

WOHNBAUVERFAHREN_NEU

Positionspapier – 1. Februar 2026

1 Das Bessere ist der Feind des Guten

Die guten Ergebnisse vieler Wiener Wohnbauverfahren beruhen unseres Erachtens vor allem auf folgenden Gegebenheiten:

- * Um das Wohnbauförderungsgesetz in Österreich beneiden uns viele.
- * Gemeinnützige Bauträger erfüllen dabei eine wichtige Aufgabe.
- * Die Wohnbaupolitik Wiens ist schon viele Jahrzehnte sozial geprägt.
- * Der Wohnfonds verfügt über umfangreiche Grundstücksreserven.
- * Die Vergabe öffentlicher Fördermittel setzt ein gutes Projekt voraus.
- * Dabei sind sehr aufwendige Qualitätsprüfungsverfahren zu durchlaufen.

Seit der Einführung der Bauträgerwettbewerbe – die etwa ein Drittel der geförderten Neubauwohnungen betreffen – durch Stadtrat Werner Faymann im Jahr 1994 haben sich die Rahmenbedingungen, auch im Hinblick auf die verschiedenen anderen Wohnbauverfahren, verändert. Auch wurden EU-Richtlinien schrittweise in das österreichische Bundesvergabegesetz übernommen.

Zudem empfehlen wir Teile der inzwischen „zur Routine gewordenen“ Prüfverfahren weiterzuentwickeln.

Dabei wird das Wiener „Vier-Säulen-Modell“ als Bewertungsgrundlage für die Fördermittelzuteilung im Wohnbau von uns unterstützt.

2 Ausgangslage

Die Zuteilungszahl für rund 5.400 förderbare Wohneinheiten des Jahres 2019 (vor der Covid-Pandemie) verringerte sich ab dem Jahr 2020 deutlich. In den vergangenen fünf Jahren (2020-2025) liegt diese Zahl im Jahresdurchschnitt bei rund 2.150 Wohneinheiten (siehe die Beilage *Aktuelle Eckzahlen*).

Diese durchschnittliche Jahresanzahl lässt sich fünf Kategorien wie folgt zuordnen:

A + B Im Rahmen der **Bauträgerwettbewerbe** (Sonderverfahren und geladene Verfahren) wurden rund 785 Wohneinheiten – also rund ein Drittel – zugeteilt.

C + D Einzelvergaben erfolgten für rund 1.365 Wohneinheiten.

Die Projekte aus den Bauträgerwettbewerben und des Grundstücksbeirats umfassen somit rund zwei Drittel der Gesamtzahl; hierin sind auch die „Gemeindewohnungen Neu“ enthalten. Bei beiden Vergabestellen bewarb sich jeweils nur ein Team pro Bauplatz; in zwei Fällen lagen nur zwei Bewerbungen vor (unter dem Vergabeschwellwert von drei).

E Ende 2025 legte der neu eingerichtete **Qualitätsbeirat** – ein Begleitverfahren des Grundstücksbeirats – in zwei Projektgebieten erste Ergebnisse vor.

3 Schritte der Stadtverwaltung

In absehbarer Zeit könnte die Zuteilung der jährlich geförderten Wohneinheiten wieder ansteigen – voraussichtlich auf insgesamt 2.500 bis 3.500 Einheiten pro Jahr.

A Vereinzelt dürften weiterhin kleinere Sonderverfahren stattfinden.

B Die „tatsächlichen“ Bauträgerwettbewerbe mit jeweils mehreren Projekten und den zugeladenen Architekt:innen werden unverändert fortgeführt.

C In einigen Bauträger(wett)bewerbungen dürfte jeweils ein festgesetzter Fixstarter sowie das ausgewählte Projekt (von nur zwei eingereichten) weiterhin als Einzelvergabe der Förderung zugeführt werden.

D Es ist zu erwarten, dass die Projekte (auf den Grundstücken der Genossenschaften) im Grundstücksbeirat weniger werden, jedoch in Form von Einzelvergaben weiterhin zur Förderung empfohlen werden – also fortan ohne Vorverfahren.

E Der Qualitätsbeirat befasst sich im Jahr 2026 voraussichtlich mit zwei bis drei weiteren Standortbereichen.

Aus unserer Sicht werden

in den Kategorien **A und B lediglich kleinere Verbesserungen** empfohlen.

Bei den Kategorien **C und D besteht hingegen dringender Änderungsbedarf**.

Hier sollten die Einzelvergaben eingestellt und echte Wettbewerbe als eine der Fördervoraussetzungen festgelegt werden.

In der Kategorie **E wäre eine Evaluierung des Qualitätssicherungsprozesses** nun nach den ersten Erfahrungsjahren mit diesem neuen Beirat angebracht.

4 Verbesserungsansatz

Vorweg ein Hinweis: Öffentliche Stellen – wie die ÖBB-Immobilien, insbesondere im Fall der Vergabe von Fördermitteln, Wiener Wohnen und der Wohnfonds Wien – sind gemäß Bundesvergabegesetz angehalten, rechtskonforme Ausschreibungsverfahren durchzuführen, in deren Rahmen jeweils mindestens drei Projekte zu bewerten sind. Dieser Verpflichtung sollte daher möglichst bald – auch in der Wr. Stadtverwaltung – nachgekommen werden.

Beispielsweise werden in der Stadt Graz und in NÖ öffentliche Förderungen nur über tatsächliche Architektur**wettbewerbe** zugeteilt.

Ausgangspositionen bei Verfahren sind für die Architekt:innen seit jeher:

- Aufgabe – ja, sogar Pflicht – der ZT-Kammer ist, mehr faire Teilnahmen **weiblicher sowie jüngerer Architektinnen und Architekten** an Wettbewerbsverfahren im gesamten Planungs- und Bauwesen zu vertreten.
Dazu sind die Zugänge zu Wettbewerben zu öffnen. Die Qualifikationsanforderungen für Teilnehmer:innen an Verfahren sind sehr hoch angesetzt. Die Erstellung mancher Ausschreibungen erfolgt nicht federführend durch erfahrene Fachleute (Architekt:innen).
- Die Ergebnisse der geladenen Bauträger **wett** bewerbe sind sehr beachtlich! Bei anderen Verfahren des geförderten Wohnbaus (Einzelvergaben im Bauträger **wett** bewerb und dem Grundstücksbeirat) wird jedoch eine weitere Chance, **durch offene anonyme Wettbewerbe** (Vorverfahren), eine **größere und bessere Vielfalt** zu erzielen, bislang nicht genutzt.
- Der hohe Arbeitsaufwand am Beginn von Verfahren ist ein Systemfehler. Ein **niederschwelliger Aufwand in einer ersten Verfahrensstufe** (mit einem Vier-Säulen-Modell *Light*) wäre für alle Beteiligten, auch für die Bauträger, ein kostensparender und weitaus sinnvollerer Verfahrenseinstieg. Die Aufgaben und Ziele müssen bereits in der Ausschreibung der ersten Stufe klar definiert sein.
- Alle Förderfreigaben im Wohnungsneubau werden in Wien routinemäßig von einem dominierenden, jahrelang **gleichbleibenden Personenkreis** getroffen. Diese ernannten Personen bzw. der delegierte Vertreter eines Bauträgers dürfen selbst – bei vorübergehender Ruhestellung ihrer Funktion während der betroffenen Beratungssitzung – sogar eigene Projekte beim Grundstücksbeirat oder bei den Bauträger **wett** bewerben einreichen.
In den westlichen EU-Staaten sind solche Verschneidungen jedenfalls verpönt!

Für Architekt:innen sind anonyme, offene Verfahren ein legitimes Idealziel.

Ausgehend von den vier zuvor skizzierten Aspekten unterbreitet die Kammer nun im Positionspapier **konstruktive und faire Vorschläge für einen Änderungspfad**, der die Projektqualität weiter erhöhen und die Zuteilung öffentlicher Fördermittel künftig besser und nachvollziehbarer gestalten soll.

5 Der Änderungspfad für Wien

A Sonderverfahren

- A.1 Bei allen Sonderverfahren sollen künftig **mindestens drei Projekte** zur Auswahl vorliegen.

B Bauträgerwettbewerbe geladen

Die Ergebnisse der geladenen Bauträgerwettbewerbe sind durchaus akzeptabel! Hier wurden in den letzten fünf Jahren um 27 % der Fördermittel im Wohnungsneubau vergeben (Bauträger wählen weiterhin alleine Planer*innen zur Mitarbeit aus).

- B.1 Um die von der Jury anerkannten Projektqualitäten in der Umsetzung besser abzusichern, ist es ratsam, das Projekt nach der Baueinreichung nicht an andere, ursprünglich nicht beteiligte (willige) Planende zu übertragen.
Also: Das einmal gebildete Team aus Bauträger und Architekt:innen sollte nachträglich keinesfalls geändert werden.
- B.2 Zu bemerken ist jedoch, dass die von der Jury verlangten Leistungen bei der Abhaltung nur einer Verfahrensstufe für **alle** Teams enorm umfangreich sind! So gehen bereits sehr viel ausgereifte Arbeiten und erhebliche finanzielle Mittel einfach verloren, und in den vergangenen Jahren nahmen bei mehreren Bauträgerverfahren nur wenige, manchmal sogar zwei oder gar ein Team teil. Stattdessen wäre die stufenweise Steigerung der Arbeitsumfänge – für die Bewertungen durch die Jury – daher bei allen Bauträgerverfahren sinnvoll. Das „volle Programm“ sollte dem verbleibenden Team erst in einer weiteren Stufe am Ende des Verfahrens abverlangt werden.
- B.3 Für den Wohnfonds verringert sich so der Mitteleinsatz für die Abhaltung ihres Verfahrens. In der ersten Stufe erfolgt nur mehr eine einfachere Bewertung. Die große Endbewertung fällt dann nur mehr für das ausgewählte umfassende Projekt an.
- B.4 Bauträger, die nicht zum Zug gekommen sind, hatten somit einen relativ geringen Mitteleinsatz. Die dadurch frei gewordenen Mittel können nun sinnvoll für die Finanzierung vorgeschalteter Wettbewerbe von Projekten auf anderen eigenen Grundstücken einsetzen werden, welche anschließend im Grundstücksbeirat einreicht werden.

C Bauträgerbewerb: Alternativer Test?

Bis zu 14 % der zur Förderung zugeteilten Projekte wurden in der Vergangenheit über die Bauträger**bewerbe** einzeln vergeben.

Am besten wäre auch für diese Gebiete der geladene Bauträger **wett** bewerb.

Vielleicht ist eine Alternative als Testversuche interessant:

- C.1 Beim niederschweligen offenen und anonymen Wettbewerb unter den Architekt:innen unter Beachtung eines „Vier-Säulen-Modells *Light*“ sind die Honorare der nachfolgenden Planungen (verschlossen) bekannt zu geben.
- C.2 Das juriierte Wettbewerbsprojekt (ev. bis zu drei ausgewählte) verliert nun seine Anonymität und bildet den Ausgangspunkt für die Bewerbung um das Grundstück des Fonds.
Interessierte Bauträger reichen dafür jeweils ein Realisierungskonzept ein.
- C.3 Die Jury reiht die eingelangten Realisierungskonzepte, und es folgt eine Verhandlung zur fairen Annäherung bei der Teambildung zwischen Planenden und Bauträgern. Kommt keine Einigung zustande, kommt, wird das zweitgereichte Konzept herangezogen, und so fort.
- C.4 Das gebildete Team reicht auf Basis des Vier-Säulen-Modells sein vertieftes Projekt zur Beantragung der Förderung beim Grundstücksbeirat ein.
Erst danach gibt der Fonds das Grundstück an den Bauträger frei.

D Grundstücksbeirat: Vorweg, Architekturwettbewerbe

Wettbewerbe eröffnen Lösungsvielfalt und heben folglich die Wohnbauqualitäten. Es können sich so auch Lösungen zur Auswahl bieten, die den Kostendeckel senken.

Für Einreichungen beim Grundstücksbeirat von geförderten Wohnbauvorhaben soll ab 2027 ein vom Bauträger vorgeschalteter, niederschwelliger Architekturwettbewerb auf Grundlage einer Version „Vier-Säulen-Modell *Light*“ Voraussetzung sein. Dieser Wettbewerb erfolgt auf Basis der WSA 2010 und mindert die Bittstellerrolle der Planenden.

- D.1 Unter 30 WE bzw. 3.000 m² BGF können weiterhin Einzelvergaben erfolgen.
- D.2 Ab 30 Wohneinheiten bzw. über 3.000 m² BGF muss dieser Architekturwettbewerb nun jedenfalls offen und anonym durchgeführt werden.
Erst nach der Jury- bzw. Beiratsentscheidung erfolgt die vertiefte Planung für die Einreichung der Fördermittel beim Grundstücksbeirat.
- D.3 Ab 100 WEH bzw. 10.000 m² BGF kann der Architekturwettbewerb geladen oder offen, jedenfalls anonym durchgeführt werden.
Im Falle des geladenen Wettbewerbs ist die Nominierung der Teilnehmenden jeweils zu je einem Drittel durch den Wohnfonds (unter Berücksichtigung der Geschlechterpriorität), durch den jeweiligen Bauträger (z. B. mit Zweit- bzw. Drittgereichten aus anderen Wohnbauverfahren) sowie durch die ZT-Kammer (Ziehung aus einer Interessent*innenliste, mindestens 50 % Frauen).
offen und anonym zu erfolgen. Auch hier erfolgt die vertiefte Planung erst danach, für die Einreichung der Fördermittel beim Grundstücksbeirat.

E Qualitätsbeirat

Die Grundstücke der Projektgebiete befinden sich nicht ausschließlich im Eigentum des Wohnfonds: sondern es gibt auch weitere, private Liegenschaftseigentümer:innen und folglich auch frei finanzierte Wohnungen.

Der Qualitätsbeirat ist „eine Art zusätzliches Begleitverfahren“ des Grundstücksbeirates. Neben Fachexpert:innen und eine Bürgervertretung wirken von Beginn an auch die Mitglieder des zusagenden Fördergremiums, also des Grundstücksbeirates, mit. Aufgrund der bestehenden Kooperation wird hier die Vertretung der ZT-Kammer entsendet. Der neue Qualitätsbeirat besteht – in unterschiedlicher Zusammensetzung – nun bereits seit zwei bis drei Jahren.

- E.1 Auf Basis der Erkenntnisse wäre nun eine Evaluierung angebracht.
- E.2 Von besonderer Bedeutung ist, ob im Auftaktkolloquium bzw. in der Dialogphase dem Wettbewerb genügend Wertigkeit beigemessen wird.

F Compliance für Beiräte und Jurys

In allen Bewerbungsverfahren ist eine hohe Regelkonformität zu wahren. So haben die Compliance-Vereinbarungen unter anderem auch eine strikte Trennung von bewertenden und ausführenden Aufgaben sicherzustellen. Hier besteht also Bedarf an einer zeitgemäßen und raschen Änderung.

- F.1 Beirats- und Jurymitglieder dürfen – auch in Wien – frühestens zwölf Monate nach Ausübung ihrer Gremienfunktion an einem solchen Verfahren teilnehmen.
- F.2 Die Dominanz der stimmberechtigten Gremiumsmitglieder (derzeit etwa im Grundstücksbeirat: zwölf Personen für zirka drei Jahre) soll deutlich gemindert werden, indem diese Personen jeweils nur einem Gremium angehören und in dauerhaften Gremien maximal für ein Jahr berufen werden können. Danach kann das Mitglied auch in diesbezüglich andere Gremien berufen werden.
- F.3 Die ZT-Kammer darf in den jeweiligen Gremien zur Förderung von Wohnungsneubauprojekten jeweils eine Vertretung (Architektur, Ökologie) entsenden.
- F.4 In allen Wohnbauverfahren soll den teilnehmenden Architekt:innen – im Falle eines Verfahrensgewinns – verpflichtend eine Heranziehung zur künftigen Mitgliedschaft in den Gremien auferlegt werden können.

G Transparenz

Die Vergabe der Förderung aus Steuermitteln gebietet bei allen Projekten eine transparente und übersichtliche Darstellung für die Öffentlichkeit.

- G.1 Die vom Grundstücksbeirat empfohlenen Projekte bedürfen eines angemessenen eigenen Berichtes (etwa je eine Doppelseite) und sind Interessierten in einer entsprechenden Weise zur Verfügung zu stellen.
- G.2 Die jährlichen Berichte zu den Bauträgerwettbewerben sind hervorragend. Sie könnten jedoch um eine tabellarische Übersicht der wichtigsten Angaben aller bewerteten Projekte ergänzt werden.
- G.3 Die Ergebnisse der Qualitätsbeiräte sind – zusätzlich zu Ausstellungen und in ähnlicher Weise wie die Jahresberichte der Bauträgerwettbewerbe – ebenfalls Interessierten zur Verfügung zu stellen.

Beilage: Aktuelle Eckzahlen