



KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810

e-mail: post@mka.magwien.gv.at

www.kontrollamt.wien.at

DVR: 0000191

KA VI - 19-1/06

MA 19, Prüfung der Objektplanung für
den Neubau des Obdachlosenheimes
in Wien 21, Siemensstraße

KURZFASSUNG

Die Planung des im Jahr 2003 eröffneten Obdachlosenheimes in Wien 21, Siemensstraße, die von der Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung einem geladenen Architekturwettbewerb unterworfen worden war, wurde vom Kontrollamt hinsichtlich ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität als durchaus beachtenswert eingestuft. Anlass zur Kritik bestand aber insofern, als in einigen Bereichen den wirtschaftlichen und betrieblichen Erfordernissen nicht der für kommunale Nutzbauten gebotene Stellenwert eingeräumt wurde. Dies betraf z.B. die Grundrissgestaltung von Sanitärgruppen, die Situierung und die Größe von Büro- und Lagerräumen oder die Ausführung des zweiten Rettungsweges an der Wetterseite des Objektes. Auf Grund der Lage des Veranstaltungsraumes im Keller war dessen Benützbarkeit erheblich eingeschränkt. Die Magistratsabteilung 19 erklärte hiezu, sie habe durch entsprechende Maßnahmen inzwischen dafür Vorsorge getroffen, dass im Rahmen von Architekturwettbewerben alle Beiträge vom Preisgericht sowohl nach architektonischen als auch nach funktionellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten gleichermaßen bewertet werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen	4
2. Der Architekturwettbewerb	4
3. Beurteilung der Objektplanung	6
3.1 Innenhofgestaltung	6
3.2 Raumgrößen.....	8
3.3 Glasfassade im Erdgeschoß.....	9
3.4 Besucherraum	10
3.5 Die Situierung des Gemeinschaftsraumes im Keller.....	10
3.6 Zweiter Rettungsweg	11
3.7 Oberlichtverglasungen in den Waschräumen	12
3.8 Notaufnahme und Krankenstation	12
3.9 Lichte Höhe der Unterkunftsräume	12
3.10 Fensterkonstruktionen in den Unterkunftsräumen	13
4. Ursachenanalyse und Empfehlungen.....	14
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE	20
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	21

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Grundlagen

Die Notwendigkeit zur Errichtung des Obdachlosenheimes in Wien 21, Siemensstraße, ergab sich einerseits aus dem desolaten baulichen Zustand der auf dem diesem Standort vorhanden gewesenen provisorischen Herberge für Männer und andererseits aus dem rapide gestiegenen Bedarf an Unterkünften für wohnungslose Menschen. Das von der ehemals für die Grundverwaltung, Erhaltung und Führung von Herbergen zuständig gewesenen Magistratsabteilung 23 - Amtshäuser, Nutzbauten, Nachrichtentechnik im Jahr 1997 ausgearbeitete Raum- und Funktionsprogramm sah die Schaffung von 240 Einzelunterkünften vor, wobei je zwölf Unterkünften eine Einheit aus Sanitärräumen sowie einem Aufenthaltsraum mit Kochmöglichkeit zugeordnet war. Neben den erforderlichen Räumlichkeiten für die Verwaltung, die Haustechnik und die sonstige Infrastruktur sollte auf Grund des damals bestehenden Bedarfs im gegenständlichen Objekt auch eine Krankenstation für sechs bettlägerige Bewohner eingerichtet werden.

Zu erwähnen ist, dass die Grundverwaltung, Erhaltung und Führung von Herbergen für Obdachlose mit Jänner 2000 der Magistratsabteilung 12 - Sozialamt übertragen wurde und seit Juli 2004 dem Fonds Soziales Wien (FSW) obliegt. Das in Rede stehende Obdachlosenheim in Wien 21, Siemensstraße, wurde im November 2003 in Betrieb genommen.

Prüfungsgegenstand ist im vorliegenden Bericht die Planung für den Neubau des Obdachlosenheimes. Über die Einhaltung diverser Vorschriften, u.a. jene der Bauordnung für Wien (BO für Wien) wird gesondert berichtet werden.

2. Der Architekturwettbewerb

Die Planung des neuen Obdachlosenheimes in Wien 21, Siemensstraße, wurde seitens der Magistratsabteilung 19 einem geladenen Gutachterverfahren unter Beteiligung von vier Architekten unterworfen, bei dem das Projekt von Mag.arch. G. einstimmig zum Siegerprojekt gekürt und zur Realisierung vorgeschlagen wurde. Der Begründung des

Beurteilungsgremiums, dem ein Architekt, zwei Vertreter der Magistratsabteilung 19 sowie je ein Vertreter der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK (MD-BD), der (ehemaligen) Magistratsabteilung 23 und der Bezirksvertretung für den 21. Bezirk angehörten, war zu entnehmen, dass das Siegerprojekt die vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegebene Möglichkeit einer geschlossenen Blockrandbebauung nicht ausnütze, sondern einen in sich geschlossenen, kompakten Baukörper (Solitär) vorsehe, der im Kreuzungsbereich der Sorgenthalgasse und der Siemensstraße mit einer gekurvten Fassade von der Baufluchtlinie abrückt und sich damit an die kleinteilige Wohnbaustruktur entlang der Sorgenthalgasse sensibel anpasse.

Das in Teilbereichen von einer Bebauung freigehaltene Erdgeschoß schaffe die Möglichkeit einer großzügigen Freiraumgestaltung. Positiv hervorgehoben wurde auch die Gestaltung des Hauptzugangs, der durch eine vorgelagerte Grünzone führe und im Inneren des Gebäudes eine "attraktive" Fortsetzung durch den abgesenkten Gemeinschaftsraum und den freistehenden Besucherraum mit ebenfalls gekurvter Konfiguration finde.

Maßgeblich für die hohe Bewertung des Projekts war auch der Umstand, dass sich durch den geschwungenen Baukörper an der Siemensstraße und den hofseitigen geraden Baukörper ein räumlich interessanter Innenhof ergäbe, an dem die Erschließungsgänge liegen und in dem das natürlich belichtete Hauptstiegenhaus sowie eine Sanitärgruppe mit nierenförmigem Grundriss als eigenständiger Baukörper situiert sind. Die Jury kam ferner zu dem Schluss, dass die wirtschaftlichen Kennwerte des Projekts in einem sehr günstigen Bereich liegen, wobei primär das Verhältnis zwischen Brutto-rauminhalt und Nettonutzfläche ins Treffen geführt wurde.

Wie die Prüfung ergab, stützte sich diese Bewertung auf der Annahme eines unrichtigen Bruttorauminhaltes von 13.727 m³ anstatt von 16.000 m³, sodass die Bewertung der Wirtschaftlichkeit zu relativieren wäre. Das Siegerprojekt unterschied sich aber insbesondere deshalb von den übrigen Wettbewerbsprojekten, weil es trotz der im Vergleich zu den übrigen Entwürfen geringen verbauten Fläche von 1.000 m² das Raumprogramm nicht in vier, sondern fünf Geschossen unterzubringen suchte. Um dies zu

erreichen, wurde in den Regelgeschossen die lichte Raumhöhe auf 2,25 m beschränkt und die zulässige Gebäudehöhe um 1,50 m überschritten. Bei den übrigen eingereichten Projekten war die Inanspruchnahme einer Ausnahme hingegen nicht erforderlich.

Zu erwähnen war, dass gemäß den Bestimmungen des § 119 BO für Wien in Beherbergungsstätten und Heimen eine vergleichene lichte Raumhöhe von 2,20 m ausreicht, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m³ zur Verfügung steht. Beim Siegerprojekt waren diese Voraussetzungen erfüllt.

Den Planungsauftrag, der die Teilleistungen Vorentwurf, Entwurf, Einreich-, Ausführungs- und Detailplanung sowie die künstlerische und die Mitarbeit an der technischen und geschäftlichen Oberleitung umfasste, erteilte die Magistratsabteilung 19 im September 1998 an den Architekten des Siegerprojekts mit einem Honorar von rd. 250.000,-- EUR.

3. Beurteilung der Objektplanung

Hervorzuheben war zunächst, dass der Einsatz öffentlicher Mittel zu dem Zweck, einer Gruppe von wohnungslosen Menschen, die durch verschiedene Schicksalsschläge an den Rand der Gesellschaft gedrängt wurden, den zeitgemäßen Hygiene- und Wohnungsstandards entsprechende und mit allen nötigen infrastrukturellen und technischen Einrichtungen ausgestattete Unterkünfte in hoher Qualität zur Verfügung zu stellen, positiv zu bewerten ist. Wie einige Kontakte im Rahmen der gegenständlichen Prüfung zeigten, werden diese Bemühungen der Stadt Wien von den Bewohnern durch ein diszipliniertes Verhalten und hohe Zufriedenheit honoriert.

3.1 Innenhofgestaltung

Dem Beurteilungsgremium des Gutachterverfahrens war darin beizupflichten, dass sich das Siegerprojekt durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnet, die insbesondere durch eine außergewöhnliche Formensprache der straßenseitigen Baukörper und eine vorteilhafte Eingliederung des Objektes in das örtliche Stadtbild zum Ausdruck

kommt. Besondere Betrachtung verdiente aber die aufwändige Gestaltung des Innenhofs mit einem nierenförmigen Baukörper der Sanitärräume, einer technisch aufwändigen Dachkonstruktion des Gemeinschaftsraumes, eines eng an die Innenhoffassade angeschmiegt Stiegenhausturms sowie der cherryglas- bzw. wellenförmigen Außenwänden der Lagerräume.

Das Kontrollamt hatte hinsichtlich der Übereinstimmung der Innenhofgestaltung mit den Gesichtspunkten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit insofern Bedenken, als die bauliche Herstellung der in engen Radien geschwungenen Baukörper und die damit verbundenen technischen Lösungen nicht unerhebliche Mehrkosten verursacht haben, die nach Meinung der prüfenden Stelle jedoch insofern keinen signifikanten Mehrwert nach sich zogen, da die aufwändige Gestaltung des Innenhofs nach außen hin nicht in Erscheinung tritt und auch städtebaulich nicht zur Geltung kommt.

Zwar versuchte der Planer, durch eine nur partielle Bebauung des Erdgeschosses Sicht auf den Innenhofbereich zu geben. Der Versuch ist aber insofern missglückt, als neben anderen damit verbundenen funktionellen Nachteilen lediglich einige unbelichtete tote Winkel kreierte wurden und der beabsichtigte Blick in den Hofbereich nicht erreicht wurde.

Mit der nur teilweisen Verbauung des Erdgeschosses waren auch deshalb höhere Betriebskosten und funktionelle Beeinträchtigungen verbunden, da einige Abfallrohre von den Obergeschossen über nicht verbaute Teile des Erdgeschosses geführt werden mussten. Um Beschädigungen und das Einfrieren der Rohre zu verhindern, wurden die Rohre mit Emailblech verkleidet und mit einer elektrischen Rohrheizung ausgestattet.

Hinsichtlich der Innenhofgestaltung stellte das Kontrollamt ferner fest, dass der Planer das Hauptstiegenhaus in einer Länge von 4 m nur rd. 50 cm von der Außenmauer des nördlichen Unterkunftstraktes entfernt situiert hatte. Dadurch ergab sich über alle vier Geschosse ein kaminartiger Schacht, in dem wegen seiner Enge weder eine Vollwärmeschutzfassade noch Glasbausteinwände des Stiegenhauses zur Ausführung gelangen konnten. Erst nach heftigen Einwänden der damals für die Bauabwicklung verant-

wortlichen Magistratsabteilung 23 erklärte sich der Planer zu einer praxistauglichen Änderung seiner Planung in der Form bereit, dass die Außenfassade des Unterkunftstraktes zugleich den Abschluss des Stiegenhauses bildet und in diesem Bereich auf die Herstellung der Glasbausteinwand im Stiegenhaus verzichtet wird. Als Folge dieser Änderung ist nun in vier Geschossen die Innenseite der Umfassungswände des Stiegenhauses als Außenfassade hergestellt, deren Herstellung naturgemäß mit Mehrkosten verbunden war.

Auf Grund der im Bericht dargelegten Umstände, der getroffenen Wahrnehmungen durch Anlagenbegehungen und der geführten und Gespräche mit dem Betriebspersonal gewann das Kontrollamt den Eindruck, dass der Planer in Teilbereichen den funktionalen Erfordernissen des Heimbetriebes zu Gunsten der architektonischen Gestaltung einen eher untergeordneten Stellenwert beigemessen hat.

3.2 Raumgrößen

Die vorhin genannte Einschätzung lässt sich beispielsweise dadurch untermauern, dass der Planer das von der Magistratsabteilung 23 erstellte Raumprogramm in einigen Bereichen nicht erfüllte. So nannte die Dienststelle für den UnterkunftsBereich des gegenständlichen Projekts einen Flächenbedarf von 2.710 m² und für den Verwaltungsbereich von 734 m², insgesamt somit einen Bedarf von 3.444 m². Bei der Raumprogrammbeurteilung im Jänner 1998 wurde diese Größenordnung auch genehmigt, für die einzelnen Räume waren ungefähre Flächenerfordernisse angegeben.

Während der Planer die UnterkunftsZimmer mit rd. 7,50 m² etwas größer als gefordert auswies, führte er u.a. das Büro der Heimleitung mit nur 11,80 m² anstatt 15 m², die Diensträume für die Sozialarbeiter mit nur 8,60 m² anstatt 12 m², die zwei Sozialräume für die Heimaufsicht mit nur je 15 m² anstatt 20 m² aus. Diese Flächenreduktion der Diensträume hatte zur Folge, dass - neben anderen Einbußen - Besprechungen aus Platzgründen nicht in den genannten Büroräumen stattfinden können, dafür muss der Besucherraum der Heimbewohner aufgesucht werden.

Auch die Technikräume wurden erheblich kleiner als gefordert dimensioniert. Ein Um-

stand, der sowohl beim Einbau von technischen Einrichtungen als auch bei deren Wartung zu beträchtlichen Behinderungen hinsichtlich der Zugänglichkeit der technischen Anlagen führen kann. Als problematisch war auch der geringe Querschnitt des Technikkollektors anzusehen, der überdies z.T. gar nicht zugänglich war. Im Fall von Reparaturmaßnahmen - etwa aus Anlass von Rohrgebrechen - war mit massiven Erschwernissen zu rechnen.

Platzprobleme ergaben sich ferner bei den Lagerräumen für das Inventar; zwar wurden zehn Räume in einer Größe von je 6,50 m² gefordert, tatsächlich wurden nur acht errichtet. Auf Grund der außergewöhnlichen Anordnung der Lager- und Geräteräume im Erdgeschoss ist keine optimale Flächenausnutzung möglich; die Folge ist, dass nunmehr auch in diesen Bereichen Lagerraum fehlt. Außerdem stehen die genannten Lagerräume mit den übrigen Räumlichkeiten des Erdgeschosses nicht in räumlicher Verbindung, sodass das Betriebspersonal über den Innenhof ins Freie muss, um in die Lager- und Geräteräume zu erreichen. Dies wird von den betroffenen Mitarbeitern verständlicherweise insbesondere in den Wintermonaten als nachteilig empfunden. Um dem Mangel an Lagerraum zu begegnen, sei es lt. Heimleitung notwendig, für bestimmte Vorratslagerungen Räumlichkeiten in anderen Herbergen des FSW in Anspruch zu nehmen.

3.3 Glasfassade im Erdgeschoß

Für die südseitigen Verwaltungsräume sowie den Besucherraum im Eingangsbereich sah der Planer eine Kompletต์verglasung vom Boden bis zur Decke vor. Wie die Bediensteten des Wohnheimes hiezu mitteilten, kommt es dadurch in den Sommermonaten zu einer starken Aufheizung der ohnedies kleinen Büroräume mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Arbeitsplatzqualität.

Die Herstellung einer massiven Außenmauer mit einer entsprechenden Wärmedämmung und außen liegender Abschattung habe der Planer mit der Begründung abgelehnt, dass das Erdgeschoß seinem Planungskonzept folgend einen großen zusammenhängenden Bereich von Außen- und Innenräumen bilden solle und mit massiven Außenwänden das angestrebte Charakteristikum der Leichtigkeit und Paraventartigkeit der Raumbegrenzungen verloren ginge.

Der Planer habe lediglich eingewilligt, die Glasflächen nachträglich mit einer Folie gegen die direkte Sonneneinstrahlung zu beschichten und innenseitig Sonnenschutzlamellen anzubringen. Die Maßnahmen hätten die Situation jedoch nicht zufrieden stellend verbessert.

3.4 Besucherraum

Die vorhin dargelegten Probleme der Raumaufheizung traten auch im Besucherraum auf, der zur Gänze mit einer wandhohen Verglasung versehen ist. Auf Grund seiner Widmung und seiner nur fallweisen Nutzung wurde dieser Raum mit einer Fußbodenheizung mit einer Basistemperatur von nur 18° C ausgestattet. Da dieser Raum nun auch für andere Zwecke genutzt werden muss (s.a. Pkt. 3.2) war mit dem vorhandenen Heizsystem in den Wintermonaten kein adäquates Raumklima erreichbar. Auf Drängen des Nutzers ließ die für die Bauabwicklung verantwortliche Dienststelle nachträglich an der Decke ein Klimagerät montieren, das nunmehr im Sommer für eine geeignete Raumkühlung und in den Wintermonaten für eine ausreichende Beheizung des Raumes sorgt.

3.5 Die Situierung des Gemeinschaftsraumes im Keller

Die Magistratsabteilung 23 wies im Raum- und Funktionsprogramm dezidiert darauf hin, dass der Gemeinschaftsraum auch der Abhaltung von Veranstaltungen, Feiern und Schulungen für mindestens 160 Personen dienen solle. Der Planer erfüllte auch diese Forderungen nicht zufrieden stellend, da er den Raum anstatt in der geforderten Größe von 200 m² nur mit rd. 177 m² konzipierte. Der gleichzeitige Aufenthalt von rd. 160 Personen ist deshalb nur bedingt möglich.

Durch die Situierung des Gemeinschaftsraumes im Kellergeschoß war zu dessen behindertengerechten Benutzbarkeit die Herstellung einer Rampe erforderlich, die mit einer Länge von rd. 29 m reichlich Bauvolumen im Keller- wie im Erdgeschoß in Anspruch nahm. Am Rande sei bemerkt, dass die ausgeführte Rampe das in der BO für Wien mit 10 : 100 begrenzte Steigungsverhältnis geringfügig übersteigt. Außerdem verfügt der Raum auf Grund seiner Lage im Keller nur über eine unzureichende natürliche Belichtung vom Innenhof, u.zw. über ein schmales Oberlichtband, weshalb ohne künstliches Licht keine Nutzung möglich ist.

Auf Grund der Bestimmungen des Wiener Veranstaltungsstättengesetzes ist auch die Verwendung des Gemeinschaftsraumes für Veranstaltungen nicht zulässig, weil einer der vorhandenen Fluchtwege über eine Einhängeleiter durch ein Oberlichtfenster ins Freie führt und im Kellergeschoß nur ein - nachträglich eingebautes - WC vorhanden ist. Wie die Heimleitung dazu mitteilte, sei sie nunmehr gezwungen, allfällige Veranstaltungen im Freien abzuhalten und hiezu mobile Veranstaltungszelte anzumieten.

Nach Meinung des Kontrollamtes wäre es in diesem Fall zweckmäßiger gewesen, den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß unterzubringen und statt dessen die Technikräume in das Kellergeschoß zu verlegen. Dadurch wäre nicht nur eine bessere natürliche Belichtung des Gemeinschaftsraumes möglich gewesen, auch die Nutzung für Veranstaltungen unter Erfüllung der gesetzlichen Auflagen wäre gesichert gewesen. Außerdem hätte sich die kostspielige Herstellung der behindertengerechten Rampe vom Keller ins Erdgeschoß erübrigt.

3.6 Zweiter Rettungsweg

Im Rahmen der gegenständlichen Prüfung fiel ferner auf, dass für die vertikale Erschließung des gegenständlichen Obdachlosenheimes im Eingangsbereich sowie an der äußersten Westseite des Gebäudes ursprünglich zwei getrennte, innen liegende Stiegenhäuser vorgesehen waren. Im Zuge der Entwurfs- und Einreichplanung wurde die Planung aus nicht mehr nachvollziehbaren Überlegungen dahingehend geändert, dass das westseitige Stiegenhaus nicht mehr im Gebäudeverband liegt, sondern als freistehendes, außen liegendes Fluchtstiegenhaus ausgebildet ist.

Diese Ausführung entspricht den Bestimmungen der BO für Wien, doch ist mit der nunmehrigen Situation der Nachteil verbunden, dass das Stiegenhaus über keine Einhausung verfügt, die vor Witterungseinflüssen Schutz bieten könnte. Die außen an der Wetterseite liegende Stiegenanlage muss daher in den Wintermonaten ständig von Eis und Schnee freigehalten werden, um die gesetzlich geforderte sichere und gefahrlose Benutzbarkeit permanent zu gewährleisten. Somit steht dem Betriebspersonal bei der Betreuung der Bewohner sowie der Reinigung und Wartung des Gebäudes nur mehr ein innen liegendes Stiegenhaus zur Verfügung. Die Verlängerung der inneren Verkehrswege ist die Folge dieser Bauausführung.

3.7 Oberlichtverglasungen in den Waschräumen

Die Hervorhebung des architektonischen Erscheinungsbildes gegenüber den Nutzungserfordernissen war auch daraus zu ersehen, dass der Planer die innen liegenden WC- und Waschräume mit fix verglasten Oberlichtfenstern ausstattete und dabei an einem bestimmten Rastermaß festhielt, das mit den Raumdimensionen jedoch nicht korrespondierte. Um das gewählte Rastermaß der Oberlichtfenster durchhalten zu können, nahm der Planer im Bereich der Zwischenwände unschöne Nischen und Mauerzwickel in Kauf, die allerdings die Verschmutzung begünstigen und die Reinigung der Waschräume erschweren.

3.8 Notaufnahme und Krankenstation

Unbefriedigend war auch der Umstand, dass die ursprünglich für die Notaufnahme bzw. Krankenstation vorgesehenen und im Einreichplan auch als solche gewidmeten Räumlichkeiten nunmehr als Lager für Second Hand-Produkte, wie Wäsche, Möbel und Geschirr, Verwendung finden. Nach Meinung des Kontrollamtes ist eine derartige Nutzung aus dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit schon deshalb abzulehnen, als im genannten Raumverbund auch eine kleine Kochnische, ein Waschraum sowie ein WC vorhanden sind, die auf Grund der widmungswidrigen Verwendung nicht genutzt werden. Wenngleich mit dieser Raumnutzung die Problematik der fehlenden Lagerflächen evident wird, wären doch Überlegungen anzustellen, dass diese hochwertigen, voll ausgestatteten Räume künftig ihre adäquate Verwendung finden.

3.9 Lichte Höhe der Unterkunftsräume

Zwecks bestmöglicher Ausnutzung der in Bauklasse II zulässigen Gebäudehöhe von 12 m sah der Architekt für das Bauwerk - wie bereits oben dargelegt - vier Obergeschosse vor. Er überschritt die zulässige Höhe um 1,50 m und erwirkte hierfür die erforderliche Ausnahmegenehmigung durch die Baubehörde. Um die vier Obergeschosse in der auf diese Weise mit 13,50 m begrenzten Gebäudehöhe unterzubringen, war es notwendig, die lichte Höhe der Unterkunftsräume in den Obergeschossen auf 2,25 m zu beschränken und nur relativ dünne Deckenkonstruktionen mit glatter Untersicht auszuführen.

Diese Vorgangsweise führte in der Folge zu unterschiedlichen planerischen wie konstruktiven Zwängen, die in funktionellen Problemen und teils auch in Mehrkosten zum Ausdruck kamen. So war es auf Grund der geringen Raumhöhe beispielsweise nicht möglich, abgehängte Deckenuntersichten zu montieren, die den Schallschutz verbessert und die Leitungsführung für die Elektro- und Sanitärinstallationen im Deckenzwischenraum ermöglicht hätten. Die Leitungen mussten daher auf der Rohdecke verlegt und die Trittschalldämmung im Bereich der Leitungstrassen mühsam ausgeschnitten werden, was Mehrkosten von über 20.000,-- EUR verursachte. Auf Grund der geringen Konstruktionshöhe der Geschoßdecken wurde auch auf die Ausbildung von Bodeneinfläufen in den Waschräumen verzichtet. Ein Umstand, der - wie seitens der Betriebsführung erklärt wurde - Erschwernisse bei der Reinigung der Räume nach sich zog.

3.10 Fensterkonstruktionen in den Unterkunftsräumen

Eine weitere Beeinträchtigung aus der dargelegten Höhenbegrenzung ergab sich daraus, dass aus Platzgründen davon Abstand genommen wurde, die Oberlichtfenster öffenbar einzurichten. Dadurch kam es zwar zu einer Einsparung bei den Investitionskosten, auf der anderen Seite standen aber zwangsläufig höhere Betriebskosten, da die Oberlichtfenster nur von außen gereinigt werden können und hierfür zumindest einmal jährlich eine Fremdfirma herangezogen werden muss. Die gleiche Problematik ergibt sich bei den nicht öffenbaren Oberlichtfenstern im Innenhof des Gebäudes.

In dem Zusammenhang wurde bemerkt, dass jeder Unterkunftsraum zusätzlich zur Oberlichte mit einem 90 cm x 95 cm großen Fenster ausgestattet ist, das geöffnet und zum Zweck der Dauerlüftung auch gekippt werden kann. Die Unterkünfte verfügen damit über die doppelte der gesetzlich geforderten Belichtungsfläche. Bei einer Anlagenbegehung fiel allerdings auf, dass die Fensterparapete nur 75 cm hoch sind und somit nicht über die gesetzliche Mindesthöhe von 85 cm verfügen.

Bemühungen zur Kosteneinsparung waren auch dafür verantwortlich, dass im Rahmen der Bauausführungsphase der Beschluss gefasst wurde, Holzfenster anstatt der vom Architekten geplanten weit gehend wartungsfreien Aluminium-Fenster einzubauen. Zweifellos wurde mit dieser Entscheidung eine Einsparung auf Investitionsseite erreicht,

der jedoch Mehrkosten in der Nutzungsphase für aufwändigere Wartungserfordernisse in kürzeren Intervallen gegenüberstehen.

Festzuhalten war, dass die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK, Gruppe Hochbau und Haustechnik das Projekt bei der Wirtschaftlichkeitsbesprechung am 4. September 1998 mit geschätzten Errichtungskosten von rd. 7,25 Mio.EUR zwar genehmigt hatte, es ist aber nicht nachvollziehbar, ob auf die wirtschaftliche und funktionelle Betrachtung des Projekts näher eingegangen wurde.

4. Ursachenanalyse und Empfehlungen

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien liegen die Hauptaufgaben der Magistratsabteilung 19 u.a. in der Erstellung von Gestaltungskonzepten und -entwürfen zu Stadtteilplanungen und zu Bearbeitungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, von Entwürfen für die Pflege des Stadt- und Ortsbildes sowie die Gestaltung öffentlicher Räume. Bei der Erfüllung dieser Aufgaben nehmen zweifellos die Gesichtspunkte der Architektur einschließlich der Umweltgestaltung, der Raumplanung, des Städtebaues sowie der Landschaftsplanung einen vorrangigen Stellenwert ein.

Geht es hingegen um die ebenfalls in den Zuständigkeitsbereich der Magistratsabteilung 19 fallende Planung von einzelnen Bauvorhaben bzw. um die Beurteilung von Planungen im Rahmen von Architekturwettbewerben, so gewinnen neben den genannten architektonischen Aspekten auch die funktionellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte eines Bauvorhabens an Bedeutung, zumal insbesondere kommunale Bauwerke primär einen bestimmten Verwendungszweck zu erfüllen haben und eine Planung erst dann als erfolgreich angesehen werden kann, wenn auch die an das Gebäude gerichteten funktionellen Anforderungen im Interesse des Nutzers umgesetzt wurden.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben zog die Magistratsabteilung 19 beim Gutachterverfahren auch einen Vertreter der für die Grundverwaltung und Führung des Obdachlosenheimes zuständig gewesenen Dienststelle zur Bewertung der eingereichten Entwürfe hinzu und delegierte damit gewissermaßen die funktionellen Bewertungskriterien an diesen.

Wie das Wettbewerbsergebnis zeigte, wurden bei der Beurteilung des Siegerprojekts jedoch weder vom genannten Vertreter der grundverwaltenden Dienststelle noch von der Magistratsabteilung 19 selbst funktionelle Gesichtspunkte oder diesbezügliche Entwurfsdefizite ausreichend erörtert. Erst im Zuge der Bauausführung wiesen die Magistratsabteilung 12, der auf Grund einer Änderung der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien die Grundverwaltung und Führung von Obdachlosenheimen in diesem Zeitraum oblag, sowie die für die Bauabwicklung zuständig gewesene Magistratsabteilung 34 - Bau- und Gebäudemanagement (Nachfolgerin der Magistratsabteilung 23) auf verschiedene funktionelle und wirtschaftliche Optimierungsmöglichkeiten hin. Deren Realisierung scheiterte jedoch z.T. an der Beharrlichkeit des Planers und z.T. an dem Umstand, dass der Bau im damaligen Zeitpunkt bereits so weit fortgeschritten war, dass eine Projektänderung nur unter Inkaufnahme eines unverhältnismäßigen Mehraufwandes möglich gewesen wäre. In diesem Zusammenhang teilte die Magistratsabteilung 34 mit, dass das Projekt von Beginn an von zwingenden Bemühungen zur Kosteneinsparung geprägt gewesen sei.

Der FSW, der das Heim seit dem Jahr 2004 führt, bestätigte die oben dargelegten funktionellen Schwächen im Wesentlichen und erklärte hiezu, im gegenständlichen Obdachlosenheim mit betrieblichen Situationen konfrontiert zu sein, die dem zeitgemäßen Standard ähnlicher Einrichtungen für obdachlose Menschen nicht entsprechen.

Anlässlich einer Erörterung der oben dargelegten Wahrnehmungen mit der Magistratsabteilung 19 vertrat das Kontrollamt den Standpunkt, dass bei der Beurteilung von Wettbewerbsentwürfen sowohl die Ästhetik als auch die Funktion und die Ökonomie als gleichwertige Themenkreise zu betrachten und die einseitige Berücksichtigung eines oder einiger weniger Teilgesichtspunkte zu vermeiden seien. Vor allem sollten Entwürfe, die dem Erfordernisprogramm des Bauherrn in wesentlichen Punkten nicht Rechnung tragen, nicht mit Preisen bedacht werden.

Nach Meinung des Kontrollamtes wäre es ebenso die Aufgabe der Magistratsabteilung 19, allenfalls im Stadium des Wettbewerbes erkannte Planungsdefizite im Zuge der Entwurfs- und Einreichplanung zu beheben und allfällige Interessenskonflikte zwischen

Bauherren und privatem Architekt auszuräumen, wobei der Magistratsabteilung 19 im Fall fachkundiger Bauherrenvertreter auch die Funktion der Beratung zukommt.

Die Magistratsabteilung 19 erklärte hiezu, dass der gegenständliche Architekturwettbewerb bereits nahezu zehn Jahre zurück liege und ihre Planungsintentionen in diesem Zeitraum einer nicht unbedeutenden Entwicklung unterworfen gewesen sei. So stehe für sie aus heutiger Sicht außer Frage, dass den Bedürfnissen der Funktion und Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben ein ebenso hoher Stellenwert beizumessen sei wie jenen der Architektur. Diese Prämisse werde bei der Beurteilung von Entwürfen im Rahmen von Architekturwettbewerben inzwischen lückenlos umgesetzt.

Die Dienststelle wies diesbezüglich jedoch auf die Problematik hin, fachkundige Bauherren seien in der Startphase eines Bauvorhabens häufig nicht in der Lage, ihre Erfordernisse so klar und eindeutig zu artikulieren, um sie schon im Wettbewerbsstadium vollständig in die Planung einfließen zu lassen. In solchen Fällen sei es notwendig, vor allem die funktionellen und wirtschaftlichen Erfordernisse im Zuge der Entwurfs- und Einreichplanung im Einvernehmen mit Nutzer und Architekt zu entwickeln. Für derart intensive Projektbetreuungen würden der Magistratsabteilung 19 jedoch oft die Ressourcen fehlen.

Hinsichtlich des gegenständlichen Obdachlosenheimes führte die Magistratsabteilung 19 diesbezüglich ins Treffen, dass die Funktion des Bauherren von mehreren Dienststellen aufeinander folgend wahrgenommen worden sei, was die exakte Definition der Projektziele insofern erschwert habe, als funktionelle wie betriebliche Erfordernisse mit jedem Wechsel z.T. geändert worden seien.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 19:

Die Magistratsabteilung 19 sieht keinen Widerspruch zwischen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und einer guten Gestaltung von Bauten, sondern vertritt den Standpunkt, dass Gebäude im Licht des zeitgenössischen und qualitätvollen architektonischen Schaffens auch funktionie-

ren müssen. Die Mitarbeiter der Magistratsabteilung 19 vertreten in den Planungsbesprechungen immer auch die Aspekte der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, da sie einer guten Gestaltung nicht entgegenstehen. Das gilt besonders für die Nachhaltigkeit von Bauteilen im Objektbereich.

Die Magistratsabteilung 19 ist aber eine von drei am Planungs- und Errichtungsprozess beteiligten Dienststellen des Magistrats (Bauherren-Dienststelle, Planungs-Dienststelle und Bauabteilung). Die Magistratsabteilung 19 ist dabei nicht in alle Planungs- und Bauphasen eingebunden. So wird das Raumprogramm und das Anforderungsprofil für das Gebäude von der Bauherren-Dienststelle erstellt. Weitere wesentliche Planungsbereiche, wie z.B. die Projektsteuerung, die Ausschreibung von Bauleistungen und die örtliche Bauaufsicht werden von der Bauabteilung durchgeführt.

Im gegenständlichen Projekt war die Magistratsabteilung 23-H in den Rollen als Bauherren-Dienststelle und gleichzeitig Bauabteilung für die Erstellung des Raumprogramms und für die Bauabwicklung verantwortlich.

Der erste Entwurf eines Bauwerkes stellt meist einen nicht baureifen Plan dar, der erst in zahlreichen Planungsgesprächen zu einer baureifen Planung entwickelt wird. Die Magistratsabteilung 19 strebt deshalb einen intensiven Dialog zwischen der Dienststelle mit Bauherrenfunktion und der Bauabteilung während der Planungs- und Errichtungsphase an und ist bemüht, einen möglichst hohen "Wirkungsgrad" bei der Entwicklung eines Projekts zu erreichen.

Das gegenständliche Projekt wurde vom Preisgericht unter Teilnahme je eines Vertreters der MD-BD und der Bauherren-Dienst-

stelle (diese war damals gleichzeitig Bauabteilung) basierend auf dem Raumprogramm der Magistratsabteilung 23-H als Wettbewerbsbeitrag, welcher in Grundrissen, Schnitten und Ansichten sowie einer Isometrie dargestellt war, einstimmig dem Auslober zur Realisierung vorgeschlagen. Vom Preisgericht wurden keine Projektänderungsaufgaben erteilt.

Die Projektplanung wurde von den Bauherren (Magistratsabteilung 23-H, Magistratsabteilung 12, FSW, der Magistratsabteilung 34 [vormals Magistratsabteilung 23]) und der Magistratsabteilung 19 begleitet. Das Projekt wurde in der Wirtschaftlichkeitsprüfung genehmigt. Der Bau wurde unter der örtlichen Bauaufsicht der Magistratsabteilung 34 (vormals Magistratsabteilung 23) und der begleitenden Kontrolle eines Zivilingenieurs errichtet. Der fertig gestellte Bau entspricht in seiner Baukörperkonfiguration im Wesentlichen dem Wettbewerbsbeitrag.

Im Zuge der gesamten Planungs- und Errichtungsphase einschließlich Wettbewerb war es jederzeit möglich, den Projektverlauf seitens des Bauherren sowie auch der Bauabteilung zu beeinflussen. Vor allem auch deshalb, weil Bauherren-Dienststelle und Bauabteilung am Projektbeginn (damals) durch eine Dienststelle (Magistratsabteilung 23) vertreten waren.

Bei den in Vertretung der Auslober in den letzten Jahren von der Magistratsabteilung 19 durchgeführten Architekturwettbewerben lagen dem Preisgericht für die Entscheidungsfindung umfangreiche Vorprüfungsprotokolle vor. Alle Beiträge wurden vom Preisgericht nach funktionellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewertet. Auflagen des Preisgerichtes an den Wettbewerbsgewinner wurden im Wettbewerbsprotokoll dokumentiert und waren Bestandteil des nachfolgenden Verhandlungsverfahrens.

Die im Bericht zur Prüfung der Objektplanung für den Neubau des Obdachlosenheimes in Wien 21, Siemensstraße, angeführten Empfehlungen sind mittlerweile Bestandteil der Planungsabläufe in der Magistratsabteilung 19.

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

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im Jänner 2007

ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BO für Wien	Bauordnung für Wien
FSW	Fonds Soziales Wien
MD-BD	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK