

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

KURZFASSUNG

Im Jahre 2011 wurde seitens der Stadt Wien zur Forcierung des Baus von neuen (und vor allem an die preislichen und qualitativen Anforderungen des geförderten Wohnbaus angelehnten) Wohnungen die „Wohnbauinitiative 2011“ ins Leben gerufen. Im Zuge dieser ist vorgesehen, dass die Stadt Wien für Interessenten – d.s. Bieterkonsortien aus Bauträgern und Finanzdienstleistern, welche im Zuge eines „calls“ diesbezügliche Angebote stellen - vergünstigte Darlehen zur Verfügung stellt, wenn diese sich einem qualitätssichernden Verfahren unterwerfen.

Einen ersten Schwerpunkt dieser Wohnbauinitiative bildete dabei im Frühjahr 2012 ein ca. 6,5 ha großer Teilbereich des Flugfeldes Aspern, auf welchem die Errichtung von rund 1.500 Wohnungen vorgesehen ist und welcher den Titel „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ (im Weiteren kurz „Wohnbauinitiative“) trug. Nahezu parallel dazu wurde ebenso im Frühjahr 2012 der Bauträgerwettbewerb „Wien 22., aspern+ – Die Seestadt Wiens“ (im Weiteren kurz „Bauträgerwettbewerb“) ausgelobt, welcher für einen rund 3,3 ha umfassenden Teilbereich des Entwicklungsgebietes 5 Bearbeitungsgebiete mit insgesamt 6 Bauplätzen und rund 800 Wohnungen umfasste.

Im Zuge der gegenständlichen Untersuchung wurden die o.a. Verfahren einer vergleichenden Analyse hinsichtlich angebotener Qualitäten und Standards unterzogen, wobei dabei im Wesentlichen folgende Ergebnisse ermittelt wurden:

Eingangs ist festzuhalten, dass die angebotenen „Gesamtbaukosten pro m² Nutzfläche“ im „Bauträgerwettbewerb“ im durchschnittlichen Vergleich zu den Beiträgen der „Wohnbauinitiative“ um rund 14% niedriger liegen. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die „Gesamtbaukosten pro m² Nutzfläche“ im „Bauträgerwettbewerb“ durch eine Obergrenze von € 1.450,-/m² gedeckelt waren.

Weiters wurde ermittelt, dass die angebotenen Nutzerbelastungen im Rahmen des „Bauträgerwettbewerbes“ im durchschnittlichen Vergleich zu den Beiträgen der „Wohnbauinitiative“ um rund 20% niedriger liegen. Auch hier ist aber anzumerken, dass im „Bauträgerwettbewerb“ Höchstwerte für das monatliche Nutzungsentgelt (max. € 7,50/m²) und den Finanzierungsbeitrag (max. € 90,-/m²) vorgegeben waren. Im Rahmen der „Wohnbauinitiative“ gab es ebenso eine „Deckelung“ in Form von zwei unterschiedlichen Angebotsvarianten (max. € 6,10/m² Nettomonatsmiete und max. € 150,-/m² Finanzierungsbeitrag bzw. max. € 4,75/m² Nettomonatsmiete und max. € 500,-/m² Finanzierungsbeitrag).

Im direkten Qualitätsvergleich zeigten sich zunächst einige Unterschiede, die allerdings einer eingehenden Interpretation bedürfen. So ergab sich, dass von insgesamt 64 vorweg definierten erzielbaren Qualitäten im „Bauträgerwettbewerb“ durchschnittlich 28,6 Qualitäten, im Zuge der „Wohnbauinitiative“ im Durchschnitt 15,1 Qualitäten angeboten wurden. Bei einer Betrachtung der einzelnen Säulen ergeben sich dabei zunächst geringere Angebote der „Wohnbauinitiative“ im Bereich Ökologie aber auch im Bereich Soziale Nachhaltigkeit.

Bei einer detaillierteren Betrachtung wurde bei einer Bildung von Qualitätengruppen sodann ersichtlich, dass im Rahmen der „Wohnbauinitiative“ im Vergleich zum „Bauträgerwettbewerb“ eine annähernd gleiche Anzahl an Angeboten im Wesentlichen in den Bereichen

- Ausformulierung der EG-Zonen
- Flächenökonomie
- Nutzungsflexibilität
- Wohnungsbezogene Freiräume
- Regenwasserversickerung/-nutzung
- Ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungskonzepte zu finden war.

Zahlreichere Angebote im Rahmen des „Bauträgerwettbewerbes“ waren v.a. in den Bereichen

- Ökologische Qualitätsnachweise
- Größe und Nutzungskonzepte für Gemeinschaftsräume
- Moderation / Partizipation
- Hausbesorger „neu“
- Günstige Betriebskosten

festzustellen.

Auch hier ist aber wiederum anzumerken, dass im „Bauträgerwettbewerb“ gewisse der o.a. Qualitäten bereits durch Anforderungen der Ausschreibung (insbesondere im Bereich der Sozialen Nachhaltigkeit) vorgegeben waren.

Im Vergleich mit den Verfahren Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt“ sowie den Projekten aus Bauträgerwettbewerben bzw. Projekten des Grundstücksbeirates älteren Datums (Studie März 2011) zeigte sich insbesondere, dass architektonische Qualitäten grundsätzlich unabhängig vom jeweiligen Verfahren angeboten werden, „kostenintensive“ Qualitäten (wie z.B. im Bereich der Ökologie) hingegen eine höhere Streuung aufweisen und eher im Zuge von Wettbewerben aufscheinen.

Eine vergleichende Analyse von Kosten und Nutzen der angebotenen Qualitäten (gemäß der Vorgangsweise, wie diese bereits in der Studie „Evaluierung und Effizienzanalyse angebotener Qualitäten und Standards von Projekten des Grundstücksbeirates sowie aus Bauträgerwettbewerben hinsichtlich der Thematik „Kostengünstiges Wohnen“ gewählt wurde) ergab, dass im „Bauträgerwettbewerb“ gegenüber der „Wohnbauinitiative“ im Durchschnitt rund doppelt so viele Qualitäten bei rund 75% höheren –durch ExpertInnenbefragung - bewerteten „Kosten“ angeboten wurden.

Dies lässt den Schluss zu, dass im vermehrten Angebot an Qualitäten im „Bauträgerwettbewerb“ vor allem zusätzlich tendenziell günstiger bewertete Qualitäten vorgesehen wurden, die hier teilweise auch im Rahmen der Ausschreibungen dezidiert vorgegeben waren. Tendenziell teurer bewertete Qualitäten werden auch im Rahmen der „Wohnbauinitiative“ angeboten.

Weiters wurde, insbesondere im Zusammenhang mit einer parallel stattgefundenen Evaluation des Kooperationsprogrammes der „Wohnbauinitiative“ festgestellt, dass die Kooperation aller Bauträger zusätzliche – vor allem städtebauliche und freiraumgestalterische – Qualitäten erwarten lässt.

Als Empfehlung für künftige Verfahren lässt sich daher ableiten, dass

- einerseits im Zuge von Bauträgerwettbewerben verstärkt kooperative Aspekte forciert bzw.
- andererseits im Zuge der Wohnbauinitiative gewisse - als „günstig“ bewertete Qualitäten (insbesondere im Bereich der Qualitätssäule „Soziale Nachhaltigkeit“ wie z.B. nutzungsneutrale Räume, Besiedlungsmanagement, Nutzungskonzepte für Gemeinschaftsräume und Gemeinwesenarbeit, Hausbesorger „neu“) - auch eingefordert

werden sollten, da hier durchaus Verbesserungspotential der beiden Verfahren gesehen wird.