

1



MA 41, Orthofoto 2024:

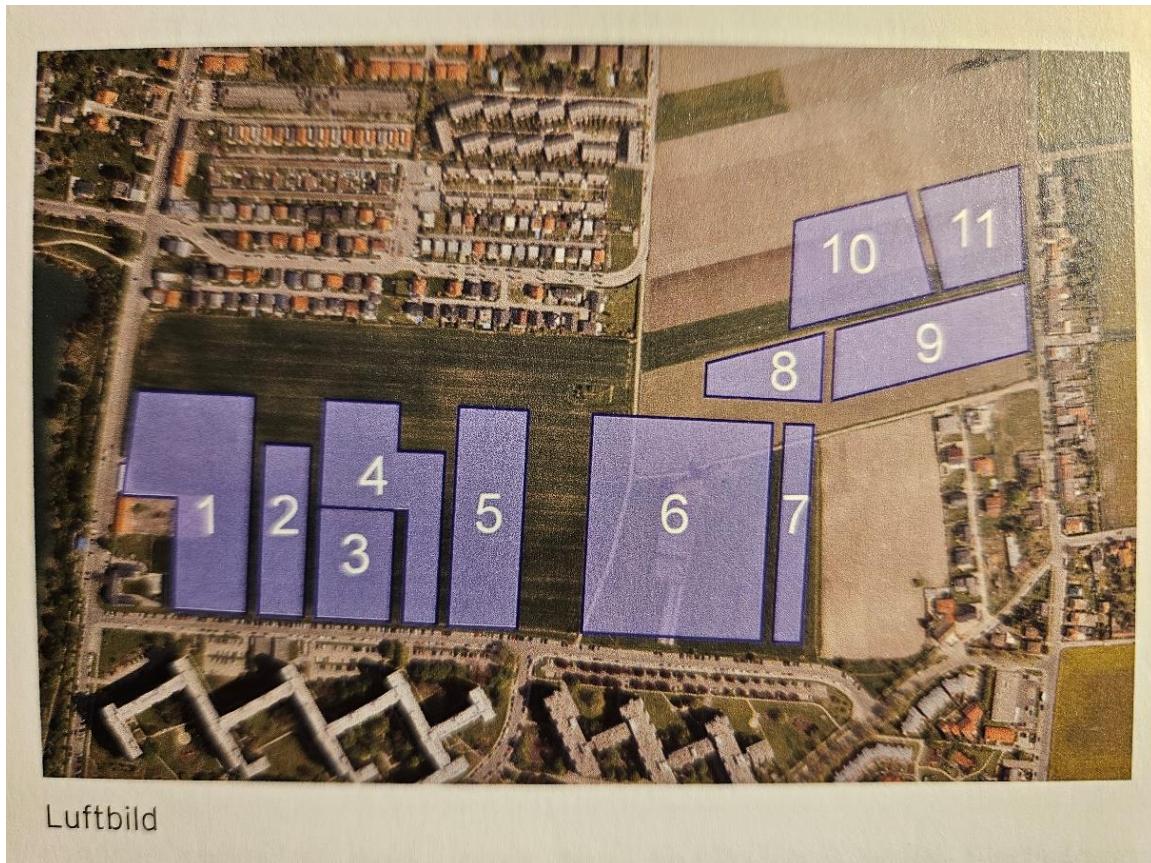
22., Bauträgerverfahren nördlich **Berresgasse** 2018

- BAUTRÄGERWETTBEWERBE
- VORLAGEN BEIM GRUNDSTÜCKSBEIRAT
- SONDERWOHNBAUTEN

All diese Wohnbauverfahren sind keine offenen Architekturwettbewerbe!
Über viele Jahre wird in Wien nur ein eingeschränkter Kreis von
Architektinnen und Architekten für diese Planungsaufgaben beigezogen.

22., BERRESGASSE 2018

2



11 Bearbeitungsgebiete für 3 Jurygruppen

7 Einzelvergaben ~1.500 Weh
 ~700 Liegenschaftsverkauf
 ~450 Baurechterteilung
 ~350 Gemeindebau Neu (?)

4 BTW ~1.300 Weh (740,175, 260 + 105)
Gebiete 6, 7, 9 +10 13 Teams ($\varnothing 3,3$)

Leonardo Welt am 9. Oktober 2025 im TU Wien alumni club
WOHNBAUVERFAHREN IN WIEN Herbert BINDER

Siegerprojekt

3

Zahlen und Fakten (ein Beispiel)

A) KENNDATEN

Bauplatz (m ²)	9.987,00
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	17.139,91
Nettonutzfläche über Niveau (m ²)	12.154,64
Versiegelungsgrad (in %)	65,55
förderbare Wohnnutzfläche (m ²) / Geschäftsfläche (m ²)	12.005,94 / 148,70
Anzahl der Wohnungen gesamt (100 % geförderte Mietwohnungen)	192
davon SMART-Wohnungen	96
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnungen (m ²)	62,53
Ø Wohnnutzfläche / SMART-Wohnungen (m ²)	53,46
Wohnungen mit priv. Freiflächen (in %)	100
Anzahl geförderte Kfz-Stellplätze am Bauplatz / davon für E-Autos	121 / 12
Anzahl Radabstellplätze am Bauplatz	449

B) KALKULATION

B.1) BAUKOSTEN

Gesamtbaukosten / m ² förderbare Nutzfläche Miete (€/m ²)	3.088,25
Baunebenkosten (%)	19,60

B.2) GRUNDSTÜCKSKOSTEN

Grundstückskosten ohne Nebenkosten (€)	3.222.303,08
Grundstücksnebenkosten (€)	521.773,90

B.3) NUTZUNGSKOSTEN WOHNEN

SUPERFÖRDERUNG

Baukostenbeitrag ges./ m ² Wohnnutzfläche (exkl. USt., €/m ²)	60,00
Grundkostenbeitrag ges./ m ² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m ²)	0,00
Eigenmittelanteil ges./ m ² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m ²)	60,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m ²)	8,70
Eigenmittel / Stellplatz (exkl. USt., €)	0,00
Miete Stellplatz (inkl. BK und USt., €)	85,20

B.3) NUTZUNGSKOSTEN SMART-WOHNEN

SUPERFÖRDERUNG

Eigenmittelanteil ges./ m ² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m ²)	60,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m ²)	8,70

Geförderter Wohnbau in Wien

4

Grobe Übersicht A

2020-2024 Bauträger(Wett)Bewerbe*

Jahr	Weh	Teams	Ø	Standorte (nur 1 Team)	Anmerkungen
			18	(10)	
2020	1.034	21	5,3	4	
2021	1.279	36	7,2	5 (+1 Gem.W+3)	2 Jurymitglieder gegeneinander
2022	1.378	19	4,8	4 (+1 Gem.W+3)	1 Jurymitglied
2023	405	15	5,0	3 (+2 Gem.W)	
2024	320	25	12,5	2** (1.Stufe)	2.St. folgt im QB, danach GB Start Wohnbauoffensive (bis Ende 2026) 6 weitere Standorte mit ~1.400 Weh geplant 11., Weiseltalweg 20., NW-Bhf, Phase A 20., NW-Bhf, Ph. B 22., Schrödingerpl. 22., Seest.III SeeCarré 22., Stadtqu. Eibeng.

* Vor 2000 wurden Empfehlungen zur Förderung für 5.000 – 8.000 Weh jährlich ausgesprochen
etwa die Hälfte über die Bauträger(Wett)Bewerbe
die andere Hälfte über den Grundstücksbeirat (jeweils Einzelprojekte)

** 22., PodhargskygasselV, 23., Rekliewskygasse

Geförderter Wohnbau in Wien

5

Grobe Übersicht B

zusätzlich ab 2024: Qualitätsbeirat (QB)

3 laufend:

- | | |
|---|---|
| 10., Am Kempelenpark, ~1.250 Weh | QB 12. 2023 bis 2. 2024, GB 1. 2025 |
| 22., Süßenbrunnerstr. W, ~1.250 Weh | QB 2. 2024 bis FJ 2025, GB FJ 2025 |
| 20., Nordwestbhf, Phase A.1: 3 Blöcke, 8 Bpl. | Qualitätssicherungsprozess 2024 – 2025 |

7 weitere geplant:

- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------------------|---------------|
| 10., Rothneisiedl | 21., Donaufeld | 22., Stadtquartier Eibeng. | 20., NW-Bhf B |
| 22., Heidjöchl | 23., In der Wiesen Mitte | 23., Biotop Wildquell | |

2024 Grundstücksbeirat (GB)

In 9 Sitzungen zur Förderung empfohlen (~~Einzelprojekte unvollständig eingereicht~~)

Wohneih. + Gem.W

Projekte***

1.300 +180 (492) 12+3 (9)

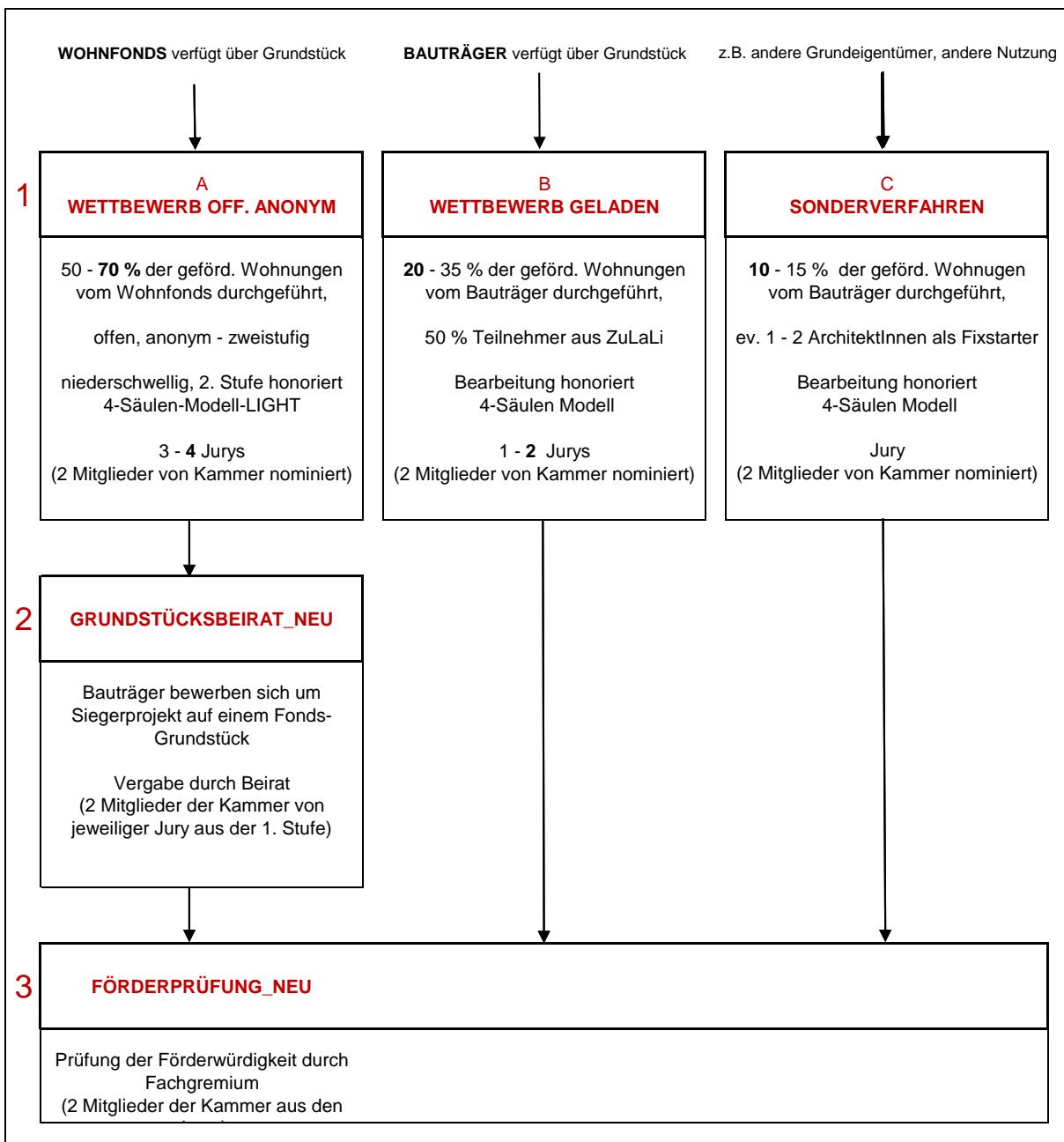
*** abgegebene Projekte mit Jurymitglieder, unbekannt

WOHNBAUVERFAHREN IN WIEN Herbert BINDER

(2020 / 2025)

Schema
**WOHNBAUVERFAHREN
NEU**

6



Der Änderungspfad

7

1. Ab 35 Wohneinheiten bzw. 3.500 m² BGF soll (auch in Wien) ein Architekturwettbewerb verpflichtend am Verfahrensstart stehen
2. 50 – **70** % anonyme, offene Verfahren gegenüber geladene **20** – 35 % und **10** – 15 % andere Verfahren sollen künftig ausgelobt werden
3. Der Zugang zu Bewerbungen für jüngere und weibliche Architektinnen und Architekten ist in allen Verfahren zu verbessern und zu erleichtern
4. Zu Beginn der Verfahren sind die Arbeitsaufwände niederschwellig zu halten, die Endziele müssen in der Ausschreibung bereits klar sein
5. Faire Annäherung bei der späteren Bildung von Planungsteams der prämierten Projektantinnen / Projektanten mit dem Bauträger
6. In den Verfahrensschritten sind die Planungsleistungen stufenweise zu erhöhen (das „volles Programm“ erst bei der Förderungseinreichung)
7. Jurymitglieder an Wohnbauverfahren dürfen (auch in Wien) frühestens zwölf Monaten nach ihrer Funktion wieder an solchen Verfahren antreten
8. Projektgewinner*innen sollen verpflichtend für eine künftige Jurymitgliedschaft herangezogen werden können