



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

VON DER AUSLOBUNG ZUR PROJEKTUMSETZUNG

DER WETTBEWERB IM RAHMEN DER PROJEKTENTWICKLUNG AM BEISPIEL STADT WIEN

ausgeführt zum Zweck der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

AO.UNIV.PROF. DIPL.-ING. DR.TECHN. ANDREAS VOIGT

E280/4

Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung
Fachbereich Örtliche Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

KARIN MARKVICA

Matrikelnummer 0625439

Sonnergasse 36

1120 Wien

Wien, am 28.02.2011

HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Arbeit bei Gruppenbezeichnungen auf die Anführung von maskulinen und femininen Formen oder der Binnenmajuskel weitgehend verzichtet. Die Begriffe sind, also auch wenn aus grammatikalischer Sicht rein männlich, stets auf Frauen und Männer gleichermaßen zu beziehen.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| ABSTRACT | 1 |
| KURZFASSUNG | 2 |
| 0. EINLEITUNG | 3 |
| 0.1 PROBLEMSTELLUNG | 3 |
| 0.2 METHODIK UND ZIELSETZUNGEN | 3 |
| 0.3 AUFBAU DER ARBEIT | 5 |
| 0.4 UNTERSUCHUNGSGEBIET | 7 |
| 1. VERGABERECHT | 9 |
| 1.1 RAHMENBEDINGUNGEN | 9 |
| 1.2 REGULUNGSBEDARF | 10 |
| 1.3 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN | 12 |
| 1.4 GELTUNGSBEREICH | 12 |
| 1.5 RELEVANTE AUFTRAGSARTEN | 13 |
| 1.6 LEISTUNGSSPEKTRUM | 14 |
| 1.7 SCHWELLENWERTE | 16 |
| 1.8 ARTEN UND WAHL DER VERGABEVERFAHREN | 19 |
| 1.9 VERGABEKRITERIEN | 19 |
| 2. VORBEREITUNGSPHASE | 22 |
| 2.1 PROJEKTINITIIERUNG | 22 |
| 2.2 GRUNDLAGENERMITTLUNG | 24 |
| 3. AUSLOBUNG UND BEAUFTRAGUNG | 31 |
| 3.1 VORSTELLUNG DES WETTBEWERBES | 31 |
| 3.2 BEDEUTUNG VON WETTBEWERBEN | 31 |
| 3.3 VORSTELLUNG DER AKTEURE | 33 |
| 3.4 REGELABLAUF | 36 |
| 3.5 WETTBEWERBSARTEN | 42 |
| 3.6 EINFLUSSGRÖßEN BEI DER VERFAHRENSWAHL | 50 |
| 4. PLANUNGSPHASE BEI OBJEKTEN | 52 |
| 4.1 RAHMENBEDINGUNGEN | 52 |
| 4.2 LEISTUNGSPHASEN | 52 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 4.3 | VORPLANUNG | 54 |
| 4.4 | ENTWURFSPLANUNG | 56 |
| 4.5 | GENEHMIGUNGSPLANUNG | 58 |
| 4.6 | AUSFÜHRUNGSPLANUNG | 61 |
| 5. | AUSSCHREIBUNG UND VERGABE | 64 |
| 5.1 | VORSTELLUNG DER VERGABEVERFAHREN | 64 |
| 5.2 | DIREKTVERGABE | 64 |
| 5.3 | VERHANDLUNGSVERFAHREN | 66 |
| 6. | AUSFÜHRUNGSPHASE | 74 |
| 6.1 | RAHMENBEDINGUNGEN | 74 |
| 6.2 | AUSFÜHRUNGSVORBEREITUNG | 75 |
| 6.3 | AUSFÜHRUNG | 77 |
| 6.4 | BAUÜBERGABE | 78 |
| 7. | FALLBEISPIELE | 80 |
| 7.1 | VORGEHENSWEISE | 80 |
| 7.2 | AUSWAHLKRITERIEN | 80 |
| 7.3 | KABELWERK | 84 |
| 7.4 | MONTE LAA | 101 |
| 7.5 | BRAUEREI LIESING | 113 |
| 8. | ERKENNTNISGEWINN AUS DER PRAXIS | 124 |
| 8.1 | CHARAKTERISTIKA DER FALLBEISPIELE | 124 |
| 8.2 | ZEITLICHER VERLAUF VON PLANUNG UND UMSETZUNG | 125 |
| 9. | FAZIT | 128 |
| 9.1 | SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN | 128 |
| 9.2 | WESENTLICHE ASPEKTE IM ÜBERBLICK | 136 |
| | ZUSAMMENFASSUNG | 138 |
| | QUELLENVERZEICHNIS | 140 |
| | ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 146 |
| | ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 149 |

ABSTRACT

The development and realization of real estate projects is broad, regionally significant as well as solution-oriented and therefore a complex task. Real estate projects that are defined by space, time and organization, not only change the urban structure and shape, but also can have great influence on the location and on the population.

In the past, factors such as lack of basic research, time pressure, poor communication, and lack of commitment by the parties besides funding shortages, led to a discrepancy between the qualities achieved and desired. This is a fact that requires action since it concerns not only the future inhabitants, but also neighbors and planners.

This work is a scientific contribution to quality assurance and to avoidance of quality losses from offer to project implementation of constructional components in urban structure. The main focus is on public tendering in the area of Vienna. A theoretical and a practical perspective are provided, so that the key points of success or failure can be identified.

The first chapter (chapter 0) gives a overview of the thesis, containing a description, the methodology, the structure of the paper and the area of study.

Chapter 1 deals with the essential elements of the public procurement law.

In general projects can be divided into five major stages, which are explained more in detail in the following chapters:

chapter 2: preparatory stage | chapter 3: public offer of a reward and commissioning |
chapter 4: planning stage | chapter 5: public tendering and contracting | chapter 6:
construction stage

With the given theoretical background chapter 7 now can focus on the practical part and for that purpose contains a detailed consideration of the real world on the basis of selected case studies.

According to the established selection criteria inner-city location in Vienna, realization of an urban planning competition forefront, construction or completion between 2000 and 2010, mixed pattern of use and an area size of five to ten hectares, the case studies 'Kabelwerk', 'Monte Laa' and 'Brauerei Liesing' were chosen.

After presentation, analysis and comparison of the case studies consequences are drawn as well as recommendations for the organization of planning processes are given. The paper concludes with a brief summary of the most important points.

KURZFASSUNG

Die Entwicklung und Umsetzung von Immobilien-Projekten stellt eine umfassende, raumbedeutsame und problemlösungsorientierte Aufgabe, mit anderen Worten eine komplexe Schwerpunktaufgabe, dar. Immobilien-Projekte, die durch Raum, Zeit und Organisation definiert sind, führen nicht nur zu einer Veränderung der Stadtstruktur und -gestalt, sondern können großes Potential für Standort und Bevölkerung besitzen.

Faktoren wie unzureichende Grundlagenforschung, Zeitdruck, schlechte Kommunikation, fehlendes Engagement der Beteiligten und Finanzierungsengpässe haben in der Vergangenheit bereits dazu geführt, dass die erzielten Qualitäten wesentlich von den erwünschten abweichen. Ein Umstand, der Handlungsbedarf erfordert, da nicht nur der Unmut der zukünftigen Bewohner, sondern ebenso der Anrainer und Planer geweckt wird.

Diese Arbeit soll einen Erkenntnisbeitrag zur Qualitätssicherung und Vermeidung von Qualitätsverlusten, im Prozess von der Auslobung zur Projektumsetzung, von baulichen Bestandteilen der Stadtstruktur liefern. Dazu werden die wesentlichen Schritte mit besonderem Fokus auf die Auslobung als Vergabeart von Planungsleistungen, und die Stadt Wien als Untersuchungsraum, zum einen aus theoretischer und zum anderen aus planungspraktischer Sicht beleuchtet, sodass die ‚Knackpunkte‘ identifiziert werden können, die über Erfolg oder Misserfolg eines Projektes entscheiden.

Nach einer Beschreibung der Problemstellung, der Methodik, des Aufbaues der Arbeit und des Untersuchungsgebietes werden in Kapitel 1 die wesentlichen Bestandteile des Vergaberechts herausgearbeitet.

Im Anschluss erfolgt eine genaue Betrachtung der fünf Phasen, in die der Projektablauf unterteilt werden kann und die für die Gliederung der Arbeit übernommen wurden:

Kapitel 2: Vorbereitungsphase | Kapitel 3: Auslobung und Beauftragung | Kapitel 4: Planungsphase bei Objekten | Kapitel 5: Ausschreibung und Vergabe | Kapitel 6: Ausführungsphase

Aufbauend auf dem theoretischen Input werden in Kapitel 7 die planungspraktischen Hintergründe näher beleuchtet. Nachdem ein innerstädtischer Standort in Wien, die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes im Vorfeld, Baubeginn/Fertigstellung im Zeitraum 2000 bis 2010, eine gemischte Nutzungsstruktur und eine Arealgröße von fünf bis zehn Hektar als Auswahlkriterien festgelegt wurden, ergaben sich die Fallbeispiele ‚Kabelwerk‘, ‚Monte Laa‘ und ‚Brauerei Liesing‘.

Im Anschluss an die Vorstellung, Analyse und Gegenüberstellung der Fallbeispiele werden die Schlussfolgerungen getroffen und Empfehlungen für die Organisation von Planungsprozessen ausgearbeitet. Den Abschluss der Arbeit bildet eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte.

0. EINLEITUNG

In diesem einleitenden Kapitel werden die Problemstellung, die Methodik und Zielsetzungen, der Aufbau der Arbeit und das Untersuchungsgebiet vorgestellt.

0.1 PROBLEMSTELLUNG

Die Veränderung der Stadtstruktur, die sich durch die Entwicklung und Umsetzung von Immobilien ergibt, stellt aus Sicht der Raumplanung eine sogenannte komplexe Schwerpunktaufgabe, darunter versteht man *„umfassende, raumbedeutsame Aufgaben, bei denen nicht klar ist, mit welchen Projekten sie gelöst werden können“* (Scholl 1995: 36), dar.

Als komplexe Schwerpunktaufgabe stellt die Neukonzipierung bzw. Nutzungsänderung in städtischen Bereichen in Form von Bebauung ein zeitloses thematisches Feld dar, das sich in einem kontinuierlichen Wandel befindet. Dessen gesetzliche Rahmenbedingungen wurden, entsprechend dem Wissensstand, in der Vergangenheit immer wieder modifiziert, wobei auffällt, dass es besonders in den letzten Jahren vermehrt zu Änderungen kam. Die dabei vorgenommenen rechtlichen Adaptionen zielen nicht nur darauf ab, den Ablauf der Vergabe von Leistungen zu vereinfachen und die Erfolgsaussichten für ein Vorhaben zu verbessern, sondern auch darauf, den Prozess der Planung und Umsetzung transparenter zu gestalten.

Diese eben beschriebene Dynamik bei der Planung und Realisierung von Immobilien zeigt, dass sie nach wie vor großen Stellenwert hat. Ein Umstand, der mit dem hohen Kostenaufwand, der zu erwartenden Rendite und vor allem der Auswirkung auf einen Stadtteil zusammenhängt. Immobilien stellen immer eine Chance für den gewählten Standort dar. Sie können eine Aufwertung des Stadtteiles, der Lebensqualität der zukünftigen Bewohner, der Versorgungsqualität der Anrainer sowie die ästhetische Einfügung in bzw. Ergänzung der Umgebungsstruktur mit sich bringen.

Aus Sicht des Fachgebietes Raumplanung ergibt sich dabei die Frage, welche Faktoren dafür ausschlaggebend sind, dass manche Umsetzungen als gelungen betrachtet werden können und andere nicht. Dies umfasst die grundsätzliche Zufriedenheit aller Akteure sowie eine hohe Standortqualität. Weiters ergibt sich die Frage nach dem Ausmaß der Einflussmöglichkeiten auf den Prozess von der Projektidee bis zur Umsetzung, um die Erfolgsaussichten zu verbessern bzw. das Wohlgelingen sicher zu stellen.

0.2 METHODIK UND ZIELSETZUNGEN

Die vorliegende Arbeit behandelt zum einen den theoretischen und zum anderen den planungspraktischen Hintergrund des Prozesses ‚von der Auslobung zur Projektumsetzung‘. Im theoretischen Teil wird der idealtypische Verlauf, entsprechend

der gesetzlichen Regelungen, behandelt. Daran anschließend werden ausgewählte Fallbeispiele präsentiert, wobei nicht nur deren Ablauf beschrieben wird, sondern darüber hinaus die sich dadurch ergebenden Qualitäten behandelt werden. Durch den Vergleich von Theorie und Praxis soll eine umfassende Betrachtung der Thematik gewährleistet werden, die wiederum Schlussfolgerungen und Empfehlungen für künftige Vorhaben zulässt.

Als maßgebliche Informationsquellen für die Bearbeitung des Themas dienen die folgenden:

LITERATURRECHERCHE

Die Literaturrecherche bezog sich vor allem auf die Bestände der Hauptbibliothek und der Institutsbibliotheken der Technischen Universität Wien sowie deren Datenbanken.

GESETZE UND REGELWERKE

Wesentliche Gesetze, Verordnungen und Richtlinien wurden dem Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes entnommen. Die Regelwerke zu Architektur und Ingenieurwesen stammen von der Bundeskammer bzw. den Länderkammern der Architekten und Ingenieurkonsulenten.

PROTOKOLLE

Um einen besseren Bezug zur Planungspraxis zu erhalten, wurden die amtlichen Berichte und Wortprotokolle aus dem Gemeinderat herangezogen, welche auf der Homepage der Stadt Wien abgerufen werden können. Da erst seit dem Jahr 2001 wörtliche Protokolle verfasst werden, ergab sich der betrachtete Zeitraum 2001 bis 2010.

MEDIENRECHERCHE

Aufgrund der medialen Präsenz einzelner Immobilienprojekte konnten den Archiven von Tageszeitungen und Fachjournalen insbesondere Informationen zu realisierten Projekten und Wohnbau an sich, entnommen werden.

SKRIPTEN UND FOLIENSÄTZE

Ergänzend zur Literatur- und Medienrecherche wurden Skripten und Foliensätze verschiedener Universitäten des deutschsprachigen Raumes sowie der Stadt Wien und deren Partner herangezogen.

ONLINERECHERCHE

Durch die Onlinerecherche von Online-Lexika, Homepages von Ziviltechnikern sowie Projektstandorten konnten ergänzende Informationen gewonnen werden.

INTERVIEW

Als Ergänzung zu den maßgeblich textlichen Quellen werden in diese Arbeit mündliche

Quellen eingearbeitet.

Die gesammelten Informationen in ihrer Gesamtheit beziehen sich, wie bereits erwähnt, zum einen auf den theoretischen Hintergrund der Thematik und zum anderen auf die planungspraktische Umsetzung, die anhand von Fallbeispielen illustriert wird.

Die vorliegende Arbeit zielt darauf ab, die Entwicklung und Umsetzung von Vorhaben im Immobiliensektor im allgemeinen und insbesondere aus der Perspektive der Raumplanung vorzustellen und aufzuzeigen, wie eine erfolgreiche Entwicklung und Umsetzung eines Projektes aussehen kann bzw. welche Faktoren und Vorgehensweisen zum Gelingen beitragen.

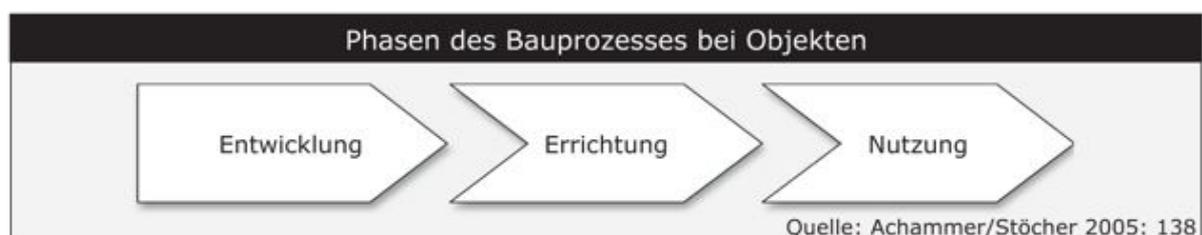
Es sollen Erkenntnisse gewonnen werden, welche Vorgangsweisen zu einem fließenden, das heißt problemlosen und zeitgerechten Ablauf der Planung und Umsetzung von Stadtstrukturen führen und demnach in Zukunft stärker gefördert werden sollten. Umgekehrt gilt es herauszufinden, welche Entwicklungen und Handlungen mehr schaden als nützen und somit vermieden werden sollten.

Durch den Beitritt zur Europäischen Union ergaben sich Änderungen bei der Auftragsvergabe für die öffentliche Hand sowie öffentlichkeitsnahe Auftraggeber, sodass größere Leistungen mittlerweile nur mehr durch die Auslobung eines Wettbewerbes oder eine Ausschreibung und nicht mehr direkt vergeben werden. Deswegen liegt der Fokus dieser Arbeit wesentlich auf der Vorbereitung und Durchführung von Vergabeverfahren und deren Beitrag zum Projekterfolg. Anhand von Fallbeispielen soll die Weichenstellung durch Wettbewerbe und sonstige relevante Vergabeverfahren verdeutlicht werden, genauso wie der zeitliche Verlauf und die Dauer der Etappen am Weg von der Projektidee zur Umsetzung eines Projektes. Aufgrund der länderspezifischen planungsrechtlichen Unterschiede wurde Wien als Untersuchungsraum festgelegt, weshalb im Theorie- und im Praxisteil näher auf die Bundeshauptstadt eingegangen wird.

0.3 AUFBAU DER ARBEIT

Der Lebenszyklus einer Immobilie kann im Wesentlichen in die (in Abbildung 1 dargestellten) Phasen Objektentwicklung, -errichtung und -nutzung unterteilt werden.

Abbildung 1: Phasen des Bauprozesses



Am Anfang des Lebenszyklus steht dabei die Projektentwicklung, das heißt die Kombination der Faktoren Standort, Projektidee und Kapital (vgl. Alda 2005: 6), die

„enormen Stellenwert für den ökonomischen Erfolg eines Immobilienobjekten und somit für die Immobilienwirtschaft besitzt.“ (Held 2010: 6)

Aufgrund der großen Bedeutung der Projektentwicklung beschäftigt sich diese Arbeit genau mit dieser entscheidenden Phase im Immobilien-Lebenszyklus, die vor allem die Objektentwicklung und bis zu einem gewissen Grad die Objekterrichtung umfasst. Dabei wird das Phänomen ‚Immobilie‘ anhand einer Analyse des Prozesses von der Entstehung der Projektidee bis zur Projektumsetzung näher beleuchtet, wobei neben einer theoretischen Aufarbeitung anhand von Beispielen aus der Praxis die für den Erfolg oder auch Misserfolg eines Projektes ausschlaggebende Schnittstellen aufgezeigt werden sollen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Leistungsvergabe durch einen Wettbewerb, da es sich hierbei um eine sehr entscheidende Phase im Projektverlauf handelt, die europaweit an Bedeutung zunimmt.

Abbildung 2: Übersicht über den Ablauf



Für diese Arbeit ergibt sich somit der in Abbildung 2 dargestellte Aufbau, der zugleich als

grobe Gliederung für den Theorie- und den Praxisteil der Arbeit verwendet wird. Die einzelnen Stufen im Ablauf werden aufgrund ihrer Wichtigkeit für den Erfolg bzw. das Scheitern eines Projektes behandelt, wodurch sich ein beabsichtigtes Ungleichgewicht zwischen den einzelnen Kapiteln ergibt.

Der Fokus dieser Arbeit liegt dementsprechend auf den raumplanungsrelevanten Phasen wie der Vorbereitungsphase, der Auslobung und Beauftragung und teilweise der Planungsphase. Die Ausschreibung und Vergabe sowie die Ausführungsphase werden hingegen nur gestreift, da sie nur in sehr geringem Umfang oder gar nicht durch raumplanerische Maßnahmen gelenkt werden können.

Bevor auf die einzelnen Phasen eingegangen wird, werden grundsätzliche Inhalte zum Vergaberecht behandelt und vorweggenommen, da dieses eine wesentliche Grundlage für das Verständnis, insbesondere der Phasen ‚Auslobung (und Beauftragung)‘ und ‚Ausschreibung und Vergabe‘, darstellt.

0.4 UNTERSUCHUNGSGBIET

Die Schaffung von Wohnraum und die damit verbundene Immobilienentwicklung ist ein omnipräsentes Thema in Wien und das nicht erst seit Überschreiten der 1,6 Millionen Einwohner-Grenze im Jahr 2003 (vgl. Statistik Austria 2010 | Jahresdurchschnittsbevölkerung seit 1981 nach Bundesländern).

Die Bedeutung von Wien als Bundeshauptstadt, und die damit verbundene Dichte an Verwaltungseinrichtungen, sozialen Einrichtungen und Unternehmen bringt der Stadt einen konstanten Bevölkerungszuwachs, der bei rund 10.000 Einwohnern jährlich liegt (vgl. Bauzeitung am 06.08.2010). Mit dem Wachstum der Bevölkerung geht der Bedarf an Wohnraum einher und es kommt zu einer räumlichen Ausdehnung der besiedelten Flächen. So ist die Schaffung von Wohnraum auch Thema in Strategiepapieren der Stadt Wien wie etwa dem Stadtentwicklungsplan 2005 (kurz STEP), der unter anderem festlegt *„zeitgemäßes und erschwingliches Wohnen in Wien auch weiterhin zu ermöglichen“* (STEP 2005: 106). Als geeignetes Mittel zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum sieht die Stadt Wien dabei hauptsächlich den geförderten Wohnungsneubau.

Ein wesentliches Merkmal bei der Schaffung von Wohnraum durch die Stadt Wien, ist der vom früheren Wiener Planungsstadtrat Hannes Swoboda (Amtszeit von 1988 bis 1996) geforderte, und im Jahr 1995 eingeführte Qualitätswettbewerb um öffentliche Fördermittel und die damit einhergehende Etablierung neuer Vergabeverfahren. *„In Wien werden also sämtliche Wohnbauvorhaben, die öffentliche Gelder beanspruchen wollen, nach qualitativen Kriterien im planerischen, ökologischen und in Hinblick auf die Kostenbelastung bewertet.“* (STEP 2005: 107)

Diese Entwicklung bringt gute Ergebnisse im internationalen Vergleich. So bilanziert

Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (kurz IIBW): „Der hohe politische Stellenwert des Wohnbaus und die großen Quantitäten haben dazu geführt, dass Wien heute im internationalen Vergleich der Metropolen die vermutlich beste Wohnversorgung aufweisen kann.“ (Bauzeitung am 06.08.2010) Im Jahr 2006 zählte die Statistik Austria 956.110 Wohnungen. Darunter waren ca. 220.000 Wohneinheiten in Gemeindebauten und ca. 217.500 von gemeinnützigen Genossenschaften (vgl. Bauzeitung am 06.08.2010).

In der Vergangenheit zeigte sich, dass wesentliche Impulse in den Bereichen Wohnen und Arbeit von der Stadt Wien ausgehen und erst zeitverzögert in den Bundesländern umgesetzt werden, weshalb sich Wien als besonders spannendes Terrain darstellt.

Zusätzlich zu ihrer ‚Pionierfunktion‘ eignet sich die Stadt Wien aufgrund der regen Bautätigkeit besonders gut als Untersuchungsgebiet. In den letzten zehn Jahren wurden etwa 51 Projekte in Wien realisiert (vgl. Dvorak 2010), ein nicht unbeträchtlicher Anteil davon waren Immobilienprojekte.

Durch den großen Stellenwert von e-Government in Wien ergibt sich eine sehr günstige Datenlage in Bezug auf Projekte und damit verbundene Wettbewerbe der letzten Jahre, die sich positiv auf den Detaillierungsgrad der Betrachtung auswirkt.

1. VERGABERECHT

Das Kapitel ‚Vergaberecht‘ stellt die rechtliche Basis der Vergabe von Leistungen sowie die wesentlichen gesetzlichen Inhalte vor.

1.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Recht der Vergabe von öffentlichen Aufträgen (kurz Vergaberecht) befindet sich an der Schnittstelle von europäischem Recht und nationalem österreichischen Recht (vgl. Heid Schiefer Rechtsanwälte 2008: 9).

Im Europarecht wird das Vergabewesen auf der sekundärrechtlichen Ebene und durch den EG-Vertrag geregelt. Wesentliche Bestandteile des europäischen Vergaberechts sind somit, wie in Abbildung 3 dargestellt, die neue klassische Richtlinie, die neue Sektorenrichtlinie sowie die beiden Rechtsmittelrichtlinien. Zudem ist die Schwellenwerte-Verordnung der Kommission vom 30.11.2009 von Bedeutung, da sie die Oberschwellenwerte festlegt.

In Österreich wird das Vergabewesen durch Gesetze auf Bundes- und auf Landesebene geregelt. Das Bundesvergabegesetz 2006 (kurz BVergG) enthält Bestimmungen zur öffentlichen Auftragsvergabe in Österreich und deren Überprüfung durch den Bund, während auf Länderebene entsprechende Gesetze (beispielsweise das Wiener Vergaberechtsschutzgesetz 2007) den gesetzlichen Rahmen der Nachprüfung von Entscheidungen öffentlicher Auftraggeber festlegen (vgl. HP Vergaberecht in Österreich, Zugriff 26.07.2010).

Abbildung 3: Rechtsgrundlage des Vergaberechts



Zusätzlich zum materiellen Vergaberecht und dem Vergaberechtsschutz ist die

Schwellenwerteverordnung vom 29.04.2009 von Bedeutung für das nationale Vergabewesen. Sie zielt auf eine Konjunkturbelebung durch die vorübergehende Anhebung der Subschwellewerte ab und tritt mit 30.12.2010 außer Kraft.

1.2 REGELUNGSBEDARF

Aufgrund der hohen Staatsausgabenquote in Österreich und der Europäischen Union (kurz EU) ergibt sich die Notwendigkeit vergaberechtlicher Regelungen. Wie in Abbildung 4 dargestellt, beträgt die prognostizierte Staatsausgabenquote für das Jahr 2010 für Österreich 47,8 Prozent und für die EU (27) 43,8 Prozent des Bruttoinlandsproduktes (kurz BIP), das heißt an der gesamten Wertschöpfung der Volkswirtschaft. Der durchschnittliche Anteil der Staatsausgaben am BIP liegt in Österreich im Zeitraum 2005 bis 2010 bei 48,2 Prozent und in der EU (27) etwas darunter bei 44,4 Prozent (vgl. WKÖ 2010 | europa-staatsausgaben.pdf: 1).

Abbildung 4: Prognostizierte Staatsausgabenquote 2010 im EU-Vergleich (in Prozent des BIP)



Es handelt sich somit um enorme Beträge, die von der öffentlichen Hand für die Bedarfsdeckung durch Güter und Dienstleistungen aufgewendet werden. Durch die geballte Finanzkraft des Staates ergibt sich die Notwendigkeit die öffentliche Hand in ihrer Funktion als Nachfrager am Markt vor Missbrauch zu schützen, da sie aufgrund persönlicher und ökonomischer Gründe besonders gefährdet ist.

Ohne entsprechende Regelungen wäre es Entscheidungsträgern möglich, Auftragnehmer unbegründet zu Lasten anderer zu bevorzugen. Damit würden nicht die Qualität und das Preis-Leistungs-Verhältnis, sondern persönliche Motive in den Vordergrund gerückt

werden, die bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen keinen Einfluss haben dürfen. Zudem bestünde die Möglichkeit, dass der Staat durch nicht marktkonforme Vertragsbedingungen oder mangelhafte Leistungserbringung der Beauftragten geschädigt würde, was wiederum eine Folge einer unrechtmäßigen Bevorzugung wäre. Es zeigt sich also, dass es ohne Intervention sehr leicht zu einer Beeinträchtigung des freien Wettbewerbes kommen kann.

Zusätzlich zu den genannten innerstaatlichen Gründen sind die Zielsetzungen der europäischen Gemeinschaft zu beachten. Als wesentliche Zielsetzungen, die das Vergaberecht betreffen, können die folgenden genannt werden:

- *„Sicherung des Wirtschaftsstandortes durch einen funktionierenden Wettbewerb*
- *Verhinderung der Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit*
- *Entlastung öffentlicher Haushalte durch die Senkung der Einkaufspreise*
- *Verhinderung des Missbrauchs der marktbeherrschenden Stellung des Auftraggebers“* (Holley/Maier 2009: 12)

Das Vergaberecht steht somit im Spannungsfeld der Interessen. Als wesentliche nationale Interessen stehen der Schutz der eigenen Wirtschaft und die Sicherung von Arbeitsplätzen auf lokaler und nationaler Ebene im Vordergrund, während der unbeschränkte Waren- und Dienstleistungsverkehr und die Sicherstellung des freien Wettbewerbes von gemeinschaftlichem Interesse sind (vgl. Holley/Maier 2009: 13).

Um allen Eventualitäten vorzubeugen und eine rechtmäßige Vergabe zu gewährleisten, ist es daher notwendig, entsprechende gesetzliche Grundlagen zu schaffen, welche die Vergabe öffentlicher Liefer- und Leistungsaufträge an befugte, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer, unter Einhaltung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Bewerber, zu marktgerechten Preisen zum Ziel haben (vgl. WKÖ 2009 | vergaberecht_RGrS.pdf: 2). Es ergeben sich somit wichtige Grundsätze des Vergaberechts, die im Folgenden aufgelistet werden:

- *„freier und lauterer Wettbewerb*
- *Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter – Diskriminierungsverbot*
- *Angemessenheit der Preise*
- *Auftragsvergabe an rechtlich befugte, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer*
- *Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen*
- *rein sachliche Beurteilung der Bieter und der Angebote*
- *Transparenz im Vergabeverfahren*
- *Absicht zur tatsächlichen Leistungsvergabe*
- *Bedachtnahme auf die Umweltgerechtigkeit der Leistung“*

(WKÖ 2009 | vergaberecht_RGrS.pdf: 2)

Zusätzlich zu den eben vorgestellten Vergabegrundsätzen ergibt sich die Notwendigkeit,

die Anfechtung einer vermeintlich rechtswidrigen Vergabeentscheidung zu ermöglichen (vgl. Wiener Vergaberechtsschutzgesetz 2007: § 1). So ist beispielsweise das Bundesvergabeamt als Bundeskontrollbehörde dafür zuständig den Rechtsschutz der Bieter in einem Vergabeverfahren auf Bundesebene zu gewährleisten (vgl. HP Bundesvergabeamt, Zugriff 04.08.2010). Auf Länderebene wurden entsprechende Landesvergaberechtsschutzgesetze erlassen (vgl. HP Bundeskanzleramt, Zugriff 04.08.2010), um eine Nachprüfung im Rahmen der Vergabe von Aufträgen zu ermöglichen.

1.3 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Bei der Vergabe von Leistungen wird entsprechend der Art der zu erstellenden Leistung zwischen der Auslobung und der Ausschreibung unterschieden.

Im deutschsprachigen Raum gilt der Begriff ‚Auslobung‘ für die Bekanntmachung von immateriellen Leistungen, das heißt Planungs- und Überwachungsleistungen. Diese Begriffsverwendung wird in Österreich jedoch nicht konsequent eingehalten, wodurch die Abgrenzung zur ‚Ausschreibung‘ der materiellen Anbieter oft nicht wahrgenommen wird (vgl. HP ZT datenforum, Zugriff 16.09.2010).

Da die begriffliche Unterscheidung nicht nur im Zuge des BVergG, sondern genauso in den folgenden Kapiteln dieser Arbeit von großer Bedeutung ist, wird sie durch die im Vergabewegweiser 2010 vorgenommenen Begriffsabgrenzungen verdeutlicht.

AUSLOBUNG

Auslobung ist *„die nicht an bestimmte Personen oder Unternehmen gerichtete, durch Bekanntmachung verbindliche Zusage einer Belohnung für eine Leistung oder einen Erfolg. Eine Auslobung, die eine Preisbewerbung zum Gegenstand hat, ist nur gültig, wenn in der Bekanntmachung eine Frist für die Bewerbung bestimmt ist (§ 860 ABGB). Der Begriff ‚Auslobung‘ ist für Wettbewerbe gebräuchlich (Verfahren über immaterielle Leistungen).“* (Arch+Ing 2010: 45)

AUSSCHREIBUNG

Unter Ausschreibung versteht man *„die an eine bestimmte oder unbestimmte Zahl von Unternehmern gerichtete Erklärung des Auftraggebers, in der er festlegt, welche Leistung er zu welchen Bestimmungen erhalten möchte. Die Ausschreibung ist als Bekanntmachung eines Vergabeverfahrens über beschreibbare Leistungen zu verstehen, das auf einen Preiswettbewerb abstellt.“* (Arch+Ing 2010: 45)

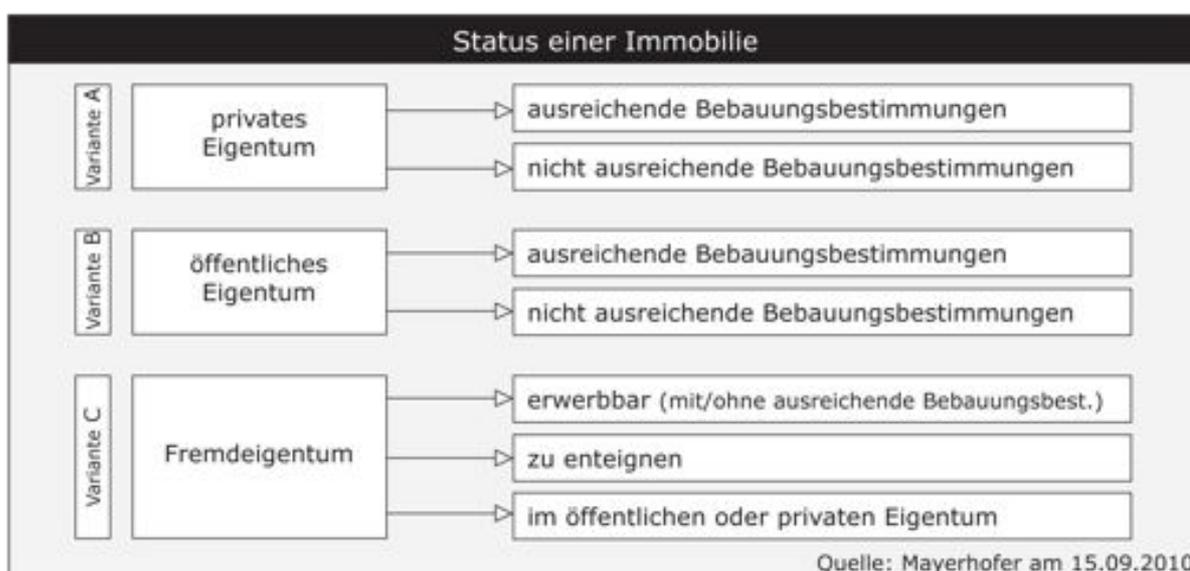
1.4 GELTUNGSBEREICH

Bevor näher auf das Vergaberecht, die darin enthaltenen Bestimmungen und die daraus erwachsenden Verpflichtungen eingegangen wird, soll aufgezeigt werden, wie sich der

eigentums- und baurechtliche Status einer Immobilie darstellen kann, denn dieser ist ausschlaggebend dafür, ob die Anwendung der rechtlichen Regelungen zur Vergabe verpflichtend ist oder nicht.

Abbildung 5 zeigt, dass Immobilien sich entweder in privatem, öffentlichem oder Fremdeigentum befinden können. Zudem wird hinsichtlich des privaten und öffentlichen Eigentums zwischen Immobilien mit ausreichenden und jenen mit nicht ausreichenden Bebauungsbestimmungen unterschieden. Bei Fremdeigentum wird unterschieden, ob es erwerbbar ist, enteignet werden kann oder sich im öffentlichen oder privaten Eigentum befindet.

Abbildung 5: Möglicher Status einer Immobilie



„Während sich die Abwicklung für einen nicht öffentlichen Eigentümer wesentlich einfacher gestaltet (unterliegt nicht den EU- bzw. nationalen Vergabegesetzen), wird in dieser Arbeit nur der Ablauf bei einem öffentlichen Auftraggeber [bzw. einem Privaten, der sich freiwillig dem Vergabegesetz unterstellt, Anm. d. Verf.] betrachtet.“ (Mayerhofer am 15.09.2010)

1.5 RELEVANTE AUFTRAGSARTEN

Im BVergG wird die Beschaffung von Leistungen durch öffentliche Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber festgelegt, welche ferner sind: Dienstleistungs- und Dienstleistungskonzessionsaufträge, Bau- und Baukonzessionsaufträge, Lieferaufträge, Durchführung von Wettbewerben (siehe Kapitel ‚Auslobung und Beauftragung‘) (vgl. WKÖ 2009 | auftragsarten.pdf: 1).

Um einen genaueren Überblick über den Wirkungsbereich des BVergG und die darin enthaltenen Regelungen zu erhalten, werden die einzelnen Auftragsarten im folgenden Abschnitt kurz vorgestellt.

DIENSTLEISTUNGSaufTRÄGE

Unter Dienstleistungsaufträgen versteht man entgeltliche Aufträge, die nicht zu den Bau- oder Lieferaufträgen zählen und deren Gegenstand prioritäre (zum Beispiel Planungs- und Beratungsleistungen) oder nicht prioritäre Dienstleistungsaufträge (beispielsweise Rechtsberatungsleistungen, Arbeitsvermittlung oder Auskunftsdienstleistungen) sind.

Dienstleistungskonzessionsaufträge, auf die das Vergaberecht eingeschränkt angewendet werden kann, unterscheiden sich von Dienstleistungsaufträgen insofern, als dass die Gegenleistung für die Erbringung des Nutzungsrecht oder das Recht zur Nutzung samt Zahlung eines Preises darstellt (vgl. WKÖ 2009 | auftragsarten.pdf: 2).

BAUaufTRÄGE

Als Bauaufträge werden entgeltliche Aufträge bezeichnet welche die Ausführung und/oder Planung von Bauvorhaben, die Ausführung einer Baulichkeit oder die Erbringung einer baulichen Leistung durch Dritte entsprechend den vom Auftraggeber festgelegten Erfordernissen regeln. Bauaufträge können Bauträger-, Mietkauf- oder Leasingverträge sein. Auch die Eventualität, dass der öffentliche Auftraggeber als Subventionsgeber und zeitgleich als vergebende Stelle fungiert wird in § 3 Abs. 3 geregelt.

Baukonzessionsaufträge weichen dahingehend von Bauaufträgen ab, als dass im Gegenzug ein Nutzungsrecht des Bauwerkes eingeräumt oder dieses Recht zuzüglich der Zahlung eines Preises festgelegt wird (vgl. WKÖ 2009 | auftragsarten.pdf: 2).

„Die Kostenermittlung erfolgt durch Ausschreibung der Einzelgewerke und erst dadurch weiß man gesichert, wie viel das Vorhaben kosten wird (sofern man im Auftrag keine Schlupflöcher lässt, die den Firmen Nachträge ermöglichen).“ (Mayerhofer am 15.09.2010)

LIEFERaufTRÄGE

Entsprechend der Kodifizierten Richtlinie 93/36/EWG versteht man unter Lieferaufträgen geschlossene, schriftliche, entgeltliche Verträge über Kauf, Leasing, Miete, Pacht oder Ratenkauf (mit oder ohne Kaufoption) von Waren zwischen einem öffentlichen Auftraggeber und einem Lieferanten (vgl. Europäische Kommission o.J.: 7). Genauso können Nebenarbeiten (beispielsweise Verlegen oder Anbringen von Dingen) zu einem Lieferauftrag zählen solange der Wert der Dienstleistung nicht jenen der gelieferten Waren übersteigt, da ansonsten ein Dienstleistungsauftrag vorliegt (vgl. WKÖ 2009 | auftragsarten.pdf: 1).

1.6 LEISTUNGSSPEKTRUM

Durch die verschiedenen Auftragsarten hat der Auftraggeber die Möglichkeit, alle in der Honorar Information Architektur 2008 (kurz HIA) beschriebenen Leistungen zu vergeben.

Im Bereich Architektur, Städtebau und Raumplanung müssen demnach die folgenden geistig-schöpferischen Dienstleistungen nicht unbedingt selbst erbracht, sondern können genauso in einem Verfahren zugewiesen werden.

LEISTUNGEN DER PLANUNGSPHASE

In der Planungsphase werden die Zielsetzungen des Auftraggebers unter Einbeziehung der gewonnenen Erkenntnisse aus der Grundlagenerhebung und unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen verräumlicht. Für eine solche Verräumlichung sind je nachdem, ob es zu einer Projektrealisierung kommen soll oder es sich lediglich um ein Gestaltungskonzept handelt, mehrere Entwicklungsstufen erforderlich, da der Entwurf im Zuge der Planung immer konkreter und detaillierter wird. Um die Qualität bei zu realisierenden Projekten in der Ausführungsphase beibehalten zu können, werden nach und nach technische Details und gestalterische Feinheiten in den Entwurf eingearbeitet, bis dieser reif für eine Umsetzung ist (vgl. HP Atelier Grundstein, Zugriff 07.08.2010).

Als wesentliche Leistungen der Planungsphase, auf die im Kapitel ‚Planungsphase‘ näher eingegangen wird, sind Studien, Voruntersuchungen, Begutachtungen, sämtliche Entwürfe und Planungen, förderliche und behördliche Einreichungen, Ausschreibung, Planungscoordination entsprechend dem Bauarbeitenkoordinierungsgesetz 1999 (kurz BauKG), Projektmanagement und begleitende Kontrolle zu nennen (vgl. Arch+Ing 2003: 5).

LEISTUNGEN DER AUSFÜHRUNGSPHASE

Die Ausführungsphase erfordert besonderes Organisationsgeschick, da nicht nur der Zeitplan eingehalten werden soll, sondern ebenso die Arbeiten verschiedener Fachleute aufeinander abgestimmt und in einen sinnvollen Gesamtablauf eingebettet werden müssen. In dieser Phase entscheiden sich außerdem die Qualität der Umsetzung und die damit verbundenen Kosten, die in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen sollten (vgl. HP Atelier Grundstein, Zugriff 07.08.2010).

Zu den wesentlichen Leistungen der Ausführungsphase zählen somit örtliche Bauaufsicht, Übernahme, Begutachtungen, Baustellenkoordination entsprechend dem BauKG, Projektmanagement und begleitende Kontrolle (vgl. Arch+Ing 2003: 5). Auf sie wird im Zuge des Kapitels ‚Ausführungsphase‘ eingegangen.

LEISTUNGEN DER KOLLAUDIERUNGSPHASE

Unter Kollaudierung oder auch behördlicher Abnahme wird „*die bescheidmäßige Feststellung der Plan- und Gesetzmäßigkeit durch die Baubehörde*“ (Wirtschaftslexikon Online, Zugriff 07.08.2010) verstanden. Die Kollaudierungsphase bildet den Abschluss der Bauarbeiten, da die bewilligungspflichtigen Bauführungen erst nach der Prüfung durch die Baubehörde benutzt werden dürfen.

In die Kollaudierungsphase fallen die Leistungen Ausführungsoperater, Endabrechnung und Bestandsdokumentation (vgl. Arch+Ing 2003: 5), auf die im Abschnitt ‚Bauübergabe‘ des Kapitels ‚Ausführungsphase‘ noch näher eingegangen wird.

1.7 SCHWELLENWERTE

Als Schwellenwert wird der „*kleinste Wert einer Größe bezeichnet, der als Ursache für eine nachweisbare Veränderung ausreicht.*“ (Meyers großes Taschenlexikon 1995: Band 20: 69) Im vierten Abschnitt des BVergG sind alle Schwellenwerte angeführt „*deren Über- bzw. Unterschreitung durch den geschätzten Auftragswert maßgeblich für die Wahl der Verfahrensart ist.*“ (Arch+Ing 2010: 53)

GESCHÄTZTER AUFTRAGSWERT

Der geschätzte Auftragswert ist somit eine wesentliche Größe bei der Vergabe von Aufträgen, da sich durch ihn entscheidet, ob es zu einem Verfahren im Unter- oder im Oberschwellenbereich kommt. Dies ist vor allem hinsichtlich des Rechtsschutzes, der Reichweite der Bekanntmachung und des Verfahrensumfanges relevant. Hinsichtlich der Ermittlung sind folgende Sachverhalte wesentlich:

- Grundlage sind Nettobeträge
- Abstimmung der Schätzung auf den Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung
- Umgehung einer BVergG-Anwendung durch die Wahl einer bestimmten Berechnungsmethode oder Aufteilung des Beschaffungsvolumens ist unzulässig
- Schwellenwert ist bei Planungsaufträgen an der Auftragshöhe je Fachgebiet zu bemessen und gegebenenfalls sind alle Planungsaufträge zusammenzurechnen

(Vgl. WKÖ 2009 | [schwellenwerte.pdf](#): 2f)

DIENSTLEISTUNGS-AUFTRÄGE

Liegt kein Gesamtpreis vor, ist bei unbefristeten Verträgen von maximal 48 Monaten der geschätzte Gesamtwert, bei allen anderen Verträgen das 48-fache der monatlichen Zahlung anzunehmen.

BAUAUFTRÄGE

Bei der Ermittlung des Auftragswertes ist der Bauwert in jedem Fall als gesamte Einheit anzusehen.

LIEFERAUFTRÄGE

Bei Leasing, Miete, Pacht oder Ratenkauf ist der geschätzte Auftragswert für die Vertragslaufzeit bzw. das Vierfache des voraussichtlich zu leistenden Jahresentgeltes, bei unbefristeten Verträgen oder ungewisser Vertragsdauer, anzusetzen.

FESTGESETZTE SCHWELLENWERTE

Hinsichtlich der Schwellenwerte für die Verfahrenswahl wird zwischen öffentlichen und Sektorenauftraggebern unterschieden.

Als öffentliche Auftraggeber können in jedem Fall die Gebietskörperschaften und unter bestimmten Voraussetzungen Einrichtungen und Verbände bezeichnet werden. So müssen Einrichtungen, die zu dem Zweck gegründet werden im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nicht gewerblicher Art zu erfüllen, zumindest teilrechtsfähig sein und in einem engen Bezug (in finanzieller oder organisatorischer Hinsicht) zu den Gebietskörperschaften oder gebietsnahen Einrichtungen stehen. Verbände müssen aus mindestens einem Auftraggeber, einer Gebietskörperschaft oder einer Einrichtung bestehen (vgl. BVergG 2006: § 3).

Sektorenauftraggeber sind Einrichtungen, die nicht nur die Erfordernisse eines öffentlichen Auftraggebers erfüllen, sondern darüber hinaus eine Sektorentätigkeit ausführen oder private Unternehmen, die im Sektorenbereich tätig sind (vgl. BVergG 2006: § 163-166; WKÖ 2009 | Sektorenauftraggeber im Vergaberecht).

Für die Verfahrensarten bei Dienstleistungen ergeben sich bei öffentlichen und Sektorenauftraggebern die Schwellenwerte in Abbildung 6.

Abbildung 6: Schwellenwerte für öffentliche und Sektoren-Auftraggeber (in Euro exkl. USt)

| Schwellenwerte (in Euro exkl. USt) | | | |
|------------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | öffentlicher Auftraggeber | Sektoren-Auftraggeber | |
| Unterschwellenbereich | Direktvergabe (gem. SchwellenwerteVO bis 31.12.2010) | unter 40.000,- (100.000,-) | unter 60.000,- (100.000,-) |
| | Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung (gem. SchwellenwerteVO bis 31.12.2010) | unter 60.000,- (100.000,-) | - |
| | Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung mit einem Bieter | unter 96.500,- | - |
| | geladener Wettbewerb | unter 193.000,- | unter 387.000,- |
| Oberschwellenbereich | Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung | stets zulässig | - |
| | Verhandlungsverfahren mit Aufruf zum Wettbewerb | - | stets zulässig |
| | offener und nicht offener Wettbewerb | stets zulässig | stets zulässig |
| | Rahmenvereinbarung | stets zulässig | stets zulässig |
| | wettbewerblicher Dialog | stets zulässig | stets zulässig |

Quelle: Arch+Ing 2010: 19

SCHWELLENWERTEVERORDNUNG 2009

Die Schwellenwerteverordnung 2009 (BGBl II 125/2009) trat mit 30.04.2009 in Kraft und ist bis 31.12.2010 gültig. Wie bereits im Abschnitt ‚Rahmenbedingungen‘ erwähnt und durch die vorhergehenden Tabellen verdeutlicht, soll die Anhebung der Schwellen für öffentliche und Sektorenauftraggeber als Konjunkturmaßnahme gesehen und der Beschleunigung des Vergabeprozesses dienen.

Im Hinblick auf die Verfahrensarten bei Dienstleistungen sind lediglich die Direktvergabe und das Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung betroffen. In der folgenden Abbildung 7 werden jedoch aus Gründen der Vollständigkeit ebenso die anderen Änderungen dargestellt.

Abbildung 7: Schwellenwerte bis 31.12.2010 gemäß BGBl II 125/2009 (in Euro)

| Schwellenwerte gemäß BGBl II 125/2009 | | |
|---|-----------------|-----------------|
| | alt | neu |
| Direktvergabe (öffentlicher Auftraggeber) | unter 40.000,- | unter 100.000,- |
| Direktvergabe (Sektorenauftraggeber) | unter 60.000,- | unter 100.000,- |
| Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung (Bauaufträge) | unter 80.000,- | unter 100.000,- |
| Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung (Liefer-/DL-Aufträge) | unter 60.000,- | unter 100.000,- |
| nicht offenes Verfahren ohne Bekanntmachung (Liefer-/DL-Aufträge) | unter 80.000,- | unter 100.000,- |
| nicht offenes Verfahren ohne Bekanntmachung (Bauaufträge) | unter 120.000,- | 1.000.000,- |

Quelle: ABK 2009 | 09_05_Schwellenwerteverordnung_2009.pdf

Bereits im Vorfeld wurde die Schwellenverordnung von Rechtsexperten heftig kritisiert. Zum einen stand die Gesetzeskonformität der Anhebung der Direktvergabeschwelle in Bezug auf das nationale und das europäische Recht zur Diskussion und zum anderen die möglichen negativen Wirkungen auf die öffentliche Hand und Unternehmen durch die Schwellenwertverordnung.

So wurde etwa vom Vergaberechtersperten Gunter Estermann bemängelt, dass die Verordnung zulasten des Wettbewerbes gehe, es die gegenwärtigen Situation erfordere allen Unternehmen eine faire Chance auf einen Auftrag einzuräumen und zudem aufgrund der knapper werdenden budgetären Spielräume nicht einzusehen sei, dass Aufträge nicht zu den besten Konditionen vergeben und somit die öffentlichen Mittel nicht haushälterisch und kosteneffizient eingesetzt werden sollen (vgl. Estermann Pock Rechtsanwälte GmbH 2009: 2). Der Geschäftsführer der Bundesbeschaffungs GmbH Andreas Nemeč sieht zudem die Gefahr der Steuerverschwendung, durch die im

Abschnitt ‚Regelungsbedarf‘ erläuterten persönlichen und ökonomischen Gründe (Stichwort ‚Freunderlwirtschaft‘), gegeben. Außerdem macht er in der Tageszeitung ‚Die Presse‘ darauf aufmerksam, dass die Konjunkturbelebung und der zeitgleiche Sparkurs der öffentlichen Hand einen Widerspruch bedeuten (vgl. HP Nachrichtenagentur presstext: Archivmeldung vom 07.04.2009).

1.8 ARTEN UND WAHL DER VERGABEVERFAHREN

In § 25 und § 26 des BVergG 2006 werden die Arten der Vergabeverfahren genannt, wobei zwischen Verfahren zur Vergabe von Aufträgen und den Arten des Wettbewerbes unterschieden wird.

Zu den Verfahren zur Vergabe von Aufträgen zählen das offene Verfahren, das nicht offene Verfahren, das Verhandlungsverfahren, die Rahmenvereinbarung, das dynamische Beschaffungssystem, der wettbewerbliche Dialog und die Direktvergabe (vgl. BVergG 2006: § 25 Abs. 1). Hinsichtlich der Wettbewerbe unterscheidet man zwischen Ideen- und Realisierungswettbewerben, die als offene, nicht offene oder geschlossene Wettbewerbe durchgeführt werden können (vgl. BVergG 2006: § 16 Abs. 1-4).

Für die Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen sind insbesondere die Direktvergabe, das Wettbewerbsverfahren und das Verhandlungsverfahren geeignet (vgl. Arch+Ing 2003: 11). Welcher Verfahrenstyp schlussendlich gewählt wird, hängt von der zu bearbeitenden Aufgabe, der gewünschten Leistung und darüber hinaus davon ab, ob der Fokus auf dem besten Bieter/Planer/Team oder dem besten Lösungsansatz liegt.

Steht die Konsulentenleistung im Vordergrund, bietet sich das Verhandlungsverfahren (siehe Kapitel ‚Ausschreibung und Vergabe‘) an. Liegt das Hauptaugenmerk hingegen auf dem Lösungsansatz, ist ein Wettbewerbsverfahren Erfolg versprechend, auf das im Kapitel ‚Auslobung und Beauftragung‘ eingegangen wird. Unter bestimmten Umständen besteht die Möglichkeit eine Direktvergabe vorzunehmen, deren Abwicklung mit vergleichsweise geringem Aufwand verbunden ist.

Je nachdem, ob sich das Projekt im Wirkungskreis der öffentlichen Hand oder in dem eines Investors bewegt und um welchen Verfahrenstyp es sich handelt, divergiert der Regelablauf der Verfahrenstypen. Auf den genauen Ablauf wird im Zuge der Vorstellung der Verfahrenstypen in den bereits genannten Kapiteln ‚Auslobung und Beauftragung‘ sowie ‚Ausschreibung und Vergabe‘ näher eingegangen.

1.9 VERGABEKRITERIEN

Die Wahl eines geeigneten Vertragspartners wird häufig nicht maßgeblich durch den Preis bestimmt. Oft sind die gewünschte Qualität bzw. der innovative Charakter der zu erbringenden Leistung sowie Merkmale des Vertragspartners (Verlässlichkeit,

Leistungsfähigkeit, Handschlagqualität) ausschlaggebend für die Entscheidung des Auftraggebers.

Um diesen Sachverhalt bei der Vergabe von Leistungen ausreichend berücksichtigen zu können, werden im BVergG verschiedene Kriterien angeführt, um derartige ‚weiche Faktoren‘ messbar zu machen. Hinsichtlich der Festsetzung der Kriterien ist der Vergabegrundsatz der Differenzierung zwischen unternehmens- und auftragsbezogenen Kriterien zu berücksichtigen.

Es werden die folgenden Kriterien unterschieden:

- Eignungskriterien (für alle Vergabeverfahren)
- Beurteilungskriterien (für Wettbewerbe)
- Auswahlkriterien (für zweistufige Verfahren)
- Zuschlagskriterien (für alle Vergabeverfahren bis auf Wettbewerbe)

EIGNUNGSKRITERIEN

Eignungskriterien werden auch als ‚Knockout‘-Kriterien bezeichnet, da die Nichterfüllung eines Kriteriums durch den Interessenten zu dessen Ausscheiden aus dem Bewerberkreis führt. Werden Kriterien als Eignungskriterien festgelegt, können sie nicht mehr als Auswahl- oder Zuschlagskriterien eingesetzt werden.

Entsprechend § 68 bis 77 des BVergG können unternehmensbezogene, nicht diskriminierende Nachweise über Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bewerbers als Eignungskriterien gefordert werden. Bei Bietergemeinschaften mit heterogenem Leistungsgegenstand ist es nicht erforderlich, dass jedes Mitglied für sich gesondert über die entsprechenden Eignungsnachweise verfügt. Gemäß eines Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 21.06.2004 (GZ B531/02-8) ist es lediglich notwendig, dass jedes Mitglied einer Bietergemeinschaft die gewerberechtlichen Berechtigungen für den ihm zugewiesenen Leistungsteil nachweisen kann. Bei homogenen Leistungen ist jedoch von allen Mitgliedern die Befugnis nachzuweisen (vgl. WKÖ 2009 | Bietergemeinschaft.pdf: 1f).

Bei der Festlegung der Eignungskriterien ist zu beachten, dass ausschließlich solche Kriterien festgelegt werden, die für die Erbringung der Leistung von Bedeutung sind und der Umfang der Nachweise sachlich gerechtfertigt ist.

Bei Leistungen mit geringem Umfang, das bedeutet bis zu einem geschätzten Auftragswert von 80.000 Euro netto, kann seitens des Auftraggebers auf den Nachweis der Eignungskriterien verzichtet werden, sofern keine Zweifel an der Eignung des Planers bestehen (vgl. BVergG 2006: § 78).

BEURTEILUNGSKRITERIEN

Beurteilungskriterien werden bei Wettbewerbsverfahren eingesetzt. Sie sind im

Vorhinein, entsprechend ihrer Bedeutung gereichte, festgelegte, nicht diskriminierende Kriterien und dienen als Grundlage der Leistungsbeurteilung durch das Preisgericht (vgl. WKÖ 2009 | kriterien.pdf: 2).

AUSWAHLKRITERIEN

Als Auswahlkriterien gelten unternehmensbezogene, nicht diskriminierende und sachlich gerechtfertigte Kriterien. Sie werden im Vorhinein entsprechend ihrer Bedeutung gereicht vom Auftraggeber festgelegt und bekannt gegeben. Als Auswahlkriterien können beispielsweise spezielle Kenntnisse, Referenzen, Personal und Mitarbeiterqualifikation, Ausstattung und interne Qualitätssicherung gefordert werden.

Bei zweistufigen Verfahren (besonders bei Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung) kommt den Auswahlkriterien besondere Bedeutung zu, da bereits bei der Bewerberwahl die Qualität und Leistungsfähigkeit der Bieter sichergestellt werden muss.

Bei einstufigen Verfahren können Auswahlkriterien als Zuschlagskriterien eingesetzt werden, um das günstigste Angebot (aus technischer und wirtschaftlicher Sicht) zu ermitteln (vgl. WKÖ 2009 | kriterien.pdf: 1).

ZUSCHLAGSKRITERIEN

Zuschlagskriterien sind auftragsbezogen, nicht diskriminierend und in sachlich rechtfertigbarer Weise festzulegen. Sie können als Zuschlagskriterien für Konzept/Inhalt, Qualität und Preis zusammengefasst werden und sind entsprechend dem Auftragsgegenstand zu gewichten, wobei die Summe der Gewichtung immer hundert Prozent betragen muss. Zuschlagskriterien können beispielsweise Qualität, Preis, technischer Wert, Zweckmäßigkeit, Umwelteigenschaften, Betriebskosten, Lieferzeit und Lieferungs- bzw. Ausführungsfrist sein.

Da Zuschlagskriterien zur Qualitätssicherung beitragen sollen, ist es zielführend Konzept/Inhalt und Qualität der Leistung als gewichtigste Kriterien festzulegen. Erst dann sollte der Preis als Kriterium angeführt werden, damit er nicht zum alles entscheidenden Faktor wird.

Hinsichtlich der Vergabeverfahren mit Bekanntmachung ist es zweckmäßig, die projektspezifische Gewichtung der Kriteriengruppen bereits in den Ausschreibungsunterlagen festzuhalten (vgl. WKÖ 2009 | kriterien.pdf: 2).

2. VORBEREITUNGSPHASE

Die Vorbereitungsphase ist das Fundament der Planung eines Objektes. Sie umfasst die Projektinitiierung und Grundlagenermittlung.

2.1 PROJEKTINITIIERUNG

Am Anfang eines Projektes steht der Projektimpuls, dem verschiedene Ursachen zugrunde liegen können. Im Aufgabenbereich der öffentlichen Hand ergibt er sich häufig als Reaktion auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, kann aber genauso durch eigenen Bedarf, hohen Verwertungsdruck auf einer Liegenschaft oder das Herantreten von Investoren an eine Gebietskörperschaft zustande kommen. Da bei privaten Investoren im Wesentlichen die Renditeerwartung im Vordergrund steht, wird der Impuls durch Trends im Marktgeschehen ausgelöst.

In jedem Fall braucht es nicht nur ein Ereignis, das den Projektstart auslöst, sondern auch eine oder mehrere Personen, die das Projekt und die damit verbundene Bedarfsbefriedigung vorantreiben. Solche Projektinitiatoren und -träger gewährleisten, dass es nach dem Impuls zu einer Weiterbearbeitung kommt und das Projekt nicht im Sand verläuft. Sie können zu dieser Position entweder durch eigene Initiative/Interessen oder durch die Anordnung des Bauherren bzw. der anordnungsbefugten Dienststelle kommen.

PHASE NULL

Um gute Vorarbeit für den weiteren Projektverlauf zu leisten, ist eine Bedarfsfeststellung empfehlenswert bzw. für Projekte der öffentlichen Hand von zentraler Bedeutung. Diese Stufe im Projektverlauf wird auch als ‚Phase Null‘ bezeichnet, da sie vor der eigentlichen Projektplanung stattfindet. Im Zuge der Erhebung soll der Bedarf der nächsten Jahre im Kontext demographischer Entwicklung, politischer und gesetzlicher Versorgungszielsetzungen und allgemein gültiger bzw. darüber hinaus festgelegter Qualitätsstandards festgestellt werden. Eine umfassende Erhebung der relevanten Daten erleichtert nicht nur die Projektvorbereitung und -beschreibung, sondern bringt zusätzliche Vorteile wie eine Erleichterung der Bewertung für den Rechnungshof und eine Einsparung von Kosten für Beratungsleistungen in späteren Projektphasen mit sich (vgl. HP Public Private Partnership in Niedersachsen, Zugriff 03.08.2010).

PROGRAMMSTELLUNG

Noch vor Hinzuziehen von Planern findet eine Auseinandersetzung mit der Frage „Was wird gewünscht bzw. was soll erreicht oder vermieden werden?“ statt, durch deren Beantwortung eine Offenlegung der Ziele eintritt.

Die Festlegung von Zielen ist nicht nur für die Erstellung eines Zielkataloges und eine

permanente Leistungskontrolle von Bedeutung, sondern ebenso für die Qualität der Leistung, da Ziele „*ergebnis- und resultatorientierte Beschreibungen eines Endzustandes*“ (HP Stähle Training & Consulting, Zugriff 08.08.2010) darstellen. Die Zielformulierung sollte demnach entsprechend der gängigen Empfehlungen vorgenommen werden.

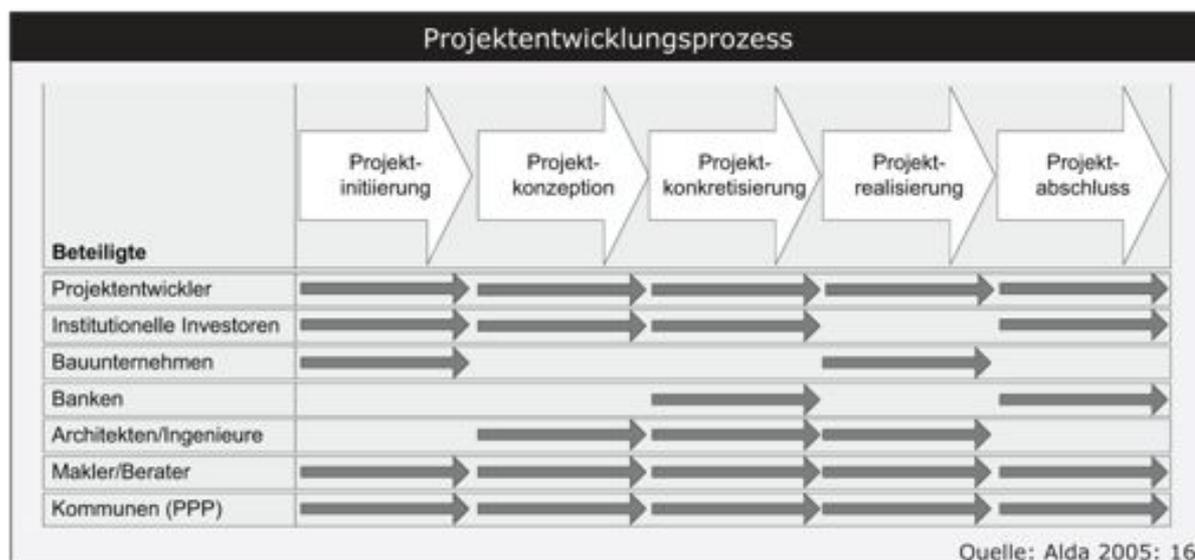
Ziele sind positiv zu formulieren, das heißt, sie sollen ausdrücken was erreicht (und nicht was vermieden) werden soll. Sie sollen Auskunft über den erreichten Zustand und nicht den Weg dorthin geben. Wesentlich ist zudem, dass die Zieldefinition SMART ist. Das bedeutet, dass die formulierten Ziele spezifisch, messbar, anspruchsvoll, resultatorientiert und terminiert sind (vgl. HP Stähle Training & Consulting, Zugriff 08.08.2010).

Mit Abschluss der Erstellung des Zielkataloges findet die Schwerpunktsetzung statt. Prinzipiell wird zwischen Projekten zur Deckung des Eigenbedarfs und reinen Investorenprojekten unterschieden und darauf aufbauend die Gewichtung der nachfolgenden Zielsetzungen vorgenommen:

- *„Rendite und Vermögensanlage*
- *Verbesserung der Produktivität und Nutzung von Synergieeffekten*
- *Funktionalität und Mitarbeiterzufriedenheit*
- *Verbessern von Corporate Identity und Unternehmenskultur“* (Sommer 2009: 19)

Eine sorgfältige und vorausschauende Abgrenzung der Ziele hinsichtlich der Qualitäten, Quantitäten, Termine, Kapazitäten, Kosten, Finanzierung und gestalterischen Aspekte eines Projektes bildet die Basis des weiteren Projektverlaufs. Im Projektablauf nimmt die Menge der involvierten Personen (dargestellt in Abbildung 8), eingesetzten Ressourcen und damit die Komplexität zu. Deshalb ist eine Änderung der Projektziele in späteren Phasen sehr problematisch, mit hohem Aufwand verbunden und teilweise nur unter der Inkaufnahme von Rückschritten im Ablauf möglich.

Abbildung 8: Beteiligte des Projektentwicklungsprozesses



Am Ende der Programmerstellung müssen die Projektziele feststehen, die der Bauherr als Planungsvorgabe festlegt. Wettbewerbe können einen wesentlichen Beitrag zur Ideenfindung und Projektkonkretisierung leisten, da anhand der Leistung des Erstgereihten eine klare Abgrenzung der Ziele erfolgt. Aufgrund der erarbeiteten Maßnahmen, die auf die Umsetzung der Ziele eingehen (das heißt der Zielerreichung dienen) und entsprechend ihrer Bedeutung im Ablauf mit Prioritäten versehen werden, ist die Erteilung eines eindeutigen Planungsauftrages möglich.

2.2 GRUNDLAGENERMITTLUNG

Die Grundlagenermittlungsphase soll den Auftraggeber dazu befähigen grundsätzliche Aussagen über die Machbarkeit eines Bauprojektes hinsichtlich technischer, wirtschaftlicher, zeitlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen zu treffen (vgl. Fahrnberger 2009: 36). In dieser Phase werden die Weichen für die weitere Vorgehensweise gestellt, weshalb sie die Grundlage einer erfolgreichen Projektplanung darstellt.

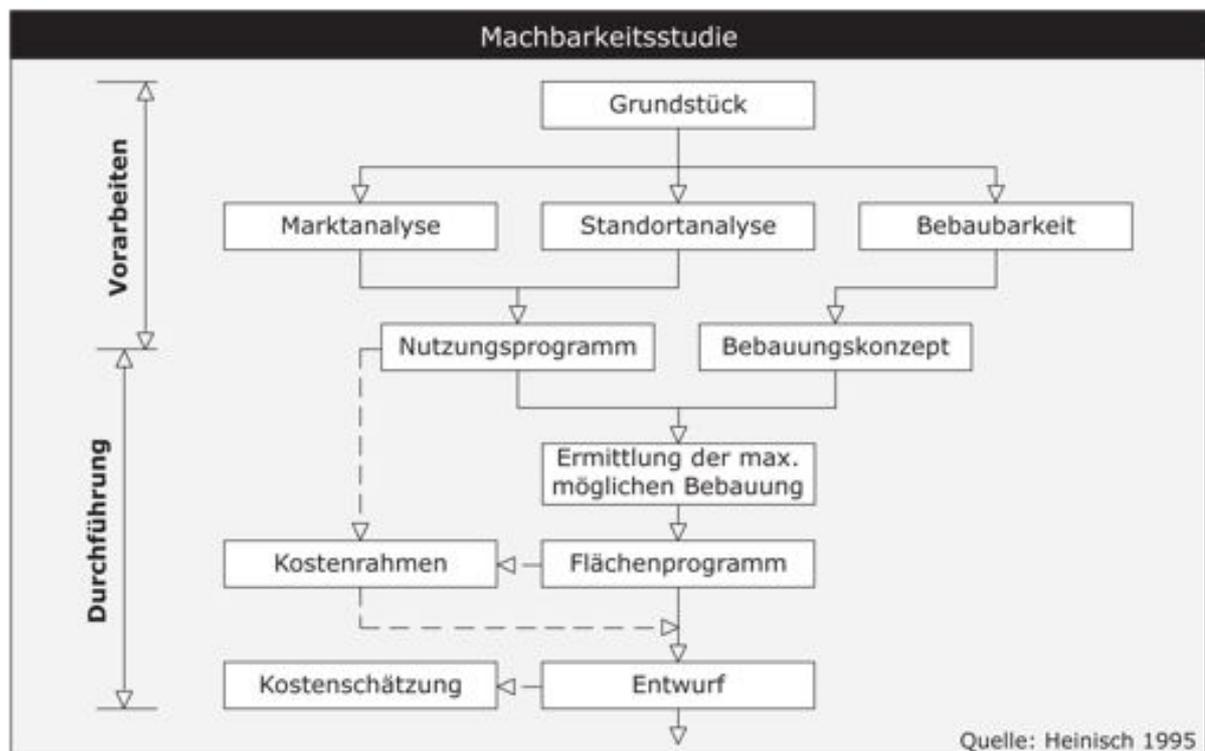
Die Qualität der Grundlagenermittlung wird durch die Anwendung allgemein gültiger Regelwerke, wie beispielsweise die nationalen österreichischen und die europäischen Normen, aber auch spezifischer Regelungen der Stadt Wien, etwa in Form von Dienstanweisungen, sichergestellt. Die Zeitinanspruchnahme dieser Phase hängt vom Umfang und der Vielschichtigkeit des Projektes ab. Es ist in jedem Fall darauf zu achten, dass ein Zeitrahmen festgelegt wird, in dem es möglich ist, alle Eventualitäten abzuklären, das heißt nicht nur mögliche Schwachpunkte zu identifizieren, sondern bereits durch die Setzung von Maßnahmen entsprechend auf sie zu reagieren.

In der Phase Grundlagenermittlung werden auf Basis von Bebauungsstudien Erschließungs-, Ver- und Entsorgungskonzepte entwickelt und gegebenenfalls durch eine

Baugrunduntersuchung ergänzt. Eine planungsrechtliche Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden hinsichtlich Baumasseverteilung, Geschossflächenzahl und städtebaulicher Eingliederung sollte genauso Teil einer Grundlagenermittlung sein, wie die Erarbeitung eines Parzellierungs- und Investorenkonzeptes. An diesem Punkt muss geklärt werden, „ob mit den bestehenden Bebauungsbestimmungen das Auslangen zu finden ist, oder ob der Fall nicht ausreichender Bebauungsbestimmungen vorliegt. Dann kann das zu unterschiedlichen Strategien führen (und natürlich auch zu unterschiedlichen Behördenverfahren, je nach Bundesland).“ (Mayerhofer am 15.09.2010)

Die Grundlagenermittlung wird durch eine Risikoanalyse abgerundet und häufig in einer Machbarkeitsstudie (siehe Abbildung 9) zusammengefasst. „Mit der Machbarkeitsstudie liegt somit ein technisch realisierbares und mit den Behörden vorabgestimmtes Baukonzept vor“ (Sommer 1999: 24), auf dessen Grundlage in einen Dialog mit Entwicklungs- und Finanzierungspartnern getreten werden kann.

Abbildung 9: Inhalte einer Machbarkeitsstudie

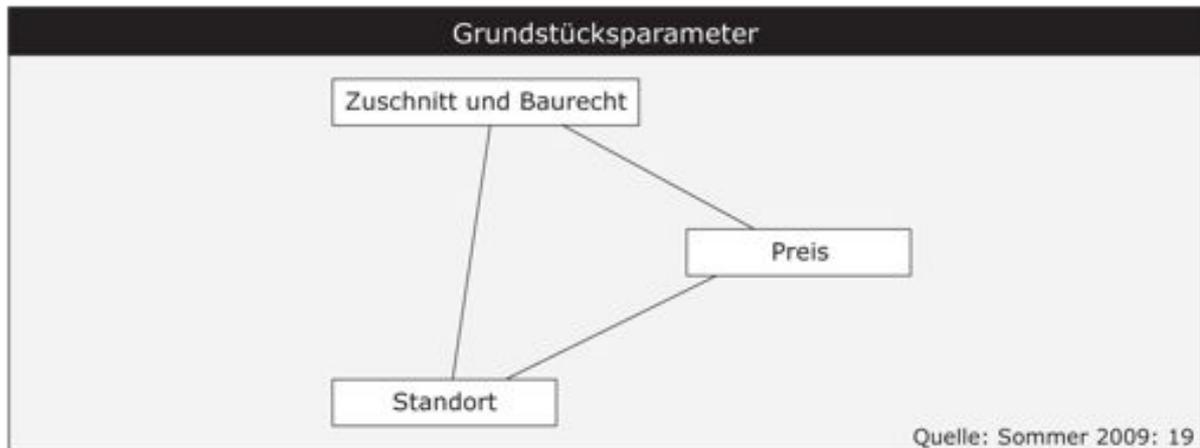


VORARBEITEN

Das Grundstück gilt als wesentlicher Parameter für den Erfolg eines Projektes. Die Suche nach einem Grundstück für die Projektumsetzung ist dementsprechend kein leichtes Unterfangen. Vor allem im dicht besiedelten Raum kann es eine große Herausforderung darstellen, eine Liegenschaft zu finden, bei welcher der Standort, der Grundstückszuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit (siehe Abbildung 10) und der Preis in Einklang mit den Interessen des Auftraggebers stehen. Selbst wenn der Auftraggeber bereits eine Liegenschaft besitzt, kann es sein, dass diese nicht für die gewünschte Art

der Bebauung geeignet ist und ein entsprechender Standort gesucht werden muss.

Abbildung 10: Grundstückparameter



Es reicht in keinem Fall, nur die Standortfaktoren in die Grundstückswahl einfließen zu lassen, die auf den ersten Blick ersichtlich sind. Selbst wenn der Baugrund die grundsätzlichen Voraussetzungen zu erfüllen scheint, muss es möglich sein, alle Eventualitäten auszuschließen, was meist durch eine Standortanalyse erreicht wird.

Die Standortanalyse und -bewertung dient der Absicherung des Auftraggebers. Mit ihr kann im Vorfeld anhand der wesentlichen Kriterien überprüft werden, ob die gewählte Liegenschaft wirklich in jeder Hinsicht für eine Projektumsetzung geeignet ist. Oft werden Standortdetails übersehen oder der mit der Behebung von Mängeln verbundene Aufwand als zu gering eingeschätzt, sodass im Projektverlauf Probleme auftreten können, die vor allem zu Lasten von Qualität, Zeitmanagement und Kostensicherung gehen.

Bei der Standortanalyse und -bewertung, die durch eine qualifizierte Person mit entsprechenden Kenntnissen und Fähigkeiten durchzuführen ist, wird der Standort üblicherweise in Bezug auf die, von Hans Sommer in seinem Werk ‚Projektmanagement im Hochbau‘ vorgestellten, Faktoren überprüft:

- Baurecht
- Stadtplanung
- Infrastruktur
- Grundstücksbelastungen
- Baugrund inkl. Grundwasserspiegel und Quelleinzugsgebiet
- Umweltauflagen
- Beweissicherungsverfahren

(Vgl. Sommer 1999: 19f)

BAURECHT

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut darstellt, regelt die Raumplanung und -ordnung die Zulässigkeit von Bauführungen. Ob ein Grundstück in dem vom Auftraggeber gewünschtem Maß bebaut werden darf, wird durch entsprechende Rechtsmaterien (allen

voran der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) festgelegt. Die Beurteilung des Grundstückes erfolgt dabei hinsichtlich bodennutzungsbezogener, anlagebezogener und bautechnischer Aspekte (vgl. Kanonier 2007).

Meistens wird es notwendig sein, eine Umwidmung zu erwirken, weil die Projektgröße dies erfordert oder kein Grundstück im Gemeindegebiet den gestellten Ansprüchen entspricht. Daher ist es einem privaten Investor möglich mit der Stadt Wien in Kontakt zu treten und einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, um eine dem Charakter der Liegenschaft entsprechende Widmung zu erhalten. *„In der Regel aber ist privates Interesse kein gesetzlich vorgesehener Anlassfall für eine Umwidmung.“* (Mayerhofer am 15.09.2010) Eine Widmungsänderung hängt daher in jedem Fall von der Interessenslage und dem guten Willen der Stadt Wien ab.

STADTPLANUNG

Die Interessen der Stadtplanung können bis zu einem gewissen Grad aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abgelesen werden und sind weiters in Positionspapieren, wie beispielsweise dem Stadtentwicklungsplan und dem Strategieplan für Wien, festgeschrieben.

Eine Auseinandersetzung mit den Interessen der zuständigen Gebietskörperschaft zahlt sich in jedem Fall aus, da bei einer gelungenen Einbindung des Projektes in die Umgebung mit weniger Komplikationen bei der Genehmigung des Bauvorhabens zu rechnen ist und somit der Kostenaufwand gering gehalten wird.

INFRASTRUKTUR

Während die Erschließung innerhalb des Grundstückes erst in der Planungsphase von Bedeutung ist, muss die äußere Erschließung bereits im Vorfeld geklärt werden. Die Erschließung eines Grundstückes ist mit Kosten (etwa in Form einer Erschließungsabgabe) und Verpflichtungen für den Auftraggeber und/oder die Gemeinde verbunden, deren Ausmaß entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verträgen stark divergieren kann (vgl. HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 09.08.2010).

„Auch der Fall, dass noch keine Infrastruktur vorhanden ist, bzw. diese zu schwach dimensioniert ist, muss geklärt sein, da dadurch zusätzliche Kosten entstehen können (z.B. ein neuer Trafo, der womöglich dann im Objekt zu situieren ist, etc.).“ (Mayerhofer am 15.06.2010)

GRUNDSTÜCKSBELASTUNGEN

Wesentliche Grundstücksbelastungen sind neben den bereits genannten Erschließungskosten eventuell anfallende Abbruchkosten und Dekontaminationskosten bei Altlasten sowie zusätzliche Eigentums-, Nutzungs- oder Zufahrtsrechte, die auf der

Liegenschaft bestehen können und im Grundbuch und teilweise auch im Bebauungsplan ersichtlich gemacht werden.

BAUGRUND

Für die Gründung sind Informationen zur Beschaffenheit des Baugrundes, zur Lage der benachbarten Gebäude, der Verkehrsflächen und der Leitungen notwendig. Wenn der Bau von Untergeschossen in Erwägung gezogen wird, muss herausgefunden werden, auf welchem Niveau sich der Grundwasserspiegel am Grundstück befindet und ob es sich bei dem Standort um ein Quelleinzugsgebiet handelt.

Die Stadt Wien verfügt über einen sehr dichten Baugrundkataster, der auf der Homepage der Stadt Wien abgerufen werden kann, sodass Probebohrungen nur selten vorgenommen werden müssen.

UMWELTAUFLAGEN

Vor dem Liegenschaftserwerb sollten Erkundigungen über die Umweltauflagen eingezogen werden. Damit kann im Vorfeld festgestellt werden, ob sich das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der geltenden Auflagen umsetzen lässt. Sollte dies nicht der Fall sein, kommt es spätestens beim Raumverträglichkeitsgutachten oder der Umweltverträglichkeitsprüfung zu Problemen, da die Genehmigung versagt werden kann.

Als wesentliche Themen im Bebauungsplanverfahren werden von der Umweltschutzbehörde in der Regel die Einhaltung von Frischluftschneisen, die Reduktion von Emissionen, der Gewässerschutz, der Baumschutz und die Vermeidung von Oberflächengewässern eingebracht.

BEWEISSICHERUNGSVERFAHREN

Die Beweissicherung ist dann notwendig, wenn der Baugrund direkt an Gebäude, Verkehrsflächen oder sonstige Infrastruktureinrichtungen grenzt und räumt im Baurecht die Möglichkeit ein, *„kurzfristig Beweise über einen bestimmten Bauzustand zu sichern, der später verdeckt werden könnte und die Verantwortlichkeit mehrerer am Bau Beteiligter für die Ursächlichkeit eines Mangels feststellen zu lassen. Es dient der Feststellung von Fakten, auf deren Basis eine außergerichtliche Einigung ermöglicht werden kann.“* (HP Gansel Rechtsanwälte, Zugriff 30.08.2010)

DURCHFÜHRUNG

RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Das Raum- und Funktionsprogramm soll einen ersten Überblick über das Bauvorhaben geben und enthält die generellen Nutzungsvorgaben. Daher dient es im weiteren Verlauf als Grundlage der Gebäudeplanung (vgl. Wikipedia – Online Lexikon, Zugriff 09.08.2010).

Bei der Erstellung der Nutzungsvorgaben ist darauf zu achten, dass die Zielvorstellungen eingearbeitet werden, wobei die Unterteilung in Organisationskonzept, Erschließungskonzept und Vorstellung zur Gestaltung hilfreich sein kann (vgl. HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 09.08.2010).

„Im Anschluss sollte das gesamte Raum- und Funktionsprogramm in einer Übersicht zusammengefasst werden, die als Grundlage für erste Gestaltungsüberlegungen ausreichend ist. Dazu sind im Wesentlichen baurechtlich und gestalterisch relevante Flächen und Kubaturen von möglichen untergeschossigen Flächen zu unterscheiden.“ (HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 09.08.2010)

VERGABESTRATEGIE

Sobald alle Voraussetzungen geprüft und Eventualitäten geklärt worden sind, kann die Art der Vergabe festgelegt werden.

Als Vergabe wird die Beauftragung einer befähigten Person oder eines Teams mit der Erbringung einer Leistung bezeichnet. Im konkreten Fall soll ein Planer (meist Architekt oder Generalplaner) gefunden werden, der auf Basis des vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms und der Rahmenbedingungen eine bestechende und möglichst kostengünstige Planungsidee entwickelt.

Man unterscheidet zwei Möglichkeiten der Leistungsvergabe für geistige Leistungen. Die Leistung wird entweder durch eine Direktbeauftragung oder durch eine Beauftragung gemäß BVergG vergeben.

Die Direktbeauftragung ist für alle Privaten möglich sowie für öffentliche Auftraggeber bis zu einem Schwellenwert von 40.000,- Euro in der EU und bis 31.12.2010 bis zu 100.000,- Euro in Österreich (siehe auch Kapitel ‚Vergaberecht‘, Abschnitt ‚Schwellenwerte‘).

Eine Beauftragung gemäß BVergG 2006 ist ebenfalls für Private möglich und für öffentliche Auftraggeber, die den Schwellenwert überschreiten, verpflichtend (vgl. Mayerhofer am 15.09.2010).

RAHMENTERMINPLAN

Um den Überblick über den zeitlichen Ablauf des Bauprojektes zu behalten, empfiehlt es sich, einen Terminplan zu erstellen. Dieser enthält alle durch den Auftraggeber festgelegten Meilensteine und sollte aus Gründen der Ökonomie eine kompakte, zeitsparende Projektdauer vorsehen.

Als wesentliche Bestandteile des Rahmenterminplanes sind *„einerseits die zu erwartenden Termine vor Beauftragung und jene ab Beauftragung“* (Mayerhofer am 15.09.2010), insbesondere die Termine in der Ausführungsphase wie der Beginn der Bauausführung, der Fertigstellungstermin der gesamten Baumaßnahme, der Beginn und

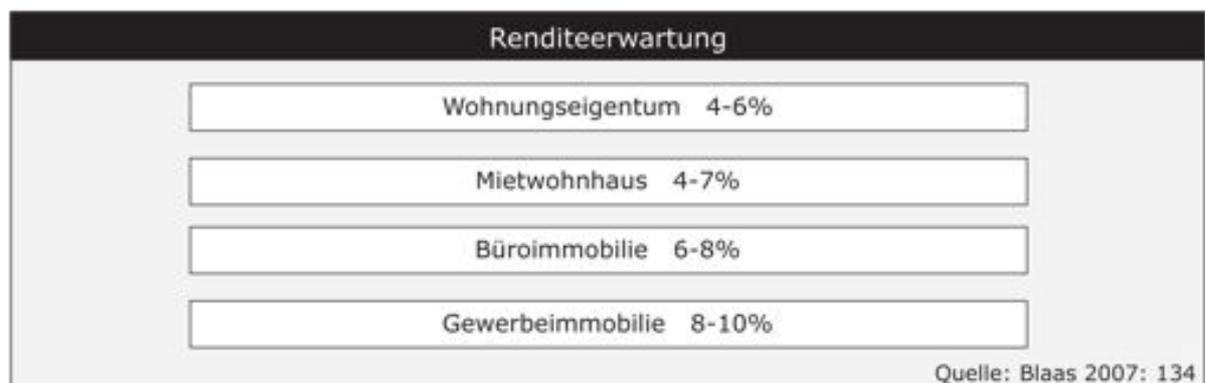
die Fertigstellung von Rohbau, Ausbau, technischem Ausbau oder ähnlichem, bei großen Projekten gegebenenfalls der Beginn der Erstellung einzelner Bauteile und die Fertigstellungstermine der einzelnen Bauteile festzulegen (vgl. HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 09.08.2010).

RENTABILITÄTSPRÜFUNG

Ein Bauprojekt ist für den Auftraggeber immer mit Risiken, wie dem Baurisiko, dem Instandhaltungsrisiko, einer unsicheren Vermietungslage, etc. verbunden. Bevor ein Projekt umgesetzt werden kann, muss überprüft werden, ob es rentabel ist. Daher werden eine Rentabilitätsrechnung und gegebenenfalls eine Investitionsrechnung durchgeführt, die den derzeitigen Zustand mit jenem nach Umsetzung der Planung vergleichend darstellen. Kennzahlen wie der Cash Flow und die Rendite tragen wesentlich zur Entscheidung des Auftraggebers bei, da sie Auskunft darüber geben, ob sich eine Realisierung rechnet.

Bei Projekten öffentlicher Auftraggeber spielt die Rendite oft nur eine untergeordnete Rolle, da es diesen primär um die Bedürfnisbefriedigung der Bevölkerung bzw. des eigenen Bedarfs geht. Für Investoren ist ein Projekt hingegen nur dann attraktiv und realisierungswürdig, wenn es eine entsprechende Rendite abwirft. Die Höhe der erwarteten Rendite ergibt sich dabei aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation, der Lage und der Art der Bebauung, wie in Abbildung 11 exemplarisch dargestellt.

Abbildung 11: Rangordnung der Renditeerwartung entsprechend der Immobilienart



3. AUSLOBUNG UND BEAUFTRAGUNG

Nachdem auf den Terminus ‚Auslobung‘ bereits im Kapitel ‚Vergaberecht‘ (Abschnitt ‚Begriffsbestimmungen‘) eingegangen wurde, sollen nun der ausgelobte Wettbewerb und die daran anschließende Beauftragung einer näheren Betrachtung unterzogen werden.

3.1 VORSTELLUNG DES WETTBEWERBES

Der Wettbewerb zählt zu den Auslobungsverfahren, das bedeutet, es findet ein Qualitätswettbewerb zwischen den Bietern statt, bei dem die bestmögliche Lösung im Vordergrund steht (vgl. Arch+Ing 2010: 36).

Die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens ist nur bei einigen wenigen geistigen Dienstleistungen sinnvoll, da der damit einhergehende Kostenaufwand nur dann gerechtfertigt ist, wenn er in einem entsprechenden Verhältnis zu den Investitionskosten steht.

Wettbewerbe kommen vor allem bei der Vergabe von Planleistungen für die Bereiche Architektur, Städtebau und Raumplanung zum Einsatz, wobei im Zuge eines Wettbewerbes versucht wird, die beste Lösung für eine Gestaltungs- oder Bauaufgabe zu finden, indem mehrere Planer unabhängig voneinander auf Grundlage der Wettbewerbsausschreibung Lösungsvorschläge ausarbeiten und diese in einen Wettstreit einbringen.

Neben dem BVergG sollte für die Verfahrensdurchführung eine Wettbewerbsordnung, beispielsweise die Wettbewerbsordnung Architektur 2000 (kurz WOA) der Bundeskammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten, angewandt werden. Für die Bundesdienststellen ist die Anwendung der WOA verbindlich festgelegt, nachdem im Jahr 2000 von Seiten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit eine entsprechende Anweisung (GZ 600.100/28-V/A/4/00) erfolgte.

Abgesehen vom BVergG und der WOA können der ÖNORM A2050 Verfahrensnormen zur Vergabe von Aufträgen über Leistungen entnommen werden (vgl. Achammer/Stöcher 2005: 135).

3.2 BEDEUTUNG VON WETTBEWERBEN

Im folgenden Abschnitt soll die Bedeutung von Wettbewerben (vor allem für die Stadt Wien) anhand eines geschichtlichen Abrisses und einer Darlegung der Motive für Wettbewerbe erörtert werden.

WIENER WETTBEWERBSTRADITION

Wettbewerbe haben eine lange Tradition in Wien. Bekannte und geschätzte Regierungs- und Verwaltungsbauten wie die Nationalbank, das Parlamentsgebäude und das Rathaus

sind genauso wie die Altlerchenfelder Kirche, die Votivkirche, das Opernhaus und die Hofmuseen Ergebnisse von Architektur-Konkurrenzen des 19. Jahrhunderts (vgl. Becker 1992: 34, 36, 38). Auch städtebauliche Konkurrenzen wurden in Wien bereits zu jener Zeit durchgeführt. So etwa zur Ausführungsplanung der Bebauung der Glacisgründe, zum General-Regulierungsplan über das gesamte Gemeindegebiet und zum Bebauungsplan für den Karlskirchenplatz, um nur einige zu nennen (vgl. Becker 1992: 92f). In Dokumenten ist sogar vom ‚Wiener Beispiel‘ die Rede, wodurch auf eine federführende Position der Stadt Wien im Wettbewerbswesen des 19. Jahrhunderts geschlossen werden kann (vgl. Becker 1992: 96).

Heute noch bekennt sich die Stadt Wien zu Wettbewerbsverfahren auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus (vgl. Lechner/Stefan 2008: 11), auch wenn sich der Schwerpunkt von Regierungs-, Verwaltungs- und religiösen Bauten in Richtung sozialer Wohnbau und soziale Infrastruktur verlagert hat.

MOTIVE FÜR WETTBEWERBE

Bereits seit Jahrhunderten werden Konkurrenzen, Preisausschreiben und Wettbewerbe bei architektonischen und städtebaulichen Aufgaben eingesetzt, sodass die jeweils aussichtsreichsten Ideen, Konzepte und Lösungen gefunden werden können (vgl. Becker 1992: 17). Wettbewerben kommt somit die Aufgabe zu, eine Vielzahl von Lösungsmöglichkeiten einer Aufgabenstellung anhand eines Ideenvergleiches aufzuzeigen. Vor allem deshalb, weil der Bauherr oft damit überfordert ist, auf eigene Faust „diese Vielfalt von Ideen und Lösungen einzuholen und zu bewerten“ (HP Architekturbüro Arkade ZT GmbH, Zugriff 28.07.2010) und somit nur durch die Veranstaltung eines Wettbewerbes die Möglichkeit hat vom Ideenreichtum der Planer zu profitieren.

Neben der Qualitätssicherung der Planung und der Gewährleistung gestalterischer Werte sind Transparenz, Chancengleichheit und die Sicherstellung der baulichen Umsetzung für die Durchführung von Wettbewerben ausschlaggebend. Dies wurde in der Wiener Architekturdeklaration 2005 festgehalten:

„Ein zentrales Instrument zur Sicherung von Qualität und Transparenz in Planen und Bauen ist der Wettbewerb. Dabei geht es über die Qualität des Auswahlverfahrens und der Durchführung hinaus auch um die Sicherstellung der Realisierung der Wettbewerbsergebnisse auf hohem Niveau. Zusätzlich zur Durchführung von Wettbewerben im Wirkungsbereich der Stadt Wien sind auch private Bauträger zu entsprechenden Verfahren zu motivieren und in der Umsetzung der Ergebnisse zu unterstützen.“ (Wiener Architekturdeklaration 2005: 5)

Durch Wettbewerbe können die Planungsleistungen direkt miteinander verglichen werden, sodass sich die Gefahr von Fehlplanungen und -entwicklungen und damit

verbundenen finanziellen Risiken etwas verringert. Zudem werden Ergebnisse transparenter Verfahren von der Bevölkerung bereitwilliger angenommen, ein Faktor der vor allem bei der Finanzierung durch Gelder der öffentlichen Hand nicht außer Acht gelassen werden sollte.

3.3 VORSTELLUNG DER AKTEURE

Bevor genauer auf die Wettbewerbsarten und Einflussfaktoren bei der Verfahrenswahl eingegangen wird, erfolgt eine kurze Vorstellung der Akteure und ihrer Charakteristika in Bezug auf das Verfahren.

AUSLOBER

Als Auslober bezeichnet man in einem Wettbewerbsverfahren jene natürliche oder juristische Person, die eine Prämierung für eine erbrachte Leistung oder einen Erfolg in Aussicht stellt, das bedeutet „*Auslober ist, wer den Wettbewerb veranstaltet.*“ (Weinbrenner et al. 1998: 112) Diese Zusicherung einer Belohnung wird öffentlich bekannt gegeben und ist bindend. In der Regel sind der Auslober des Wettbewerbes und der Auftraggeber im anschließenden Verhandlungsverfahren, das zur Beauftragung zwingend erforderlich ist, identisch (vgl. Mayerhofer am 15.09.2010).

Auslober sind häufig juristische Personen des öffentlichen Rechts (beispielsweise die Stadt Wien) oder privatrechtlich organisierte Genossenschaften mit Augenmerk auf die Wahrnehmung öffentlicher Aufgabenbereiche. Generell ist es jeder Privatperson möglich einen Wettbewerb zu veranstalten. Dies kommt jedoch selten vor, da bestimmte Voraussetzungen (wie der Besitz einer Liegenschaft oder eines Objektes, eine nachweislich gesicherte Finanzierung und Realisierungsabsicht) erfüllt werden müssen, die natürliche Eintrittsbarrieren darstellen (vgl. Falk 2001: 17). Zudem ist die Auslobung eines Wettbewerbes sehr kostenintensiv, weshalb Private, die nicht an das Vergabeverfahren gebunden sind, diesen kaum auf freiwilliger Basis veranstalten (vgl. Mayerhofer am 15.09.2010).

WETTBEWERBSTEILNEHMER

Wettbewerbsteilnehmer können natürliche und juristische Personen sein (vgl. Weinbrenner et al. 1998: 112) und sind ferner befugte, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer, die an einem Wettbewerb partizipieren. Zum Teilnehmer wird man durch die Einreichung eines Wettbewerbsbeitrages beim offenen Wettbewerb bzw. durch eine Einladung zu einem Wettbewerb durch den Auslober beim nicht offenen und geladenen Wettbewerb. In jedem Fall ist der Nachweis einer Planungsberechtigung für den Auslobungsgegenstand zu erbringen und gegebenenfalls die Erfüllung der festgelegten Auswahlkriterien zu belegen.

Die WOA legt fest, dass Personen von der Teilnahme am Wettbewerb auszuschließen

sind, sollte einer der folgenden Ausschließungsgründe vorliegen:

- Mitwirkung an der Erstellung von Wettbewerbsunterlagen oder an Vorprojekten für das Verfahren (die Mitwirkung an der Prüfung der Wettbewerbsunterlagen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der WOA ist hingegen kein Ausschließungsgrund)
- Funktion als Vorprüfer, Preisrichter oder Ersatzpreisrichter im Verfahren sowie deren nahe Angehörige und Teilhaber an aufrechten Ziviltechnikergesellschaften
- Berufliches Naheverhältnis zu oder Abhängigkeitsverhältnis von einem Mitglied des Preisgerichtes
- Versuchte Beeinflussung eines Mitgliedes des Preisgerichtes in seiner Entscheidung bzw. durch Angabe der Urheberschaft in den eingereichten Unterlagen

(Vgl. WOA 2000: § 8)

Die Ausschließungsgründe gelten auch, wenn sie sich nur auf die Mitarbeiter des Teilnehmers beziehen. Ergeben sich Ausschließungsgründe erst im Zuge des Verfahrens werden sie jenen gleichgesetzt, die schon zu Beginn bestanden haben.

VORPRÜFER

Der Auslober bestellt fachlich qualifizierte Vorprüfer, die oftmals nicht nur die Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge durchführen, sondern als Berater des Auslobers fungieren und in den Wettbewerbsunterlagen namentlich angeführt werden (vgl. WOA 2000: § 14).

Die Hauptaufgabe eines Vorprüfers besteht darin, die eingereichten Beiträge zum Wettbewerb hinsichtlich der verfahrensrechtlichen, fachtechnischen und wirtschaftlichen Aspekte vergleichend aufzubereiten (vgl. Lechner/Stefan 2008: 100). Das Leitbild der Vorprüfung umfasst somit:

- die Schaffung von nachprüfbaren und gesicherten Grundlagen für das Preisgerichtsurteil
 - die Beschränkung des Umfanges der Prüfung auf den für das geforderte Leistungsbild notwendigen Umfang
 - die Vorenthaltung jeglicher Entscheidungen und Wertungen der erbrachten Leistungen
- (Vgl. Weinbrenner et al. 1998: 143)

Ihre Arbeit erfordert ein hohes Maß an Sorgfalt und Umsicht, da die in der Vorprüfung aufbereiteten Unterlagen als Informations- und Entscheidungsgrundlage des Preisgerichts herangezogen werden.

PREISRICHTER, ERSATZPREISRICHTER

Das Preisgericht setzt sich aus Sach- und Fachpreisrichtern (mindestens ein Drittel) zusammen, die in keiner Beziehung zu den Wettbewerbsteilnehmern stehen und der Geheimhaltungspflicht unterliegen. Ihre Unbefangenheit muss zu Beginn jeder Sitzung erneut bestätigt werden.

Sach- und Fachpreisrichter unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Kompetenzen. Sachpreisrichtern sind aufgrund ihrer Qualifikation befähigt einzelne Sachbereiche der Aufgabenstellung beurteilen zu können, während es Fachpreisrichtern möglich ist, die Beiträge in ihrer Gesamtheit zu bewerten. Für den Fall, dass Mitglieder des Preisgerichtes verhindert sind, werden Ersatzpreisrichter festgelegt.

Das Preisgericht und seine Mitglieder sind weisungsfrei, das heißt die vom beschlussfähigen Preisgericht getroffenen Entscheidungen sind unabhängig, unanfechtbar und endgültig.

Die Aufgabe des Preisgerichtes besteht darin, die Wettbewerbsarbeiten aufgrund von in der Wettbewerbsausschreibung vorher festgelegten Beurteilungskriterien zu bewerten und darauf aufbauend eine Rangfolge der eingereichten Arbeiten zu bilden. Entsprechend der Rangfolge erfolgt durch das Preisgericht die Zuerkennung der Prämierungen und Aufwandsentschädigungen. Zudem werden in einem offenen Wettbewerb die Nachrücker festgelegt, *„da sich dort der Fall ergeben kann, dass ein prämiertes Projekt ausgeschieden werden muss – etwa weil der Verfasser keine Befugnis oder ein anderes Eignungskriterium nachweisen konnte. Im nicht offenen Wettbewerb ist das nicht erforderlich, weil die Eignungskriterien in der 1. Stufe bereits geprüft wurden, das heißt in der 2. Stufe nur zugelassene Projektanten vertreten sind. Das gilt auch für den geladenen Wettbewerb, da der Auslober nur belegte Planer ausgewählt hat.“* (Mayerhofer am 15.09.2010) Auf die verschiedenen Arten von Wettbewerben wird im Abschnitt ‚Wettbewerbsarten‘ noch näher eingegangen.

Die durch das Preisgericht beschlossene Rangfolge entspricht einer Empfehlung, die sich an den Auslober des Wettbewerbes richtet.

VORSITZENDER, STELLVERTRETENDER VORSITZENDER, SCHRIFTFÜHRER

Aus der Mitte des Preisgerichtes werden der Vorsitzende, der stellvertretende Vorsitzende sowie der Schriftführer gewählt.

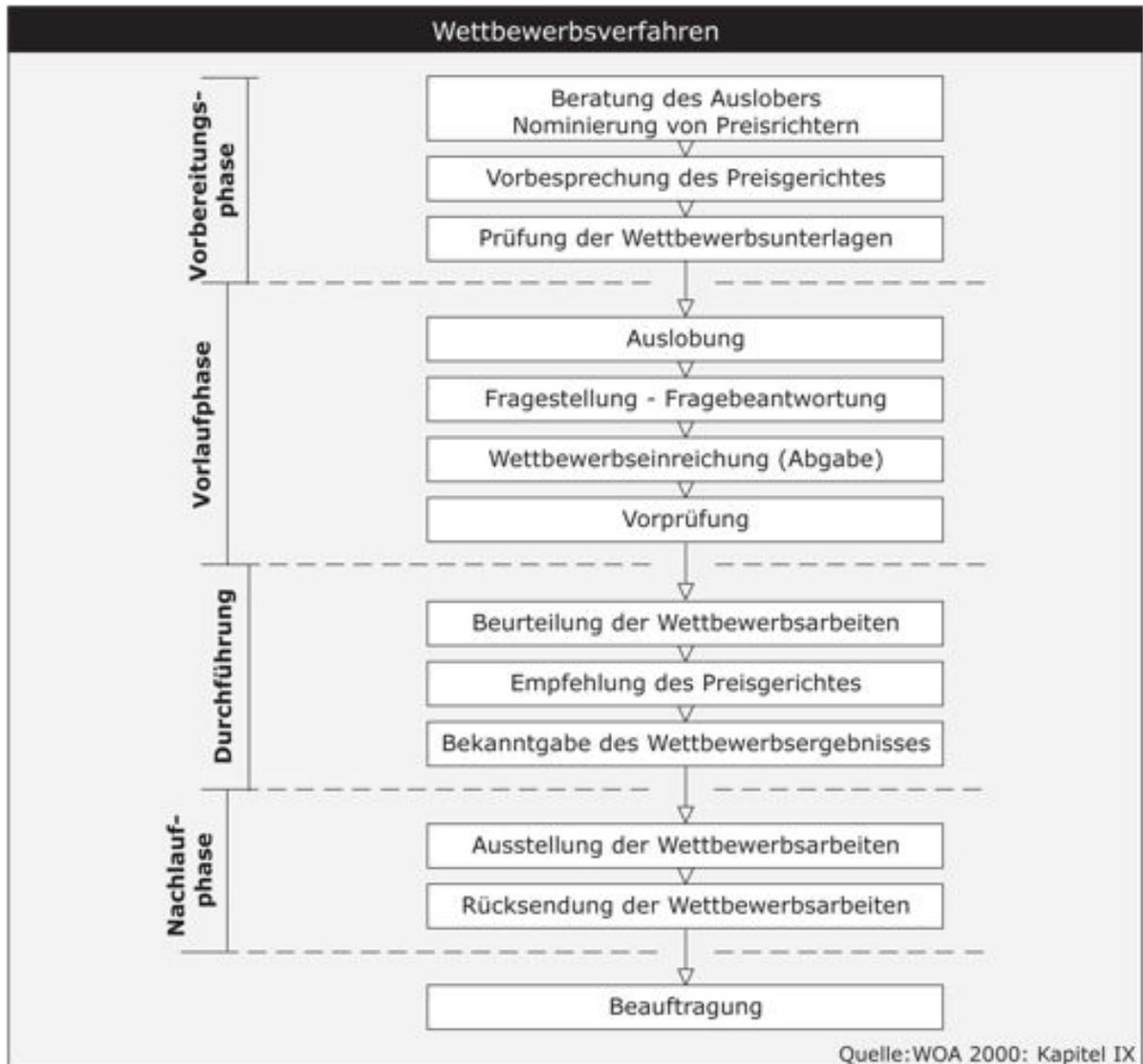
Die Aufgabe des Vorsitzenden besteht darin, durch die Preisgerichtssitzungen zu führen. Die Sitzungen werden von ihm eröffnet, geleitet und geschlossen. Er darf Mitgliedern des Preisgerichts das Wort erteilen, Anträge zur Abstimmung bringen und die Ergebnisse der Abstimmungen festhalten. Der Vorsitzende ist dafür verantwortlich, dass die Arbeitsweise des Preisgerichtes jener des BVergG bzw. der WOA entspricht (vgl. WOA 2000: § 18) und kann durch den stellvertretenden Vorsitzenden in seiner Funktion vertreten werden.

Der Schriftführer hat jede Preisgerichtssitzung laufend zu protokollieren und das Schriftstück zum Zweck der Genehmigung am Ende der Sitzung von allen Preisrichtern unterzeichnen zu lassen (vgl. WOA 2000: § 18). *„In der Praxis wird aber oft die Vorprüfung mit der Protokollführung beauftragt. Der Protokollentwurf wird dann mit dem Schriftführer und dem Vorsitzenden abgestimmt.“* (Mayerhofer am 15.09.2010)

3.4 REGELABLAUF

Bevor auf die verschiedenen Wettbewerbsarten eingegangen wird, soll anhand der WOA der Regelablauf eines Wettbewerbes dargestellt werden. Dazu werden anhand der Abbildung 12 die wesentlichen Schritte im Wettbewerbsablauf erläutert.

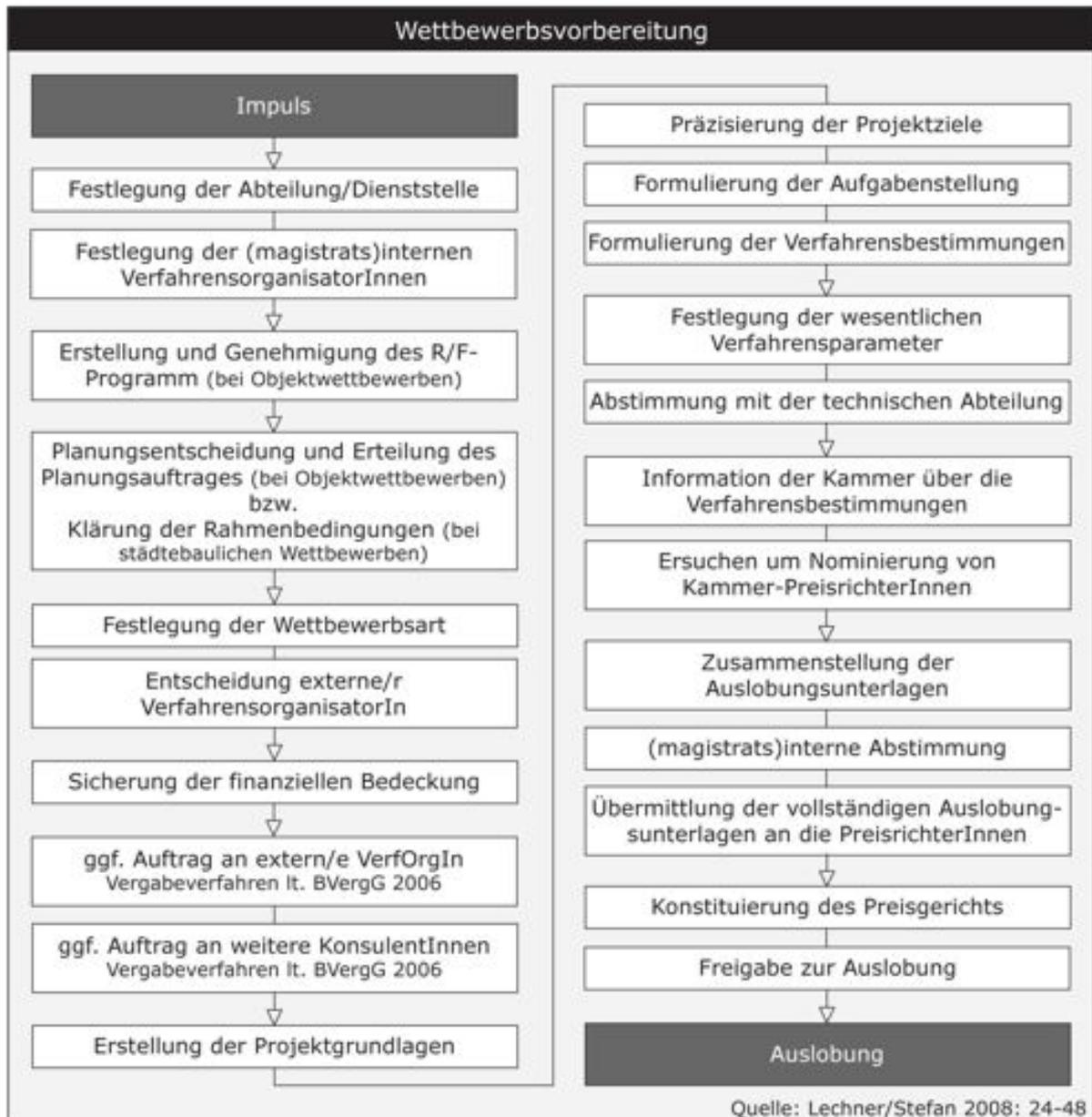
Abbildung 12: Regelablauf eines Wettbewerbsverfahrens



VORBEREITUNGSPHASE

Die Vorbereitungsphase wurde bereits in groben Zügen im vorhergehenden Kapitel ‚Vorbereitungsphase‘ erläutert und wird hier nochmals genauer für das Wettbewerbsverfahren anhand der Abbildung 13 dargestellt.

Abbildung 13: Regelablauf der Vorbereitung



Wie bereits im Zuge der Vorbereitungsphase erwähnt wurde, steht am Beginn eines jeden Projektes ein verfahrensauslösender Impuls, der dazu führt, dass der Bauherr/die anordnungsbefugte Dienststelle eine Abteilung/Dienststelle mit der Planung beauftragt. Innerhalb dieser Abteilung/Dienststelle wird wiederum ein interner Verfahrensorganisator ausgewählt, der sich für das Projekt zuständig zeichnet.

Bei Objektwettbewerben kommt es zur Erstellung eines Raum- und Funktionsprogrammes, welches von der jeweiligen höheren Stelle genehmigt werden muss, damit die Planung durch die Erteilung eines Planungsauftrages veranlasst wird. Bei städtebaulichen Wettbewerben werden die Rahmenbedingungen geklärt.

Sobald der Planungsauftrag erteilt bzw. die Rahmenbedingungen abgeklärt wurden, werden Entscheidungen über die Verfahrensart, die Verfahrensorganisation, einen

externen Verfahrensorganisator und die finanziellen Aspekte der Verfahrensorganisation getroffen. Entsprechend den getroffenen Entscheidungen kann es in weiterer Folge zur Beauftragung eines externen Verfahrensorganisations sowie von Konsulenten kommen.

Sofern es sich nicht um eine vergleichsweise einfache Aufgabe geringen Umfangs handelt, empfiehlt die Länderkammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten einen fachkundigen Verfahrensorganisator hinzuzuziehen. Dieser fungiert als Treuhänder des Auftraggebers und steht dem internen Projektbeauftragten zu Seite. Zudem erachtet die Kammer bei komplexen Aufgabenstellungen die Heranziehung von externen Konsulenten als sinnvoll.

Im nächsten Schritt werden die Projektgrundlagen erstellt und die Projektziele konkretisiert. Außerdem erfolgt die Niederschrift der Aufgabenstellung und Verfahrensbestimmungen. In Abstimmung mit dem Bauherren/der anordnungsbefugten Dienststelle werden die wesentlichen Verfahrensparameter festgesetzt und anschließend mit den anderen Abteilungen abgestimmt. Die Verfahrensbestimmungen werden an die Länderkammer mit dem Ansuchen um Nominierung der Kammer-Preisrichter übermittelt. Sofern es sich um private Auftraggeber handelt, die das Vorhaben im Konsens mit der Stadt Wien durchführen, sind außerdem seitens der Stadt Wien Preisrichter zu benennen.

Am Ende der Vorbereitungsphase werden die Auslobungsunterlagen zusammengestellt, intern abgeglichen und an die Preisrichter übermittelt. Es folgt eine konstituierende Sitzung des Preisgerichtes, in der deren Beiträge zu den Auslobungsunterlagen Berücksichtigung finden, und an deren Ende die Freigabe zum Start des Verfahrens steht.

VORLAUFPHASE

AUSLOBUNG

Die Auslobung erfolgt durch den Auslober, der eine Liste mit allen Empfängern der Wettbewerbsunterlagen zu führen hat. Für die Bereitstellung der Unterlagen kann eine angemessene Schutzgebühr eingehoben werden, die allen rechtmäßig teilnehmenden Personen 30 Tage nach Vorliegen der Ergebnisse zurückerstattet werden muss. *„Diese Bestimmung ist infolge der nur mehr minimalen Kosten einer CD oder eines Downloadprozesses obsolet geworden. Das Handling dieser Regelung würde ein Vielfaches der Kosten der Unterlagen bedeuten.“* (Mayerhofer am 15.09.2010)

Besteht der Wunsch des Auslobers, dann hat die Bundes- bzw. Länderkammer bei offenen Wettbewerben alle zur Teilnahme berechtigten Mitglieder über die Auslobung oder sonstige Umstände mit Bezug auf den Wettbewerb durch ein kostenloses Rundschreiben zu informieren. *„Darüber hinaus gibt es die Informationen auf der Homepage der Kammer und sogar private Anbieter (vor allem für EU-weite Verfahren).“* (Mayerhofer am 15.09.2010)

FRAGESTELLUNG – FRAGEBEANTWORTUNG

Die Wettbewerbsteilnehmer sind berechtigt Fragen bezüglich der geforderten Wettbewerbsarbeiten an die, in den Unterlagen genannte, Stelle zu richten.

Generell sind die Fragen vom Auslober zu beantworten. Gegebenenfalls kann dieser die Antworten mit Hilfe der von der Bundes- bzw. Landeskammer nominierten Preisrichter formulieren. Alle Empfänger der Unterlagen haben ein Anrecht auf die Zusendung der eingegangenen Fragen und der gegebenen Antworten unter Wahrung der Chancengleichheit bis spätestens der Hälfte der Laufzeit.

Zusätzlich zur Beantwortung der Fragen kann ein Hearing stattfinden zu dem alle Teilnehmer und alle Preisrichter geladen sind. Über dieses ist ein Protokoll zu führen und an alle Empfänger der Wettbewerbsunterlagen weiterzuleiten. *„Dieses gilt dann als integrierender Bestandteil der Ausschreibung (weil dort gegebenenfalls frühere Festlegungen korrigiert oder ergänzt werden).“* (Mayerhofer am 15.09.2010)

WETTBEWERBSEINREICHUNG

Sämtliche Wettbewerbsarbeiten sind anonym einzureichen, das heißt mit einer sechsstelligen Kennzahl zu versehen. Gibt es mehrere Varianten, dann wird der Kennzahl des Grundprojektes der Buchstabe ‚A‘ nachgestellt und die Varianten werden durch den Buchstaben ‚B‘ gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Wettbewerbsarbeiten ist in einem verschlossenen, undurchsichtigen Briefumschlag ein Verfasserbrief mit der sechsstelligen Kennzahl abzugeben, der erst bei Vorliegen der Wettbewerbsergebnisse nach der Juryentscheidung von dem Preisgericht geöffnet werden darf. Der Verfasserbrief enthält den Namen der Projektverfasser und deren Mitarbeiter.

Die Anonymität der Wettbewerbsteilnehmer ist in jedem Fall zu wahren. Erfolgt die Abgabe mittels Boten, erhält der Einreicher eine Bestätigung mit Datum und Uhrzeit. Werden die Unterlagen versendet, hat der Einreicher einen Nachweis der zeitgerechten Einreichung in Form eines Aufgabebescheins mit der sechsstelligen Kennzahl zu erbringen. *„Verspätetes Einlangen ist ein zwingender Ausscheidungsgrund.“* (Mayerhofer am 15.09.2010)

VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung erfolgt durch die eigens dafür bestellten Vorprüfer, die sich jeglicher wertender Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten zu enthalten haben. In einem ersten Schritt werden von den Vorprüfern die Verpackungen entfernt und alle Unterlagen (unter Beachtung der Zusammengehörigkeit) mit laufenden Nummern versehen. Als Varianten gekennzeichnete Projekte werden nur zugelassen, wenn sie in den Wettbewerbsunterlagen ausdrücklich gefordert wurden. Ansonsten sind sie

auszuscheiden, wovon das Hauptprojekt jedoch nicht betroffen ist.

Die ungeöffneten Verfasserbriefe und die Liste mit den laufenden Nummern und sechsstelligen Kennzahlen werden einer geeigneten Stelle zur Verwahrung übergeben. Die abgegebenen Wettbewerbsarbeiten sind von den Vorprüfern in vom Auslober bereitgestellten und geeigneten Räumlichkeiten unter Wahrung der Sorgfaltspflicht unterzubringen, nachdem sie auf die formale Erfüllung der Auslobung geprüft und Über- und Untererfüllungen dokumentiert wurden.

In den Wettbewerbsunterlagen nicht angeführte Leistungen sind auszuscheiden und genauso wie alle wesentlichen quantifizierbaren Merkmale der Projekte zu dokumentieren. Die Vorprüfung jeder Wettbewerbsarbeit ist in einem Prüfblatt festzulegen, das jedem Mitglied des Preisgerichts zur Verfügung gestellt wird.

DURCHFÜHRUNG

BEURTEILUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

Mit Beginn der Sitzung wird die Unbefangenheit der Preisrichter sowie die Beschlussfähigkeit des Preisgerichts überprüft.

Die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten erfolgt entsprechend der Kriterien der Wettbewerbsunterlagen sowie der Fragenbeantwortung.

Bei Verstößen gegen die WOA oder sonstigen Mängeln hinsichtlich Teilnehmer und eingereichter Wettbewerbsarbeit ist vom Preisgericht darüber zu urteilen, ob das Projekt ausgeschieden werden soll. Projekte mit Mängeln in Bezug auf das Erfordernisprogramm können zwar nicht prämiert, aber mit Anerkennungspreisen und Aufwandsentschädigungen gewürdigt werden.

Die Beurteilung des Preisgerichtes soll auf Basis einer umfassenden Berücksichtigung der Zielsetzungen des Wettbewerbes durchgeführt werden. Alle getroffenen Entscheidungen sind verbal zu erläutern, wobei der Umfang der Erläuterungen der einzelnen Wettbewerbsarbeiten mit dem zu vergebenden Rang in Einklang stehen soll.

Das Preisgericht entscheidet nicht nur über die Prämierung von Projekten, sondern legt genauso Nachrücker fest. Zudem wird die Reihenfolge der Nachrückerprojekte für den Fall, dass es bei Vorliegen eines triftigen Grundes zum nachträglichen Ausscheiden einer prämierten Wettbewerbsarbeit kommt, festgelegt.

EMPFEHLUNG DES PREISGERICHTES

Das Preisgericht hat für den Auslober eine eindeutige und umfassende Empfehlung abzugeben, die auf die weitere Vorgehensweise hinsichtlich Beauftragung und Überarbeitung des Projektes bzw. der Projekte eingeht.

BEKANNTGABE DES WETTBEWERBSERGEBNISSES

Die Preisträger und die Bundes- bzw. Länderkammer sind binnen 24 Stunden nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnis davon in Kenntnis zu setzen. Anschließend hat der Auslober alle Teilnehmer über den Wettbewerbsausgang zu informieren und den Termin für die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten bekannt zu geben. Nach Möglichkeit sollten zudem die Öffentlichkeit und die Presse informiert werden.

Allen Teilnehmern, Preisrichtern sowie der Bundes- bzw. Länderkammer wird das Wettbewerbsprotokoll gemeinsam mit einer Mitteilung über die Dauer und den Ort der Ausstellung zugeschickt. Die Bundes- bzw. Länderkammer kann die von ihr entsandten Fachpreisrichter dazu auffordern, zusätzlich zum Protokoll über den Verlauf und das Wettbewerbsergebnis Bericht zu erstatten.

NACHLAUF

AUSSTELLUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

Die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten ist vom Auslober unter voller Namensnennung der zum Verfahren zugelassenen, das heißt nicht ausgeschiedenen Teilnehmer, durchzuführen. Dieses Vorgehen wird von den Planern durch ihre Teilnahme am Wettbewerb abgesegnet.

Der Ort und die Dauer der Ausstellung hängen von der Art und dem Umfang der Wettbewerbsaufgabe ab.

RÜCKSENDUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

Nicht prämierte Wettbewerbsarbeiten sind innerhalb von 30 Tagen nach Ausstellungsende auf Kosten des Auslobers an die Verfasser zurückzugeben.

BEAUFTRAGUNG

Bereits die Wettbewerbsunterlagen sollten bei gewünschter Projektumsetzung eine Absichtserklärung des Auslobers enthalten, die besagt, dass der Verfasser der bestplatzierten Wettbewerbsarbeit mit den weiteren Leistungen gemäß dem Leistungsbild beauftragt wird. Die als Preisgeld an den Preisträger vergebene Summe kann dabei aus dem Planungshonorar herausgerechnet werden, sofern kein wesentlicher Unterschied zwischen dem Ausführungsprojekt und der prämierten Arbeit besteht.

Sollte innerhalb von fünf Jahren ein anderer als der Verfasser der erstgereihten Arbeit mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt werden, dann ist dieser für den Auftragsentgang angemessen zu entschädigen. Wird der Verfasser des ersten Ranges in einer Arbeitsgemeinschaft mit Verfassern anderer prämierter Projekte mit weiteren Planerleistungen beauftragt, dann entfällt der Entschädigungsanspruch.

An dieser Stelle scheint es erforderlich noch einmal darauf hinzuweisen, dass die

Abhaltung eines Verhandlungsverfahrens in dem über die Honorarhöhe verhandelt wird, für die Beauftragung zwingend erforderlich ist. Dies ergibt sich dadurch, dass ein Honorarangebot nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe ist. *„In der Praxis wird es aber manchmal von einigen Auslobern trotzdem gefordert, um zu vermeiden, dass der Wettbewerbssieger sein Honorar im Wissen um seinen 1. Platz in die Höhe treibt.“* (Mayerhofer am 15.09.2010)

3.5 WETTBEWERBSARTEN

Es kann zwischen verschiedenen Wettbewerbsarten gewählt werden, die sich vor allem hinsichtlich der Zielsetzung, dem Bewerberkreis, der Stufigkeit und dem Leistungsumfang unterscheiden lassen.

UNTERSCHIEDUNG NACH DER ZIELSETZUNG

In Abhängigkeit von der Zielsetzung können Realisierungs-, Ideen-, Städtebauliche und Bauträgerwettbewerbe zum Einsatz kommen. Das BVergG unterscheidet zwar nur zwischen Ideen- und Realisierungswettbewerben, der Vollständigkeit halber werden darüber hinaus auch der städtebauliche und der Bauträgerwettbewerb vorgestellt.

Der Realisierungswettbewerb zielt auf eine anschließende bauliche Umsetzung ab. Die Aufgabe der Teilnehmer besteht darin, auf Basis von präzisen Vorgaben der Planungsinhalte einen festgelegten Leistungsumfang zu erbringen und einen optimalen Lösungsweg für die Projektrealisierung zu entwickeln.

Anders als beim Realisierungswettbewerb hat der Auslober beim Ideenwettbewerb nicht die Absicht die Planung baulich umzusetzen. Er strebt maximal deren planliche Weiterbearbeitung im Zuge von Widmungs- oder Partizipationsverfahren an. Da im Anschluss an den Ideenwettbewerb kein Verhandlungsverfahren erfolgt und den Teilnehmern somit unabhängig vom Wettbewerbsergebnis ein Folgeauftrag entgeht, sollte das Preisgeld höher dotiert werden (vgl. Arch+Ing 2010: 38). In der Regel erhöht sich das Preisgeld jedoch nicht (vgl. Mayerhofer am 15.09.2010).

Ähnlich verhält es sich beim städtebaulichen Wettbewerb, denn auch hier steht die Realisierung nicht im Vordergrund und ist nicht zwingend anzunehmen. Der Hauptzweck besteht vielmehr in der Ideenfindung für Projekte (beispielsweise in Form von Gestaltungskonzepten) bzw. der Konkretisierung von Aufgaben, etwa durch die Entwicklung von Leitprojekten. *„Bei städtebaulichen Wettbewerben wird auch häufig die Erstellung eines Leitkonzeptes beauftragt und dort kommt wieder ein Verhandlungsverfahren zum Einsatz.“* (Mayerhofer am 15.09.2010)

Der Bauträgerwettbewerb unterscheidet sich wesentlich von den bereits vorgestellten Wettbewerben. Er zielt darauf ab die städtische Entwicklung zu fördern. Dazu wird eine Grundstücksveräußerung an einen privaten Investor von der darauf stattfindenden

Planung abhängig gemacht. Während der Grundstückseigentümer, also zum Beispiel die Stadt Wien, daran interessiert ist einen Bauherren für die bauliche Umsetzung des Wettbewerbsgegenstandes auf ihrer Liegenschaft zu finden, steht für den teilnehmenden Bauträger die Zusicherung der Grundstücksoption im Vordergrund. Entsprechend wird seitens des Liegenschaftsinhabers von jedem Bauträger die Bekanntgabe eines befähigten Planers, der auch tatsächlich mit der Planleistung beauftragt werden kann, gefordert.

UNTERSCHIEDUNG NACH DEM BEWERBERKREIS

Nicht nur hinsichtlich der Zielsetzung, sondern ebenso in Bezug auf den Teilnehmerkreis, ist vom Auslober eine Entscheidung zu treffen. Es kann zwischen offenen, nicht offenen und geladenen Wettbewerben unterschieden werden, wobei letztgenannte nur im Unterschwellenbereich (das heißt bei einem geschätzten Auftragswert von unter 193.000,- exkl. USt) zulässig sind, wie Abbildung 14 zeigt.

Abbildung 14: Schwellenwerte bei der Wahl des Wettbewerbsverfahren

| Schwellenwerte (in Euro exkl. USt) | | empfohlen | möglich | |
|------------------------------------|--|--|--|---|
| Unterschwellenwert | unter 40.000,- (100.000,- bis 31.12.2010) | Direktvergabe | geladener Realisierungswettbewerb, einstufiger offener Realisierungswettbewerb (im Sonderfall) | Verhandlungsverfahren (im Sonderfall) möglich |
| | von 40.000,- < 193.000,- (100.000,- bis 31.12.2010) | einstufig offener oder geladener Realisierungswettbewerb | nicht offener ein- bis zwei-stufiger Realisierungswettbewerb (im Sonderfall) | |
| Oberschwellenwert | ab 193.000,- | | ein- bis zweistufiger offener oder nicht offener Realisierungswettbewerb (im Sonderfall) | |

Quelle: Arch+Ing 2010: 17

Der Bewerberkreis kann anhand von Eignungs- und Auswahlkriterien beschränkt werden, wobei es sich bei besonders diffizilen Aufgaben anbietet, fachspezifische Mindesteignungen festzulegen. Diese gewährleisten, dass nur ‚Experten‘ auf dem gewünschten Gebiet zum Wettbewerb zugelassen werden. Die Kriterien wurden bereits detailliert im Abschnitt ‚Vergabekriterien‘ des Kapitels ‚Vergaberecht‘ behandelt.

OFFENER WETTBEWERB

Der offene Wettbewerb ist der Regelfall einer Wettbewerbsdurchführung, da er eine

öffentliche Bekanntgabe und keine Beschränkungen hinsichtlich der Teilnehmer vorsieht.

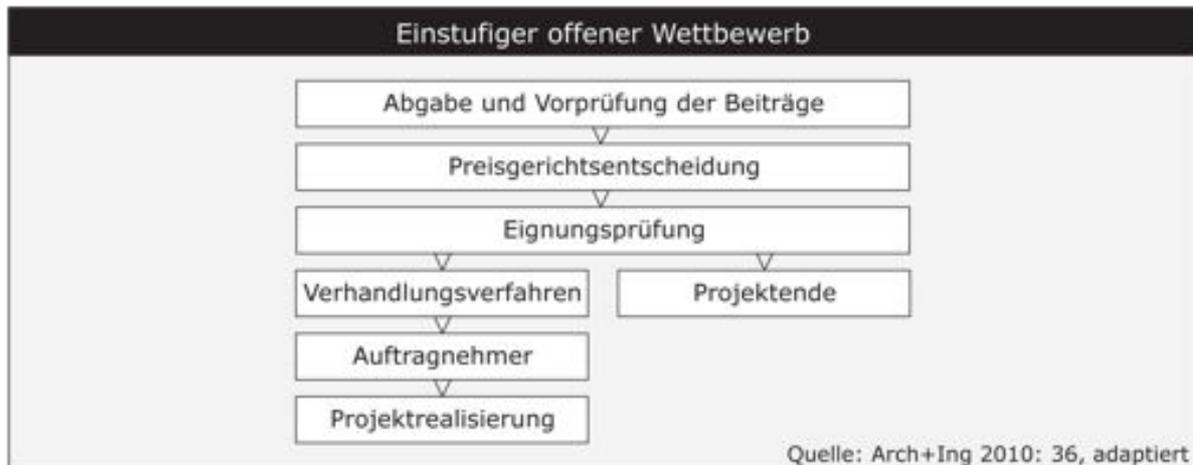
Seitens der Länderkammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten wird der offene Wettbewerb vor allem bei gestaltungs- und umweltrelevanten Projekten empfohlen, da hier der Nutzung des geistig-schöpferischen Potenzials der Planer besondere Bedeutung zukommt und Beschränkungen des Teilnehmerkreises dem entgegenstehen würden.

Der offene Wettbewerb kann grundsätzlich immer und entsprechend Art und Umfang auch mehrstufig durchgeführt werden, worauf noch im Abschnitt ‚Unterscheidung nach der Stufigkeit‘ näher eingegangen wird. Aufgrund der vermutlich großen und schwer abschätzbaren Anzahl an Teilnehmern ergibt sich beim einstufigen Wettbewerb eine durchschnittliche Verfahrensdauer von 22 bis 29 Wochen (siehe Abbildung 15). Es ist jedoch anzumerken, dass es sich hierbei wirklich nur um die Durchschnittsdauer je Phase handelt, denn das Verhandlungsverfahren *„dauert in der Regel viel länger, meist werden in den Terminplänen bis zu drei Monate angesetzt.“* (Mayerhofer am 15.09.2010)

Abbildung 15: Regeldauer eines einstufigen offenen Wettbewerbes



Hinsichtlich des Ablaufes unterscheidet sich der offene Wettbewerb von den anderen Wettbewerbsarten aufgrund der Durchführung einer Eignungsprüfung vor der Preisgerichtsentscheidung (siehe Abbildung 16). Beim nicht offenen und beim geladenen Wettbewerb erfolgt diese schon bei der Wahl der Teilnehmer.

Abbildung 16: Regelablauf eines einstufigen offenen Wettbewerbes**NICHT OFFENER WETTBEWERB**

Ein nicht offener Wettbewerb zeichnet sich dadurch aus, dass alle am Wettbewerb interessierten Planer ersucht werden Teilnahmeanträge abzugeben, wie in Abbildung 17 ersichtlich. Ein Auswahlgremium oder das Preisgericht wählt anhand vorab festgelegter Kriterien eine bestimmte Anzahl an Planern (mindestens drei, im Idealfall zehn) aus, die zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen werden. Hinsichtlich der Kriterien ist zwischen Mindestanforderungen und darüber hinausgehenden Anforderungen an die Eignung zu unterscheiden, wobei letztgenannte als Auswahlkriterien bezeichnet werden. Alle Bewerber sind unverzüglich, das bedeutet spätestens acht Tage nach Festlegung der Teilnehmer, über die Entscheidung des Auslobers zu unterrichten. Unterschreitet die Zahl geeigneter Antragssteller die festgelegte Teilnehmerzahl, steht es dem Auslober frei zusätzliche Unternehmen zum Wettbewerb zu laden.

Abbildung 17: Regelablauf eines nicht offenen Wettbewerbes

Die gewählten Teilnehmer sind in der Bekanntmachung zu nennen. Zudem ist hinsichtlich der Prüfung der Teilnahmeanträge eine Niederschrift zu verfassen, in der nicht nur die Auswahlkriterien, sondern überdies die daraus abgeleitete Auswahl der Teilnehmer offenzulegen sind. Diese Niederschrift kann zudem von Personen eingesehen werden,

von denen ein Teilnahmeantrag gestellt wurde und die nicht zur Vorlage ihrer Wettbewerbsunterlagen gebeten wurden.

Nicht offene Wettbewerbe sind stets zulässig und ein geeignetes Mittel, um bei komplexen Aufgaben den Verfahrensaufwand einzuschränken, da die Auswahlkriterien gezielt auf den Planungsbedarf zugeschnitten werden können. Die Festlegung der Auswahlkriterien ist ein besonders schwieriges Unterfangen, da durch sie eine hohe Eignung und Bearbeitungstiefe erreicht werden soll. Der Erfolg oder Misserfolg eines Wettbewerbes hängt somit stark von den festgelegten Kriterien ab.

Die Teilnahmebeschränkung wirkt sich nicht nur positiv auf die Qualität und Tiefe der Arbeiten aus, sondern überdies auf die Dauer des Verfahrens, wie in Abbildung 18 dargestellt. So kann ein nicht offenes Verfahren in der Regel in einem Zeitraum von 27 bis 31 Wochen durchgeführt werden, vor allem die Verhandlungsphase nimmt jedoch häufig mehr Zeit in Anspruch.

Abbildung 18: Regeldauer eines nicht offenen einstufigen Wettbewerbes



Der nicht offene Wettbewerb beschränkt sich auf einen kleinen Teilnehmerkreis, weshalb eine detailliertere Ausarbeitung gefordert werden kann. Außerdem ermöglicht die beschränkte Anzahl an Ausarbeitungen eine bessere Konzentration von Vorprüfung und Jurierung und wirkt sich damit positiv auf die Verfahrenskosten aus. Deshalb ist es üblich, die Leistung der teilnehmenden Planer entsprechend zu honorieren und allen Teilnehmern der zweiten Stufe eine Aufwandsentschädigung zukommen zu lassen.

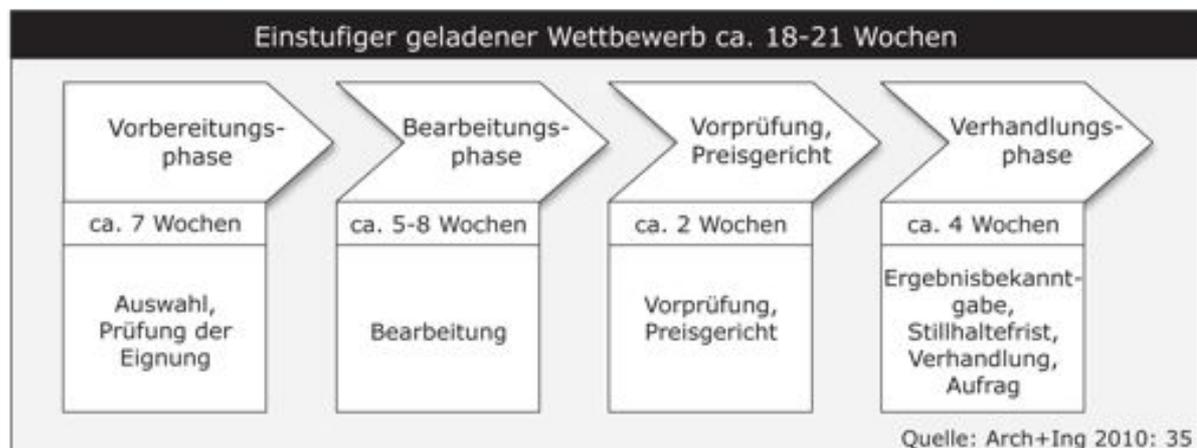
GELADENER WETTBEWERB

Wenn vom Auslober nur eine beschränkte Anzahl an Planern, jedoch mindestens drei Personen, zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahren aufgefordert wird, dann spricht man von einem geladenen Wettbewerb.

Geladene Wettbewerbe sind bei kleinen Aufgaben sinnvoll und entsprechend nur im Unterschwellenbereich zulässig. Für die Wahl des geladenen Wettbewerbes spricht vor allem, dass bei kleinen Aufgaben andere Gestaltungsvarianten, aufgrund des damit

verbundenen Aufwandes, wirtschaftlich nicht vertretbar sind. Durch den kleinen Teilnehmerkreis werden bei der Vorprüfung Kosten gespart und die Regeldauer des Verfahrens verkürzt, die bei einem geladenen Wettbewerb somit nur 18 bis 21 Wochen beträgt (siehe Abbildung 19).

Abbildung 19: Regeldauer eines geladenen Wettbewerbes



Der Regelablauf eines geladenen Wettbewerbes ist in Abbildung 20 dargestellt. Er zeigt, dass sich diese Wettbewerbsart lediglich durch die direkte Einladung der Teilnehmer unterscheidet und ansonsten keine Besonderheiten im Ablauf bestehen.

Abbildung 20: Regelablauf eines geladenen Wettbewerbes



Hinsichtlich der Würdigung der Arbeiten kann beim geladenen Wettbewerb zwischen drei Varianten gewählt werden. Variante 1 sieht eine Auslobung von Preisen vor, es erfolgt jedoch keine Aufwandsentschädigung. Die zweite Variante sieht eine gleiche Aufwandsentschädigung für alle Teilnehmer, jedoch keine Auslobung von Preisen vor. Die dritte Möglichkeit besteht in der Verknüpfung der beiden genannten Varianten, wodurch sich eine gleiche Basis-Aufwandsentschädigung für alle Teilnehmer und die Auslobung von Preisen ergibt. Eine angemessene Belohnung ist insbesondere deshalb vorzusehen, weil im Zuge dieser Abgeltung die Rechte an den Lösungsvorschlägen an den Auslober

übergehen.

UNTERSCHIEDUNG NACH DER STUFIGKEIT

Kleine und einfache Aufgaben sollten generell immer in einer Bearbeitungsstufe abgewickelt werden, weshalb der einstufige Wettbewerb den Normaltyp des Wettbewerbsverfahrens darstellt (vgl. Weinbrenner et al. 1998: 97). Bei komplexen und umfangreichen Aufgaben kann angedacht werden, das Wettbewerbsverfahren in zwei oder mehr Bearbeitungsstufen zu untergliedern, wie in Abbildung 21 dargestellt, da diese Trennung in der Regel mit positiven Effekten verbunden ist, obwohl es zu einer längeren Verfahrensdauer kommt.

Abbildung 21: Regelablauf eines zweistufigen offenen Wettbewerbes



In Abbildung 22 ist ersichtlich, dass die Verfahrensdauer bei offenen Wettbewerben rund 32 bis 37 Wochen beträgt, wohingegen die Regeldauer bei einem einstufigen Wettbewerb im Idealfall nur ca. 22 bis 29 Wochen umfasst.

Abbildung 22: Regeldauer eines zweistufigen offenen Wettbewerbes

Durch die Mehrstufigkeit können die Teilnehmer den Arbeitsaufwand besser abschätzen und die Planungstiefe kann erhöht werden. Außerdem erhalten die Teilnehmer Empfehlungen für die nächste Bearbeitungsstufe, womit eine Steuerung seitens der Auslober ermöglicht wird.

Die Teilnehmer werden zur zweiten Stufe anders als zur ersten Stufe anhand von Beurteilungskriterien und nicht Auswahlkriterien zugelassen. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, dass das Preisgericht in jeder Stufe identisch ist, um die Konsistenz des Wettbewerbsverfahrens zu sichern.

„Problematisch bzw. aufwändig ist die praktische Abwicklung der Anonymität. Aufgrund der Spruchpraxis des Vergabekontrollsenats muss die Verständigung der ausgeschiedenen und der für die 2. Stufe zugelassenen Projektanten über einen Notar erfolgen (der muss in die Verfasserbriefe Einsicht nehmen, da man sonst nicht wüsste, an wen die Informationen gehen sollen).“ (Mayerhofer am 15.09.2010)

UNTERSCHIEDUNG NACH DEM LEISTUNGSUMFANG

Hinsichtlich des Leistungsumfanges ist es in einem Wettbewerbsverfahren möglich, Einzelplanungsleistungen oder integrierte Planungsleistungen auszuloben. Die Wahl der Leistungserbringung orientiert sich, zusätzlich zur Komplexität, an der Zahl der involvierten Personen, den Ressourcen und der voraussichtlichen Höhe des Planungshonorars.

Integrierte Planungsleistungen führen zu einer Übertragung der Koordinierungsverpflichtung sowie der Gesamtverantwortung an den Ansprechpartner und sind deshalb vor allem bei komplexen Aufgaben zielführend. Die Vergabe einer Einzelplanungsleistung bietet sich dann an, wenn der Auslober die Kontrolle über die Vergabe der einzelnen Planungsleistungen behalten möchte. Ein entscheidender Faktor für die Auslobung von Einzelplanungsleistungen kann zudem die Höhe des Planungshonorars sein, da dem Auftraggeber je nachdem, ob er sich im Unter- oder

Oberschwellenbereich befindet, gemäß dem BVergG die Wahl der Verfahrensart freisteht.

3.6 EINFLUSSGRÖßEN BEI DER VERFAHRENSWAHL

Eine Faustregel für die Wahl der Wettbewerbsart gibt es nicht. Die Entscheidung hängt vom Planungsgegenstand und den Wünschen des Auslobers ab. Einfluss auf die Entscheidung haben der (geschätzte) Auftragswert, die Komplexität, die Nonymität, die Teilnehmerzahl, die Dauer und die Kosten des Verfahrens sowie die Förderung von jungen Büros und Frauen. Da vor allem die Faktoren Kosten und Zeit großen Einfluss ausüben, wird auf sie näher eingegangen.

AUFTRAGSWERT

Gemäß dem BVergG 2006 kann eine Unterscheidung der Verfahren hinsichtlich des Auftragswertes exklusive Umsatzsteuer erfolgen. Dabei wird zwischen Unterschwellen- und Oberschwellenbereich unterschieden. In welchem Schwellenbereich sich das Verfahren bewegt, hat nicht nur Auswirkungen auf die zulässigen Vergabetypen und den Umfang der Abwicklung, sondern ebenso auf die Bekanntmachung.

So ist bei Aufträgen im Oberschwellenbereich grundsätzlich eine EU-weite Bekanntmachung (von Wettbewerb und Verfahrensergebnissen) erforderlich, während bei Aufträgen im Unterschwellenbereich eine regionale Veröffentlichung ausreicht. Die regionale Bekanntmachung hat dabei entsprechend der Verordnung der Landesregierung über die Festlegung des Publikationsmediums für Bekanntmachungen gemäß dem BVergG (LGBl. 33/2006) zu erfolgen und muss die in Anhang XV des BVergG festgelegten Mindestinhalte umfassen.

Die gültigen Schwellenwerte werden per Verordnung der Kommission festgelegt und durch das Bundeskanzleramt bekannt gegeben (siehe Abschnitt ‚Schwellenwerte‘ des Kapitels ‚Vergaberecht‘).

VERFAHRENSKOSTEN

Unter dem Begriff ‚Verfahrenskosten‘ versteht man die gesamten Kosten, die von der Vorbereitung bis zum Abschluss eines Wettbewerbes anfallen. Die Verfahrenskosten setzen sich aus den folgenden Kostenanteilen zusammen:

- *„Projekt- und Verfahrensvorbereitung*
- *Vorprüfung, fachtechnische Prüfungen*
- *Honorare und Reisespesen für externe PreisrichterInnen*
- *Vervielfältigungen, Saalmieten, Catering*
- *Preisgelder, Belohnungen und Aufwandsentschädigungen für die WettbewerbsteilnehmerInnen*
- *Öffentlichkeitsarbeit*

- *interner Aufwand, insbesondere der wettbewerbsdurchführenden Dienststelle*
(Lechner/Stefan 2008: 45)

Kaum beeinflussen lassen sich dabei die Kosten der Komponenten Projekt- und Verfahrensvorbereitung, Preisgelder, Belohnungen und Aufwandsentschädigung sowie der interne Aufwand. Die anderen Kostenanteile können bis zu einem gewissen Grad durch die Komplexität der Aufgabe, die Stufigkeit des Verfahrens und die Teilnehmerzahl reguliert werden.

VERFAHRENSDAUER

Die Verfahrensdauer hängt maßgeblich von der gewählten Verfahrenart ab, wie bereits bei der Beschreibung der einzelnen Verfahrenstypen gezeigt wurde. So gibt es für den Unter- und den Oberschwellenbereich, wie in Abbildung 23 aufgelistet ist, unterschiedliche Fristen hinsichtlich des Eingangs der Teilnahmeanträge, die zwischen 10 und 37 Tagen schwanken können.

Abbildung 23: Teilnahmefristen

| Teilnahmefristen | | |
|----------------------------|--|---------|
| Unterschwellen- bereich | Regelfrist | 14 Tage |
| | Regelfrist in besonders begründeten Fällen | 10 Tage |
| Oberschwellen- bereich | Regelfrist | 37 Tage |
| | Regelfrist bei elektronischer Bekanntmachung | 30 Tage |
| | Regelfrist bei Dringlichkeit | 15 Tage |
| | Regelfrist bei Dringlichkeit und elektronischer Bekanntmachung | 10 Tage |

Quelle: Lechner/Stefan 2008: 43

4. PLANUNGSPHASE BEI OBJEKTEN

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit der Planungsphase bei Objekten. Es wird auf die vier Planungsphasen Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung und die rechtlichen Rahmenbedingungen eingegangen.

4.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Noch vor einigen Jahren wurden die jeweiligen Honorarleitlinien bzw. Honorarordnungen der Bundeskammer für Architektur und Ingenieurkonsulenten (kurz BAIK), die Honorarleitlinie für Architekten (kurz HOA), für Ingenieurbauwerke – Planung und Bauaufsicht (kurz HOB-I) sowie für statische und konstruktive Bearbeitung von Hoch-, Industrie-, Wasser- und Sonderbauten (kurz HOB-S) als Grundlage der Planungsphase herangezogen (vgl. Achammer/Stöcher 2005: 158).

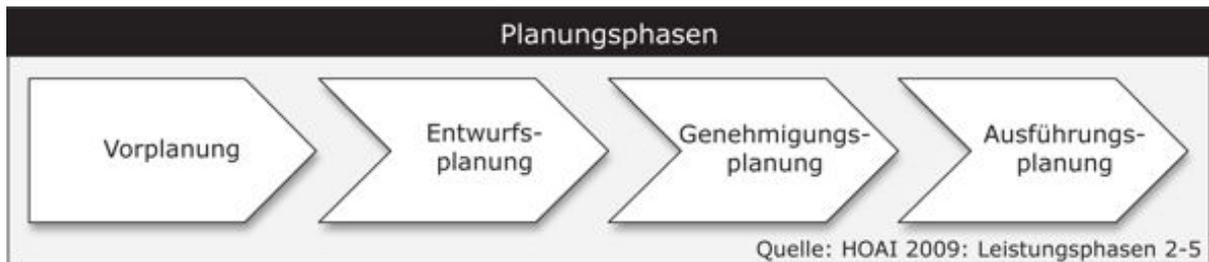
Eine Reform des Honorarwesens im Jahr 2006 hatte aufbauend auf dem Kartellgesetz 2005, das seit 01.01.2006 gültig ist und keine unverbindlichen Verbandsempfehlungen mehr vorsieht, eine Außerkraftsetzung der Honorarleitlinien der Ziviltechniker mit 31.12.2006 zur Folge (vgl. HP BAIK, Zugriff 04.09.2010). Dieser Reform geht eine *„Bekämpfung des Honorarsystems durch die Bundeswettbewerbsbehörde und den Bundeskartellanwalt und dessen Neukonzeption“* (HP BAIK, Zugriff 04.09.2010) voraus, die bis ins Jahr 1990 zurückreicht, in welchem es durch eine Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (G-40-45/90) zur Aufhebung der Mindestgebührenordnung für Ziviltechniker kam.

Als Ersatz für die Honorarleitlinien bzw. -ordnungen wurde im Jahr 2007 die Honorar Information Architektur (kurz HIA), die Anhaltspunkte für Vereinbarungen zu Architektenleistungen enthält, sowie im Jahr 2009 der Erzeugerpreisindex für unternehmensnahe Dienstleistungen für Architektur- und Ingenieurbüros (kurz EPI-DL) in Zusammenarbeit mit Vertretern der Statistik Austria erstellt und publiziert (vgl. HP BAIK, Zugriff 04.09.2010).

4.2 LEISTUNGSPHASEN

Die Planung eines Bauprojektes wird in vier wesentliche Stufen gegliedert (siehe Abbildung 24), die in jedem Fall mit Unterstützung eines Planers durchlaufen werden müssen.

Abbildung 24: Planungsphasen

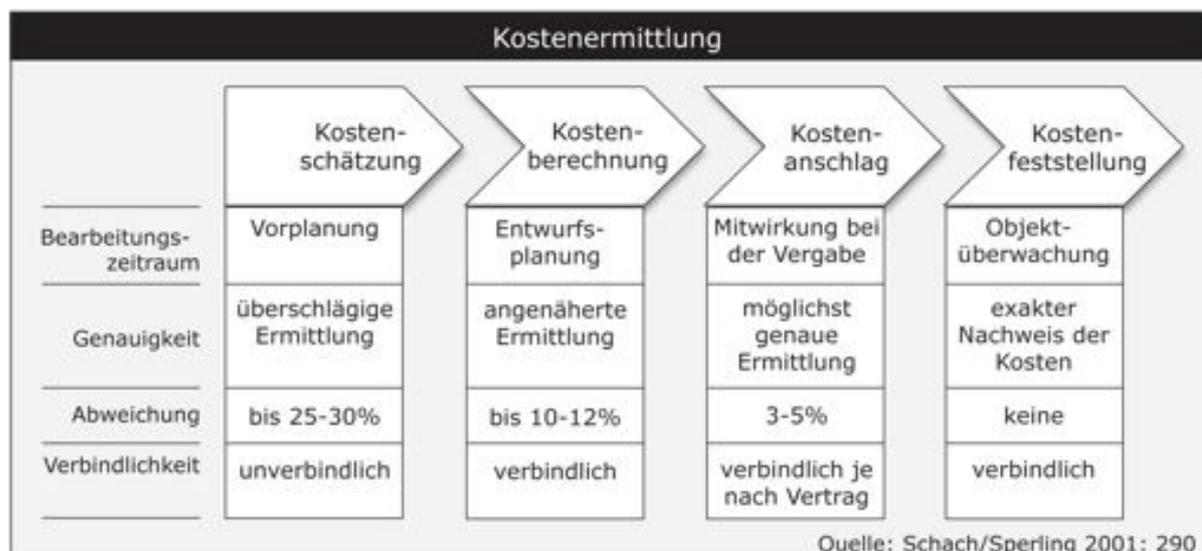


Jede Planungsphase besteht aus einer zeichnerischen oder skizzenhaften Darstellung und Angaben zu den damit verbundenen Kosten. Wesentlich ist, dass der Detaillierungsgrad der Planung und der Kostenermittlung im Projektverlauf zunimmt und alle Fehler, die in der Planungsphase begangen werden, „während der Bauausführung nur noch in ganz geringem Umfang repariert werden“ (Sommer 2009: 16) können.

„Das Problem dabei ist, dass in der Wettbewerbsphase die Baukosten noch nicht seriös geschätzt (geschweige denn ermittelt) werden können. Selbst die ÖNORM B1801-1 (Vergabennorm) sieht in der Wettbewerbsphase nur eine Kostenschätzung vor (mit einer Genauigkeit von ± 25 Prozent).“ (Mayerhofer am 15.09.2010)

Um einen besseren Überblick über den Verlauf der Kostenerfassung zu erhalten, sind in der Abbildung 25, welche die Kostenerfassung gemäß ÖNORM B1801-1 darstellt, nicht nur Informationen zur Planungsphase, sondern auch zu den darüber hinausgehenden Phasen enthalten.

Abbildung 25: Überblick über Aspekte der Kostenermittlung

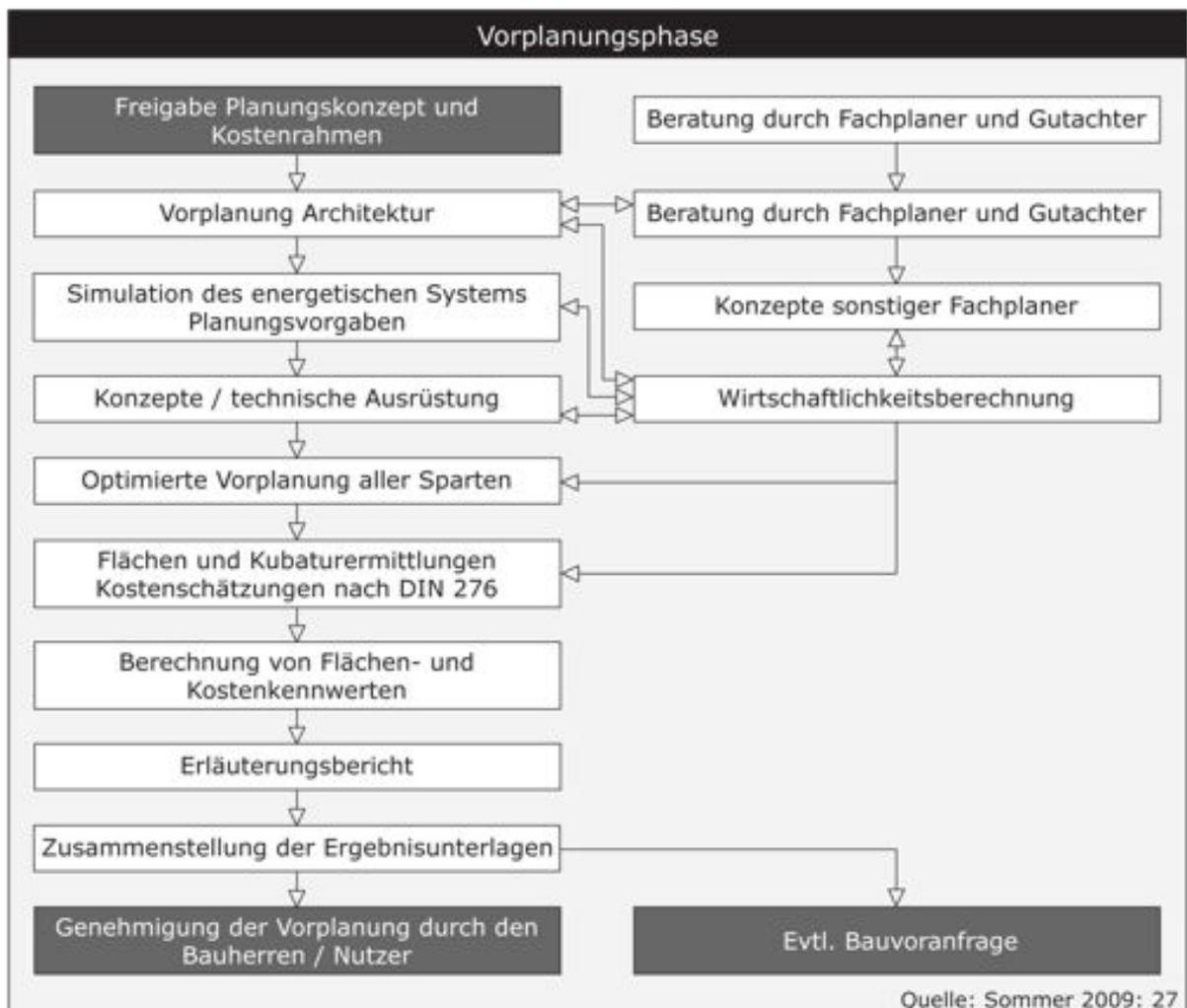


Ob ein Planer direkt oder im Zuge eines Auslobungs- oder Vergabeverfahrens mit der Planung beauftragt wird, hängt von den Zielsetzungen und dem Projektumfang ab und wird im Zuge der Vergabe näher erläutert.

4.3 VORPLANUNG

Die Vorplanung umfasst die Grundlagenauswertung, die Koordinierung der Aufgabenstellung sowie die Erstellung eines Planungskonzeptes (vgl. HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 09.08.2010), das durch den Vergleich mehrerer Lösungsmöglichkeiten der festgelegten Aufgaben identifiziert und weiterverfolgt werden soll (vgl. Fahrnberger 2009: 36). Die wesentlichen Elemente der Vorplanung werden anhand der Abbildung 26 dargestellt und kurz erläutert, wobei in Österreich anstelle der DIN die ÖNORM anzuwenden ist.

Abbildung 26: Ablauf der Vorplanung



Es empfiehlt sich, noch bevor der Ankauf einer Liegenschaft ins Auge gefasst wird oder die Einreichung des Bauantrages stattfindet, eine Bauvoranfrage an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Die Beantwortung der Anfrage erfolgt durch die zuständige Behörde in Form eines Bauvorbescheides.

Der Bauvorbescheid gibt Aufschluss darüber, ob die gewünschte Nutzung der Liegenschaft im Einklang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen steht. Außerdem gibt er dem Auftraggeber Rechtssicherheit, da der Bescheid die Behörde in Bezug auf die

ergangenen positiven Aussagen auch bei einer Rechtsänderung bindet. Ferner bedeutet das, dass durch einen erteilten Bauvorbescheid aus baurechtlicher Sicht die Sicherheit für die Realisierung der Projektidee gewonnen wird.

Die Rechtsgültigkeit des Bauvorbescheides ist befristet und beträgt in der Regel zwei bis drei Jahre. Wird innerhalb der Frist kein Bauantrag gestellt, verliert der Bescheid seine Gültigkeit, sofern keine Verlängerung beantragt und diese positiv beantwortet wurde (vgl. Bauer 1999: 633).

Im Zuge der Grundlagenanalyse werden der Bebauungsplan, die Abstandsflächen, die vorgeschriebenen Stellplätze, die Spielflächen, die Erschließung, die Entwässerung sowie die Festlegung des Erdgeschossniveaus als Bezugshöhe ausgewertet, sodass Vorgaben zur konstruktiven und visuellen Gestaltung erarbeitet werden können. Diese erfolgt in einem ersten Schritt in Form eines Vorentwurfes.

Der Vorentwurf ist der erste, grundsätzliche, durch den Planer oder Architekten erstellte Lösungsvorschlag (vgl. wohnnet.at, Zugriff 09.08.2010). Er beinhaltet eine zeichnerische oder skizzenhafte Darstellung der anvisierten Bebauung unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers, der Ergebnisse der Grundlagenermittlung sowie der Rahmenbedingungen in Form baurechtlicher Bestimmungen, technischer Machbarkeit etc. (vgl. wohn-bau.info, Zugriff 09.08.2010).

Im Vorentwurf entscheidet sich, ob die Vorstellungen und Wünsche des Auftraggebers verwirklicht werden können und in welchem Kostenrahmen sich das Projekt bewegt. Da die Freigabe des Vorentwurfes gleichzeitig eine Genehmigung darauf aufbauender Planungsschritte darstellt (vgl. wohnnet.at, Zugriff 09.08.2010), wird diese Phase Projektvorbereitung genannt (vgl. Fahrnberger 2009: 36).

Vorentwürfe sind entsprechend des Bauvorhabens im Maßstab 1:200 oder 1:100 auszuführen und sollten die folgenden Inhalte umfassen:

- katasteramtlicher Lageplan als Grundlage
- knapper Erläuterungsbericht
- Berechnung des umbauten Raumes sowie der Nutz- bzw. Wohnfläche
- Einbindung der Bebauung in die Umgebung
- Zuordnung der im Raumprogramm festgesetzten Räume
- Maße der Baukörper und Räume
- Angaben zur Konstruktion
- Darstellung in Grundrissen, Schnitten und sofern erforderlich Ansichten und Perspektiven

(Vgl. HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 09.08.2010)

Im Anschluss an den Vorentwurf ist eine Kostenschätzung durchzuführen, um dem Auftraggeber erste Informationen zur finanziellen Belastung durch die Planung und

Verwirklichung zukommen zu lassen. Unter dem Begriff Kostenschätzung versteht man laut ÖNORM B1801-1 (Kosten im Hoch- und Tiefbau – Kostengliederung) die „Zusammenstellung der Kosten eines Gebäudes in der Vorentwurfsphase“ (HIA 2008: 86), die auf Grundlage der Ergebnisse der Vorplanung, der Grundlagen- und Anlagenbeschreibung, des groben Terminplanes sowie anderer zu diesem Zeitpunkt bekannter Annahmen durchgeführt wird (vgl. HIA 2008: 86).

Die Kostenschätzung dient als Vorgabe für die Kostenberechnung, soll die Kostenkontrolle sicherstellen und ist nach Grobelementen und Kostenbereichen gegliedert (vgl. Bauingenieurseite, Zugriff 09.08.2010).

4.4 ENTWURFSPLANUNG

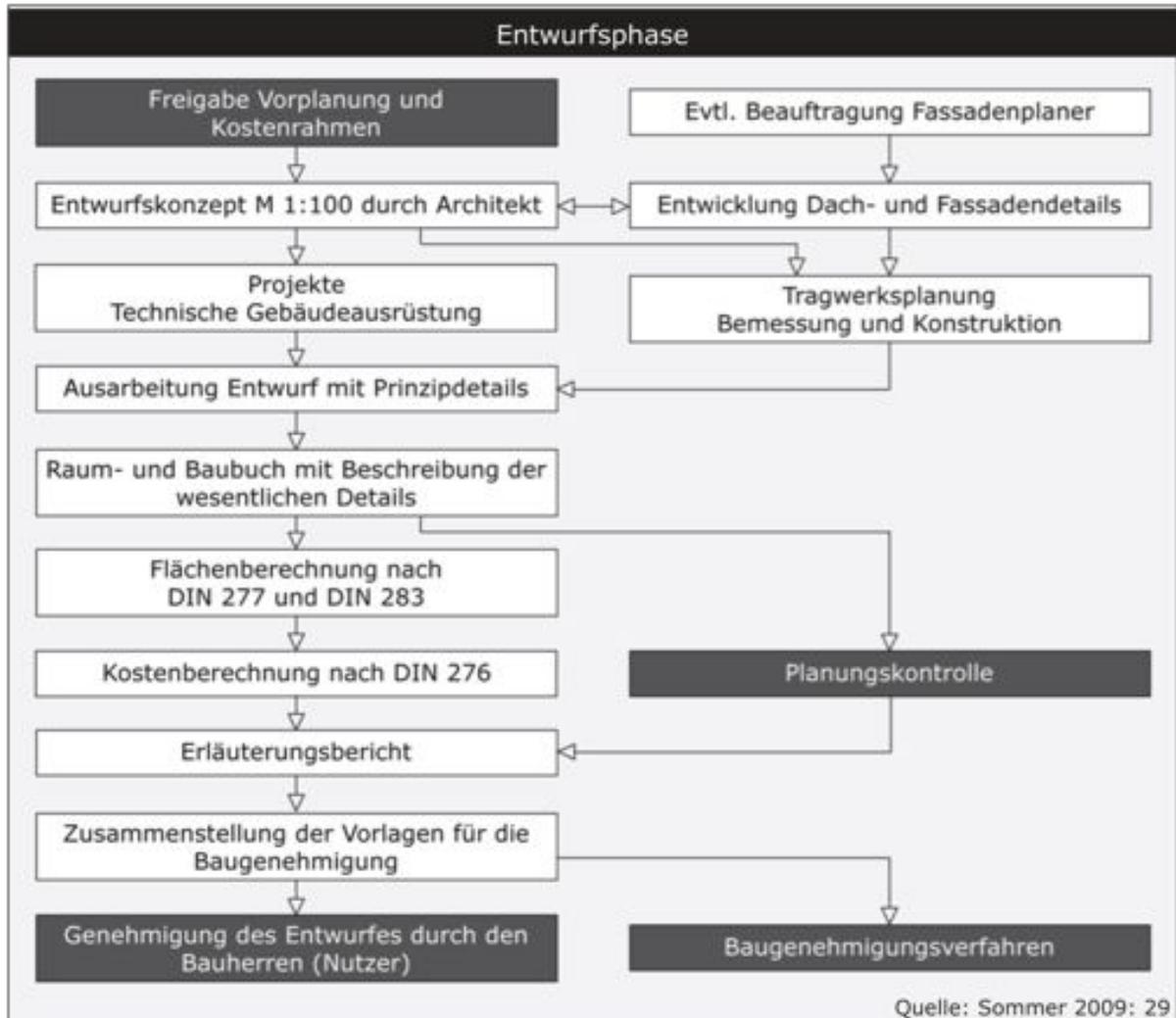
In der Entwurfsplanung, die man genauso als „*System- oder Integrationsplanung*“ (Fahrnberger 2009: 37) bezeichnet, kommt es in Übereinstimmung mit den fachspezifischen Anforderungen sowie unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers, der Fachingenieure und der Vorgaben der Bauaufsicht zu einer Überarbeitung des vorliegenden Planungskonzeptes (das heißt des Vorentwurfes) (vgl. Bauer 1999: 644). Bereits in diesem Stadium der Planung ist eine Abstimmung der öffentlichen mit den privaten Interessen durch einen Dialog mit den Fachplanungsbehörden und den Versorgungsträgern sinnvoll, da sich eine frühe Einbeziehung der Interessensvertreter in den Planungsprozess positiv auf den Kostenaufwand auswirkt (vgl. Bauer 1999: 646). Am Ende der Planungsphase steht eine Zeichnung, die Entwurf genannt wird und die Grundlage eines Bauvorhabens bildet (vgl. TheFreeDictionary.com, Zugriff 09.08.2010).

Die Ausgestaltung des Bauprojektes in einem Entwurfsplan erfolgt meist schon im Maßstab 1:100 und ist verbindlich, da sie zur Erlangung der Baugenehmigung eingereicht werden muss (siehe Abbildung 27). Wahlweise kann diese Planungsphase eine Skizzierung von Alternativen hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung und der Baustoffwahl umfassen, um die damit verbundenen Investitionskosten und laufenden Kosten offenzulegen (vgl. Bauer 1999: 644).

Notwendige Inhalte der Entwurfsplanung sind die Geschossgrundrisse, inklusive Bemaßung, die Ansichten von allen Himmelsrichtungen, die Schnitte inklusive Bemaßung sowie die Objektbeschreibung.

Die folgende Abbildung 27 stellt den Ablauf der Entwurfsplanung dar. Da es sich um eine Literaturquelle aus Deutschland handelt, kommt die Bezeichnung ‚DIN‘ (Deutsches Institut für Normung) vor, wobei in Österreich selbstverständlich die einschlägigen ÖNORMEN gelten.

Abbildung 27: Ablauf der Entwurfsplanung



Auf Basis des ausgearbeiteten Entwurfes wird die bereits vorliegende Kostenschätzung überarbeitet. Dies geschieht durch eine Berechnung der Kosten nach den einzelnen Gewerken, weshalb man diese Art der Kostenermittlung als Kostenberechnung bezeichnet.

Die Kostenberechnung, die als angenäherte Ermittlung der voraussichtlichen Kosten zu verstehen ist, muss entsprechend verbindliche und realistische Aussagen enthalten anhand derer sich der Auftraggeber ein Bild über den Kostenrahmen machen kann, wobei eine Kostenabweichung von maximal 12 Prozent toleriert wird. Es werden nicht nur die wichtigsten Eingangsgrößen, sondern genauso Ausgangsgrößen herangezogen, um „Kostenbegrenzung zur Bauentscheidung, Finanzierung, Honorarermittlung, Gebäude und Bauteiloptimierung, Kostenerwartung zum Kostenanschlag, Controlling in der Planung, Bauausführung" (HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 09.08.2010) zu erreichen.

Aufbauend auf der Kostenberechnung können in dieser Phase der Zeitplan für die Realisierung des Bauvorhabens und (bei Fremdfinanzierung) der Finanzierungsplan

erstellt werden (vgl. Bauer 1999: 644).

4.5 GENEHMIGUNGSPLANUNG

Die Genehmigungsplanung, auch Einreichplanung genannt, umreißt die Erarbeitung aller erforderlichen Unterlagen, die für die Erlangung einer Baugenehmigung (vgl. calsky.com, Zugriff 09.08.2010), zuzüglich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, einzureichen sind (vgl. Bauer 1999: 644). Die Erstellung und Zusammenstellung der notwendigen Unterlagen erfolgt auf Grundlage der vom Auftraggeber abgeseigneten Entwurfsplanung (vgl. Fahrnberger 2009: 37).

Bevor näher auf den Ablauf der Genehmigungsplanung eingegangen wird, ist die Besonderheit der Rechtsmaterie Baurecht hervorzuheben und zu erörtern.

Da das Bundes-Verfassungsgesetz (kurz B-VG) keinen eigenen Kompetenztatbestand mit der Bezeichnung ‚Baurecht‘ kennt, fällt dieses durch die Anwendung der Generalklausel des Artikel 15 Abs. 1 in Gesetzgebung und Vollziehung in den Zuständigkeitsbereich der Länder. Einzig bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen, fallen nicht in die Zuständigkeit des Landes, sondern in jene des Bundes (vgl. Riegler 2008: 7f).

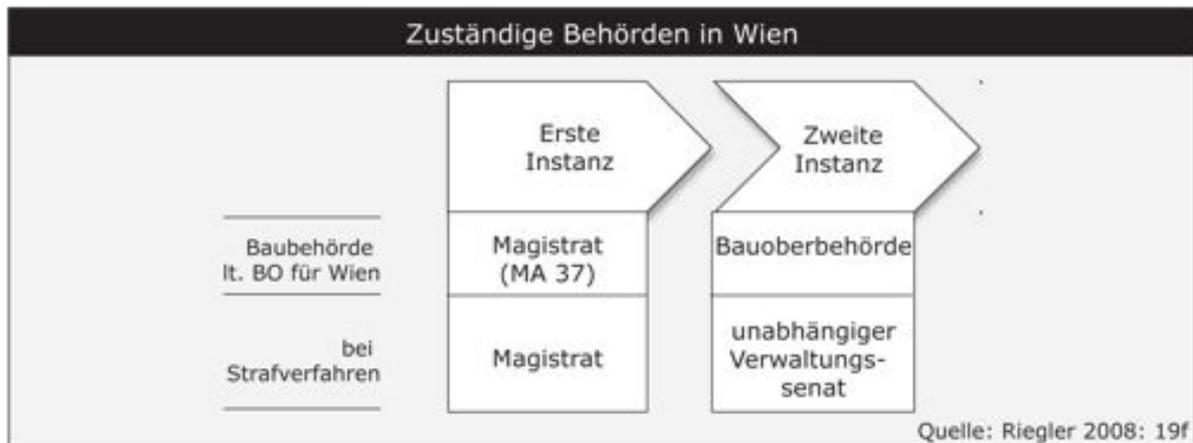
In Österreich ersetzt die Baubewilligung keine Bewilligungen nach anderen Gesetzen, sondern es ist gegebenenfalls die Anwendung des Kumulationsprinzips erforderlich. Das bedeutet, dass unter Umständen zusätzlich zu der baulichen Bewilligung eines Bauvorhabens noch andere (etwa gewerberechtliche) Bewilligungen notwendig sein können. Um im gegebenen Fall eine Baubewilligung zu erhalten, müssen alle Bescheide positiv sein.

In der Regel fällt die Zuständigkeit für Angelegenheiten des Bauwesens auf Gemeindeebene zwei Instanzen zu und wird durch die Bauordnung bzw. die Gemeindeordnung gesetzlich determiniert (vgl. Kanonier 2003, zit. nach Achammer/Stöcher 2005: 83). Die Baubehörde erster Instanz ist in der Regel der Bürgermeister, es können jedoch genauso Magistrat, Bezirksverwaltungsbehörde, Landeshauptmann, Landesregierung, Stadtsenat, Stadtmagistrat und Bauausschuss zuständig sein. Als Baubehörde zweiter Instanz fungiert regelmäßig der Gemeinderat. Es ist genauso möglich, dass Stadtsenat, Stadtrat, Landesregierung, Gemeindevorstand, Landeshauptmann, Gemeindevertretung, Berufungskommission, Bauoberbehörde oder Bauberufungskommission die Baubehörde zweiter Instanz ist.

Sollte der Bescheid der ersten Instanz negativ sein, ist eine Berufung an die zweite Instanz zulässig. Bei Bescheiden der zweiten Instanz ist eine Vorstellung an die Aufsichtsbehörde möglich. Erst danach kann Beschwerde beim Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof erhoben werden (vgl. Kanonier 2003, zit. nach Achammer/Stöcher 2005: 85).

Für Wien ergeben sich entsprechend der Bauordnung für Wien (kurz BO) die in Abbildung 28 dargestellten Behörden erster und zweiter Instanz, das bedeutet das Magistrat und die Bauoberbehörde.

Abbildung 28: Baubehörden in Wien



Eine Besonderheit stellt die Tatsache dar, dass es in Wien gemäß Artikel 112 des B-VG kein Vorstellungsverfahren und somit keine Aufsichtsbehörden gibt (vgl. Riegler 2008: 23).

In der Bauordnung für Wien wird zwischen bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen und bewilligungsfreien Bauführungen differenziert, wobei für die beiden letztgenannten der Grundsatz der Baufreiheit gilt (vgl. Riegler 2008: 39). Da es sich beim Baurecht um öffentliches Recht handelt, ist im Zweifelsfall folgender Grundsatz zu beachten: „Von Ausnahmen abgesehen, benötigt jeder Bauherr erst einmal eine Baugenehmigung.“ (Gas 2006: 3)

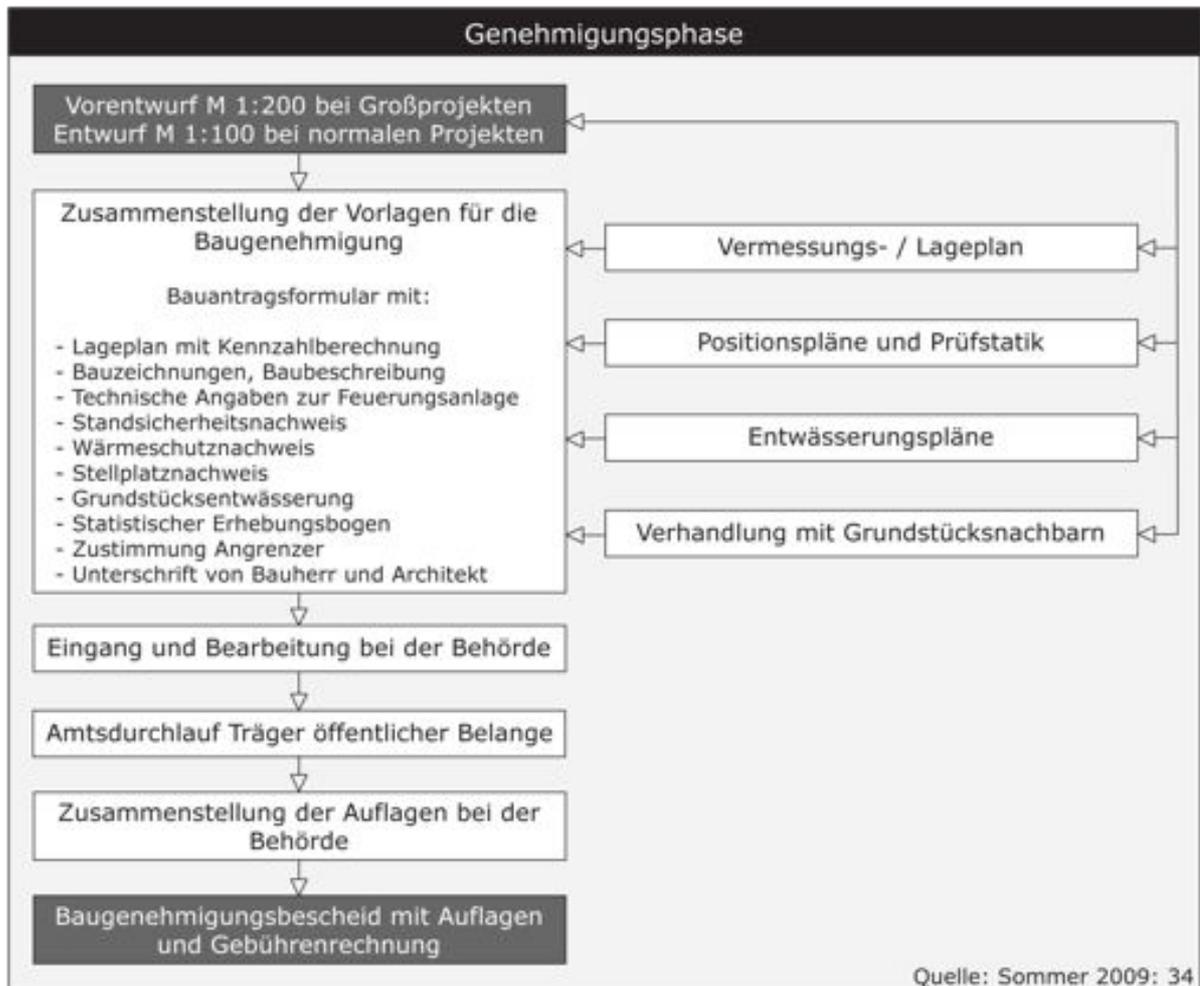
Die Art des Bauvorhabens ist ausschlaggebend für den Baubeginn. So darf der Bauwerber bei einer bewilligungspflichtigen Bauführung erst nach Erhalt eines positiven Baubewilligungsbescheides und dessen Inkrafttreten mit dem Bau beginnen. Bei anzeigepflichtigen Bauführungen wird der Baubeginn entweder durch eine Kenntnisnahme der Anzeige durch die Baubehörde oder durch Verstreichen der Untersagungsfrist ermöglicht (vgl. Kanonier 2003, zit. nach Achammer/Stöcher 2005: 81).

Bauvorhaben, die weder einer Bewilligungs- noch einer Anzeigepflicht unterliegen, können in der Regel jederzeit ausgeführt werden, sie können aber unter Umständen mitteilungs- oder anzeigepflichtig sein. Die Bauanzeige bzw. Mitteilungspflicht von bewilligungsfreien Bauführungen verfolgt dabei das Ziel, der Baubehörde die Möglichkeit einzuräumen das Bauvorhaben zu prüfen und sicherzustellen, dass es nicht doch als bewilligungspflichtig anzusehen ist (vgl. Riegler 2008: 39).

Zur Erlangung einer Baugenehmigung sind ein schriftlicher Antrag sowie alle geforderten Unterlagen bei der Baubehörde einzureichen (siehe Abbildung 29). Bevor darüber

entschieden werden kann welche Unterlagen erbracht werden müssen, ist zu überprüfen welche Verfahrensform gewählt werden soll. Dies entscheidet sich maßgeblich durch die Art und den Umfang der Planung und ist nicht nur ausschlaggebend für die seitens der Behörde geforderten Unterlagen, sondern auch die mit dem Verfahren verbundenen Kosten.

Abbildung 29: Regelablauf des Genehmigungsverfahrens



In Wien wird zwischen einer allgemeinen Baubewilligung von Bauten und baulichen Anlagen, einem vereinfachten Bewilligungsverfahren gemäß § 70a der BO und einer Bauanzeige unterschieden. Zusätzlich muss bei einem erforderlichen Gebäudeabbruch der Abbruchbeginn angezeigt werden, sofern dieser nicht in einer Schutzzone oder einem Bausperrgebiet stattfindet, denn hier ist eine Abbruchbewilligung erforderlich (vgl. HP Stadt Wien, Zugriff 09.08.2010).

Für eine allgemeine Baubewilligung von Bauten oder baulichen Anlagen in Wien müssen gemäß § 63 der BO die folgenden Unterlagen erbracht werden:

- „Ansuchen um Baubewilligung
- Baupläne für das Bauverfahren
- Zustimmung der im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer bzw.

Baurechtseigentümer durch Unterfertigung der Baupläne

- *Grundbuchsabschrift (nicht älter als drei Monate)*
- *Energieausweis und Nachweis über den Schallschutz sowie gegebenenfalls über den Wärmeschutz*
- *Bestätigung des Planverfassers über die Einhaltung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens*
- *Nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen*
- *Nachweis über die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung*
- *Statische Vorbemessung inklusive Fundierungskonzept (bei kleineren Vorhaben kann dies durch den Nachweis der Geringfügigkeit entfallen)*
- *Gestaltungskonzept für die Grünflächen (ab Bauklasse III)*
- *Nachweis der Verfügbarkeit einer hinreichenden Wassermenge zur Brandbekämpfung (Hydranten) im Bauplan*
- *Gegebenenfalls Wasserbefund für den zu errichteten Brunnen, wenn keine Versorgungsmöglichkeit mit öffentlichem Trinkwasser gegeben ist*
- *Nachweis über die Erfüllung der im Abfallwirtschaftsgesetz festgelegten Leistungen*
- *Unterlagen über die Risiken bei Betrieben, die unter die SEVENSO II Richtlinie fallen*
- *Unterlagen zur architektonischen Begutachtung durch die MA 19 (Stadtgestaltung und Architektur)"* (HP Stadt Wien, Zugriff 09.08.2010)

4.6 AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Die Ausführungsplanung umfasst die Werkplanung und das Leistungsverzeichnis und ist ein Teil der Bauplanung (vgl. BauPlanSV.de, Zugriff 09.08.2010). In dieser Phase wird die Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung weiterentwickelt und verfeinert, um ausführungsfähige Planungsunterlagen zu erhalten (vgl. Fahrnberger 2009: 38), was wiederum bedeutet, dass sich die Pläne von den vorhergehenden Darstellungen durch die Einzelangaben unterscheiden.

Als wesentliche Pläne mit Detailcharakter können die folgenden genannt werden:

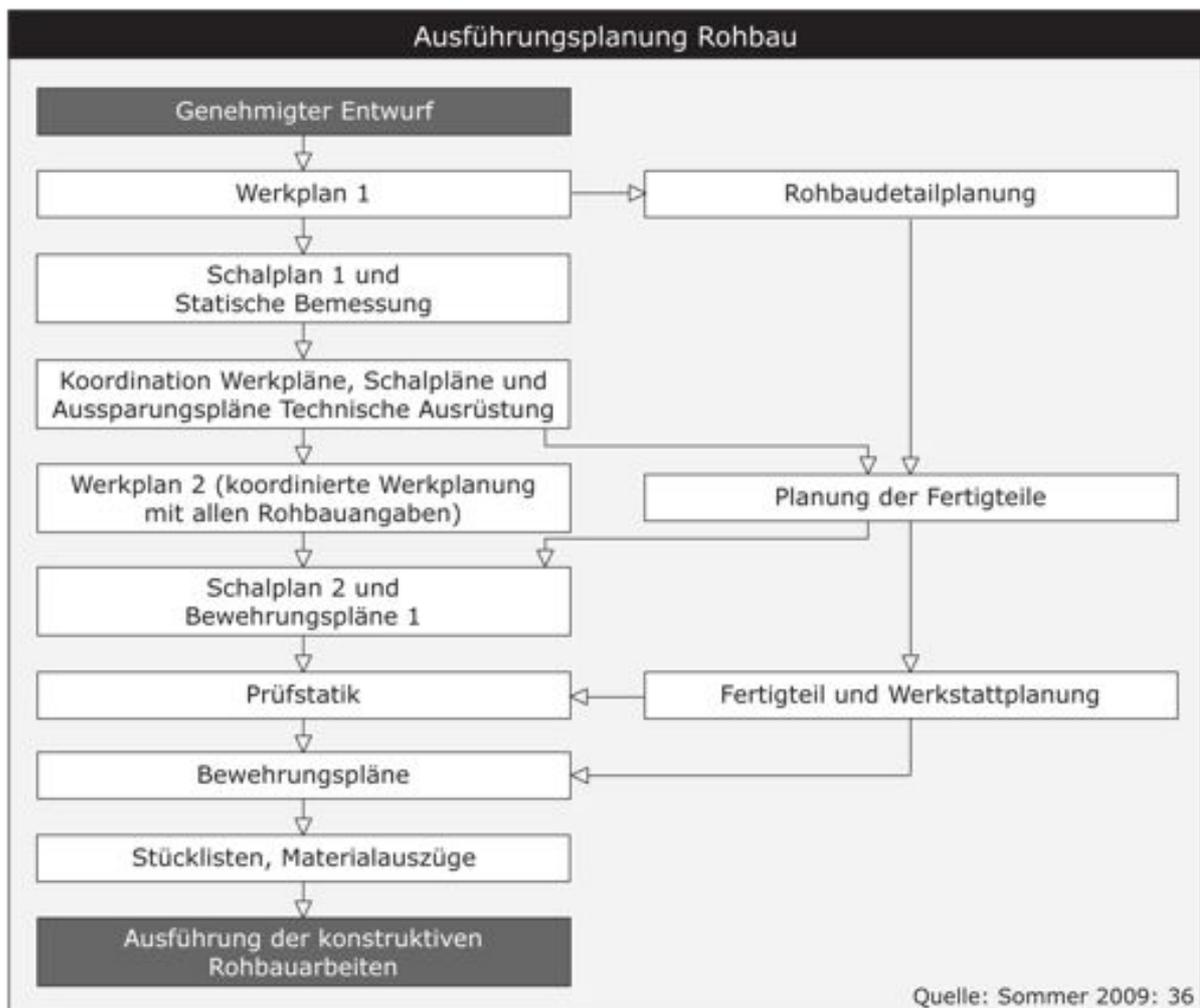
- Polierpläne mit allen Hinweisen auf Detail- und Positionspläne im Maßstab 1:50
- Detailpläne als Ausführungspläne von Teilbereichen im Maßstab 1:20, 1:10, 1:5
- Bewehrungspläne als Ausführungspläne des Stahlbetonbaues
- Schalungspläne als Ausführungspläne zur Herstellung der Schalung für Beton-, Stahlbeton- und Spannbetonobjekte
- Außenanlagepläne mit Darstellungen der Bau- und Grünanlagen
- Lagepläne mit Darstellungen des Bauobjektes, des Bauplatzes und der Umgebung

(Vgl. HP Sachverständige Hans und Herbert Mayr, Zugriff 10.08.2010)

Wesentlich bei der bauvorbereitenden Ausführungs- und Polierplanung sind die Koordination und Integration der Leistungen von Fachleuten, die Überprüfung der

Planung auf Vollständigkeit sowie gegebenenfalls die Optimierung des Bauwerkes. In der Regel werden Architekten, Bauingenieure und Fachingenieure mit der Erstellung der Ausführungsplanung betraut. Somit sind entsprechend der traditionellen Bauorganisation die Architekten für die Erstellung des Ausführungsplanes und der Ausbaupläne, die Bauingenieure für die Tragwerksplanung, Schalplanung und Bewehrungsplanung (siehe Abbildung 30) und die Fachingenieure beispielsweise für die Planung von Heizung, Sanitär, Lüftung oder die Elektroplanung zuständig (vgl. HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 09.08.2010).

Abbildung 30: Ausführungsplanung Rohbau



Es empfiehlt sich jedoch, keine wesentlichen Änderungen mehr vorzunehmen, da diese nur unter großem Aufwand durchgeführt werden können und somit sehr kostenintensiv ausfallen. Es gilt vielmehr die Leistung zu spezifizieren und die folgenden Inhalte einzuarbeiten:

- „Auflagen der Baugenehmigung
- Änderungswünsche des Auftraggebers
- Qualitätsabstimmung mit dem Auftraggeber
- Abstimmung mit dem Fachingenieur für die technische Gebäudeausrüstung

- *Vorgaben aus dem Standsicherheitsnachweis*
- *Vorgaben aus dem Brandschutznachweis*
- *Vorgaben aus dem Wärme- und Schallschutznachweis*
- *Einsparungsalternativen aus Kostengründen"*

(HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 09.08.2010)

Am Ende der Ausführungsphase sollen alle im Maßstab 1:50 bis 1:1 angefertigten Detail- und Konstruktionszeichnungen vorliegen, die für die entwurfsgerechte Ausführung des Bauwerkes notwendig sind (vgl. Bauer 1999: 652). Üblicherweise hat jeder einzelne Plan eine individuelle Plannummer mit einem Zusatz wie zum Beispiel ‚Index A‘: *„Da die Ausführungsplanung ein komplexer und interaktiver Prozess ist, in dessen Verlauf es zu Planungsänderungen kommen kann, werden die nachfolgenden Versionen eines Planes zB mit dem ‚Index B‘, ‚Index C‘ usw bezeichnet.“* (Wikipedia – Online Lexikon, Zugriff 20.09.2010)

Die finalen Ausführungs- und Detailpläne werden anschließend inklusive der Maße, Materialbestimmungen und der textlichen Ausführungen zur Qualität, Beschaffenheit, Toleranzen und Verarbeitungshinweisen in den erforderlichen Maßstäben gedruckt und dienen als Grundlage für die Vergabe.

Auf Grundlage der Ausführungsplanung kann die Massenermittlung erfolgen. Auf Grundlage der ermittelten Mengen wird die Leistungsbeschreibung zur Vorbereitung der Vergabe durchgeführt.

5. AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Nachdem in Kapitel ‚Auslobung und Beauftragung‘ auf das Auslobungsverfahren zur Vergabe von Planungsleistungen eingegangen wurde, sollen nun weitere bedeutende im BVergG geregelte Vergabeverfahren vorgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass man bei der Bekanntmachung dieser Verfahren von einer ‚Ausschreibung‘ spricht, einem Terminus, dessen Abgrenzung bereits im Kapitel ‚Vergaberecht‘ im Abschnitt ‚Begriffsbestimmungen‘ vorgenommen wurde.

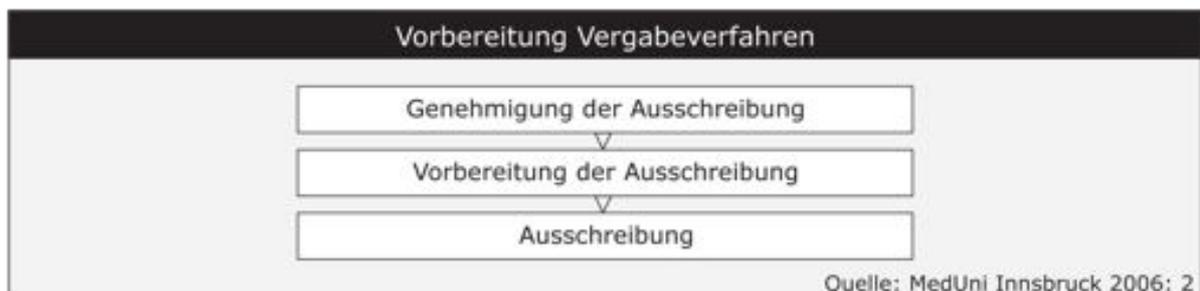
5.1 VORSTELLUNG DER VERGABEVERFAHREN

Im Gegensatz zum Auslobungsverfahren steht beim Vergabeverfahren der Preiswettbewerb und damit die zu erbringende Dienstleistung im Vordergrund: *„Um aber nicht auf die Person (das Büro) abzustellen, wird das Verhandlungsverfahren in der Praxis mit wettbewerbsähnlichen Zügen ausgestattet. Als ein, meist entscheidendes Zuschlagskriterium wird ein Lösungsvorschlag (allerdings im wesentlich vereinfachter Form im Vergleich zum echten Wettbewerb) abverlangt und bewertet.“* (Mayerhofer am 15.09.2010)

Als wesentliche Verfahren für die Vergabe von Leistungen im Bereich Architektur, Städtebau und Raumplanung sind das Direktverfahren, das Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung und das Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung zu nennen.

Im Ablauf unterscheiden sich die Vergabeverfahren voneinander, die Vorbereitung der Verfahren läuft jedoch nach dem selben, in Abbildung 31 dargestellten, Muster ab.

Abbildung 31: Regelablauf der Vorbereitung



Demnach folgt auf die Genehmigung der Ausschreibung die Vorbereitung ebenjener. Diese wird auf Basis des geschätzten Auftragswertes und der gewählten Verfahrensart vorgenommen. Erst dann kommt es zur Ausschreibung und damit zum Start des Verfahrens.

5.2 DIREKTVERGABE

„Bei einer Direktvergabe wird eine Leistung formfrei unmittelbar von einem ausgewählten Unternehmer gegen Entgelt bezogen.“ (BVergG 2006: § 192 Abs. 9)

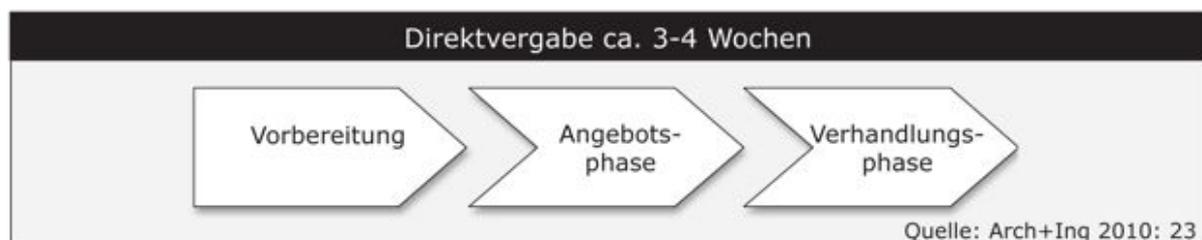
Wie der Auszug aus dem BVerG zeigt, handelt es sich bei der Direktvergabe um ein einfaches und geradliniges Verfahren. Aufgrund des vereinfachten Regelbestandes und den daraus erwachsenden Vorteilen kann eine Direktvergabe nur bei Vorliegen von mindestens einer der folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- geschätzter Auftragswert exkl. USt unter 100.000,- Euro (gültig bis 31.12.2010) oder
- aus Gemeinschaftsmitteln kofinanziertes Projekt mit geschätztem Auftragswert unter den EU-Schwellenwerten sowie
 - Einladung zur Vorlage von Projekten/Projektideen im Wege einer öffentlichen Interessentensuche
 - Errichtung transnationaler Leistungsgremien bzw. Beteiligung mehrerer Mitgliedsstaaten an der Projektrealisierung
 - Akzeptanz dieser Projekte durch die Kommission nach der Durchführung eines Auswahlverfahrens (Vgl. BVerG 2006: § 41 Abs. 2)

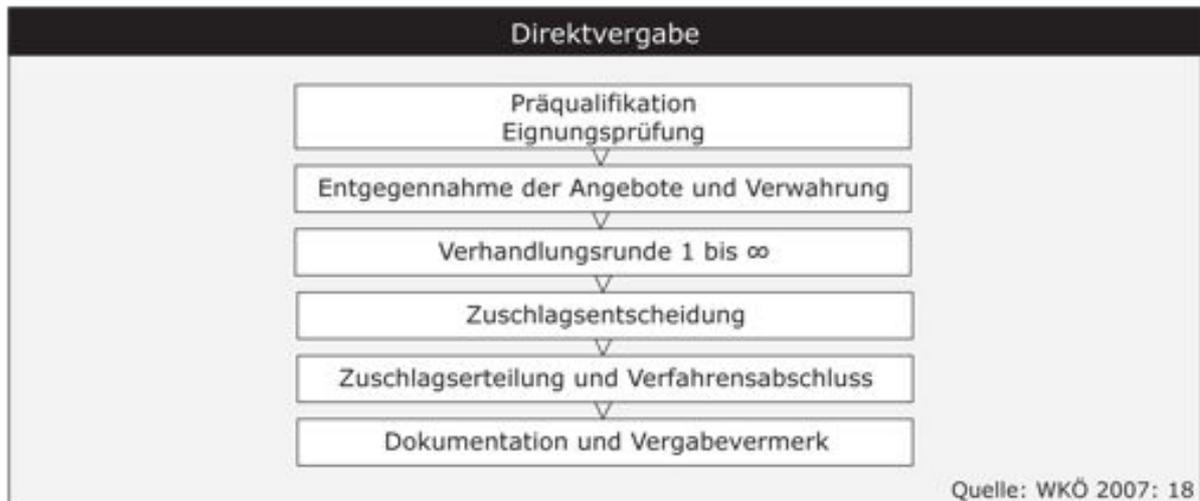
Sofern eine der genannten Voraussetzungen zutrifft, steht der Durchführung einer Direktvergabe nichts im Wege. Sie ist jedoch nicht zwingend anzuwenden, das bedeutet dem Auftraggeber steht es frei ein anderes Verfahren zu wählen, wenn dieses aus seiner Sicht vorteilhafter ist.

Üblicherweise wird die Direktvergabe bei Bestehen der Möglichkeit gerne gewählt, da sich durch die direkte Verhandlung mit einem Bieter eine kürzere Verfahrensdauer ergibt (siehe Abbildung 32) und somit im Vergleich zu anderen Verfahren Kosten eingespart werden können.

Abbildung 32: Regeldauer einer Direktvergabe



In Bezug auf die Durchführung einer Direktvergabe ist zu beachten, dass die Leistung nur an befugte, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer vergeben werden darf. Zudem sind alle wesentlichen Verfahrensinhalte zu dokumentieren, wie in Abbildung 33 dargestellt, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist. Dazu zählen, neben den eingeholten unverbindlichen Preisauskünften, der Wert des Auftrages, der Gegenstand des Auftrages und der Name des Beauftragten. Wenn bereits ein Verfahren stattgefunden hat, ist gegebenenfalls in der Vergabedokumentation darauf hinzuweisen.

Abbildung 33: Regelablauf einer Direktvergabe

Eine Besonderheit der Direktvergabe besteht darin, dass lediglich die Verfahrenswahl anfechtbar ist, wobei von einem Informationsmangel der Konkurrenz auszugehen ist. Bei offensichtlicher Rechtswidrigkeit einer Direktvergabe ist ein nachträglicher Eingriff in den Vertrag möglich (vgl. Heid Schiefer Rechtsanwälte 2008: 46).

5.3 VERHANDLUNGSVERFAHREN

Das Verhandlungsverfahren unterscheidet sich von anderen Verfahrenstypen durch die Zulässigkeit von Preisverhandlungen mit einem oder mehreren Bietern und dem Zugrundelegen eines nicht förmlichen Verfahrens (vgl. FH Deggendorf, Zugriff 03.08.2010). Seine Wahl ist grundsätzlich nur berechtigt, wenn keine zufriedenstellend genaue Festlegung der Leistungsinhalte möglich ist (vgl. WKÖ 2007: 6).

Wird ein Verhandlungsverfahren gewählt, dann fordert der Auftraggeber geeignete Unternehmen, deren angebotene Leistung jener entspricht, die in der Ausschreibung festgelegt wurde, auf direktem Weg zu einer Angebotslegung auf bzw. führt eine öffentliche Bekanntmachung (mit den im BVergG § 46 vorgegebenen Inhalten) durch, wenn der Bewerberkreis noch erkundet werden muss.

Im erstgenannten Fall sollten der/die ausgesuchte/n Unternehmen dem Auftraggeber vorweg bekannt sein und mit ihm in regelmäßiger Verbindung stehen. Bei einer öffentlichen Bekanntmachung der geplanten Auftragsvergabe, die ab einem bestimmten Auftragswert verpflichtend vorgeschrieben ist (siehe Abbildung 34), können alle interessierten Unternehmer Teilnahmeanträge stellen. Aus den vorliegenden Teilnahmeanträgen werden aufgrund festgelegter Kriterien Unternehmen ausgewählt, die zu einer Angebotslegung aufgefordert werden (vgl. BVergG 2006: § 46).

Abbildung 34: Schwellenwerte bei der Wahl des Verhandlungsverfahrens

| Schwellenwerte (in Euro exkl. USt) | | zwingend | empfohlen / möglich |
|------------------------------------|--|--|---|
| Unterschwellenwert | unter 40.000,- (100.000,- bis 31.12.2010) | - | Direktvergabe |
| | von 40.000,- < 60.000,- (100.000,- bis 31.12.2010) | - | Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung |
| | von 60.000,- < 193.000,- (100.000,- bis 31.12.2010) | - | Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung |
| Oberschwellenwert | ab 193.000,- | Verhandlungsverfahren mit EU-weiter Bekanntmachung | Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung regional und EU-weit möglich |

Quelle: Arch+Ing 2010: 16

Da hinsichtlich des Verhandlungsverfahrens immer zwischen jenem ohne und jenem mit vorheriger Bekanntmachung zu unterscheiden ist, werden die beiden Varianten im folgenden Abschnitt getrennt voneinander beschrieben.

VERFAHREN OHNE BEKANNTMACHUNG

„Beim Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung wird eine beschränkte Anzahl von geeigneten Unternehmen zur Abgabe von Angeboten aufgefordert. Danach kann über den gesamten Auftragsinhalt verhandelt werden.“ (BVerG 2006: § 25 Abs. 6)

Das Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung kann aufgrund des verkürzten Auswahlprozesses, der im vorhergehenden Auszug des BVerG beschrieben wird, und den damit verbundenen Vorteilen für den Auftraggeber nur bei Vorlage der im Anschluss aufgelisteten Ausnahmetatbestände gewählt werden.

Entsprechende Voraussetzungen für die Wahl des Verfahrenstyps liegen vor, wenn:

- es im Anschluss an einen Wettbewerb erfolgt
- der Auftrag sich im Unterschwellenbereich bewegt, das heißt der geschätzte Auftragswert beläuft sich auf weniger als 60.000 Euro exkl. USt (bis 31.12.2010: 100.000,-)
- der geschätzte Auftragswert sich auf weniger als 96.500 Euro exkl. USt beläuft und die Durchführung des Verfahrens mit Bekanntgabe wirtschaftlich nicht vertretbar ist
- es sich um eine zusätzliche Dienstleistung an den ursprünglichen Auftragnehmer handelt

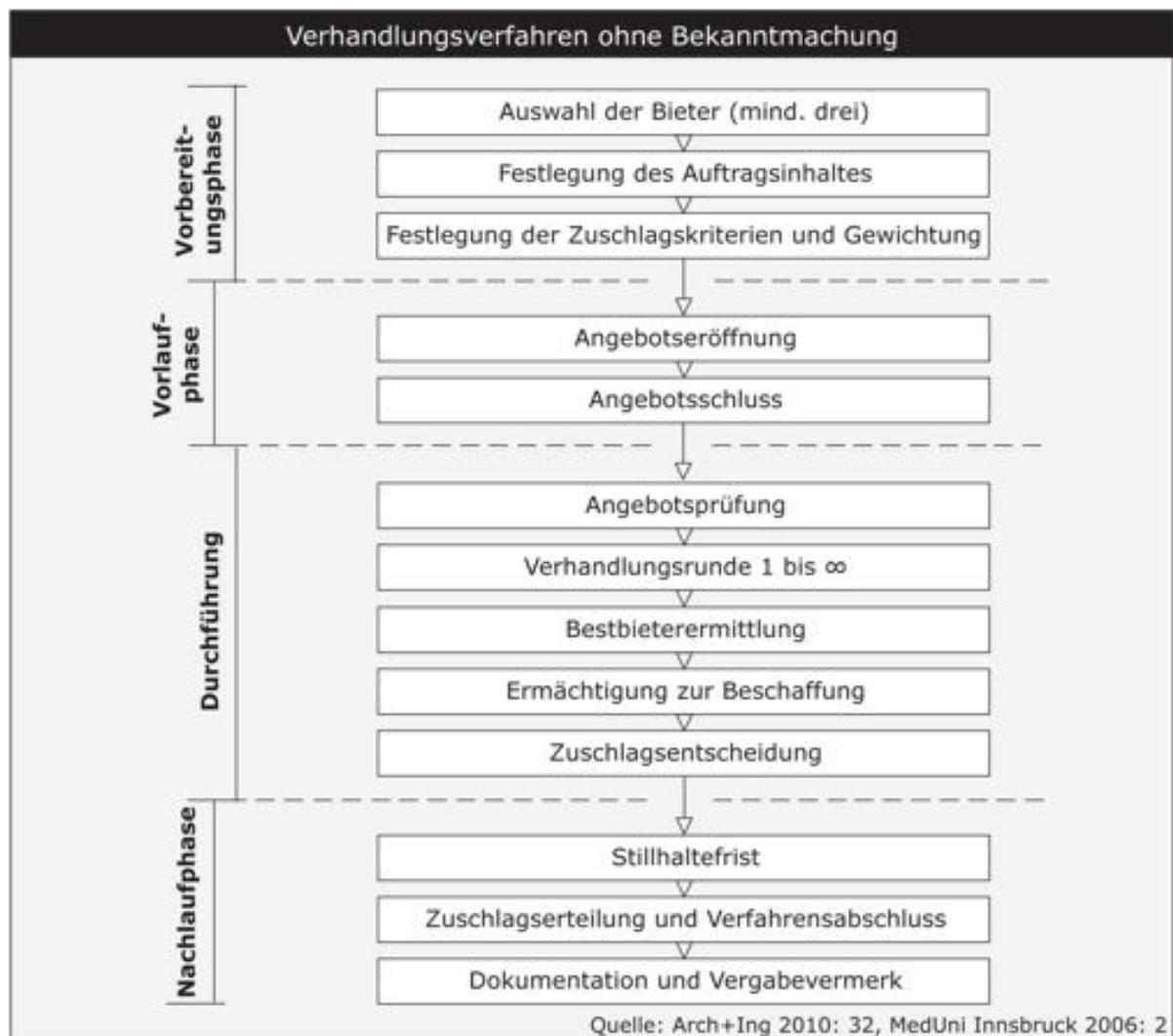
- dringliche, zwingende Gründe vorliegen
- technische oder künstlerische Gründe vorliegen oder es aufgrund des Schutzes von Ausschließlichkeitsrechten notwendig ist

(Vgl. Arch+Ing 2010: 34)

Das Verfahren ohne Bekanntmachung ist ein einstufiges Verfahren und entspricht der zweiten Stufe des Verhandlungsverfahrens mit Bekanntmachung, das heißt es kommt zu einem Dialog zwischen Auftraggeber und Bewerber betreffend dem Gegenstand des Auftrages und der Konditionen der Leistungserbringung.

Der Ablauf des Verfahrens ohne Bekanntmachung unterscheidet sich von jenem mit Bekanntmachung nur darin, dass hier die Eignungsprüfung zu Beginn des Verfahrens entfällt und die Auswahl der Bieter den ersten Schritt darstellt (siehe Abbildung 35), wodurch sich auch die Verfahrensdauer verkürzt (siehe Abbildung 36).

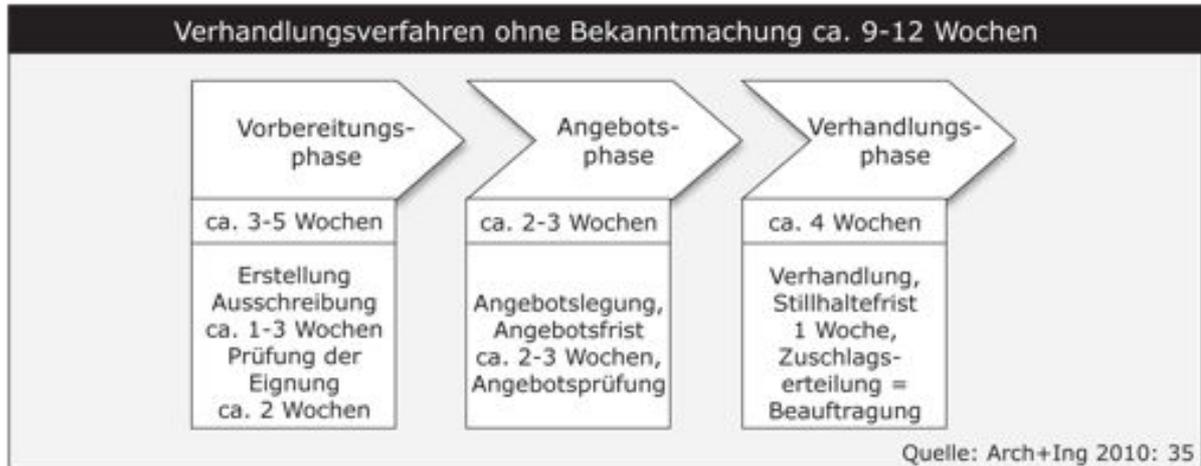
Abbildung 35: Regelablauf eines Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung



Das Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung hat eine Regeldauer von 9 bis 12 Wochen und nimmt damit weitaus weniger Zeit in Anspruch als ein Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung dessen durchschnittliche Laufzeit je nach

Ausmaß der Bekanntmachung 19 bis 31 Wochen beträgt.

Abbildung 36: Regeldauer eines Verhandlungsverfahrens ohne Bekanntmachung



Für das Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung gibt es keine Mindestanzahl an zur Angebotsabgabe aufzufordernden Unternehmen. Demnach kann es (bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen) nur mit einem Bieter durchgeführt werden. Die Beschränkung des Verfahrens auf die Verhandlung mit nur einem Bieter entspricht jedoch nicht dem Wettbewerbsgrundsatz und sollte deshalb die Ausnahme bleiben.

SONDERFALL: VERFAHREN MIT EINEM BIETER

Da das Verhandlungsverfahren mit nur einem Bieter als Sonderfall des Verfahrens ohne Bekanntmachung zu sehen ist, müssen bestimmte Voraussetzungen vorliegen, um es durchführen zu können.

Im Unterschwellenbereich kann es angewendet werden, wenn der geschätzte Auftragswert ohne USt unter der Hälfte des jeweiligen Schwellenwertes liegt. Weiters ist es nur zulässig, sofern die Eigenart der Leistung die Durchführung eines Wettbewerbes wirtschaftlich unzumutbar macht (vgl. WKÖ 2007: 10).

Im Oberschwellenbereich ist es zulässig, wenn zusätzliche Leistungen (deren Umfang geringer als die Hälfte der ursprünglichen Auftragsleistung sind) an denselben Planer vergeben werden, im Anschluss an einen Wettbewerb der Gewinner den Auftrag bekommt oder bei Vorliegen dringender zwingender Gründe (beispielsweise Gefahr im Verzug) (vgl. HP Bauingenieure Heidinger und Schwarzl, Zugriff 27.07.2010).

„Bei der Durchführung von Verhandlungsverfahren mit einem Bieter darf der Auftraggeber mit diesem über den gesamten Leistungsinhalt verhandeln, um das für ihn beste Angebot gemäß den bekannt gemachten Zuschlagskriterien zu ermitteln.“ (BVerG 2006: § 105 Abs. 1)

Da der Verfahrensaufwand durch die Konzentration der Verhandlungen auf einen Bieter wesentlich eingeschränkt wird (wie in Abbildung 37 dargestellt), ist die Verfahrenslänge

entsprechend kurz, wie aus Abbildung 38 herausgelesen werden kann.

Abbildung 37: Regelablauf eines Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung mit einem Bieter

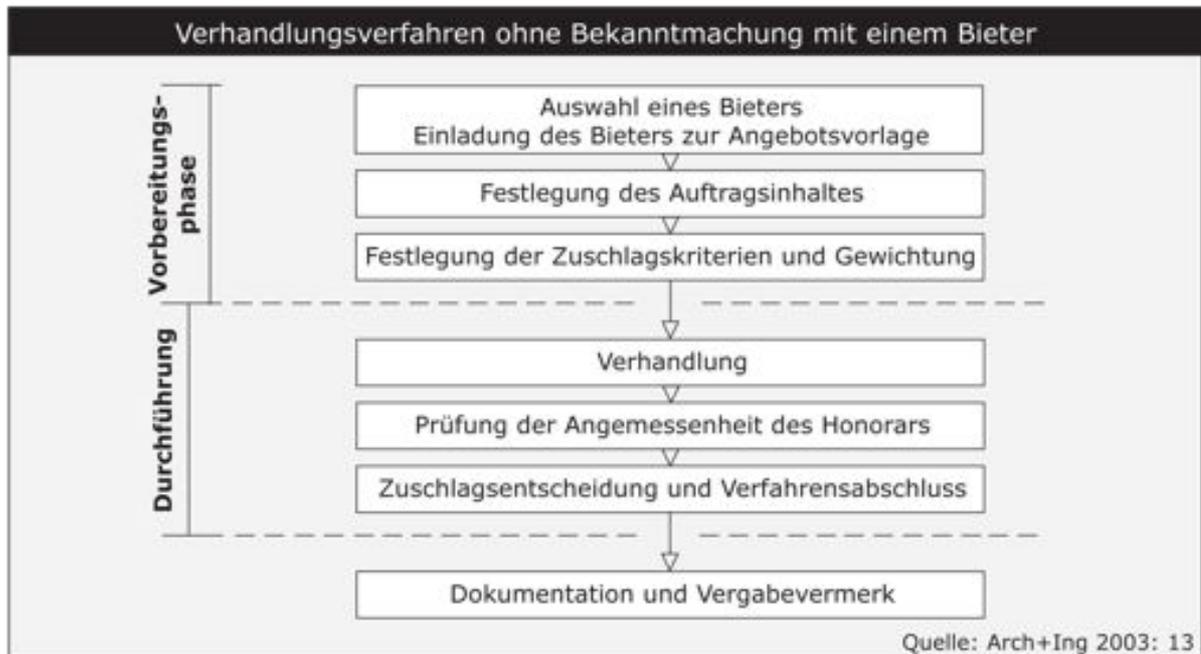
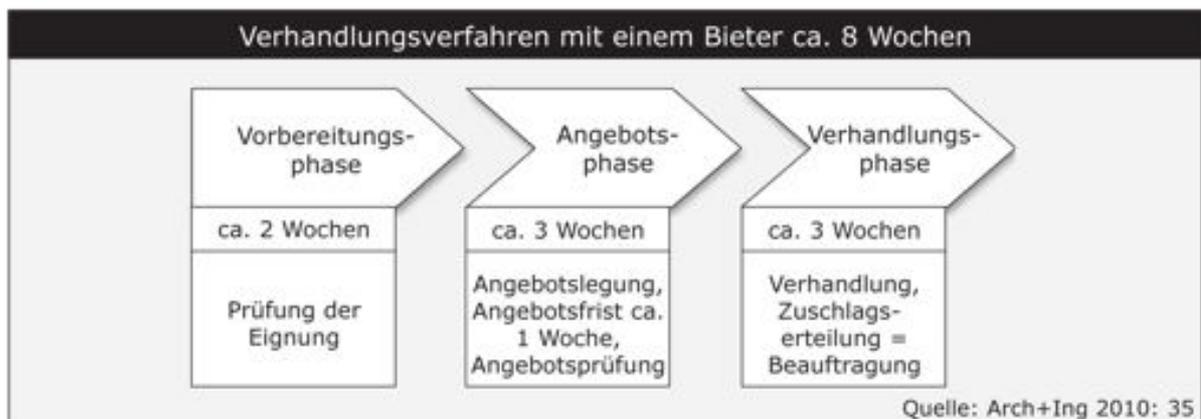


Abbildung 38: Regeldauer eines Verhandlungsverfahrens mit einem Bieter



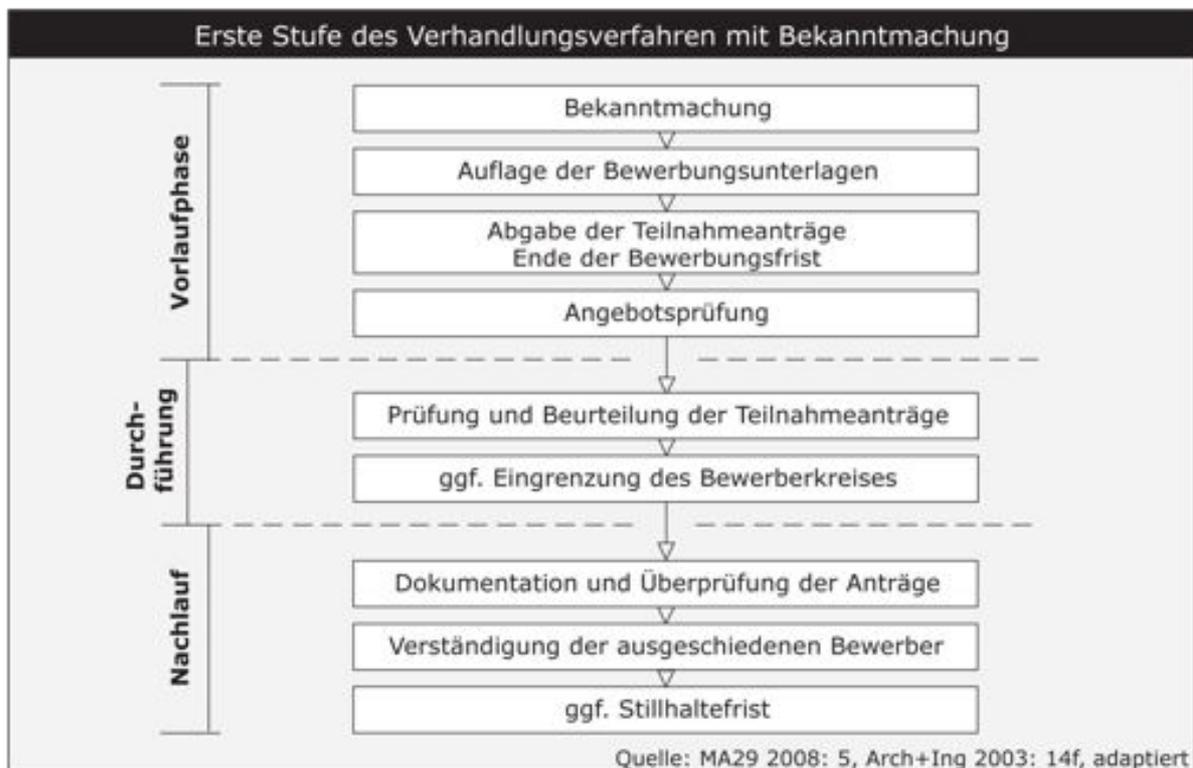
VERFAHREN MIT BEKANNTMACHUNG

„Bei einem Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung werden, nachdem eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen aufgefordert wurde, ausgewählte Bewerber zur Abgabe von Angeboten aufgefordert. Danach kann über den gesamten Auftragsinhalt verhandelt werden.“ (BVerG 2006: § 25 Abs. 5)

Das Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung ist zweistufig und der Regelfall des Verhandlungsverfahrens, da alle Unternehmen dieselbe Chance auf eine Teilnahme haben, wie der vorhergehende Auszug aus dem BVerG zeigt. Es wird vor allem für die Vergabe technischer Plan- und Beratungsleistungen von Ziviltechnikern eingesetzt und ist im Oberschwellenbereich (ab 100.000,- Euro Auftragswert exkl. USt bis 31.12.2010) zwingend anzuwenden.

Dadurch, dass eine unbeschränkte Anzahl an Unternehmen Teilnahmeanträge stellen kann und die Eignung der (dem Auftraggeber unbekannt) Bieter erst ermittelt werden muss, kommt es im Unterschied zum Verfahren ohne Bekanntmachung vor dem Auswahlverfahren zu einer Präqualifikation (dargestellt in Abbildung 39).

Abbildung 39: Regelablauf der erste Stufe des Verfahren mit Bekanntmachung



Wie bereits erwähnt wurde, handelt es sich beim Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung um ein zweistufiges Verfahren. In der ersten Stufe erfolgt die Auswahl der Bewerber. Diese erfolgt anhand der Festlegung von Eignungskriterien und gegebenenfalls von Auswahlkriterien bei komplexeren Bauvorhaben und dient dazu eine überschaubare Bewerberzahl zu erhalten. Der genaue Ablauf der ersten Stufe ist in Abbildung 39 dargestellt.

Die zweite Verfahrensstufe umfasst den Dialog zwischen Auftraggeber und Bewerber betreffend den Gegenstand des Auftrages und den Konditionen der Leistungserbringung, wie im Regelablauf der Abbildung 40 dargestellt ist. Es besteht die Pflicht zu mindestens einer Verhandlungsrunde mit allen Teilnehmern, da eine Zuschlagserteilung ohne Durchführung der zweiten Stufe als unzulässig gilt.

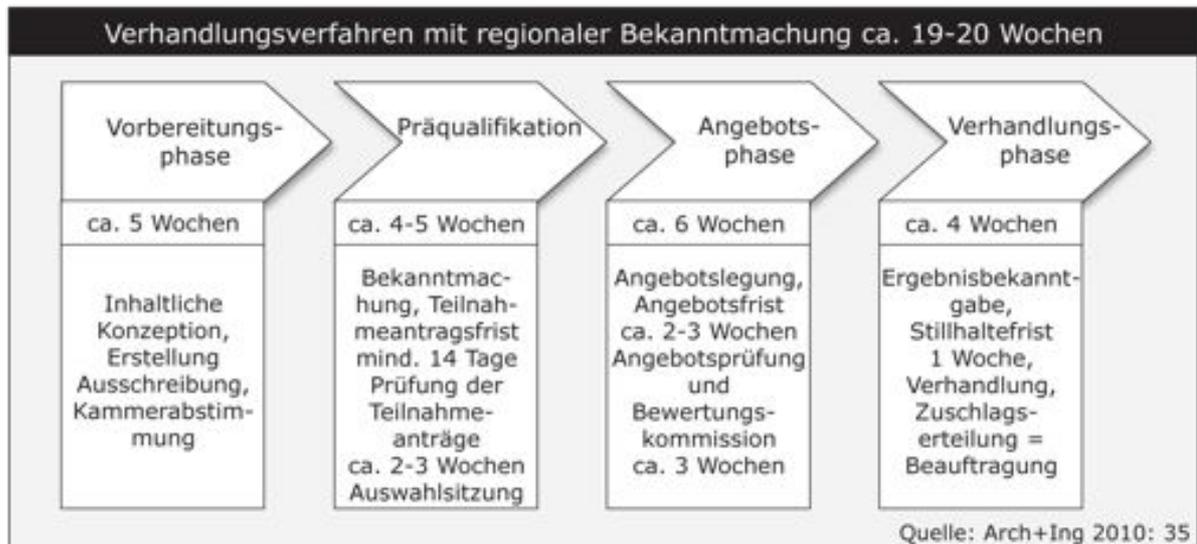
Abbildung 40: Regelablauf der zweiten Stufe des Verfahren mit Bekanntmachung



Den Abschluss des Verhandlungsverfahrens mit Bekanntmachung bildet die Entscheidung über das beste Angebot anhand von Kriterien, die vorab festgelegt und mit einer Gewichtung versehen werden müssen. Die Gewichtung sollte in etwa einem Verhältnis von Qualität zu Preis von 80 zu 20 entsprechen und die Entscheidungsfindung sollte protokolliert werden.

Beim Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung können derzeit eine regionale und eine EU-weite Verlautbarung, die ab einem Auftragswert von 193.000,- Euro exkl. USt zwingend durchzuführen ist, unterschieden werden. Der entscheidende Auftragswert „wurde bereits mehrfach seit 2006 gesenkt (von 236.000,- Euro auf 211.000,- Euro und nun neuerlich).“ (Mayerhofer am 15.09.2010)

Die Regeldauer bei regionaler Bekanntmachung, dargestellt in Abbildung 41, liegt bei rund 19 bis 20 Wochen. Bei einer EU-weiten Bekanntmachung ist sie mit ca. 21 bis 31 Wochen, siehe Abbildung 42, wesentlich länger.

Abbildung 41: Regeldauer eines Verhandlungsverfahrens mit regionaler Bekanntmachung**Abbildung 42: Regeldauer eines Verhandlungsverfahrens mit EU-weiter Bekanntmachung**

„In der Praxis werden die möglichen extrem engen Fristen nur dann eingesetzt, wenn man einen Bieter (der bereits frühzeitig von dem Verfahren in Kenntnis gesetzt wurde und sich entsprechend vorbereiten kann) pushen will. Die anderen geraten dadurch in Nachweisnotstand und stellen oft gar keinen Teilnahmeantrag. Bei fairer Bieterbehandlung ergibt sich dann de facto kein Zeitvorteil zwischen EU-weiter und nationaler/regionaler Bekanntmachung.“ (Mayerhofer am 15.09.2010)

Beim Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung handelt es sich um ein komplexes Verfahren, weshalb ausgeprägte fachliche Kenntnisse und Praxis des Auftraggebers erforderlich sind. Eine Reihe von Verfahrensschritten macht es zu einem langwierigen und kostenintensiven Vergabetyp aus Sicht des Auftraggebers und noch vielmehr aus Sicht des Bieters (vgl. WKÖ 2007: 9). Es ist „allerdings meist noch deutlich weniger kostenintensiv als ein Wettbewerb.“ (Mayerhofer am 15.09.2010)

6. AUSFÜHRUNGSPHASE

Nachdem Ausschreibung und Vergabe erfolgt sind, beginnt die Ausführungsphase. In diesem Kapitel werden der rechtliche Rahmen und der Ablauf der Ausführungsphase vorgestellt.

6.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Wie bereits im Zuge der ‚Vorstellung des Wettbewerbes‘ im Kapitel ‚Auslobung und Beauftragung‘ erwähnt, kam es durch eine Reform des Honorarwesens im Jahr 2006 zu einer Außerkraftsetzung der Honorarleitlinien bzw. Honorarempfehlungen. Diese Veränderung hat weitreichende Auswirkungen auf die Ausführungsphase, da für diese eine Reihe von Honorarleitlinien erstellt wurden, wie beispielsweise für die HOB-I, die HOB-S, die Technische Gebäudeausrüstung (kurz HOIT), die Vermessung und Geoinformation (kurz HOVG), die Begleitende Kontrolle (kurz HO-BK), die Bauphysik (kurz HL-BPH), die Projektsteuerung (kurz HO-PS) u.v.a. (vgl. Achammer/Stöcher 2005: 123).

Als wesentliche Grundlage der Ausführungsphase sind neben Nachfolgeversionen der Honorarleitlinien bzw. -empfehlungen zum einen die vergaberechtlichen Verträge mit den Auftragnehmern, die den Umfang und die Qualität der Leistungserbringung regeln, und zum anderen das Bundesgesetz über die Koordination bei Bauarbeiten 1999 i.d.F. 2007 (kurz BauKG) zu nennen.

Das Bauarbeitenkoordinationsgesetz ist auf allen Baustellen anzuwenden, auf denen gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber beschäftigt sind. Dem Bauherren kommt entsprechend dem BauKG die Aufgabe zu einen Planungskordinator für die Vorbereitungs- und einen Baustellenkoordinator für die Ausführungsphase bzw. eine Person, die beide Funktionen inne hat, zu bestellen (vgl. HP Baustellenkoordinator, Zugriff 04.09.2010).

Es werden im BauKG somit die wesentlichen Inhalte der Ausführungsplanung geregelt, die ferner sind:

- Bestellung von Koordinatoren für Sicherheit und Gesundheitsschutz
- Vorbereitung des Bauwerks
- Ausführung des Bauwerks
- Vorankündigung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan
- Unterlagen für spätere Arbeiten
- Übertragung von Pflichten des Bauherren (Vgl. BauKG 1999: § 3-9)

Zudem sind darin die Strafbestimmungen enthalten, die sich auf

Verwaltungsübertretungen genauso wie Pflichtverletzungen durch den Bauherrn, den Planungskordinator, den Baustellenkoordinator und den Projektleiter beziehen (vgl. BauKG 1999: § 10).

Von Seiten des Bauherren und Projektleiters sind dementsprechend die folgenden Vorkehrungen zu treffen:

- *„Bestellung eines Planungs- und Baustellenkoordinators*
- *Vermeidung von Risiken und Abschätzung nicht vermeidbarer Risiken*
- *Berücksichtigung des Faktors ‚Mensch‘ und des Standes der Technik*
- *Ausschaltung bzw. Verringerung von Gefahrenmomenten*
- *Gleichwertigkeit der Einflussfaktoren*
- *Vorrang des kollektiven Gefahrenschutzes*
- *geeignete Anweisungen an Arbeitnehmer“*

(HP Baustellenkoordinator, Zugriff 04.09.2010)

6.2 AUSFÜHRUNGSVORBEREITUNG

Aufbauend auf der Ausführungsplanung wird die Vergabe der Bauleistung(en) durchgeführt (vgl. HOAI 2009: § 15).

Liegt der Fokus in der Planungsphase noch auf der Kommunikation mit dem Bauherrn und den Behörden, tritt der Planer nun in intensiven Kontakt mit den ausführenden Unternehmen. Diesen kommen bereits im Zuge von Ausschreibungen alle Informationen zu, die zur Projektumsetzung erforderlich sind. Das bedeutet für den Planer, dass ihm Fehler und Versäumnisse in der Ausschreibung angelastet werden können (vgl. Brandt/Franssen 2007: 9).

Die Vorbereitung der Vergabe umfasst die Ermittlung und Zusammenstellung der Mengen als Basis der Leistungsbeschreibung, die Formulierung der Leistungsbeschreibungen sowie deren Abstimmung und Koordination.

Die Mitwirkung an der Vergabe umfasst den Kostenanschlag, die Submission und die Angebotsprüfung und den Vergabevorschlag.

Die Qualität der von Auftragnehmern erbrachten Leistungen wird bereits bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen wesentlich beeinflusst. Eine umfassende und gut ausformulierte Leistungsbeschreibung und Baubeschreibung hilft dem Auftragnehmer dabei, alle Facetten der Leistungserbringung zu erfassen und entsprechend den Wünschen des Auftraggebers zu handeln.

Für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen können die Standardisierte Leistungsbeschreibung für den Hochbau (kurz LB-HB) und jene für den Siedlungswasserbau (LB-SW) herangezogen werden. Wesentliche Aspekte sind dabei:

- Grundlage des Leistungsverzeichnisses ist die Mengenermittlung
- Erstellung der Leistungsverzeichnisse kann nach verschiedenen Gewerken getrennt erfolgen
- Möglichkeit der alternativen Ausschreibung von einzelnen, geschlossenen Leistungsgruppen
- Fassung von einzelnen Gewerken in einer funktionalen Leistungsbeschreibung
- Ausschreibung gemäß dem BVergG bei öffentlichen und Sektorenauftraggebern
- Einarbeitung von externen Effekten und Terminvorgaben in den Bauvertrag
- Erstellung des Kostenvoranschlages auf Basis der Leistungsbeschreibung

(Vgl. HP Sachverständige Hans und Herbert Mayr, Zugriff 10.08.2010)

Nach der Beauftragung durch den Auftraggeber beginnt die Ausführungsvorbereitung, die in eine Vorbereitungs- und eine Planungsphase untergliedert werden kann.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Vorbereitungsphase zählen die Erstellung des Auftragsdatenblattes (Übersicht), die Prüfung der Vertragsunterlagen, die Bestimmung des Baustellenleiters sowie die Begehung der Baustelle. Die Planungsphase umfasst im Wesentlichen:

- *„Vorbereitung der Arbeitskalkulation und des Controlling*
- *Bauverfahrens- und Bauablaufplanung*
- *Organisations- und Kommunikationsplanung*
- *Qualitäts- und Arbeitssicherheitsplanung*
- *Ressourcen- und Terminplanung*
- *Beschaffungsplanung*
- *Logistikplanung*
- *Finanzplanung*
- *Erstellung der Sonderpläne*
- *Baustelleneinrichtungsplanung*
- *Einholung erforderlicher Genehmigungen*
- *Abschluss von Liefer- und Subunternehmerverträgen"* (Girmscheid 2005: 89)

Wie bereits erwähnt ist der Vertrag ein wesentliches Element dieser Phase, da er als Werkvertrag die Art und den Umfang der Erbringung von Bauleistungen zwischen dem Bauherrn und dem Auftragnehmer regelt. Er kann auf Basis der Bestimmungen § 1152, § 1152 und § 1165-1171 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (kurz ABGB) erstellt werden (vgl. wohnnet.at, Zugriff 26.08.2010).

Als wesentliche Inhalte eines Bauvertrages gelten die folgenden:

- *„Leistungsbeschreibung, Leistungsverzeichnis, Zeichnungen, Muster*
- *besondere Vertragsbedingungen (Objektbeschreibung)*
- *zusätzliche Vertragsbedingungen (Ergänzungen)*

- *zusätzliche Technische Vertragsbedingungen (technische Vorbemerkungen)*
- *allgemeine Technische Vertragsbedingungen*
- *allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen*
- *allgemeine Geschäftsbedingungen des Anbieters*
- *Protokolle mit den Sonderwünschen des Käufers*
- *Zahlungsplan"*

(HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 26.08.2010)

6.3 AUSFÜHRUNG

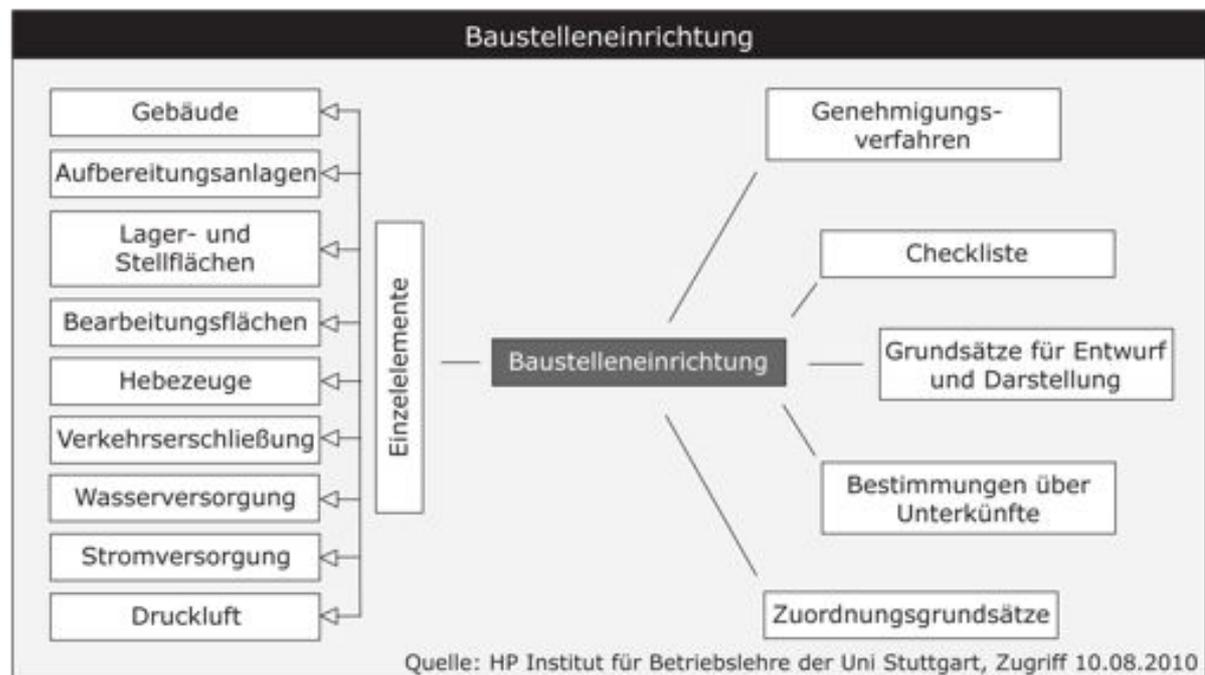
Durch die Arbeitsvorbereitung oder Fertigungsplanung soll die Erfüllung der einzelnen Aufgaben, das heißt die Verfahrensauswahl, Planung der Baustelleneinrichtung, Bauablaufplanung und Einzelplanung für Arbeitskräfte und Geräte, sichergestellt werden. Die Fertigungsplanung umfasst alle vorbereitenden Maßnahmen, die auf eine Optimierung der Planung und Steuerung der Fertigung abzielen. Damit stellt die positive Beeinflussung der Ablauforganisation im Fertigungsbereich, das bedeutet die Gestaltung des räumlichen und zeitlichen Zusammenwirkens von Mensch, Betriebsmittel und Arbeitsgegenstand, das maßgebliche Ziel der Arbeitsvorbereitung dar (vgl. HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 10.08.2010).

Besonders die Planung der Baustelleneinrichtung stellt einen bedeutenden Bestandteil der Arbeitsvorbereitung dar und ergibt sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Art der Bebauung, des Umfangs und der Herstellungsart des Vorhabens sowie der Bauzeit.

Für eine gelungene Baustellenplanung sind kurze Wege und eine materialgerechte Lagerung genauso wie die Verfügbarkeit der erforderlichen Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge zu beachten. Die Komplexität der Abläufe erfordert eine stetige Optimierung der Prozesse im Baustellenbereich und ein geeignetes Konzept, das nicht nur die Versorgungssicherheit berücksichtigt, sondern darüber hinaus eine stadtverträgliche Ver- und Entsorgung (vgl. HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart, Zugriff 10.08.2010).

Die Komplexität der Planung und Realisierung von Bauvorhaben, die in Abbildung 43 ersichtlich wird, erfordert eine kompakte und gleichzeitig flexible Terminplanung. Im Interesse des Auftraggebers ist eine möglichst geringe Dauer vorzusehen, da nur so Kosten eingespart werden können und es zu einem schnellen Rückfluss des investierten Kapitals kommt.

Abbildung 43: Übersicht der Baustelleneinrichtung



6.4 BAUÜBERGABE

Am Ende der Projektausführung stehen die Kostenfeststellung, die Übergabe des Bauwerks an den Bauherren sowie die Zusammenstellung der Dokumentation (vgl. Bauer 1999: 654).

In der Kostenfeststellung erscheinen alle Unternehmer und Bauleistungen, sie umfasst:

- Name der Firma, Gewerk, Bauleistungen
- Auftragssumme, Abrechnungssumme, Abschlagzahlungen, Restguthaben, Sicherheitsbetrag, Restbetrag, unter Umständen prozentuale Anteil der einzelnen Gewerke ohne ‚besondere Roh- und Ausbaurkosten‘ (Vgl. Koppe 1990: 114)

Die Aufstellung gibt dem Auftraggeber einen Überblick über die Einhaltung der in der Entwurfsplanung erstellten Kostenberechnung sowie die bereits gezahlten und noch zu zahlenden Beträge.

Im Zuge der Übergabe des Bauobjektes an den Bauherrn findet eine Begehung durch den Bauherrn, den Planer, die örtliche Bauleitung und gegebenenfalls dem Projektentwickler statt. Dabei werden alle Mängel erhoben und in einem Protokoll festgehalten, das anschließend von allen beteiligten Personen unterschrieben wird. Damit beginnt die Gewährleistungszeit des Planers und der örtlichen Bauleitung und die Beseitigung der Mängel wird eingeleitet.

Mit der Bauübergabe ist die Übergabe der Dokumentation verbunden. Entsprechend der neunten Leistungsphase der deutschen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (kurz HOAI) umfasst diese die „systematische Zusammenstellung der zeichnerischen

Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objektes", das heißt die Entwurfs- und Ausführungspläne, Abrechnungen mit den ausführenden Unternehmen sowie den Planern und die Übersicht der noch fälligen Sicherheits- und Restbeträge.

Mit der Übergabe des Bauobjektes und der Dokumentation an den Auftraggeber kommt es zur Auftragsbeendigung des zuständigen Koordinators und der Einleitung der Objektnutzungsphase (vgl. Koppe 1999: 114).

7. FALLBEISPIELE

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit dem realen Projektverlauf von der Projektidee über die Auslobung zur Projektumsetzung. Dazu werden ausgewählte Fallbeispiele vorgestellt, ihre ‚Knackpunkte‘ herausgearbeitet und analysiert.

7.1 VORGEHENSWEISE

Bevor auf die Fallbeispiele eingegangen wird, erfolgt die Vorstellung und Erörterung der Auswahlkriterien und die (darauf beruhende) getroffene Auswahl. Zudem wird näher auf den Untersuchungsraum und dessen Besonderheiten eingegangen, womit die Beziehung zwischen Standort und Immobilienvorhaben näher beschrieben werden soll.

Die Auswahl der Fallbeispiele selbst soll nicht nur hinsichtlich des Planungsprozesses, sondern darüber hinaus bezüglich ihrer Besonderheiten und Standortqualität näher beleuchtet werden. Um die Unterschiede im Planungsablauf und den damit verbundenen positiven oder negativen Einfluss auf den Erfolg der Projekte aufzuzeigen, erfolgt im Anschluss an die Vorstellung der Projekte eine Gegenüberstellung.

7.2 AUSWAHLKRITERIEN

Da die Beispiele aus der Praxis einen wesentlichen Beitrag zum Erkenntnisgewinn der vorliegenden Arbeit liefern sollen, wurden sie sehr sorgfältig und erst nach umfangreicher Recherche ausgewählt. Als wesentliche Kriterien der Wahl der Wiener Fallbeispiele kristallisierten sich die folgenden heraus:

- Standort
- Zeitraum
- Abhaltung eines Wettbewerbes
- Nutzungsart
- Größe des Areals

Entsprechend der genannten Kriterien wurden die, in Abbildung 44 visualisierten, Einschränkungen vorgenommen, auf die im Folgenden noch näher eingegangen wird.

Abbildung 44: Auswahlkriterien für die Fallbeispiele



STANDORT

Da die Vorzüge von Wien als Untersuchungsraum bereits im Abschnitt ‚Untersuchungsgebiet‘ (Kapitel ‚Einleitung‘) genannt wurden, soll hier nur kurz auf die Bedeutung von innerstädtischen Brachen für die Stadtentwicklung eingegangen werden.

Bereits im Jahr 1995 ging Bernd Scholl in einem Bericht des Institutes für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich auf die Bedeutung der inneren Erneuerung und Ausgestaltung von Siedlungslandschaften ein. Dabei postulierte er, dass es durch den haushälterischen Gebrauch der knappen oder als knapp erachteten Ressourcen zu einer *„Welle neuartiger Aufgaben, die über traditionell gezogene, fachliche, räumliche und verfahrensmässige Grenzen hinweggehen“* (Scholl 1995: 36) für die Raumplanung kommen und die ‚Konfliktdichte‘ erhöht wird, was es wiederum erschwert, adäquate Lösungen zu finden und diese schlussendlich zu realisieren (vgl. Scholl 1995: 36).

Innerstädtische Brachen stellen somit die raumplanerische Herausforderung des 21. Jahrhunderts dar und sind aufgrund der bereits bestehenden Umgebungsstruktur ganz besondere Standorte. Da in der Raumplanung die Vorgehensweise ‚Innen- vor Außenentwicklung‘ propagiert wird, soll diese ebenso für die Wahl der Fallbeispiele gelten.

ZEITRAUM

Wie bereits erwähnt, wurden in den letzten zehn Jahren in Wien sehr viele Projekte verschiedenster Art realisiert, weshalb es angebracht scheint, aus diesem Projektfundus zu schöpfen.

Ältere Vorhaben mit einem Baubeginn vor dem Jahr 2000 könnten zwar zu einer Darstellung der zeitlichen Entwicklung des Planungs- und Umsetzungsprozesses beitragen, die Autorin geht jedoch davon aus, dass sich diese Projekte durch die hohe Dynamik am Immobiliensektor, die eine Veränderung der Rahmenbedingungen mit sich gebracht hat, nicht besonders gut mit den Projekten der letzten zehn Jahre vergleichen

lassen.

Bauvorhaben mit einem Realisierungszeitpunkt nach 2010 sind deshalb nicht in die engere Auswahl eingeflossen, weil die Standortqualität nur bei Projekten bewertet werden kann, die bereits realisiert wurden, bzw. sich zumindest in einem fortgeschrittenen Stadium der Bauausführung befinden, in welchem bereits alle Projektinhalte klar ersichtlich sind.

Da in der vorliegenden Arbeit hohes Augenmerk auf die Vergleichbarkeit der Projekte gelegt wird, scheint der Zeitraum 2000 bis 2010 gut gewählt. Die Datenlage spricht zudem für die Wahl dieses Zeitraumes.

ABHALTUNG EINES STÄDTEBAULICHEN WETTBEWERBES

Der städtebauliche Wettbewerb stellt aus raumplanerischer Sicht den interessantesten Wettbewerbstyp dar, da nicht nur die Gestaltungs-, sondern besonders die Nutzungsstruktur und die Einbindung in die Umgebungsstruktur im Vordergrund stehen.

Nachdem die Abhaltung eines Qualitätswettbewerbes in Form eines städtebaulichen Wettbewerbes im Jahr 1995 als Bedingung für eine Umwidmung festgelegt wurde, kann dieser als Indiz dafür gesehen werden, dass sich die Stadt Wien in die Planung einbringt. Durch die Einflussnahme der Stadt Wien auf den Planungsablauf und die damit einhergehende Transparenz kommt es in der Regel zur Abhaltung von Folgewettbewerben wie beispielsweise Bauträgerwettbewerben.

Da in dieser Arbeit verstärkt auf den Wettbewerb als Vergabeverfahren eingegangen wird, wird angestrebt ihn mitsamt seinen Wirkungen in der Praxis näher zu betrachten, weshalb er als Kriterium für die Wahl der Fallbeispiele einfließt.

NUTZUNGSART

Da der Standort Wien gewählt wurde, bietet es sich an, ein besonderes Augenmerk auf die Stadt Wien als Initiator, Entwickler und Unterstützer von Projekten zu legen, da auf der kommunalen Ebene die entsprechenden Festlegungen zur Bebauung getroffen werden.

Die Nutzungsart hat sich mit dieser Wahl quasi von selbst ergeben. Die Stadt Wien war es schon immer ein Anliegen Wohnraum zu schaffen, weshalb der soziale Wohnbau genauer unter die Lupe genommen werden soll. Dieser wird mittlerweile jedoch fast nur noch von der Stadt Wien gesteuert und von gemeinnützigen Bauträgern ausgeführt und nur noch selten von der Stadt selbst geplant und umgesetzt.

Da monofunktionale Nutzungsstrukturen nicht zeitgemäß sind, werden solche Fallbeispiele gewählt, bei denen zwar die Wohnnutzung im Vordergrund steht, jedoch eine Nutzungsmischung vorhanden ist, die dem Bedürfnis nach einer ‚Stadt der kurzen Wege‘ und nach einer guten Versorgungsqualität entgegenkommt.

GRÖÖE DES AREALS

Der Vergleich der Wohnbauprojekte der letzten zehn Jahre hat ergeben, dass sich interessante und vergleichbare Projekte vor allem im Bereich von fünf bis zehn Hektar Arealgröße bewegen. Die folgende Abbildung 45 zeigt die Gegenüberstellung der Projekte und gibt damit Aufschluss darüber, warum sich gerade diese Größeneinschränkung ergeben hat.

Abbildung 45: Übersicht über die Projekte in der engeren Auswahl

| Übersicht Fallbeispiele | | | | | |
|-------------------------|--------|----------------------|-----------|----------------|----------|
| | Areal | Wettbewerb | Baubeginn | Fertigstellung | Kosten C |
| Kaiserebersdorferstr. | 2,3ha | - | - | - | - |
| Wilhelm Kaserne | 3,3ha | - | 2008 | 2011 | - |
| Karree St. Marx | 4ha | 2006 | 2008 | 2010 | - |
| Bombardier-Gründe | 5ha | 2007 | 2009 | 2011/12 | 87 Mio. |
| Kabelwerk | 6,8ha | 1998 | 2004 | 2010 | 165,6 |
| Mautner-Markhof-Gründe | 7ha | 2010 | 2010 | 2012 | - |
| Monte Laa | 9ha | 1994 2002/03 | 2006 | 2009 | 557 Mio. |
| Brauerei Liesing | 10ha | 2000 2006 2008 | 2007 | 2010 | 80 Mio. |
| Wienerberg City | 11,5ha | 1999/00 | 1995 | 2004 | 220 Mio. |
| Dirmhirngasse | 12,8ha | 2005 | 2008 | 2010 | - |
| Messecarree Nord | 15,4ha | - | 2011 | 2012-14 | 116 Mio. |
| Donau City | 17,4ha | - | 1996 | 2012 | 1,5 Mrd. |
| Eurogate | 20ha | - | 2009 | 2016 | - |

Quelle: Dvorak 2010, HP der Projekte

Wie in Abbildung 45 ersichtlich, entsprechend die Projekte ‚Kabelwerk‘, ‚Monte Laa‘ und ‚Brauerei Liesing‘ den festgelegten Kriterien und kommen für eine nähere Betrachtung infrage.

7.3 KABELWERK

STECKBRIEF

| Kabelwerk | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Bezirk: | 1120 Wien |
| Areal: | 6,8ha |
| BGF: | ca. 120.000m ² |
| Gesamtnutzfläche: | ca. 100.000m ² |
| Träger: | Eigentümergeinschaft |
| Investitionskosten: | ca. 165,6 Mio. Euro |
| Wettbewerb: | 1998 Städtebaulicher Wettbewerb |
| Baubeginn: | 2004 |
| Fertigstellung: | 2010 |

Quelle: Urthaler 2006: 132f, HP Kabelwerk, Tatic 2006, Buchner 2004, HP FCP, Wikipedia - Online Lexikon

GRÜNDE FÜR DIE WAHL

Die Wahl des Projektes in 1120 Wien ist nicht nur darauf zurückzuführen, dass dieses Projekt die bereits beschriebenen zeitlichen und flächenmäßigen Kriterien erfüllt, sondern insbesondere durch den ungewöhnlichen, innovativen, umfangreichen und bis dato nicht da gewesenen Planungsprozess begründet, der in Österreich auf großes mediales Interesse gestoßen ist und darüber hinaus international für Aufsehen gesorgt hat. Das ‚Kabelwerk‘ ist damit eines der Aushängeschilder der Stadt Wien und wird demnach gerne in der Lehre der Raumplanung und -ordnung als gelungenes Beispiel für einen partizipativen Planungsprozess herangezogen.

Da das Kabelwerk nicht auf der grünen Wiese, sondern auf einer Industriebrache entstanden ist, und dies im Planungsprozess ein wesentliches Detail darstellte, wird im Folgenden nicht nur auf das Projekt selbst, den Prozess von der Projektidee bis zur Realisierung sowie die Standortqualität eingegangen, sondern darüber hinaus auf die Geschichte des Areals und seine Bedeutung für den Bezirk und vor allem für die Anrainer.

STANDORT- UND PROJEKTVORSTELLUNG

STANDORT

Das Gelände des Kabelwerkes schließt an Altmannsdorf, einen alten Bezirksteil von Meidling, an. Es umfasst 6,8 Hektar und ist nach Süden hin um ca. 13 bis 14 Meter abfallend (vgl. HP Kabelwerk, Zugriff 12.09.2010). Abgesehen von der topografischen Lage sind die Bahntrasse im Norden und die U-Bahn-Führung im Osten charakteristische

Merkmale. Begrenzt wird das Areal von Oswaldgasse, Griebergasse, Wittmayergasse, Stüber-Gunther-Gasse, Thorvaldsengasse und Hoffingergasse.

UMGEBUNGSSTRUKTUR

Das Kabelwerk befindet sich an der Schnittstelle verschiedener Stadtelemente. Es stellt sozusagen den Übergang der gründerzeitlichen Blockrandbebauung in heterogene Gebiete dar (vgl. Tatic 2006: 3). So findet man im Süden ehemalige Vorstadtstrukturen von Altmannsdorf mit dörflicher Prägung, im Süd-Osten Nachkriegswohnanlagen, im Westen Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit, im Osten ganzjährig bewohnte Kleingärten, entlang der Oswaldgasse Gründerzeitbauten und im Nord-Westen ein ehemaliges Werksgelände von Grundig, das seit November 2005 von Henkel Central Eastern Europe als Lager genutzt wird.

INFRASTRUKTUR

Am Kabelwerk befinden sich rund 30 geförderte Lokale und Geschäfte, welche der Versorgung der lokalen Bevölkerung dienen. Die Nahversorgung wird durch eine Apotheke, eine Bank, eine Bäckerei, einen Supermarkt, eine Trafik, eine Drogerie, ein Blumengeschäft, einen Friseur und Gastronomiebetriebe sichergestellt. Zur sozialen Infrastruktur zählen diverse Arztpraxen, ein Kindergarten und ein Lernzentrum. Seit 2008 ist zudem ein Geriatriezentrum in Bau, das noch 2010 fertig gestellt wird (vgl. HP FCP, Zugriff 13.09.2010). Auch ein Hotel, Mehrzweckräume und ein Kulturzentrum sind Bestandteil des Kabelwerkes.

Zusätzlich zu den Einkaufsmöglichkeiten am Gelände finden sich Lebensmittelgeschäfte sowie die Einkaufsstraße Meidlinger Hauptstraße in der näheren Umgebung.

Die Grünraumversorgung wird durch den Park am Gelände, den Flohberg sowie das Naherholungsgebiet Wienerberg sichergestellt. Darüber hinaus kann der Schlosspark Schönbrunn zu Fuß in etwa 20 Minuten erreicht werden.

ERSCHLIEßUNG

Das Kabelwerk ist in Bezug auf den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, wie in Abbildung 46 ersichtlich wird.

Es grenzt im Nord-Osten an die U6-Station ‚Tscherttegasse‘ und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur dahinter liegenden Badner-Bahn-Station ‚Schöpfwerk‘. Als wesentliche öffentliche Verkehrsmittel im Westen sind die Straßenbahnlinie 62 und die Buslinie 62A, Ecke Sonnergasse/Breitenfurterstraße, sowie die Schnellbahnstation ‚Hetzendorf‘ (S9) zu nennen. Im Süd-Westen findet man die Busstation des 64A Ecke Altmannsdorferstraße/Breitenfurterstraße und im Süden jene der Linien 16A sowie die Nachtbuslinie N66. Ebenso kann die U6-Station ‚Am Schöpfwerk‘ vom südlichen Teil des Geländes aus schnell erreicht werden. Im Norden auf der Wienerbergbrücke befindet sich

die Station des Nachtbus N62.

Abbildung 46: Kabelwerk – Umgebungsplan



Das Gelände wird von den höherrangigen Straßen B12 Breitenfurter Straße im Westen, B225 Wienerberg Straße im Norden, B17 Triester Straße im Osten und B224 Altmannsdorfer Straße im Süden eingegrenzt.

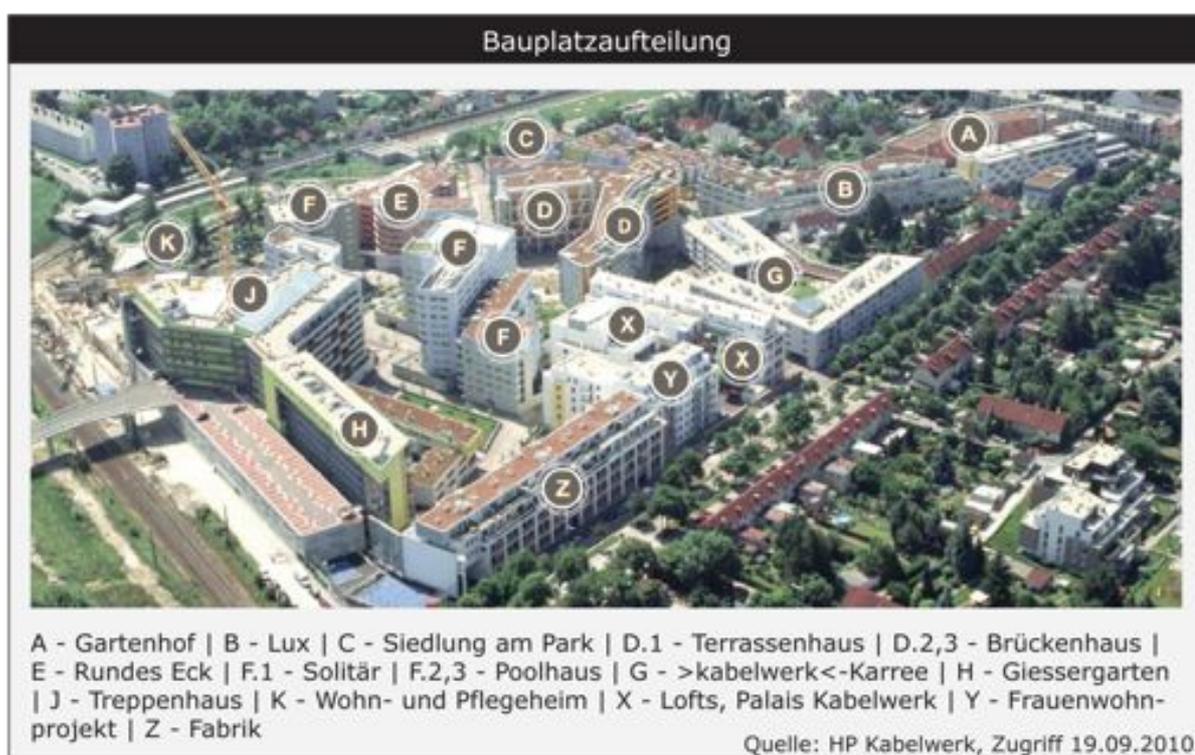
Die Zufahrt zum Kabelwerk erfolgt im Norden von der Wittmannsgasse aus über die eigens gebaute Auffahrtsrampe und im Süden über die Hoffingergasse. Am Gelände befinden sich Hoch- und Tiefgaragen mit rund 750 Garagenplätzen. Stellplätze außerhalb des Areals findet man aufgrund des großen Parkdrucks, der maßgeblich durch Pendler verursacht wird, die in Meidling das Auto parken und auf den öffentlichen Verkehr umsteigen, nur sehr schwer.

BEBAUUNG

Abgesehen von den bereits genannten Geschäfts- und Gewerbeflächen wurden insgesamt 1.004 Wohneinheiten errichtet, davon rund 571 als geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption, ca. 177 als geförderte Eigentumswohnungen, etwa 213 als geförderte möblierte Apartments für temporäres Wohnen und rund 43 für die Rosa Kalypso-Frauengemeinschaft (vgl. HP Kabelwerk, Zugriff 12.09.2010).

Für das gesamte Areal wurde eine Geschossflächenzahl von 1,9 bis 2,1 festgelegt, was einer dichten städtischen Verbauung entspricht. Die Bebauung des Areals ist der Topografie entsprechend nach Süden hin abfallend und variiert je nach Bauplatz, wie in Abbildung 47 ersichtlich.

Abbildung 47: Kabelwerk – Grundstücksaufteilung



GESCHICHTLICHER ABRISS

Die Geschichte des Kabelwerkes beginnt mit der Expansion der Kabel- und Drahtwerke AG (kurz KDAG) und dem darauf folgenden Beschluss des Verwaltungsrates im Jahr 1903, auf dem Gelände der Oswaldgasse 33 in Wien Meidling einen neuen Unternehmensstandort zu errichten, nachdem die Betriebsfläche in der Penzinger Straße zu klein geworden war.

Nach der Übersiedlung im Jahr 1905 wurde die KDAG zu einem wichtigen Arbeitgeber im Bezirk, auch wenn der Ausbruch des Ersten Weltkriegs im Jahr 1914 zu nachhaltigen Schwierigkeiten bei der Produktion führte. Diese halten mit Unterbrechungen bis zum Jahr 1935 an und mit dem Zerfall der Monarchie fanden einige Geschäftsverbindungen

ein Ende.

Nach dem Anschluss an Deutschland bekam die KDAG Wehrmichtsaufträge. Im Jahr 1942 kam es zu einer Verschmelzung der KDAG mit der Kabel- und Gummiwerk Aktiengesellschaft Wuppertal (Vohwinkel). Aufgrund des Mangels an Arbeitskräften wurden während des Zweiten Weltkrieges Zwangsarbeiter für die Produktion eingesetzt.

Im Februar 1945 wurden Teile des Kabelwerks durch Luftangriffe beschädigt, weshalb die KDAG im Zuge des Marshallplan im Jahr 1948 einen Kredit des ‚European Recovery Program‘ bekam, der zum Aufschwung des Unternehmens führte.

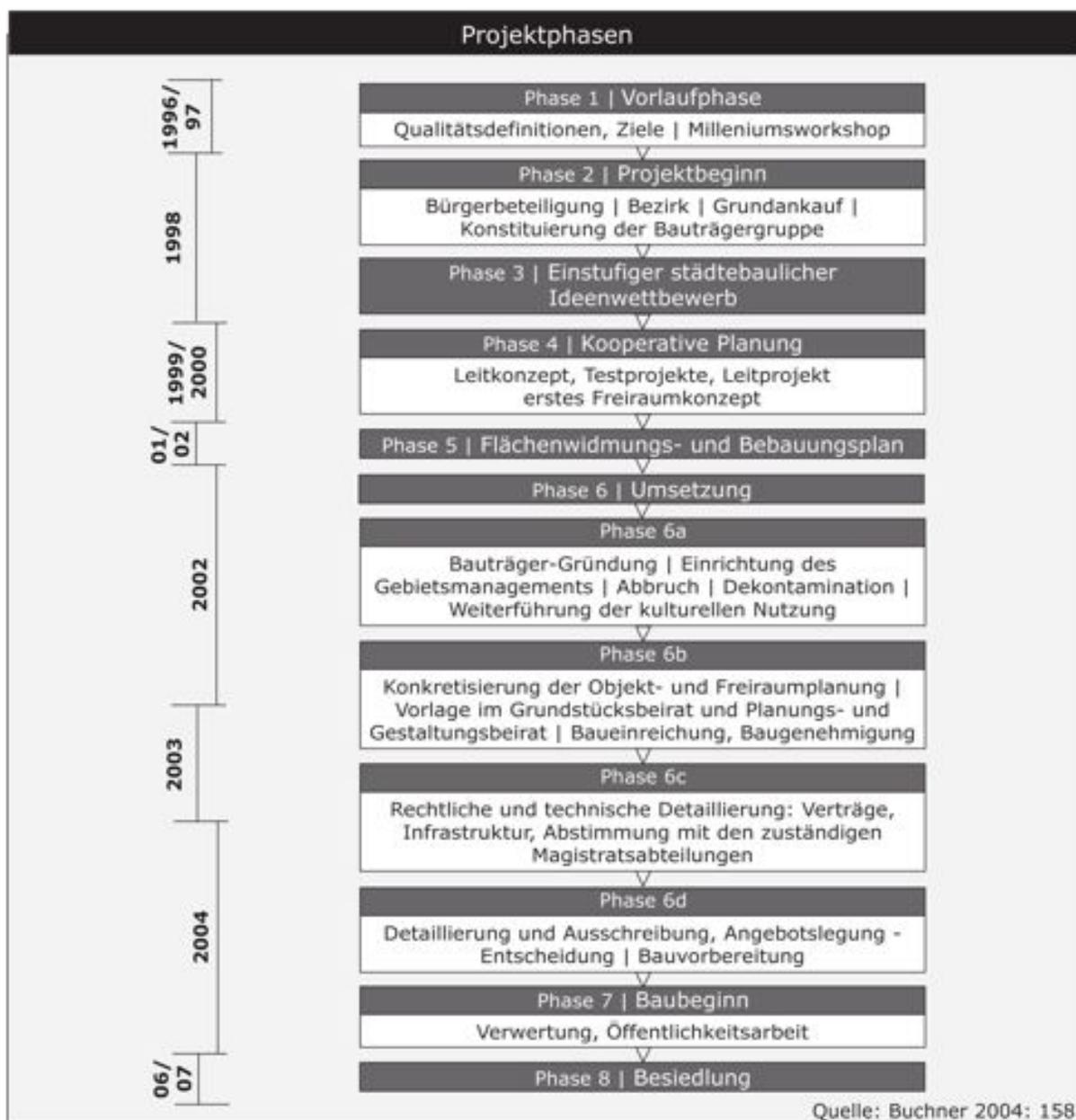
Jahrzehntelang galt die KDAG als erfolgreiches Unternehmen und beschäftigte rund 700 Mitarbeiter. Obwohl es niemand wahrhaben wollte, wurde mit dem Verkauf an die Siemens AG Österreich die Absiedlung der Produktion absehbar. So fand im Mai 1996 eine erste Informationsveranstaltung für die Anrainer mit dem Titel ‚Der urbane Raum von Morgen‘ statt, welche das Anliegen hatte, unter Beteiligung von Fachleuten und Politikern grundsätzliche Aspekte der ‚Stadt der Zukunft‘ zu diskutieren.

Im Dezember 1997 kam es zur endgültigen Schließung des Werkes, die nicht nur zur Arbeitslosigkeit von Teilen der lokalen Bevölkerung führte, sondern zudem für das Fabriksgelände durch die Lage inmitten des Bezirkes eine Identifikationslücke mit sich brachte.

PLANUNGSABLAUF

Um den Planungsablauf in seinem gesamten Umfang wiederzugeben, aber gleichzeitig die wesentlichen Stufen herauszuarbeiten, die beispielgebend für einen Projektablauf sein können, wird zuerst ein grober Überblick über die in Abbildung 48 dargestellten Projektphasen gegeben, bevor näher auf bedeutende Etappen eingegangen wird.

Abbildung 48: Kabelwerk – Projektphasen im Überblick



PROJEKTPHASEN

Noch vor der endgültigen Schließung am 19.12.1997 kam es durch die Bezirksvertretung Meidling zu einer ersten Weichenstellung im Sommer desselben Jahres, indem diese Empfehlungen und Forderungen hinsichtlich der Nachnutzung diskutierte und in einem Antrag verabschiedete.

Nach der Schließung des Kabelwerkes wurde das Grundstück im Jänner 1998 von einer Eigentümergesellschaft erworben. Diese bestand aus den acht Bauträgern Dr. Weikhart, Mag. Hauberl, Dr. Jainöcker, Dr. Stadler und Dr. Scharf, Dr. Wurm, DI Malai, Dr. Huber, Dr. Grimus und DI Stadtler (vgl. HP Kabelwerk, Zugriff 11.09.2010). Noch im selben Jahr wurden ein Bürgerbeteiligungsverfahren und ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Im Frühjahr 1999 wurde die Arbeitsgruppe KDAG konstituiert, die in der Folge in rund 21 Sitzungen und vielen kleinen Besprechungen thematische Schwerpunkte behandelte und von Juni bis Oktober zur kooperativen Diskussion und Ausarbeitung des Leitkonzeptes auf Grundlage der Arbeiten der Wettbewerbssieger Haydn und Pirker zusammen kam.

Im selben Jahr kam es zu einer Bestandsuntersuchung, die Aufschluss über Zustand und Nutzungsmöglichkeiten des Altbestandes geben sollte. Dabei stellte sich heraus, dass die Kontamination nicht im befürchteten Ausmaß vorlag und somit eine stellenweise Weiternutzung möglich war.

Nach laufender Bearbeitung der Themen Verkehr, Grünraum und Leitkonzept fand Anfang Oktober die Vorlage und Diskussion des Entwurfes zum Leitkonzept in der städtebaulichen Begleitgruppe statt.

Um die Anwendbarkeit des im Leitkonzept nahe gelegten Regelwerkes zu erproben, erfolgte im November des Jahres seitens der Bauträger der Auftrag fünf Testprojekte auszuarbeiten. In einer zweiten Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe Mitte Dezember desselben Jahres wurden die Zwischenergebnisse präsentiert, die in einer Empfehlung zur Überarbeitung resultierten. Darauffolgend legte die ARGE dyn@mosphäre das Leitprojekt als Bebauungsstudie der Preisträger vor und die Testprojekte wurden entsprechend den Empfehlungen der städtebaulichen Begleitgruppe adaptiert.

In einer dritten Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe im März 2000 wurden offene Fragen zur künftigen Widmung geklärt und bereits Ende Juni konnte in einer vierten Sitzung die erste Entwurfsskizze zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan präsentiert und diskutiert werden, wobei die rechtlichen Gegebenheiten abgeklärt wurden.

Im Sommer 2000 stellten Haydn und Pirker den Vorentwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes fertig, der weiters zur Veranschaulichung in Pläne und ein Modell gefasst und im Herbst 2000 im Bezirk präsentiert wurde. Daran anschließend wurde das Verfahren zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes eingeleitet.

Nachdem im Juli 2001 die Präsentation des Entwurfes vor dem Fachbeirat für Stadtplanung und -gestaltung stattfand, wurde der Entwurf im Dezember *„mit den Stimmen aller vier Parteien im Bezirk einstimmig und vollinhaltlich akzeptiert.“* (Al-Rawi am 22.11.2004, GR Protokoll: 110)

Bis zum ersten Halbjahr 2002 wurden Abstimmungsgespräche und Nachjustierungen vorgenommen, bevor im Juni die Beschlussfassung durch den Gemeinderat stattfand. Einen Monat später erfolgte die Gründung der Kabelwerk Bauträger GmbH durch die Bauträger. Im Anschluss daran kam es zur Einrichtung des Gebietsmanagements und den ersten Abbrucharbeiten und Materialabtransporten. Noch im August wurde die Verlängerung der kulturellen Zwischennutzung während der Bauzeit (für zwei Jahre)

sichergestellt.

Im November 2003 kam es zum erfolgreichen Abschluss der Bauverhandlungen und im Herbst 2004 konnte mit dem Bau begonnen werden (vgl. Buchner 2004: 64).

EINBINDUNG DER ANRAINER

Durch die Schließung des Kabelwerkes entstand nicht nur eine Bebauungslücke, sondern darüber hinaus eine Struktur- und Identifikationslücke. Das Werk war aufgrund seiner Funktion als bedeutender Arbeitgeber im Bezirk über Jahrzehnte hinweg stark mit der Umgebung und den dort lebenden Menschen verflochten. Einem modernen Planungsverständnis, das davon ausgeht, dass Mitbestimmung und Mitsprache schon in einer frühen Projektphase stattfinden kann und muss (vgl. GR Protokoll vom 23.06.2003: 96), entsprechend, wurde Anfang 1998 ein Bürgerbeteiligungsverfahren initiiert.

Dazu wurde an alle Haushalte im Nahbereich des Areals (rund 7.000) ein Folder verschickt, der die Aufforderung zur Beteiligung am Bürgerwettbewerb enthielt. Die Teilnahme sollte in Form der Wiedergabe der zukünftigen Nutzungsvorstellungen durch die Haushalte in skizzierter oder beschreibender Form erfolgen. Zudem wurden die Haushalte mittels abtrennbarer Allonge am Folder dazu aufgerufen, bekannt zu geben, ob sie an einer Entsendung in den Bürgerbeirat Interesse hätten.

Die eingereichten Beiträge der Bürger wurden anschließend von einer Jury bestehend aus dem Bezirksvorsteher, dem örtlichen Pfarrer, einem Journalisten und Vertretern der Stadt bewertet und die ersten drei Plätze mit Preisgeld in der Höhe von 5.000,- bis 15.000,- ATS prämiert.

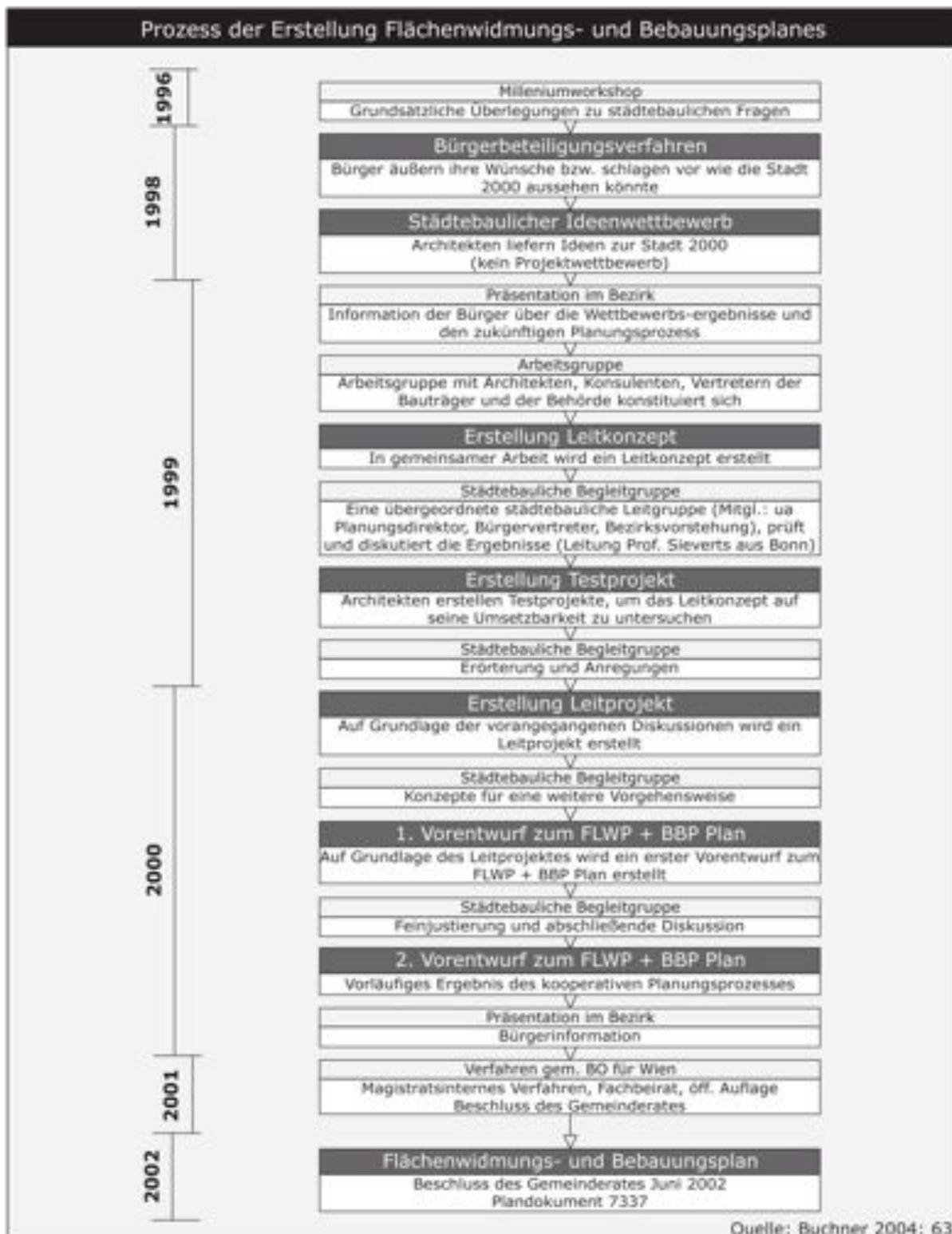
Es stellte sich heraus, dass die Bürger sich den Erhalt von bestehenden Teilen des Kabelwerkes (v.a. von Ziegelmauern und dem Schornstein), eine Mischnutzung für das Areal, die Berücksichtigung der Verkehrsproblematik sowie die Schaffung von Verbindungsachsen und einen zentralen Platz wünschen. Zudem waren 35 Personen daran interessiert, in den Bürgerbeirat entsandt zu werden, wobei die Wahl von drei Bürgerbeiräten in einer einberufenen Versammlung durch die Interessenten selbst erfolgte.

Der Bürgerbeirat war Teil der großen städtebaulichen Begleitgruppe und hatte die Aufgabe, das Wissen und die Wünsche der Anrainer einzubringen. Da keine Intention bestand, die Bürger selbstständig entwerfen zu lassen, war der Bürgerbeirat kein Teil der Arbeitsgruppe, die mit der Erarbeitung des Leitkonzeptes bzw. des Leitprojektes betraut wurde.

Zusätzlich zur Entsendung von Anrainern in den Bürgerrat, wurde durch Ausstellungen und Events im Kabelwerk eine Beteiligung der Bürger ermöglicht. Dabei wurden sie nicht nur über die Fortschritte der Planung informiert, sondern konnten darüber hinaus mit

Mitarbeitern der Stadtverwaltung in Kontakt treten.

Abbildung 49: Kabelwerk – Stufen der Vorbereitungsphase



Nachdem alle in Abbildung 49 dargestellten Stufen durchlaufen wurden, konnte der fertige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in einer Ausstellung für die Bürger zugänglich gemacht und mittels Fragebogen von ihnen bewertet werden – mit dem Ergebnis, dass 95 bis 98 Prozent der befragten Personen dem Projekt positiv

gegenüberstanden.

Die Beteiligung von Bürgern wurde nicht nur auf Erwachsene beschränkt. Es wurde versucht die Kinder der Umgebung zu erreichen, indem von Mitarbeitern der Stadtplanung in der ‚Grätzelschule‘ Vorträge gehalten wurden und eine Ausstellung für Kinder veranstaltet wurde, die das Spielen mit Holzklötzen im Ausmaß des Gesamtbauvolumens und eine dazu passende Geschichte umfasste.

Die intensiven Bemühungen der Stadtplanung die Bevölkerung einzubeziehen wurden dadurch gewürdigt, dass es bei der Auflage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes kaum zu Stellungnahmen, das heißt zu nur drei Einsprüchen seitens der Bevölkerung kam (vgl. GR Protokoll vom 22.11.04: 110), was bis dato bei einem Projekt vergleichbarer Größenordnung noch nie der Fall war.

Um die Einbindung der Bürger in der Realisierungsphase zu gewährleisten, wurde ein Gebietsmanagement eingerichtet, das aus Vertretern der Bauträger und des Magistrates bestand und dessen wesentliche Aufgaben laut Herbert Buchner die folgenden waren:

- Konkretisierung der Strategien zur Integration des neuen Stadtteils in das Umfeld
- Definition des Branchenmixes für das Gesamtareal
- gezieltes Standortmarketing
- Koordination der Umsetzung des Maßnahmenkataloges
- Definition von Qualitätsanforderungen an den Freiraum
- laufende Abstimmung der Kulturinitiative
- regelmäßiger Kontakt mit den Anrainern
- Anlaufstelle für Wünsche und Beschwerden
- Koordination der Besiedlungsphase und des laufenden Betriebes
- Organisation von Besichtigungen für Interessenten

Die Bürgerbeteiligung lässt sich somit wie folgend zusammenfassen: *„Eine intensive Information und Einbeziehung der Bevölkerung ermöglicht eine weitestgehend friktionsfreie Abwicklung des Verfahrens zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans. Zudem erfahren die Bürger, dass Planung kein Willkürakt ist, sondern ein evolutionärer Prozess, an dem sie aktiv teilnehmen. Der Erfolg: Kein negatives Image des Projekts, kein irrationaler Widerstand gegen Veränderung und dadurch ein hohes Maß an Identifikation mit den Planungen sind letztendlich Faktoren, die allen Beteiligten Vorteile bringen und nicht in monetären Äquivalenten aufgewogen werden können.“* (Buchner 2004: 44)

PLANUNGSABLAUF

Ein besonders richtungweisendes Element der Planung des Kabelwerkes stellte der bewusst einstufig gehaltene städtebauliche Ideenwettbewerb dar. Dieser fand unter der Kurzformel ‚Konzepte – Strukturen – Modelle‘ auf der Ebene ‚Innovation – Experiment –

Vision – >Konkrete Utopie<' statt und umfasste die folgenden Ebenen:

- programmatische Mischnutzung
- Interpretation des Raumes
- Prozesshaftigkeit der Nutzung
- weitgehend struktureller, konzeptiver Ansatz
- Vorschläge zur instrumentellen Ebene

Von den 27 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wurden zwei Arbeiten prämiert und fünf Ankäufe vorgenommen. Die Jury empfahl zudem, die Erstgereihten mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Leitprojektes und eines Entwurfes für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beauftragen.

Bei den Erstgereihten handelte es sich um die Arbeitsgemeinschaft dyn@tmosphäre Rainer Pirker und ARCHItecture Team & the POOR BOYS ENTERPRISE vertreten durch Florian Haydn mit dem Beitrag, der *„ein poetisch-strategisches Konzept, das die Maßstäblichkeit der Raumtextur, eine Typologie privater, halböffentlicher und öffentlicher Infrastrukturen sowie Regeln der Flexibilität und Selbstorganisation definiert: Identitätsbildung durch programmatische Kleinteiligkeit und Aneignungsfähigkeit“*, (Buchner 2004: 51) darstellt.

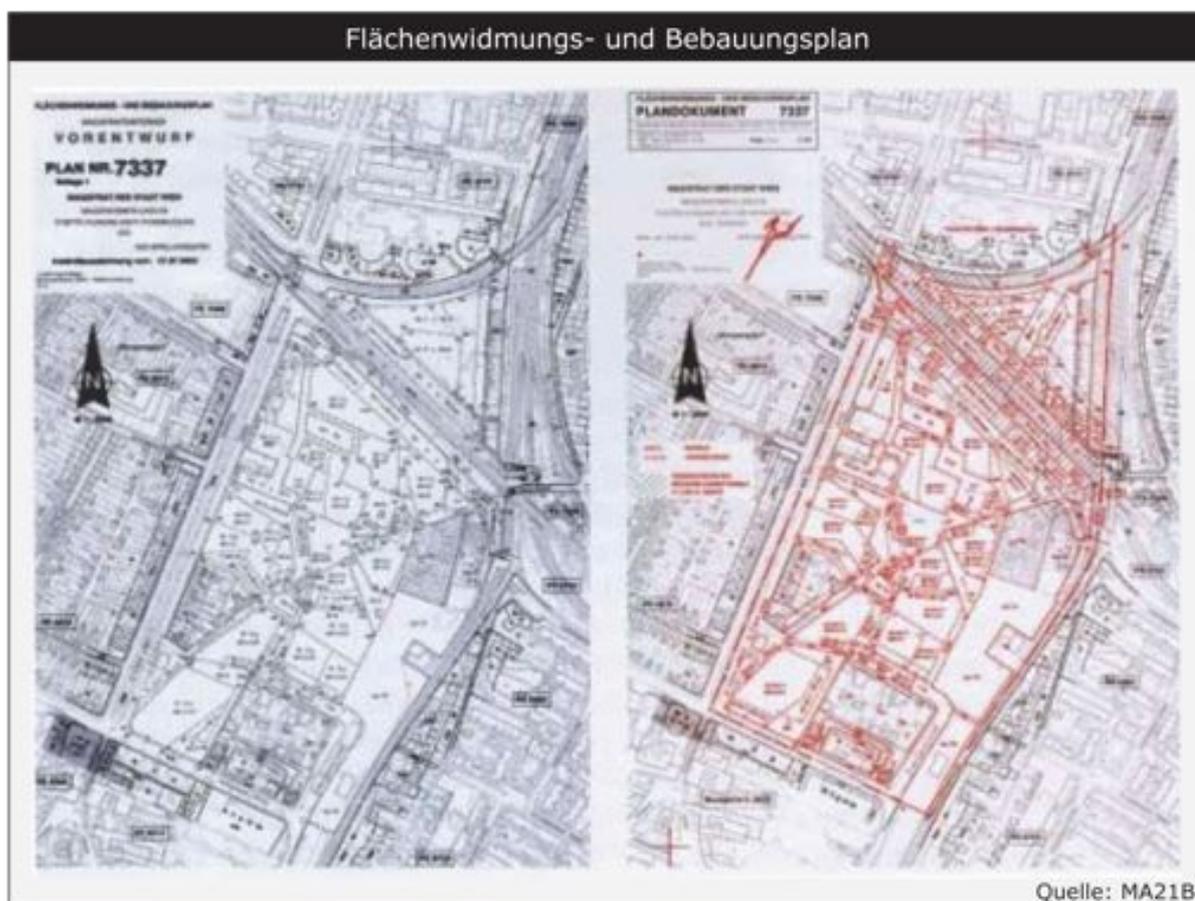
Die Wettbewerbssieger erhielten im Frühjahr 1999 den Auftrag zur Ausarbeitung des Leitkonzeptes sowie des Vorentwurfes zum Rechtsplan unter der Prämisse der Teilnahme am kooperativen Verfahren.

In Folge erstellten Haydn und Pirker ein Leitkonzept, ein Leitprojekt, ein Testprojekt und einen Vorentwurf zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (siehe Abbildung 50).

Daran anschließend und auf die räumliche Konfiguration des Leitprojektes aufbauend, erstellte die Magistratsabteilung 21B den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nach den folgenden Empfehlungen:

- *„Ausbildung und Gestaltung der Ränder*
- *Festlegung der Zufahrtsrelationen*
- *Endgültige Festlegung des inneren Wegenetzes*
- *Vordefinition der Freiflächen*
- *Definition der Bebauungsformen*
- *Dichteverteilung sowie Standorte höherer Gebäude*
- *Einbeziehung ökologischer Gesichtspunkte*
- *Verhältnis der Wohnnutzung zu anderen Nutzungen 70:30“* (Tatic 2006: 6)

Abbildung 50: Kabelwerk – Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

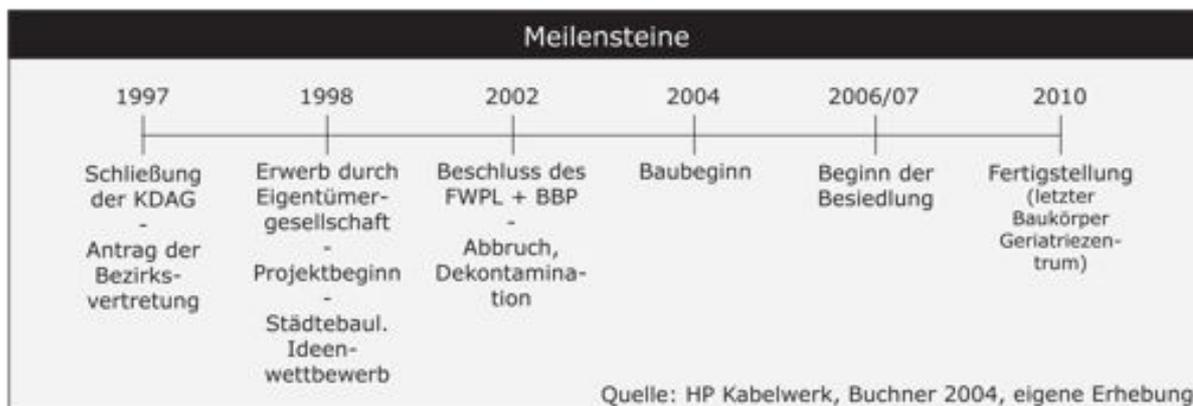


Auf Basis der rechtlichen Festlegungen wurde von der Architektengruppe Kabelwerk (ohne Teilnahme von Haydn und Pirker) als Gesamtheit der einzelnen Entwürfe der Vorentwurf bzw. der Entwurf für das Gebiet erstellt. Es kam zu einer Überarbeitung und Detaillierung der Freiraumplanung sowie einer Festsetzung der Architektenprojekte für die verschiedenen Baufelder „im Wechselspiel von technischer Detaillierung für die Ausschreibung bzw. im Dialog mit den zuständigen Dienststellen des Magistrats.“ (Buchner 2004: 97)

MEILENSTEINE

Bevor auf die Projektdetails eingegangen wird, soll eine Zusammenfassung der wesentlichen Etappen der Planung und Umsetzung des Kabelwerkes erfolgen. Dies geschieht durch Abbildung 51, in der die Meilensteine in chronologischer Reihenfolge dargestellt sind.

Abbildung 51: Kabelwerk – Meilensteine



PROJEKTDDETAILS

Trotz eines ziemlich guten Projektstarts, der einen raschen Ankauf des Grundstückes durch eine Eigentümergemeinschaft, das Interesse der Stadt an dem Standort und die Einbeziehung der Bürger in die Planung beinhaltete, gab es einige Projektinhalte, deren Umsetzung nicht von vornherein gesichert schien und wesentlich vom Engagement und Verhandlungsgeschick der Stadt Wien mit den Investoren abhängig gemacht wurde. Dazu zählt vor allem die Umsetzung der folgenden zusätzlichen Vereinbarungen:

- Abtransport des Aushubes mit der Bahn
- Erhalt bestandsgewidmeter Fläche
- autofreie Siedlung
- Gebietsmanagement
- Parkanlage
- gemeinsame Grün- und Freiflächen der Bauträger

Diese Themen wurden unter anderem in der Sitzung des Gemeinderates am 20.11.2001 eingebracht, wobei Gemeinderat Christoph Chorherr (Grüner Klub im Rathaus) die Frage nach der Qualitätssicherung bzw. der Verantwortlichkeit in den Raum stellte.

Wie sich gezeigt hat, wurden die anvisierten Themen keinesfalls vergessen und zu einem großen Teil auch in der gewünschten Form durchgesetzt, worauf nun genau eingegangen wird.

ABTRANSPORT DES AUSHUBES MIT DER BAHN

Obwohl ein Abtransport von Bauaushub mit dem LKW geringfügig billiger ist als mit dem Zug, wurde aufgrund des vorhandenen Bahnanschlusses und aus Gründen des Umweltschutzes schon früh gefordert, die Bahn einzusetzen. Um dem Anliegen Gewicht zu verleihen, wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass der Bauaushub mit der Bahn abtransportiert werden soll und genauso die Materialbeschaffung soweit möglich über die Schiene abzuwickeln ist. Es war jedoch nicht sicher, ob die Bauträger, die darüber hinaus Träger der dadurch erwachsenden Mehrkosten sind, dieser Forderung nachkommen.

Anfangs wurden rund zwanzig Prozent des Aushubs mit dem LKW transportiert. Nachdem dies bekannt wurde, kam es zu einer Unterbindung der LKW-Fuhren. Somit konnte schlussendlich der Großteil des Bauaushubes über die Schiene abgewickelt werden (vgl. GR Protokoll vom 22.04.2004: 108).

BESTANDSGEWIDMETE FLÄCHE

Der weitgehende Erhalt eines Teiles der früheren Bebauung war ein wesentliches Anliegen der Bürger, das im Zuge der Bürgerbeteiligung bekannt wurde.

In der Planung wurde der betroffene Bereich entsprechend ausgewiesen, was zur Folge hatte, dass die bestandsgewidmete Fläche weitgehend in ihrem Charakter erhalten blieb.

Weitgehend deshalb, weil es zu einem Fehler in der Bauausführung kam, dem eine Ziegelmauer zum Opfer fiel (vgl. GR Protokoll vom 30.10.2008: 90). Ob es sich dabei um einen Fehler der ausführenden Baufirma oder der Projektkoordination aufgrund von mangelnder Kommunikation handelte, kann nachträglich jedoch nicht festgestellt werden.

AUTOFREIE SIEDLUNG

Da sich die Erschließung durch Individualverkehr im Zuge der Bürgerbeteiligung und der Planung als problematisch herausstellte, das Gelände jedoch sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen wird, wurde entschieden, das Kabelwerk als autofreie Siedlung anzulegen.

Hinsichtlich des Vorhabens wurden jedoch Bedenken geäußert, da eine Wertminderung der Bebauung und eine Verschlechterung der Parkplatzsituation in der Umgebung durch Verwandte, Bekannte und Freunde der Kabelwerkbewohner befürchtet wurden. Gemeinderat Herbert Madejski von den Wiener Freiheitlichen verbildlichte die zukünftige Situation wie folgend: „[...] die werden die ganze Umgebung verparken und die Anrainer selbst werden Probleme haben, dort einen Parkplatz zu finden.“ (Madejski am 27.01.2005, GR Protokoll: 46)

Aufgrund dieser Einwände ergab sich die Frage, ob die autofreie Siedlung überhaupt durchgesetzt werden könne, mit dem folgenden Resultat:

Auf dem Grundstück werden PKW nur in den Hoch- und Tiefgaragen geduldet. Alle Verbindungen innerhalb des Areals sind autofrei und somit für die Nutzung durch den nicht motorisierten Verkehr, Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge angelegt. Eine wesentliche Mehrbelastung für die Anrainer konnte kaum festgestellt werden (obwohl die Auslastung der Garagen am Kabelwerk sehr gering ist), da es sich ohnehin um eine Gegend handelt, in der Pendler ihr Fahrzeug stehen lassen, um auf den öffentlichen Verkehr umzusteigen, und somit bereits im Vorfeld Parkdruck bestanden hat.

Definitiv zugenommen hat der Durchzugsverkehr in der Hoffingersiedlung westlich des

Areals, weshalb vom dortigen Siedlungsrat ein Verkehrskonzept ausgearbeitet wird.

GEBIETSMANAGEMENT

Wie bereits im Zuge der Bürgerbeteiligung erwähnt wurde, bestand die Überlegung ein Gebietsmanagement einzurichten, sodass in der Realisierungsphase eine Einbindung der Bürger stattfindet. Es war jedoch unsicher, welche Aufgaben das Gebietsmanagement übernehmen bzw. welchen Beitrag es zu einer besseren Vernetzung von Planern und Bürgern leisten sollte.

Nach anfänglichen Unsicherheiten wurde das angedachte Gebietsmanagement eingerichtet – eine Entscheidung, die relativ schnell positive Auswirkungen hatte (vgl. Buchner 2004: 112). Mithilfe des Gebietsmanagements gelang nämlich ohne Probleme der Übergang zwischen Planungs- und Realisierungsphase.

PARKANLAGE

Einen wesentlichen Bestandteil der Landschaftsplanung stellte die Schaffung einer großen Parkanlage im Osten dar. Diese sollte von den Bauträgern errichtet und nach Fertigstellung der Stadt Wien übergeben werden – quasi als Ausgleich für die in Anspruch genommenen Leistungen.

Da sich die Umsetzung und Übergabe von Grünflächen durch den Bauträger in Wien immer wieder als problematisch erwiesen hat, kam es schon im Vorfeld zu regen Diskussionen darüber, ob dieser Park wirklich angelegt werden würde und wie sich die Stadt Wien diesbezüglich absichern könnte und sollte.

Die anfänglichen Befürchtungen hinsichtlich der Parkanlage stellten sich als unbegründet heraus, da diese im vorgesehenen Ausmaß umgesetzt wurde und hinsichtlich der Ausstattung auf dem neuesten Stand ist. Das Bild wird lediglich dadurch getrübt, dass es (nach wie vor) Probleme mit Vandalismus gibt, die die Stadt Wien bereits einen nicht unbeträchtlichen Betrag gekostet haben.

GEMEINSAME GRÜN- UND FREIFLÄCHEN DER BAUTRÄGER

Obwohl Wien als sehr begrünte Stadt gilt, ist die Grün- bzw. Freiraumplanung alles andere als populär und wurde bei den meisten Wohnbauprojekten hintangestellt und vernachlässigt. Bereits zu Beginn der Planung bestand die Befürchtung, dass die Grundstücksteilung in die Bauplätze der verschiedenen Bauträger, und die damit einhergehende Teilung von öffentlichen Erschließungsflächen, sich negativ auf die Gestaltung eben jener Flächen auswirken könnte.

Um dem entgegenzuwirken, wurde schon in der Phase der kooperativen Erarbeitung des Leitkonzeptes jene Freiraumplanerin einbezogen, die von den Bauträgern später beauftragt werden sollte (vgl. Buchner 2004: 92). Somit war nur eine Freiraumplanerin für das gesamte Areal verantwortlich, eine Tatsache, die die Umsetzung wesentlich

erleichterte.

Als gelungen kann die Grün- und Freiraumplanung trotzdem nicht bezeichnet werden, da die Spielflächen außerhalb der Parkanlage sehr klein und kaum kindergerecht gestaltet und die Erschließungsflächen kaum begrünt sind. Kritik dazu gab es unter anderem von Gemeinderätin Claudia Smolik (Grüner Klub): *„Auch dort war – obwohl als tolle Wohngegend mit vielen Grünflächen und Sonstigem beworben – dann im Endeffekt von den vielen Grünflächen und Spielplätzen nicht sehr viel zu merken.“* (Smolik am 29.01.2009, GR Protokoll: 48)

ANALYSE

„Das Hauptproblem [...] besteht darin, dass sich niemand dafür verantwortlich fühlt, dass die Qualitäten, dessentwegen ein Entwurf von Anfang an gewählt wurde, im Zuge des Prozesses, wo jeder seine Individualinteressen einbringt – die Wohnbauträger, die Straßenverwaltung, der Bezirk –, am Schluss gesichert sind.“ (Chorherr am 20.11.2001, GR Protokoll: 1)

Die von Christoph Chorherr getätigte Aussage trifft das Kernproblem vieler Projekte, die ‚Zerpflückung‘ der Projektidee durch eine Fülle von Einzelinteressen und einen Mangel an Engagement und/oder Koordination – in Bezug auf das Kabelwerk trifft sie jedoch nicht zu.

Anders als bei vielen anderen Bauvorhaben ist es beim Kabelwerk gelungen die grundlegenden Ideen bis zum Schluss nicht aus den Augen zu verlieren und an einem Entwicklungsprozess festzuhalten, der für Projektbeteiligte und Bürger gleichermaßen nachvollziehbar und transparent ist. Das Engagement der Beteiligten und die Symbiose der unterschiedlichen Interessen haben die Projektumsetzung vorangetrieben und in Kombination mit Öffentlichkeitsarbeit die Inhalte der Planung in einer Weise publik gemacht, die dazu führte, dass kaum jemand von der Umsetzung überrascht sein konnte.

Ob das Kabelwerk gefällt oder nicht sei dahingestellt, es ist jedenfalls so, dass es sich hier um keinen Willkürakt der Planer und Politik handelt, sondern viele Akteure sehr öffentlichkeitsnah daran gearbeitet haben, bis es zu diesem Endergebnis gekommen ist. Zudem konnten alle befürchteten negativen Einflüsse auf die Umgebung (insbesondere in Bezug auf die Erschließung) durch die nicht unbeträchtliche Anzahl an Bewohnern der rund 1.004 Wohneinheiten erfolgreich abgewendet werden, was von Anfang an ein Hauptbedenken hinsichtlich des Projektes war.

„Die spannende Frage wäre, weil dort ja, bravo, sehr viel öffentliche Mitbestimmung und sehr viel Transparenz war, was führt man aus diesem Projekt in andere Projekte über.“ (Chorherr am 24.11.2004, GR Protokoll: 29)

Wesentlich zum Projekterfolg haben die fünf Projektsäulen beigetragen: Bürgerbeteiligung, Zwischennutzung, kooperativer Planungsprozess, neue städtebauliche Instrumente, Gebietsmanagement. Diese Kombination wurde erstmalig bei der Prozessgestaltung des Kabelwerkes eingesetzt und danach nicht mehr in vergleichbarer Form angewendet.

„Das Projekt der KDAG-Werke ist allein deshalb schon als Meilenstein zu sehen, weil die ‚Planungskultur‘ der Wiener Stadtplanung durch das integrative Miteinander herausgefordert wurde und diese Herausforderung in den Planungsphasen Innovation freigesetzt hat.“ (El Kafif/Semsroth 2002: 13)

Das mit dem Otto-Wagner-Städtebaupreis 2003 prämierte Projekt ‚Kabelwerk‘ wurde nicht nur für eine Erwähnung zum Thema ‚Weiterentwicklung von industriell geprägten Stadtquartieren und Brachen‘ der Stiftung ‚Lebendige Stadt‘ ausgewählt, sondern es entspricht *„in allen Punkten den Erfordernissen, die seitens der MILU- [Multifunktional and Intensive Land Use, Anm. d. Verf.] bzw. MILU-Projekts von städtebaulichen Lösungen verlangt werden“* (Buchner 2004: 120) und die Beteiligten erhielten Einladungen zur Projektvorstellung in China, Frankreich, den Niederlanden, der Türkei und Dänemark.

7.4 MONTE LAA

STECKBRIEF

| Monte Laa | |
|---------------------|---|
| Bezirk: | 1100 Wien |
| Areal: | 9ha |
| BGF: | ca. 220.000m ² |
| Gesamtnutzfläche: | ca. 200.000m ² |
| Träger: | Porr Immoprojekt GmbH |
| Investitionskosten: | ca. 557 Mio. Euro |
| Wettbewerb: | 1994 Städtebaulicher Wettbewerb 2002 1. Bauträgerwettbewerb 2003 2. Bauträgerwettbewerb |
| Baubeginn: | 2003 |
| Fertigstellung: | 2009 |

Quelle: Urthaler 2006: 107f, Porr-Nachrichten 148-2005, HP Stadt Wien, Wikipedia - Online Lexikon

GRÜNDE FÜR DIE WAHL

Die Planungsgeschichte von Monte Laa beginnt eher ungewöhnlich. So war erst eine Überplattung des Absbergtunnels notwendig, damit überhaupt ein Projekt umgesetzt werden konnte. Durch die Verbindung der zuvor durch die A23 Südosttangente getrennten Stadtteile, kam es nicht nur zu Schaffung eines neuen Stadtraumes, sondern überdies zur Verbesserung der Grünraumvernetzung.

Weitere Besonderheiten stellen die Forderungen nach einer kinder- und jugendgerechten Gestaltung der Wohnhausanlagen in den Ausschreibungsunterlagen, die Einrichtung eines Quartiersmanagements, die Konzeption als organische Stadt und letztendlich die Errichtung des ersten ganztägigen Lern- und Freizeitcampus, der mit Beginn des Schuljahres 2009 in Betrieb ging (vgl. HP Stadt Wien, Zugriff 14.09.2010), dar.

Das Projekt ‚Monte Laa‘ ist genauso wie das Kabelwerk keinen gewöhnlichen Weg gegangen und lässt sich mit diesem flächenmäßig gut vergleichen. Diesmal liegt der innovative Charakter nicht in der Beteiligung von Anrainern, sondern zeigt sich in Bezug auf die Standortwahl einerseits, und den Fokus auf Bildung und ‚Grünes Wohnen‘ andererseits.

STANDORT- UND PROJEKTVORSTELLUNG

STANDORT

Monte Laa befindet sich im 10. Gemeindebezirk Favoriten und ist an das weitläufige Naherholungsgebiet Laaer Wald angeschlossen. Da sich das Grundstück an der Hangseite des Laaer Berg befindet, ergibt sich die Bezeichnung ‚Monte Laa‘ (vgl. Wikipedia – Online-Lexikon, Zugriff 14.09.2010).

Es umfasst etwa neun Hektar und wird von der Laaer-Berg-Straße im Süd-Westen, der Absberggasse im Nord-Westen, von der Waltenhofengasse und der Moselgasse im Nord-Osten und der Urselbrunnengasse im Süd-Osten begrenzt.

Im 90° Winkel zur Laaer-Berg-Straße verläuft die A23 Südosttangente unter dem Areal.

UMGEBUNGSSTRUKTUR

Während die Bebauung im Süd-Osten und Süd-Westen eher dichter ist, in Form von Wohnbebauung, schließen im Norden und Nord-Osten Kleingartenanlagen an das Grundstück an und im Nord-Westen Flächen für öffentliche Zwecke der Bauklassen III bis IV.

INFRASTRUKTUR

Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Laaer Wald und dem Böhmischem Prater. Am Areal ist die mittige Grünfläche, die den Bereich Wohnen vom Bereich Arbeiten trennt, die wichtigste Grünfläche, gefolgt von einer kleineren Parkanlage am Nord-Ost-Ende der Moselgasse als Puffer zu den angrenzenden Kleingartenanlagen. Nicht öffentliche Grün- und Freiflächen findet man in den Innenbereichen der Wohnhäuser bzw. zwischen den Baufeldern.

Die Nahversorgung wird durch die Einkaufsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich Laaer-Berg-Straße/Urselbrunnengasse sowie gegenüber der Laaer-Berg-Straße sichergestellt, da es bislang (trotz einer Widmung für ein Einkaufszentrum) keine Geschäfte in Monte Laa gibt.

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgte problemlos über die technische Infrastruktur in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Absehen von einer Tanzschule, einem Kaffeehaus und einem Atelier am Bauplatz 7 ist die Versorgung mit sozialer Infrastruktur vor allem auf den Bildungsbereich ausgelegt.

Aufgrund des Schwerpunktes Kinder und Jugend zeichnete sich schon zu Beginn der Planung ab, dass die vorhandene soziale Infrastruktur der Umgebung durch weitere Einrichtungen aufgewertet werden soll. So entstand der erste Bildungscampus in Wien in Monte Laa und konnte im Herbst 2009 seinen Betrieb aufnehmen (vgl. MA 21B 2009: 2). Dieser besteht aus einem Kindergarten mit zehn Gruppen (rund 250 Kindergartenplätze),

einer Volksschule mit 16 Klassen (rund 400 Volksschulplätze), einer Musikschule, einer Kinderkrippe und einem Sportplatz sowie Kinderspielflächen, die die Grün- und Freiflächenversorgung sichern.

ERSCHLIEßUNG

Wie in Abbildung 52 dargestellt, liegt das Gelände direkt an der Haltestelle der Buslinien 68A (Absbergbrücke und Urselbrunnengasse) und 266 (Absbergbrücke), womit die Anbindung an die Linie U1 Reumannplatz sichergestellt ist. Vor dem Erlass des Flächenwidmungsplanes wurde geprüft, ob mit einer Verdichtung des Busintervall nach der Fertigstellung der Bebauung eine adäquate Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet ist (vgl. GR Protokoll vom 01.12.2005: 66).

Abbildung 52: Monte Laa – Umgebungsplan



Zu Fuß kann man den Knotenpunkt Reumannplatz in rund 15 Minuten und die Station Absberggasse der Straßenbahnlinie 6 in rund acht Minuten erreichen (vgl. HP Wiener Linien, Zugriff 14.09.2010). Am Reumannplatz hat nicht nur die U1 ihre Station, sondern des weiteren die städtischen Buslinien 7A, 14A, 65A, 66A, 67A, 68A und 70A, die Regionalbuslinien 264, 266, 267, 268, 271, 368, 467, 469 und 470 sowie die Straßenbahnlinien 6 und 67.

Gemäß dem Masterplan Verkehr 2003 wird im Zuge einer Verlängerung der U-Bahn-Linie U1 nach Süden mit voraussichtlichem Betriebsbeginn im Jahr 2015, die Straßenbahnlinie 67 von der Favoritenstraße in die Laaer-Berg-Straße verlegt, womit das Planungsgebiet noch besser an den öffentlichen Verkehr angeschlossen wäre.

Wesentliche Straßenzüge des übergeordneten Verkehrsnetzes sind die Absberggasse und die Laaer-Berg-Straße. Der Absberggasse kommt dabei eine bezirkersschließende Funktion zu. Die Laaer-Berg-Straße stellt die Verbindung zum südlichen Stadtumland sowie zum Stadtzentrum sicher. Auf die, direkt unter einem Teil des Grundstücks verlaufende, Südosttangente gelangt man über die Verbindung Laaer-Berg-Straße – Theodor-Sickel-Gasse – Endlichergasse – Ludwig-von-Höhnel-Gasse.

BEBAUUNG

In der nordöstlichen Hälfte des Projektgebietes ist die Wohnbebauung vorherrschend, während im Eckbereich Laaer-Berg-Straße/Absberggasse ein Bürohochhaus dominiert.

Im Wohnbereich finden sich Gebäude der Bauklasse I bis V, wobei die höchsten Gebäude sich entlang der Park-Mittelachse erstrecken und die geringen Gebäudehöhen vor allem im Randbereich zu finden sind. In jenem Baublock, der neben der Autobahn liegt, gibt es zusätzlich zu den Wohneinheiten auch Büros.

Im südwestlichen Bereich des Areals ist momentan nur bei der Ecke Laaer-Berg-Straße/Absberggasse eine Bebauung vorhanden, wobei ein 70 Meter hohes Bürogebäude aus den Neunzigerjahren dominiert.

Der Bildungscampus liegt im Süd-Osten der für Büros genutzten Zone.

GESCHICHTLICHER ABRISS

Das rund neun Hektar große Grundstück in Favoriten befindet sich seit den Zwanzigerjahren in Besitz der A. Porr AG (vgl. Raschauer 2006: 2). Nach der Freigabe des Teilabschnittes Landstraße bis Prater der Südosttangente im Jahr 1977 (vgl. HP wien.orf.at: Archivmeldung vom 20.01.2010), war es durchschnitten und wurde nach der Absiedlung des Betriebszentrums nach Maria Lanzendorf Ende 1989 als Lagerplatz genutzt.

Mit der Errichtung der Porr-Zentrale im Jahr 1999 und dem Bau des Bürohauses Office Provider bis Februar 2002 wurde der Start für die Entwicklung des Gebietes eingeleitet

(vgl. Porr-Nachrichten 148-2005: 31f). So kam man in der A. Porr AG zu dem Schluss, mit einer Überplattungskonstruktion nicht nur Bauland zu schaffen, sondern überdies Lärm- und Immissionsschutz zu erzielen, um eine Aufwertung des Grundstückes herbeizuführen.

PLANUNGSABLAUF

Am Anfang von Monte Laa steht zwar die Projektidee, anders als bei anderen Bauvorhaben wird jedoch nicht mit der Planung der Bebauung begonnen, sondern zuerst ausgelobt, dann gebaut und anschließend im Detail geplant und umgesetzt.

Bereits vor Beginn des neuen Jahrtausends, im Jahr 1994, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für den Stadtteil Absberg ausgelobt (vgl. HP Architekt Albert Wimmer, Zugriff 14.09.2010). Das Siegerprojekt des Wettbewerbes kam schließlich von Architekt Albert Wimmer, der in seinem Leitprojekt einen Mix von Wohnen, Bildung, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeit vorsah. Dazu wurde das Areal von ihm in drei Hauptzonen geteilt:

- Wohnzone entlang der Moselgasse und Waltenhofengasse
- Bürozone entlang der Laaer-Berg-Strasse
- dazwischen liegende Parkzone mit vernetzender Funktion in West-Ost-Richtung

(Vgl. Porr-Nachrichten 148-2005)

Im Jahr 1998 kam es zu einer Überarbeitung des Konzeptes in Form eines Masterplanes, der als Basis der baulichen Entwicklung gilt (vgl. MA 21B 2009: 2).

Der Monte-Laa-Park, mit einer Fläche von 1,24 Hektar, wurde von der Bostoner Landschaftsdesignerin Martha Schwartz entworfen und *„bildet die Achse von der Urselbrunnengasse bis zur Absberggasse.“* (Vgl. Wikipedia – Online Lexikon, Zugriff 15.09.2010)

Entsprechend eines modernen Grünraumkonzeptes ist der Park in unterschiedliche Bereiche geteilt und umfasst Ruhezeiten, Aktivzonen und Promeniermeilen. Obwohl der absolute Niveauunterschied zehn Meter beträgt, sind die Freiflächen mit einer maximalen Steigung von sechs Prozent ausgeführt und somit behindertengerecht gestaltet.

Von 2001 bis 2002 wurde schließlich die Projektgrundlage geschaffen, das bedeutet die Überplattung der A23. Das Basisbauwerk für Monte Laa stellt somit die zweizellige rund 220 Meter lange und 90 Meter breite Stahlbetonrahmenkonstruktion dar, die nicht nur die Lärm- und die Schadstoffimmissionen vermindern, sondern darüber hinaus die zukünftige Bebauung tragen sowie Explosionsdruck und Brandlast im Tunnel standhalten muss. Nach seiner Fertigstellung 2002 wurde der Tunnel an die Betriebsführungsabteilung der Bundesstraßenverwaltung übergeben (vgl. Raschauer 2006: 2).

Nachdem der Masterplan vorhanden war, wurden zwei Bauträgerwettbewerbe ausgelobt, in denen entschieden wurde, welche Wohnprojekte umgesetzt werden sollten. Maßgebliche Kriterien der Wettbewerbe waren zusätzlich zur bereits erwähnten kinder- und jugendfreundlichen Gestaltung, die Schaffung eines Quartiersmanagements, Flexibilität und die individuelle Grundrissgestaltung entsprechend den Mieterbedürfnissen.

In Anlehnung an die Servicebüros in der Wienerberg City, die sehr gut von den dort ansässigen Bewohnern aufgenommen wurden, hatte man schon in einem frühen Stadium ein Quartiersmanagement angedacht. Die Einrichtung eines Quartiersmanagements wurde in die Ausschreibungsunterlagen übernommen und sollte das soziale Gefüge des neuen Stadtteils stärken und als Anlaufstelle für alltägliche Fragen und Probleme eingesetzt werden. Als Betreiber wurde der Bauträger BUWOG gewählt (vgl. HP Stadt Wien: Archivmeldung vom 18.06.2007).

Abbildung 53: Monte Laa – Grundstücksaufteilung



Der erste Wohnbauträgerwettbewerb fand im Jahr 2002 für die Bauplätze 7, 8.1, 8.2 und 9 statt. Die aus 18 Personen bestehende Jury unter dem Vorsitz von Univ.-Prof. Kunibert Wachten wählte aus den 13 eingereichten Beiträgen jene von Adolf Krischanitz + EBG/Wiener Heim, Elsa Prochazka + ÖSW, Peter Scheifinger + STEG und Albert Wimmer + BUWOG/Kallco. Im Bauträgerwettbewerb 2003 wurden die Bauplätze 10, 11.1 und 11.2 an AN_architects + BUWOG/Neue Heimat, Ernst Hoffmann + MIGRA/Neues Leben

und Albert Wimmer + STEG vergeben. Die Lage der einzelnen Bauplätze kann der Abbildung 53 entnommen werden.

Die Umsetzung der Projekte des Wettbewerbes von 2002 sollte mit Frühjahr 2006 erfolgen, sodass die 340 Wohneinheiten möglichst früh bezugsfertig wären. Die Bauplätze 10 bis 12 des Wettbewerbes von 2003 sollten bis Anfang 2007 errichtet werden.

Auf dem Areal ergeben sich rund 800 neue Wohnungen und Wohnraum für etwa 2.000 Menschen (vgl. Porr-Nachrichten 148-2005). Die Aufschlüsselung der Wohneinheiten und Stellplätze je Bauplatz ist in Abbildung 54 dargestellt. Zusätzlich zur Wohnnutzung befinden sich in einem über der Autobahn gelegenen Baublock auch Büros.

Abbildung 54: Monte Laa – Eckdaten der Bauplätze

| Eckdaten zu den Bauplätzen B7 bis B12 | | | |
|---------------------------------------|-----------|-------------|---------------------------|
| | Wohnungen | Stellplätze | Nutzfläche m ² |
| Bauplatz 7 | 108 | 125 | 10.180 |
| Bauplatz 8.1 | 127 | 150 | 11.085 |
| Bauplatz 8.2 | 99 | 67 | 8.558 |
| Bauplatz 9 | 91 | 151 | 13.600 |
| Bauplatz 10 | 167 | 167 | 14.630 |
| Bauplatz 11.1 | 90 | 90 | 8.020 |
| Bauplatz 11.2 | 78 | 69 | 6.447 |
| Bauplatz 12 | 53 | 53 | 4.860 |
| | 813 | 872 | 77.380 |

Quelle: Porr-Nachrichten 148-2005: 32

Obwohl die bauliche Entwicklung der Wohnbereiche sowie die Anlage des Parkareals sehr zügig erfolgte und relativ rasch abgeschlossen wurde, ist die Bebauung des Areals nicht wie geplant erfolgt. Aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen wurde ein Großteil der anvisierten Büroflächen bis dato nicht realisiert.

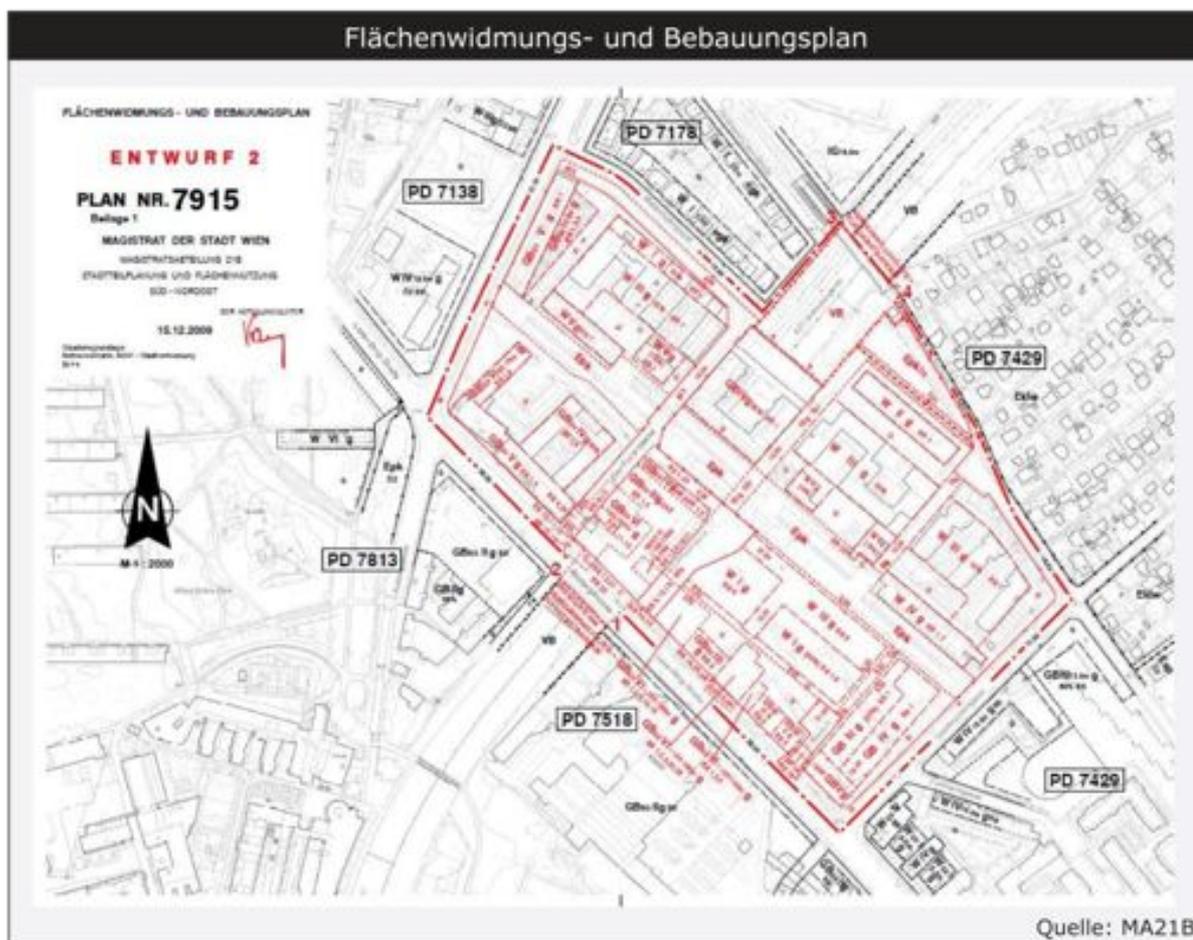
Zu den Bereichen, deren Bebauung noch ausgeblieben ist, zählen die beiden Hochhausstandorte an der Überplattung sowie der Bereich entlang der Laaer-Berg-Straße mit einer Widmung Bauklasse V bzw. VI.

Die Entwicklung verlief jedoch dahingehend, dass die angedachten Strukturen nicht umgesetzt, sondern modifiziert werden. Allen voran die festgelegten Hochhausstandorte und die Höhenentwicklung entlang der Laaer-Berg-Straße wurden entsprechend einer Bebauungsstudie aus dem Jahr 2008 adaptiert, sodass die Hochhäuser von den bestehenden Wohnbauten und dem angrenzenden Grünstreifen abgerückt werden und

die künftige Straßenfront aufgelockert wird, die anderenfalls als massive Wand wirken könnte.

Durch die angestrebten Adaptierungen und die Anpassung von Bestand an die Rechtslage war eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, der in Abbildung 55 dargestellt ist, erforderlich, die mit 15.12.2009 erfolgte.

Abbildung 55: Monte Laa – Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



In der adaptierten Version des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wird auf die Belichtung des Bauplatzes für den Campus sowie die Verbesserung der Nahversorgung durch ein Einkaufszentrum mit maximal 5.000 Quadratmetern, die schon im bis dato gültigen PD 7409 ausgewiesen wurde, berücksichtigt. Zudem gibt es Bestimmungen, die eine ausschließliche Wohnnutzung bei der Bebauung entlang der Laaer-Berg-Straße unterbinden, da bereits ausreichend Wohnraum geschaffen wurde. Mittels dreier Türme sollen laut Porr 3.000 neue Arbeitsplätze auf 16.000 Quadratmetern geschaffen werden (vgl. Bezirkszeitung für den 10. Bezirk: Archivmeldung vom 16.06.2010).

Zur Vorstellung des neuen Flächenwidmungsplanes Nr. 7915 – Entwurf 2 wurde von der A. Porr AG eine Ausstellung von 28.01. bis 17.02.2010 in der Eingangshalle des Porr-Hochhauses organisiert, bei deren Eröffnung unter anderem Architekt Wimmer anwesend war. Mit Ablauf der Frist für die Abgabe der Stellungnahme am 18.02.2010 langten 715

in Monte Laa gesammelte und gemeinsam abgegebene sowie rund 150 einzeln verschickte Stellungnahmen ein. Nachdem der Planungsausschuss im März stattgefunden hatte, kam es zu einer Abstimmung im Gemeinderat wobei ÖVP, Grüne und FPÖ gegen das Projekt stimmten (vgl. HP skyscrapercity, Zugriff 01.10.2010).

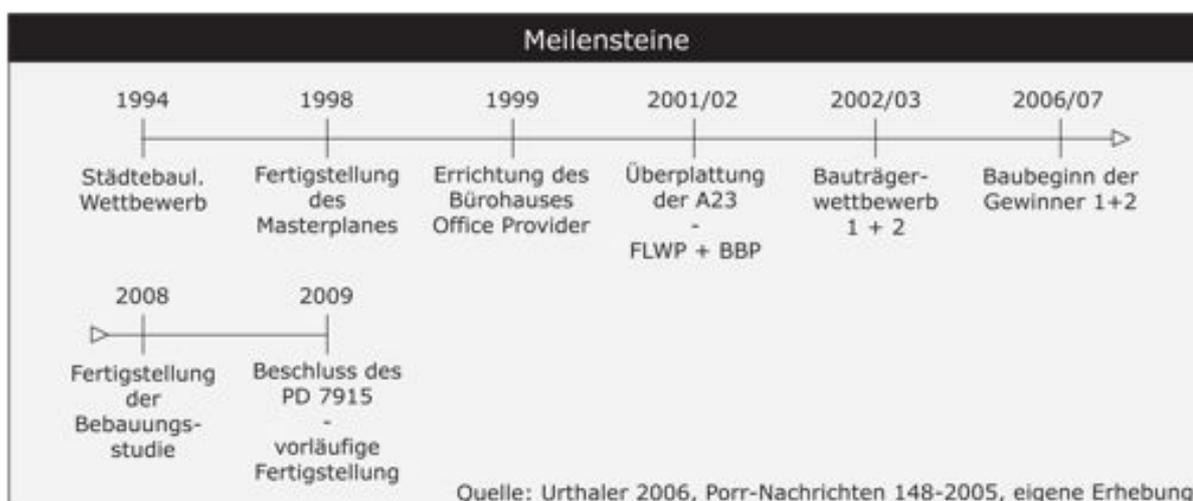
Im April 2010 kam es zu einem Lokalaugenschein der geplanten Hochhäuser mit Vertretern der Bürgerinitiative Gebäudegestaltung (BIGG) Monte Laa, Anrainern und Fraktionsvertreter der SPÖ, FPÖ, ÖVP und Grünen. Im Zuge eines zweistündigen Rundganges am zukünftigen Bauplatz wurden die Problempunkte Schattenwurf, Anbindung an den Verkehr, Windentwicklung, Lärmschutz und Nachbarschaft zum Bildungscampus zur Diskussion gestellt. Zudem wurden seitens der Anrainer mangelnde Bürgerinformation in Bezug auf das Flächenwidmungsverfahren sowie Fehlinformationen bemängelt (vgl. HP Laaer Berg Forum, Zugriff 01.10.2010).

Am 07.06.2010 wurde seitens der Bezirksvorstehung und der Funktionäre zu einer Bürgerinnenversammlung § 104c der Wiener Stadtverfassung in Favoriten zum Thema ‚Neuer Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Nr. 7915 von Monte Laa‘ ins Haus der Begegnung geladen (vgl. HP Laaer Berg Forum, Zugriff 01.10.2010). Neben Informationsweitergabe via Modelle und Vorträge, ging es darum, Fragen der Anrainer zu beantworten und die Meinung ebenjener anzuhören. In Folge kam es zu Adaptierungen, wie etwa die folgende von Bezirksvorsteherin Hermine Mospointner genannte: *„Durch einen Abänderungsantrag seitens der SP wird die Bauhöhe des Turms direkt vor dem Campus um 40 Meter reduziert.“* (Bezirkszeitung für den 10. Bezirk: Archivmeldung vom 16.06.2010)

MEILENSTEINE

Bevor auf die Projektdetails eingegangen wird, soll eine Zusammenfassung der wesentlichen Etappen bei der Planung und Umsetzung von Monte Laa erfolgen. In Abbildung 56 sind demnach die Meilensteine in chronologischer Reihenfolge dargestellt.

Abbildung 56: Monte Laa – Meilensteine



PROJEKTDDETAILS

Anders als bei anderen Projekten entspricht die realisierte große Parkanlage, die eine Verbindungsfläche zwischen Wohnen und Arbeiten darstellt, weitgehend den Plandarstellungen der ‚grünen Achse‘. Die Freiraumqualität am Gelände wird durch diese Fläche beträchtlich gehoben und eine Vernetzung mit dem Bestandsgrün geschaffen. Ferner entspricht die Umsetzung der Aufenthalts- und Kinderspielflächen dem Grundgedanken des Leitprojektes bzw. Masterplanes. Die Gestaltung von Monte Laa hat somit eine gewisse Vorbildwirkung für künftige Bauträgerwettbewerbe, wie Stadtrat Michael Ludwig am 26.06.2006 im Gemeinderat lobend erwähnte (vgl. GR Protokoll vom 26.06.2006: 84).

Ein wesentlicher Eckpfeiler der Planung in Monte Laa ist die Funktion Bildung zusätzlich zu Wohnen – Arbeiten – Freizeit. Mit der Eröffnung des Bildungscampus wurde erstmals ein Bildungskonzept für Kinder bis zu zehn Jahren umgesetzt. Dies kommt den Bewohnern des Areals, gefolgt von den Anrainern besonders zugute. Es ist sehr positiv anzumerken, dass eine angedachte Nutzung durch eine zeitgemäßere Alternative, in diesem Fall eine soziale Einrichtung, ersetzt wurde.

Das Prestigeprojekt Bildungscampus hat zu einer Aufwertung des Stadtteiles geführt, jedoch ebenso die dort vorherrschende Verkehrsproblematik bezogen auf die öffentliche Anbindung verschärft. Die U1-Verlängerung ist zwar geplant und soll eine Station in der Nähe des Areals bringen, diese Station wird jedoch rund 650 Meter von Monte Laa entfernt sein und die Situation für Anrainer, Arbeitnehmer und Kinder nicht wesentlich verbessern. Da sich Verkehrsprobleme durch die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen nicht nur in diesem Bezirksteil ergeben, besteht schon länger die Forderung nach einem Verkehrskonzept für den Bezirk. So äußerte sich Gemeinderat Anton Mahdalik von den Wiener Freiheitlichen im Juni 2010 folgendermaßen zur Anbindung von Monte Laa: *„[...] wo drauflos geplant wird ohne jegliches Verkehrskonzept. Da fährt genau ein Bus hin, da werden demnächst Hochhäuser in die Höhe gezogen, aber die Fallwindproblematik wird ausgeblendet. Also eine Planung, die diesen Namen überhaupt nicht verdient hat, sondern die sich rein nach finanziellen Gesichtspunkten für rote und manchmal auch schwarze Wohnbauträger richtet. Also dort bahnt sich das nächste Planungsdebakel an.“* (Mahdalik am 29.06.2010, GR Protokoll: 33)

Hinsichtlich der Rahmensetzung des Projektes, der Flächenwidmung, gab und gibt es Kritik von allen Seiten. So wird besonders kritisiert, dass die Stadt Wien so bereitwillig den Widmungswünschen von Porr nachgekommen ist, obwohl es sich um kein Zielgebiet der Stadtentwicklung handelt und die Stadtplanung eigentlich keine Intention hatte, dort die Stadt weiterzuentwickeln: *„Es gab zwar nie eine Planung, die Stadt dort weiterzuentwickeln, aber es gab eben, sagen wir einmal, befreundete Investoren, die*

sich dafür eingesetzt haben, dass diese Stadtentwicklung stattfindet." (Gretner am 24.04.2006, GR Protokoll: 23)

Weitere Kritik wurde hinsichtlich der Anwendung des § 69 der BO geäußert, da dieser beim Porr-Hochhaus angewendet wurde und zu einer wesentlich Hinaufsetzung der Gebäudehöhe geführt hat, als ursprünglich im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehen (vgl. GR Protokoll vom 14.12.2007: 43). Auch die geplanten Hochhäuser stoßen auf Widerstand aus Gründen wie Windentwicklung, unzureichende öffentliche Anbindung und Beschattung. Gemeinderat Alfred Hoch: *„Das Hochhausprojekt ist nicht im Sinne der Bewohner des Monte Laa und auch nicht im Sinne der Entwicklung des Lebensraums Monte Laa.“* (HP Bezirksjournal: Archivmeldung vom 14.04.2010) Zudem wird von Experten erwartet, dass die Büroflächen aufgrund der Lage keine Mieter anlocken werden, denn *„wenn sich für die hier geplanten Büros genügend Mieter finden, würde das den Gesetzen des Wiener Immobilienmarkts völlig widersprechen“* (Seiß 2007: 105), so der Publizist Franz Artner.

Der Baubeginn, der Anfang 2011 geplant war, wird sich voraussichtlich durch die Ablehnung der Bürger und die daraus resultierenden Zugeständnisse seitens der Politik und Verwaltung weiter hinauszögern. In jedem Fall wird die Fertigstellung nicht vor 2013 erfolgen (vgl. HP Laaer Berg Forum, Zugriff 01.10.2010).

ANALYSE

Das Projekt Monte Laa zeichnet sich durch einen zeitintensiven, kontinuierlichen Entwicklungsprozess aus. Durch die lange Laufzeit wurde das Vorhaben immer wieder an die Rahmenbedingungen angepasst und entsprechend den vorherrschenden Bedürfnissen adaptiert.

Eines der Hauptprobleme des Areals wurde schon vor der Detailplanung mit der Überplattung der A23 gelöst – eine städtebauliche Lösung, die nicht nur mit hohem Kosten- und Planungsaufwand verbunden, sondern ebenso rechtlich mit einigen Schwierigkeiten behaftet war bis es zwischen dem zuständigen Magistrat und dem Grundstückseigentümer Porr zu einer Einigung kam. Nachdem diese umgesetzt worden war, ging das Projekt sehr zügig voran. Das erste Wohngebäude wurde bereits im Oktober 2004 fertiggestellt, von diesem Zeitpunkt an konnte kontinuierlich mit der Ansiedlung der Anwohner begonnen werden konnte.

Monte Laa war und ist ein medial sehr präsent Thema. Im negativen Sinne werden vor allem das fehlende Verkehrskonzept und die Beschattung durch die geplanten Hochhäuser behandelt. Vor allem die ÖVP wurde dabei nicht müde zu betonen, dass dazu eine Bürgerversammlung einberufen werden soll. Im positiven Sinne wird von der Versorgung mit Grünraum und dem Campusprojekt berichtet.

Die kritisierten und gelobten Inhalte des Projektes erscheinen dabei, im Gegensatz zu

anderen Projekten, nicht zwangsläufig statisch, sondern sind durch die Konzeptänderungen der letzten Jahre eher flexible Elemente. Es wurde schon in der Vergangenheit im Rahmen der Möglichkeiten auf die Bedürfnisse der Bewohner und Anrainer eingegangen. So wurde etwa der Bildungscampus eher zügig umgesetzt, während prekäre Inhalte wie das Einkaufszentrum und die Hochhäuser mit Büroflächen hinausgezögert wurden. Diese Strategie ist jedoch in Bezug auf die bessere Anbindung an den öffentlichen Verkehr bislang nicht aufgegangen, denn durch die lange Wartezeit bis zur Umsetzung der im Masterplan Verkehr 2003 festgelegten Inhalte wird die Geduld von Bewohnern und Anrainern stark strapaziert.

Es zeigt sich, dass die Projekthinhalte an sich positiv aufgenommen werden, die Rahmenbedingungen und die Einbettung in den Bezirk jedoch Kritik ausgesetzt sind, genauso wie das Naheverhältnis zwischen Porr und der Stadt Wien, die das Investoren-Projekt unter ihre Fittiche genommen hat. Kritisiert wird unter anderem, dass die Stadt Wien kein ausreichendes Maß an Leistungen der Porr AG für die Anrainer gefordert hat. Dazu Gemeinderat Alfred Hoch: *"Mit mehr Engagement seitens der verantwortlichen SPÖ-Bezirksvorstehung bzw. des SP-Planungsstadtrates wäre beim Bauherrn des geplanten Hochhausprojektes am Monte Laa für die Anrainer weit mehr herauszuholen gewesen."* (HP ÖVP Favoriten, Zugriff 01.10.2010)

Eine von Gemeinderat Chorherr getätigte Aussage zum Projekt trifft die vorherrschende Meinung ziemlich genau: *„[...] wo der Herr GenDior Pöchhacker sagt, das sei das richtige Projekt am falschen Platz.“* (Chorherr am 23.06.2003, GR Protokoll: 58) Somit kann das Projekt Monte Laa in etwa folgendermaßen zusammengefasst werden: der Standort ist generell günstig, da es sich um eine ungenutzte Fläche im Stadtraum mit guter Grünraumversorgung handelt. Da die Verkehrsanbindung jedoch nicht mit der Bewohnerzahl zu vereinbaren ist, ist das Bauvorhaben eindeutig überdimensioniert. Es liegt somit vermutlich an der mangelnden Abstimmung von Standort und Projekt, dass Schwierigkeiten und Verzögerungen im Planungs- und Umsetzungsprozess aufgetreten sind.

7.5 BRAUEREI LIESING

STECKBRIEF

| Brauerei Liesing | |
|---------------------|--|
| Bezirk: | 1230 Wien |
| Areal: | 10ha |
| BGF: | ca. 105.000m ² |
| Gesamtnutzfläche: | ca. 97.000m ² |
| Träger: | Wien-Süd, win4wien, WEVAG, ÖVW |
| Investitionskosten: | ca. 80 Mio. Euro (Phase 1) |
| Wettbewerb: | 2000 Städtebaulicher Wettbewerb 2006 Bauträgerwettbewerb 2008 Expertenverfahren (KITA) |
| Baubeginn: | 2007 |
| Fertigstellung: | 2010 |

Quelle: HP Stadt Wien, HP APA-OTS, HP Wienerzeitung, HP Brauerei Liesing, Wikipedia - Online Lexikon

GRÜNDE FÜR DIE WAHL

Bei der Brauerei Liesing handelt es sich wie beim Kabelwerk um eine Industriebrache. Die Brauerei Liesing war früher ebenfalls ein bedeutender Arbeitsplatz für Bewohner des Bezirkes und ist durch seine Lage direkt beim Liesinger Platz noch heute ein wesentlicher Bestandteil des Lebens in 1230 Wien, da das Areal durch seine Lage kaum zu übersehen ist.

Auch bei diesem Projekt ist eine zeitgemäße Mischnutzung vorgesehen. Es sind somit nicht nur Wohneinheiten, sondern darüber hinaus Büroflächen, ein Einkaufszentrum, ein Kindertagesheim und betreutes Wohnen Bestandteil der Planung. Aufgrund der mit dem Projekt verbundenen Änderung des Ortsbildes und der Verkehrsbelastung, beinhaltet das Projekt eine Neugestaltung des ‚Liesinger Platzes‘ und eine Verbreiterung der Breitenfurter Straße im Süden des Areals.

Wegen seiner Größe und Einbettung in den Stadtteil eignet sich das Projekt sehr gut für einen Vergleich mit dem Kabelwerk und Monte Laa.

STANDORT- UND PROJEKTVORSTELLUNG

STANDORT

Die Brauerei Liesing befindet sich im 23. Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe zum Liesinger Platz. Das rund zehn Hektar große Areal, das von einer „Ost-West verlaufenden

Geländekante entlang des Liesing Baches" (HP Brauerei Liesing, Zugriff 17.09.2010) geprägt ist, wird im Norden von der Rudolf-Waisenhorn-Gasse, im Osten von der Schartlgasse bzw. Dirmhirngasse, im Süden von der Breitenfurter Straße und im Westen von der Wiener Hochquellwasserleitung begrenzt (siehe Abbildung 57).

UMGEBUNGSSTRUKTUR

Das Gelände liegt an der Schnittstelle von urbanen und suburbanen Strukturen. Charakteristisch ist der Übergang *„von geschlossener Blockrandbebauung südlich der Breitenfurter Straße, einer offenen, kleinteiligen Bauungsstruktur im Norden, dem lang gestreckten Liesinger Platz im Osten und dem Aquädukt im Westen.“* (HP Brauerei Liesing, Zugriff 17.09.2010)

INFRASTRUKTUR

Es befinden sich vier Schulen in unmittelbarer Nähe und ein Kindergärten in fußläufiger Entfernung zum Projektgebiet. Bei den Schulen handelt es sich um die Volksschule Pülsigasse 28, die Hauptschule Dirmhirngasse 138, das Gymnasium Anton Baumgartner Straße 123 und das Kollegium Kalksburg Promenadenweg 3 (Privatschule) (vgl. HP Stadt Wien, Zugriff 17.09.2010). Zusätzlich soll auf dem Projektgebiet ein Kindertagesheim (kurz KITA) entstehen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird zum einen durch das Einkaufszentrum im Ausmaß von 15.000 Quadratmeter am Gelände und zum anderen durch die Einkaufsmöglichkeiten am Liesinger Platz sicher gestellt, die medizinische Versorgung durch Arztpraxen am Areal.

Grünflächen in Form von Spiel- und Parkflächen finden sich nicht nur auf dem Gelände, etwa in Form eines Sportzentrums und eines drei Hektar großen Waldes, sondern zudem in der unmittelbaren Umgebung durch den Herbert-Mayr-Park südlich des Areals.

ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Buslinien 66A, 254 und 255 (siehe Abbildung 57), die zum ‚Bahnhof Liesing‘ führen, an dem andere Buslinien sowie die Schnellbahn (S1, S2, S3) bzw. Südbahn Station haben.

Für den Individualverkehr erfolgt die Zufahrt zum Areal über die dafür ausgebaute Breitenfurter Straße oder die Rudolf-Waisenhorn-Gasse. Für die Bewohner ist am Areal eine Tiefgarage vorhanden und für Besucher des Einkaufszentrums stehen 600 Stellplätze zur Verfügung.

Abbildung 57: Brauerei Liesing – Umgebungsplan



BEBAUUNG

Am Projektgebiet entstehen 358 geförderte und 100 freifinanzierte Wohnungen. Zudem werden Wohnheime mit etwa 140 Apartments für betreutes und temporäres Wohnen errichtet (vgl. HP Architektur & Bauforum: Archivmeldung vom 22.03.2010).

In der Planung inbegriffen sind Arztpraxen und Büros, ein Kindertagesheim und eine Einkaufspassage (siehe Abbildung 58). Abgerundet wird die Mischnutzung durch Braukeller-Ateliers, die kulturell genutzt werden können (vgl. HP Brauerei Liesing, Zugriff 17.09.2010).

beschäftigte unter anderem Häftlinge des Konzentrationslagers Schwechat II.

Mit Ende des Zweiten Weltkrieges konnte die Brauerei ihre Arbeit unter der Subvision der USIA, der sowjetischen Besatzungsmacht, welche die Versorgung mit Gerste sicherte, wieder aufnehmen. Damals waren rund 500 Menschen in der Brauerei beschäftigt.

Ende der Sechzigerjahre wurde eine Siloanlage für 22.000 Tonnen Gerste errichtet, doch bereits im Jahr 1973 wurde das letzte Bier gebraut und in den Folgejahren nur mehr Sodawasser und Limonade abgefüllt. Daraufhin kam es zur endgültigen Schließung des Betriebes und im Jahr 1990 zur Abtragung des Kesselhauses und des letzten großen Schornsteins (vgl. HP Stadt Wien, Zugriff 21.07.2010).

In den darauf folgenden Jahren wurden Teile des Geländes als Marktgebiet für Flohmärkte genutzt. Nach einem Großbrand im Jahr 2006 wurde das Areal gänzlich für die Öffentlichkeit geschlossen und mit den Abbrucharbeiten begonnen.

PLANUNGSABLAUF

Im Jahr 1999 wurde die Liegenschaft der ehemaligen Brauerei verfügbar. Daraufhin wurde im April des Jahres vom Gemeinderat beschlossen, *„nicht nur eine zeitlich begrenzte Bausperre zu verhängen, sondern auch Lösungsvorschläge für die weitere Nutzung dieses Geländes zu erarbeiten“*. (Deutsch am 04.11.2003, GR Protokoll: 61) Es sollten Flächen für Wohnen und Arbeiten, genauso wie öffentliche Grün- und Freiräume geschaffen werden (vgl. GR Protokoll vom 04.11.2003: 61).

Daran anschließend wurde ein Entwicklungskonzept für den erweiterten Zentrumsbereich Liesing von Regional Consulting ZT GmbH in Abstimmung mit der Stadt Wien und der Bezirksvertretung erarbeitet. Neben der Schaffung eines Entwicklungsleitbildes wurde damit der Grundstein zur Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes gelegt (vgl. HP RC, Zugriff 21.07.2010).

Um dem brach liegenden Gelände eine neue Nutzung zukommen zu lassen, wurde im Jahr 2000 ein städtebaulicher Wettbewerb veranstaltet. Dessen Eckpfeiler waren:

- Aufwertung des Zentrums Liesing
- Integration des Gestaltungskonzeptes in die bestehenden Strukturen im Umfeld
- Erhaltung der Waldbestände
- Berücksichtigung historischer Bausubstanz
- Hupterschließung über die Breitenfurter Straße

(Vgl. HP Stadt Wien: Archivmeldung vom 04.04.2003)

Im Auftrag der MA 21B wurde das städtebauliche Gutachterverfahren ‚Brauerei Liesing‘ im Zeitraum Juni 2000 bis Februar 2001 von Astrid Hergovic für Regional Consulting ZT GmbH betreut. Regional Consulting war somit mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, der Verfahrensorganisation und -begleitung sowie der

Vorprüfung betraut (vgl. HP Girardi/Tadler, Zugriff 20.08.2010).

Das Siegerprojekt stammte von Univ.-Prof. Wolf Prix der Architektengruppe Coop-Himmelb(l)au, der aufgrund der Auflage zur Weiterbearbeitung in der Auslobung anschließend mit ebenjener betraut wurde.

Wenige Wochen nach der Prämierung des Siegers im Jänner 2001 kam es zu einer öffentlichen Projektpräsentation, die den Auftakt zur stetigen Überarbeitung des Leitkonzeptes darstellte.

Infolge der Überarbeitung kam es zu einer Definition der Nutzerstrukturen, zur Öffnung der Wald- und Wiesenflächen für künftige Bewohner sowie zu einer stetigen Überprüfung der verkehrlichen Verträglichkeit, die etwa zu einer Reduktion der Nutzfläche um ca. 13.500 Quadratmeter führte, mit der eine Eindämmung der Verkehrsbelastung einhergehen sollte (vgl. GR Protokoll vom 04.11.2003: 61). Durch die Abänderungen wurde der Masterplan, der die Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung des Areals darstellt, erst 2002 fertig gestellt.

Architekt Wolf Prix beschreibt das Leitkonzept wie folgend: *„Die Entwicklung des Wiener Wohnbaus war lange Zeit das städtebauliche Rückgrat dieser Stadt. Bis zum Ende des letzten Jahrhunderts wurden nur sehr wenige Gebäude errichtet, die die Stadtstruktur so bestimmten, wie der soziale Wiener Wohnbau, der sich auch dadurch auszeichnet, dass nicht nur soziale Aspekte in den Entwürfen berücksichtigt werden, sondern dass durch die entschiedenen Formen merkbare Gebäude geschaffen werden, die den Bewohnern zur Identifikation dienen. Diesem Konzept entsprechend wurde auf dem ehemaligen Liesinger Brauereigelände eine urbane Großform entwickelt, die als Rückgrat für das gesamte Projektgebiet eine Kombination der verschiedensten Wohnmodelle in differenzierter Form erlaubt. Lesbarkeit und Identifikation waren ausschlaggebend für den Entwurf. Auf die Verbindung zur Natur wurde besonders geachtet, was sich auch an den begrünten Terrassenhäusern ablesen lässt.“* (HP Wienholding: Archivmeldung vom 26.11.2007)

Um die Bevölkerung schon vor der öffentlichen Auflage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes über das Projekt am Gelände Brauerei zu informieren, fand von 07. bis 11.04.2003 eine Ausstellung auf den Brauerei-Gründen statt, die von Planungsstadtrat Rudolf Schicker und Bezirksvorsteher Manfred Wurm eröffnet wurde. Die Ausstellung sollte nicht nur zur besseren Information der Bevölkerung, sondern genauso zu mehr Akzeptanz verhelfen, da während der gesamten Dauer Experten für Auskünfte zur Verfügung standen. Dazu der Planungsstadtrat: *„Mit der Ausstellung können wir noch vor der öffentlichen Auflage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes den Anrainerinnen und Anrainern einen Überblick darüber geben, was für das Brauerei-Areal vorgesehen ist. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können dann alle BürgerInnen ihre Anregungen und*

Stellungnahmen dazu einbringen, die nach Möglichkeit berücksichtigt werden." (HP Stadt Wien: Archivmeldung vom 04.04.2003)

Entsprechend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan war entlang der Breitenfurter Straße eine Gewerbe- und Dienstleistungszone vorgesehen und entlang der Rudolf-Waisenhorn-Gasse vorwiegend Wohnbau. Nachdem eine zentrale Forderung der Anrainer *„die Berücksichtigung des Erscheinungsbildes des Aquäduktes, aber auch [...] Wahrung der Privatsphäre der benachbarten Wohnhausanlagen“* (Deutsch am 04.11.2003, GR Protokoll: 61) umfasste, wurde der schlangenförmige Hauptkörper um 20 bzw. 50 Meter von den Anrainern im Süden und dem Aquädukt im Westen abgerückt, mit der Folge einer Reduktion der Bruttogeschossfläche um 1.500 Quadratmeter.

Wesentliche Inhalte des Entwurfes waren die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen, die Verbesserung der Nahversorgung, die Verbesserung der fußläufigen Verbindungen, die Öffnung der Wald- und Wiesenflächen sowie eine Aufwertung des ‚Liesinger Platzes‘ und damit des Bezirkszentrums. Am 04.11.2003 wurde schließlich der von allen vier Parteien getragene Beschluss- und Resolutionsantrag in den Gemeinderat eingebracht.

Im Oktober 2006 wurde vom Wohnfonds Wien in Kooperation mit der ARWAG und der Wien Süd Baugenossenschaft ein einstufiges, nicht anonymes Bauträgerauswahlverfahren ausgeschrieben, um den Masterplan von Coop-Himmelb(I)au umzusetzen (vgl. HP ÖVP Mauer, Zugriff 21.07.2010). Dieses fand von 07. bis 08.03.2006 statt. Sieger waren das Projekt Österreichische Volkswohnungswerk + Kallco – Delugan Meissl Associated Architects für den Bauplatz 1A, das Projekt Kaiserebersdorfer Strasse – DI Johannes Kaufmann für den Bauplatz 1 und für den Bauplatz 3 das Projekt WEVAG/Wien-Süd – Coop Himmelb(I)au (vgl. HP Wohnfonds Wien, Zugriff 20.09.2010). Nach einer von der Wien-Süd initiierten Ideenfindung mit den Teilnehmern Scheufler, Schindler + Szedenik sowie Superblock, wurde im Frühjahr 2008 Architekt Peter Scheufler vom atelier4architects mit der Machbarkeitsstudie für den Bauplatz 2 beauftragt (vgl. Anbot für die Machbarkeitsstudie Bpl 2 vom 28.02.2008). Mit der Leistungsbeschreibung für WEVAG, MIGRA und Wien-Süd wurde darauffolgend 2008/09 das Unternehmen Projectcontrol betraut (vgl. HP Projectcontrol, Referenzliste vom 23.06.2010).

Zur Oberflächengestaltung des Liesinger Platzes wurde im Jahr 2007 ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung gem. § 38(2) lit. 2 BVergG 2006 mit anschließender Bürgerbeteiligung durchgeführt. Das Beurteilungsgremium setzte sich dabei aus zwei Vertretern der MA 19, einem Vertreter der MA 28, dem Bezirksvorsteher Manfred Wurm, zwei Vertretern der Magistratsdirektion-Baudirektion sowie Walter Koch von Wien-Süd zusammen. Als Berater des Beurteilungsgremiums fungierte Architekt Rainer Mayerhofer. Die Sitzung der Beurteilungskommission sowie die

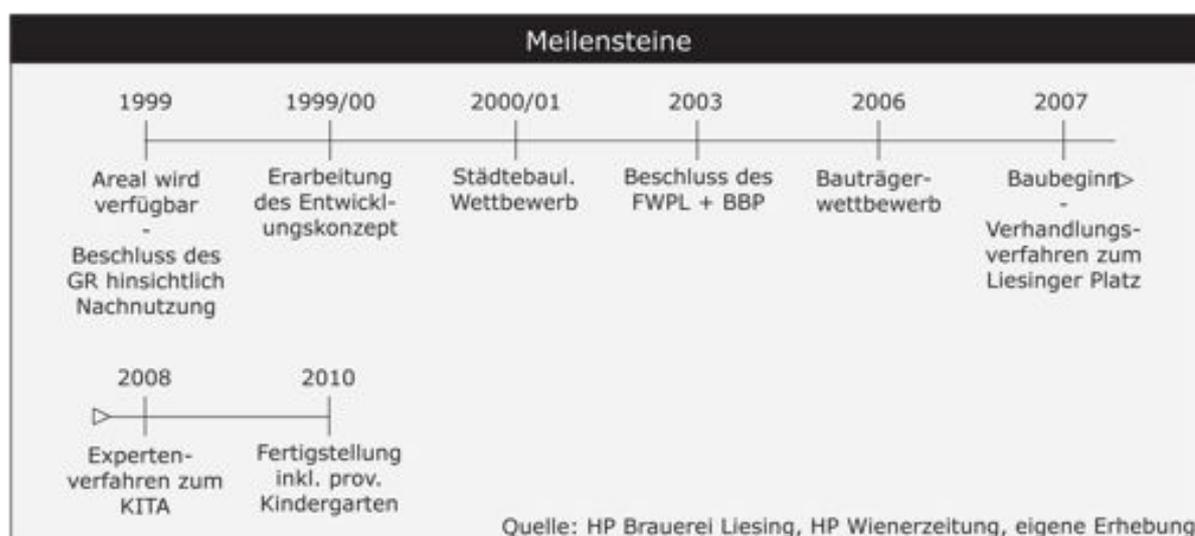
Zuschlagsentscheidung fanden im November desselben Jahres statt (vgl. Ausschreibungsunterlagen von Architekt Mayerhofer). Die daran anschließende BürgerInnenversammlung wurde von der Agentur Steinbacher – Moderation & Beratung durchgeführt (vgl. HP Agentur Steinbacher, Zugriff 23.09.2010).

Im Jahr 2008 wurde von Wien-Süd ein geladenes, nonymes, einstufiges Expertenverfahren zum Kindergarten ‚Brauerei Liesing‘ mit den Teilnehmern Atelier Hayde Architekten, Architekten Tillner & Willinger ZT GmbH, Atelier Albert Wimmer sowie Mayr-Keber ZT GesmbH durchgeführt. Nachdem am 04.07.2008 die konstituierende Sitzung stattgefunden hatte, kam es am 04.08.2008 zur Fragenbeantwortung und Vorprüfung (durch Bmst. Norbert Gschöpf von der Wien-Süd). Am 02.10.2008 fand schließlich die Beurteilungssitzung statt, aus der Architekt Wimmer als Sieger hervorging. Zum Kindergarten ist außerdem anzumerken, dass die Bauträger ab einer gewissen Größe dazu verpflichtet sind, einen Kindergarten mit zu errichten – jedoch nicht gratis (vgl. Anderle am 27.09.2010).

MEILENSTEINE

Bevor auf die Projektdetails eingegangen wird, soll eine Zusammenfassung der wesentlichen Etappen bei der Planung und Umsetzung der Brauerei Liesing erfolgen. Dies geschieht durch Abbildung 59, in der die Meilensteine in chronologischer Reihenfolge dargestellt sind.

Abbildung 59: Brauerei Liesing – Meilensteine



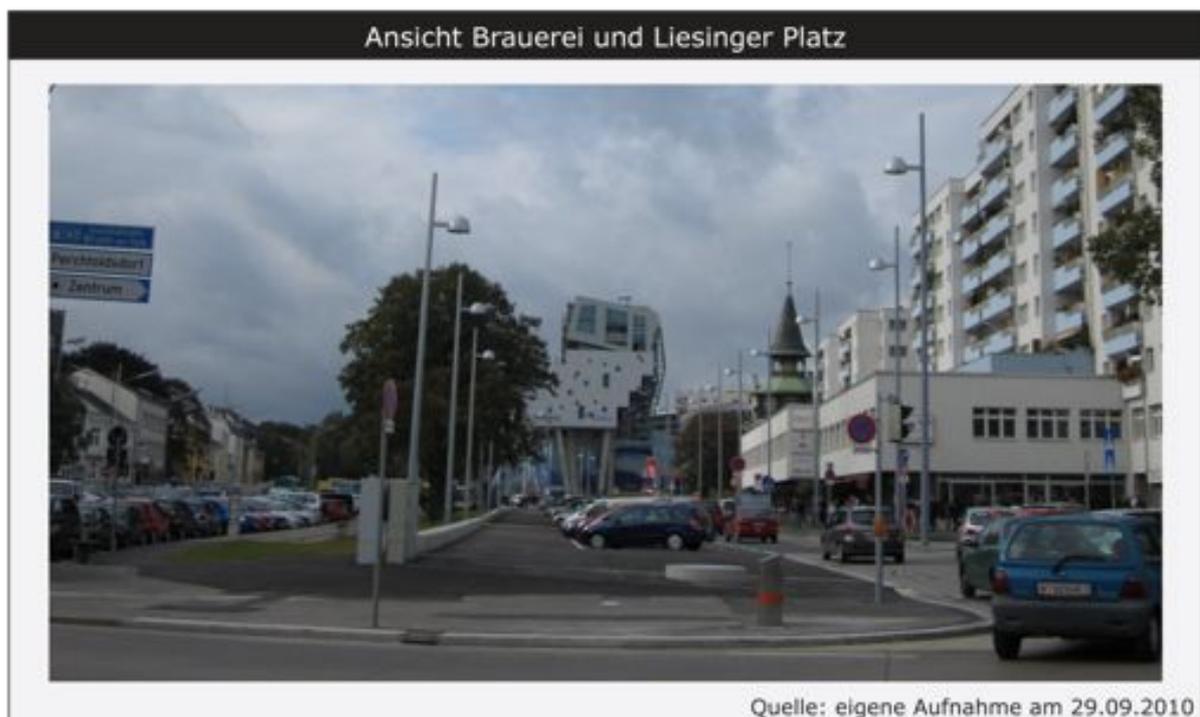
PROJEKTDDETAILS

Das Projekt Brauerei Liesing, an dem vier Hauptbauträger auf drei Bauparzellen beteiligt sind (vgl. HP Architektur & Bauforum: Archivmeldung vom 22.03.2010), war schon längere Zeit ein Anliegen der Bezirksverwaltung – schließlich befindet es sich an einem zentralen/markanten Punkt des Bezirkes. Vom Liesinger Platz aus ist die Brauerei gut zu sehen und entsprechend wichtig für das Stadtbild des Bezirkes. Deshalb ist die ‚Brauerei

Liesing' ein Projekt, das polarisiert und sehr kontroverse Meinungen auslöst.

Obwohl bis zu einem gewissen Grad versucht wurde die Bürger am Planungsgeschehen teilhaben zu lassen, zum einen durch die Medien und zum anderen durch die Ausstellung und öffentliche Projektpräsentation vor Ort, dürften die Zweifel mancher Anrainer nicht nachhaltig ausgeräumt worden sein. Dies ist unter Umständen auf das Erscheinungsbild des Projektes zurückzuführen, denn vom Busbahnhof aus gesehen fügt sich die Neubebauung nicht in den Bestand ein, sondern sticht definitiv heraus und bildet vor allem im Süden aufgrund der sehr modernen Architektur des schlangenförmigen Baukörpers einen starken Kontrast zum Bestand (siehe Abbildung 60).

Abbildung 60: Brauerei Liesing – Erscheinungsbild vom Busbahnhof gesehen



Zum anderen kann die erhöhte Verkehrsbelastung dafür verantwortlich gemacht werden. Wie Georg Irsa schon 2003 so treffend formuliert hat: „Das vorliegende Projekt ist architektonisch durchaus ansprechend. Allerdings nimmt die Planung zu wenig Rücksicht auf die Umgebung und mögliche Konsequenzen.“ (HP OTS: Archivmeldung vom 12.03.2003)

Ein weiteres Problemfeld stellt die Akzeptanz der Feststellungsprüfung der MA 22 (Umweltschutz) durch die Bevölkerung dar. Diese hat Anfang 2010 nämlich ergeben, dass sich aufgrund der niedrigen Bebauungsdichte und der Zahl der Parkplätze keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (kurz UVP) ergibt. Daraufhin wurde kritisiert, dass die Prüfung schon zu einem früheren Zeitpunkt hätte stattfinden müssen, da zum Zeitpunkt der Prüfung bereits mit dem Bau begonnen worden war und zudem die „*nötigen Schwellenwerte für die Einzelfallprüfung nur haarscharf verfehlt wurden [...]*“, (HP Wienerzeitung: Archivmeldung vom 06.03.2010) wodurch man den Eindruck

gewinnen könnte, dass die Stellschrauben des Projektes entsprechend gedreht wurden, um der UVP zu entgehen.

Durch eine eher dichte Bebauung im Süden und eine lockere Bebauung im Norden gestaltet sich das Projekt durchaus ‚grünlastig‘. Es kam jedoch zur Rodung von Teilen des drei Hektar großen Waldstückes, da etwa 630 Bäume ein Sicherheitsrisiko darstellten. Entsprechend dem Baumschutzgesetz wird im Herbst 2010 bzw. Frühjahr 2011 mit der Aufforstung, die rund 1.000 neue Bäume umfasst, begonnen (vgl. HP Stadt Wien: Archivmeldung vom 21.07.2010).

Als die wesentliche Problemstelle des Projektes hat sich der geplante Kindergarten ergeben. Obwohl der Entwurf von Architekt Wimmer durchaus attraktiv gestaltet ist, mit vielen Glasflächen zur besseren Belichtung und einem Konzept zur Verbindung von Garten und Gruppenräumen, kann dieser in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden.

Obwohl mit der Errichtung des Kindertagesheimes bereits in diesem Jahr hätte begonnen werden sollen, wird vorerst nur ein provisorischer Kindergarten errichtet. Zwar gibt es eine Baubewilligung und den Siegerentwurf von Architekt Wimmer, der Stadt Wien fehlen jedoch derzeit die finanziellen Mittel für eine Umsetzung (vor allem durch das Gratis-Kindergartenjahr ab Herbst 2010). Darüber hinaus erfolgte die grundsätzliche Konzipierung des Kindertagesheimes noch nicht zur vollsten Zufriedenheit aller Beteiligten, da sich das Bauvorhaben relativ kostenintensiv gestaltet (Investitionskosten von rund einer Million Euro, lt. Wien-Süd).

Da die Kindergartenplätze jedoch dringend benötigt werden, soll ein provisorischer Bau errichtet werden, der aufgrund der strengen Auflagen in Wien mit großem Planungsaufwand und Kosten verbunden ist. Es ergibt sich somit eine teure Notlösung.

ANALYSE

Besonders positiv sind am Projekt Brauerei Liesing zwei Dinge anzumerken. Zum einen, dass die Bürger stetig informiert wurden und somit allen die Möglichkeit gegeben wurde, sich durch eine Stellungnahme einzubringen. Ein Teil der Stellungnahmen ist überdies in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eingeflossen, was zu einer wesentlichen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Anrainer geführt hat. Zum anderen wurde von der Stadt Wien die Chance ergriffen, die Bebauung der Brauerei-Gründe an eine Umgestaltung des ‚Liesinger Platzes‘, die Errichtung eines sechsgruppigen Kindergartens und ähnlichem zu knüpfen und somit erfolgreich privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen, die der Lebensqualität der Anrainer zugutekommen. Außerdem wird ein großer Teil der technischen Infrastruktur und sonstigen sozialen Infrastruktur von den Investoren selbstständig hergestellt, was in Wien bislang keine Selbstverständlichkeit war.

Damit ist der Stadt Wien eine erfolgreiche Kooperation gelungen. Sie treibt zeitgleich

eine notwendige und sehr sinnvolle Entwicklung im Planungsgeschehen voran, die nicht nur das Verursacherprinzip, das heißt der Verursacher der Kosten trägt diese, sondern genauso eine Kompensation der in Anspruch genommenen Leistungen durch eine Gegenleistung, umfasst. Dazu Stadtrat Schicker: „[...] *dass wir nach den Erfahrungen mit KDAG, nach den Erfahrungen, die wir jetzt bei der Widmung Brauerei Liesing sammeln werden uns dorthin bewegen, wo Tirol schon ist, nämlich die Ermächtigung im Gesetz zu verankern, dass wir aus Anlass der Flächenwidmung dort die Möglichkeit schaffen, auch privatrechtliche Verträge abzuschließen.*“ (Schicker am 23.06.2003, GR Protokoll: 96) Ein Manko stellt bislang die Finanzierung dar, die bisher von der Stadt Wien gesichert werden muss.

Abgesehen von Einwänden der Bevölkerung, die sich schon alleine durch die Projektgröße ergeben, scheint das Vorhaben bislang durchaus zufriedenstellend zu verlaufen. In welcher Weise sich das Einkaufszentrum auf die bestehende (sehr spärliche) Nahversorgung in Liesing auswirken wird, kann bis dato genauso schlecht abgeschätzt werden, ebenso wie die tatsächliche Verkehrsbelastung durch die Bebauung. Anlass zur Hoffnung in Bezug auf den Verkehr gibt es in jedem Fall durch die gute öffentliche Anbindung und unmittelbare Nähe zum Bahnhof Liesing. Die Erschließungs- und nun bestehende Nahversorgungsqualität (durch Güter des täglichen Bedarfs im Ausmaß von rund 4.000 Quadratmeter) sollte den Bedarf an Fahrzeugen in Grenzen halten.

Ein ungelöstes Problem stellt nach wie das Kindertagesheim dar. Zwar gibt es den provisorischen Kindergarten, eine Lösung hinsichtlich der endgültigen Bebauung ist bislang nicht gefunden worden. So versucht Wien-Süd die Kosten durch eine Adaptierung der Nutzflächen zu senken, um den Kindergarten hinsichtlich der Betriebskosten leistbar zu machen. Eine langfristige Lösung ist in Arbeit. Vorerst wurde in einem Gespräch der Abteilung Projektentwicklung Wien-Süd mit den Kinderfreunden Wien, die als Betreiber des Kindertagesheimes fungieren werden, am 27.09.2010 vereinbart, dass die Eröffnung im Februar oder (noch wahrscheinlicher) im August 2012 erfolgen soll.

8. ERKENNTNISGEWINN AUS DER PRAXIS

Aufbauend auf dem vorhergehenden Kapitel, das sich der Beschreibung und Analyse der Fallbeispiele gewidmet hat, sollen nun Erkenntnisse aus der Praxis gewonnen werden.

8.1 CHARAKTERISTIKA DER FALLBEISPIELE

Um einen Überblick über die behandelten Projekte zu geben, wurden die standort- und projektbezogenen Daten sowie Art und Zeitpunkt des Wettbewerbes, der Baubeginn und die Fertigstellung für die Fallbeispiele Kabelwerk, Monte Laa und Brauerei Liesing in der folgenden Abbildung 61 zusammengefasst.

Abbildung 61: Gegenüberstellung der betrachteten Fallbeispiele

| Gegenüberstellung der Fallbeispiele | | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|------------------|
| | Kabelwerk | Monte Laa | Brauerei Liesing |
| Allgemeines | | | |
| Bezirk: | 1120 | 1110 | 1230 |
| Areal [ha]: | 6,8 | 9 | 10 |
| BGF [m ²]: | 120.000 | 220.000 | 105.000 |
| Gesamtnutzfläche [m ²]: | 100.000 | 200.000 | 97.000 |
| Investitionskosten [Mio. €]: | 165,6 | 557 | 80 (Phase 1) |
| Wettbewerbe | | | |
| Städtebaulicher Wettbewerb: | 1998 | 1994 | 2000 |
| Bauträgerwettbewerb: | - | 2002/03 | 2006 |
| Expertenverfahren: | - | - | 2008 |
| Projektumsetzung | | | |
| Baubeginn: | 2004 | 2006 | 2007 |
| Fertigstellung: | 2010 | 2009 | 2010 |

Quelle: eigene Darstellung

Die betrachteten Projekte haben relativ viele Gemeinsamkeiten. Es handelt sich bei allen drei Arealen um ungenutzte Flächen der Größenordnung fünf bis zehn Hektar im südlichen Wiener Stadtraum. Durch die umliegende Bebauung haben die Standorte bereits ein bestimmtes ‚Image‘ bzw. einen Stellenwert für die Anrainer. Dies, verbunden mit der Tatsache, dass die Realisierung der drei angestrebten Projekte mit der vorhandenen Flächenwidmung scheinbar nicht möglich war, führte dazu, dass im Vorfeld jedes Projektes ein städtebaulicher Wettbewerb veranstaltet wurde. Durch den

städtebaulichen Wettbewerb wollte man Klarheit über die zukünftige Nutzung erhalten und die Einbindung in die Umgebungsstruktur gewährleisten.

Die Leitkonzepte der Projekte sehen eine Mischnutzung vor, welche die Säulen Wohnen, Arbeit, Freizeit und Versorgung umfasst. Bei allen Projekten sind ein Kindergarten sowie Geschäftsflächen vorgesehen, die zumindest gewidmet sind, wenn auch noch nicht ausgeführt wurden, wie im Fall der Geschäftsflächen von Monte Laa. Das Kabelwerk verfügt zudem über Arztpraxen und ein Pflege- und Wohnheim und der Standort Monte Laa über einen Bildungscampus für bis zu Zehnjährige. Kunst und Kultur wurden in allen Konzepten auf unterschiedliche Weise vorgesehen. In Monte Laa durch eine Tanzschule und ein Atelier, am Kabelwerk durch das Palais Kabelwerk und in der Brauerei Liesing durch ‚Kunst am Bau‘, eine Kulturintervention, die bereits in die Bauträgerwettbewerbe einfließt.

Die Vernetzung mit der Umgebung wurde bei allen drei Projekten berücksichtigt, wobei die Einbindung der Bürger in den Planungsprozess beim Kabelwerk forciert wurde. Bei Monte Laa und der Brauerei Liesing wurde ebenfalls versucht die Bürger zeitgerecht zu informieren und Stellungnahmen zu berücksichtigen. Der Grad der Einbindung, der am Kabelwerk erreicht wurde, konnte jedoch nicht erzielt werden.

Die gelungenste Grünraumversorgung gibt es zweifelsohne in Monte Laa aufgrund des angrenzenden Laaer Berg Erholungsgebietes, das mittels einer Grünachse mit dem Areal verbunden ist, dicht gefolgt von der Brauerei Liesing, die über ein etwa drei Hektar großes Waldstück verfügt, das im Zuge der Bebauung entsprechend aufgeforstet wird. Die wesentliche Grünfläche am Kabelwerk stellt ein Park dar, der etwa 12.000 Quadratmeter umfasst (vgl. Stadt Wien 2008), gefolgt von kleineren Spiel- und öffentlichen Grünflächen.

8.2 ZEITLICHER VERLAUF VON PLANUNG UND UMSETZUNG

Beim Planungsprozess zeigt sich, dass von der Entstehung der Projektidee bis zur Fertigstellung aller Gebäude durchschnittlich mehr als zehn Jahre vergangen sind.

Für das Areal von Monte Laa wurde bereits 1994 der städtebauliche Wettbewerb durchgeführt, die Bebauung mit der Errichtung des Bildungscampus jedoch erst in diesem Jahr (vorerst) fertig gestellt. Vorerst deshalb, weil nicht abschätzbar ist, ob und wann die geplanten Büroflächen und das Einkaufszentrum realisiert werden. Das bedeutet, dass bereits mehr als 16 Jahre vergangen sind, davon zwölf Jahre Vorbereitungszeit in Form von Planung, Überplattung und Bau des Bürogebäudes, und das Projekt noch nicht (mit allen angestrebten Nutzungsarten) abgeschlossen ist.

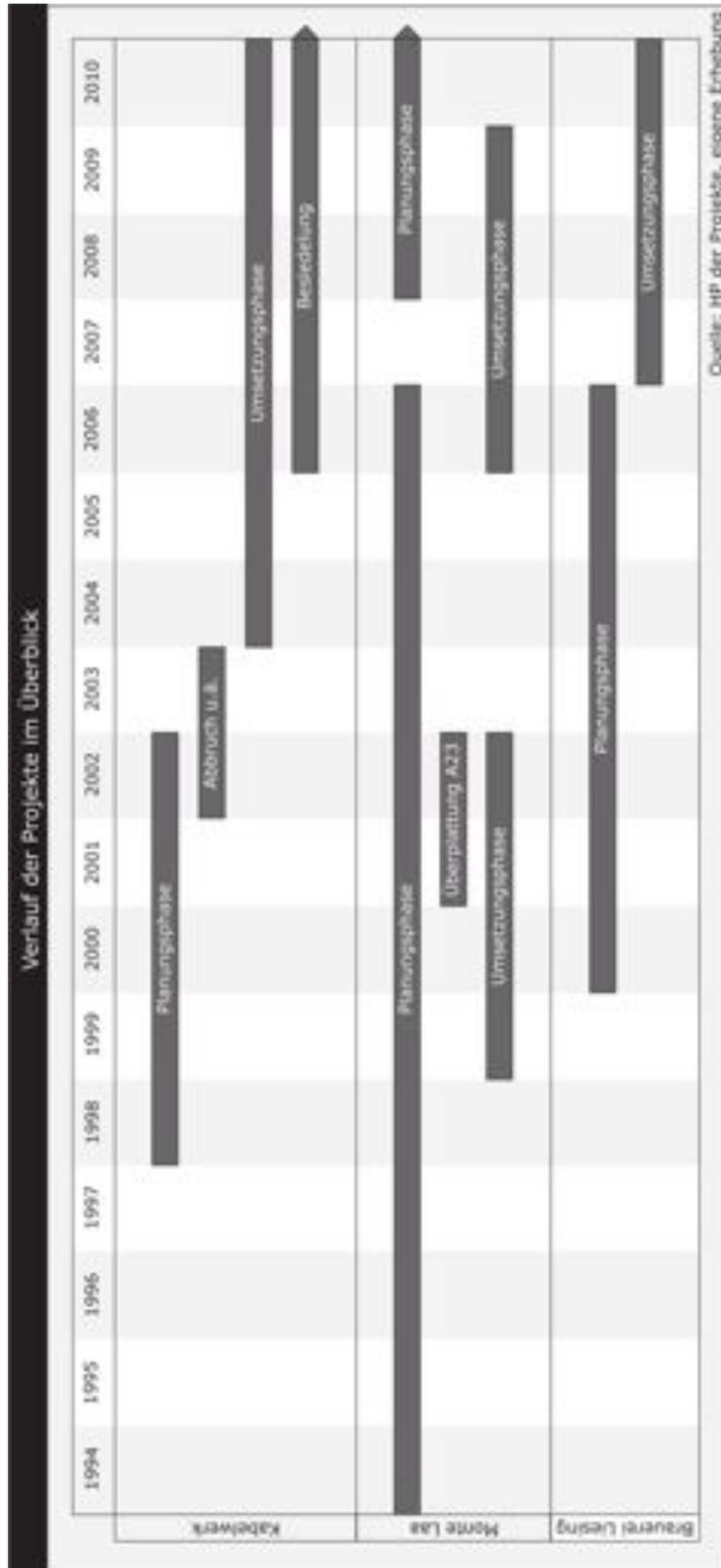
Ähnlich gestaltet es sich bei der Brauerei Liesing. Die Fertigstellung sollte noch dieses Jahr erfolgen, aber wann der provisorische Kindergarten durch das anvisierte

Kindertagesheim ersetzt wird, kann noch nicht genau abgeschätzt werden, wobei das Jahr 2012 angestrebt wird. Bei der Brauerei Liesing wurde somit, von der Verfügbarkeit des Areals im Jahr 1999 bis zur Fertigstellung im Jahr 2010, acht Jahre geplant und drei Jahre umgesetzt, wobei die Ausführungsplanung und Umsetzung des Kindertagesheimes noch aussteht.

Beim Kabelwerk erfolgt im Jahr 2010 die endgültige Umsetzung mit der Fertigstellung des Geriatriezentrums, das anstatt der geplanten Büroflächen errichtet wird. Da die Planungsgeschichte des Kabelwerkes mit der Schließung Ende 1997 und dem Erwerb durch eine Eigentümergemeinschaft begonnen hat, waren etwa sechs Jahre Planung und sechs Jahre Bauausführung notwendig, um ein Konzept zu entwickeln und zu realisieren.

Um zu verdeutlichen, dass es sich bei der Planung und Umsetzung von Projekten um sehr lange Zeiträume handelt, wurde in Abbildung 62 der Verlauf der Fallbeispiele auf einer Zeitachse aufgetragen. Die Darstellung zeigt darüber hinaus, dass sowohl die Umsetzungsphase, als auch die Planungsphase in mehreren Etappen stattfinden und sich somit im Ablauf wiederholen können.

Abbildung 62: Verlauf der Projekte im Überblick



9. FAZIT

Auf die vorhergehenden Kapitel aufbauend werden anschließend Schlussfolgerungen und Empfehlungen herausgearbeitet. Den Abschluss bildet eine zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Punkte.

9.1 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Vergleich von Theorie und Praxis zeigt, dass der Weg von der Projektidee über die Auslobung zur Projektumsetzung selten idealtypisch verläuft. Es ist jedoch, auch unter Berücksichtigung von steigenden Kosten und Zeitaufwand, nicht sinnvoll ein Projekt mit großem Druck voranzutreiben, da dieses Vorgehen einen Qualitätsverlust bedeuten kann.

Die Vorbereitung des Projektes stellt eine wesentliche Phase im Ablauf dar und sollte entsprechend sorgfältig vorgenommen werden. Dabei sind alle Eventualitäten abzuklären. Dies geschieht im Idealfall durch eine Machbarkeitsstudie, deren Bedeutung, laut Architekt Rainer Mayerhofer, nicht oft genug betont werden kann. Alle Ungenauigkeiten bzw. nicht eruierten Informationen können sich im weiteren Verlauf der Projektabwicklung rächen und zu massiven Schwierigkeiten, mitunter sogar zu einem Scheitern eines Projektes, führen – insbesondere wenn das Grundstück betroffen ist, denn die Widmung und der Standort sind Faktoren, die für den Projektverlauf sowie -erfolg ausschlaggebend sind.

Es bietet sich demnach an, das gewählte Grundstück schon im Vorfeld hinsichtlich aller Eventualität zu prüfen. Eine Projektprüfung muss dabei nicht nur die Umgebungsstruktur, die Eigentumsverhältnisse, die Widmung und die Erschließung berücksichtigen, sondern genauso die Bodenverhältnisse, den Grundwasserspiegel, eventuelle Gefahren wie Erdbeben, Hochwasser, Muren oder angrenzende Naturschutzzonen oder -gebiete. Zudem sollte Kontakt mit der Behörde aufgenommen werden, um zu eruieren, wie die Gemeinde zu einem Projekt steht bzw. ob eine Umwidmung möglich wäre und unter welchen Umständen.

Bevor ein Wettbewerb ausgelobt wird ist es empfehlenswert, dass sich das Grundstück bereits im Besitz des Auftraggebers befindet und die Finanzierung von Planung und Ausführung gesichert ist, wenngleich das tatsächliche Kostenausmaß, das auf den Auftraggeber zukommt, in dieser Phase noch kaum abgeschätzt werden kann. Anderenfalls kann es zu massiven Schwierigkeiten kommen, die zu einem Scheitern des Projektes führen können.

Die Projektlänge wird maßgeblich dadurch bestimmt, ob eine Umwidmung erforderlich ist. Wird eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes angestrebt, muss im Vorfeld (in Absprache mit der Stadt Wien) ein städtebaulicher Wettbewerb

durchgeführt werden. Dieser führt in der Regel zu einer Verlängerung der Vorbereitungsphase um ein bis eineinhalb Jahre (vgl. Mayerhofer am 15.09.2010).

Besteht seitens der Stadt Wien nicht der Wille eine Umwidmung durchzuführen, kann das entweder zum Scheitern des Projektes oder im besten Fall zu massiven Verzögerungen führen. Deshalb sollte schon im Vorfeld unbedingt Kontakt zur Stadt Wien aufgenommen und gegebenenfalls ein alternativer Standort gesucht werden.

- Nur eine umfassende und ausreichend lange Vorbereitungsphase ermöglicht eine Berücksichtigung aller Eventualitäten im Vorfeld.

Die gewählten Fallbeispiele zeigen, dass im Falle einer Umwidmung, die bei den meisten Projekten erforderlich ist (vgl. Mayerhofer am 15.09.2010), der städtebauliche Wettbewerb die Planungsphase einläutet und die Entwicklung des Projektes ab diesem Zeitpunkt sehr rasch vorstattengehen kann.

Es ist möglich, dass der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan schon zwei (Brauerei Liesing) bis vier Jahre (Kabelwerk) später fertig gestellt ist. Die Fertigstellung des Plandokuments kann sich aber auch verzögern, wie im Fall von Monte Laa. Als Grund dafür kann im Fall Monte Laa der Unwille der Stadt Wien eine Umwidmung zuzulassen genannt werden: *„Nach massiver Überzeugungsarbeit bei seinem Parteifreund Michael Häupl sowie bei Magistratsdirektor Ernst Theimer ist es dem Vorstandsvorsitzenden des Unternehmens [A. Porr AG, Anm. d. Verf.] 2001 aber offenbar gelungen, die gewünschte Umwidmung zu erwirken“* (Seiß 2007: 103), so der ehemalige Gemeinderat Günter Kenesei.

- Eine erforderliche Umwidmung sollte in einem frühen Stadium der Zeit- und Meilensteinplanung berücksichtigt werden, damit die höhere Zeiterfordernis sich nicht negativ auf die Ausführungsphase auswirkt.

Ein peripherer oder mangelhaft erschlossener Standort führt üblicherweise nicht nur zu höheren Kosten der Erschließung, sondern ohne entsprechende Intervention zu Kapazitätsproblemen in diesem Gebiet, da die Infrastruktur, die auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten ist, gleichermaßen von den neuen Bewohnern genutzt wird. Beispielsweise bringt die Lage von Monte Laa im ‚städtischen Niemandsland‘ (Seiß 2007: 103) einen Anstieg des Individualverkehrs und Kapazitätsengpässe beim bestehenden öffentlichen Verkehr mit sich. Das wiederum verstimmt die ansässige Bevölkerung, die durch das Verkehrsaufkommen benachteiligt wird, wodurch sich Initiativen gegen das Vorhaben in seiner Gesamtheit bzw. weitere Frequenz bringende Bebauung am Areal bilden.

Einen Beitrag zur Akzeptanz der Bürger leisten Einrichtungen sozialer Infrastruktur, die von Anrainern genutzt werden können und eine adäquate Antwort auf den steigenden Bedarf durch die Ansiedlung darstellen. In den letzten Jahren wurde, den Entwicklungen

in anderen Bundesländern entsprechend, von der Stadt Wien vermehrt die Möglichkeit genutzt Auflagen an die Widmungswerber zu stellen, die den Anrainern zugutekommen. Es besteht demnach die Forderung der Stadt Wien, dass ab einer gewissen Projektgröße ein Kindergarten miterrichtet wird. Dieser Schritt in Richtung Abschluss von privatrechtlichen Verträgen umfasst bislang jedoch nur die Miterrichtung von sozialer Infrastruktur und nicht deren Finanzierung. Damit wird der Stadt zwar der Planungsaufwand abgenommen, auf die beschränkten finanziellen Mittel wird jedoch nicht eingegangen. Auch die Erschließung über das öffentliche Gut ist üblicherweise nur zu einem bestimmten Teil von dem Bauherren zu tragen und entlastet das Budget der Stadt Wien nur geringfügig.

Dieses Vorgehen stellt zwar einen Schritt in die richtige Richtung dar, kann jedoch Verzögerungen bei der Umsetzung mit sich bringen, wenn die finanziellen Mittel der Stadt nicht ausreichen, wie es momentan beim Kindertagesheim am Gelände der Brauerei Liesing der Fall ist. Fehlende Kinderbetreuungsplätze führen zu einer Belastung der Bewohner des Stadtteiles und die Standortqualität sinkt. Es erscheint unumgänglich, die bisherige Vorgangsweise zu überdenken. Insbesondere unter dem Aspekt, dass Investoren mit der optimalen Versorgungsqualität eines Standortes werben, jedoch kaum dazu beitragen.

Die Widmungsabgabe scheint ein adäquates Mittel, stößt bei der Stadt Wien jedoch offensichtlich auf wenig Gegenliebe. Momentan versucht die Stadt Wien den Fokus auf privatrechtliche Verträge zu legen, die gemäß dem Vorbild Tirol, gesetzlich verankert werden sollen. Solche Verträge stellen zwar einen wesentlichen Schritt in die richtige Richtung dar, die Finanzierungsfrage lösen sie jedoch nicht. Es ist kaum anzunehmen, dass die Bauherren auf direktem Weg zur Finanzierung der sozialen Infrastruktur zu bewegen sind, weshalb dies über einen Umweg erfolgen muss – etwa der Widmungsabgabe.

Diese Lösung führt zu einer Abgeltung der in Anspruch genommenen Leistung und sichert die Finanzierung der sozialen Infrastruktur wovon die Stadt Wien, die Anrainer und die hinzuziehende Bevölkerung profitieren. Wenngleich die Widmungsabgabe als Instrument der Stadtplanung bereits im Gespräch ist, wird bislang sehr wenig unternommen, um diese einzuführen. Es handelt sich jedoch um ein Instrument, das mehr Fairness und eine Steigerung der Standort- und damit der Projektqualität bedeuten würde.

- Die Finanzierung der sozialen Infrastruktur sollte bereits in der Planungsphase geregelt und gesichert sein, beispielsweise durch die Einführung einer Widmungsabgabe.

Als wesentliche Erfolgskomponenten für ein Projekt haben sich in den letzten Jahren die

vermehrte Öffentlichkeitsarbeit und die Bürgerbeteiligung herausgestellt. Durch eine möglichst frühzeitige Einbeziehung der ansässigen Bevölkerung können deren Wünsche in die Planung einfließen, wodurch es etwa bei einer Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu weniger Stellungnahmen und bei einer Baubewilligung zu weniger Einsprüchen der Anrainer kommt.

Da Widerstand der Bevölkerung immer zu einer Verzögerung im Projektablauf bzw. im schlimmsten Fall sogar zum Scheitern eines Projektes führt, scheint es sehr sinnvoll, die Anliegen der lokalen Bevölkerung bereits im Vorfeld zu berücksichtigen – so muss später weniger Zeit für Überzeugungsarbeit aufgewendet werden. Vor allem Private scheinen den Einfluss, den die Anrainer auf ein Projekt haben, oft zu unterschätzen. Sie bedenken nicht, dass die Politik immer nach der Maximierung der Wählerstimmen strebt und unzufriedene Anrainer dementsprechend nicht in ihrem oder dem Interesse politisch besetzter Behörden sind.

Wie die Einbindung genau aussieht, sollte entsprechend dem Projekt und seinen Eigenschaften sowie Auswirkungen auf die Umgebung festgelegt werden. Bei der Brauerei Liesing wurden beispielsweise Informationsveranstaltungen organisiert – den größten Effekt erzielte man jedoch durch die Bevorzugung der umliegenden Bevölkerung bei der Eröffnung des Einkaufszentrums im September 2010.

- Die zeitgerechte Einbindung der Öffentlichkeit, insbesondere der Anrainer, führt nicht nur zu einer besseren Resonanz, sondern zudem zu weniger Schwierigkeiten im Verlauf von Planung und Umsetzung.

Eine nicht zu unterschätzende Komponente, die der Akzeptanz von Projekten entgegenkommt, ist die Auslobung von Wettbewerben für die Vergabe der Planungsleistung. Auslobungsverfahren sind zwar kosten- und zeitaufwändig, sie ermöglichen jedoch einen Vergleich von Lösungsansätzen, aus denen der beste ausgewählt werden kann. Damit steigt die Qualität der Planung und der Öffentlichkeit wird signalisiert, dass das beste Projekt umgesetzt wird.

Aufgrund der Kosten tendieren nach wie vor viele Private (ohne Bindung an das BVergG) zu einer Direktvergabe oder zur Abhaltung eines Verhandlungsverfahrens. Mitunter ist die öffentliche Hand nicht abgeneigt Projekte zu stückeln damit Schwellenwerte nicht überschritten werden bzw. beauftragt sie private Bauherren mit der Durchführung womit die Auslobungspflicht entfällt (vgl. Falk 2001: 91). Diese Entwicklungen ergeben sich dadurch, dass andere Vergabearten schneller und kostengünstiger durchgeführt werden können. Es wird bei der Betrachtung der Kosten und der Zeitspanne oft übersehen, dass Wettbewerbe öffentlichkeitswirksam sind und eine Chance darstellen das Projekt schon im Anfangsstadium entsprechend zu bewerben. Bei großen Projekten stehen die Ausgaben, die mit der Auslobung eines Wettbewerbes verbunden sind in der Regel in

keinem Verhältnis zu den Gesamtkosten, womit die festgesetzten Schwellenwerte gerechtfertigt sind.

- Wettbewerbe wirken positiv auf die Planungsleistung und bewerben ein Vorhaben schon zu Beginn der Planung.

Eine sorgfältige Vorbereitung des Wettbewerbes nimmt mehr Zeit in Anspruch, führt aber zu qualitativ hochwertigeren Auslobungsunterlagen und damit zu besseren Ergebnissen. Sind die Auslobungsunterlagen zu oberflächlich, kann der Spielraum für Planer und Architekten so groß sein, dass die Beiträge sehr unterschiedlich ausfallen. Damit sind die Arbeiten schwer miteinander zu vergleichen und im schlechtesten Fall entsprechen sie nicht den Vorstellungen des Bauherren.

Beim Wettbewerb und anschließenden Vergabeverfahren gibt es je nach Art eine Regeldauer, die als Richtwert herangezogen werden kann, aber nicht immer der tatsächlich notwendigen Zeitspanne entspricht. In der Regel sind Auftraggeber bemüht die Suche nach dem geeigneten Planer möglichst schnell und kostengünstig abzuwickeln, wodurch sich negative Effekte auf den Planungsprozess ergeben können. Wenn die Bearbeitungsphase bei Wettbewerben knapp angesetzt wird, dann leidet die Qualität unter dem Zeitdruck der Planer. In der Folge muss nach der Beauftragung mehr Zeit in die Überarbeitung investiert werden und der Zeitgewinn in der Phase der Auslobung und Beauftragung geht in der Planungsphase des Objektes verloren.

Private Investoren, die durch ihr Vorhaben öffentliche Gelder beanspruchen und somit zur Auslobung verpflichtet sind, wählen deshalb bevorzugt eine Wettbewerbs- und Vergabeart mit kurzer Regeldauer, die dann zugunsten der Qualität verlängert wird. Dadurch kommt es im Vorfeld zu einer Einschränkung des Bewerberkreises was, dem Grundgedanken des Vergaberechts, das heißt dem Gleichheitsgrundsatz, entgegen steht. Das Vorgehen wirkt sich jedoch positiv auf die Qualität aus.

Der geladene Wettbewerb ist daher ein beliebtes Vergabeverfahren für die Planungsleistung, wenn ein Auslobungsverfahren unumgänglich ist. Die Regeldauer beträgt im Unterschied zu den anderen Verfahren nur 18 bis 21 Wochen (siehe Abbildung 63), weshalb die Bearbeitungsphase von fünf bis acht Wochen leicht verlängert werden kann und der Zeitdruck trotzdem nicht bedeutend zunimmt. Außerdem gestaltet sich die Abhaltung eines geladenen oder nicht offenen Wettbewerbes wesentlich kostengünstiger als ein offener Wettbewerb, an dem alle befugten und qualifizierten Personen teilnehmen können und die Vorprüfung sowie Preisgerichtssitzung entsprechend langwierig und aufwändig ist. Die dem Wettbewerb folgende Beauftragung wird meist in Form eines Verhandlungsverfahrens mit einem Bieter oder ohne Bekanntmachung mit allen prämierten Teilnehmern durchgeführt, weshalb sie relativ rasch abgewickelt werden kann.

Abbildung 63: Regeldauer der relevanten Vergabeverfahren

| Regeldauer Wettbewerbe | | | | | |
|------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| | Vorbereitungsphase | Bearbeitungsphase | Vorprüfung, Preisgericht | Verhandlungsphase | |
| offen | 7 W. | 8-12 W. | 3-5 W. | 4-5 W. | 22-29 Wochen |
| 2-stufig offen | 7-9 W. | 14-16 W. | 7 W. | 4-5 W. | 32-37 Wochen |
| nicht offen | 7 W. | 13-16 W. | 3 W. | 4-5 W. | 27-31 Wochen |
| geladen | 7 W. | 5-8 W. | 2 W. | 4 W. | 18-21 Wochen |

| Regeldauer sonstige relevante Vergabeverfahren | | | | | |
|--|--------------------|------------------|---------------|-------------------|--------------|
| | Vorbereitungsphase | Präqualifikation | Angebotsphase | Verhandlungsphase | |
| Direktvergabe | 1 W. | - | 1-2 W. | 1 W. | 3-4 Wochen |
| Verh. ohne B. | 3-5 W. | - | 2-3 W. | 4 W. | 9-12 Wochen |
| Verh. 1 Bieter | 2 W. | - | 3 W. | 3 W. | 8 Wochen |
| Verh. reg. B. | 5 W. | 4-5 W. | 6 W. | 4 W. | 19-20 Wochen |
| Verh. EU-w. B. | 5 W. | 10 W. | 9-11 W. | 5 W. | 29-31 Wochen |

Quelle: eigene Darstellung

- Eine umfassende Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen erhöht die Qualität der Wettbewerbsbeiträge und spart somit Zeit in der Planungsphase.

Die Stärkung der Wettbewerbskultur, die mit Blick auf die dadurch erreichte Qualität durchaus erstrebenswert ist, kann nur dann stattfinden, wenn der Wettbewerb eine ernst zu nehmende Vergabeart darstellt und entsprechend gut vorbereitet und durchgeführt wird. Naheverhältnisse zwischen den Teilnehmern und den Preisrichtern sind dem positiven Image von Wettbewerben genauso wie Fehler der Vorprüfung sehr abträglich, jedoch seit Jahrzehnten ein Problem.

Zur Wahrung der Anonymität würde es sich anbieten Notare stärker einzubeziehen. Im Zuge der Vorprüfung treten oft Probleme auf, wie beispielsweise ein Kuvert, das Verfasserschreiben und Nutzflächenzusammenstellung enthält oder die Informationspflicht gegenüber den Teilnehmern der zweiten Runde. Bislang stellt es in der Praxis ein massives Problem dar, Notare zu finden, die in der Lage sind diese Probleme entsprechend einer Aufforderung selbstständig zu lösen, weshalb sich hier vielleicht sogar die Chance auf eine neue Spezialisierung von Rechtswissenschaftlern ergibt.

- Mehr Fairness und Wahrung der Anonymität bei offenen und nicht offenen

Wettbewerben stärkt das Vertrauen in den Wettbewerb und führt zu einer Stärkung der Wettbewerbskultur.

Die Vorgehensweise bei der Einreichplanung hat sich in den letzten Jahren wesentlich zugunsten eines zügigen Projektablaufes verbessert. War die Genehmigung früher noch eine wesentliche Hürde beim Übergang der Planung zur Realisierung, ist heutzutage bei großen Projekten schon im Vorfeld absehbar, ob die Unterlagen genehmigungsreif sind oder nicht. Dafür ist oft eine verbesserte Kommunikation zwischen der Stadt Wien und dem Ansucher um Baugenehmigung verantwortlich, bei der Mängel schon vor der Einreichung behoben werden können und sich dadurch die Nachbearbeitung der Unterlagen nach einem Versagen der Baugenehmigung erübrigt. Der reibungslose Ablauf hängt jedoch vor allem vom Engagement der Projektentwickler oder sonstigen zuständigen Personen ab und ist keine Selbstverständlichkeit.

Als wesentliche Instrumente der Qualitätskontrolle von Bauvorhaben gelten der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, die bereits im Zuge der Bürgerbeteiligung angesprochen wurden, sowie die Baubewilligung und Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es sollte angedacht werden dem Bauwerber in dieser Phase entgegenzukommen und gleichzeitig eine bessere Abstimmung der unterschiedlichen Bewilligungen zu erreichen. Bislang schreckt das Kumulationsprinzip Bauherren ab eine Mischnutzung vorzusehen, obwohl gerade diese gefördert werden sollte. Es würde sich dementsprechend anbieten, das ‚one-stop-shop‘-Verfahren einzuführen. Damit wird die Kommunikation des Genehmigungswerbers mit den Behörden vereinfacht, die wesentlichen Projektinhalte können besser überprüft und das Projekt in seiner Gesamtheit bewertet werden.

- ➔ Eine Verbesserung der Kommunikation mit der Behörde bzw. den Behörden bringt reibungslose Verfahren und spart den Auftraggebern Zeit und Ressourcen.
- ➔ Durch das ‚one-stop-shop‘-Verfahren können Projektinhalte besser aufeinander abgestimmt und damit Nutzungsmischungen gefördert werden.

In der Bewilligungsphase wird die Anwendbarkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung (kurz UVP) festgestellt. Sofern alle umweltbezogenen Aspekte bereits in die Planung eingeflossen sind, kommt es kaum zu Verzögerungen durch die Erfüllung von Umweltauflagen. Wurde eine zeitgerechte Einarbeitung und Sicherung von Umweltstandards verabsäumt kann es hingegen sein, dass größere Änderungen an den Plänen vorgenommen werden müssen.

In Bezug auf die UVP treten immer wieder Probleme bei den Schwellenwerten auf. So werden Projekte genau so dimensioniert, dass sie die Schwellenwerte nicht erreichen bzw. zerstückelt, damit sie einer Überprüfung entgehen. Spätestens seitdem eine Novelle im März 2005 eine Vereinfachung für ‚Anlagen im Zusammenhang von internationalen Großveranstaltungen‘ (Wikipedia – Online Lexikon, Zugriff 03.10.2010) bewirkt hat, wird

die UVP als Instrument kaum ernst genommen und teilweise schamlos umgangen, wie sich im Zuge eines Fallbeispiel gezeigt hat.

Da die Umweltverträglichkeitsprüfung und das Umweltverträglichkeitsgutachten die Auswirkungen auf die Umwelt sehr umfassend überprüfen, sollten sie ein wesentlicher Bestandteil von größeren Projekten sein und nicht umgangen werden können. Es empfiehlt sich weniger Augenmerk auf die einzelnen Schwellwerte wie zum Beispiel die Zahl der Stellplätze oder die Geschossflächenzahl zu legen, sondern das Projekt in seiner Gesamtheit zu überprüfen.

Die Berücksichtigung der Umwelt ist ein wesentliches Thema des 21. Jahrhunderts, das auch von der Bevölkerung als wichtig empfunden wird. Es sollte daher gesichert werden, dass ein Projekt den gängigen Standards entspricht und keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung hat.

- Werden die Wirkungen auf die Umwelt bereits in der Planungsphase berücksichtigt, führt das später zu einer reibungslosen Abwicklung der Bewilligung.

Oftmals stellt die Umsetzung planlich festgehaltener Inhalte ein Problem dar. Obwohl Grünflächen wesentlich für die Lebensqualität künftiger Bewohner sind, werden sie nach wie vor vernachlässigt behandelt. Da Grünflächen keinen unmittelbaren Ertrag für die Investoren bringen und nur über den Umweg der Standortqualität von Nutzen sind, wird die Aufgabe Grünflächen bereitzustellen und zu erhalten in der Regel der Stadt Wien überlassen. Vereinbarungen der Stadt Wien mit den Auftraggebern haben dazu geführt, dass die Bauherren im Ausgleich für eine höhere Bebauungsdichte Freiflächen in einem bestimmten Ausmaß zur Verfügung stellen müssen. Diese werden oft in sehr vereinfachter Weise ausgeführt und müssen wiederum von der Stadt Wien gepflegt werden.

Nachdem die Grünräume in der Planungsphase oft sehr minimalistisch angelegt sind, wirkt sich eine nicht plangerechte Umsetzung umso stärker auf das Endprodukt aus. Die Standortqualität hängt zu einem großen Teil von der Versorgungsqualität der Umgebungsstruktur ab, weshalb Grün- und Freiflächen große Bedeutung zukommt. Eine Tatsache, die zugunsten der Renditesteigerung oft von Bauherren und Investoren ignoriert wird und in Folge zu unattraktiven Stadtteilen führen kann.

In Bezug auf die Grünraumversorgung würde es sich daher anbieten, die Investoren im Zuge einer Umwidmung auch zur Instandhaltung von Grün- und Freiflächen zu verpflichten, da diese Flächen hohen Stellenwert bei der Vermarktung eines Bauwerkes haben und somit der Bauherr von ihnen profitiert.

- Die Sicherung der Grünraumversorgung in der Umsetzungsphase ist wesentlich für die Standortqualität, da sie auf die Nachfrage nach Wohnungen, Büro- und/oder Geschäftsflächen wirkt.

Die tatsächlichen Auswirkungen des Projektes auf die Umgebung entsprechen aufgrund der Komplexität in den seltensten Fällen genau einem der angenommenen Szenarien. Mutmaßungen über die Auswirkungen des Projektes auf die Umgebung können ab der Besiedlung durch die neuen Bewohner bzw. der Eröffnung von Unternehmen, Gewerbe- und Geschäftsflächen mit der Realität verglichen werden. Dadurch ist es möglich, dass nach Errichtung der wesentlichen Komponenten des Projektes, wie zum Beispiel der Wohnbebauung, beschlossen wird, dass eine zusätzliche soziale Einrichtung erforderlich ist oder die Büroflächen doch nicht im angestrebten Ausmaß realisiert werden sollen.

Diese Adaptierungen können angedacht werden, weil bei mehreren Baukörpern zeitversetzt mit der Planung und dem Bau begonnen wird, damit die Besiedlung möglichst rasch erfolgen kann. Zwischen dem Beschluss des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und dem Baubeginn können rund vier bis fünf Jahre und zwischen dem Baubeginn und der Fertigstellung der Bebauung des kompletten Areals bei einer Größe von fünf bis zehn Hektar meist mindestens drei bis vier Jahre vergehen. In dieser Zeit kann es zu Änderungen der Bedürfnisse der Bevölkerung kommen, auf die idealerweise eingegangen wird. So war etwa bei den ersten Planungsideen für Monte Laa, Ende des alten bzw. Anfang des neuen Jahrtausends, das ‚Konzept Bildungscampus‘ noch überhaupt kein Thema. Ebenso der Bedarf an Pflege- und Altenheimen, wie eines am Kabelwerk entsteht, war damals (als Büroflächen benötigt wurden) noch von keiner so großen Bedeutung..

Ein wesentlicher Vorteil der gestaffelten Bauweise ist Chance auf eine Bedarfsänderung einzugehen und Entwicklungen sowie Trends in die Planung mit einzubeziehen. In den letzten Jahren hat sich die Mischnutzung bei größeren Projekten endgültig durchgesetzt. In Hinblick auf die ‚Stadt der kurzen Wege‘ ist das eine sehr positive Entwicklung.

- ➔ Zeitgemäße Nutzungsstrukturen sind erstrebenswert, da sie sich positiv auf die Zufriedenheit der lokalen Bevölkerung, das Verkehrsaufkommen und die Prestige eines Standortes auswirken.

9.2 WESENTLICHE ASPEKTE IM ÜBERBLICK

Bereits im vorhergehenden Abschnitt wurden auf Basis der Schlussfolgerungen Empfehlungen formuliert. Um einen besseren Überblick über die wesentlichen Punkte zu geben, werden die ausgearbeiteten Empfehlungen in Folge zusammenfassend aufgelistet.

- ➔ Nur eine umfassende und ausreichend lange Vorbereitungsphase ermöglicht eine Berücksichtigung aller Eventualitäten im Vorfeld.
- ➔ Eine erforderliche Umwidmung sollte in einem frühen Stadium der Zeit- und Meilensteinplanung berücksichtigt werden, damit die höhere Zeiterfordernis sich nicht negativ auf die Ausführungsphase auswirkt.
- ➔ Die Finanzierung der sozialen Infrastruktur sollte bereits in der Planungsphase

geregelt und gesichert sein, beispielsweise durch die Einführung einer Widmungsabgabe.

- Die zeitgerechte Einbindung der Öffentlichkeit, insbesondere der Anrainer, führt nicht nur zu einer besseren Resonanz, sondern zudem zu weniger Schwierigkeiten im Verlauf von Planung und Umsetzung.
- Wettbewerbe wirken positiv auf die Planungsleistung und bewerben ein Vorhaben schon zu Beginn der Planung.
- Eine umfassende Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen erhöht die Qualität der Wettbewerbsbeiträge und spart somit Zeit in der Planungsphase.
- Mehr Fairness und Wahrung der Anonymität bei offenen und nicht offenen Wettbewerben stärkt das Vertrauen in den Wettbewerb und führt zu einer Stärkung der Wettbewerbskultur.
- Eine Verbesserung der Kommunikation mit der Behörde bzw. den Behörden bringt reibungslose Verfahren und spart den Auftraggebern Zeit und Ressourcen.
- Durch das ‚one-stop-shop‘-Verfahren können Projektinhalte besser aufeinander abgestimmt und damit Nutzungsmischungen gefördert werden.
- Werden die Wirkungen auf die Umwelt bereits in der Planungsphase berücksichtigt, führt das später zu einer reibungslosen Abwicklung der Bewilligung.
- Die Sicherung der Grünraumversorgung in der Umsetzungsphase ist wesentlich für die Standortqualität, da sie auf die Nachfrage nach Wohnungen, Büro- und/oder Geschäftsflächen wirkt.
- Zeitgemäße Nutzungsstrukturen sind erstrebenswert, da sie sich positiv auf die Zufriedenheit der lokalen Bevölkerung, das Verkehrsaufkommen und die Prestige eines Standortes auswirken.

ZUSAMMENFASSUNG

Immobilien-Projekte sind durch Raum, Zeit und Organisation definiert. Sie implizieren eine Veränderung der Stadtstruktur und –gestalt und stellen gleichzeitig eine Chance für den Standort und die ansässige Bevölkerung dar. Die Entwicklung und Umsetzung von Immobilien-Projekten stellt eine sogenannte komplexe Schwerpunktaufgabe dar. Ihr Ablauf von der Projektidee über die Auslobung zur Projektumsetzung gliedert sich in der Regel in fünf Phasen.

Am Anfang der Vorbereitungsphase steht der Projektimpuls, der beispielsweise durch die eigenen Bedürfnisse, die Bedürfnisse der Bevölkerung, hohen Verwertungsdruck auf einer Liegenschaft oder das Herantreten von Investoren ausgelöst werden kann. Daran anschließend werden die Rahmenbedingungen abgesteckt und dementsprechend alle Sachverhalte ermittelt, die den Standort und die Umgebungsstruktur betreffen. Dabei stehen nicht nur topografische Gegebenheiten und Erschließung, sondern insbesondere die Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft und die vorhandene Widmung im Vordergrund. In dieser Phase ist darauf zu achten, dass eine sorgfältige Grundlagenforschung erfolgt und bereits durch eine Kontaktaufnahme mit der Gemeinde eruiert wird, ob ein Projekt erwünscht und eine Widmungsänderung möglich ist. Zudem kann in dieser Phase bereits mit der Einbindung der Öffentlichkeit begonnen werden, beispielsweise durch Informationsveranstaltungen oder Workshops.

Sollte die bestehende Widmung nicht ausreichen, ist in Absprache mit der Stadt Wien die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes notwendig. Aufbauend auf das Leitkonzept des Preisträgers wird in der Regel ein Masterplan erstellt, der dann als Vorlage für den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan fungiert. Im Anschluss daran kommt es, sofern Stellungnahmen der Anrainer das Projekt nicht verzögern, zur Vergabe der Planungsleistung.

Ist die bestehende Widmung ausreichend, kommt es im Idealfall im Anschluss an die Vorbereitungsphase zu einer Auslobung, um einen geeigneten Planer zu finden. Oft wird aus Kostengründen versucht einen Wettbewerb zu umgehen und die Leistung direkt oder maximal durch ein Verhandlungsverfahren zu vergeben. Deshalb wird seitens Privater kaum und seitens der öffentlichen Hand nicht immer ausgelobt.

Wesentliche Bestandteile eines Wettbewerbes stellen die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, die Vorprüfung und die Preisgerichtssitzung dar, in der ein oder mehrere Gewinner prämiert werden. Im Anschluss an den Wettbewerb kommt es in der Regel zu einer Beauftragung des oder der Gewinner. Sollte diese nicht erfolgen, so hat der Erstplatzierte nach Ablauf einer Frist Anspruch auf eine Entschädigung, da ihm ein Auftrag entgeht. Ansonsten erfolgt die Beauftragung in Form eines Verhandlungsverfahrens ohne Bekanntmachung.

Nachdem der beste Lösungsvorschlag gewählt und der Architekt beauftragt wurde, beginnt die Planungsphase. Wesentliche Eckpfeiler stellen dabei die Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung dar. Zu beachten ist, dass die Genehmigungsplanung weitgehend der Ausführungsplanung zu entsprechen hat, da ansonsten die Baugenehmigung sowie gegebenenfalls gewerberechtliche Bewilligung erneut eingeholt werden muss (bzw. die UVP erneut durchgeführt werden muss) und es zu Verzögerungen kommen kann.

In der Ausführungsplanung sind alle Details zu berücksichtigen, die für die Bauausführung notwendig sind, sodass darauf aufbauend die Erstellung der Leistungsverzeichnisse erfolgen kann. Diese stellen die Basis der Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung dar, die bei Bauobjekten in der Regel durch eine Direktvergabe oder ein Vergabeverfahren erfolgt. Das Über- oder Unterschreiten festgesetzter Schwellenwerte entscheidet, ob ein Verhandlungsverfahren ohne oder mit Bekanntmachung erfolgt und in welchem Ausmaß die Bekanntmachung stattzufinden hat (regional oder EU-weit).

Ist die Vergabe abgeschlossen, liegt es am Baustellenkoordinator und gegebenenfalls Planungskoordinator die Ausführung vorzubereiten und die Bauausführung zu koordinieren an deren Ende das schlüsselfertige Objekt steht. Den Abschluss bilden die Übergabe an den Bauherren, die Kostenfeststellung, die Dokumentation und die Mängelfeststellung durch eine Begehung.

Sobald das Objekt bezogen wird, zeigt sich schließlich, wie gut geplant und ausgeführt wurde bzw. ob die erwarteten Auswirkungen auf den Standort tatsächlich zutreffen.

QUELLENVERZEICHNIS

Achammer, C. M.; Stöcher, H. 2005: Bauen in Österreich – Handbuch für Architekten und Ingenieure. Birkhäuser Basel – Boston – Berlin.

Alda, W.; Hirschner, J. 2007: Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft – Grundlagen für die Praxis. B.G. Teubner Verlag / GWV Fachverlag GmbH. Wiesbaden.

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. 946/1811 i.d.F. BGBl. I Nr. 58/2010, Fassung vom 26.08.2010

Amtliche Berichte und Wortprotokolle aus dem Gemeinderat der Jahre 2001 bis 2010

Anderle, C.: Abteilungsleiter der Projektentwicklung, Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft ‚Wien Süd‘ eGenmbH (2010). Persönliche Auskunft im September 2010.

Arch+Ing – Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland 2010: Vergabewegweiser. VWWweb2010.pdf

Arch+Ing – Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg 2003: Leitlinie für die Vergabe von Ingenieurleistungen als geistig schöpferische Dienstleistungen gemäß § 20 Z 17 BVergG. Leitlinie Vergabe von Ingenieurleistungen Ausgabe 2003.pdf

Bauingenieurseite: <http://bauingenieurseite.de>

BauPlanSV.de: <http://www.bauplansv.de>

Bau trägervertragsgesetz, BGBl. I Nr. 7/1997 i.d.F. BGBl. I Nr. 58/2010, Fassung vom 06.08.2010

Brandt, T.; Franssen, S. Th. 2007: Ausschreibung. Birkhäuser Basel – Boston – Berlin.

Brauer, K.-U. 2009: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht – Steuern – Marketing – Finanzierung – Bestandsmanagement – Projektentwicklung. GWV Fachverlag GmbH. Wiesbaden.

Buchner, H. 2004: Kabelwerk – Entwurfsprozess als Modell; Stand der Dinge. Stadtentwicklung Wien MA 21B.

Bundesgesetz über die Koordination bei Bauarbeiten (Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG), BGBl. I Nr. 37/1999 i.d.F. BGBl. I Nr. 42/2007, Fassung vom 04.09.2010

Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten 2008: HIA - Honorar Information Architektur. BIK Verlags Gesellschaft mbH, Wien.

Bundesvergabegesetz 2006, BGBl. I Nr. 17/2006 i.d.F. BGBl. II Nr. 73/2010, Fassung vom 13.07.2010

calsky.com – Deutsche Enzyklopädie: <http://www.calsky.com/lexikon/de>

Das Ziviltechnikergesetz 1993 – ZTG, BGBl. Nr. 156/1994 i.d.F. BGBl. I Nr. 135/2009

Dvorak, W. 2010: 10 Projekte Wien – Aktuelle Projekte der Stadtentwicklung; 50 Schwerpunkte der Jahre 2001-2010; 25 Zukunftsvisionen. Magistrat der Stadt Wien.

El Khafif, M.; Semsroth, K. 2002: KDAG – Stadt der Zukunft. Aus: Forum Raumplanung Heft 2.

Estermann Pock Rechtsanwälte GmbH 2009: Die Vergabepaxis (Nr. 12)

Europäische Kommission o.J.: Öffentliches Auftragswesen in der Europäischen Union – Leitfaden zu den Gemeinschaftsvorschriften für die Vergabe von öffentlichen Lieferaufträgen mit Ausnahme von Aufträgen in den Bereichen Wasser- und Energieversorgung, Verkehr und Telekommunikation – Richtlinie 93/36/EW.

Fahrnberger, E. 2009: Bauwirtschaft und Projektmanagement. Foliensatz des Departments für Bautechnik und Naturgefahren der Universität für Bodenkultur Wien (BOKU).

Falk, P. 2001: Vom Wettbewerb zur Realisierung. Diplomarbeit am Institut für örtliche Raumplanung. Technische Universität Wien.

Fritz, T.: Leiter Geschäftsentwicklung und Marketing, ILF Beratende Ingenieure ZT Gesellschaft mbH (2010). Vortrag und Präsentationsunterlagen vom 10.06.2010 in Rum bei Innsbruck.

Gas, T. 2006: Baurecht – Schnell erfasst. Springer-Verlag Berlin Heidelberg.

Girmscheid, G. 2005: Angebots- und Ausführungsmanagement – Leitfaden für Bauunternehmen. Springer-Verlag Berlin Heidelberg.

Heid Schiefer Rechtsanwälte 2010: 150 Jahre Ziviltechniker. Bundesfachgruppe Wasserwirtschaft. Vergaberecht – Wo ist das Ende der Fahnenstange?

Held, T. 2010: Immobilien-Projektentwicklung – Wettbewerbsvorteile durch strategisches Prozessmanagement. Springer-Verlag Berlin Heidelberg.

Holley, A.; Maier, G. 2009: Vergaberecht B-VergG 2006. Foliensatz der Fachbereiche Privatrecht und öffentliches Recht der Universität Salzburg.

HP Agentur Steinbacher: <http://www.agentursteinbacher.at>

HP Architektur & Bauforum, Archivmeldung vom 22.03.2010: Artikel „Alles neu am alten Brauereigelände“

HP Architekturbüro Arkade ZT GmbH: <http://www.architektur-arkade.at>

HP Architekturbüro Koch: <http://www.koch-architekturbuero.de>

- HP Architekturbüro Wahlbrink: <http://www.architekturbuero-wahlbrink.de>
- HP Atelier Grundstein: <http://www.grundstein.cc>
- HP BAIK: <http://www.arching.at/baik>
- HP Bauingenieure Heidinger und Schwarzl: <http://www.heidinger-schwarzl.at>
- HP Baukosten – Kosten beim Hausbau: <http://www.kosten-beim-hausbau.de>
- HP Baustellenkoordinator: <http://www.baustellenkoordinator.at>
- HP Bauzeitung, Archivmeldung vom 06.08.2010: Artikel „Wahlkampfthema Wohnbau“
- HP Bezirksjournal, Archivmeldung vom 14.04.2010: Artikel „Angst vor Höchhäusern in Monte Laa“
- HP Bezirkszeitung für den 10. Bezirk, Archivmeldung vom 16.06.2010: Artikel „Monte Laa: Diskussion um Hochhäuser“
- HP Bundeskanzleramt Rechtsinformationssystem (RIS): <http://www.ris.bka.gv.at>
- HP Bundeskanzleramt: <http://www.bka.gv.at>
- HP Bundessektion Ingenieurkonsulenten: <http://www.bsik.at>
- HP Bundesvergabeamt: <http://www.bva.gv.at>
- HP FH Deggendorf: <http://www.fhd.edu/biw>
- HP Gansel Rechtsanwälte: <http://www.gansel-rechtsanwaelte.de>
- HP Institut für Baubetriebslehre der Uni Stuttgart: <http://www.ibl.uni-stuttgart.de/selfstudy/>
- HP Kabelwerk: <http://www.kabelwerk.at>
- HP Nachrichtenagentur presstext, Archivmeldung vom 07.04.2009: Artikel „Vergabe-Verordnung des Bundeskanzleramtes begünstigt ‚Freunderlwirtschaft‘“
- HP OTS, Archivmeldung vom 12.03.2003: Artikel „Bauprojekt Brauereigründe Liesing: Liesinger Grüne weiterhin skeptisch“
- HP ÖVP Mauer: <http://www.oevp-mauer.at/Rundschau/0512/Brauerei.htm>
- HP Public Private Partnership in Niedersachsen: <http://www.ppp.niedersachsen.de>
- HP Sachverständige Hans und Herbert Mayr: <http://www.tb-mayr.at/tb-mayr>
- HP Skycrapercity: <http://www.skycrapercity.com>
- HP Stadt Wien, Archivmeldung vom 04.04.2003: Artikel „Ausstellung zur Neugestaltung des Brauereigeländes in Liesing“
- HP Stadt Wien, Archivmeldung vom 18.06.2007: Artikel „Wohnbaustadtrat Ludwig, BV

Mospoitner: „Viva Monte Laa“

HP Stadt Wien, Archivmeldung vom 21.07.2010: Artikel „Wiederaufforstung auf dem Liesinger Brauereigelände“

HP Stadt Wien: <http://www.wien.gv.at>

HP Stadt-Wien.at: <http://www.stadt-wien.at/index.php?id=bautraeger>

HP Stähle Training & Consulting: <http://www.staehle.ch>

HP Statistik Austria: <http://www.statistik.at>

HP Vergaberecht in Österreich: <http://www.bundesvergabegesetz.at>

HP wien.orf.at, Archivmeldung vom 20.10.2010: Artikel „Sanierung der Südosttangente ein Jahr später“

HP Wienerzeitung, Archivmeldung vom 06.03.2010: Artikel „Brauerei Liesing: Streit um Umweltprüfung“

HP Wienholding, Archivmeldung vom 26.11.2007: Artikel „Mietbauwohnung vom Stararchitekten“

HP WirtschaftsBlatt, Archivmeldung vom 16.08.2010: Artikel „Etappensieg am Weg zu neuem Stadtteil“

HP WKÖ - Wirtschaftskammer Wien: <http://portal.wko.at>

HP ZT datenforum: <http://www.zt.co.at/aik/InfoAuslobung.htm>

Kanonier, A.; Zehetner, F. 2007: Vorlesungsunterlagen der Lehrveranstaltung Boden- und Raumordnungsrecht 2 vom 14.11.2007. Fachbereich Rechtswissenschaften der Technischen Universität Wien.

Koppe, B. 1999: Abwicklung von Bauvorhaben. Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH. Köln.

Lechner, H.; Stefan, G. 2008: Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus. Werkstättenbericht Nr. 91. Stadtentwicklung Wien.

Magistratsabteilung 21B der Stadt Wien 2009: MA 21B – Plan Nr. 7915. Erläuterungsbericht – 2 ÖA/BV. Wien.

Magistratsabteilung 29 der Stadt Wien 2008: Vergabe von geistigen Dienstleistungen. Vergabe von Planleistungen in der MA29 – Brückenbau und Grundbau.

Mayerhofer, R.: ArGe Projekte SV, Dr. Mayerhofer & Co KEG (2010). Persönliche und schriftliche Auskunft am 15.09.2010.

Meyers Lexikonredaktion 1995: Meyers großes Taschenlexikon in 24 Bänden. Band 20.

Taschenbuchverlag. Mannheim, Wien, Zürich.

Mittringer, K. 2005: STEP 05 – Stadtentwicklungsplan Wien 2005. Stadtentwicklung Wien.

Raschauer, O. 2006: Monte Laa: eine neue Stadt entsteht. Zement + Beton.

Rechtsfreund.at – Das Portal zum Recht: <http://www.rechtsfreund.at>

Riegler, L. 2008: Grundlagen des Bau- und Anlagenrechts. Vorlesungsunterlagen des Fachbereiches Rechtswissenschaften der Technischen Universität Wien.

Schach, R.; Sperling, W. 2001: Baukosten – Kostensteuerung in Planung und Ausführung. Springer-Verlag Berlin Heidelberg.

Schiefer, M. 2008: Grundlagen der öffentlichen Auftragsvergabe in der EU. Foliensatz der Heid Schiefer Rechtsanwälte.

Scholl, B. 1995: Aktionsplanung – Zur Behandlung komplexer Schwerpunktaufgaben in der Raumplanung. ORL-Bericht 98/1995. ETH Zürich.

Schwellenwerteverordnung 2009, BGBl. II 125/2009, Fassung vom 29.04.2009

Seiß, R. 2007: Wer baut Wien? Verlag Anton Pustet Salzburg – München.

Servicecenter Recht der Medizinischen Universität (MedUni) Innsbruck oJ: Ablauf eines Vergabeverfahrens. [ablauf_eines_vergabeverfahrens.pdf](#)

Sommer, H. 2009: Projektmanagement im Hochbau. Springer-Verlag Berlin Heidelberg.

Stadt Wien 2008: Generationen-Aktiv-Park – Im Kabelwerk. Beitrag zum Spiel- und Freiraumsymposium.

Tatic, R. 2006: Projektbeschreibung Kabelwerk. Bericht zur LVA 268.025 Bebauungsplanung des Fachbereich für örtliche Raumplanung der Technischen Universität Wien.

TheFreeDictionary.com: <http://www.thefreedictionary.com>

Unterlagen der WKÖ 2009: [vergaberecht_RGrS.pdf](#), [auftragsarten.pdf](#), [schwellenwerte.pdf](#), [Sektorenauftraggeber im Vergaberecht, Bietergemeinschaft.pdf](#), [kriterien.pdf](#)

Unterlagen der WKÖ 2010: [europa-staatsausgaben.pdf](#)

Urthaler, A. 2006: Großprojekte in Wien – Analyse ausgewählter Projekte und deren Abweichungen von den Leitlinien der Stadtplanung. Technische Universität Wien.

Verordnung über die Honorare für Architekten und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI) in der Fassung vom 30.04.2009, der der Bundesrat am 12.06.2009 zugestimmt hat.

Weinbrenner, E. et al. 1998: Der Architektenwettbewerb: Erläuterungen der Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebau und des Bauwesens. GRW. Bauverlag Wiesbaden und Berlin.

Wiener Architekturdeklaration 2009: folder-architekturdeklaration.pdf, kurzfassung-archdeklaration.pdf, langfassung-archdeklaration.pdf

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 1930/11 i.d.F. LGBl. 2009/25, Fassung vom 02.04.2009

Wiener Vergaberechtsschutzgesetz 2007 (WVRG 2007), LGBl. 2006/65 i.d.F. LGBl. 2010/18, Fassung vom 26.02.2010

Wikipedia – Online Lexikon: <http://de.wikipedia.org>

WKÖ – Wirtschaftskammer Österreich (Bundesinnung Bau) 2007: Vergabeleitlinie für Ingenieurleistungen. Vergabeleitlinie.pdf

wohn-bau.info – Lebensraum gestalten: <http://www.wohn-bau.info>

wohnet.at – Alles rund um Bauen, Wohnen & Immobilien: <http://www.wohnet.at>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Phasen des Bauprozesses | 5 |
| Abbildung 2: Übersicht über den Ablauf | 6 |
| Abbildung 3: Rechtsgrundlage des Vergaberechts | 9 |
| Abbildung 4: Prognostizierte Staatsausgabenquote 2010 im EU-Vergleich (in Prozent des BIP)..... | 10 |
| Abbildung 5: Möglicher Status einer Immobilie | 13 |
| Abbildung 6: Schwellenwerte für öffentliche und Sektoren-Auftraggeber (in Euro exkl. USt) | 17 |
| Abbildung 7: Schwellenwerte bis 31.12.2010 gemäß BGBl II 125/2009 (in Euro) | 18 |
| Abbildung 8: Beteiligte des Projektentwicklungsprozesses | 24 |
| Abbildung 9: Inhalte einer Machbarkeitsstudie..... | 25 |
| Abbildung 10: Grundstückparameter | 26 |
| Abbildung 11: Rangordnung der Renditeerwartung entsprechend der Immobilienart --- | 30 |
| Abbildung 12: Regelablauf eines Wettbewerbsverfahrens | 36 |
| Abbildung 13: Regelablauf der Vorbereitung | 37 |
| Abbildung 14: Schwellenwerte bei der Wahl des Wettbewerbsverfahrens | 43 |
| Abbildung 15: Regeldauer eines einstufigen offenen Wettbewerbes | 44 |
| Abbildung 16: Regelablauf eines einstufigen offenen Wettbewerbes | 45 |
| Abbildung 17: Regelablauf eines nicht offenen Wettbewerbes | 45 |
| Abbildung 18: Regeldauer eines nicht offenen einstufigen Wettbewerbes..... | 46 |
| Abbildung 19: Regeldauer eines geladenen Wettbewerbes..... | 47 |
| Abbildung 20: Regelablauf eines geladenen Wettbewerbes | 47 |
| Abbildung 21: Regelablauf eines zweistufigen offenen Wettbewerbes | 48 |
| Abbildung 22: Regeldauer eines zweistufigen offenen Wettbewerbes | 49 |
| Abbildung 23: Teilnahmefristen | 51 |
| Abbildung 24: Planungsphasen..... | 53 |
| Abbildung 25: Überblick über Aspekte der Kostenermittlung..... | 53 |
| Abbildung 26: Ablauf der Vorplanung..... | 54 |
| Abbildung 27: Ablauf der Entwurfsplanung..... | 57 |

| | |
|---|-----|
| Abbildung 28: Baubehörden in Wien----- | 59 |
| Abbildung 29: Regelablauf des Genehmigungsverfahrens----- | 60 |
| Abbildung 30: Ausführungsplanung Rohbau----- | 62 |
| Abbildung 31: Regelablauf der Vorbereitung ----- | 64 |
| Abbildung 32: Regeldauer einer Direktvergabe ----- | 65 |
| Abbildung 33: Regelablauf einer Direktvergabe----- | 66 |
| Abbildung 34: Schwellenwerte bei der Wahl des Verhandlungsverfahren ----- | 67 |
| Abbildung 35: Regelablauf eines Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung ----- | 68 |
| Abbildung 36: Regeldauer eines Verhandlungsverfahrens ohne Bekanntmachung ----- | 69 |
| Abbildung 37: Regelablauf eines Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung mit einem Bieter ----- | 70 |
| Abbildung 38: Regeldauer eines Verhandlungsverfahrens mit einem Bieter ----- | 70 |
| Abbildung 39: Regelablauf der erste Stufe des Verfahren mit Bekanntmachung ----- | 71 |
| Abbildung 40: Regelablauf der zweiten Stufe des Verfahren mit Bekanntmachung----- | 72 |
| Abbildung 41: Regeldauer eines Verhandlungsverfahrens mit regionaler Bekanntmachung ----- | 73 |
| Abbildung 42: Regeldauer eines Verhandlungsverfahrens mit EU-weiter Bekanntmachung ----- | 73 |
| Abbildung 43: Übersicht der Baustelleneinrichtung ----- | 78 |
| Abbildung 44: Auswahlkriterien für die Fallbeispiele----- | 81 |
| Abbildung 45: Übersicht über die Projekte in der engeren Auswahl ----- | 83 |
| Abbildung 46: Kabelwerk – Umgebungsplan ----- | 86 |
| Abbildung 47: Kabelwerk – Grundstücksaufteilung ----- | 87 |
| Abbildung 48: Kabelwerk – Projektphasen im Überblick----- | 89 |
| Abbildung 49: Kabelwerk – Stufen der Vorbereitungsphase----- | 92 |
| Abbildung 50: Kabelwerk – Flächenwidmungs- und Bebauungsplan----- | 95 |
| Abbildung 51: Kabelwerk – Meilensteine ----- | 96 |
| Abbildung 52: Monte Laa – Umgebungsplan ----- | 103 |
| Abbildung 53: Monte Laa – Grundstücksaufteilung ----- | 106 |
| Abbildung 54: Monte Laa – Eckdaten der Bauplätze ----- | 107 |

| | |
|--|-----|
| Abbildung 55: Monte Laa – Flächenwidmungs- und Bebauungsplan----- | 108 |
| Abbildung 56: Monte Laa – Meilensteine ----- | 109 |
| Abbildung 57: Brauerei Liesing – Umgebungsplan ----- | 115 |
| Abbildung 58: Brauerei Liesing – Grundstücksaufteilung ----- | 116 |
| Abbildung 59: Brauerei Liesing – Meilensteine ----- | 120 |
| Abbildung 60: Brauerei Liesing – Erscheinungsbild vom Busbahnhof gesehen ----- | 121 |
| Abbildung 61: Gegenüberstellung der betrachteten Fallbeispiele ----- | 124 |
| Abbildung 62: Verlauf der Projekte im Überblick----- | 127 |
| Abbildung 63: Regeldauer der relevanten Vergabeverfahren ----- | 133 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--------|--|
| ABGB | Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch |
| Arch. | Architekt |
| ARWAG | ARWAG Holding AG – Wohnen und Arbeiten in Wien |
| B-VG | Bundes-Verfassungsgesetz |
| BAIK | Bundeskammer für Architektur und Ingenieurkonsulenten |
| BauKG | Bauarbeitenkoordinierungsgesetz 1999 |
| BBP | Bebauungsplan |
| BGF | Bruttogeschossflächenzahl = Summe aller Geschossflächen (Außenabmessung) |
| Bgld | Burgenland |
| BIGG | Bürgerinitiative Gebäudegestaltung (Monte Laa) |
| BIP | Bruttoinlandsprodukt |
| BO | Bauordnung für Wien |
| BUWOG | Bauen und Wohnen GesmbH |
| BVergG | Bundesvergabegesetz 2006 |
| DIN | Deutsches Institut für Normung e.V., deutsche Norm |
| EBG | Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg.GenmbH |
| EG | Europäische Gemeinschaft |
| EPI-DL | Erzeugerpreisindex für unternehmensnahe Dienstleistungen für Architektur und Ingenieurbüros |
| EU | Europäische Union |
| FLWP | Flächenwidmungsplan |
| FPÖ | Freiheitliche Partei Österreichs |
| GESIBA | „Gesiba“, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft |
| GR | Gemeinderat |
| Grüne | Die Grünen |
| HIA | Honorar Information Architektur 2008 |
| HO-BK | Honorarordnung für die begleitende Kontrolle |

| | |
|--------|---|
| HO-PS | Honorarordnung für die Projektsteuerung |
| HOB-I | Honorarordnung für Ingenieurbauwerke – Planung und Bauaufsicht |
| HOB-S | Honorarordnung für statische und konstruktive Bearbeitung von Hoch-, Industrie-, Wasser- und Sonderbauten |
| HOIT | Honorarordnung für die Technische Gebäudeausrüstung |
| HOVG | Honorarordnung für Vermessung und Geoinformation |
| HP | Homepage |
| i.d.F. | in der Folge |
| IIBW | Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen |
| Kallco | Kallco Projekt Bauträger GesmbH |
| KDAG | Kabel- und Drahtwerke AG |
| KITA | Kindertagesheim |
| LB-HB | Leistungsbeschreibung für den Hochbau |
| LB-SW | Leistungsbeschreibung für den Siedlungswasserbau |
| MA 18 | Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| MA 19 | Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung |
| MA 21A | Magistratsabteilung 21A – Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West |
| MA 21B | Magistratsabteilung 21B – Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost |
| MA 22 | Magistratsabteilung 22 – Umweltschutz |
| MIGRA | Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA GesmbH |
| NÖ | Niederösterreich |
| o.J. | ohne Jahr |
| ÖNORM | nationale Norm |
| ÖSW | Österreichisches Siedlungswerk gemeinnützige Aktiengesellschaft |
| ÖVP | Österreichische Volkspartei |
| ÖVW | Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige GesmbH |
| PD | Plandokument |
| SPÖ | Sozialdemokratische Partei Österreichs |
| STEG | Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinn. Wohnbau- Planungs- u. BetreuungsgesmbH (GESIBA) |

| | |
|----------|---|
| STEP | Stadtentwicklungsplan 2005 |
| USt | Umsatzsteuer |
| UVP | Umweltverträglichkeitsprüfung |
| WEVAG | Wohnpark Trillergasse VermietungsgesmbH |
| Wien-Süd | Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft ‚Wien-Süd‘, eingetragene GenmbH |
| win4wien | win4wien Bauträger GmbH |
| WKÖ | Wirtschaftskammer Österreich |
| WOA | Wettbewerbsordnung Architektur 2000 |