

Für eingebaute Holz-Alu-Fenster in städtischen Wohnhausanlagen (WHA) bestehen Wartungsverträge, die u.a. einen Austausch der Fensterdichtungen beinhalten.

In einem dem Kontrollamt zugegangenen anonymen Schreiben wurde behauptet, dass eine Firma in einer WHA in Wien 11 den Austausch von Fensterdichtungen zwar verrechnet, jedoch nicht durchgeführt hätte. Da seitens der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) eine Beaufsichtigung der Wartungsarbeiten unterblieben war, veranlasste das Kontrollamt eine Überprüfung der Fensterdichtungen durch die Magistratsabteilung 39 - Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien, die keine Anzeichen eines Dichtungstausches feststellte. Zur umfassenden Klärung des Sachverhaltes wurde ein externer Sachverständiger bestellt, dessen Gutachten zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Berichtes jedoch noch nicht vorlag.

Die untersuchten Dichtungen befanden sich in einem funktionsfähigen Zustand, sodass aus technischer und wirtschaftlicher Sicht eine Auswechslung zwar nicht erforderlich gewesen wäre, von WW werden jedoch aus Gründen der vorbeugenden Wartung diese Arbeiten wie vorgesehen durchgeführt werden.

1. Prüfungsanlass

In einem anonymen Schreiben wurde behauptet, dass die Firma S. in den vergangenen Jahren wiederholt Aufträge erhalten habe, in WHA Holz-Alu-Fenster einzubauen. Die Aufträge an diese Firma würden auch Wartungsarbeiten an den Fenstern einschließlich des Austausches aller Fensterdichtungen nach sechs Jahren inkludieren.

Von der Firma sei der Austausch der Fensterdichtungen zwar verrechnet, jedoch nicht durchgeführt worden. Namentlich wurde in diesem Schreiben auf drei WHA im 11. Bezirk und allgemein auf weitere WHA verwiesen.

2. Wohnhausanlagen mit Wartungsverträgen

Entsprechend dem eingelangten Hinweis hatte das Kontrollamt von WW erheben lassen, bei welchen WHA ein Wartungsvertrag mit der Firma S. bestand.

WW übermittelte dem Kontrollamt eine Auflistung von 40 WHA, bei denen die Firma S. Holz-Alu-Fenster eingebaut hatte und bei denen mit dieser Firma ein Wartungsvertrag bestand bzw. noch besteht. Generell sieht der Wartungsvertrag zwei Wartungen an den Fenstern vor, wobei die erste Wartung drei Jahre und die zweite Wartung sechs Jahre nach der Schlussfeststellung durchzuführen ist.

Bei einer bedungenen Gewährleistung von fünf Jahren findet nach acht bzw. elf Jahren nach der Übernahme der Fenster die erste bzw. die zweite Wartung statt. Die erste Wartung sieht vor, die Fenster zu überprüfen, die Baukörperanschlussverfugungen zu kontrollieren, Beschläge, Dichtungen, Versiegelungen und Beschichtungen zu warten und erforderlichenfalls Mängel zu beheben. Bei der zweiten Wartung sind zusätzlich zum Umfang der Leistungen der ersten Wartung sämtliche Fensterdichtungen an den Fenstern zu erneuern.

Bei sieben der 40 WHA sieht der Wartungsvertrag die Erneuerung sämtlicher Fensterdichtungen bereits im Zuge der ersten Wartung vor. Bei weiteren acht WHA ist lt. Wartungsvertrag bei der ersten Wartung eine Erneuerung der Fensterdichtung nur dann vorgesehen, wenn diese schadhaft ist.

Bei den drei im anonymen Schreiben namentlich genannten WHA in Wien 11, hatte die Firma S. Holz-Alu-Fenster eingebaut, wobei es für zwei Objekte keine Wartungsverträge gab. Ein Wartungsvertrag mit dieser Firma bestand nur für eine der drei WHA. Das Kontrollamt hat daher in weiterer Folge die Wartungsarbeiten an den Fenstern in dieser WHA überprüft.

3. Feststellungen des Kontrollamtes

3.1 Bei der WHA, für die ein Wartungsvertrag bestand, erfolgte die Übernahme der zweiten Wartung an den Fenstern durch WW im Beisein der Firma S. am 18. Oktober 2004. In der Niederschrift zu dieser Übernahme wurde von WW vermerkt, dass nach vorgenommener Besichtigung die vertragsgemäß durchgeführten Arbeiten festgestellt werden konnten. Im Zuge dieser Wartung wären lt. Wartungsvertrag sämtliche Dichtungen an den Fenstern zu tauschen gewesen.

Das Kontrollamt erhielt keine Verständigung über die Übernahme dieser Arbeiten, obwohl dies gemäß den damals gültigen Erlass der Magistratsdirektion vom 9. Jänner 1979, MD-2031-1/78 (Abnahme von Leistungen; Schlussfeststellungen), geboten gewesen war.

Wie die weiteren Erhebungen des Kontrollamtes ergaben, sah der Wartungsvertrag mit der Firma S. vor, dass der Auftraggeber für die Güteüberwachung und Abnahme der Wartungsarbeiten einen Sachverständigen namhaft macht. Ein derartiger Sachverständiger wurde zur Überwachung dieser Arbeiten von WW nicht beauftragt. WW begnügte sich für die Übernahme der Wartungsarbeiten mit Arbeitslisten der Firma S., in welchen von den Mietern die Wartungsarbeiten bestätigt wurden. Somit unterblieb in dieser WHA seitens WW eine Beaufsichtigung der Wartungsarbeiten an den Fenstern. Bemerkenswert an den Arbeitslisten der Firma S., welche WW vorgelegt wurden, war, dass die ausführenden Arbeitskräfte die Dichtungen für in Ordnung befunden hatten. Ein durchgeführter Dichtungstausch war auf diesen Listen nicht vermerkt worden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Beauftragung eines Konsulenten zur Überwachung der zweiten Wartung erschien WW zu diesem Zeitpunkt im Hinblick auf das Verhältnis der zu erwartenden Kosten für den Konsulenten zur Wertigkeit der Leistung für die Wartung als unwirtschaftlich. Gemäß dem Wartungsvertrag waren schriftliche Arbeitsnachweise zu erbringen. Die vorgelegten Aufzeichnungen der Firma S. dienen gemeinsam mit der erfolgten Bestätigung der Mieter lediglich als Nachweis, dass an den Fenstern der jeweiligen Wohnung Wartungsarbeiten durchgeführt wurden.

3.2 Aus den Arbeitslisten und Rechnungen der Firma S. war zu entnehmen, dass sie im Zeitraum vom August 2003 bis zum März 2004 die zweite Wartung an den Fenstern in der WHA in Wien 11 vorgenommen hatte.

Weiters konnte aus den Rechnungsunterlagen eruiert werden, dass bei 25 Wohnungen

in dieser WHA mit 614 Wohnungen keine zweite Wartung an den Fenstern durchgeführt wurde. Das Kontrollamt hatte daher entsprechend dem Hinweis im anonymen Schreiben am 16. September 2005 gemeinsam mit der Magistratsabteilung 39 - Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien, die, wie aus dem Wartungsvertrag hervorgeht, im "Streitfall" als Schiedsstelle zwischen den Vertragspartnern anerkannt wird, eine Besichtigung der Fenster in fünf Wohnungen vorgenommen, wobei in einer Wohnung keine zweite Wartung erfolgt war. WW hatte an dieser Besichtigung nicht teilgenommen. Von der Magistratsabteilung 39 wurden Proben von Dichtungen von gewarteten und nicht gewarteten Fenstern genommen.

Die Mieter der 25 Wohnungen, in denen die Wartungsarbeiten nicht zur Durchführung und auch nicht zur Verrechnung gelangten, wurden mehrmals schriftlich aufgefordert, der ausführenden Firma Zutritt zu gewähren. Nachdem die Mieter dieser Aufforderung nicht Folge geleistet haben, wurden diese nachweislich darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls nachträgliche Wartungsarbeiten durch den Mieter zu veranlassen sind.

Im Hinblick auf die Wertigkeit des Gutachtens in einem eventuell nachfolgenden Prozess erschien es WW angezeigt, dass bei der Befundaufnahme entweder beide betroffenen Parteien (Firma S. und WW) oder nur die Schiedsstelle und das Kontrollamt anwesend sind.

Aus dem diesbezüglich erstellten Gutachten der Magistratsabteilung 39 vom 25. Oktober 2005 war zu entnehmen, dass bei den besichtigten Fenstern in dieser WHA keine Anzeichen eines Dichtungstausches festgestellt werden konnten. Auch bei der Laboruntersuchung waren an den entnommenen Dichtungsproben keine Unterschiede an der Oberflächenstruktur zu erkennen. Das Kontrollamt empfahl daher, WW möge die zuviel vergüteten Beträge für die Erneuerung der Fensterdichtungen als Forderung gegenüber der Firma S. geltend machen.

Dem Gutachten der Magistratsabteilung 39 fehlt eine eindeutige Aussage dahingehend, dass die Dichtungen nicht getauscht worden waren. Der gleiche Erhaltungszustand der Dichtungen könnte beispielsweise auch auf längere Lagerung zurückzuführen gewesen sein. Im Gutachten wird auch keinerlei Aussage darüber getroffen, wie bzw. ob sich der Wirkungsgrad der Dichtungen nach einigen Jahren der Nutzung verändert. WW hat daher Anfang Februar 2006 bei der Magistratsabteilung 39 angefragt, ob auf der Grundlage dieses Gutachtens Klage geführt werden kann, insbesondere ob der Ersteller des Gutachtens vor Gericht bezeugen kann, dass die Dichtungen mit der erforderlichen Sicherheit nicht getauscht wurden. Die angewandte Untersuchungsmethode der Magistratsabteilung 39 wird auch vom Rechtsvertreter der Firma S. infrage gestellt. Weiters hat ein Teil der Mieter ausgesagt, dass die Dichtungen im Zuge der Wartungsarbeiten getauscht wurden. Den Bedenken von WW wurde insofern Rechnung getragen, als von der Magistratsabteilung 39 am 8. Februar 2006 bestätigt wurde, dass von der Magistratsabteilung 39 ein Forschungsinstitut als externer Sachverständiger auf eigene Kosten beigezogen wurde.

Da die Firma S. zu diesem Zeitpunkt eine Klage hinsichtlich der von WW verhängten Auszahlungssperre in Aussicht gestellt hatte und eine abschließende Beurteilung der Experten (Magistratsabteilung 39 gemeinsam mit dem externen Forschungsinstitut) nicht vorlag bzw. auch noch nicht vorliegt, wurde die Auszahlungssperre ausgesetzt. Der bisher einbehaltene Betrag von 24.022,38 EUR wird gegebenenfalls nach Abschluss der Angelegenheit ausbezahlt oder steht für eine Schadensbehebung zur Verfügung. Erst nach Vorliegen dieser endgültigen Expertenstellungnahme kann über weitere Maßnahmen entschieden werden, um sich nicht

Schadenersatzansprüchen auszusetzen, falls das externe Forschungsinstitut zu einem anderen Ergebnis kommt.

Weiters ergab die Besichtigung der Fenster, dass sich die Fensterdichtungen rd. 13 Jahre nach der Übernahme der Fenster (Dezember 1992) in einem funktionsfähigen Zustand hinsichtlich Elastizität, planmäßiger Lage und geschlossener Eckverbindungen befanden und eine Auswechslung aus technischer Sicht nicht erforderlich war.

Die Fenster inklusive der Wartungsarbeiten wurden im Jahr 1991 ausgeschrieben. Zum damaligen Zeitpunkt gab es diesbezüglich keine Langzeiterfahrungen. Auf Grund von Empfehlungen seitens der Prüfinstitute, Hersteller und Verarbeiter war der Dichtungstausch im Zuge der Wartungsarbeiten vertraglich vereinbart worden. Die Dichtungen unterliegen einem natürlichen Alterungsprozess und wurden durch die Nutzer/innen unterschiedlich stark beansprucht bzw. gepflegt. Obwohl die besichtigten Dichtungen augenscheinlich funktionstüchtig waren, betrug deren Alter 13 Jahre. Im Sinn einer präventiven Maßnahme wird der vertraglich vorgesehene und in einem Zug erfolgende Tausch der Dichtungen daher befürwortet.

3.3 Aus der dem Kontrollamt übermittelten Auflistung der WHA (s. Pkt. 2) war zu entnehmen, dass die Firma S. bei zwei weiteren WHA in Wien 6 und 22 im Zuge der zweiten Wartung der Fenster die Dichtungen im Jahr 2004 zu wechseln gehabt hätte. Diese Arbeiten wurden von WW im März 2004 in der WHA in Wien 22 bzw. im April 2005 in der WHA in Wien 6 übernommen. Da bei beiden WHA von WW ebenso kein Sachverständiger mit der Überwachung der Wartungsarbeiten von WW beauftragt worden war, empfahl das Kontrollamt, zur Überprüfung dieser Arbeiten, insbesondere hinsichtlich eines Dichtungstausches im Zuge der Fensterwartung, ebenfalls die Magistratsabteilung 39 heranzuziehen.

WW hatte bei den beiden WHA keine Überprüfung des Dichtungstausches durch die

Magistratsabteilung 39 veranlasst. Ein von WW beauftragter Rechtsanwalt hat nach mehr als zwei Monaten nach der Vorlage des Gutachtens der Magistratsabteilung 39 mit Schreiben vom 13. Jänner 2006 der Firma den - wie in der anonymen Anzeige behauptet - nicht erfolgten, jedoch verrechneten Dichtungstausch im Zuge der zweiten Fensterwartung bei der in Rede stehenden WHA in Wien 11 mitgeteilt und das Gutachten der Magistratsabteilung 39 beigelegt. Gleichzeitig wurde die Firma in diesem Schreiben aufgefordert, in den WHA in Wien 6, 11 und 22 "die mangelhaften Leistungen zu verbessern und sohin überall dort, wo kein Austausch der Dichtungen vorgenommen wurde, diesen Austausch innerhalb von drei Monaten vorzunehmen" und bis spätestens 20. Jänner 2006 eine entsprechende Erklärung abzugeben.

Die Rechtsvertretung der Firma S. hat im Antwortschreiben vom 26. Jänner 2006 die gegen seine Mandantin gerichteten Vorwürfe zurückgewiesen. WW seien nicht erbrachte Leistungen niemals in Rechnung gestellt und Fensterdichtungen entsprechend den Wartungsverträgen getauscht worden. Weiters wurde in diesem Schreiben darauf hingewiesen, dass die Magistratsabteilung 39 offenbar nur eine optische Untersuchung der Dichtungen durchgeführt habe und bei der Übernahme der zweiten Wartung im Oktober 2004 für die WHA in Wien 11 von WW die vertragsgemäß durchgeführten Arbeiten bestätigt worden seien.

In Fortsetzung des Schriftverkehrs zwischen den Rechtsvertretungen von WW und der Firma S. teilte der Rechtsanwalt der Firma mit Schreiben vom 3. Februar 2006 u.a. mit, dass mit der von der Magistratsabteilung 39 angewandten Untersuchungsmethode (rd. eineinhalb bis zwei Jahre nach dem Dichtungswechsel) ein Dichtungstausch nicht mehr erkennbar sei.

Unpräjudiziell und ausschließlich zur raschen Bereinigung der derzeitigen Situation werde die Firma S. die beanstandeten Dichtungen in den vier Wohnungen in der WHA in Wien 11 jedoch - wie gewünscht - tauschen. Weiters wurde die Erklärung abgegeben, dass überall dort, wo Dichtungen im Rahmen der zweiten Wartung irrtümlich nicht getauscht, aber verrechnet worden seien, dieser Tausch umgehend nach Bekanntwerden vorgenommen werden würde.

WW erscheint eine weitere mit Kosten verbundene Beauftragung der Magistratsabteilung 39 erst nach Vorliegen des Gutachtens des Forschungsinstitutes angezeigt. Die Rechtsvertretung von WW wies darauf hin, dass das Gutachten der Magistratsabteilung 39 - für sich allein betrachtet - zur Vornahme weiterer Maßnahmen rechtlich nicht ausreicht.

Der Großteil der Dichtungen in den beanstandeten vier Wohnungen wurde seitens der Firma S. am 29. März 2006 im Beisein des Kontrollamtes, des externen Forschungsinstitutes, von WW und eines gerichtlich zertifizierten Sachverständigen getauscht.

3.4 Bei vier WHA in Wien 21 und 22 sah der Wartungsvertrag vor, im Zuge der ersten Fensterwartungen, die in den Jahren 2003 und 2004 erfolgt waren, die Fensterdichtungen bei Schadhaftigkeit zu wechseln. Wie die Erhebungen ergaben, war im Zuge der ersten Fensterwartung bei keiner dieser WHA ein Dichtungsaustausch durchgeführt und verrechnet worden.

Bei den weiteren WHA ist lt. Wartungsvertrag ein Dichtungsaustausch im Zuge der ersten bzw. zweiten Fensterwartung erst in den kommenden Jahren durchzuführen.

3.5 Da vom Zustand der mehr als 13 Jahre alten Fensterdichtungen der WHA in Wien 11 durchaus auf jene in anderen WHA geschlossen werden konnte, erschien es dem Kontrollamt als sinnvoll, einen Fensterdichtungswechsel bei WHA erst dann durchzuführen, wenn die Dichtungen ihre Funktion nicht mehr ausreichend erfüllen. Im Konkreten wäre der Termin eines Dichtungsaustausches daher erst nach vorangegangener Beurteilung des Fensterzustandes festzulegen.

Insbesondere bei jenen WHA, bei denen ein Dichtungsaustausch bereits im Zuge der ersten Fensterwartung (acht Jahre nach der Übernahme der Fenster) vorgesehen ist, erachtete das Kontrollamt einen Dichtungswechsel zu diesem Zeitpunkt sowohl als unwirtschaftlich wie auch als unzweckmäßig.

WW wurde daher empfohlen, im Einvernehmen mit der Wartungsfirma eine Änderung des Wartungsvertrages herbeizuführen, wobei nur solche Wartungsmaßnahmen zu setzen sind, welche die Funktionstüchtigkeit der Fenster gewährleisten.

Seit August 2003 werden Wartungsarbeiten objektspezifisch nach Erfordernis bzw. vorangegangener Beurteilung ausgeschrieben. Ein Eingriff in bestehende Verträge wird als problematisch erachtet; das auftraggeberseitige Hinausschieben des Austausches auf einen späteren Zeitpunkt stellt eine risikoverlagernde Anweisung dar, bei der dem Auftraggeber die Haftung für inzwischen eingetretene Schadensfälle treffen würde. Es ist daher im Licht einer vorausschauenden Gebäudebewirtschaftung sowie zur Erhöhung der Mieterzufriedenheit auf Grund funktionierender Fenster wirtschaftlich und zweckmäßig, vertragskonform zu einem einheitlichen Wartungstermin sämtliche alte Dichtungen zu tauschen.

Weiters erging die Empfehlung an WW, entsprechend dem Erlass MD-BD 2892-1/03 die Magistratsdirektion - Stadtbaudirektion von den im vorliegenden Bericht des Kontrollamtes angeführten Umständen, die Anlass zu Zweifeln an der Eignung, insbesondere der Zuverlässigkeit der Firma S. geben, in Kenntnis zu setzen.

Eine derartige Meldung erfolgte am 7. April 2006.

Um die wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen von WW als Auftraggeber von Baumaßnahmen zu wahren, war es nach der Ansicht des Kontrollamtes unumgänglich, die vertragsgemäße Ausführung von Baumaßnahmen zu beaufsichtigen und nicht, wie bei der WHA im 11. Bezirk, von Mietern unterzeichnete Arbeitslisten als Nachweis der vertragsgemäßen Durchführung der Arbeiten heranzuziehen.

Die Wartungsarbeiten werden künftig durch die zuständigen Techniker genauer überprüft werden.

Der Aufwand für die Überprüfung der vertragsgemäßen Ausführung kann durchaus in Grenzen gehalten werden. Um nachweisen zu können, dass der Austausch von Fensterdichtungen tatsächlich erfolgte, sollten sich neue Fensterdichtungen gegenüber den davor eingebauten farblich unterscheiden. Eine etwas aufwändigere Lösung könnte mithilfe des Einsatzes von Mikrochips erreicht werden.

Der Vorschlag des Kontrollamtes hinsichtlich verschiedenfärbiger Dichtungen wird für künftige Wartungsverträge nach technischer Möglichkeit umgesetzt werden. Bei bestehenden Wartungsverträgen wird versucht werden, diesen Vorschlag nach technischer Möglichkeit und ohne Kostenerhöhung umzusetzen.