KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA V - WFW-2/08

Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, Prüfung der Tätigkeit des Grundstücksbeirates

Tätigkeitsbericht 2008

KURZFASSUNG

Der Grundstücksbeirat befasst sich mit der planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität von Ansuchen auf Gewährung einer Wohnbauförderung. Der vorliegende Bericht beleuchtet diese Tätigkeit anhand eines konkreten Projektes unter besonderer Berücksichtigung möglicher Interessenkonflikte der nicht beamteten, in der Wirtschaft tätigen Mitglieder dieses Beirates.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
1.1 Prüfungsanlass 4
1.2 Prüfungsumfang 5
2. Der WFW und die gesetzlichen Grundlagen zur Wohnbauförderung 5
2.1 Organisation und Ziele des WFW 5
2.2 Rechtsgrundlagen für die Förderungen von Wohnbauvorhaben 6
2.3 Aufgaben und Ziele des Grundstücksbeirates 8
3. Projekt Wien 10, Landgutgasse 10
3.1 Erstvorlage im Grundstücksbeirat 10
3.2 Neuplanung durch ein Architektenteam 13
3.3 Bewertung des Kontrollamtes 14
4. Befangenheit des Grundstücksbeirates 17
5. Zusammenfassung 18

Anhang
ALLGEMEINE HINWEISE 22
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 23

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

1.1 Prüfungsanlass

Das Kontrollamt erhielt im Oktober 2007 von der Rechtsanwälte R. GmbH ein Schreiben, mit dem diese im Namen und Auftrag einer von ihr vertretenen Ziviltechnikergesellschaft im Zusammenhang mit der Tätigkeit des im Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (WFW) angesiedelten Grundstücksbeirates stehende Fragen aufwarf.

Im Wesentlichen wurde aufgezeigt, dass 13 der 19 stimmberechtigten Mitglieder des Grundstücksbeirates "beruflich in Zusammenhang mit zur Förderung eingebrachten Projekten stehen können". Insgesamt befänden sich neun ZiviltechnikerInnen - davon sechs Architektinnen und Architekten - als Mitglieder bzw. StellvertreterInnen im Grundstücksbeirat, die sich im Rahmen antragstellender Institutionen als Mitglieder des Gesamtprojektteams eines Bauträgers/einer Bauträgerin bzw. eines Förderungswerbers/einer Förderungswerberin, in einem Konkurrenzverhältnis zu den anderen, außenstehenden BewerberInnen befinden würden. Im o.a. Schreiben war auch vermerkt, dass von einem gewissen Naheverhältnis der Beiratsmitglieder ausgegangen werden könne. Es wäre somit fraglich, ob eine objektivierbare Entscheidung über ein Projekt, an dem ein Mitglied des Grundstücksbeirates beteiligt ist, erfolgen könne. BauträgerInnen bzw. FörderungswerberInnen würden Architektinnen bzw. Architekten und Ingenieurkonsulentinnen bzw. Ingenieurkonsulenten aus dem Bereich der Mitglieder des Grundstücksbeirates wählen. Fraglich wäre, ob hier nicht ein unzulässiger Wettbewerbsvorteil für diese BewerberInnen entstünde.

Die R. GmbH führte als Beispiel eine Entscheidung des Grundstücksbeirates über ein Projekt ihrer vorgenannten Mandantin an, welcher auf Grund der Kritik einer konkurrenzierenden Kollegin der bereits erteilte Architekturauftrag wieder entzogen worden wäre. Die Kritik wäre großteils nicht nachvollziehbar, weil diese nicht berücksichtigen würde, dass die Planung von Projekten naturgemäß vom Willen und auch von der Finanzie-

rungskraft der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers und den Behördenvorgaben abhängig wäre.

Für ihre Mandantin würde sich in diesem Zusammenhang die Frage stellen, ob es aus Sicht der Stadt Wien bei der Vergabe von öffentlichen Wohnbauförderungsmitteln als zulässig bzw. rechtlich unbeachtlich erachtet werden könne, wenn sich Mitglieder des Grundstücksbeirates als Teil des Gesamtprojektteams einer Förderungswerberin/eines Förderungswerbers selbst um Förderungen bewerben bzw. an BauträgerInnenwettbewerben teilnehmen.

1.2 Prüfungsumfang

Das Kontrollamt beschränkte sich bei gegenständlicher Einschau auf die oben näher beschriebene Anfrage der R. GmbH und das Projekt ihrer Mandantin, somit auf die Tätigkeit des Grundstücksbeirates. Diesbezüglich wurden die im WFW aufliegenden Unterlagen sowie der Bauakt in der Magistratsabteilung 37 - Baupolizei eingesehen. Neben diesen Abteilungen wurden weiters Gespräche mit der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK, Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen (MD-BD, FR) und der Vorsitzenden des Grundstücksbeirates geführt sowie Kontakt mit der betroffenen Baugenossenschaft aufgenommen.

2. Der WFW und die gesetzlichen Grundlagen zur Wohnbauförderung

2.1 Organisation und Ziele des WFW

Der WFW, der vor Dezember 2004 unter der Bezeichnung "Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds" in Erscheinung trat, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. März 1984 im Sinn der Förderung des sozialen Wohnbaus und der Stadterneuerung in Wien geschaffen. Gemäß der Satzung ist der Fonds gemeinnützig, hat eigene Rechtspersönlichkeit und geht nach seinen Zwecken über den Wirkungsbereich des Bundeslandes Wien nicht hinaus.

Der wesentliche Zweck und die wichtigsten Aufgaben des Fonds sind

- die Vorbereitung, Durchführung und Überwachung der Stadterneuerungsmaßnahmen,
- die Bereitstellung des für den sozialen Wohnbau in Wien erforderlichen Bodens durch dessen preisangemessenen Erwerb und Baureifmachung sowie dessen entgeltliche Überlassung an geeignete Dritte,

- die Mitwirkung bei der Entwicklung und den für die Erschließung von Wohn- bzw. Mischgebieten notwendigen Maßnahmen und
- die Vorfinanzierung und Aufteilung von Kosten für Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Organe des Fonds sind der Beirat, das Kuratorium, das Präsidium sowie die Geschäftsführung.

Eines der Ziele des WFW richtet sich auf die Qualitätssicherung für geförderte Wohnbauten, welche über öffentlich abzuhaltende BauträgerInnenwettbewerbe sichergestellt wird. Gewerbliche und gemeinnützige BauträgerInnen, Architektinnen bzw. Architekten und Sonderfachleute bilden jene Projektteams, die in Konkurrenz zueinander Realisierungskonzepte entwickeln. Die SiegerInnenprojekte werden von einer interdisziplinären Fachjury durch Beurteilung der Kriterien Architektur, Ökologie und Ökonomie ermittelt. Somit soll das Ziel - nämlich leistbares Wohnen, Qualitätsstandards und innovative Projektinhalte - erreicht werden.

Alle Projekte, die nicht diesen öffentlichen Wettbewerb durchlaufen, werden durch den Grundstücksbeirat des WFW, dessen Arbeitsweise im gegenständlichen Bericht vom Kontrollamt näher betrachtet wird, nach eben diesen Kriterien beurteilt.

2.2 Rechtsgrundlagen für die Förderungen von Wohnbauvorhaben

Im Wesentlichen sind folgende Normen maßgeblich:

- das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989),
- die Neubauverordnung 2007,
- die Dienstanweisung zur Neubauverordnung 2007 der Magistratsabteilung 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser vom September 2007.

2.2.1 Im WWFSG 1989 sind folgende für den gegenständlichen Bericht maßgebliche Regelungen enthalten:

Das Land Wien fördert die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau. Auf Förderungen, ausgenommen die Gewährung von Wohnbeihilfe, besteht gem. § 1 Abs. 3 WWFSG 1989 kein Rechtsanspruch.

Die für die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen angemessenen Gesamtbaukosten je m^2 Nutzfläche sind unter Berücksichtigung der nachangeführten so genannten normalen Ausstattung durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen. Als normale Ausstattung ist gem. § 3 Abs. 1 WWFSG 1989 eine solche anzusehen, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere der Bauordnung für Wien (BO für Wien) und nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des barrierefreien Bauens, des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeit- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Umweltschutzes und der Energieeinsparung sowie den Bedürfnissen einer zeitgemäßen Haushalts- bzw. Heimführung entspricht.

Die Institution des Grundstücksbeirates leitet sich aus § 28 Z. 1 WWFSG 1989 ab, wonach vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung die Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität zu bewerten sind.

Nach Abschluss der Bauführung hat die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber ohne Verzug nach der Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO für Wien die Endabrechnung der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen.

2.2.2 Die Wiener Landesregierung legte mit der Neubauverordnung 2007 die Obergrenze der angemessenen Gesamtkosten mit 1.180,-- EUR/m^2 Nutzfläche sowie diverse Parameter für Zusatzkosten fest. Darüber hinaus sind energetische und bauökologische Mindestanforderungen, die bei der Bewertung eine Rolle spielen, definiert.

2.2.3 In der Dienstanweisung der Magistratsabteilung 25 zur Neubauverordnung 2007 sind Regelungen im Fall von Kostenerhöhungen bei Projekten, die den BauträgerInnenwettbewerb oder den Grundstücksbeirat durchlaufen, enthalten. Insbesondere ist definiert, dass eine Befassung des Grundstücksbeirates dann notwendig wird, wenn mehr als nur geringfügige Änderungen der bewilligten architektonischen, ökologischen, städtebaulichen und ausstattungsmäßigen Grundkonzeptionen der Wohnhausanlagen angestrebt werden bzw. vollzogen wurden. Vor der Endabrechnung (Schlussprüfungsbericht) hat eine dokumentierte Prüfung der Bauvorhaben auf Einhaltung des Beurteilungsergebnisses der Gremien des WFW (Datenblätter samt Auflagen) zu erfolgen.

2.3 Aufgaben und Ziele des Grundstücksbeirates

2.3.1 Als Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates fungiert der WFW. In dieser Hinsicht obliegen dem WFW als Anlauf- und Auskunftsstelle für Projekteinreichungen und Wiedervorlagen alle administrativen und organisatorischen Angelegenheiten des Grundstücksbeirates, wie z.B. die Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit, das Erstellen der Tagesordnung und die Vorbereitung der Sitzungen des Grundstücksbeirates und des so genannten Dienststellengespräches, auf das noch weiter unten eingegangen wird, die EDV-mäßige Unterstützung der Bewertungen, Versendung der Protokolle und Beiratsstatistik.

Das Ziel der Beiratstätigkeit ist, die Qualität geförderter Wohnbauprojekte auf ein höchstmögliches Niveau zu bringen. Qualitätsverbesserungen, die bei BauträgerInnenwettbewerben erreicht wurden, sind dabei als Richtlinie heranzuziehen. Ein entsprechender Wissenstransfer wird durch die teilweise gegebene Personalunion von Mitgliedern des Grundstücksbeirates und Jurymitgliedern bei den BauträgerInnenwettbewerben sichergestellt. Die Beurteilung der eingereichten Projekte erfolgt in periodischen Sitzungen durch den Grundstücksbeirat seit Juni 2007 nach rd. zehnminütiger Präsentation durch die verschiedenen Projektteams und hat empfehlenden Charakter. Anzumerken war, dass im weiteren Verfahren dieser Empfehlung in aller Regel entsprochen wurde.

Weiters hat der WFW bedungen, dass die Einreichunterlagen für den Grundstücksbeirat von allen Bewerberinnen und Bewerbern in einer exakt beschriebenen Form vorzulegen

sind. So kann eine auf Basis der Beurteilungskriterien adäquate und vergleichende Bewertung gewährleistet werden.

2.3.2 Um dem Grundstücksbeirat kompakte Informationen zu den Projekten zur Verfügung stellen zu können, werden jeweils am Tag vor jeder Beiratssitzung Gespräche mit verschiedenen Dienststellen der Stadt Wien abgehalten. Die daraus resultierenden Protokolle werden nach Auskunft des WFW den Bauträgerinnen und Bauträgern zur Verfügung gestellt. Schwerpunktmäßig werden dabei folgende Themen und Belange beraten:

- Rechtliche und allgemeine Belange im Zusammenhang mit der Grundstückssicherung,
- die Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild,
- die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan,
- die technisch-wirtschaftliche Einschätzung,
- die Beurteilung der Infrastrukturkommission,
- die Einhaltung der Rahmenbedingungen für die Wohnbauförderung,
- stadtgestalterische Gesichtspunkte,
- die BenutzerInnentauglichkeit der Wohnungen, der Tiefgaragen, der Freiräume unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse von Frauen, Kindern, Behinderten usw. und
- die Überprüfung der Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen.

2.3.3 Die Projektbewertung des Grundstücksbeirates, der die Dienststellengesprächsrunde voranging, erfolgt letztlich anhand detaillierter Erläuterungen zu den einzelnen Bewertungskriterien. Für diese liegt ein so genanntes Bewertungsblatt auf. Die Projektbeurteilungen des Grundstücksbeirates werden schriftlich in Form eines Protokolls festgehalten und der Einreicherin/dem Einreicher bzw. der Projektantin/dem Projektanten nach der jeweiligen Sitzung von der Geschäftsstelle übermittelt.

Es gibt drei protokollarische Bewertungskategorien:

- Projekte mit durchschnittlichen Qualitäten (Empfehlung zur Förderung),

- Projekte mit unterdurchschnittlichen bzw. nicht ausreichenden Qualitäten (Wiedervorlage oder Neuvorlage) und
- innovative Projekte mit hohem Qualitätsanspruch in einem oder mehreren Kriterien (Empfehlung zur Förderung).

Nach Aussprache der positiven Förderungsempfehlung sind von der Bauträgerin bzw. dem Bauträger die dem Grundstücksbeirat vorgelegten Einreichunterlagen der Magistratsabteilung 25 zu übermitteln. Eine detaillierte Überprüfung der Projekte in der Umsetzungsphase, insbesondere hinsichtlich allfälliger Abweichungen erfolgt durch die Förderungsstelle Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten und Magistratsabteilung 25 im Rahmen der üblichen, begleitenden Kontrolle im Förderungsverfahren.

2.3.4 Das Kontrollamt hielt zu dem vorbeschriebenen Prozedere bzw. zu den Bewertungskriterien fest, dass diese Bereiche für die jeweiligen BewerberInnen über die Homepage des WFW nachlesbar sind und sohin grundsätzlich Wettbewerbsgleichheit besteht. Insbesondere sind die Bewertungskriterien für Architektur, Ökonomie und Ökologie näher beschrieben. Darüber hinaus sind die Forderungen der MD-BD, FR in deren Website näher dargestellt. Weiters werden vom WFW gelegentlich auch Veranstaltungen zu Informationsverbreitung organisiert; so wurde im April 2008 die Enquete "Erfolgreich im Wiener Wohnbau, Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat; Anforderungen, Verfahren, Qualitätssicherung" abgehalten, und im Mai 2008 eine Rundfahrt für BauträgerInnen zum Thema Grün- und Freiraum durchgeführt.

3. Projekt Wien 10, Landgutgasse

3.1 Erstvorlage im Grundstücksbeirat

Das Kontrollamt ging nachfolgend auf die im Pkt. 1.1 näher dargestellte Anfrage durch die R. GmbH ein.

Die B. Gen.m.b.H. entwickelte als Bauträgerin auf einem Grundstück der Österreichischen Bundesbahnen gemeinsam mit der genannten Ziviltechnikergesellschaft eine Wohnhausanlage. Die Projektunterlagen wurden dem WFW übermittelt und im Grund-

stücksbeirat in einer Sitzung am 19. November 2002 bewertet. Der Grundstücksbeirat kam hiebei zu folgendem Ergebnis: "Wenn auch das Projekt in allen Bewertungskriterien den Mindestschwellenwert von 50 Punkten erreicht hat, kann der Grundstücksbeirat das Projekt in der vorliegenden Form im Hinblick darauf, dass die erforderlichen 60 Gesamtpunkte nicht erreicht wurden, nicht zur Förderung empfehlen. Die architektonischen Möglichkeiten sind angesichts des Volumens und der Grundstücksgröße nicht ausgeschöpft. Der Grundstücksbeirat erwartet im Zuge der Wiedervorlage des Projektes eine differenziertere Bebauungsstruktur. Insbesondere wird eine Verbesserung der mechanistischen Art der Gebäudeerschließung und der Lösungsansätze in den Schwellenbereichen Haus/Haus - Haus/Freiraum erwartet. Im Zusammenhang mit der geplanten Lage des Kinderspielplatzes wird empfohlen, die Nutzbarkeit der Dachflächen zu ermöglichen. Die Herstellungskosten erscheinen im Grundstücksbeirat angesichts der Größe des Projektes sehr hoch. Darüber hinaus verweist der Grundstücksbeirat auf die Stellungnahme der MD-BD, FR aus dem Dienststellengespräch vom 18. November 2002."

Aus dem Protokoll des genannten Dienststellengespräches ersah das Kontrollamt folgende Stellungnahmen:

- Die Infrastrukturkommission versah die Priorität des Projektes mit der Bewertung 1 deswegen, da bei der Realisierung keine zusätzliche soziale Infrastruktur erforderlich wurde.

- Seitens der Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung lag eine positive Stellungnahme vor, bei Ausführung waren die Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl abzustimmen.

- Die Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächenwidmung wies auf eine Überschreitung der Bauklasse IV in Teilbereichen und eine erforderliche Bewilligung gem. § 69 BO für Wien hin, welcher aus Gründen der Erhöhung der Wohnqualität (Lärmschutz) zugestimmt werden konnte. Hinsichtlich des Kinderspielplatzes wurde eine Abklärung mit dem Bezirk und der Magistratsabteilung 21 dringend empfohlen. Insgesamt bestand kein Einwand gegen das Projekt.

- Die Magistratsabteilung 37 stellte fest, dass bereits eine Baubewilligung vorlag. Ergänzend zu den Stellungnahmen der anderen Fachabteilungen wurde vermerkt, dass im gegenständlichen Fall das Ansuchen um Grundabteilung bei der Magistratsabteilung 64 - Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten nach wie vor anhängig war.

- Seitens der Magistratsabteilungen 25 und 50 bestand kein Einwand zum Projekt.

- Die damalige Magistratsabteilung 40 - Grundstücksangelegenheiten stellte fest, dass es sich bei dem Projekt um ein Baurecht handelt und die fiktiven Grundstückskosten etwa den örtlichen Verhältnissen entsprachen. Ebenso wies die Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement darauf hin, dass kein Bauplatz im Sinn der BO für Wien vorlag. Allerdings bestünde, soferne bei der nachfolgenden Bauplatzbeschaffung den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern keine Kosten entstehen würden, kein Einwand seitens dieser Dienststelle.

- Die umfangreichste Stellungnahme gab die MD-BD, FR ab. Sie bemerkte u.a., dass die Stiegenhäuser natürlich belichtet und der Sicht- und Rufkontakt in allen Stiegen gegeben sei. Allerdings befände sich der Zugang zur Stiege 1 an der Rückseite des Gebäudekomplexes und damit in einem völlig unbelebten Bereich. Es wurde dringend ersucht, von der geplanten Gestaltung Abstand zu nehmen und eine Lösung zu suchen, bei der die subjektive Sicherheit gewährleistet sei. Die Gestaltung der Kinderspielplätze wurde aus funktionellen Gründen nicht als optimal bewertet. Insbesondere war die Zugänglichkeit des Spielplatzes, die nicht am eigenen Grundstück liegt, durch eine diesbezügliche grundbücherliche Eintragung sicherzustellen.

Bei der Einsichtnahme in die Unterlagen des WFW kam hervor, dass die Bauträgerin in weiterer Folge der genannten Ziviltechnikergesellschaft den Auftrag entzog und ein anderes Architektenteam mit der Planung beauftragte, obwohl das ursprünglich eingereichte Projekt auch von der Beschwerdeführerin einer Verbesserung zugeführt hätte werden können. Dieser Umstand manifestierte sich aus dem Protokoll des Grundstücksbeirates vom 22. November 2002, in dem festgehalten wurde, dass sich dieses Gremium eine Wiedervorlage und keine Neuvorlage erwartete.

Die Ziviltechnikergesellschaft richtete am 5. Dezember 2002 ein Schreiben an den WFW, mit dem um Interpretation der Entscheidung des Grundstücksbeirates ersucht wurde. Als eine besondere Schwierigkeit in dieser Causa würde sich für die Ziviltechnikergesellschaft die Stellungnahme der (damaligen) stellvertretenden Beiratsvorsitzenden darstellen, die ihrer Meinung nach mit Begriffen argumentiert hätte, die zu interpretieren sie nicht in der Lage wäre. Diesem Schreiben wurde auch eine Eigeninterpretation der verschiedenen Äußerungen des Grundstücksbeirates mit der Bitte um Überprüfung übermittelt.

Nach Ansicht der Ziviltechnikergesellschaft nahm der WFW keine ausreichende Interpretation der oben angesprochenen Entscheidung des Grundstücksbeirates vor. Das Kontrollamt ersah aus dem Aktenstand des WFW, dass die Angelegenheit letztlich gerichtsanhängig wurde.

3.2 Neuplanung durch ein Architektenteam

Die Bauträgerin reichte schließlich eine Neuplanung im Grundstücksbeirat ein, die in einer Sitzung am 23. März 2004 behandelt wurde. Die Aussage des Grundstücksbeirates lautete wie folgt: "Auf Grund der erreichten, insgesamt ausreichenden Qualitäten kann der Grundstücksbeirat das Projekt zur Förderung empfehlen. Die Förderungsempfehlung des Grundstücksbeirates für das vorliegende Projekt erfolgt vorbehaltlich der baubehördlichen Bewilligungsfähigkeit. Der Grundstücksbeirat weist darauf hin, dass bei geförderten Wohnbauprojekten generell nur H-FCKW/H-FKW-freie Baumaterialien bzw. sonstige Produkte wie z.B. Montageschäume zu verwenden sind."

Das Protokoll der Dienststellengespräche über die Sitzung am 22. März 2004 wies folgende berichtsrelevante Passagen auf:

- Die Infrastrukturkommission sowie die Magistratsabteilung 19, die Magistratsabteilung 21, die Magistratsabteilung 25, die Magistratsabteilung 50 und die Magistratsabteilung 69 sowie die Magistratsabteilung 40 hielten ihre Stellungnahme vom 18. November 2002 aufrecht.

- Die MD-BD, FR merkte in ihrer Stellungnahme an, dass das neu geplante Projekt des Architektenteams in seiner Qualität stark verbessert wurde sowie eine insgesamt hohe Qualität hinsichtlich der Beurteilungskriterien der Leitstelle aufwies. Die Eingangsbereiche seien sehr hell und übersichtlich gestaltet. Die Tiefgarage wäre gut überschaubar. Insbesondere wurde das vielfältige und gut durchdachte Freiflächenkonzept mit sorgfältiger Pflanzenwahl besonders hervorgehoben. Es fanden sich jedoch auch Punkte der Kritik, u.zw., dass pro Wohnung wie beim Erstprojekt nur 1,22 m^2 an gemeinschaftlichen Abstellflächen für Kinderwägen und Fahrräder zur Verfügung stünden. Angesichts der hohen Anzahl von Familienwohnungen sollten 2 m^2 nicht unterschritten werden. Es wären keine Gemeinschaftseinrichtungen für Erwachsene vorgesehen und für 240 Wohnungen nur 228 Kellerabteile vorhanden. Der Zugang zu einigen Stiegen sei schlecht und bei 25 % der Küchen wurde die Belichtung der Arbeitsflächen kritisiert.

Die genannte Bauträgerin verfolgte auf Grund dieser Sitzung des Grundstücksbeirates und der ausgesprochenen Empfehlung das Projekt weiter und realisierte es nach Erteilung der Förderungen. Die Anlage wurde im März 2008 an die NutzerInnen übergeben.

3.3 Bewertung des Kontrollamtes

3.3.1 Das Kontrollamt verglich die Erstplanung der Ziviltechnikergesellschaft und die nachfolgende Planung durch das Architektenteam formal. Dabei zeigte sich, dass bei beiden Planungen im Rahmen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ein nördlicher Längsriegel entlang der Bahngleise mit jeweils fünf Fingern Richtung Landgutgasse konzipiert wurde. Bei beiden Projekten konnte - wie der Baubewilligung zu entnehmen war - diese nur gem. § 69 BO für Wien infolge unwesentlicher Abweichungen von Bebauungsvorschriften erteilt werden.

Als wesentliche Unterschiede der Projekte sah das Kontrollamt die Tatsache an, dass beim Erstprojekt von der Ziviltechnikergesellschaft im Osten des Grundstückes eine Geschäftsfläche mit rd. 1.300 m^2 geplant wurde und Räume zur Müllsammlung im Inneren der Häuser, angeordnet bei den jeweiligen Stiegenhäusern, vorsah. Dies erforderte u.a., dass ostseitig eine Zufahrt für Müllfahrzeuge bzw. auch als Feuerwehrstraße entlang des Nordriegels bis zur Südseite geführt wurde.

Das Nachfolgeprojekt des Architektenteams sah jedoch Müllplätze in den Außenanlagen vor. Die Umfahrungsstraße um das Objekt entfiel daher bei dieser Lösung. Bedingt durch eine interne Aufschließungsstraße (die auch als Feuerwehrzufahrt diente) entlang des Nordriegels entstanden somit einerseits drei Durchfahrten unter den so genannten Punkthäusern und östlicherseits zwei einzelangeordnete Häuser mit jeweils eigenen Stiegenanlagen. Bei dieser Lösung konnten auch sämtliche Hauszugänge Richtung Landgutgasse angeordnet werden. Des Weiteren entfielen beim Nachfolgeprojekt die erdgeschossig angeordneten Eigengärten, womit für die Kinderspielplätze ein größeres Platzangebot vorhanden war.

3.3.2 Das Kontrollamt enthielt sich bewusst Aussagen betreffend der architektonischen Gestaltung. Darüber hinaus konnte davon ausgegangen werden, dass die ökologische und ökonomische Komponente durch die Begutachtung der vorgenannten Fachdienststellen im Zuge des Förderungsverfahrens ausreichend betrachtet wurde. Ein Gespräch mit der Magistratsabteilung 37 ergab, dass beide Projekte baugenehmigungsfähig waren.

Aus den vorerwähnten Dienststellengesprächen war ersichtlich, dass sich die MD-BD, FR wesentlich dabei einbrachte. Nach nochmaliger Rücksprache mit dieser Stelle unterzog diese beide Projekte einer neuerlichen Bewertung, wobei sich diese im Wesentlichen mit den Aussagen der Vorbegutachtung deckten. Im rückblickenden Vergleich kam die Leitstelle zu dem Schluss, dass das Zweitprojekt des Architektenteams über ein deutlich besseres Erschließungssystem verfügte und das qualitative Angebot an nutzbaren Freiflächen deutlich höher lag. Die Qualität der Wohnungen wurde in beiden Projekten als annähernd gleichwertig beurteilt.

Das Kontrollamt konnte die Aussagen des Dienststellengesprächsprotokolls beider Projekte grundsätzlich nachvollziehen. Beim Vergleich der vorher näher beschriebenen Entscheide des Beirates musste jedoch festgestellt werden, dass diese trotz der Komplexität beider Planungen äußerst knapp formuliert wurden. So sprach auch die einschreitende Ziviltechnikergesellschaft die Problematik der unbestimmten Begriffe "mechanistische Art der Gebäudeerschließung" sowie "Nichtausschöpfung der architektoni-

schen Möglichkeiten" an und versuchte eine Eigeninterpretation vorzulegen, die jedoch vom WFW bzw. dem Grundstücksbeirat schriftlich nicht näher erläutert wurde.

Demgegenüber war das Protokoll des Grundstücksbeirates über das Zweitprojekt noch knapper verfasst. Obwohl von der MD-BD, FR verschiedenste Kritikpunkte eingebracht wurden, fanden diese im Protokoll keinen Niederschlag. Auch waren Aussagen über umweltgerechtes Bauen in diesem Protokoll nach Ansicht des Kontrollamtes zu allgemein gehalten und sollten als harte, d.h. unbedingt einzuhaltende Kriterien in der vorgelagerten Richtlinie zur Förderung enthalten sein. Eine diesbezügliche Anpassung wurde daher angeregt.

Wenn das Kontrollamt auch den Grundsatz des WFW bzw. des Grundstücksbeirates akzeptierte, dass zu aufgezeigten Problemen keine Lösung geliefert wird, weil diese Leistung grundsätzlich in der Sphäre der FörderungswerberInnen liegt, so sollte dennoch die Kritik soweit näher beschrieben sein, dass die betroffene Einreicherin bzw. der betroffene Einreicher eine entsprechende zielführende Verbesserung bei einer Wiedervorlage vornehmen kann. Es wurde daher insbesondere in Fällen der Ablehnung empfohlen, in Hinkunft Kritikpunkte, bzw. wenn solche durch die MD-BD, FR vorgebracht werden, in den Entscheid des Grundstücksbeirates aufzunehmen und auf die Einhaltung und Umsetzung im Zuge der Bauführung zu achten.

Dem Kontrollamt fiel bei der Einschau ferner auf, dass von der ehemals üblichen Punktebewertung der drei Hauptkriterien abgegangen wurde. Insgesamt konnte weder bei dieser Methode der Bewertung nach Punkten noch bei der derzeitigen rein verbalen Beschreibung eine objektiv transparente und klar nachvollziehbare Entscheidungslinie festgestellt werden.

Wie das berichtgegenständliche Projekt zeigte, wurde mit der Punktebewertung lediglich der Eindruck einer Genauigkeit vermittelt, die aus Sicht des Kontrollamtes mit einer zu knappen Begründung versehen wurde. Bei der Einschau fiel auch auf, dass aus dem im Pkt. 2.3.3 erwähnten Bewertungsblatt für die EinreicherInnen nicht ersichtlich war, wie die Punkte aufgeteilt würden. So war beispielsweise die Architektur in die Teile

Stadtstruktur, Wohnstruktur, Erscheinungsbild und Innovationspotenzial ohne näheren Hinweis darauf gegliedert, welche Punkteanzahl in den genannten Teilbereichen erreicht werden könnte.

Auch die nunmehr rein verbale Begründung ließ insofern einen weiten Interpretationsspielraum insbesondere die Architektur betreffend offen, als im Bewertungsblatt beispielsweise keine Mindeststandards oder andere Anhaltspunkte, wie die Bewertung erfolgen wird, definiert waren. Dieser Mangel wurde auch in der unter Pkt. 2.3.4 dieses Berichtes erwähnten Enquete von Bauträgerinnen bzw. Bauträgern artikuliert.

Das Kontrollamt empfahl daher, im Sinn der Transparenz, Gleichbehandlung und Nachvollziehbarkeit der Entscheidung diesbezüglich eine Bewertungsregel zu entwickeln, die diesen Anforderungen nachkommt.

Dies erschien dem Kontrollamt deshalb geboten, weil auch die Tätigkeit des Grundstücksbeirates ein Verwaltungshandeln darstellt, das der Stadt Wien zurechenbar ist. Wenn auch - wie bereits im Pkt. 2.3.3 angesprochen - nach der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien die Magistratsabteilung 50 für die Angelegenheiten der Wohnbauförderung zuständig ist, so wird dennoch - wie im Pkt. 2.3.1 erwähnt - der Empfehlung des Grundstücksbeirates zur Förderung bestimmter Projekte von den genannten Dienststellen in aller Regel nachgekommen, sodass nach Ansicht des Kontrollamtes an die Tätigkeit des Grundstücksbeirates ein ebenso strenger Prüfmaßstab anzulegen ist wie an sonstiges Verwaltungshandeln.

4. Befangenheit des Grundstücksbeirates

Zur Problematik der Befangenheit von Mitgliedern des Grundstücksbeirates gegenüber Förderungswerberinnen und Förderungswerbern, wie im gegenständlichen Bericht aufgezeigt, hielt das Kontrollamt fest, dass nach Mitteilung des WFW der Grundstücksbeirat lt. einem internen Leitfaden die Aufgaben und Vorgaben dieses Gremiums klar geregelt hätte. So wäre ein Mitglied des Beirates von der Bewertung des eigenen Projektes verpflichtend ausgeschlossen und würde an der gesamten Sitzung nicht teilnehmen. Überdies stellte der WFW in einem Schreiben an das Kontrollamt fest, dass er es mehr

als befremdend fände, dass teils auch international anerkannte Expertinnen und Experten, die sich für dieses bewährte Modell der Qualitätssicherung zur Verfügung stellen, subjektive Motive bei der Entscheidungsfindung unterstellt würden.

Um die angesprochene Problematik des so genannten Konkurrenzverhältnisses zu lösen, sah das Kontrollamt zwei Ansätze. Einer könnte in einer Anonymisierung des Verfahrens bestehen. Allerdings ist diese Vorgehensweise auf Grund des mit der Einreichung deklarierten Grundstückes und der Bewertung in den Dienststellengesprächen kaum möglich. Ein zweiter läge in der Möglichkeit, dass FörderungswerberInnen Bedenken gegen ein Mitglied des Grundstücksbeirates auszusprechen berechtigt sind. Auch dieser Lösungsansatz ist schwer umsetzbar, da nicht nur eine Vorsitzende bzw. ein Vorsitzender oder die BeisitzerInnen sondern auch die jeweiligen VertreterInnen der Dienststellen davon betroffen sein könnten.

Ein Ausweg könnte aus Sicht des Kontrollamtes in einem objektiv klar nachvollziehbaren und in schriftlicher Form dokumentierten Bewertungsverfahren liegen. Bei näherer Betrachtung der vorgenannten Dienststellengesprächsprotokolle war ersichtlich, dass ein Großteil der Dienststellen eine eindeutige Zustimmung zu beiden Projekten gab. Eine nicht eindeutig fassbare und intransparente Aussage kam im Wesentlichen im Bereich der architektonischen Bewertung hervor. Das Kontrollamt empfahl daher, in diesen Bereichen Bewertungsparameter in einer Weise zu definieren, welche die jeweiligen Planungserfordernisse für die FörderungswerberInnen vorhersehbarer machen, damit auch das mögliche Ergebnis der Bewertung hinsichtlich seiner Nachvollziehbarkeit besser zum Ausdruck gebracht werden kann.

5. Zusammenfassung

Das Kontrollamt konnte aus den eingesehenen Unterlagen - vor allem des WFW - keine Hinweise auf eine Ungleichbehandlung bzw. eine willkürliche Entscheidung auf Grund eines Konkurrenzverhältnisses feststellen. Des Weiteren war es nicht möglich abzuklären, warum die B. Gen.m.b.H. den Planungsauftrag der Ziviltechnikergesellschaft entzog. Ein diesbezügliches weiterführendes Gespräch wurde von der B. Gen.m.b.H. nach telefonischer Kontaktaufnahme freundlich abgelehnt. Wenn auch die Kritik des Grund-

stücksbeirates - wie vorhin aufgezeigt - verbal unscharf formuliert war, konnte das Kontrollamt anhand des Aktenstandes letztlich doch die wesentlichen Merkmale aus beiden Entwürfen ablesen und die Ablehnung bzw. Befürwortung durch vertiefende Gespräche eruieren.

Stellungnahme des Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung:

Der im Bericht angeführte Prüfungsanlass, d.h. die Entziehung des Planungsauftrages der genannten Ziviltechnikergesellschaft und das nachfolgende Gerichtsverfahren auf Grund einer Projektbeurteilung durch den Grundstücksbeirat, ist in der nunmehr 13-jährigen Tätigkeit dieses Gremiums als Einzelfall zu betrachten.

Im Gegensatz zur Ziviltechnikergesellschaft (s. hiezu Pkt. 3.1 dieses Berichtes) ersuchte das Kontrollamt den Grundstücksbeirat mit Erfolg um Interpretation seiner Kritik. Erst durch diese Erläuterungen war es möglich, die Ablehnung nachzuvollziehen. Da diese Chance durch Interpretation nach Ansicht des Kontrollamtes jeder Förderungswerberin bzw. jedem Förderungswerber zustehen sollte, erging an den Grundstücksbeirat die Empfehlung, im Fall einer Ablehnung eines Projektes zusätzlich zu einer objektiv nachvollziehbaren schriftlichen Begründung der Förderungswerberin bzw. dem Förderungswerber verpflichtend die Möglichkeit zu einer mündlichen Erläuterung über die Empfehlung zur Förderung einzuräumen, um etwaigen Missverständnissen vorzubeugen.

Die Mitglieder des Beirates und der WFW sind stets bemüht, die Entscheidungen transparent und nachvollziehbar zu gestalten. Im Hinblick auf das im gegenständlichen Fall mittlerweile sechs Jahre zurückliegende Protokoll wurden im Zuge der Weiterentwicklung - wie im Bericht erwähnt - bereits Verbesserungen in der Kommunikation vorgenommen.

Eine dieser Maßnahmen sind die seit Juni 2007 eingeführten persönlichen Präsentationen der Projektteams in Verbindung mit Fragemöglichkeiten der Beiratsmitglieder. Dies ist auf sehr große Zustimmung aller Beteiligten gestoßen und hat die aktive Kommunikation deutlich verbessert. Neben der prinzipiellen Möglichkeit, bei Unklarheiten in der Protokollformulierung Rückfragen an die Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates zu richten, werden bereits jetzt im Bedarfsfall zusätzliche erläuternde Gespräche zwischen den Projektanten und Mitgliedern des Beirates geführt.

Zur im Pkt. 1.1 dieses Berichtes von der R. GmbH aufgeworfenen Frage bzgl. einer Unvereinbarkeit, wenn Mitglieder des Grundstücksbeirates gleichzeitig als FörderungswerberInnen in Erscheinung treten, war aus Sicht des Kontrollamtes anzumerken, dass ein genereller Ausschluss von Mitgliedern des Grundstücksbeirates aus Förderungsprojekten einem Berufsverbot in Wien gleichkommen würde. Der erwähnte Vorschlag erschien nicht zielführend, da bei der Bewertung von Projekten der Praxisbezug der diese Wertung vornehmenden Personen nicht unwesentlich ist.

Wenn auch das Kontrollamt mit der im Pkt. 4 dieses Berichtes ausgeführten Ansicht des Grundstücksbeirates grundsätzlich übereinstimmte, wonach es ausreichend sei, wenn Mitglieder des Beirates von der Bewertung eines eigenen Projektes verpflichtend ausgeschlossen sind, so wurde dennoch die rasche Umsetzung der im Bericht aufgezeigten Möglichkeiten einer Verbesserung im Prozedere - wie transparentere Bewertungsregeln und eine ausführlichere, konkretere, objektiv nachvollziehbarere und somit klare Begründung der Entscheidung des Grundstücksbeirates sowie eine Verbesserung der Kommunikation zwischen dem Grundstücksbeirat und den Förderungswerberinnen bzw. Förderungswerbern durch das Angebot einer Aussprache - nachdrücklich empfohlen.

Der WFW wird die im Bericht formulierten Empfehlungen zum Anlass nehmen, um weitere Verbesserungen umzusetzen. Aktuell wird der mit Jahresbeginn 2009 routinemäßig vorgesehene Mit-

gliederwechsel im Beirat genützt, um insbesondere mit den neuen Vorsitzenden u.a. die Ausführlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Kritikpunkte in den Protokollen zu diskutieren und etwaige Verbesserungen vorzunehmen.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im Jänner 2009

ALLGEMEINE HINWEISE

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BO für Wien	Bauordnung für Wien
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
H-FCKW	Teilhalogenierter Fluor-Chlor-Kohlenwasserstoff
H-FKW	Teilhalogenierter Fluor-Kohlenwasserstoff
MD-BD, FR	Magistratsdirektion Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK, Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen
WFW	Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
WWFSG 1989	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz