



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH SWB - 13/16

wohnfonds\_wien fonds für

wohnbau und stadterneuerung,

Maßnahmenbekanntgabe zu

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

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes .....	3
Kurzfassung des Prüfungsberichtes .....	3
Bericht des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	6
Empfehlung Nr. 1 .....	6
Empfehlung Nr. 2 .....	6
Empfehlung Nr. 3 .....	7
Empfehlung Nr. 4 .....	8
Empfehlung Nr. 5 .....	9

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs. ....	Absatz
bzw. ....	beziehungsweise
etc. ....	et cetera
gem. ....	gemäß
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
Nr. ....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt

### **Erledigung des Prüfungsberichtes**

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 der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit von Bau-trägerauswahlverfahren. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 8. Mai 2018 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 15. Mai 2018, Ausschusszahl 54/18 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

### **Kurzfassung des Prüfungsberichtes**

*Der NEOS-Klub der Bundeshauptstadt Wien stellte gem. § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung das Ersuchen, der Stadtrechnungshof Wien möge die Bau-trägerwettbewerbe 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, bei denen sogenannte Fixstartende nominiert und damit gegenüber allen anderen Teilnehmenden keinem Konkurrenzverfahren um die Förderungsempfehlung ausgesetzt wurden.*

*Bei 7 von 19 ausgelobten Wettbewerbsverfahren des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in den Jahren 2010 bis 2016 waren Fixstartende nominiert worden. Die Prüfung zeigte, dass der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung fixstartende Bau-trägerinnen bzw. Bau-träger 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.*

**Bericht des wohnfonds wien fonds für wohnbau und stadterneuerung zum  
Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 5 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	5	100,0
In Umsetzung	-	-
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

### **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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Eine eigene Geschäftsordnung (Leitfaden) wurde für die Jurierung der Bauträgerwettbewerbe erstellt. Diese wird den jeweiligen Jurymitgliedern gemeinsam mit dem Auslobungstext des Wettbewerbes übermittelt.

### **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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien folgen und künftig die Fixstartenden namentlich in den Ausschreibungsunterlagen anführen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Alle Fixstartenden werden namentlich in der jeweiligen Ausschreibung angeführt.

**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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Vorgehensweise für Fixstartende, die im Bauträgerwettbewerb keine Realisierungsempfehlung von der Jury erlangen, wurde in die Geschäftsordnung (Leitfaden)

aufgenommen. Darüber hinaus wurden 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 m<sup>2</sup>-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 bedingungsfreien Wettbewerb erfolgt.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Mittlerweile wurde der o.a. Antrag zur Festsetzung von Konditionen für die Veräußerung von Liegenschaften bzw. für die Vergabe von Baurechten für den geförderten Wohnbau am 27. April 2018 im Wiener Gemeinderat beschlossen.

### **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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

In den letzten Jahren hat der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung davon Abstand genommen, städtebauliche Leitprojektanten als Fixstarter bei Bauträgerwettbewerben vorzusehen. Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien folgend wird dies auch künftig berücksichtigt.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es werden künftig keine städtebaulichen Leitprojektanten als Fixstartende in Bauträgerwettbewerben vorgesehen.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Dipl.-Ing. Dr. Michael Kaindl

Wien, im September 2018