesamtbaukosten abgedeckt. Der Förderungsantrag muss von der grundbücherlichen Eigentümerin bzw. dem grundbücherlichen Eigentümer bei der Magistratsabteilung 50 eingebracht werden,

die für das Land Wien die Wohnbauförderung zuerkennt. Die Magistratsabteilung 50 verlangt als Förderungsvoraussetzung entweder eine Förderungsempfehlung durch den Grundstücksbeirat oder einen gewonnenen Bauträgerwettbewerb des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung. Der Grundstücksbeirat ist ein beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung eingerichtetes Expertengremium zur Beurteilung der Förderungswürdigkeit von Neubauprojekten unter 500 Wohnungen (vor dem Dezember 2016 300 Wohnungen). Dem Grundstücksbeirat gehören lt. dessen Geschäftseinteilung neben der Vorsitzenden bzw. dem Vorsitzenden und ihrer bzw. seiner Stellvertretung neun Mitglieder sowie ein beratendes Mitglied an. Bei den Bauträgerwettbewerben erfolgt die Förderungsempfehlung durch eine Expertenjury, welche die Auswahl der Siegerprojekte vornimmt.

Die Institution des Bauträgerwettbewerbes wird aus dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz abgeleitet, wonach vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung die Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität zu bewerten sind. Nach Genehmigung einer Förderung hat das Amt der Wiener Landesregierung entsprechende Verträge abzuschließen.

1.4.2 Das Bundesvergabegesetz regelt Verfahren zur Beschaffung von entgeltlichen Bau-, Dienst- und Lieferleistungsaufträgen durch öffentliche Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber.

1.4.3 Zum Thema Beihilfenrecht ist im Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union festgelegt, dass staatliche Beihilfen oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen, gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar sind. Der Art. 107 AEUV beinhaltet kein absolutes Verbot von staatlichen Beihilfen, vielmehr sind diese bereits ex lege für bestimmte Sachverhalte zulässig oder können unter gewissen Voraussetzungen von der Europäischen Kommission genehmigt werden.

Der Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union enthält keine Definition des Beihilfenbegriffs. Unbestritten ist jedoch, dass der Begriff der Beihilfe weit zu fassen ist. Dies führt dazu, dass sich der gemeinschaftsrechtliche Begriff der Beihilfe nur teilweise mit dem nationalen Begriff der Subvention deckt und in vielen Fällen weit über Letzteren hinausgehen kann. So versteht die Europäische Kommission unter dem Begriff Beihilfe u.a. die unentgeltliche oder besonders preiswerte Überlassung von Gebäuden oder Grundstücken.

2. wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

2.1 Organisation und Ziele des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

2.1.1 Der Wiener Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 30. März 1984 im Sinn der Förderung des sozialen Wohnbaus und der Stadterneuerung, den "Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds" zu schaffen. Er sollte als gemeinnützig tätiger Fonds gemäß dem Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetz gegründet und mit eigener Rechtspersönlichkeit versehen werden. Im selben Jahr erfolgte die erstmalige fondsbehördliche Genehmigung seiner Satzung. Im Laufe der Jahre erfolgten wegen organisatorischer Änderungen innerhalb des Fonds mehrere Satzungsänderungen, für die ordnungsgemäße Genehmigungen der Fondsbehörde vorlagen. Unter anderem erfolgte die neue Namensgebung im Dezember 2004 in "Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung". Seine satzungsmäßige Aufgabenstellung änderte der Fonds jedoch nicht. Dazu zählen

- *"die Vorbereitung, Durchführung und Überwachung der Stadterneuerungsmaßnahmen", wozu "insbesondere auch der Neubau von für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglichen Wohnungen" zählt,*
- *"die Bereitstellung des für den sozialen Wohnbau in Wien erforderlichen Bodens durch dessen preisangemessenen Erwerb und Baureifmachung sowie dessen entgeltliche Überlassung an geeignete Dritte",*
- *sowie "alle Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, die zur Erfüllung" seiner satzungsmäßigen "Aufgaben erforderlich sind".*

2.1.2 Die Satzung schreibt vor, dass bei der Vorbereitung, Durchführung und Überwachung der Stadterneuerungsmaßnahmen einschließlich des dafür erforderlichen Bodens, den Absichten der Wiener Stadtverwaltung folgend, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, die Erfordernisse des Stadtbildes, die Einflüsse und Gestaltung der Umwelt, die Infrastruktur, ihre Abstimmung mit den Finanzierungsmöglichkeiten und ihre Wirtschaftlichkeit Bedacht zu nehmen ist. Für die Durchführung dieser Stadterneuerungsmaßnahmen sollen auch geeignete Dritte herangezogen werden. Darunter sind gemäß der Satzung u.a. der Magistrat der Stadt Wien, gemeinnützige und private Bauträgerinnen bzw. Bauträger, Architektinnen bzw. Architekten, Ziviltechnikerinnen bzw. Ziviltechniker und technische Unternehmen zu verstehen.

Zur Erfüllung seiner Zwecke und Aufgaben legt die Satzung fest, dass der Fonds durch das Land und die Stadt Wien unterstützt wird. Diese Unterstützung besteht u.a. in der Einräumung des Rechts, dem (ehemaligen) Wohnbauförderungsbeirat Wohnbauförderungsanträge zur positiven Begutachtung zu empfehlen. Insbesondere wird dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung das Recht eingeräumt, der Wiener Landesregierung die Beschlussfassung über die Gewährung von Förderungsmitteln zu empfehlen. Darüber hinaus soll der Fonds in seiner Aufgaben- und Zweckerfüllung durch die Erteilung der Aufträge zur Vorbereitung, Durchführung und Überwachung der Stadterneuerungsmaßnahmen durch die Stadt Wien unterstützt werden.

2.1.3 Die Organe des Fonds sind der Beirat, das Kuratorium, das Präsidium sowie die Geschäftsführung. Dem Kuratorium obliegt insbesondere die Beschlussfassung über den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken sowie die Einräumung von Bau-rechten.

2.2 Liegenschaftsentwicklung für den geförderten Wohnbau

Grundsätzlich wird geförderter Wohnbau nur dort ermöglicht, wo der Liegenschaftspreis im Verhältnis zur erzielbaren Wohnnutzfläche eine gewisse Höhe nicht übersteigt. Dies deshalb, da sonst das Ziel des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, nämlich die Schaffung von Wohnungen, die für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglich sind, nicht verwirklicht werden kann. Wie der Stadtrechnungshof Wien fest-

stellte, wurden die Liegenschaften für den geförderten Wohnbau in den eingesehenen Fällen prima vista unter dem Preis verkauft, der für Liegenschaften am freien Markt erzielt werden kann.

Entsprechend seiner satzungsmäßigen Aufgabenstellung verkaufte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung seine Liegenschaften ausschließlich für geförderten Neubau, wobei es sich zumeist um Wohnbau handelte. Den o.a. niedrigen Verkaufspreis konnte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung dadurch erzielen, indem er auf seinen eigenen Liegenschaftsbestand zurückgriff, Liegenschaften von der Stadt Wien unentgeltlich zur Verfügung gestellt bekam (sogenannte Sachwertdotation) oder vorausschauend günstig neue Liegenschaften erwarb.

Die Immobilienentwicklung der eigenen Liegenschaften besteht in der Aufwertung der Nutzbarkeit städtebaulich geeigneter Liegenschaften. Im klassischen Fall wird für ein bisher landwirtschaftlich genutztes bzw. ein ehemaliges Industrie- oder Gewerbegebiet eine neue Flächenwidmung zumeist für Wohnen angestrebt.

Eine eigene Widmungskategorie ausschließlich für geförderten Wohnbau existiert in Wien nicht. Die Bauordnung für Wien enthält für Baulandwidmungen die Ausweisung "förderbarer Wohnbau". In diesen Gebieten dürfen Wohngebäude nur errichtet werden, deren Wohnungsgröße und energietechnische Standards nach den Vorschriften des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, der Neubauverordnung 2007 und der Sanierungsverordnung 2008 förderbar sind. Für die Erlangung einer Baubewilligung kommt es hierbei auf die Einhaltung der genannten Förderungsvoraussetzungen an und nicht darauf, ob die Förderung tatsächlich gewährt wurde. Es besteht somit in diesen Gebieten keine Einschränkung des Wohnbaus auf ausschließlich geförderten Wohnbau.

Als Grundlage für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch den Gemeinderat hat der Magistrat einen Planentwurf zu erstellen. Dieser basiert in der Regel auf einem städtebaulichen Leitbild, das infolge eines Widmungsansuchens

durch die Liegenschaftseigentümerin bzw. den Liegenschaftseigentümer erstellt wird. Dessen Entwicklung erfolgt zumeist in einem Wettbewerbs- oder wettbewerbsähnlichen Ideenfindungs-Verfahren, wobei die bzw. der Obsiegende vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung als "städtebaulicher Leitprojektant" bezeichnet wird.

Das städtebauliche Leitbild dient nicht nur für das Widmungsverfahren als Grundlage, sondern auch für die Auslobung des Bauträgerwettbewerbes. Es entspricht jedoch in seiner Detaillierung nicht den Voraussetzungen für ein Einreichprojekt zum Bauträgerwettbewerb bzw. zur Wohnbauförderung.

In neuerer Zeit wurden die städtebaulichen Leitbilder vermehrt in sogenannten kooperativen Planungsverfahren anstatt in städtebaulichen Wettbewerbsverfahren erarbeitet. Hierbei geht es insbesondere um die Einbeziehung aller Interessentinnen- bzw. Interessentengruppen in einen dialogorientierten Planungsprozess. Ein "städtebaulicher Leitprojektant" wird hierbei nicht ermittelt.

Das städtebauliche Leitbild dient der Magistratsabteilung 21 als Entwurfsgrundlage für eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie zu deren Darstellung des öffentlichen Interesses. Die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes obliegt dem Gemeinderat. Die derart aufgewerteten Liegenschaften können vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung für die Ermöglichung des geförderten Wohnbaus verkauft werden.

Anzumerken war, dass der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in einigen Fällen statt der Liegenschaftsveräußerung ein Baurecht einräumte. Hierzu führte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung aus, dass er anstrebe, zumindest einen Bauplatz im Jahr im Baurecht zu vergeben. Durch das Baurecht konnte ein späterer Verkauf der geförderten Wohnungen durch die Bauträgerin bzw. den Bauträger an die Mieterinnen bzw. Mieter ausgeschlossen und somit dauerhaft sozial gebundene Mietwohnungen sichergestellt werden. Der Baurechtseinräumung kam noch eine weitere sozialwirksame Komponente hinzu, da durch diese Vorgangsweise der von

den Mieterinnen bzw. Mietern zu leistende Grundkostenbeitrag entfiel. Der Bauzins wurde von den Bauträgerinnen bzw. Bauträgern als Mietbestandteil weiterverrechnet.

Die Bestimmung der Höhe des Bauzinses erfolgte in einer Vorgehensweise analog zum Verkaufspreis. Der Baurechtszins wurde vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung lt. dessen Angaben nach dem Kriterium festgelegt, dass die Schaffung von Wohnungen, die für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglich sind, möglich ist. Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird im weiteren Bericht lediglich vom Verkauf bzw. Verkaufspreis gesprochen.

2.3 Auslobung der Bauträgerwettbewerbe

2.3.1 Die Vorgehensweise, Liegenschaften für den geförderten Wohnbau über Bauträgerwettbewerbe zu verkaufen wurde vom ehemaligen Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds im Jahr 1995 eingeführt. Dahinter stand neben der Absicht der transparenten Käuferinnen- bzw. Käuferauswahl das Anliegen, durch die Konkurrenz im Wettbewerb der Bewerbenden die Baukosten zu senken und die Bauqualität zu erhöhen. Laut Auskunft der sachverständigen Dienststelle - der Magistratsabteilung 25 - sowie der im Internet einsehbaren Literatur (s. "Der Bauträgerwettbewerb als Instrument des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien - verfahrenstechnisch und inhaltliche Evaluierung" [<http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=317>] sowie "einfach sozialer Wohnbau" [www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5429]) war dies zunächst auch gelungen. Erst in den letzten Jahren verschärfte sich die Problematik erneut, da die Baukosten wieder deutlich anstiegen.

2.3.2 Die Käuferinnen- bzw. Käuferauswahl für Liegenschaften des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, war immer über Bauträgerwettbewerbe vorgesehen. Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung lobte diese Bauträgerwettbewerbe selbst aus. Die teilnehmenden Bauträgerinnen bzw. Bauträger mussten sich, für den Fall des Obsiegens und anschließendem Kauf der Liegenschaft, zur Errichtung ihres eingereichten Wohnbauprojekts verpflichten.

Auch Private, die geförderte Wohnbauprojekte errichten wollen, mussten sich den Qualitätssicherungsverfahren des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung unterziehen, da die Magistratsabteilung 50 sonst keine Wohnbauförderung zuerkannte. Für private Liegenschaften verlangte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Auslobung eines Bauträgerwettbewerbes dann, wenn das Neubauprojekt mehr als 500 Wohnungen vorsah (vor Dezember 2016 über 300 Wohnungen). Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung trat hier bei den Bauträgerwettbewerben als Kooperationspartner auf.

Die Kooperationspartnerschaft bedeutete, dass der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die inhaltlichen und formalen Standards für die Bauträgerwettbewerbe vorgab und eine private Verfahrensorganisatorin bzw. einen privaten Verfahrensorganisator für den Bauträgerwettbewerb beauftragte. Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung legte insbesondere die Beurteilungskriterien, die Zusammensetzung der Jury, das Planungsthema (z.B. "Generationen Wohnen") und den Ablauf des Verfahrens fest. Ebenso bestimmte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, basierend auf dem städtebaulichen Leitbild, die Größe und dadurch die Anzahl der Bauplätze in den Projektgebieten.

Mit der bzw. dem Auslobenden wurde jeweils eine Vereinbarung getroffen, dass diese bzw. dieser die Kosten für extern beauftragte Leistungen zu übernehmen hat. Hatte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ebenfalls Liegenschaften im Projektgebiet bzw. konnte er über solche verfügen, so erfolgte eine anteilige Aufteilung der Verfahrenskosten.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit fasste der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung mehrfach unterschiedliche "kleinere" Wettbewerbsgebiete in eine Auslobungsunterlage zusammen. Für diese Gebiete galten damit die gleichen Planungsthemen wie z.B. "Generationen Wohnen". Für größere Wettbewerbsgebiete erfolgte eine eigenständige Auslobung.

Im Jahr 1995 erfolgte die Beurteilung der Bauprojekte nach einem sogenannten "drei Säulen Modell". Diese waren Architektur, Ökologie und Ökonomie und haben im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz ihre Grundlage. Im Jahr 2009 kam die "soziale Nachhaltigkeit" als sogenannte vierte Säule zu den Beurteilungskriterien hinzu, wobei hier über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgegangen wurde. Laut dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung standen diese Kriterien gleichrangig nebeneinander, was auch den eingesehenen Auslobungsunterlagen zu entnehmen war.

Je nach Art und Umfang der Aufgabenstellung wurden die Bauträgerwettbewerbe als ein- oder mehrstufiges Verfahren ausgelobt. Die Bauträgerwettbewerbe wurden generell als öffentliche und nicht anonyme Verfahren durchgeführt. Im Jahr 2013 wurde für Entwicklungsgebiete mit mehreren Bauplätzen das Modell des "dialogorientierten" Wettbewerbes eingeführt. Hier erfolgte die Auswahl der Obsiegenden je Bauplatz bereits in der ersten Stufe. Diese hatten in der zweiten Stufe untereinander einen Dialog zu führen, worunter ein Abstimmungsprozess zwischen den Siegerprojekten der ersten Stufe zu verstehen war. Für diesen Dialog waren mehrere Workshops vorgesehen, wobei insbesondere die bestmögliche Umsetzung der Leitideen des Bauträgerwettbewerbes angestrebt wurde.

Die Bekanntmachung der Wettbewerbe erfolgte auf der Homepage des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung sowie im Amtsblatt der Stadt Wien. Beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung registrierte Personen und Firmen (das waren jene, die bereits an vorangegangenen Bauträgerwettbewerben teilgenommen hatten) wurden zusätzlich per E-Mail verständigt.

Zentrales Element der Qualitätsbeurteilung im Bauträgerwettbewerb war die Jury. Sie war interdisziplinär zusammengesetzt und deckte die Bereiche Städtebau, Architektur, Ökonomie, Ökologie sowie soziale Nachhaltigkeit ab. Ferner waren in der Jury Bedienstete fachlich relevanter Magistratsabteilungen, eine Vertretung der Bauträgerbranche und des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung sowie Liegenschaftseigentümerinnen bzw. Liegenschaftseigentümer vorgesehen. Grundsätzlich war

auch ein Mitglied der Bezirksorgane des betroffenen Bezirks in der Jury vertreten. Die zumeist zwischen 12 und 16 Jurorinnen bzw. Juroren waren in einigen Wettbewerbsauslobungen namentlich angeführt. Hier war den Auslobungsunterlagen zu entnehmen, dass die Namen der Jurymitglieder in der Fragebeantwortung der ersten Wettbewerbsstufe bekannt gegeben wurden. Die Bekanntgabe der Jurymitglieder erfolgte nach Angabe des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung aus Gründen der Verfahrenstransparenz.

Festzustellen war, dass der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung über keine standardisierte Vorgehensweise für die Zusammensetzung sowie Geschäftsordnung der Jury verfügte. Ebenso wenig war den Auslobungsbestimmungen zu entnehmen, dass die Geschäftsordnung von der Jury selbst aufzustellen wäre.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, eine generelle Geschäftsordnung für die Jury der Bauträgerwettbewerbe aufzustellen, oder deren individuelle Erstellung durch die Jury im Bauträgerwettbewerb zu gewährleisten.

Die Jury hatte je ausgeschriebenem Bauplatz die eingereichten Projekte zu prüfen und zu bewerten. Dabei war eine Auswahl zu treffen, für welches Projekt sie eine Realisierungs- und Förderungsempfehlung abgab bzw. an welche Teilnehmerin bzw. welchen Teilnehmer der Bauplatz verkauft werden sollte. Laut den Auslobungsunterlagen konnten die Auslobenden aus sachlichen Gründen von der Empfehlung der Jury abweichen. Hierzu war anzumerken, dass dies in den eingesehenen Fällen nicht der Fall war.

2.3.3 Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung führte seinen Unterlagen zufolge in den Jahren 2010 bis 2016 14 Bauträgerwettbewerbe und 5 Bauträgerauswahlverfahren durch. Diese umfassten 30 Projektgebiete. Es waren dabei mehrfach kleinere Projektgebiete in einem Bauträgerwettbewerb zusammengefasst worden. Für größere Wohnbaugebiete erfolgte eine Unterteilung in mehrere Bauplätze.

2.3.4 Neben den Bauträgerwettbewerben können Förderungsempfehlungen seit dem Jahr 2015 auch über sogenannte "Bauträgerkooperationen" erlangt werden. Bei rein privaten Liegenschaftsankäufen von mehreren Bauträgerunternehmen verlangt der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung eine "Abstimmung der Ankaufsverhandlungen" mit ihm. Dadurch sollten Konkurrenzverhandlungen und ein den Liegenschaftspreis nach oben treibendes Verhalten infolge mehrerer Kaufinteressentinnen bzw. Kaufinteressenten hintangehalten werden. Bauträgerkooperationen betreffen Projektgebiete mit mehr als 500 Wohneinheiten, wobei pro Bauträger maximal 300 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Die Förderungswürdigkeit von Projekten bei Bauträgerkooperationen wird hierbei nicht von einer Jury im Bauträgerwettbewerb bestimmt, sondern vom Grundstücksbeirat. Bei Bauträgerkooperationen waren keine Liegenschaften des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung involviert. Hintergrund dieses neuen Verfahrenstyps waren ein beschleunigter Verfahrensablauf sowie eine verstärkte Aktivierung privater Initiativen, insbesondere da in diesem Fall auch ein Anteil freifinanzierter Wohnungen zugelassen ist.

3. Ablauf der Bauträgerwettbewerbe bzw. Bauträgerauswahlverfahren mit Fixstartenden ab dem Jahr 2010 im Zusammenhang mit Grundeigentum der Stadt Wien

In den Jahren 2010 bis 2016 führte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung zufolge der vorgelegten Unterlagen 19 Bauträgerwettbewerbe und Bauträgerauswahlverfahren für 30 Projektgebiete durch. Bei sieben Bauträgerwettbewerben bzw. Bauträgerauswahlverfahren, die zur Gänze bzw. teilweise der Stadt Wien bzw. ihren Beteiligungen zuzurechnen waren, wurden ein oder mehrere fixe Startplätze für "städtebauliche Leitprojektanten" oder Bauträgerinnen bzw. Bauträger vorgesehen.

In einem der sieben Bauträgerwettbewerbe bzw. Bauträgerauswahlverfahren, nämlich dem Bauträgerwettbewerb "22., aspern Die Seestadt Wiens, 1. Tranche" war die Liegenschaftseigentümerin mit der GELUP GmbH eine Minderheitsbeteiligung der Stadt Wien. Die Auslobung dieses Bauträgerwettbewerbes erfolgte im Jahr 2011. Für diesen Zeitpunkt besteht keine Prüfungskompetenz des Stadtrechnungshofes Wien gegenüber der GELUP GmbH. Der Bauträgerwettbewerb wurde daher von der Prüfung ausge-

nommen. Die Rechtsgrundlage für die Prüfung beherrschter Unternehmen wurde erst ab 1. Jänner 2014 wirksam.

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte daher die sechs, seiner Prüfungskompetenz unterliegenden Bauträgerwettbewerbe bzw. Bauträgerauswahlverfahren mit Fixstartenden. Der Ablauf der Verfahren ist nachfolgend dargestellt. Hierbei sind die im Prüfungsersuchen explizit erwähnten drei Fallbeispiele zuerst angeführt.

3.1 Bauträgerwettbewerb "Wien 11, Lorenz-Reiter-Straße - SMART Wohnen"

3.1.1 Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Darstellung: *"Das Wettbewerbsgebiet des öffentlichen Bauträgerwettbewerbes umfasste 3 Bauplätze im 11. Wiener Gemeindebezirk. Bauplatz 1 wurde an einen 'Fixstarter' vergeben, Eigentümer der Liegenschaft war zum Zeitpunkt des Bauträgerwettbewerbs lt. Grundbuch zu 100 % der wohnfonds_wien."*

3.1.2 Im Jahr 2009, im Vorfeld des Bauträgerwettbewerbes einigten sich die Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft und der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung auf eine kooperative Vorgehensweise. Dies deshalb, da beide im gegenständlichen Gebiet Eigentümerinnen mehrerer Grundstücke in Gemengelage waren und daher mangels geeigneter Liegenschaftskonfiguration eine großflächige Wohnbebauung nicht möglich war.

Das Liegenschaftseigentum der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft belief sich dabei auf rd. 11.900 m². Sie hatte ihre Liegenschaften nicht vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, der Stadt Wien oder deren Beteiligungen erlangt. Laut dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung waren auch keine gemeinsamen Grundankäufe vereinbart worden. Das Liegenschaftseigentum des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung belief sich auf rd. 6.300 m². Die dritte grundbücherliche Eigentümerin im Projektgebiet war die Stadt Wien, ihr Liegenschaftseigentum umfasste rd. 9.400 m². Diese Grundflächen hatte sie jedoch in der Folge dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung als Sachwertdotations mit Gemeinderatsbeschluss vom 19. Dezember 2008 übertragen. Der

wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung brachte sie in das Projektgebiet ein.

3.1.3 Vor dem Bauträgerwettbewerb - im Jahr 2002 - wurde die städtebauliche Entwicklung von der Stadt Wien mit dem Masterplan "Mehrwert Simmering" initiiert. Dieser wurde im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens erstellt und betraf einen gesamten Stadtteil inkl. des gegenständlichen Projektgebietes. Die Gewinnerin dieses städtebaulichen Verfahrens wurde dann mehrere Jahre später von der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (in Kooperation mit dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung) beauftragt, den damaligen Masterplan zu überarbeiten. Dies war im Hinblick auf die, für das Projektgebiet inzwischen geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen erforderlich gewesen. Diese Adaption erhielt die ehemalige Magistratsabteilung 21 B im Jahr 2009 als Grundlage für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

3.1.4 Der Bauträgerwettbewerb wurde vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung und der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft im Juli 2012 ausgeschrieben. Das Wettbewerbsgebiet wurde entsprechend der o.a. städtebaulichen Planung in drei Bauplätze unterteilt. Wobei für einen (den Bauplatz 1) die Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft als Fixstarterin vorgesehen war. Einem vorgelegten Aktenvermerk des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung vom Mai 2012 zufolge, hatte die Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft dieser Bauplatzaufteilung zugestimmt.

Die Schaffung der drei Bauplätze sollte durch Tausch bzw. Übertragung von Liegenschaften erfolgen. Grundlage für diese Liegenschaftstransaktionen war der Teilungsplan eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vom April 2012. Dass die Fläche des Bauplatzes 1 - wie im Prüfungsersuchen festgestellt - zum Zeitpunkt des Bauträgerwettbewerbes zu 100 % im Eigentum des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung stand, traf nicht zu. Entsprechend der unter Pkt. 3.1.2 erwähnten Gemengelage war auch die Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Eigentümerin einer Teilfläche dieses Bauplatzes.

Die beiden anderen Bauplätze wurden im nicht anonymen, offenen Wettbewerb ausgeschrieben. Laut der Auslobungsunterlage war der Verkauf der Bauplätze an die im Wettbewerb obsiegenden Bauträgerinnen bzw. Bauträger vorgesehen. Der Verkaufspreis war ebenfalls in den Auslobungsunterlagen als Fixpreis festgelegt.

Am Bauträgerwettbewerb nahmen je Bauplatz einmal fünf und einmal acht Projektteams teil. Die Jury beurteilte die abgegebenen Beiträge und bestimmte lt. Protokoll die Gewinnerinnen bzw. Gewinner und empfahl diese zur Realisierung. Bezüglich dem Fixbeitrag sprach die Jury keine Realisierungsempfehlung aus, sondern lediglich "projektbezogene Auflagen und Empfehlungen". Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung führte diesbezüglich aus, dass dieses damit als "zur Realisierung empfohlen zu verstehen" war bzw. dass gegenteiligen Falles eine eindeutige Formulierung der Jury im Protokoll enthalten gewesen wäre.

Der entsprechende Tauschvertrag zur grundbücherlichen Durchführung der Liegenschaftszusammenlegung entsprechend der im Bauträgerwettbewerb vorgesehenen Bauplätze wurde im Juni 2013 abgeschlossen. Die Veräußerung der Liegenschaften an die Wettbewerbsgewinnerinnen bzw. Wettbewerbsgewinner erfolgte ebenfalls im Juni 2013.

3.1.5 Der Stadtrechnungshof Wien erachtete die gegenständlich verfolgte Vorgehensweise, dass die Bauträgerin zufolge ihres Liegenschaftseigentums im Wettbewerbsgebiet als Fixstartende vom Konkurrenzverfahren ausgenommen war, nicht als kritikwürdig.

3.2 Bauträgerauswahlverfahren "Neu Leopoldau - Junges Wohnen"

3.2.1 Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Darstellung: *"Auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks werden 1.000 Wohneinheiten unter dem Motto 'Junges Wohnen' auf insgesamt 9 Baufeldern umgesetzt - drei Baufelder sind für 'Fixstarter' vorgesehen, eines für Baugruppen. Eigentümer der gesamten Liegenschaft war zum Zeitpunkt des Bauträgerwettbewerbs lt. Grundbuch zu 100 % die WIENER NETZE GmbH."*

3.2.2 Das Bauträgerauswahlverfahren wurde von der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH in Kooperation mit dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung im August 2015 ausgeschrieben. Die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH war von der Grundeigentümerin Wien Energie Gasnetz GmbH und der Wien Holding GmbH im Wesentlichen zur Entwicklung der Liegenschaften gegründet worden.

Das Wettbewerbsgebiet umfasste elf Bauplätze, wovon acht für eine reine Wohnbebauung bestimmt waren. Von diesen acht waren in den Auslobungsunterlagen drei Bauplätze für fix startende Bauträgerinnen vorgesehen. Die Bauträgerinnen bzw. Bauträger für die restlichen fünf Bauplätze sollten im offenen Wettbewerb ausgewählt werden.

Alle Bauträgerinnen bzw. Bauträger (auch die Fixstartenden) hatten zusätzlich Bebauungskonzepte für die restlichen drei, nicht für die reine Wohnbebauung bestimmte Bauplätze zu erstellen. Diese Bauplätze waren für Sammelgaragen sowie teilweise in geringem Umfang auch für eine Wohnbebauung vorgesehen. Festzuhalten war, dass der Aufsichtsrat der Wiener Netze GmbH - diese war Eigentümerin der Grundstücke - dem Verkauf der genannten Bauplätze zugestimmt hatte.

3.2.3 Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung führte zur Frage der Auswahl der Fixstarterinnen - dies waren die gemeinnützigen Bauträgerinnen Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft und Arwag Objektvermietungsgesellschaft m.b.H. - aus, dass diese auf Betreiben der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH im Zuge der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen nominiert wurden. Unterlagen, die dies bestätigen, konnten vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung allerdings nicht vorgelegt werden. Die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH erklärte gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien, dass sie die erwähnten Bauträgerinnen als Fixstarterinnen vorgesehen hatte. Die Zusammensetzung der Projektteams wurde den jeweiligen Bauträgerinnen überlassen. Für die restlichen Bauplätze erfolgte im Bauträgerwettbewerb eine Teilnahme von drei bis vier Bewerberinnen je Bauplatz.

3.2.4 Die Auslobungsunterlagen sahen den Verkauf der Liegenschaften an die im Wettbewerb obsiegenden Bauträgerinnen bzw. Bauträger vor. Die Verkaufspreise für die einzelnen Bauplätze - mit Ausnahme der Fixstarterinnen - waren in den Auslobungsunterlagen als Fixpreis enthalten. Hinsichtlich der Ermittlung der Verkaufspreise für die drei Bauplätze der beiden Fixstarterinnen führte die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH aus, dass *"alle am Auswahlverfahren beteiligten Bauträger zu den exakt selben ökonomischen Bedingungen die Liegenschaften angekauft"* haben. Dies war insbesondere die auf Basis des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erzielbare Nutzfläche für den geförderten Wohnbau mit der hierfür geltenden Obergrenze von 235,-- EUR pro m² Nutzfläche. Die vorgesehene Jury beurteilte die abgegebenen Beiträge, wählte die Wettbewerbsgewinnerinnen aus und gab die diesbezügliche Realisierungsempfehlung ab. Ebenso wurde das qualitative Entsprechen der Beiträge der Fixstarterinnen festgestellt und diese von der Jury zur Förderung und Realisierung empfohlen.

3.2.5 Die Feststellungen des Stadtrechnungshofes Wien zur unmittelbaren Auswahl von Bauträgerinnen bzw. Bauträgern als Fixstartende durch eine Unternehmung der Stadt Wien im Sinn der Fragestellungen des Prüfungsersuchens erfolgt im Pkt. 6.1.

3.3 Bauträgerwettbewerb "generationen: wohnen in Wien Donaustadt und Liesing" - "Projektgebiet 22, Dittelgasse"

3.3.1 Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Darstellung: *"Der öffentliche zweistufige Bauträgerwettbewerb umfasste 3 Projektstandorte in Wien 22, Dittelgasse, 22, Kagran West III und 23, Traviatagasse. Bauplatz A am Standort Dittelgasse wurde an einen 'Fixstarter' vergeben, der ein Drittel der Liegenschaft besaß, zwei Drittel besaß zum Zeitpunkt des Bauträgerwettbewerbs lt. Grundbuch der wohnfonds_wien."*

3.3.2 Der Bauträgerwettbewerb wurde vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung im März 2015 als öffentliches, zweistufiges und nicht anonymes Verfahren ausgelobt. Die Ausschreibung beinhaltete drei Projektgebiete. Das Projektgebiet Dittelgasse umfasste zwei Bauplätze, wobei für einen Bauplatz die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Fixstarterin vorgesehen war.

3.3.3 Aus den vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung vorgelegten Unterlagen ging hervor, dass die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung an den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung im Vorfeld des Bauträgerwettbewerbes herangetreten war und eine Projektkooperation zur Entwicklung der Liegenschaften vorgeschlagen hatte. Der Ankauf von den privaten Grundbesitzern sollte im Verhältnis zwei zu eins erfolgen, zwei Drittel sollte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ankaufen und ein Drittel die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Nach dem Bauträgerwettbewerb war die Realteilung entsprechend der zu schaffenden Bauplätze vorgesehen. Anzumerken war, dass diese Informationen lediglich Aufzeichnungen des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung zu entnehmen waren und dem Stadtrechnungshof Wien keine Vereinbarungen bzw. kein Schriftstück zur gemeinsamen Projektentwicklung mit der Fixstarterin vorgelegt wurden bzw. wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte somit fest, dass die Nominierung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Fixstarterin für einen der zwei Bauplätze, zufolge der Grundeigentumsverhältnisse erfolgte. Die Fixstarterin hatte die Wettbewerbsliegenschaften nicht vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, von der Stadt Wien bzw. einer ihrer Beteiligungen erlangt, womit eine Umgehung des Bauträgerwettbewerbes auszuschließen war.

3.3.4 Entsprechend den Auslobungsunterlagen des Bauträgerwettbewerbes hatten sich für jenen der zwei Bauplätze, der dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung zuzurechnen war, Projektteams bestehend aus zwei Bauträgerinnen bzw. Bauträgern zu bewerben. Es war der Verkauf des Bauplatzes an jenes Projektteam vorgesehen, das im Bauträgerwettbewerb von der Jury als Gewinner bestimmt wird. Der Verkaufspreis war in den Auslobungsunterlagen als Fixpreis angeführt. Für den ausgelobten Bauplatz gaben vier Bewerbergemeinschaften einen Beitrag ab. Nach dem Protokoll der Jury des Bauträgerwettbewerbes wurden diese beurteilt, die Gewinnerin

ausgewählt und das Projekt zur Realisierung empfohlen. Bezüglich der Fixstarterin verlangte die Jury in der ersten Verfahrensstufe eine Neukonzeption der vorgelegten Planung und zwar aufgrund des Beurteilungskriteriums Architektur. Die lt. Protokoll der Jury grundlegend überarbeitete Planung wurde dann in der zweiten Verfahrensstufe von der Jury positiv beurteilt und zur Ausführung empfohlen.

3.3.5 Der Stadtrechnungshof Wien erachtete die gegenständlich verfolgte Vorgehensweise, dass die Bauträgerin zufolge ihres Liegenschaftseigentums im Wettbewerbsgebiet als Fixstarterin vom Konkurrenzverfahren ausgenommen war, nicht als kritikwürdig.

3.4 Bauträgerwettbewerb "In der Wiesen: urban gardening"

3.4.1 Der Bauträgerwettbewerb wurde vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ohne Kooperationspartnerin bzw. Kooperationspartner im Jahr 2015 ausgeschrieben. Das Projektgebiet beinhaltete fünf Bauplätze, wovon zwei für in den Auslobungsunterlagen nicht genannte Bauträgerinnen als Fixstartende vorgesehen waren. Aus Gründen der Transparenz und einheitlichen Vorgehensweise sollte nach Auffassung des Stadtrechnungshofes Wien darauf geachtet werden, die Nennung der Fixstartenden in den Auslobungsunterlagen vorzusehen.

Der Homepage des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung konnte entnommen werden, dass die Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. als Fixstartende auftraten.

Für die weiteren drei Bauplätze war ein offener, nicht anonymer Wettbewerb vorgesehen. Davon war beabsichtigt, zwei Bauplätze zu einem fixen Preis an die jeweilige Gewinnerin bzw. den jeweiligen Gewinner zu verkaufen. Für den dritten Bauplatz sollte der Gewinnerin bzw. dem Gewinner ein Baurecht eingeräumt werden.

3.4.2 Die Jury wählte lt. Protokoll die Wettbewerbsgewinnerinnen bzw. Wettbewerbsgewinner aus und empfahl für diese die Förderung und Realisierung. Ebenso wurden die Qualitäten der beiden Fixbeiträge von der Jury beurteilt. Hier wurde jedoch einer der

beiden nicht zur Förderung und Realisierung empfohlen, da die angeführten Kriterien der Ökologie und Ökonomie nicht den Förderungsbestimmungen entsprachen. Nach der Überarbeitung des Projektes erfolgte eine neuerliche Beurteilung durch die Jury, die nunmehr einstimmig die Realisierungsempfehlung aussprach.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte hiezu an, dass die Auslobungsunterlagen weder eine Wiedervorlage noch eine nachträgliche Realisierungsempfehlung vorsahen. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, in die Auslobungsunterlagen der Bauträgerwettbewerbe Regelungen hinsichtlich der weiteren Verfahrensweise mit Fixstartenden aufzunehmen, deren Projekte im ordentlichen Wettbewerbsverfahren keine Realisierungsempfehlung von der Jury erlangen konnten.

3.4.3 Zum Zeitpunkt der Auslobung des Bauträgerwettbewerbes waren der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, die beiden gemeinnützigen Bauträgerinnen Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. sowie die Stadt Wien Grundeigentümerinnen.

Die im Vorfeld des Bauträgerwettbewerbes vorgenommenen Grundankäufe von privatem Liegenschaftseigentum erfolgten im Jahr 2012, wobei die damalige Eigentümergesellschaft der Bauträgerin "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. bereits im Jahr 2010 Optionsverträge auf den Ankauf der Liegenschaften mit den privaten Grundeigentümern abgeschlossen hatte. Aus dem vorgelegten Schrifttum ging hervor, dass diese im Jahr 2011 an den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung mit dem Vorschlag der gemeinsamen Ankäufe und Entwicklung herangetreten war. Es erfolgte eine gemeinsame Vorgehensweise, indem der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung 60 % und die beiden Bauträgerinnen zusammen 40 % der Grundflächen im Miteigentum erwarben.

Die ebenfalls im Wettbewerbsgebiet gelegene Grundfläche der Stadt Wien war von den gemeinsamen Grundankäufen nicht umfasst. Sie war als Sachwertdotations mit Ge-

meinderatsbeschluss vom 30. Jänner 2013 dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung übertragen worden. Das bedeutete, dass diese vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in das Projektgebiet eingebracht und nicht im Vorfeld von einer privaten Bauträgerin bzw. einem privaten Bauträger angekauft wurde.

3.4.4 Der Stadtrechnungshof Wien erachtete die gegenständlich verfolgte Vorgehensweise, dass die Bauträgerinnen zufolge ihres Liegenschaftseigentums im Wettbewerbsgebiet als Fixstarterinnen vom Konkurrenzverfahren ausgenommen wurden, nicht als kritikwürdig.

3.5 Bauträgerwettbewerb "Wien 23, In der Wiesen Süd - Dialogorientierter Wettbewerb"

3.5.1 Der Bauträgerwettbewerb wurde von der Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung und der "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. ausgelobt. Diese Auslobung erfolgte in Kooperation mit dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung im Juni 2013. Zum Zeitpunkt des Wettbewerbes waren die drei genannten und die Stadt Wien Liegenschaftseigentümerinnen bzw. Liegenschaftseigentümer des Projektgebietes. Da die überwiegenden Liegenschaftsflächen im Eigentum der privaten Bauträgerinnen standen, trat der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung bei diesem Bauträgerwettbewerb nur als Kooperationspartner auf. Eine daraus folgende inhaltliche Änderung im Wettbewerbsablauf konnte der Stadtrechnungshof Wien nicht erkennen.

3.5.2 In diesem Projektgebiet erfolgte lt. dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung keine Kooperation mit Privaten beim Liegenschaftsankauf. Es lag somit im Vorfeld des Bauträgerwettbewerbes kein anteiliger Liegenschaftsbesitz vor. Jene Flächen, die im Liegenschaftsbesitz der Stadt Wien waren, wurden vom Gemeinderat mit Beschluss vom 30. Jänner 2013 als Sachwertdotations dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung übertragen. Die betreffende Fläche war für einen Schulbau vorgesehen und nicht Teil der ausgelobten Bauplätze.

3.5.3 Für das gegenständliche Gebiet war vor dem Bauträgerwettbewerb im Jahr 2009 ein von den Grundeigentümerinnen und dem Grundeigentümer und der Magistratsabteilung 21 B getragener städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden. Aufbauend auf diesen Wettbewerb erfolgte ein "kooperatives Planungsverfahren", das die Grundlage für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bildete. Dem Siegerteam eines vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbes, bestehend aus einem Architekturunternehmen, einem Landschaftsplanungsunternehmen und einem Verkehrsplanungsunternehmen kam die fachliche Betreuung des kooperativen Planungsverfahrens zu.

3.5.4 Die Auslobungsunterlagen des Bauträgerwettbewerbes sahen sieben Bauplätze für den geförderten Wohnbau und fünf Bauplätze für freifinanzierten Wohnbau vor. Die Konfiguration der Bauplätze basierte lt. wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung auf dem Ergebnis des o.a. städtebaulichen Wettbewerbes sowie auf rechtlichen und wirtschaftlichen Erwägungen. Von den sieben Bauplätzen für geförderten Wohnbau waren den Auslobungsunterlagen zufolge fünf Bauplätze der Projektierung durch die beiden o.a. gemeinnützigen Bauträgerinnen vorbehalten. Jenes Architekturunternehmen, das den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen hatte, bildete mit einer der fix startenden Bauträgerinnen das Projektteam für einen Bauplatz.

Die beiden weiteren Bauplätze unterlagen dem zweistufigen, offenen und nicht anonymen Wettbewerb. Die Flächen dieser beiden Bauplätze erfassten den Liegenschaftsbesitz des wohnfonds wien_fonds für wohnbau und stadterneuerung und erstreckten sich teilweise auch auf das Eigentum der o.a. privaten Bauträgerinnen.

Die Jury wählte die Gewinnerinnen der offen ausgeschriebenen Bauplätze aus. Jedoch wurde weder für diese noch für die Fixbeiträge eine ausdrückliche Realisierungs- und Förderungsempfehlung ausgesprochen. Die Jury formulierte bei der Beurteilung der Projekte der Fixstartenden mehrere projektbezogene Auflagen wie z.B. die Reduzierung der ausgewiesenen Finanzierungskosten, die Einrichtung von Sitzgelegenheiten für Seniorinnen bzw. Senioren in Gemeinschaftsfreiräumen sowie einen Stauraum im Dach für Gartenmöbel, Geräte und Spielsachen. Für zwei Fixbeiträge wurde festgehalten,

dass diese nicht zur Förderung empfohlen werden und eine Wiedervorlage erfolgen soll. Die beiden überarbeiteten Projekte wurden rd. ein halbes Jahr später erneut der Jury vorgelegt. Diese stellte fest, dass die Mängel behoben wurden. Eine dezidierte Realisierungs- und Förderungsempfehlung war dem Protokoll nicht zu entnehmen. Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung konnte dem Stadtrechnungshof Wien keine nachträgliche Förderungs- bzw. Realisierungsempfehlung der Jury vorlegen.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte hiezu wie bereits unter Pkt. 3.4 an, dass die Auslobungsunterlagen weder eine Wiedervorlage noch eine nachträgliche Realisierungsempfehlung vorsahen. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, in die Auslobungsunterlagen der Bauträgerwettbewerbe Regelungen hinsichtlich der weiteren Verfahrensweise mit Fixstartenden aufzunehmen, deren Projekte im ordentlichen Wettbewerbsverfahren keine Realisierungsempfehlung von der Jury erlangen konnten.

3.5.5 Der Stadtrechnungshof Wien erachtete die gegenständlich verfolgte Vorgehensweise, dass die Bauträgerinnen zufolge ihres Liegenschaftseigentums im Wettbewerbsgebiet als Fixstarterinnen vom Konkurrenzverfahren ausgenommen waren, nicht als kritikwürdig.

3.6 Bauträgerwettbewerb "Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt" - "Projektgebiet Polgarstraße 30a"

3.6.1 Der Bauträgerwettbewerb wurde vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in Kooperation mit der Magistratsabteilung 69 im Jänner 2011 ausgeschrieben. Das Wettbewerbsgebiet war in zwei Bauplätze unterteilt, die beide im Liegenschaftseigentum der Stadt Wien - verwaltet durch die Magistratsabteilung 69 - standen. Laut den Ausschreibungsunterlagen war beabsichtigt, den im Bauträgerwettbewerb ermittelten Preisträgerinnen bzw. Preisträgern ein Baurecht einzuräumen.

Für einen Bauplatz war ein offener Wettbewerb vorgesehen. Hierbei bewarben sich vier Projektgemeinschaften. Für den zweiten Bauplatz war für die Projektierung lt. Aus-

schreibungsunterlagen die "*königlarch architekten*" gemeinsam mit einem Bauträger ihrer Wahl vorgesehen. Das Architekturunternehmen war die Gewinnerin des städtebaulichen Ideenwettbewerbes aus dem Jahr 2008. Diesen Wettbewerb hatte die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ausgelobt.

Als Begründung für die Aufteilung der Liegenschaft in zwei Bauplätze nannte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung wirtschaftliche Überlegungen. Diesbezüglich lag eine Variantenstudie des "städtebaulichen Leitprojektanten" über mehrere mögliche Bauplatzkonfigurationen, mit insgesamt einem Bauplatz, zwei oder drei Bauplätzen vor. Diese Variantenstudie zeigte lt. dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, dass die für eine wirtschaftliche Bebauung erforderliche Mindestbauplatzgröße ab der Variante mit zwei Bauplätzen gegeben war.

Das Projekt der Wettbewerbssiegerin wurde lt. Juryprotokoll zur Realisierung empfohlen. Das Projekt der Fixstarterin wurde in der Jurysitzung nicht zur Realisierung empfohlen. Das daraufhin überarbeitete Projekt wurde nicht mehr der Jury vorgelegt, sondern rd. drei Monate später vom Grundstücksbeirat beurteilt und von diesem zur Realisierung empfohlen. Der Stadtrechnungshof Wien erachtete diesen Bruch in der gepflogenen Vorgehensweise insofern für kritikwürdig, als von einer Jurybeurteilung ohne inhaltliche Begründung abgewichen wurde. Dem vom Vorsitzenden des Grundstücksbeirates unterfertigten Protokoll war nicht zu entnehmen, welche Beiratsmitglieder bei der Entscheidungsfindung anwesend waren und mitgestimmt hatten. Dies deshalb, da die Originalunterlagen nach Angaben des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung durch einen Wasserschaden im Archiv vernichtet wurden.

3.6.2 Zum Thema des fixen Startplatzes war anzumerken, dass zur Zeit des Bauträgerwettbewerbes die Magistratsabteilung 69 Eigentümerverwalterin der Liegenschaft war. Erst im Jahr 2012, nach dem Bauträgerwettbewerb wurde der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ein Baurecht eingeräumt. Für den Zeitraum davor konnte die Magistratsabteilung 69 auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes Wien keine Vereinbarungen

mit der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung vorlegen.

3.6.3 Zusammenfassend war daher anzumerken, dass mangels schriftlicher Unterlagen sowohl in der Magistratsabteilung 69 als grundverwaltende Dienststelle als auch im wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung für den Stadtrechnungshof Wien nicht feststellbar war, aus welchem Grund der oben genannte Ideenwettbewerb aus dem Jahr 2008 von der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ausgelobt wurde.

3.6.4 Die Vorgangsweise einen "städtebaulichen Leitprojektanten" als Fixstarter zu nominieren wurde im Pkt. 6.1.2 einer Würdigung unterzogen.

4. Themenbereich des Prüfungsersuchens: "Fixstarter", die nicht Grund(mit)eigentümerinnen bzw. Grund(mit)eigentümer sind

4.1 Bauträgerwettbewerbe mit "städtebaulichen Leitprojektanten" als Fixstartende

Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Bei welchen Bauträgerwettbewerben wurden vorgelagert 'städtebauliche Leitprojektanten' ermittelt?"*

In zwei Projektgebieten, für die der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in den Jahren 2010 bis 2016 Bauträgerwettbewerbe abgewickelt hatte, war ein "städtebaulicher Leitprojektant", vorab ermittelt und mit den Auslobungsunterlagen als Fixstarterin bzw. Fixstarter nominiert worden. Es waren dies die Bauträgerwettbewerbe: "22., aspern Die Seestadt Wiens, 1. Tranche" und "Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt" - Projektgebiet Polgarstraße 30a.

Hievon bezog sich der Bauträgerwettbewerb: "Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt" - Projektgebiet Polgarstraße 30a auf Liegenschaftseigentum der Stadt Wien. Die Liegenschaftseigentümerin im Bauträgerwettbewerb "22., aspern Die Seestadt Wiens, 1. Tranche" war mit der GELUP GmbH eine Minderheitsbeteiligung der Stadt Wien.

Der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass bei zwei Bauträgerauswahlverfahren, die in Kooperation mit dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ausgelobt wurden, ebenfalls Planerinnen bzw. Planer als Fixstartende nominiert wurden. Bei diesen handelte es sich um die Bauträgerauswahlverfahren "Interkulturelles Wohnen Wien 11., Ehemalige Mautner Markhof-Gründe" und "generationen: wohnen florasdorf Wien 21". Weder die Stadt Wien noch der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung waren hier Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

4.2 Ordnungsmäßigkeit der Bauträgerwettbewerbe mit "städtebaulichen Leitprojektanten" als Fixstartende

Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Entspricht die Vorgehensweise, dass sich die 'städtebaulichen Leitprojektanten' auf Liegenschaften der Gemeinde und der von ihr verwalteten Rechtsträgern und Beteiligungen einen Bauträger als Partner suchen zu können, dem Kriterium der Ordnungsmäßigkeit?"*

Von den seit dem Jahr 2010 durchgeführten Bauträgerwettbewerben enthielt nur eine einzige Auslobungsunterlage die ausdrückliche Festlegung, dass sich der "städtebauliche Leitprojektant" eine Bauträgerin bzw. einen Bauträger aussuchen kann. Dies betraf den Bauträgerwettbewerb "Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt" - Projektgebiet Polgarstraße 30a.

Den vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung vorgelegten Unterlagen folgernd verhielt es sich dabei aber umgekehrt. Die Bauträgerin hatte lt. den vorliegenden Unterlagen bereits im Jahr 2008 eine Entwicklungsabsicht für die Liegenschaft der Stadt Wien und in Folge den "städtebaulichen Leitprojektanten" in einem wettbewerblichen Verfahren ausgewählt. Weshalb die Formulierung in den Auslobungsunterlagen zum Bauträgerwettbewerb Gegenteiliges besagte, konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollzogen werden. Ebenso konnte den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden, wieso die Bauträgerin bereits im Jahr 2008 die Entwicklung der Liegenschaft der Stadt Wien verfolgte.

Hinsichtlich der Fragestellung war somit festzustellen, dass in keinem der untersuchten Fälle ab dem Jahr 2010 ein fix nominierter "städtebaulicher Leitprojektant" eine Bauträgerin bzw. einen Bauträger nachweislich selbst ausgesucht hatte.

4.3 Wirtschaftlichkeit beim Liegenschaftstausch bzw. Liegenschaftsverkauf an Fixstartende

4.3.1 Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Hätten durch eine wettbewerbsmäßige Vorgehensweise höhere Preise und damit mehr Wirtschaftlichkeit beim Verkauf oder beim Tausch von Liegenschaften der Gemeinde bzw. der von ihr verwalteten Rechtsträger und Beteiligungen an 'Fixstarter' erzielt werden können?"*

4.3.2 Hierunter verstand der Stadtrechnungshof Wien jene Fälle, in denen eine Bauträgerin bzw. ein Bauträger eine Liegenschaft vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, von der Stadt Wien oder einer ihrer Beteiligungen ohne Wettbewerb erwerben konnte. Dies wäre dadurch möglich, dass die Bauträgerin bzw. der Bauträger im Team eines fixstartenden "städtebaulichen Leitprojektanten" vom Wettbewerb ausgenommen war oder unmittelbar als Fixstarterin bzw. Fixstarter bestimmt wurde.

Diesbezüglich war auf den Bericht des Stadtrechnungshofes Wien "MA 69, Prüfung eines Liegenschaftsverkaufes unter vorangehender Gewährung einer Kaufoption samt Umwidmungsbedingung betreffend ein Grundstück in 1220 Wien, Zschokkegasse 140 Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs 1 WStV vom 30. Dezember 2015, StRH III - 1/16" zu verweisen. Bereits in diesem Bericht wurde die Ansicht vertreten und empfohlen, dass beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bieterinnen- bzw. Bieterverfahren angewendet werden sollte. Damit würden möglichst viele am Markt befindliche potenzielle Interessentinnen bzw. Interessenten angesprochen und sowohl der Wettbewerb, die Transparenz des Verkaufsverfahrens als auch ein höchstmögliches Einnahmepotenzial sichergestellt.

Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ging aber bewusst einen anderen Weg. Der Liegenschaftspreis wurde nicht dem Wettbewerb ausgesetzt, sondern in den Auslobungsunterlagen fix vorgegeben. Als Preisbasis diente der Wert von

235,-- EUR pro m² Nutzfläche exkl. Nebenkosten. Mit dieser Preisbasis wurde vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, anhand der gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan möglichen Nutzflächen, der Liegenschaftspreis berechnet. Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung bewertete den erzielten Verkaufspreis der Liegenschaften für den geförderten Wohnbau nicht als Erfolgskriterium.

Der Verkauf erfolgte im Bauträgerwettbewerb an jene Bauträgerin bzw. an jenen Bauträger, deren bzw. dessen Projekt insgesamt die höchsten Qualitäten in den Bereichen Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie aufwies.

Genau gleich verhielt es sich mit dem Baurechtszins bei der Einräumung von Baurechten für die im Bauträgerwettbewerb obsiegenden Bauträgerinnen bzw. Bauträger. Dieser war für Liegenschaften des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung mit 0,85 EUR pro m² Nutzfläche fix vorgegeben. Für Fremdliegenschaften durfte lt. wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ein Baurechtszins von maximal 1,-- EUR pro m² Nutzfläche verlangt werden, widrigen Falles kein Bauträgerwettbewerb ausgelobt wurde.

Die o.a. Beurteilungskriterien für den Bauträgerwettbewerb waren als sogenanntes "4-Säulen-Modell" standardisiert vorgegeben. Jede Säule beinhaltete einen Katalog mit mehreren Beurteilungskriterien.

Die Säule der Ökonomie erfasste die Grundanforderung des geförderten Wohnbaus, leistbaren Wohnraum für die Nutzerinnen bzw. Nutzer sicherzustellen. Erläuternd zu den Beurteilungskriterien der Ökonomie führte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung aus: *"Durch den Einsatz öffentlicher Förderungsmittel haben Einstiegskosten, laufende Kosten und die vertragliche Gestaltung der Miet- und Kaufverträge in der Beurteilung Priorität. Zielsetzung der ökonomischen Beurteilungskriterien ist ein effizienter und optimaler Mitteleinsatz entsprechend der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowohl hinsichtlich Investitions- als auch Folgekosten im Sinne einer umfassenden Nachhaltigkeit."*

Die diesbezüglichen Beurteilungskriterien waren: Grundstückskosten, Gesamtbaukosten, Nutzerkosten und Vertragsbedingungen sowie die Kostenrelevanz der Bauausstattung. Diese vier Kriterien waren wiederum in Unterkriterien aufgeschlüsselt. Für die Grundstückskosten waren dies die Grundankaufskosten, der Baurechtszins und die Grundstücksnebenkosten.

Da für die vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung im Weg von Bauträgerwettbewerben verkauften Liegenschaften die Preise, wie bereits dargestellt fix waren, kamen hier lediglich die unterschiedlich gestalteten Grundstücksnebenkosten wie z.B. Finanzierungskosten und Vertragserrichtungskosten zur Anwendung.

4.3.3 Sowohl die oben dargestellte Festlegung des Liegenschaftspreises als auch die beschriebene Festlegung des Baurechtszinses erfolgten im freien Ermessen des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung. Es wurden vom Stadtrechnungshof Wien betreffend die Ausübung dieses Ermessens keine rechtlichen Vorgaben, welche dieses Ermessen determiniert hätten, festgestellt.

Da die Ausgangsbasis für den in Verwendung stehenden Fixpreis das Ziel "Neubau von für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglichen Wohnungen" darstellte, wäre dieser "erschwingliche" Preis nach Auffassung des Stadtrechnungshofes Wien sachkundig zu begründen. Eine solche sachkundige Begründung konnte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung nicht vorlegen. Zusätzlich war festzustellen, dass der Preis lt. Auskunft des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung seit über zehn Jahren (hinsichtlich der Obergrenze) unverändert Anwendung fand. Gleiches galt für den fix festgelegten Baurechtszins.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, den m²-Preis für den Liegenschaftsverkauf sowie für den Baurechtszins bei Einräumung eines Baurechts, jeweils für den geförderten Neubau von, für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglichen Wohnungen, sachkundig zu begründen, sofern nicht eine Interessentensuche in einem bedingungsfreien Wettbewerb erfolgt.

Zur Fragestellung war abschließend anzuführen, dass nicht die Festlegung von Fixstartenden, sondern die Fixierung der Liegenschaftspreise bzw. Baurechtszinse mögliche Mehreinnahmen verhindert haben.

5. Themenbereich des Prüfungsersuchens: "Fixstarter", die Grund(mit)eigentümerinnen bzw. Grund(mit)eigentümer sind

5.1 Bauträgerwettbewerbe mit vorgelagerten gemeinsamen Grundankäufen

Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Bei welchen Bauträgerwettbewerben wurden vorgelagert gemeinsame Grundankäufe mit Bauträgern vorgenommen?"*

In zwei Fällen stellte der Stadtrechnungshof Wien koordinierte Grundankäufe des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung mit Bauträgerinnen bzw. Bauträgern fest. Dies betraf die Bauträgerwettbewerbe "generationen: wohnen in Wien Donaustadt und Liesing" - Projektgebiet "22, Dittelgasse" und "In der Wiesen: urban gardening".

5.2 Ordnungsmäßigkeit der Nominierung von Bauträgerinnen bzw. Bauträgern als Fixstartende in Bauträgerwettbewerben

Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Entspricht die Vorgehensweise, dass diese Bauträger als 'Fixstarter' in Bauträgerwettbewerben nominiert wurden, dem Kriterium der Ordnungsmäßigkeit?"*

Dass Bauträgerinnen bzw. Bauträger aufgrund ihres Liegenschaftseigentums als Fixstartende im "Bauträgerwettbewerb" teilnahmen, sah der Stadtrechnungshof Wien nicht als kritikwürdig. Diese Vorgangsweise widersprach keinen rechtlichen Vorgaben. Überdies war zu betonen, dass sich auch die Fixstartenden gemäß den Auslobungsbestimmungen der Qualitätsbewertung durch die Jury nach den Kriterien des "4-Säulen Modells" stellen mussten, um eine Förderungsempfehlung zu erlangen.

5.3 Wirtschaftlichkeit bei der Liegenschaftsentwicklung der Gemeinde bzw. der von ihr verwalteten Rechtsträger und Beteiligungen

Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Hätten durch eine wettbewerbsmäßige Vorgehensweise höhere Preise und damit mehr Wirtschaftlichkeit bei der Entwicklung von Liegenschaften der Gemeinde bzw. der von ihr verwalteten Rechtsträgern und Beteiligungen erzielt werden können?"*

Liegenschaften, die nicht im Eigentum der Stadt Wien oder des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung standen, sind diesen der Disposition entzogen. "Höhere Preise" wären somit den privaten Dritten zugeflossen und nicht der Gemeinde Wien. Im Übrigen ist auf die Ausführungen im Pkt. 4.3 hinzuweisen.

5.4 Entstanden bestimmten Bauträgerinnen bzw. Bauträgern beihilfenrelevante Vorteile?

Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Entstanden bestimmten Bauträgern wettbewerbliche bzw. beihilfenrelevante Vorteile durch gemeinsame Abwicklung von Liegenschaftstransaktionen mit dem wohnfonds_wien?"*

Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung hatte im Vorfeld der Bauträgerwettbewerbe, in den eingesehenen Fällen keine Liegenschaften an Bauträgerinnen bzw. Bauträger veräußert. Sehr wohl erfolgten im Vorfeld gemeinsame Grundankäufe mit Bauträgerinnen. Den vorgelegten Unterlagen zufolge traten diese an den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung heran. Es erfolgte lt. dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung keine Eigeninitiative zur Interessentensuche bzw. Interessentensuche.

Wesentlich ist, dass die Liegenschaftstransaktionen zwischen Bauträgerinnen bzw. Bauträgern und Privaten erfolgten. Sollte ein Privater unter dem Marktpreis verkauft haben, ist dies nach einer Einschätzung des Stadtrechnungshofes Wien kein Verstoß der Gemeinde Wien gegen Wettbewerbsvorschriften, insbesondere dem Beihilfenrecht.

6. Übergreifende Fragen des Prüfungsersuchens

6.1 Ordnungsmäßigkeit der Kriterien für die Nominierung der Fixstartenden für Bauträgerwettbewerbe

6.1.1 Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Entsprachen die Kriterien, die bei der Nominierung von nicht in Wettbewerb stehenden 'Fixstartern' bei Bauträgerauswahlverfahren des wohnfonds_wien angewendet wurden, dem Kriterium der Ordnungsmäßigkeit?"*

6.1.2 Die vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung aufgestellten internen Grundsätze und Regelungen für den Verfahrensablauf bei Grundstückstransaktionen enthielt folgenden Ablauf für Grundstückstransaktionen:

- *"Feststellung der grundsätzlichen Eignung eines Grundstücks für den geförderten Wohnungsneubau (auf Basis STEP, Informationen Stadtplanung, etc.),*
- *Erhebung/Überprüfung aller für das Grundstück relevanter Einflussfaktoren (Eigentümer, Grundbuch, Belastungen, Kontamination, Denkmalschutz, etc.),*
- *Kalkulation auf Basis wirtschaftlicher, projektspezifischer und zeitlicher Aspekte,*
- *Aufnahme von Verhandlungen mit Grundeigentümer hinsichtlich grundsätzlicher Verkaufsbereitschaft sowie wirtschaftlich und rechtlich relevanter Rahmenbedingungen,*
- *Erwirken eines verbindlichen Verkaufsangebotes und Antragstellung an die beschlussfassenden Gremien des wohnfonds_wien,*
- *Mitwirkung bei der Erstellung des Kaufvertrages,*
- *Projektentwicklung mit dem Ziel baureife, verkaufsfähige Bauplätze zu schaffen,*
- *Erstellung einer Verkaufskalkulation,*
- *Antragstellung an die beschlussfassenden Gremien des wohnfonds_wien für die Veräußerung (auf Basis der Ergebnisse von Planungsverfahren bzw. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes),*
- *Mitwirkung bei der Erstellung des Verkaufsvertrages,*
- *Nachkalkulation/Schlusskalkulation."*

Für die Nominierung von Planerinnen bzw. Planern als fixstartende "städtebauliche Leitprojektanten" in Bauträgerwettbewerben und Bauträgerauswahlverfahren verwies

der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung auf zwei Ideenkonzepte der Magistratsdirektion - Bauten und Technik aus den Jahren 2007 und 2014. Diese befassten sich mit der Optimierung des Zusammenspiels bzw. der Schnittstellen zwischen städtebaulichen Verfahren und den Bauträgerwettbewerben. Die Nominierung von Planerinnen bzw. Planern als fixstartende "städtebauliche Leitprojektanten" in Bauträgerwettbewerben und Bauträgerauswahlverfahren sollte lt. diesen Ideenkonzepten dann erfolgen, wenn diese das vorgelagerte Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung des städtebaulichen Leitbildes gewonnen hatten.

Diese Vorgehensweise war die vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung gelebte Praxis, es waren jedoch keine diesbezüglichen internen Regelungen erstellt worden. Eine Prüfung der Ordnungsmäßigkeit im Sinn der Fragestellung des Prüfungsersuchens war somit nicht möglich, da keine Soll-Vorgabe bestand.

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete jedenfalls die gewählte Vorgehensweise der Nominierung von "städtebaulichen Leitprojektanten" als vom Wettbewerb ausgenommene Fixstartende als kritikwürdig, wenn Liegenschaften der Stadt Wien betroffen sind. Wenn in den Ausschreibungsunterlagen das städtebauliche Leitbild sowie sämtliche Qualitätsparameter der "städtebaulichen Vorarbeiten" transparent dargestellt werden, können neben dem "städtebaulichen Leitprojektanten" auch andere Bewerbende ihre Planung unter den gleichen Voraussetzungen erstellen. Die Beurteilung des besten Projektes erfolgt objektiv durch die Wettbewerbsjury. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, von der Vorgehensweise der Nominierung von "städtebaulichen Leitprojektanten" als Fixstarter abzusehen.

6.1.3 In den oben im Bericht dargestellten Fällen wurden Bauträgerinnen bzw. Bauträger in den Auslobungsunterlagen der Bauträgerwettbewerbe als Fixstartende vorgesehen, wenn sie über entsprechendes Liegenschaftseigentum verfügten bzw. die private Liegenschaftseigentümerin sowie der private Liegenschaftseigentümer sie ausgewählt hatte. Der wohnfonds wien_fonds für wohnbau und stadterneuerung hatte für den Prüfungszeitraum keine verschriftlichten Kriterien für die Nominierung von fixstartenden

Bauträgerinnen bzw. Bauträgern bei Bauträgerauswahlverfahren. Dem Grunde nach war diese Vorgangsweise aber nicht kritikwürdig (s. Pkt. 5.2).

6.1.4 Was die Auswahl von fix startenden Bauträgerinnen bzw. Bauträgern durch die Stadt Wien und ihre Unternehmungen sowie Beteiligungen betraf, empfahl der Stadtrechnungshof Wien diesfalls der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH, Liegenschaftstransaktionen mit Bauträgerinnen bzw. Bauträgern im Weg eines transparenten Auswahlverfahrens abzuwickeln und auf die Zuerkennung von Fixstartplätzen im Vorfeld des Bauträgerauswahlverfahrens bei ihren eigenen Liegenschaften abzusehen. Insbesondere sollte auf die Dokumentation der Auswahlentscheidung geachtet werden.

6.2 Vergaberechtliche Aspekte der Bauträgerwettbewerbe

Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Wurden in allen Bauträgerauswahlverfahren des wohnfonds_wien die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten?"*

Mit der Durchführung von Bauträgerwettbewerben verfolgte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung auch das Ziel der transparenten Ermittlung der bestgeeigneten Käuferin bzw. des bestgeeigneten Käufers für eine bestimmte Liegenschaft. Das Bundesvergabegesetz ist jedoch ausdrücklich nicht auf Verträge über Erwerb oder Miete von oder Rechte an Grundstücken anzuwenden. Die Bauträgerwettbewerbe waren somit kein Wettbewerbsverfahren nach dem Bundesvergabegesetz.

Wurde im Bauträgerwettbewerb ein Planungsbüro als "städtebaulicher Leitprojektant" vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung als Fixstarterin bzw. Fixstarter nominiert, galt, dass diese bzw. dieser nicht in seinem Auftrag tätig wird. Es lag somit keine Beschaffung im Sinn des Bundesvergabegesetzes vor.

Wenn eine Bauträgerin bzw. ein Bauträger als Fixstarterin bzw. Fixstarter im Bauträgerwettbewerb nominiert wurde und der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung diesen ausgelobt hatte, so lag ebenfalls keine Beschaffung im Sinn des Bundesvergabegesetzes vor. Das Gleiche galt auch für die Beteiligungen der Stadt

Wien. Dies deshalb, da keine entgeltliche Vertragsbeziehung zwischen der Fixstarterin bzw. dem Fixstarter und dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung vorlag und in der Auslobung nur allgemeine Vorgaben hinsichtlich der zur errichtenden Bauten und deren Verwendungszweck gemacht wurden.

6.3 Zweckmäßigkeit der Vergabe von Architekturleistungen an Fixstartende hinsichtlich der baulichen Qualität

Das Prüfungsersuchen enthielt folgende Fragestellung: *"Entsprach die Vergabe von Architekturleistungen im Zusammenhang mit den nicht im Wettbewerb stehenden 'Fixstartern' in Bauträgerauswahlverfahren des wohnfonds_wien den Kriterien der Zweckmäßigkeit hinsichtlich der baulichen Qualität?"*

Das hinsichtlich der "baulichen Qualität" beachtliche Ziel des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ist die Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau. Diesbezüglich waren zwei von vier Beurteilungskriterien, die von dem Bewertungsgremium der Bauträgerwettbewerbe anzuwenden waren, die "architektonische Qualität" und die "ökologische Qualität" der Wohnbauprojekte. Eine positive Beurteilung durch die Jury war Voraussetzung für die Förderungsempfehlung durch den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung. Dies galt lt. den Auslobungsunterlagen gleichermaßen für alle Wettbewerbsteilnehmenden und Fixstartenden. Diese Vorgehensweise war als zweckmäßig zu erachten, da auch die Fixstartenden eine positive Beurteilung durch ein Beurteilungsgremium benötigten.

7. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung an die Magistratsabteilung 69

Empfehlung Nr. 1:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 69 bei Liegenschaften, für die sie Verfügungsberechtigt ist, "städtebauliche Leitprojektanten" nicht als Fixstartende in Bauträgerwettbewerben bzw. Bauträgerauswahlverfahren vorzusehen (s. Pkt. 6.1.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 wird künftig bei Liegenschaften, für die sie Verfügungsberechtigt ist, "städtebauliche Leitprojektanten" nicht als Fixstarter in Bauträgerwettbewerben bzw. Bauträgerauswahlverfahren vorsehen.

Empfehlungen an den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

Empfehlung Nr. 1:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, eine generelle Geschäftsordnung für die Jury der Bauträgerwettbewerbe aufzustellen oder deren individuelle Erstellung durch jede Jury zu gewährleisten (s. Pkt. 2.3.2).

Stellungnahme des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung:

In den bisherigen Bauträgerwettbewerben wurde die Geschäftsordnung des Grundstücksbeirates für die Jury sinngemäß angewendet. Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien folgen und eine eigene Geschäftsordnung für die Jury der Bauträgerwettbewerbe erstellen.

Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, dass aus Gründen der Transparenz und einheitlichen Vorgehensweise die Fixstartenden in den Auslobungsunterlagen namentlich angeführt werden sollten (s. Pkt. 3.4.1).

Stellungnahme des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung:

Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien folgen und künftig

die Fixstartenden namentlich in den Ausschreibungsunterlagen anführen.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, in die Auslobungsunterlagen der Bauträgerwettbewerbe Regelungen hinsichtlich der weiteren Verfahrensweise mit Fixstartenden aufzunehmen, deren Projekte im ordentlichen Wettbewerbsverfahren keine Realisierungsempfehlung von der Jury erlangen konnten (s. Pkte. 3.4.2 und 3.5.4).

Stellungnahme des wohnfonds wien fonds für wohnbau und stadterneuerung:

Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien folgen und die grundsätzliche Vorgehensweise, wie Projekte, die in der Erstbeurteilung keine Realisierungsempfehlung erhalten, weiterbehandelt werden, generell in die Geschäftsordnung für die Jury der Bauträgerwettbewerbe aufnehmen. Vorstellbar sind hier Überarbeitungsaufträge, Wiedervorlagen, Auflagenformulierungen etc. Darüber hinaus werden die Ausschreibungsunterlagen um diesen Passus ergänzt.

Empfehlung Nr. 4:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, den von ihm festgelegten m²-Preis für den Liegenschaftsverkauf sowie für den Baurechtszins bei Einräumung eines Baurechts, jeweils für den geförderten Neubau, sachkundig zu begründen, sofern nicht eine Interessentensuche in einem bedingungsreifen Wettbewerb erfolgt (s. Pkt. 4.3.3).

Stellungnahme des wohnfonds wien fonds für wohnbau und stadterneuerung:

Aus Sicht des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung sind die festgelegten Obergrenzen seit Jahren bekannt und dienen den Bauträgern als fixe Kalkulationsgröße. Auch haben diese sich in der Außenwirkung bewährt und stellen eine wichtige Richtlinie für den Ankauf von Liegenschaften für den geförderten Wohnbau dar. Im Sinn der Satzung leistet der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung mit der kostengünstigen Überlassung von Grundstücken einen entscheidenden Beitrag zum sozialen Wohnbau. Diese Festlegung hat in den vergangenen Jahrzehnten jedenfalls maßgeblich für den Wiener Liegenschaftsmarkt preisdämpfend gewirkt. Seitens der Magistratsabteilung 69 wurde dazu ein Antrag an den Gemeinderat vorbereitet, in dem diese Konditionen bei Verkäufen von städtischen Liegenschaften für den geförderten Wohnbau bzw. Einräumung von Baurechten im Sinn der Vereinheitlichung und Transparenz in Analogie festgesetzt werden sollen.

Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung bei Liegenschaften, für die er verfügungsberechtigt ist, "städtebauliche Leitprojektanten" nicht als Fixstartende in Bauträgerwettbewerben bzw. Bauträgerauswahlverfahren vorzusehen (s. Pkt. 6.1.2).

Stellungnahme des wohnfonds wien fonds für wohnbau und stadterneuerung:

In den letzten Jahren hat der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung davon Abstand genommen, städtebauliche Leitprojektanten als Fixstarter bei Bauträgerwettbewerben vorzu-

sehen. Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien folgend wird dies auch künftig berücksichtigt.

Empfehlung an die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH

Empfehlung Nr. 1:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH, Liegenschaftstransaktionen mit Bauträgerinnen bzw. Bauträgern, im Weg eines transparenten Auswahlverfahrens abzuwickeln und von der Zuerkennung von Fixstartplätzen im Vorfeld des Bauträgerauswahlverfahrens abzusehen. Insbesondere sollte auf die Dokumentation der Auswahlentscheidung geachtet werden (s. Pkt. 6.1.4).

Stellungnahme der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH:

Hinsichtlich der Zweckmäßigkeit hält die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH fest, dass das Ziel des Projektes Neu Leopoldau - Junges Wohnen, nämlich geförderter Wohnungsneubau mit umfassender sozialer Infrastruktur erreicht wurde. Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Mai 2018