



## **KONTROLLAMT DER STADT WIEN**

**Rathausstraße 9**

**A-1082 Wien**

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

e-mail: [post@kontrollamt.wien.gv.at](mailto:post@kontrollamt.wien.gv.at)

[www.kontrollamt.wien.at](http://www.kontrollamt.wien.at)

DVR: 0000191

KA - K-2/11

Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund",  
Prüfung der Versorgung der Wienerinnen und Wiener mit  
Pflegeplätzen durch die Gemeinde Wien und  
gemeinnützige Träger

Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV  
vom 25. März 2010; technischer Teil

## KURZFASSUNG

*Das Kontrollamt hat aufgrund eines Ersuchens gem. § 73 Abs. 6a der Wiener Stadtverfassung die Versorgung der Wienerinnen und Wiener mit Pflegeplätzen durch die Gemeinde Wien und gemeinnützige Träger hinsichtlich hygienischer und technischer Belange, im Hinblick auf die diesbezügliche behördliche Aufsicht sowie in Bezug auf Kosten einer Prüfung unterzogen. Festgestellt wurde, dass sämtliche Träger bestrebt waren, den Standard ihrer Pflegeeinrichtungen - sofern dieser nicht den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen entsprach - entweder durch Sanierungsvorhaben oder durch Neubauprojekte den gesetzlichen Bestimmungen innerhalb der festgelegten Übergangsfrist anzupassen. Bei zwei neu errichteten und bereits in Betrieb genommenen Pflegewohnhäusern waren einerseits der Standort und andererseits die räumliche Struktur als nicht optimal zu beurteilen. Positiv waren die Tätigkeit der Behörde und jene der Heimkommission einzustufen. Den Aufgaben im Interesse der Bewohnerinnen bzw. Bewohner wurde nachgekommen. Ein Kostenvergleich der Pflegeeinrichtungen untereinander führte wegen der großen Unterschiede der Einrichtungen nach Ansicht des Kontrollamtes zu keiner signifikanten Aussage.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhalt des Prüfersuchens .....	5
2. Prüfungsgegenstand .....	7
3. Rechtliche Grundlagen .....	9
3.1 Gesetzliche Bestimmungen .....	10
3.2 Fristen.....	14
3.3 Behörden und Amtssachverständige .....	15
4. Fragenbeantwortung .....	21
4.1 Teil der Frage 2: Werden die Vorgaben des Wiener Wohn- und Pflegeheim- gesetzes bzw. die Vorgaben der Verordnung bezüglich baulich-technischer Mindeststandards von Pflegeheimen und Pflegestationen von den einzelnen städtischen und vom FSW anerkannten privaten Einrichtungen erfüllt?.....	21
4.1.1 Baulich-technischer Mindeststandard bestehender Geriatriezentren der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund" .....	22
4.1.2 Baulich-technischer Mindeststandard neuer Pflegewohnhäuser .....	28
4.1.3 Baulich-technischer Mindeststandard bestehender Pensionisten-Wohnhäuser des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser .....	37
4.1.4 Baulich-technischer Mindeststandard neuer Innovativer Wohn- und Pflegehäuser des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser .....	46
4.1.5 Baulich-technischer Mindeststandard von Pflegeeinrichtungen privater Träger ...	46
4.2 Teil der Frage 3: Welche Ergebnisse brachten die Überprüfungen durch die "Sanitäre Aufsicht" und die Wiener Heimkommission in den Pflegeheimen (KAV), den Pflegestationen (KWP) und den einzelnen vom FSW anerkannten privaten Einrichtungen hinsichtlich des Standards des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes bzw. deren Verordnung? .....	50
4.2.1 Feststellungen zur Heimaufsicht.....	50
4.2.2 Feststellungen zur sanitären Aufsicht .....	55
4.2.3 Feststellungen zur Heimkommission .....	55
4.3 Frage 13: In welcher Höhe sind die Errichtungskosten der neuen KAV-Pflege- heime und der Wohn- und Pflegeprojekte des KWP veranschlagt? .....	59

4.4 Frage 14: Gibt es bei den sich derzeit im Bau befindlichen Einrichtungen (KAV-Pflegeheime und der Wohn- und Pflegeprojekte des KWP) bereits Abweichungen der tatsächlich entstandenen Kosten im Vergleich zu den veranschlagten Kosten? .....	62
4.5 Frage 15: In welcher Relation stehen die Errichtungskosten der KAV-Pflegeheime und der Wohn- und Pflegeprojekte des KWP im Vergleich mit den Errichtungskosten bei den privaten gemeinnützigen Trägern, die vom FSW anerkannt sind, auf m <sup>2</sup> Nutzfläche und pro Bett? .....	65
4.6 Frage 16: Es gibt Projekte, wo der KAV Mieter ist: Welche Festlegungen, kostenproduzierende Bedingungen, weitreichende Vereinbarungen sind im Mietvertrag/Pachtvertrag jeder Projekte, wo der KAV Mieter ist, enthalten? Wie errechnen sich die Miete bzw. die anderen anfallenden Kosten? Sind die Kosten marktüblich? .....	70
4.7 Frage 17: Welche Annahmen werden vom KAV bzw. vom KWP bezüglich langfristig nicht flexibler Betriebskosten, insbesondere der Kosten, die für den Grundbetrieb der neu errichteten Häuser/Projekte notwendig sind (ohne Personalkosten) getroffen? Sind diese Annahmen realistisch? .....	78
Anhang	
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE .....	83
TABELLENVERZEICHNIS	
Tabelle 1: Anzahl aller städtischen und privaten Pflegeeinrichtungen .....	8
Tabelle 2: Errichtungskosten der neuen städtischen Pflegewohnhäuser .....	61
Tabelle 3: Kostenabweichungen zwischen prälimnierten und aktuellen Errichtungskosten .....	62
Tabelle 4: Kostenkennwerte Pflegewohnhäuser KAV .....	68
Tabelle 5: Kostenkennwerte der IWP des KWP .....	68
Tabelle 6: Kostenkennwerte von Pflegeeinrichtungen privater Träger .....	69
Tabelle 7: Gesamtaufwendungen über einen Zeitraum von 35 Jahren .....	78

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Die Gemeinderätinnen Dr.<sup>in</sup> Sigrid Pilz, Mag.<sup>a</sup> Waltraud Antonov und Freundinnen bzw. Freunde brachten am 25. März 2010 nach § 73 Abs. 6a WStV ein Prüfersuchen betreffend den effizienten Mitteleinsatz bei der Versorgung der Wienerinnen bzw. Wiener mit Pflegeplätzen ein.

### 1. Inhalt des Prüfersuchens

Das gegenständliche Prüfersuchen enthielt nach einer Begründung das Ersuchen, das Kontrollamt möge die Gebarung der Zurverfügungstellung von Pflegeplätzen für bedürftige Wienerinnen bzw. Wiener auf die Ordnungsmäßigkeit und auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit für die Jahre 2005 bis 2010 überprüfen.

*Inbesondere sollen folgende Fragestellungen - unter besonderer Berücksichtigung der organisatorischen, strukturellen und personellen Unterschiede in den Einrichtungen - geprüft werden:*

- 1. Welche Leistungen werden von den städtischen Einrichtungen (KAV und KWP) und von den vom FSW anerkannten privaten gemeinnützigen Trägern (Kontingentsplätze) zur Versorgung der stationären BewohnerInnen im Bereich Pflege, Betreuung, medizinische Versorgung, Physiotherapie, Ergotherapie, Musiktherapie, Sozialarbeit, Hotelqualität auf den allgemeinen Stationen sowie den Schwerpunkt- bzw. Spezialstationen erbracht?*
- 2. Werden die Vorgaben des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes bzw. die Vorgaben der Verordnung bezüglich Mindeststandards von Pflegeheimen und Pflegestationen (personelle Mindeststandards, baulich-technische Mindeststandards) von den einzelnen städtischen und vom FSW anerkannten privaten Einrichtungen erfüllt?*
- 3. Welche Ergebnisse brachten die Überprüfungen durch die "Sanitäre Aufsicht" und die Wiener Heimkommission in den Pflegeheimen (KAV), den Pflegestationen (KWP) und den einzelnen vom FSW anerkannten privaten Einrichtungen hinsichtlich des Standards des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes bzw. deren Verordnung?*

4. *Welche BewohnerInnenstruktur hinsichtlich des Pflege- und Betreuungsbedarfs gibt es in den einzelnen Einrichtungen (KAV, KWP, private gemeinnützige Träger)?*
5. *Gibt es hinsichtlich des Grades an Demenz sowie der Notwendigkeit von ärztlich-medizinischen Leistungen grundsätzliche Unterschiede zwischen den BewohnerInnen von öffentlichen bzw. privat gemeinnützig geführten Einrichtungen?*
6. *Welche medizinischen Leistungen werden in den öffentlichen und welche medizinischen Leistungen in den anerkannten privaten Einrichtungen vorgehalten und erbracht?*
7. *Entspricht das medizinische Angebot dem Bedarf, d.h. gibt es in den öffentlichen bzw. den anerkannten Einrichtungen Über- bzw. Unterversorgung?*
8. *Aus welchen Faktoren setzen sich die Vollkosten bei den städtischen Einrichtungen (KAV und KWP) und bei den vom FSW anerkannten privaten gemeinnützigen Trägern (Kontingentsplätze) auf den allgemeinen Stationen sowie den Schwerpunkt- bzw. Spezialstationen zusammen?*
9. *Auf welchen Kriterien beruhen die vom FSW anerkannten Berechnungen für die Vollkostenabgeltung in den anerkannten Einrichtungen?*
10. *In welcher Höhe belaufen sich die einzelnen Faktoren, die in den Vollkosten enthalten sind, in den städtischen Einrichtungen (KAV und KWP) und bei den vom FSW anerkannten privaten gemeinnützigen Trägern (Kontingentsplätze) auf den allgemeinen Stationen sowie den Schwerpunkt- bzw. Spezialstationen?*
11. *Entspricht die Personalbesetzung in den öffentlichen Einrichtungen (KAV und KWP) und bei den privaten gemeinnützigen Trägern (Kontingentsplätze) dem Bedarf der BewohnerInnen, gibt es Über- bzw. Unterversorgung in einzelnen Bereichen?*
12. *Im KWP sind von 3.300 MitarbeiterInnen 800 im Bereich der Küche eingesetzt. Ist das gegebene Konzept der zentralen Hotelversorgung mit Essen (ohne dezentrales bzw. partizipatives Angebot) effizient und zeitgemäß?*
13. *In welcher Höhe sind die Errichtungskosten der neuen KAV-Pflegeheime und der Wohn- und Pflegeprojekte des KWP veranschlagt?*
14. *Gibt es bei den sich derzeit in Bau befindlichen Einrichtungen (KAV-Pflegeheime und der Wohn- und Pflegeprojekte des KWP) bereits Abweichungen der tatsächlich entstandenen Kosten im Vergleich zu den veranschlagten Kosten?*

15. *In welcher Relation stehen die Errichtungskosten der KAV-Pflegeheime und der Wohn- und Pflegeprojekte des KWP im Vergleich mit den Errichtungskosten bei den privaten gemeinnützigen Trägern, die vom FSW anerkannt sind, auf m<sup>2</sup> Nutzfläche und pro Bett?*
16. *Es gibt Projekte, wo der KAV Mieter ist: Welche Festlegungen, kostenproduzierende Bedingungen, weitreichende Vereinbarungen sind im Mietvertrag/Pachtvertrag enthalten? Wie errechnen sich die Miete bzw. die anderen anfallenden Kosten? Sind die Kosten marktüblich?*
17. *Welche Annahmen werden vom KAV bzw. vom KWP bezüglich langfristig nicht flexibler Betriebskosten, insbesondere der Kosten, die für den Grundbetrieb der neu errichteten Häuser/Projekte notwendig sind (ohne Personalkosten) getroffen? Sind diese Annahmen realistisch?*

## **2. Prüfungsgegenstand**

Aufgrund des thematisch breitgefächerten Fragenspektrums hat das Kontrollamt das gegenständliche Prüfersuchen in zwei Bereiche gegliedert, wobei im vorliegenden Bericht zunächst die hygienischen und die technischen Belange der Pflegeeinrichtungen sowie die behördliche Aufsicht hinsichtlich der hygienischen und baulich-technischen Mindeststandards behandelt werden. Soweit es sich um neue oder in Bau oder Planung befindliche Heime handelt, wurden die Errichtungs- und - soweit verfügbar - auch die Mietkosten erhoben. Der erste Teil der Prüfung umfasst somit die Beantwortung der diesbezüglichen Teile der Fragen 2 und 3 sowie die Fragen 13 bis 17. Alle übrigen Themen bzw. Fragen (Leistungsangebot, Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerstruktur, personelle Mindeststandards sowie Vollkosten) werden in einem gesonderten Bericht beantwortet werden.

Laut gegenständlichem Prüfersuchen waren in die Prüfung durch das Kontrollamt alle in Wien bestehenden bzw. geplanten und in Bau befindlichen Pflegeheime des KAV, die in den Pensionistenwohnhäusern des KWP eingerichteten Pflegestationen und sämtliche vom FSW anerkannten privaten Einrichtungen auf Wiener Stadtgebiet einzubeziehen.

Anzahl der Einrichtungen im Zeitpunkt der Prüfung durch das Kontrollamt			
Träger	in Betrieb	in Bau oder in Planung	Bemerkung
KAV	10	6	Neubau bzw. Generalsanierung
KWP	31	4	Neubau bzw. Zubau und Generalsanierung
Privat	46	1	Neubau
Summe	87	11	

Tabelle 1: Anzahl aller städtischen und privaten Pflegeeinrichtungen

Aus der Tabelle ergeben sich insgesamt 98 Pflegeeinrichtungen der Stadt Wien und privater Träger. Diese Anzahl entspricht insofern nicht jener Anzahl der vom FSW anerkannten bzw. von der Heimaufsicht der Magistratsabteilung 40 erfassten Einrichtungen, als im Prüfungszeitraum (August 2011) eine Reihe von Pflegeheimen in Planung bzw. in Bau standen und deren Betrieb daher der Behörde noch nicht angezeigt war. Dies betraf beim KAV sechs Standorte und beim KWP vier Standorte und einen Standort eines privaten Trägers. Das Kontrollamt hat auch solche ältere Einrichtungen einer Prüfung unterzogen, von welchen im Prüfungszeitpunkt bekannt war, dass sie nach Inbetriebnahme neu errichteter Heime außer Betrieb genommen werden.

Um eine zur Beantwortung der Fragestellungen ausreichende Repräsentativität zu gewährleisten sowie aufgrund des Umstandes, dass die zu erhebenden Merkmale in der Grundgesamtheit der Pflegeeinrichtungen sehr heterogen ausgeprägt sind, hat das Kontrollamt aus den 98 Pflegeeinrichtungen eine geschichtete Auswahl getroffen und 14 Einrichtungen des KAV, 17 Einrichtungen des KWP und 16 private Einrichtungen - d.s. insgesamt rd. 48 % - in die konkrete Prüfung einbezogen. Bei der Auswahl wurde auf eine ausgewogene Berücksichtigung von Heimen aus verschiedenen Errichtungszeiträumen und mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards Bedacht genommen. Besonderen Wert legte das Kontrollamt darauf, dass möglichst alle Einrichtungen, deren Inbetriebnahme nicht länger als fünf Jahre zurückliegt, sowie alle in Bau oder in Planung befindlichen Einrichtungen in die Betrachtungen des Kontrollamtes Eingang finden.

Hinsichtlich der privaten Träger war zu erwähnen, dass gem. Pkt. 5.5.1 der Allgemeinen Förderrichtlinien des FSW nur solche Einrichtungen anerkannt werden bzw. Förderungen in Anspruch nehmen können, die ihre Tätigkeit gemeinnützig ausüben. Die oben



gelisteten und vom FSW anerkannten Pflegeeinrichtungen wurden vom Kontrollamt begangen und durch Augenschein und Einsichtnahme in die Konsenspläne auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen des WWPG und der Durchführungsverordnung zum WWPG bzw. des Wr. KAG hinsichtlich der medizinischen, hygienischen und baulichen Mindeststandards geprüft. Aufgrund des Entgegenkommens der privaten Heimträger war es möglich, auch die privaten Pflegeeinrichtungen zu besuchen und Eindrücke über deren Standards zu gewinnen. Dieses Entgegenkommen war notwendig, da das Kontrollamt nur zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Verwendung der Fördermittel berechtigt ist. Um die Pflichten der behördlichen Aufsicht zu prüfen, nahm das Kontrollamt auch Einsicht in die Verhandlungsprotokolle bzw. Bescheide der Magistratsabteilung 40 aus den letzten drei Jahren.

### **3. Rechtliche Grundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen für die prüfungsgegenständlichen Wohn- und Pflegeheime bilden das mit 29. Juni 2005 in Kraft getretene WWPG sowie die erlassene Durchführungsverordnung zum WWPG. Der Anwendungsbereich des WWPG erstreckt sich auf

- Wohnheime für alte Menschen mit Betreuungsbedarf,
- Pflegeheime für Menschen mit Betreuungs- und Pflegebedarf und
- Pflegestationen ("Pflegestationen sind Wohnheimen angeschlossen und bieten Pflege an. Sie sind Pflegeheimen gleichgestellt").

Der Geltungsbereich der Durchführungsverordnung zum WWPG ist hingegen eingeschränkt auf Pflegeheime für Menschen mit Betreuungs- und Pflegebedarf und Wohnheimen angeschlossene Pflegestationen. Wohnheime für alte Menschen mit Betreuungsbedarf sind somit von der Verordnung nicht erfasst.

Die acht neuen bzw. noch in Bau befindlichen Pflegewohnhäuser des KAV sowie zwei seit Kurzem bestehende Pflegeeinrichtungen eines privaten Trägers werden als Pflegeanstalten für chronisch Kranke, die ärztlicher Betreuung und besonderer Pflege bedürfen, geführt und unterliegen den Bestimmungen des Wr. KAG. Auf diese Einrichtungen war die oben genannte Durchführungsverordnung zum WWPG sohin ebenfalls nicht anzuwenden.

Schon aus der Bezeichnung "Pflegeanstalt für chronisch Kranke, die ärztlicher Betreuung und besonderer Pflege bedürfen" ist das wesentliche Unterscheidungskriterium zwischen einer derartigen Einrichtung und einem Pflegeheim im Sinn des WWPG ableitbar. Eine Einrichtung, bei der primär die ständige ärztliche Betreuung im Vordergrund steht, ist als Krankenanstalt anzusehen, deren Rechtsgrundlagen im erwähnten Wr. KAG verankert sind. Für solche Einrichtungen ist somit ein ärztlicher Dienst rund um die Uhr notwendig. Hingegen fallen Einrichtungen für Personen, die zwar ständiger Pflege, aber nur fallweise ärztlicher Betreuung bedürfen, in den Regelungsbereich des WWPG.

Als weiteres Unterscheidungsmerkmal ist der Umstand anzusehen, dass in Pflegeheimen nach dem WWPG eine freie Arztwahl möglich ist, was in einer städtischen Krankenanstalt hingegen grundsätzlich nicht der Fall ist. Die Rechtsmaterien unterscheiden sich weiters in Bezug auf die Erteilung von Betriebsbewilligungen. Nach dem WWPG sind keine derartigen Bewilligungen vorgesehen (s.a. Pkt. 3.3 des Berichtes).

Hinsichtlich der sanitären Aufsicht über Krankenanstalten gelten die Vorschriften der §§ 60 bis 62 KAKuG.

Bei der Errichtung, dem Umbau und bei baulichen Abänderungen von Krankenanstalten und Pflegeheimen sind zudem die Bestimmungen der BO für Wien und deren Nebengesetze anzuwenden. Aufgrund des Vorliegens der Beschäftigung von Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmern unterliegen die Krankenanstalten und Pflegeheime außerdem den Bestimmungen des ASchG und den diesbezüglichen Verordnungen.

### **3.1 Gesetzliche Bestimmungen**

Als die wichtigsten Bestimmungen des WWPG seien die Stellung der Bewohnerinnen bzw. Bewohner, die Pflichten der Heimträger sowie die Betriebs- und Kontrollpflichten hervorgehoben. Zu den Pflichten der Heimträger zählt etwa die Bestellung einer für den gesamten Pflegebereich verantwortlichen Person und einer zur selbstständigen Berufsausübung berechtigten Ärztin bzw. eines berechtigten Arztes als medizinisch Verantwortliche. Ferner haben Heimträger in Abhängigkeit vom Betreuungsbedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner die medizinische Betreuung durch Ärztinnen bzw. Ärzte

sicherzustellen und eine zur Wahrung der Belange der Hygiene fachlich geeignete Person als Hygienefachkraft zu bestellen. Zur Wahrung der technischen Sicherheit und des einwandfreien Funktionierens der im Heim verwendeten medizinisch-technischen Geräte und technischen Einrichtungen sowie zur Wahrung des Brandschutzes ist ferner eine fachlich geeignete Person als Sicherheitsbeauftragte bzw. Sicherheitsbeauftragter einzusetzen.

Hervorgehoben seien auch die Bestimmungen des § 18 WWPG, wonach Heimträger im Rahmen der Organisation Maßnahmen zur Qualitätsarbeit vorzusehen haben. Die Maßnahmen sind so zu gestalten, dass sie den wissenschaftlich anerkannten Maßstäben der Qualitätsarbeit entsprechen und regelmäßige vergleichende Prüfungen der Leistungsqualität (Benchmarks) ermöglichen.

Diesbezüglich sei erwähnt, dass der Dachverband der Wiener Sozialeinrichtungen unter Mitwirkung der Magistratsabteilung 15 und des FSW im Jahr 2007 ein Qualitätsprogramm für Wiener Wohn- und Pflegeheime erstellt und in diesem Zusammenhang einen Zielkatalog und einen Leitfaden zur Qualitätssicherung und Qualitätskontrolle herausgegeben hat. Darin wurden alle im WWPG geregelten Rechte der Heimbewohnerinnen bzw. Heimbewohner sowie die für einen Vergleich relevanten personal- und organisationsbezogenen Daten, die wesentlichen Qualitätsindikatoren für die Pflege und die baulich-technische Ausstattung eingehend behandelt. Die den einzelnen Fachbereichen zugeordneten Zielkataloge und Leitfäden repräsentieren nach Meinung des Kontrollamtes einen zeitgemäßen und anerkannten Maßstab der Pflege- und Ausstattungsqualität der Einrichtungen und bieten eine gute Ausgangsbasis und Hilfestellung zur Implementierung von individuellen Qualitätsmanagementsystemen in den einzelnen Heimen.

Hinsichtlich der baulich-technischen Ausstattung neuer Pflegeheime verlangt § 16 WWPG die Bedachtnahme darauf, dass

- der Standort des Heimes unter bestmöglicher Berücksichtigung der Integration in die städtische Umwelt gewählt wird,
- die Aufteilung der Räume in familiäre Strukturen erfolgt,

- die erforderliche Infrastruktur wie insbesondere Therapieräume, Räume für Rehabilitationsangebote, Sozialräume, Aufenthaltsräume und Räume für Dienstleistungen zur Verfügung stehen,
- die für Größe und Ausstattung der Zimmer jeweils geltenden Standards berücksichtigt werden und
- grundsätzlich Einbettzimmer errichtet werden, wobei auch Zweibettzimmer vorzusehen sind und für Personen, die entsprechende soziale Kontakte wünschen, bis zu Vierbettzimmer vorgesehen werden können. Insgesamt ist auf eine ausgewogene Mischung zu achten.

Neben den personellen Mindeststandards in Pflegeheimen, über deren Einhaltung, wie oben erwähnt, gesondert berichtet wird, werden in der Durchführungsverordnung zum WWPG vor allem die baulich-technischen Mindeststandards - wie die Größe und Infrastruktur der Pflegeheime, der Pflegestationen und der einzelnen Wohneinheiten, die Verkehrswege und der Brandschutz im Detail geregelt. So dürfen beispielsweise neu zu errichtende Pflegeheime nicht mehr als 350 Heimplätze aufweisen, wobei diese in baulich überschaubare Einheiten mit nicht mehr als 28 Heimplätzen zu gliedern sind. Sofern das pflegerische Konzept und die räumlichen Gegebenheiten dies erlauben, kann die Anzahl der Heimplätze pro Einheit bis auf 36 Plätze erhöht werden.

Die Durchführungsverordnung zum WWPG legt ferner die Mindestgröße der Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Anzahl der Bewohnerinnen bzw. Bewohner fest. Die Wohneinheiten müssen barrierefrei beschaffen sein. Deren Ausstattung muss angemessenen hygienischen, pflegerischen, technischen und sicherheitstechnischen Anforderungen entsprechen.

Hervorgehoben sei auch die Bestimmung, dass in Wohneinheiten für mobile und orientierte Personen eine Nasseinheit mit Waschbecken, Dusche und Toilette vorhanden sein muss. In Wohneinheiten für Personen, die aufgrund ihrer körperlichen oder psychischen Verfassung weder Dusche noch Toilette benutzen können, ist zumindest ein Waschbecken erforderlich.

Weder das Wr. KAG noch die zu diesem erlassenen Verordnungen enthalten ähnlich detaillierte Bestimmungen hinsichtlich eines baulich-technischen Mindeststandards. Wie eine diesbezügliche Erörterung ergab, legen der KAV bzw. auch die Rechtsträger privater Pflegeeinrichtungen bei der Planung und Errichtung von Pflegeanstalten für Menschen, die ärztlicher Betreuung und besonderer Pflege bedürfen, die Durchführungsverordnung zum WWPG als Maßstab zugrunde.

Hinsichtlich der Stationsgrößen legt § 10 Wr. KAG fest, dass die einzelnen Abteilungen und Pflegegruppen hinsichtlich ihrer Bettenanzahl unter Berücksichtigung des Faches und des Fortschrittes der Medizin in einer überschaubaren Größe zu halten sind, ohne konkrete Bettenzahlen zu nennen.

Das Wr. KAG enthält genaue Bestimmungen über die Krankenhaushygiene, worin etwa geregelt wird, dass für jede Krankenanstalt eine Fachärztin bzw. ein Facharzt für Hygiene und Mikrobiologie (Krankenhaushygienikerin bzw. Krankenhaushygieniker) oder eine sonst fachlich geeignete, zur selbstständigen Berufsausübung berechnete Ärztin (Hygienebeauftragte) bzw. ein sonst fachlich geeigneter, zur selbstständigen Berufsausübung berechtigter Arzt (Hygienebeauftragter) zur Wahrung der Belange der Hygiene zu bestellen ist. Außerdem ist für jede bettenführende Krankenanstalt zur Unterstützung der Krankenhaushygienikerin bzw. des Krankenhaushygienikers oder der bzw. des Hygienebeauftragten mindestens eine qualifizierte Person des gehobenen Dienstes für Gesundheits- und Krankenpflege als Hygienefachkraft zu bestellen. In allen bettenführenden Krankenanstalten ist zudem ein Hygieneteam zu bilden, dem die Krankenhaushygienikerin bzw. die Hygienebeauftragte bzw. der Krankenhaushygieniker bzw. der Hygienebeauftragte, die Hygienefachkraft und weitere für Belange der Hygiene bestellte Angehörige des ärztlichen und des nichtärztlichen Dienstes der Krankenanstalt angehören müssen. Aufgabe des Hygieneteams ist die Erkennung, Überwachung, Verhütung und Bekämpfung von Infektionen und die Gesunderhaltung. Das Hygieneteam ist auch bei allen Planungen für Neu-, Zu- und Umbauten und bei der Anschaffung von Geräten und Gütern, durch die eine Infektionsgefahr entstehen kann, beizuziehen. Der Arbeitskreis für Hygiene in Gesundheitseinrichtungen des Magistrats der Stadt Wien hat zur Unterstützung der Hygieneteams einen Hygiene-Ordner erstellt, worin Mindeststandards

für verschiedene hygienerelevante Themen, wie etwa für die Raumausstattung von medizinisch genutzten Bereichen sowie Blumen und Pflanzen in Gesundheitseinrichtungen, die Überprüfung Lüftungstechnischer Anlagen für medizinisch genutzte Räume, für Maßnahmen bei Bautätigkeiten in Krankenanstalten etc. definiert und auch Aufgaben des Hygieneteams im Bereich der Krankenhausküche beschrieben werden.

Wie das WWPG schreibt auch das Wr. KAG vor, dass der Rechtsträger einer Krankenanstalt eine fachlich geeignete Person zur Wahrnehmung der technischen Sicherheit und des einwandfreien Funktionierens der in der Krankenanstalt verwendeten medizinisch-technischen Geräte und technischen Einrichtungen zu bestellen hat. Auch die Bestimmungen hinsichtlich der Qualitätssicherung und der Sicherung der Patientenrechte sind jenen des WWPG ähnlich.

### **3.2 Fristen**

Im WWPG ist festgelegt, dass die Träger bestehender Heime spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten dieses Gesetzes im Juni 2006 die Bestimmungen dieses Gesetzes einzuhalten haben. Der beabsichtigte Weiterbetrieb eines Heimes war dem Magistrat unter Anschluss verschiedener Unterlagen schriftlich anzuzeigen. Der Magistrat hat aufgrund einer solchen Anzeige binnen sechs Monaten den Weiterbetrieb eines bestehenden Heimes, das der Personalausstattung oder der baulich-technischen Ausstattung nach dem WWPG bzw. der Durchführungsverordnung zum WWPG nicht entspricht, jedoch nur dann zu untersagen, wenn feststeht, dass durch den Weiterbetrieb des Heimes eine Lebensgefahr oder eine schwerwiegende Gesundheitsgefahr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner besteht. Sofern der Magistrat nicht binnen sechs Monaten nach der Anzeige den Weiterbetrieb von bestehenden Heimen untersagt, war der Weiterbetrieb des Heimes bis zum Juni 2010 zulässig.

Sechs Monate vor Ablauf dieser Frist, also bis Dezember 2009 hatten die Heimträger den Weiterbetrieb bzw. die Absicht des Weiterbetriebes um weitere fünf Jahre - also bis längstens Juni 2015 - dem Magistrat anzuzeigen. Hätte ein bestehendes Heim der baulich-technischen Ausstattung nach dem WWPG oder der Durchführungsverordnung zum WWPG nicht entsprochen, wäre der Weiterbetrieb des Heimes bis spätestens Dezem-

ber 2010 zu untersagen gewesen. Dies aber nur dann, wenn aufgrund der allgemeinen Versorgungslage der Weiterbetrieb des Heimes zur Sicherstellung der ausreichenden Versorgung für die Allgemeinheit nicht unbedingt erforderlich war.

Wie die Prüfung durch das Kontrollamt ergab, erwies sich bei keinem der im damaligen Zeitpunkt bestehenden städtischen oder privaten Heime eine derartige Maßnahme als erforderlich.

Wären Heimträger der Verpflichtung zur Anzeige des Weiterbetriebes innerhalb der dafür vorgesehenen Frist nicht nachgekommen, hätte der Magistrat den Weiterbetrieb des Heimes jederzeit auch ohne Vorliegen der oben genannten Voraussetzungen (Lebensgefahr oder schwerwiegende Gesundheitsgefahr bzw. allgemeine Versorgungslage) untersagen können.

Der 29. Juni 2015 hat für die Heimträger somit hohe Bedeutung, da deren Heime bis zu diesem Zeitpunkt den im WWPG bzw. in der Durchführungsverordnung zum WWPG über die personellen, pflegerischen und baulich-technischen Mindeststandards definierten Anforderungen zu entsprechen haben. Das Kontrollamt stellte bei seinen Begehungen in zahlreichen städtischen und privaten Heimen rege Neubau- und Modernisierungsaktivitäten aus diesem Anlass fest.

### **3.3 Behörden und Amtssachverständige**

3.3.1 Wie bereits im Pkt. 3.1 dargestellt, kommen verschiedene Gesetze im Bereich der Altenbetreuung zur Anwendung. Je nach Ausrichtung der Betreuungseinrichtung genehmigt die Magistratsabteilung 40 deren Betrieb entweder nach dem WWPG oder nach dem Wr. KAG. In der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist u.a. festgelegt, dass die Magistratsabteilung 40 für die sanitäre Überwachung der Krankenanstalten (Sanitäre Aufsicht) und für die Aufsicht über Einrichtungen nach dem WWPG (Heimaufsicht) zuständig ist. In beiden Fällen bedient sich die Behörde der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 15.

Im KAKuG, in dem die sanitäre Aufsicht und die Behördenzuständigkeit geregelt sind, ist nicht explizit festgelegt, in welchen Intervallen sanitäre Einschauten durchzuführen sind. Die Amtsärztinnen bzw. Amtsärzte entwickelten für deren organisatorische Durchführung spezifische Checklisten. Diese dienen der Abklärung bzw. der Abfrage krankenanstaltenrechtlicher Eckdaten. Zusätzlich wählen die Amtsärztinnen bzw. Amtsärzte Themenschwerpunkte, bei denen erfahrungsgemäß organisatorische oder strukturelle Schwächen in Krankenanstalten bestanden oder bei denen aus medizinischer Sicht kritische Bereiche oder Gefahrenpotenziale gegeben waren. Dies betrifft u.a. den Personaleinsatz im Pflegebereich, die hygienischen Anforderungen an Kontrastmittelapplikationen bei bildgebender Diagnostik, die Obduktionsgebarung, die rechtlichen und qualitativen Aspekte von Patientinnen- bzw. Patientenbriefen, die Organisation von Blutabnahmen im Ambulanz- und Stationsbereich sowie die Überprüfung der Intensivbereiche und Überwachungseinheiten. Nahezu alle Krankenanstalten wurden seitens der Magistratsabteilung 40 einer umfassenden Einschau hinsichtlich der Qualität im Hygienebereich (Strukturqualität bzw. Prozess- und Ergebnisqualität) unterzogen. Über die regelmäßigen Einschauten hinausgehend erfolgten anlassbezogene Einschauten vor Ort, die meist auf Beschwerden von Patientinnen bzw. Patienten zurückzuführen waren. Im Übrigen verweist das Kontrollamt auf den Tätigkeitsbericht aus dem Jahr 2007 - Magistratsabteilung 40 - Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht, Wahrnehmungen der sanitären Aufsicht nach dem Bundesgesetz über Krankenanstalten und Kuranstalten.

Hinsichtlich der Heimaufsicht gem. § 28 WWPG ist der Magistrat der Stadt Wien verpflichtet, den Betrieb eines Heimes im Fall einer Beschwerde unverzüglich und darüber hinaus längstens in Abständen von einem Jahr von Amts wegen zu überprüfen. Auch für diese Überprüfungen verfügen die Amtssachverständigen über eine detaillierte Checkliste, in der sämtliche relevanten zu überprüfenden Punkte erfasst sind. Bei der Prüfplanung setzt die Behörde Schwerpunkte.

Die Überprüfungen im Rahmen der Heimaufsicht erfolgen angemeldet oder unangemeldet aufgrund einer behördenintern festgelegten Prüfplanung (Routineprüfungen) und aus Anlass von Beschwerden. Bei diesen Einschauten werden medizinische, pflegerische und organisatorische Belange betrachtet. Es werden der tatsächliche und der er-



forderliche Personalstand erhoben und einander gegenübergestellt. Bei der stichprobenweisen Einsicht in die Pflegedokumentationen wird u.a. auf die nachvollziehbare, vollständige und ausführliche Erfassung medizinischer und pflegerischer Handlungen geprüft. Weiters wird erhoben, ob sämtliche Handlungen bzw. Anweisungen durch die jeweilige Mitarbeiterin bzw. den jeweiligen Mitarbeiter abgezeichnet wurden und daher zugeordnet werden können. Besondere Vorkommnisse, wie z.B. der Sturz einer Bewohnerin bzw. eines Bewohners, müssen ebenso dokumentiert werden, wie die Auswirkungen auf die Pflegeplanung, die sich durch Änderungen des Gesundheitszustandes einer Bewohnerin bzw. eines Bewohners ergeben. Weitere Punkte der Einschauten bilden die Überprüfung hygienischer Belange, wie z.B. die Kenntnisnahme sämtlicher Befunde über die Effektivität diverser Spülgeräte, der Legionellenbefunde durch die Hygienefachkraft des Wohnheimes, die Dokumentation sämtlicher Maßnahmen, die für die Aufrechterhaltung eines hygienischen Betriebes erforderlich sind sowie die lebensmittelrechtlichen Kontrollen durch das Marktamt aufgrund des LMSVG.

Der praktische Teil der Einschau umfasst die Begehung der Einrichtung, im Zuge derer der optische und hygienische Zustand sowie die Vollständigkeit und Zweckmäßigkeit der Einrichtung (z.B. Reinig- und Desinfizierbarkeit, Vorrichtungen zur Handdesinfektion) erhoben wird, sowie die stichprobenweise direkte Kontaktaufnahme der Prüforgane mit den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern.

Weiters führt die Magistratsabteilung 40 sogenannte multiprofessionelle Prüfungen durch. An diesen Einschauten nehmen nicht nur die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 15 teil, sondern zusätzlich Amtssachverständige technischer Dienststellen, wie z.B. der Magistratsabteilungen 36 und 68. Neben den oben auszugsweise angeführten Punkten werden bei diesen Überprüfungen auch auf technischem Gebiet Erhebungen und Beurteilungen vorgenommen. Dabei handelt es sich z.B. um den Brandschutz, die Befundlage technischer Ein- und Vorrichtungen etc.

Werden bei den Einschauten Mängel festgestellt, nimmt die Magistratsabteilung 40 - falls es für erforderlich angesehen wird - angemeldete oder unangemeldete Nachkontrollen vor, um deren Behebung zu kontrollieren.

Bei allen Überprüfungen werden die Erkenntnisse und Mängelfeststellungen der Sachverständigen in Niederschriften dokumentiert. Zusätzlich verfügt die Magistratsabteilung 40 über eine EDV-gestützte Evidenz, in der die Ergebnisse der Überprüfungen den jeweiligen Fachabteilungen zugeordnet und stichwortartig, übersichtlich sowie chronologisch gereiht erfasst werden.

3.3.2 Gemäß § 60 BO für Wien ist bei Krankenanstalten und Pflegeheimen vor Baubeginn die Bewilligung der Baubehörde zu erwirken. Nach Fertigstellung der Bauführung ist der Baubehörde unter Anschluss verschiedener Unterlagen, die eine gesetzeskonforme Herstellung des Bauwerkes dokumentieren, eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten. Die gleiche Systematik ist im Wr. KAG für Krankenanstalten hinsichtlich der sanitätsrechtlichen Errichtungs- und Betriebsbewilligung vorgesehen.

Abweichend dazu erfordern die Errichtung und der Betrieb eines Pflegeheimes neben der Baubewilligung keine zusätzliche Bewilligung nach dem WWPG. Die Betriebsaufnahme eines neuen Heimes bedarf, wie oben bereits erwähnt, lediglich einer Anzeige durch den Heimträger, die der Magistratsabteilung 40 spätestens drei Monate vor der beabsichtigten Inbetriebnahme unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen zu erstatten ist. Die Magistratsabteilung 40 kann die angezeigte Inbetriebnahme binnen drei Monaten ab Einlangen der Anzeige und der vollständigen Unterlagen unter Vorschreibung von Aufträgen, die nach gesundheitlichen, organisatorischen, personellen, technischen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unbedingt notwendig sind, mit Bescheid zulassen (s. § 22 Abs. 8 WWPG).

Wie die Prüfung und Gespräche mit Heimträgern bzw. Errichtern ergaben, erwies sich die Anzeige kurz vor Inbetriebnahme in der Praxis als problematisch, da die Behörde nach der Prüfung der mit der Anzeige übermittelten Unterlagen mitunter kostspielige und technisch aufwendige Maßnahmen in einem Zeitpunkt vorschreiben kann, in dem das Gebäude bereits als technisch fertig gestellt anzusehen ist und in Betrieb genommen werden soll. Fallweise würden Fachmeinungen der Sachverständigen der Magistratsabteilungen 36 und 68 im Verfahren nach WWPG mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren konkurrieren. Nicht selten seien aufgrund von zusätzlichen oder geän-

derten Auflagen - insbesondere den Brandschutz betreffend - kurz vor der Inbetriebnahme der Pflegeheime Umbauten an bestehenden technischen Anlagen notwendig, obzwar diese im baubehördlichen Verfahren bereits genehmigt wurden.

Das Kontrollamt konfrontierte die Gruppe Behördliche Verfahren und Vergabe der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik mit der dargestellten Situation. Diese erklärte, dass sie von der Problematik Kenntnis habe und bereits mit deren Bereinigung befasst sei. Einvernehmlich mit Vertretern der Magistratsabteilungen 36, 37 und 68 bestünde die Absicht, das Risiko divergierender Fachmeinungen von Amtssachverständigen durch die Implementierung einer zentralen Kompetenzstelle Brandschutz als Informations- und Supportstelle im Thema Brandschutz für die vor Ort tätigen Amtssachverständigen zu vermeiden. Diese soll mit Richtlinienkompetenz ausgestattet werden, um eine Einhaltungsverpflichtung der Festlegungen durch die Amtssachverständigen in Behördenverfahren sicherzustellen. Außerdem könnte diese als Informationsstelle für Kundinnen bzw. Kunden durch Bereitstellung von Merkblättern, Richtlinien und Handhabungsfestlegungen im Bau-, Gewerbe- und Veranstaltungswesen fungieren und auf diese Weise die Behördendienststellen von dieser Aufgabe entlasten.

Die Gruppe Behördliche Verfahren und Vergabe sagte zu, die dargelegten Intentionen und die damit verbundenen Organisationsänderungen in den Dienststellen weiter zu verfolgen und unabhängig davon die zuständigen Behördendienststellen zu bewegen, künftig in baubehördlichen Bewilligungsverfahren für Pflegeeinrichtungen den spezifischen Erfordernissen des Brandschutzes in Krankenhäusern und Pflegeheimen erhöhtes Augenmerk zuzuwenden.

Im Zusammenhang mit der oben dargelegten Problematik wurde mit der Magistratsabteilung 40 eine dahingehende Lösungsmöglichkeit erörtert, die für die Errichtung bzw. den Betrieb von Pflegeeinrichtungen erforderliche Bewilligungsverfahren und das Verfahren nach dem WWPG künftig in einem gemeinsamen Verfahren zu konzentrieren, womit unterschiedliche Beurteilungen von Sachverhalten durch Amtssachverständige zuverlässig ausgeschlossen wären.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 40:

Betreffend die Anzeige der Betriebsaufnahme eines neuen Pflegeheimes, die erst kurz vor Betriebsaufnahme erfolgt, wird die Magistratsabteilung 40 die Vorbereitungen zwischen Heimträger und den zuständigen Sachverständigen, insbesondere aus den Bereichen Technik und Hygiene, weiter forcieren. Gleichzeitig werden für künftige Einrichtungen zweckdienliche und nachhaltige (legistische) Lösungsmöglichkeiten zur Hintanhaltung späterer Mehraufwendungen geprüft. Die Magistratsabteilung 40 wird auch weiterhin bestrebt sein, die ausgezeichnete Qualität der Heimaufsicht und der sanitären Aufsicht zu gewährleisten.

3.3.3 Gemäß § 29 Abs. 1 WWPG wurde am 28. Oktober 2005 bei der WPPA zur Unterstützung des Magistrats bei seiner Aufsicht und zu dessen Beratung in Heimangelegenheiten die Wiener Heimkommission eingerichtet, wobei die Führung der laufenden Geschäfte, die Besorgung der Kanzleigeschäfte und die Vorbereitung der Sitzungen der Heimkommission der WPPA obliegt. Die Heimkommission kann in grundsätzlichen Fragen der Betreuung und Pflege der Bewohnerinnen bzw. Bewohner Empfehlungen abgeben und bei allen wichtigen, die Rechte und Interessen dieser Personen betreffenden Angelegenheiten, Vorschläge zur Förderung der Rechte und Interessen abgeben.

Zur Bewältigung ihrer Aufgaben wurden gesetzeskonform zwei Fachleute aus dem Pflegebereich, zwei Vertreterinnen bzw. Vertreter der Heimträger, ein Arzt und eine auf Beschwerdemanagement in der Pflege spezialisierte Person in die Heimkommission sowie die erforderlichen Ersatzmitglieder nominiert, die ehrenamtlich, unabhängig und weisungsfrei agieren. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus ist in der Heimkommission auch ein Jurist tätig.

Die Heimkommission hat regelmäßig den Betreuungs- und Pflegestandard der Heime zu beurteilen und dem Magistrat jährlich darüber zu berichten. Beginnend mit dem Jahr 2006 wurden dem Magistrat inzwischen fünf Berichte vorgelegt.

## **4. Fragenbeantwortung**

### **4.1 Teil der Frage 2: Werden die Vorgaben des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes bzw. die Vorgaben der Verordnung bezüglich baulich-technischer Mindeststandards von Pflegeheimen und Pflegestationen von den einzelnen städtischen und vom FSW anerkannten privaten Einrichtungen erfüllt?**

Wie eingangs erwähnt, wurden mit der Durchführungsverordnung zum WWPG erstmals Mindestanforderungen für die bauliche und technische Ausstattung von Pflegeheimen bzw. Pflegestationen festgelegt. Diese Kriterien waren für Heimträger z.T. mit erheblichen Herausforderungen verbunden. Im Jahr 2005 erfüllten mehrere Pflegeheime bzw. Pflegestationen nicht die geforderten Kriterien hinsichtlich der Größe, Ausstattung und barrierefreien Beschaffenheit der Wohn- und Nasseinheiten, der Türbreiten zum sicheren und gefahrlosen Befahren mit Rollstühlen und Betten, der Stationsgrößen etc. Die Heimträger nahmen diese Umstände zum Anlass, Planungs- und Budgetkonzepte zu erstellen und die Anpassung der Pflegeeinrichtungen an die gesetzlichen Bestimmungen entweder durch Sanierungsvorhaben oder durch Neubauprojekte bis zu der in der Durchführungsverordnung zum WWPG festgelegten Übergangsfrist Ende 2015 sicherzustellen.

Im Prüfungszeitpunkt waren einige dieser Projekte in Angriff genommen bzw. bereits fertig gestellt worden. Innerhalb der genannten Übergangsfrist versuchten die Träger in Bezug auf jene Heime, die den Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum WWPG noch nicht entsprachen, mit Hilfe organisatorischer Maßnahmen eine Verbesserung zu erreichen. Möglichkeiten dazu ergaben sich beispielsweise durch eine Verringerung des Bettenbelags in den Wohneinheiten oder durch kurzfristig getroffene bauliche Maßnahmen, wie die Vergrößerung von Aufenthaltsräumen und Türbreiten, die partielle Verbesserung der Barrierefreiheit, den Einbau von Absturzsicherungen bei Stiegenanlagen etc. Bei Begehungen durch das Kontrollamt war in keiner der geprüften Einrichtungen ein Zustand vorzufinden, der die Benachrichtigung der Behörde zur Wahrung der Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerinteressen erfordert hätte.

Die einzelnen Heimträger stellen den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern ein unterschiedliches Leistungsangebot zur Pflege und Betreuung zur Verfügung. Da dieses in

unmittelbarem Kontext mit der räumlichen und bautechnischen Struktur des Heimes steht, wird vom Kontrollamt nachstehend auf die öffentlichen Träger KAV und KWP sowie auf die privaten Träger gesondert eingegangen.

#### **4.1.1 Baulich-technischer Mindeststandard bestehender Geriatriezentren der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund"**

4.1.1.1 Aufgrund des Zustandes der bestehenden Geriatriezentren wurde im Jahr 2004 ein Wiener Geriatriekonzept entwickelt, das die Errichtung von sieben Pflegewohnhäusern in den Gebieten Leopoldstadt, Innerfavoriten, Simmering, Meidling, Baumgarten und Liesing bis zum Jahr 2015 zum Ziel hatte. Darüber hinaus sah das Konzept die Generalsanierung des Geriatriezentrums Donaustadt und die Schließung des Geriatriezentrums Am Wienerwald vor. Weitere Änderungen im Pflegeheimbereich ergeben sich durch das Spitalskonzept 2030, das die Anzahl der Krankenanstalten der Stadt Wien auf künftig insgesamt sieben Standorte reduziert. Mit der Umstrukturierung des Wiener Spitalwesens ist die Schließung des Sozialmedizinischen Zentrums Sophienspital verbunden, wobei das dort stationierte Geriatriezentrum in einen bis Jahresende 2015 errichteten Neubau am Standort des derzeitigen Kaiserin-Elisabeth-Spitals verlagert werden wird.

Zu den Geriatriezentren bzw. Pflegewohnhäusern des KAV war grundsätzlich festzustellen, dass deren Pflegekonzepte auf einen medizinisch und pflegerisch aufwendigeren Pflege- und Betreuungsbedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner ausgerichtet ist als jene anderer Heimträger. So wird sowohl durch das medizinisch pflegerische Angebot mit einer ärztlichen 24-Stunden-Betreuung als auch einer umfassenden technischen Infrastruktur in den Einrichtungen des KAV sichergestellt, dass auch Pflegefälle, die einer sehr aufwendigen Betreuung bedürfen, wie etwa Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit apallischem Syndrom (Wachkoma), aktiv zu beatmende oder Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit psychischen Erkrankungen etc. versorgt werden können.

4.1.1.2 Bei der Begehung der alten derzeit noch in Betrieb befindlichen Geriatriezentren Liesing, Baumgartner Höhe, Sophienspital, Donaustadt und Baumgarten zeigte sich, dass die baulichen und technischen Mindeststandards des WWPG nicht in allen Bereichen vorhanden waren. Der KAV beabsichtigt, diese in den genannten Einrichtungen in

der gesetzlich festgelegten Übergangsfrist bis zum Jahr 2015 durch Neubauprojekte bzw. Generalsanierungen sicherzustellen.

Sämtliche Geriatriezentren wiesen räumliche Strukturen auf, die den Anforderungen eines modernen Pflegekonzeptes entgegenstehen. So waren in den Einrichtungen vorwiegend Zimmer mit zwei, drei und vier Betten vorhanden. Das WWPG sieht für Pflegeheime auch Einbettzimmer mit einer ausgewogenen Mischung mit Mehrbettzimmern als zeitgemäßen Standard vor.

In mehreren Häusern bzw. Pflegestationen waren die Sanitäreinheiten nicht in den Wohneinheiten angeordnet und überdies nicht behindertengerecht. Defizite hinsichtlich der Raumstruktur waren dahingehend festzustellen, als Funktions- und Lagerräume entweder nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung standen. In Einzelfällen wurde die Medikamentenaufbereitung aus Platzmangel ersatzweise in den Sozialräumen des Pflegepersonals durchgeführt. Im Geriatriezentrum Liesing war ein Wohnbereich nur über das Stationsbad bzw. einen anderen Wohnbereich begehbar.

Mangels eigener Aufenthaltsräume bzw. Tagräume, Wintergärten oder Gemeinschaftsterrassen wurden großteils die Gänge als Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche der Bewohnerinnen bzw. Bewohner genutzt. Zu diesem Zweck wurden Sitzgelegenheiten, Tische, kleine Kommoden und Fernsehgeräte aufgestellt, was die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwegebreiten zur Folge hatte. Aufgrund des fehlenden Platzangebotes mussten multimorbide Bewohnerinnen bzw. Bewohner in ihren Wohneinheiten verbleiben und konnten deshalb nicht am sozialen Geschehen teilhaben. Damit waren die individuellen Interessen der Bewohnerinnen bzw. Bewohner nicht gewahrt. Demgegenüber standen in allen Geriatriezentren Therapie- und Verabschiedungsräume sowie Andachtsbereiche in der im WWPG definierten Anzahl und Größe zur Verfügung.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

Das Geriatriezentrum Liesing wurde sofort nach Bekanntwerden des Kontrollamtsberichtes angewiesen, die gesetzlich vorgeschrie-

benen Fluchtwegsbreiten frei zu machen. Der KAV weist darauf hin, dass das Geriatriezentrum Liesing im Jahr 2012 durch einen Neubau ersetzt wird, wodurch auch das Problem nicht mehr auftreten wird.

Das Kontrollamt sah einen Vorteil der bestehenden Geriatriezentren des KAV insbesondere darin, dass sie entweder in unmittelbarer Nähe eines Schwerpunktkrankenhauses situiert sind oder im direkten räumlichen Verbund mit einem Krankenhaus stehen. Außerdem verfügen Geriatriezentren über Untersuchungs- bzw. Behandlungszimmer mit z.T. umfangreicher Medizintechnik, wodurch eine bedarfsorientierte medizinische Betreuung durch geriatrisch geschulte Ärztinnen bzw. Ärzte gewährleistet ist. Einige Geriatriezentren werden auch von der Küche der angrenzenden Krankenanstalt mitversorgt.

Zum Pflegezentrum Baumgartner Höhe war anzumerken, dass die Bewohnerinnen bzw. Bewohner der Kurz- und Langzeitpflege in den Pavillons 9, 15, 31 und 36 untergebracht waren. Da die Mindeststandards in diesen Pavillons nicht bzw. nur bedingt entsprachen, erstellte der KAV ein Belegungskonzept, das für die Pavillons 31 und 36 eine Aufnahmesperre ab dem Jahr 2013 und eine Außerbetriebnahme im Jahr 2015 vorsieht. Für die Pavillons 9 und 15 lagen im Prüfungszeitpunkt des Kontrollamtes derartige grundsätzliche Überlegungen nicht vor. Es war lediglich angedacht, den Betrieb bis zum Jahr 2018 aufrechtzuerhalten. Die Entscheidung über einen Weiterbetrieb sollte erst nach einer Bedarfserhebung über die Anzahl der in Wien benötigten Pflegeplätze in den Jahren 2016 bis 2017 getroffen werden.

Im Gegensatz zu den obgenannten Geriatriezentren wurde im Jahr 2002 das Geriatriezentrum Floridsdorf nach dem Planungshandbuch des KAV errichtet, das eine dem WWPG entsprechende baulich-technische Mindestausstattung hinsichtlich der Stationsgrößen, der Größe der Wohneinheiten, der ausgewogenen Mischung aus Ein- und Mehrbettzimmern, der behindertengerechten Sanitäreinrichtungen, der Aufenthaltsbereiche und Therapieräume vorsieht. Die Pflegeeinrichtung entsprach bei der Begehung im August 2011 auch in allen übrigen Details den Bestimmungen des WWPG sowie der Ver-



ordnung über die Mindeststandards. Mit der vorgesehenen Schließung des Krankenhauses Floridsdorf gehen die genannten Synergien jedoch verloren.

Der KAV erklärte hierzu, dass die Absicht bestehe, das Geriatriezentrum Floridsdorf zu erhalten, wozu jedoch nach Schließung des Krankenhauses die erforderliche Infrastruktur geschaffen werden müsse und zu überlegen sei, das Pflegeheim auf eine wirtschaftlich sinnvolle Größe zu erweitern.

4.1.1.3 Bei Neu-, Zu- und Umbauten sind die Bestimmungen der ÖNORM B 1600, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen anzuwenden. Abweichungen von dieser Norm sind nur bei Zu- und Umbauten zulässig, wenn die vollständige Einhaltung aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist.

In bestehenden Geriatriezentren waren Sanitäreinheiten, die nachträglich in Wohneinheiten eingebaut wurden, in vielen Fällen nicht barrierefrei. Dies galt auch für zentrale Toilettenanlagen. Einschränkungen ergaben sich in Bezug auf die Realisierung der nach ÖNORM geforderten Bewegungsflächen.

Im Pavillon 15 des Pflegezentrums Baumgartner Höhe war die von der Terrasse des Gebäudes in die Gartenanlage führende Rampe zwar mit einem griffigen Oberflächenbelag und beidseitigen Handläufen in 90 cm Höhe versehen, der gemäß ÖNORM erforderliche zweite Handlauf in 75 cm Höhe fehlte jedoch.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

Im Pavillon 15 des Pflegezentrums Baumgartner Höhe wurde vom Kontrollamt der fehlende zweite Handlauf in Höhe von 75 cm beanstandet. Der KAV teilt mit, dass das Anbringen des zweiten Handlaufs bereits beauftragt wurde.

4.1.1.4 Gemäß § 15 der Durchführungsverordnung zum WWPG hat der Heimträger alle Vorkehrungen zu treffen, damit das Heim bei Brandgefahr in kürzester Zeit geräumt

werden kann. Fluchtwege müssen derart beschaffen und gekennzeichnet sein, dass im Brandfall oder in einem sonstigen Notfall ein rasches Verlassen des Heimes durch die Bewohnerinnen bzw. Bewohner und sonstige im Heim befindliche Personen auch tatsächlich möglich sind. Bei wörtlicher Auslegung dieser Bestimmungen ist im Brandfall somit die Evakuierung des gesamten Pflegeheimes in kurzer Zeit erforderlich, was nach Meinung des Kontrollamtes aufgrund der körperlichen Verfassung und des Gesundheitszustandes der meisten Bewohnerinnen bzw. Bewohner jedoch nicht realistisch erscheint.

Um die Sicherheit von Personen im Brandfall dennoch gewährleisten zu können, ist die Bildung von wirksamen Brandabschnitten von höchster Bedeutung. Der Stand der Technik sieht diesbezüglich vor, dass auch jede Wohneinheit zumindest durch Rauchabschlusstüren als eigener Brandabschnitt auszubilden ist. Unter diesen Voraussetzungen erscheint es möglich, dass Bewohnerinnen bzw. Bewohner in einen vom Feuer nicht betroffenen Brandabschnitt verbracht werden, grundsätzlich aber so lang im Gebäude verbleiben können, bis eine Evakuierung des Gebäudes unter Mitwirkung der Feuerwehr organisiert werden kann. Die Verbringung von immobilen Personen in andere Brandabschnitte erfolgt grundsätzlich durch das Pflegepersonal, wofür in den Geriatriezentren und Pflegewohnhäusern sogenannte Fluchtdecken zur Verfügung stehen.

Wie die Prüfung ergab, verfügten die Geriatriezentren Liesing, Sophienspital, Baumgartner Höhe und Donaustadt zwar über einen gültigen Baukonsens, aufgrund des Baualters entsprachen aber verschiedene bauliche Gegebenheiten nicht mehr den im Prüfungszeitpunkt geltenden Brandschutzbestimmungen.

Die bestehenden Defizite wurden in den genannten Geriatriezentren durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen teils kompensiert. Zu diesem Zweck wurden Pflegekräfte dahingehend unterwiesen, die Türen von Funktions- und Lagerräumen ständig geschlossen zu halten und auf die Vermeidung von Zündquellen sowie die Erfordernisse des betrieblichen Brandschutzes besonders zu achten. In allen vom Kontrollamt begangenen Stationen stand eine ausreichende Anzahl von Feuerlöschgeräten zur Verfügung. Vorgenannte organisatorische Maßnahmen werden durch die Überwachung

der Brandabschnitte durch automatische Brandmeldeanlagen in Vollschutzausführung maßgeblich unterstützt.

In § 15 der Durchführungsverordnung zum WWPG ist ferner festgelegt, dass die Räumung der Heime jährlich mehrmals probeweise durchzuführen ist. Das Kontrollamt stellte fest, dass weder in den Geriatriezentren noch in den neuen Pflegewohnhäusern solche Evakuierungsübungen abgehalten wurden. Laut Pflegepersonal wurden diese nur dann durchgeführt, wenn Stationen nach einem Umbau noch leer standen oder der tägliche Betrieb, beispielsweise bei einer geringen Belegung, dies ermöglichte. Bei den Übungen stellten sich zumeist Schwesternschülerinnen als Testpersonen zur Verfügung, um Bewohnerinnen bzw. Bewohner keinem erhöhten Stress auszusetzen.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

Der KAV teilt dazu mit, dass nach Begehung durch das Kontrollamt in den beiden neu eröffneten Pflegewohnhäusern Leopoldstadt und Meidling bereits Evakuierungsübungen stattgefunden haben. In den übrigen Geriatriezentren finden regelmäßig Katastrophenübungen statt.

Im Karl-Ludwig-Pavillon des Geriatriezentrums Sophienspital wurden vor Kurzem drei von insgesamt vier Pflegestationen instand gesetzt. Die Sanierung der vierten Station war im Zeitpunkt der Prüfung im Gange, wobei neben der allgemeinen Standardverbesserung auch die Anpassung des baulichen Brandschutzes an den Stand der Technik vorgesehen war. Aufgrund des Umstandes, dass die Krankenanstalt sowie das Geriatriezentrum mit 2015 im Sinn des Spitalskonzeptes 2030 bzw. des Geriatriekonzeptes geschlossen und in neue Objekte umgesiedelt werden sollen, hat der KAV den geplanten Sanierungsumfang dieser Station bereits von 1,20 Mio.EUR auf rd. 830.000,-- EUR (diese und alle weiteren Beträge ohne USt) reduziert. Der KAV verfolgte aber weiter die Absicht, u.a. jeden Wohnbereich gemäß TRVB N 132, Krankenhäuser und Pflegeheime - Bauliche Maßnahmen, mit zweiflügeligen Feuerschutztüren und Freilaufschließern auszustatten. Das Kontrollamt stellte zur Diskussion, vom Einbau der teuren Türen

Abstand zu nehmen und statt dessen bis zur Außerbetriebnahme des Geriatriezentrums in rd. drei Jahren den Brandschutz alternativ durch gleichwertige betriebliche und organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Die Vertreter des KAV traten dem Vorschlag des Kontrollamtes bei und schätzten das zusätzlich erreichbare Einsparungspotenzial auf rd. 70.000,- EUR, wobei in diesem Betrag auch Einsparungen inkludiert sind, die bei der Sanierung von medizinischen Stationen im Kenyon-Pavillon des benachbarten Sozialmedizinischen Zentrums Sophienspital, die im Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung in ähnlicher Weise in Durchführung begriffen war, erzielbar wären.

#### **4.1.2 Baulich-technischer Mindeststandard neuer Pflegewohnhäuser**

4.1.2.1 Wie die Prüfung ergab, erfüllen sowohl die neuen angemieteten als auch die mit Eigenmittel errichteten Pflegewohnhäuser des KAV die im WWPG definierten baulichen Mindeststandards. Den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern stehen künftig ausschließlich Wohneinheiten für eine Person oder zwei Personen mit integrierten barrierefreien Nasseinheiten zur Verfügung. Von den zentral angeordneten Pflegestützpunkten sind die großzügigen, wohnlich gestalteten Aufenthaltsbereiche gut einsehbar und stellen einen sozialen Mittelpunkt für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner der Heime dar. Die Planungskonzepte des KAV sehen - im Gegensatz zu den Häusern des KWP und der privaten Träger - keine Gemeinschaftsterrassen, sondern generell den Wohneinheiten angeschlossene Loggien vor.

Ebenso wie in den bestehenden Geriatriezentren steht in den neuen Pflegewohnhäusern neben der pflegerischen Betreuung die medizinische Rund-um-die-Uhr-Versorgung der Bewohnerinnen bzw. Bewohner im Vordergrund. Für individuelle medizinisch-therapeutische Behandlungen stehen ausreichend Untersuchungsräume sowie Ergo-, Logo- und Physiotherapieräume zur Verfügung. Zur Unterstützung des Mobilitätstrainings wurden Therapiegärten mit verschiedenen Bodenoberflächen, Rampen und Stufen eingerichtet. Die Pflegewohnhäuser sind gemäß WWPG mit multikulturellen Andachtsräumen sowie Verabschiedungsräumen ausgestattet.

Im Rahmen der Begehungen stellte das Kontrollamt fest, dass die Loggien trotz guter Wetterbedingungen nur von wenigen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern genutzt werden. Dies vermutlich deshalb, weil der KAV eine hohe Zahl an immobilen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern beherbergt, die aufgrund des erhöhten medizinischen Betreuungs- und Pflegebedarfes und aus Gründen der besseren Aufsichtsmöglichkeit im Regelfall in den Wohnbereichen oder in den allgemeinen Aufenthaltsbereichen verbleiben.

Wie bereits angemerkt, ist lt. WWPG bei der Errichtung von Heimen insbesondere zu beachten, dass der Standort des Heimes unter möglicher Berücksichtigung der Integration in die städtische Umwelt gewählt wird. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass das Pflegewohnhaus Meidling auf einem rd. 4.680 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Wien 12 errichtet wurde. Der Bauträger verfügte bei Vertragsunterzeichnung im Jahr 2007 jedoch über ein Grundstück von nur rd. 2.700 m<sup>2</sup>, dessen Größe für die Errichtung des Pflegewohnhauses nicht ausreichte. Er war daher gezwungen, ein angrenzendes im Eigentum der Stadt Wien stehendes Grundstück anzukaufen und in der Folge entsprechend der BO für Wien einen Bauplatz für das Pflegeheim zu schaffen. Das ausgewählte Gesamtgrundstück wird nordöstlich von der Graffitistraße und südwestlich von der Stüber-Gunther-Gasse begrenzt und liegt am Rande des Areals des ehemaligen Kabelwerkes.

Seitens des Kontrollamtes wurde diese Liegenschaft als Standort für ein Pflegewohnhaus mit 256 Betten aus mehreren Gründen als nicht optimal geeignet eingestuft. Die Grundstücksgröße entsprach nicht dem geforderten Nutzungs- und Raumprogramm mit einer BGF von insgesamt rd. 23.000 m<sup>2</sup>. Um die vorgesehenen Räumlichkeiten auf dem Grundstück unterzubringen, sah die Planung in verschiedenen Bereichen die Auskragung von fünf Regelgeschossen des insgesamt zehngeschossigen Pflegewohnhauses bis zu 13 m über die gesamte Breite der Graffitistraße vor, was in der Folge nicht nur die Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bildete, sondern auch bautechnisch eine Herausforderung darstellte. Hauptsächlich Aufenthaltsräume des Pflegewohnhauses sowie verschiedene Untersuchungsräume grenzen auf diese Art nunmehr unmittelbar an das Verkehrsband der Donauländebahn. Zudem führen die Südbahn, die U-Bahnlinie U6 und die Wiener Lokalbahn am Grundstück vorbei, woraus

naturgemäß erhebliche Lärmimmissionen zu erwarten sind. Da direkt in der Graffiti-straße der Lainzertunnel vorbeiführt, mussten 150 Betonbohrpfähle mit jeweils 18 m Tiefe hergestellt werden, um die auftretenden Lasten nicht auf den Tunnel abzuleiten. Ebenso musste auch gewährleistet werden, dass die Erschütterungen beim Betrieb des Lainzertunnels nicht ins Gebäude übertragen werden.

Dazu war zu erwähnen, dass im Jahr 2006 eine Expertenrunde für die Erarbeitung von Auswahlkriterien für die Standorte der im Rahmen des Geriatriekonzeptes zu errichtenden Pflegewohnhäuser als Mindestkriterien gebildet wurde. Aufbauend auf die Empfehlungen der gemeinderätlichen Geriatriekommission kam die Expertenrunde zu folgendem dezidierten Beschluss:

- *Die Liegenschaften, auf denen ein Pflegewohnhaus errichtet werden soll, muss die Widmung Wohngebiet bzw. Wohngebiet/Geschäftsviertel oder Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel aufweisen.*
- *Sämtliche der an das Grundstück angrenzenden Liegenschaften müssen eine der folgenden Widmungen haben:*
  - *Epk (Parkanlagen)*
  - *Spk (Sport- und Spielplätze)*
  - *W, WGV (Wohngebiet bzw. Wohngebiet/Geschäftsviertel)*
  - *GBGV (Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel)*
  - *StR (bei Strukturgebieten ist eine sinngemäße Auslegung der vorgenannten Widmungskategorien vorzunehmen).*

*Eine abweichende Widmung von diesen taxativen Vorgaben - auch nur eines einzigen Bestandteiles einer der angrenzenden Liegenschaften - stellt eine Nichterfüllung der Mindestkriterien dar und führt zum Ausschluss (des Grundstückes). Dies gilt insbesondere für die Flächenwidmungen VB (Verkehrsband) und SO (Sondergebiet).*

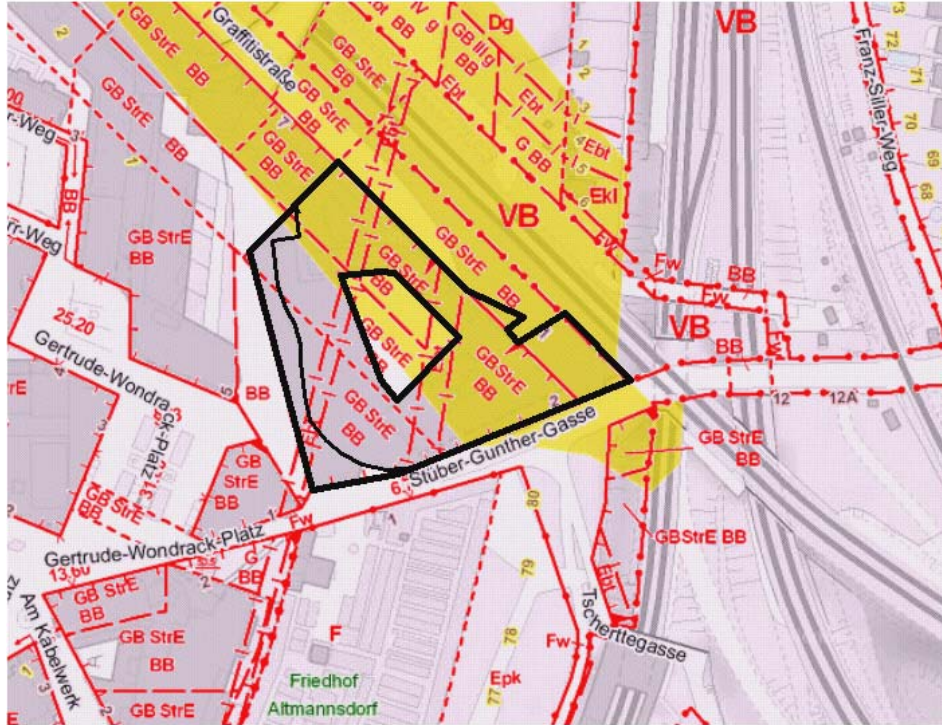


Abb. 1: Flächenwidmungsplan Pflegewohnhaus Meidling (Ausschnitt) mit Gebäudeumriss

Wie aus obigem Ausschnitt aus dem betreffenden Plandokument 7337 hervorgeht, wurde die Intention des Beschlusses der Expertenkommission hinsichtlich der definierten Mindestkriterien im Fall des Pflegewohnhauses Meidling konterkariert, da das Grundstück von Verkehrsbändern in zwei Ebenen gesäumt wird. Abgesehen von den zu erwartenden Lärmimmissionen ergaben sich durch die Beengtheit des Grundstückes und den eingeschränkten Möglichkeiten der Grundrissgestaltung, insbesondere in den unteren Geschossen auch Schwächen in der Belichtung der Wohneinheiten. So zeigten sich bei einer Begehung des im Mai 2011 in Betrieb genommenen Pflegewohnhauses im ersten und zweiten Obergeschoß, in welchen u.a. die Demenzstationen untergebracht sind, insofern nachteilige Belichtungsverhältnisse, als tagsüber selbst bei sonniger Wetterlage in den meisten Wohneinheiten sowie in den Arbeits- und Aufenthaltsräumen eine künstliche Beleuchtung erforderlich war.



Abb. 2: Pflegewohnhaus Meidling, Ansicht von Süden

Quelle: Kontrollamt

Wie aus dem Bestandvertrag mit dem Bauträger hervorgeht, bezahlte der KAV einen Beitrag zu den Grundkosten in Höhe von 5,11 Mio.EUR, was umgerechnet auf 1 m<sup>2</sup> Grundfläche etwa 1.100,-- EUR entspricht. Seitens des Kontrollamtes wird dieser Betrag für diese Lage als überdurchschnittlich hoch eingestuft. Erwähnt sei, dass der KAV bei den übrigen drei von Bauträgern errichteten Pflegewohnhäusern Grundkostenbeiträge zwischen rd. 4,73 Mio.EUR und rd. 5,68 Mio.EUR bezahlte, woraus sich Kosten von rd. 246,-- EUR/m<sup>2</sup> bis rd. 335,-- EUR/m<sup>2</sup> Grundfläche errechnen.

Bei der Beurteilung des genannten Standortes war zu berücksichtigen, dass der KAV im Sinn des Strategiekonzeptes der gemeinderätlichen Geriatriekommission u.a. darauf abzielte, die neuen Pflegewohnhäuser in den "Lebensraum Stadt" bestmöglich zu integrieren, um damit den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern zu ermöglichen, möglichst lange in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu verbleiben und die sozialen Netzwerke zu erhalten. Mit diesen Überlegungen sollte auch ein lokaler und regionaler Bezug der Bevölkerung zu den einzelnen Geriatriezentren aufgebaut und die sozialen Netzwerke gestärkt werden. Der KAV sah diese Ziele vor allem durch eine am bezirksweisen Bedarf orientierte Aufteilung der Standorte erreichbar, weshalb die Entscheidung getroffen wurde, in Wien 12 ein neues Pflegewohnhaus zu errichten. Der KAV erklärte dazu, dass die Anzahl der für die Errichtung eines Pflegewohnhauses geeigneten Grundstücke in



Meidling begrenzt und mit dem in Rede stehenden Areal des ehemaligen Kabelwerkes einen Kompromiss eingegangen worden sei.

Der KAV teilte ferner mit, dass die vom Kontrollamt befürchteten Lärmemissionen nach dem nunmehr sechsmonatigen Betrieb des Pflegewohnhauses zu keinen Beschwerden der Bewohnerinnen bzw. Bewohner oder sonstigen betrieblichen Einbußen geführt hätten.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

Bei der Standortsuche für neue Pflegewohnhäuser in Wien wurde der KAV dankenswerter Weise von der Magistratsabteilung 21B unterstützt. In einer Standortuntersuchung der Magistratsabteilung 21B wurde im August 2005 der Standort am Kabelwerk in Meidling wegen seiner "sozioökonomischen wie auch kulturellen Infrastruktur" sowie seiner direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der kurzen Realisierbarkeit des Projektes ausdrücklich empfohlen. Die Widmung entsprach als "Gemischtes Baugebiet" den Anforderungen der Expertenkommission, das Grundstück grenzt auch nicht direkt an die Verkehrsbänder. Bei der Entscheidung für den Standort war die angesprochene Auskragung des Pflegewohnhauses noch gar nicht festgelegt, da der Architekt noch nicht feststand. In Richtung der Verkehrsbänder wurden vom Architekten keine Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerzimmer geplant. Festzuhalten ist auch, dass schon im Jahr 2005 feststand, dass bei Fertigstellung des Lainzer Tunnels im Jahr 2012 die Lärmemissionen der Bahn um 85 % reduziert werden. Wie dem Kontrollamt schon mitgeteilt, führten die befürchteten Lärmemissionen zu keinerlei Beschwerden der Bewohnerinnen bzw. Bewohner des Pflegewohnhauses und auch sonst zu keiner Beeinträchtigung des Betriebes.

Was die Belichtungssituation in den unteren Geschossen betrifft, hält der KAV fest, dass diese im Rahmen der Bauordnung und der baubehördlichen Genehmigung angefragt bzw. nachgewiesen wurde.

Zum Thema "Grundkosten" beim Pflegewohnhaus Meidling teilt der KAV mit:

Die Grundkosten von 5,11 Mio.EUR sind vor Vertragsunterzeichnung vom Bauträger aufgeschlüsselt worden. Die Kosten setzen sich im Wesentlichen zusammen aus:

- Preis für den Grundanteil bezogen auf die infolge der zulässigen Bebauung zu erzielende Nutzfläche
- Kosten für die Sondierung betreffend Kriegsmittelrelikte
- Kosten für die Beseitigung von Kontaminationen
- Kosten für diverse Servitute z.B. Fensterrecht in Richtung angrenzenden ÖBB-Grund
- Finanzierungskosten

Bezogen auf den m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche ergibt sich ein Grundkostenanteil von ca. 350,-- EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieser Satz liegt im Rahmen der Vorgaben der Wohnbauförderung.

Erfolgt ein Bezug auf die Nutzfläche nach MRG würde der Grundkostenanteil pro m<sup>2</sup> noch wesentlich geringer ausfallen.

Weiters wurde auch der Kaufpreis für den von der Stadt Wien zugekauften Teil des Baugrundes in einem Schätzgutachten der Stadt Wien in ähnlicher Höhe angegeben. Diese Kosten waren vom Bauträger mit den o.a. zusätzlichen Aufwendungen (Baureifmachung, Finanzierung) in die Grundkosten mit einzurechnen.

Die Umlage der Grundkosten auf die verbaute Fläche ist als Vergleichswert hingegen nicht aussagekräftig, da der Marktpreis eines Bauplatzes im Wesentlichen von der erzielbaren Nutzfläche abhängt.

Im Vergleich zum Pflegewohnhaus Meidling bietet das Grundstück des im September 2010 eröffneten Pflegewohnhauses Leopoldstadt mit rd. 21.500 m<sup>2</sup> ausreichend Platz sowohl für die Umsetzung des Raumprogrammes als auch für die Schaffung eines ansehnlichen Gartenbereiches. Das Kontrollamt stellte bei der Besichtigung des Heimes dennoch einige Defizite fest, die den Erfordernissen eines zeitgemäßen Pflegeheimbetriebes widersprechen. So verzichtete der KAV aus Einsparungsgründen trotz ausreichendem Flächenangebot und entgegen der den Planungen zugrunde gelegenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf einen Ladehof bzw. auf eine gedeckte Ladezone. Die Einsparung wirkt sich bei der Ver- und Entsorgung des Heimes insbesondere für den Material- und Wäschetransport sowie im Bereich der Küche - wie bei der Begehung des Hauses ersichtlich war - überaus negativ und für den Betrieb erschwerend aus. Aufgrund des fehlenden Ladehofes fehlt auch eine vom Haupteingang getrennte Zufahrt für den Abtransport von Verstorbenen. Bemerkenswert war der Umstand, dass im Pflegewohnhaus Meidling trotz der geringen Grundstücksgröße ein relativ großer von der Graffitistraße her befahrbarer Ladehof im Untergeschoß des Objektes eingerichtet werden konnte, was im Pflegewohnhaus Leopoldstadt offensichtlich nicht gelang.

Im Erdgeschoß des Pflegewohnhauses Leopoldstadt wurde eine offene lichtdurchflutete Cafeteria eingerichtet, die jedoch bei der Besichtigung durch das Kontrollamt im April 2011 - also rd. ein halbes Jahr nach Inbetriebnahme des Hauses - aufgrund einer fehlenden gewerberechtlichen Bewilligung noch nicht in Betrieb war. Die Ursache lag, wie dem Kontrollamt mitgeteilt wurde, darin, dass die offene Grundrissgestaltung der erforderlichen Brandabschottung zwischen der Cafeteria und dem Pflegeheimbereich bisher grundsätzlich entgegenstand und seitens des Bauträgers hierfür noch keine gesetzeskonforme Lösung erarbeitet wurde.

Auf dem ovalen Dach der Cafeteria war der etwa 500 m<sup>2</sup> große sogenannte Demenzgarten vorgesehen, der jedoch - wie festgestellt werden konnte - ebenfalls nicht benützt wird. Zum einen war kein adäquater Sonnenschutz vorhanden, der eine widmungsgerechte Benützung auch in den Sommermonaten erlauben würde. Zum andern wurde die auf der Terrasse vorhandene Absturzsicherung als zu niedrig angesehen, zumal auf der Terrasse Blumentröge situiert waren, die von Patientinnen bzw. Patienten bestiegen hätten werden können, wodurch Absturzgefahr bestanden hätte. Da das zur Abwendung der Gefahr notwendige Aufsichtspersonal nicht zur Verfügung stand, wurde der Demenzgarten auf dem Dach der Cafeteria inzwischen für die Benützung durch die Patientinnen bzw. Patienten gesperrt.

Hinsichtlich des in der Durchführungsverordnung zum WWPG definierten baulichen Mindeststandards in den Wohneinheiten ergab sich bei der Besichtigung des Pflegewohnheimes kein Anlass zur Bemänglung. Es fiel jedoch ins Auge, dass Arbeitszimmer und Aufenthaltsräume für das Personal sowie auch die Stützpunkte der Pflegestationen, für die das WWPG keine Mindestgrößen definiert, überaus knapp dimensioniert wurden, was - wie das Personal dazu erläuterte - im täglichen Betrieb häufig zu Problemen führt.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

Auf einen Ladehof im Pflegewohnhaus Leopoldstadt wurde aus Kostengründen (Einsparung 1,20 Mio.EUR) verzichtet, da an diesem Standort im Gegensatz zu Meidling ausreichend Platz für eine geeignete Ladezone vorhanden war. Der KAV sieht darin keinen Gegensatz zu den Erfordernissen eines zeitgemäßen Pflegeheimbetriebes und kann auch keine negativen Folgen im Betrieb feststellen.

Was den Abtransport der Verstorbenen betrifft, so erfolgt dieser durch den Betriebsausgang des Gebäudes in der Vorgartenstraße und nicht durch den Haupteingang in der Engerthstraße.

Die ausstehende gewerberechtliche Bewilligung der Cafeteria plant der KAV durch eine Änderung des Fluchtwegekonzeptes zu erlangen.

Zur Benützung des Demenzgartens hält der KAV fest, dass dieser nicht gesperrt ist, sondern seine Begehung in Begleitung von Personal durchaus möglich ist. Die Absturzsicherung wurde gemäß Bauordnung genehmigt; trotzdem arbeitet der KAV derzeit an einer Optimierung der Situation.

Zum adäquaten Sonnenschutz auf der Demenzterrasse gibt es mittlerweile neue Vorschläge seitens des Architekten.

Die gemäß Bericht zu knapp bemessenen Personalräume und Stützpunkte entsprechen dem Arbeitsstättengesetz und wurden vom Arbeitsinspektorat genehmigt.

4.1.2.2 Hinsichtlich der barrierefreien Ausgestaltung der neuen Pflegewohnhäuser war anzumerken, dass die Bestimmungen der ÖNORM B 1600 generell umgesetzt wurden.

4.1.2.3 Die neuen Pflegewohnhäuser wurden hinsichtlich des Brandschutzes, soweit es bei den Begehungen und der Einsichtnahme in die Konsenspläne erkennbar war, in Anlehnung an die TRVB N 132 geplant bzw. errichtet und entsprechen daher den im WWPG geforderten Mindeststandards.

#### **4.1.3 Baulich-technischer Mindeststandard bestehender Pensionisten-Wohnhäuser des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser**

4.1.3.1 Die 31 Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wurden im Zeitraum von 1963 bis 1995 errichtet. Damals bestand der Grundgedanke darin, der älteren Wiener Bevölkerung Appartements von rd. 35 m<sup>2</sup> Größe anzubieten, in denen sie selbstbestimmt wohnen können. Zusätzlich bestand die Intention, mobilen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern ein vielfältiges Service- und Freizeitangebot zu bieten. Zu diesem Zweck wurden die

Pensionisten-Wohnhäuser mit großzügigen Veranstaltungs-, Seminar- und Gymnastikräumen sowie Bibliotheken und im Laufe der Zeit z.T. auch mit Kegelbahnen, Tagescafés, Saunaanlagen und Schwimmbädern ausgestattet.

Die Pflegestationen (vormals Bettenstationen) standen ausschließlich den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern der Pensionisten-Wohnhäuser zur Verfügung, die aufgrund eines Pflegebedarfs nicht mehr in der Lage waren, alleine in ihrem Appartement zu wohnen. Die Pflegestationen boten Platz für bis zu 60 Bewohnerinnen bzw. Bewohner, was rd. 17 % bis 20 % der gesamten Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplätze je Pensionisten-Wohnhaus entsprach. Seit Ende der 1990er-Jahre ist die Aufnahme in die Pflegestationen des KWP auch über Zuweisung durch den FSW möglich.

In früheren Jahren wurde in den Pensionisten-Wohnhäusern einem hohen Wohnkomfort in Hotelqualität vor den Betreuungs- und Pflegeleistungen der Vorrang eingeräumt. In den letzten Jahrzehnten vollzog sich innerhalb des KWP dahingehend ein Wandel, als das durchschnittliche Eintrittsalter in ein Pensionisten-Wohnhaus von etwa 70 Lebensjahren auf rd. 86 Lebensjahre anstieg. Als Folge davon verkürzte sich der Zeitraum, in dem die Bewohnerinnen bzw. Bewohner selbstbestimmt in Appartements wohnen können. Zudem bot das KWP seinen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern auch im Appartementbereich zunehmend hauswirtschaftliche oder pflegerische Dienstleistungen, wie z.B. Verbandswechsel, Unterstützung bei der Körperpflege, Hilfe bei der Aufbereitung der Medikamente etc. an.

Nach Meinung des Kontrollamtes war die Veränderung des Pflegeaufwandes bei den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern aufgrund des gestiegenen Eintrittsalters seit Längerem erkennbar. Das KWP hatte jedoch versäumt, die Maßnahmen zur Modernisierung unzeitgemäßer räumlicher und technischer Strukturen mit jener Intensität voranzutreiben, die aufgrund der demografischen Entwicklung geboten gewesen wäre.

#### Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Im Rahmen einer gesamthaften Strategieentwicklung wurde im Zeitraum Februar bis September 2009 sowohl die Evaluation und

Weiterentwicklung des bestehenden Leistungsangebotes als auch die Verbesserung und Modernisierung der baulichen Strukturen festgelegt. Dieser Gesamtplan ist Grundlage eines Arbeitsprogrammes für die nächsten Jahre. Er beinhaltet sowohl den Umbau jener Stationen, die noch nicht WWPG-konform sind, als auch die Teil- und Generalsanierungen von vier Pensionisten-Wohnhäusern (Alszeile, Laaerberg, Föhrenhof, Augarten). Der Bau von vier innovativen Wohnhäusern (Rosenberg, Döbling, Liebhartstal 1 und 2) war zu diesem Zeitpunkt bereits beschlossen und ist Teil der Gesamtstrategie. In monatlich stattfindenden Sitzungen der strategischen Steuerungsgruppe wird dieses Arbeitsprogramm beobachtet. Es werden im Fall von Planänderungen, die sich aufgrund der Detailplanungen ergeben, Anpassungen diskutiert und nach positiver wirtschaftlicher, technischer und funktionaler Bewertung vorgenommen.

Die Größen der Pflegestationen sind lt. WWPG mit 28 Heimplätzen bzw. bei Anwendung eines besonderen Pflege- und Raumkonzeptes mit 36 Heimplätzen begrenzt. Bei den Begehungen zeigte sich, dass etwa 80 % der Pflegestationen des KWP diese Anforderungen nicht erfüllen. Dies betraf die Stationen der Pensionisten-Wohnhäuser Rudolfsheim, Gustav Klimt, Tamariske-Sonnenhof, Leopoldau, Am Mühlengrund, Mariahilf, Neubau, Döbling, Hohe Warte und Föhrenhof, bei welchen Stationsgrößen von bis zu 50 Betten festgestellt wurden.

#### Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Mit Stand 1. Dezember 2011 ist in zwölf Häusern die WWPG-Konformität bereits hergestellt. Dies betrifft von den angegebenen Häusern Rudolfsheim, Leopoldau, Am Mühlengrund und Mariahilf.

Die Pflegestationen der Pensionisten-Wohnhäuser Mariahilf und Leopoldau wurden in den Jahren 2000 und 2004 - noch vor Inkrafttreten des WWPG - generalsaniert und

umfassen 50 bzw. 46 Heimplätze. Das WWPG erlaubt jedoch im Fall von innovativen Betriebskonzepten und organisatorischen Neuentwicklungen eine Abweichung von den Bestimmungen des Gesetzes bzw. der darauf beruhenden Verordnung, wenn durch Vorlage geeigneter und fundierter Unterlagen glaubhaft gemacht wird, dass die Ziele des WWPG trotz gegebenen Abweichungen von einzelnen seiner Vorgaben gleichermaßen erreicht werden. Solche Modelle können von der Magistratsabteilung 40 auf Antrag mit Bescheid unter Vorschreibung erforderlicher Auflagen und zeitlicher Befristungen zugelassen bzw. genehmigt werden. Wie die Prüfung ergab, will das KWP aus naheliegenden wirtschaftlichen Überlegungen diese Möglichkeit in Anspruch nehmen und in diesen beiden Häusern die zu großen Stationen organisatorisch neu strukturieren und dadurch einen neuerlichen Stationsumbau vermeiden. Wie das Kontrollamt in Erfahrung brachte, wurden die Modelle bereits mit der zuständigen Magistratsabteilung 40 abgestimmt, sodass einer Realisierung von rechtlicher Seite nichts im Weg stehen sollte.

Zur Pflegestation im Pensionisten-Wohnhaus Wieden war anzumerken, dass das KWP die nur mit Waschtischen ausgestatteten Nasseinheiten nicht abzuändern gedenkt, da sie in diesem Bereich ausschließlich Bewohnerinnen bzw. Bewohner unterzubringen beabsichtigt, die aufgrund ihrer körperlichen oder psychischen Verfassung nicht mehr in der Lage sind, Dusche bzw. Toilette selbstständig zu benutzen. Dies ist insofern zulässig, als gem. § 13 der Durchführungsverordnung zum WWPG für den genannten Personenkreis in Wohneinheiten lediglich ein Waschbecken vorhanden sein muss.

Abgesehen von den o.a. baulichen und funktionellen Einschränkungen entsprachen die Mindestraumgrößen der Wohneinheiten in den Pensionisten-Wohnhäusern des KWP den Bestimmungen des WWPG. Lediglich im Pensionisten-Wohnhaus Rudolfshaus waren zwei Wohneinheiten für je eine Person anstatt 14 m<sup>2</sup> nur 13,65 m<sup>2</sup> groß. Mit Ausnahme der Pflegestationen in den Pensionisten-Wohnhäusern Föhrenhof, Gustav Klimt und Wieden, die z.T. mit Dreibettzimmern ausgestattet waren, bestanden die Wohneinheiten überwiegend aus Zweibettzimmern. In der Mehrheit der Pflegestationen stehen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern mit besonderen Bedürfnissen auch Einbettzimmer zur Verfügung.



Als wesentliches Manko war der Umstand anzusehen, dass rd. 30 % der Wohneinheiten mobiler Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit keinen Toiletten ausgestattet waren, sondern lediglich Gemeinschafts-Toiletten im Gangbereich zur Verfügung standen. Auch waren die Zugangstüren sowie die vorgelagerten Gangbereiche in ihrer Breite nicht ausreichend bemessen, wodurch eine Beförderung von immobilen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern in Pflegebetten z.T. nur bedingt möglich war.

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Der strategische Gesamtplan sieht vor, die stationären Bereiche WWPG-konform umzubauen, der angegebene Prozentsatz wird somit deutlich reduziert. Nicht in jedem Fall ist es baulich möglich, Toiletten WWPG-konform einzubauen. In diesen Fällen sind die Gemeinschafts-Toiletten ausschließlich für jene körperlich und psychisch beeinträchtigte Bewohnerinnen bzw. Bewohner vorgesehen, die nicht ohne Unterstützung durch das Pflegepersonal Dusche und Toilette benützen können.

Die Pflegekonzepte des KWP sind darauf ausgerichtet, dass die Bewohnerinnen bzw. Bewohner entsprechend ihren individuellen Möglichkeiten und Ressourcen möglichst viel Zeit nicht in ihrem Pflegebett verbringen und mobilisiert werden. Sind sie nicht mehr gehfähig, ist es im KWP nicht üblich Pflegebetten zum Transfer zu verwenden, sondern die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mithilfe geeigneter Transportmittel, wie beispielsweise Transport- und Lagerungsrollstühle aus den Betten heraus zu mobilisieren. In den Tagraum werden die nicht gehfähigen Bewohnerinnen bzw. Bewohner in geeigneten Rollstühlen gebracht. Die Türbreiten sind dafür auch lt. WWPG geeignet.

Dem im WWPG definierten Erfordernis zur Schaffung von Therapie-, Rehabilitations-, Sozial-, Aufenthaltsräumen etc. wird in den Pensionisten-Wohnhäusern weitestgehend

entsprochen. Für den Bereich der Ergo- und Physiotherapie sowie für Rehabilitationsmaßnahmen stehen großteils eigene Räume zur Verfügung. In den Pensionisten-Wohnhäusern Atzgersdorf und Wieden stellte das Kontrollamt jedoch fest, dass dieses Raumerfordernis nicht gänzlich erfüllt war. Die beiden Häuser bieten in sogenannten Remobilisationsstationen Therapien zur Rehabilitation in der postoperativen oder postakuten Behandlungsphase nach bestimmten Operationen oder Schlaganfällen an, um eine drohende Pflegebedürftigkeit der Patientinnen bzw. Patienten zu vermeiden und deren Mobilität für ein selbstbestimmtes Wohnen im eigenen Appartement wieder herzustellen. Mangels geeigneter Räumlichkeiten wurden Turngeräte im Gangbereich situiert, wodurch Fluchtwege eingeengt wurden. Derartige Einengungen der Fluchtwege ergaben sich auch in den Pflegestationen der Pensionisten-Wohnhäuser Am Mühlengrund, Hetzendorf, Döbling und Wieden, wo Gangbereiche z.T. als Ersatz für fehlende oder zu kleine Aufenthaltsräume genutzt wurden. Der Aufenthaltsraum im Pensionisten-Wohnhaus Neubau verfügte über keine ausreichende, im WWPG geforderte natürliche Belichtung.

Positiv hervorzuheben war, dass die Direktionen der Pensionisten-Wohnhäuser im Rahmen der ihnen zur Verfügung stehenden baulichen und finanziellen Möglichkeiten bemüht waren, durch die Ausgestaltung der Aufenthaltsbereiche einen wohnlichen und familiären Charakter herbeizuführen, der auf die sozialen bzw. individuellen Bedürfnisse der Bewohnerinnen bzw. Bewohner Bedacht nimmt.

Zur Ausübung religiöser Andachten waren mit Ausnahme der Pensionisten-Wohnhäuser Rosenberg und Döbling in allen Pensionisten-Wohnhäusern je nach baulichen Möglichkeiten entweder Räume oder zumindest eigene abgegrenzte Bereiche eingerichtet. In Bezug auf eine zentrale Anordnung der Stützpunkte zur besseren Überschaubarkeit der Pflegestation und zur leichteren Beaufsichtigung der Bewohnerinnen bzw. Bewohner in den Aufenthaltsbereichen findet sich in den baulichen Mindeststandards des WWPG zwar keine Regelung, dem Erfordernis wurde aber in der Mehrzahl der Häuser entsprochen.

### Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Der Standort Döbling, 19, Pfarrwiesengasse wird Ende 2012 aufgegeben. Die Bewohnerinnen übersiedeln in das neu errichtete IWP in der Grinzinger Allee. Hier sind entsprechende Räumlichkeiten vorhanden. Das Haus Rosenberg erhält einen Zubau und wird generalsaniert (IWP), auch in diesem Fall wird es dann entsprechende Räume zur religiösen Andacht geben.

4.1.3.2 Wie sich bei den Begehungen zeigte, hat das KWP auch die Umsetzung der seit mehr als 15 Jahren gültigen ÖNORM B 1600, die u.a. Bestimmungen über die Breite von Verbindungswegen, Bewegungsradien und Möblierungen von Sanitäreinheiten enthält, nicht mit der gebotenen Intensität und Konsequenz betrieben. Von den geprüften Einrichtungen des KWP wiesen im Prüfungszeitpunkt die Pflegestationen der Pensionisten-Wohnhäuser Rudolfsheim, Gustav Klimt, Rossau, Tamariske-Sonnenhof, Atzgersdorf, Hetzendorf, Am Mühlengrund, Wieden, Neubau, Liebhartstal 1, Döbling, Hohe Warte und Föhrenhof keine barrierefreie, behinderten- bzw. altersgerechte Ausstattungen auf. In den Pensionisten-Wohnhäusern Gustav Klimt, Hetzendorf und Föhrenhof bestand Stolpergefahr durch Niveauunterschiede zwischen den Wohneinheiten und Loggien, ebenso in den Häusern Neubau, Rossau und Hetzendorf aufgrund mangelhaft verlegter Bodeneinlaufgitter bzw. aufgrund von Türstufen bei den Wohnungseingangstüren.

Generell barrierefrei waren hingegen die Ein- und Ausgänge in die Pensionisten-Wohnhäuser. In einigen Pensionisten-Wohnhäusern war festzustellen, dass Absturzsicherungen in Stiegenhäusern bzw. Loggien nicht den Bestimmungen der BO für Wien entsprachen.

4.1.3.3 Zur Verbesserung der brandschutztechnischen Ausstattung ihrer Pensionisten-Wohnhäuser wurden vom KWP trotz des konsensgemäßen Zustandes in den letzten Jahren eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die sowohl den Pflege- als auch den Appartementbereich betrafen. Anlass dafür war die Herausgabe der TRVB N 132 durch

den Österreichischen Bundesfeuerwehrverband, die auch für ähnliche Einrichtungen gilt, in denen die Mehrzahl der Personen in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt ist oder Betreuung bedürfen. Um einen Eindruck über die brandschutztechnischen Verhältnisse der Pensionisten-Wohnhäuser zu gewinnen, besichtigte das Kontrollamt jeweils die Pflegestationen und einige Regelgeschosse der Appartementbereiche sowie die Kellerräume der Häuser.

Dabei wurde festgestellt, dass das KWP in den letzten Jahren zwar sukzessive zusätzliche Brandabschnitte geschaffen hat, dies jedoch nicht lückenlos. So wurde beispielsweise die Widmung von verschiedenen Räumen geändert und neue Müll- oder Lager Räume geschaffen, ohne hierfür die nach der BO für Wien erforderlichen Feuerschutztüren vorzusehen, sodass keine brandschutzmäßige Trennung zu Gängen oder zu den Stiegehäusern bestand. Der Mangel war bei den Pensionisten-Wohnhäusern Rossau, Neubau, Liebhartstal 1 und Föhrenhof zu beobachten. Im Pensionisten-Wohnhaus Gustav Klimt fehlten Feuerschutztüren bei Lagerräumen im Kellerbereich.

In der überwiegenden Anzahl der Pensionisten-Wohnhäuser fehlte z.T. die normgemäße Beschilderung der ersten und erweiterten Löschhilfe. Ebenso waren nicht einsehbare Bereiche unzureichend gekennzeichnet. In den Pensionisten-Wohnhäusern Tamariske-Sonnenhof und Mariahilf waren die Umwehrungen bei Saunaöfen bereits stark verzundert und im Pensionisten-Wohnhaus Wieden der Heizstrahler im Stationsbad unmittelbar neben Vorhängen montiert. Das Kontrollamt empfahl, die Umwehrungen zu erneuern und den Heizstrahler andernorts zu montieren, um einer Brandgefahr vorzubeugen.

In der Pflegestation des Pensionisten-Wohnhauses Am Mühlengrund wurde ein Pflegekonzept angewendet, das darauf abzielt, den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern das Leben in alten Gewohnheiten des täglichen Lebens in einer bekannten Umgebung anzubieten. Dabei wurde versucht, die Vertrautheit der Umgebung durch die Ausgestaltung des Pflegebereiches mit alten Einrichtungsgegenständen zu schaffen und auf diese Weise das Erinnerungsvermögen zu aktivieren. Zu diesem Zweck wurden in verschiedenen Gangbereichen eine große Zahl alter z.T. leicht brennbarer Einrichtungsge-

genstände aufgestellt, die nicht nur - wie bereits weiter oben erwähnt - die Fluchtwege einengen, sondern auch eine unzulässige Brandlast in den Verbindungswegen darstellen, die eine Evakuierung von Bewohnerinnen bzw. Bewohnern im Brandfall erschweren oder gar verhindern können.

Der anlagentechnische Brandschutz wurde in einem Teil der Pensionisten-Wohnhäuser mittlerweile durch automatische Brandmeldeanlagen, deren Melder sowohl in den Gängen der Pflegestationen und z.T. in den Gängen der Appartementbereiche installiert waren, sichergestellt. Die Meldung über einen Brandfall wird an einem Anzeigefeld im Pflegestützpunkt und darüber hinaus am Hauptbedienfeld der Brandmeldezentrale angezeigt. Ferner waren einige Pensionisten-Wohnhäuser mit einer Alarmweiterleitung zur Feuerwehr über den TUS ausgestattet.

Wenn auch mit den bisherigen vom KWP eingerichteten brandschutztechnischen Maßnahmen in baulicher und anlagentechnischer Hinsicht ein erster Schritt zur Anhebung des Sicherheitsstandards geleistet wurde, vertrat das Kontrollamt die Auffassung, dass die Bemühungen zur Erreichung größtmöglicher Sicherheit weiter zu intensivieren wären. Es war davon auszugehen, dass sich der Anteil intramural pflege- und betreuungsbedürftiger Bewohnerinnen bzw. Bewohner in den Appartementbereichen erhöhen wird. Dieser Umstand erfordert eine Verbesserung der brandschutztechnischen Ausstattung, wobei für die einzelnen Pensionisten-Wohnhäuser eine ganzheitliche Betrachtung der brandschutztechnischen Erfordernisse notwendig wäre, die in Einklang mit der TRVB N 132 stehen.

#### Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Teil des strategischen Gesamtplanes sind die sogenannten Bau-standards, die neben Vorgaben für Appartementsanierungen, Ausstattung von stationären Bereichen auch den Brandschutz umfassen.

Zur Erfüllung der baulich-technischen Mindeststandards entsprechend dem WWPG in den Pflegestationen der Pensionisten-Wohnhäuser hat die Geschäftsführung des KWP

ein Bauprogramm erstellt, das die zeitliche Umsetzung der noch notwendigen Stationsanierungen bis zum Jahresende 2015 regelt. Das Bauprogramm war im Zeitpunkt der Prüfung des Kontrollamtes als durchaus ambitioniert anzusehen, zumal von den derzeit bestehenden 31 Pensionisten-Wohnhäusern erst bei zehn die Mindeststandards realisiert wurden.

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Mit Stand 1. Dezember 2011 ist in zwölf Häusern die WWPG-Konformität bereits hergestellt. Im Zuge der Generalsanierung bzw. des Neubaus werden in Liebhartstal, Döbling und Laaerberg die Vorgaben erfüllt werden. In sechs Häusern werden die Umbauten im Jahr 2012 begonnen bzw. fertiggestellt. Aus Sicht des KWP ist eine Umsetzung bis zum Jahr 2015 daher realistisch.

#### **4.1.4 Baulich-technischer Mindeststandard neuer Innovativer Wohn- und Pflegehäuser des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser**

4.1.4.1 Das neue in Kooperation mit dem KAV entwickelte Wohn- und Betreuungskonzept des KWP - als Teil des Wiener Geriatriekonzeptes - sieht vor, dass Wohnappartements bei Bedarf in Pflegeappartements umgewandelt werden können. Ein flexibles Raum- und Ausstattungskonzept verhindert, dass Bewohnerinnen bzw. Bewohner aufgrund ihrer beginnenden Pflegebedürftigkeit übersiedeln müssen. Das Konzept der IWP-Projekte verfolgt das KWP bei den bestehenden vier Pensionisten-Wohnhäusern Rosenberg, Liebhartstal 1 und Liebhartstal 2 und Döbling. Dabei werden die Bewohnerinnen bzw. Bewohner in Wohngruppen betreut. Jeweils 14 Einzelappartements sind um eine gemeinsam genutzte Infrastruktur - bestehend aus Koch-, Ess- und Wohnbereichen - angeordnet, wobei auch Gemeinschaftsterrassen zur Verfügung stehen. Die Größe und Ausstattung der Wohneinheiten entsprach den Bestimmungen des WWPG.

#### **4.1.5 Baulich-technischer Mindeststandard von Pflegeeinrichtungen privater Träger**

4.1.5.1 Die für die Beantwortung dieser Frage erforderliche Beurteilung des Standards der besuchten Heime nahm das Kontrollamt primär nach Einsicht in die Unterlagen der

Magistratsabteilung 40 vor. Die privaten Betreiber erklärten sich darüber hinaus damit einverstanden, dass das Kontrollamt die Pflegeeinrichtungen auf Einladung der jeweils zuständigen Heimleitung besucht, um sich ein eigenes Bild von den Standards dieser Heime zu verschaffen und die Gesamtsicht zu vervollständigen.

Die Baujahre der Pflegeeinrichtungen privater Träger reichten im Zeitpunkt der Prüfung vom Jahr 1907 bis zum Jahr 2011. Die durch das Kontrollamt besichtigten Einrichtungen bildeten einen repräsentativen Querschnitt über diese Zeitspanne. Dazu ist zu bemerken, dass in den letzten Jahren mehrere private Pflegeeinrichtungen errichtet wurden, die sich generell durch helle Räumlichkeiten und ein großzügiges Raumangebot auszeichnen. Das Kontrollamt gewann den Eindruck, dass vor der Realisierung dieser Bauvorhaben umfassende Überlegungen angestellt worden waren, um die Raumstruktur dem jeweiligen Pflegekonzept bestmöglich anpassen zu können.

Bei den Begehungen wurde festgestellt, dass die Pflegestationen hinsichtlich der Stations- und Raumgrößen im Wesentlichen den Vorgaben des WWPG entsprechen. Über alle Baujahre der Pflegeheime hinweg präsentierten sich die Pflegestationen in einem gut erhaltenen und optisch ansprechenden Zustand.

Im Widerspruch zu den Festlegungen im WWPG verfügten einige private Einrichtungen in Wien 2, in Wien 10 und in Wien 22 nicht mehrheitlich über Wohneinheiten für eine Person. Wie bereits im gleichlautenden Abschnitt für die Einrichtungen des KWP beschrieben, wurden von den privaten Heimträgern unter Berufung auf § 24 WWPG besondere Pflegekonzepte entwickelt, die von der zuständigen Behörde genehmigt wurden. Ein Teil eines in Wien 10 situierten Pflegewohnhauses wird lt. Heimträger bis zum Jahr 2015 baulich adaptiert werden, sodass sämtliche Nasseinheiten und Aufenthaltsbereiche dem WWPG entsprechen.

Die Wohneinheiten aller anderen Pflegewohnhäuser waren im Allgemeinen gut belichtet und verfügten über behindertengerechte Nasseinheiten sowie zu einem geringen Teil über Loggien. Die Aufenthaltsräume waren aus der Sicht des Kontrollamtes ausreichend groß und für das Personal vom nahe gelegenen Pflegestützpunkt gut zu überblicken.

Für die Zubereitung kleinerer Speisen waren die Aufenthaltsräume zu einem überwiegenden Teil mit einer Koch- bzw. Aufwärmmöglichkeit ausgestattet. In mehreren privaten Pflegewohnhäusern standen den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern Gemeinschaftsterrassen zur Verfügung, die von den Aufenthaltsräumen zugänglich waren. Die Pflegekonzepte in diesen Häusern gingen davon aus, dass Gemeinschaftsterrassen "sozial wirksamer" sind, als Loggien bei den Wohneinheiten.

Ein privater Träger bot in zwei seiner Pflegeeinrichtungen in Wien 16 und Wien 22 eine medizinische Versorgung ähnlich einer Krankenanstalt an. Die beiden Häuser waren mit Therapie- und Untersuchungsräumen ausgestattet und daher am besten mit den Einrichtungen des KAV vergleichbar. Ein Pflegewohnhaus eines weiteren Trägers verfügte für die Betreuung von Bewohnerinnen bzw. Bewohnern, die an multipler Sklerose erkrankt sind, ebenfalls über Therapie- und Untersuchungsräume. In allen übrigen Pflegewohnhäusern privater Träger bestand freie Arztwahl. Im letztgenannten Haus und allen übrigen Einrichtungen war das Angebot an Therapieräumen wesentlich kleiner bzw. nicht vorhanden. Die notwendigen medizinischen und therapeutischen Leistungen wurden dort in den Wohneinheiten erbracht.

Mit der Novellierung der Durchführungsverordnung zum WWPB im Jahr 2009 wurde den Trägern bestehender Pflegeeinrichtung die Verpflichtung, eigene Therapieräume zu schaffen, dahingehend erleichtert, dass Therapien, Rehabilitationsangebote und Dienstleistungen auch in dafür geeigneten Wohneinheiten erbracht werden können.

In sämtlichen Pflegewohnhäusern standen den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern zur Ausübung religiöser Andachten entsprechende Räumlichkeiten bzw. eigens dafür eingerichtete Bereiche zur Verfügung. Verabschiedungen finden entweder in dafür gewidmeten Verabschiedungsräumen, in Einbettzimmern oder Räumen, die kurzfristig dafür freigemacht werden können, statt.

4.1.5.2 Die ältesten drei der vom Kontrollamt besuchten Pflegeheime wiesen Defizite in der Barrierefreiheit auf. Die Nassbereiche der Wohneinheiten waren nicht rollstuhlrecht ausgeführt. Einerseits war die erforderliche Bewegungsfreiheit nicht gegeben und



andererseits war die Ausstattung nicht normgerecht (z.B. nicht unterfahrbare Waschtische, Duschplätze mit Duschtrennwänden etc.).

Bezüglich der zwei neu errichteten Pflegeheime in Wien 2 und Wien 22 war festzustellen, dass die Ausgänge von den Wohneinheiten zu den Loggien bzw. Terrassen nicht schwellenlos ausgeführt waren.

4.1.5.3 Hinsichtlich des baulichen Brandschutzes war anzumerken, dass die in den Jahren 2000 bis 2011 errichteten neuen Pflegeheime den einschlägigen Bestimmungen der BO für Wien sowie der Durchführungsverordnung zum WWPG und der TRVB N 132 entsprachen. Die Wohneinheiten waren mit Rauchabschlusstüren ausgestattet, die Brandabschnitte ordnungsgemäß dimensioniert, Mittel der ersten Löschhilfe waren bereitgestellt. Brandmeldeanlagen waren in Vollschutz ausgeführt und mit einer Alarmweiterleitung zur Magistratsabteilung 68 ausgestattet.

Lediglich im ältesten errichteten Pflegeheim zeigten sich bei der Begehung durch das Kontrollamt Abweichungen von den baulichen Mindeststandards der Durchführungsverordnung zum WWPG hinsichtlich der Mindestbreiten von Türen und Gängen sowie der barrierefreien Evakuierungswege aus einigen Wohneinheiten.

Bei der Begehung war ersichtlich, dass der Träger bemüht war, die wesentlichsten Verbesserungen des Brandschutzes und der Barrierefreiheit des mehr als einhundert Jahre alten Gebäudes sukzessive umzusetzen. Unter anderem wurde das dritte Obergeschoß modernisiert und den Mindeststandards des WWPG angepasst. Durch die bewusste Zurückhaltung des Heimträgers bei den baulichen Veränderungen in den übrigen Geschossen gelang es beim gegenständlichen Pflegeheim, das überlieferte Flair einer alten Gründerzeitvilla weitgehend zu erhalten, was ein Grund dafür sein dürfte, dass sich das Heim großer Beliebtheit erfreut.

Zu erwähnen war, dass die Amtssachverständigen der Magistratsabteilungen 34 und 68 im Rahmen einer multiprofessionellen Überprüfung im Juli 2007 - wie aus der betreffenden Verhandlungsschrift hervorgeht - die Schwächen des Heimes hinsichtlich Brandschutz und Barrierefreiheit angesichts des Baualters nicht beanstandet haben.

### Stellungnahme des Fonds Soziales Wien:

Der FSW stimmt den Ausführungen des Kontrollamtes vollinhaltlich zu. Bereits bisher wird seitens des FSW im Vorfeld geförderter Projekte der bautechnischen Sicherheit, insbesondere dem Brandschutz, verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet.

Der FSW nimmt den vorliegenden Bericht gerne zum Anlass, die Einhaltung der zitierten Normvorgaben verstärkt als Voraussetzung für künftige Förderbewilligungen für Bau- und Sanierungsprojekte festzuschreiben.

## **4.2 Teil der Frage 3: Welche Ergebnisse brachten die Überprüfungen durch die "Sanitäre Aufsicht" und die Wiener Heimkommission in den Pflegeheimen (KAV), den Pflegestationen (KWP) und den einzelnen vom FSW anerkannten privaten Einrichtungen hinsichtlich des Standards des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes bzw. deren Verordnung?**

Das Kontrollamt hält zur Beantwortung dieser Frage nochmals fest, dass die Betreuung alter Menschen in Wien einerseits in Einrichtungen, die nach dem WWPG genehmigt sind und andererseits in Einrichtungen, die nach dem Wr. KAG genehmigt sind, erfolgt. In der Frage 3 des Prüfersuchens sind somit lediglich die wenigen nach Wr. KAG genehmigten Pflegewohneinrichtungen angesprochen, die unter die sanitäre Aufsicht fallen, sowie die Tätigkeit der Heimkommission, die jedoch keine Behörde ist. Um ein möglichst umfassendes Bild über die behördliche Aufsicht zu geben, bezog das Kontrollamt auch die Einrichtungen, die nach WWPG genehmigt sind und unter die Heimaufsicht fallen, in die Beantwortung der Frage ein.

### **4.2.1 Feststellungen zur Heimaufsicht**

Das Kontrollamt sah in die Unterlagen über die behördliche Aufsicht bei der zuständigen Magistratsabteilung 40 ein. Dabei wurden jene Pflegeeinrichtungen näher betrachtet, die zu Anfang der Prüfung als Stichprobe festgelegt worden waren. Der Schwerpunkt lag auf der Sichtung der Ausdrücke aus dem EDV-gestützten Evidenzsystem, den Niederschriften und eventuell vorhandener Befunde (z.B. Legionellenverkeimung).

Für den gegenständlichen Bericht war aus der Sicht des Kontrollamtes auch die Vorgehensweise der Behörde und der Amtssachverständigen während der Prüfung einer Pflegeeinrichtung von Interesse. Daher nahm das Kontrollamt an mehreren behördlichen Einschauten beobachtend teil.

Zur Tätigkeit der Behörde und der Amtssachverständigen war grundsätzlich anzumerken, dass das Wohlergehen und die Sicherheit der Bewohnerinnen bzw. Bewohner ein großes Anliegen der Behördenvertreterinnen bzw. Behördenvertreter war. Alle beteiligten Dienststellen waren bemüht, allfällige Mängel festzustellen und falls erforderlich gemeinsam mit den Heimleitungen diese zu erörtern und Verbesserungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Besonders im Bereich der Medizin und der Pflege fiel die gewissenhafte Vorgangsweise sowie die soziale und fachliche Kompetenz auf. Im technischen Bereich legten die Amtssachverständigen ebenfalls Engagement an den Tag, wie sich aus der Dokumentation der Magistratsabteilung 40 erkennen ließ und die Beobachtungen des Kontrollamtes ergaben.

Allerdings fiel im technischen Bereich eine ähnliche Problematik auf, wie sie das Kontrollamt unter Pkt. 3.3.2 des Berichtes bei den Genehmigungsverfahren beschrieb. Dadurch, dass bei der Heimaufsicht nicht immer die gleichen Personen als technische Amtssachverständige mitwirkten, waren z.T. unterschiedliche Zugänge zu einer Fachthematik sowie unterschiedliche Beurteilungen eines Sachverhaltes feststellbar.

Besonders deutlich wurde diese auf dem Gebiet des Brandschutzes. Beispielsweise erteilten die Sachverständigen in einem Pflegewohnheim einerseits die Auflage, Pflanzentröge, die in einem breiten Verkehrsweg aufgestellt waren, an Geländer, Handläufen etc. zu fixieren, sodass sie nicht in den Fluchtweg gerückt werden können. Andererseits akzeptierten sie in einem anderen Pflegewohnheim Abstellräume, die vom Gang aus zu betreten und in denen mehrere Müllbehälter abgestellt, jedoch nicht mit entsprechend brand- und rauchhemmenden Türen ausgestattet waren. In einem weiteren Heim wurde zwar großzügig umgebaut, jedoch unter Vorgabe der Erhaltung des Jugendstilambientes das Hauptaugenmerk nicht auf eine vorschriftsmäßige Ausbildung der Brandabschnitte und Fluchtmöglichkeiten gelegt. In einer weiteren Einrichtung war in einem

Handarbeitsraum mit erheblichen Stoff- und Papierlagerungen ein Brennofen für keramische Handarbeiten aufgestellt, der eine maximale Betriebstemperatur von über 1.000 °C erreichen kann. Die erwähnten Einrichtungen wurden von der Magistratsabteilung 40 genehmigt bzw. der Status Quo gebilligt.

Grundsätzlich besteht für die Behörde die Schwierigkeit einerseits ein Höchstmaß an Sicherheit für Personen zu gewährleisten und andererseits auf spezielle Bedürfnisse der Bewohnerinnen bzw. Bewohner sowie auf die spezifischen Anforderungen eines Pflegewohnheimes Rücksicht zu nehmen.

Das Kontrollamt stellte fest, dass die Betreiberinnen bzw. Betreiber von Pflegewohnheimen bedacht sind, in ihren Einrichtungen für ein wohnungsähnliches Ambiente zu sorgen. Aus diesem Grund waren in einigen Häusern sowohl in den Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerzimmern als auch in den Aufenthaltsbereichen und auf Verkehrswegen spezielle Teppichböden verlegt. Diese besonderen Böden können gereinigt und desinfiziert werden, verursachen aber einen höheren Reinigungsaufwand als Böden mit glatter Oberfläche (Linolböden, Fliesen etc.).

Weiters waren auf Verkehrswegen einiger Wohnbereiche Einrichtungsgegenstände wie Sessel, Tische, Regale etc. aufgestellt bzw. die Wände mit Ziergegenständen, Handarbeiten aus Papier etc. dekoriert.

Sitzmöbel aus privaten Beständen der Bewohnerinnen bzw. Bewohner fanden sich auch in den Aufenthaltsräumen und den Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerzimmern. Diese waren zum Großteil mit Stoff bezogen. Das Kontrollamt äußerte Bedenken hinsichtlich der Reinigungs- und Desinfizierbarkeit. Darauf wurde von den Vertreterinnen bzw. Vertretern der Einrichtungen erläutert, dass diese Möbel bei Verunreinigungen entsorgt werden.

Als weiteres Beispiel sei die mögliche Legionellenverkeimung der Warmwasseranlagen der Pflegewohnhäuser genannt. Diese Anlagen müssen regelmäßig durch eine akkreditierte Prüfstelle untersucht werden. Zusätzlich muss die Hygienefachkraft eines Pflege-

wohnheimes die Untersuchungsergebnisse nachweislich zur Kenntnis nehmen und falls erforderlich Sanierungsmaßnahmen (z.B. aufheizen und spülen) in die Wege leiten. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Überprüfungen der Warmwasseranlagen, auch wenn sie öfter als vorgeschrieben durchgeführt werden, stets eine Momentaufnahme des Zustandes der Anlage abbilden. Zwischen den Befundungen ist der Zustand der Anlage unklar, d.h., auch wenn ein Legionellenbefund keine oder lediglich eine geringe Belastung des Warmwassers ausweist, kann zwischenzeitlich eine Aufkeimung der Bakterien erfolgen und eine Gefahr darstellen.

Erschwerend kommt hinzu, dass einige Bewohnerinnen bzw. Bewohner nicht mehr ausreichend selbstständig oder mobil sind und bei der Körperhygiene auf die Unterstützung des Personals angewiesen sind. In einigen Pflegewohnheimen waren die Platzverhältnisse in den Sanitärbereichen der Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerzimmer dermaßen beengt, dass auf das Stationsbad ausgewichen werden musste. Als Folge davon werden die Duschen in den Zimmern nicht bzw. nur selten benutzt, sodass diese Wasserentnahmestellen eine potenzielle Quelle für eine Legionellenverkeimung der Warmwasseranlage durch die Stagnation des Wassers darstellen. Im Zuge der Heimaufsicht ist die Prüfung der Befundlage Bestandteil der Einschauten.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

In den Geriatriezentren und Pflegewohnhäusern des KAV ist das Personal angewiesen, bei wenig benützten Wasserentnahmestellen das Warmwasser täglich aufzudrehen und damit ein Auftreten von Legionellen möglichst zu verhindern.

Bei der stichprobenweisen Einsicht in die Aufzeichnungen der Magistratsabteilung 40 zeigte sich, dass die Heimaufsicht im Zuge der Einschauten in den verschiedenen Pflegeeinrichtungen großteils ähnliche Mängel festgehalten hatte. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um Feststellungen zur Personalausstattung und der medizinischen und pflegerischen Dokumentation (z.B. Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit), die in dem erwähnten weiteren Bericht gesondert behandelt werden. Weiters wurden mikrobiologi-

sche Befundungen (z.B. von Geräten und des Warmwassers) sowie deren Kenntnisnahme durch die Hygienefachkraft und Mängel im Bereich des Brandschutzes, wie z.B. unerlaubte Lagerungen, fehlende Kennzeichnungen von Feuerlöschern, fehlende technische Überprüfungen von Einrichtungen des Brandschutzes dokumentiert.

In einem Fall nahm die Behörde eine unangesagte Kontrolle eines privaten Pflegeheimes vor, da Vorwürfe bzgl. Übergriffen und Nötigung gegenüber Bewohnerinnen bzw. Bewohnern im Raum standen. Dabei wurde festgestellt, dass die Pflegedokumentation äußerst mangelhaft war. Aufgrund von Befragungen der Bewohnerinnen bzw. Bewohner ließen sich die Vorwürfe "grober Pflegehandlungen" nicht verifizieren.

Die Einsichtnahme in die Aufzeichnungen zeigte, dass die Behörde im Fall grober Missstände eine konsequente Vorgehensweise an den Tag legt und Anzeigen bei den Magistratischen Bezirksämtern bzw. bei der Staatsanwaltschaft Wien vornimmt. Beispielsweise wurde bei einem Pflegewohnheim eines privaten Trägers nach wiederholter Nichtbehebung behördlich aufgezeigter Mängel Anzeige bei der Staatsanwaltschaft erstattet. Diese Mängel betrafen neben einer unzureichenden Personalausstattung u.a. die Dokumentation der Pflegeprozesse, die doppelte und widersprüchliche Führung der Pflegedokumentation, das Fehlen von Pflegediagnosen, fehlende Risikoeinschätzungen, fehlende Beschreibungen von Lagerungsmaßnahmen, fehlende Angaben bei Inkontinenzversorgung, fehlende Flüssigkeitsprotokolle etc.

Das Kontrollamt stellte fest, dass die Behörde Beschwerden umgehend und lückenlos verfolgt.

Im Rahmen der Prüfung erhielt das Kontrollamt Kenntnis von einem Berufungsverfahren nach dem WWPG vor dem Unabhängigen Verwaltungssenat Wien. In diesem Verfahren wurde gegen die Fachmeinung der Behörde hinsichtlich der Vorschreibung bestimmter Geschirrspüler mit einer besonderen Desinfektionsfunktion in Wohngemeinschaften entschieden.

Zusammenfassend hielt das Kontrollamt fest, dass erkennbar war, dass die Behörde ihrem gesetzlichen Auftrag nachkam und ihre Möglichkeiten im Interesse der Bewohnerinnen bzw. Bewohner ausschöpfte.

#### **4.2.2 Feststellungen zur sanitären Aufsicht**

Der sanitären Aufsicht unterliegen, wie bereits erwähnt, die neuen Pflegewohnheime des KAV sowie zwei Einrichtungen eines privaten Trägers. Wenngleich als Rechtsgrundlage für die sanitäre Aufsicht das KAKuG anzuwenden ist, werden von der Behörde die näheren Festlegungen des WWPG wie z.B. die Personalbedarfsberechnung zugrunde gelegt. Ferner sind auch die Richtlinien des Arbeitskreises für Hygiene in Gesundheitseinrichtungen des Magistrats der Stadt Wien maßgeblich.

Das Kontrollamt stellte fest, dass die Durchführung der sanitären Aufsicht weitgehend dem Ablauf der Heimaufsicht entspricht. Dies gilt auch für die von der Behörde verwendeten Arbeitsmaterialien wie z.B. Checklisten und Formulare.

Im Betrachtungszeitraum führte die Behörde lediglich eine sanitäre Einschau bei einem privaten Träger durch, die aufgrund einer Beschwerde vorgenommen wurde. Die Überprüfung ergab, dass die Einrichtung den Anforderungen der Verordnung zum WWPG entspricht. Ferner war anzumerken, dass in den beiden bereits eröffneten Pflegewohnheimen des KAV noch keine sanitären Einschauten vorgenommen wurden.

#### **4.2.3 Feststellungen zur Heimkommission**

Die diesbezügliche Prüfung ergab, dass die Heimkommission mit den Rechtsträgern der Pflegeheime einen regen Erfahrungsaustausch pflegt. Im Mai 2006 beauftragte die Heimkommission die kommissionsinterne Geschäftsstelle, eine Plattform für die Leiterinnen bzw. Leiter der Bewohnerservicestellen der Rechtsträger einzurichten, um die Möglichkeit für einen institutionalisierten Meinungs-, Erfahrungs- und Informationsaustausch zu schaffen. Im Prüfungszeitpunkt gehörten dieser Plattform insgesamt 44 Bewohnerservicestellen an. Angemerkt sei, dass das KWP mit seinen 31 Einrichtungen und die Caritas der Erzdiözese Wien mit acht Einrichtungen über zentrale Bewohner-

servicestellen verfügen. Bei den jährlich zweimal stattfindenden Sitzungen wurden insbesondere medizinische, pflegerische und ernährungsspezifische Themen behandelt.

Die Kontakte der Heimkommission mit den Heimträgern, sowie eigene Erfahrungen im Zusammenhang mit Begehungen der Pflegeheime führten zu einer Reihe von Empfehlungen an den Magistrat, deren Umsetzung beharrlich betrieben und verfolgt wird. So wurde beispielsweise empfohlen, die Etablierung eines eigenen Lehrstuhls für Geriatrie bzw. die Einrichtung eines Additivfaches Geriatrie zur "spezialisierten Betreuung" alter Menschen zu betreiben. Dies vor allem deshalb, da erkannt wurde, dass viele Bewohnerinnen bzw. Bewohner in Pflegeheimen oft durch Allgemeinmedizinerinnen bzw. Allgemeinmediziner behandelt wurden, deren Betreuungsqualität durch diese zusätzliche Ausbildung noch besser an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst wäre.

Darüber hinaus förderte die Heimkommission die Weiterentwicklung und Vertiefung eines Qualitätsprogrammes der Heimträger für die stationäre Altenpflege. Das Ziel der Qualitätssicherung bestand in der Erarbeitung von Handlungsleitlinien und Ablaufmodellen, u.a. zur Sturzrisikoeinschätzung und Sturzrisikodokumentation, Kontinenz bzw. Inkontinenz, Ernährung und Flüssigkeitszufuhr, Mobilität bzw. Immobilität, der Demenzproblematik und zur Anwendung freiheitsbeschränkender Maßnahmen. Die Heimkommission beobachtete ferner kontinuierlich die von den Rechtsträgern angewandten methodischen und konzeptionellen Ansätze in der Pflege und überprüfte diese auf deren Nutzen und Wirksamkeit.

Das Kontrollamt überzeugte sich bei seinen Begehungen in städtischen und privaten Pflegeheimen davon, dass in den Einrichtungen durch Aushänge auf die Möglichkeit zur persönlichen Kontaktaufnahme mit den Mitgliedern der WPPA und der Heimkommission etwa zur Auskunftserteilung über Rechte und zur Beratung von Bewohnerinnen bzw. Bewohner hingewiesen wurde. In gleicher Weise wurde auch über die Möglichkeiten der Bewohnerinnen bzw. Bewohner, Beschwerden und Anliegen sowie auch Anregungen und Lob einzubringen, aufgeklärt. Ebenso durch Aushänge wurden die in jedem Pflegeheim zweimal jährlich stattfindenden Sprechtage der Heimkommission angekündigt.



Die Sprechtag dienen der unmittelbaren aktiven als auch passiven Kontaktnahme mit den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern, Angehörigen und gesetzlichen Vertreterinnen bzw. Vertretern in den einzelnen Pflegeeinrichtungen und stellen einen sehr wichtigen Bestandteil der Tätigkeit der Heimkommission dar. An den Sprechtagen im Jahr 2010 nahmen insgesamt 125 Personen von sich aus mit den Vertreterinnen bzw. Vertretern der Heimkommission Kontakt auf. Schwerpunktmäßige Themenbereiche waren Beschwerden über die Verpflegung, wie etwa unzureichende Menüauswahl oder Qualitätsmängel der Kost etc., ungenügende Hygienemaßnahmen, mangelndes Freizeit- und Beschäftigungsangebot. Nur vereinzelt wurden Klagen über die medizinische oder pflegerische Versorgung, über ungerechtfertigt eingesetzte freiheitsbeschränkende Maßnahmen u.dgl. an die Heimkommission herangetragen. In 840 Fällen trat die Heimkommission an die Bewohnerinnen bzw. Bewohner heran, um insbesondere deren Anliegen, Wünsche, Zufriedenheit etc. zu erfragen und für Zwecke des Benchmarkings zu nutzen.

Wie der Vorsitzende der Heimkommission dem Kontrollamt gegenüber erklärte, sei es oberstes Ziel der Kommission, die an sie herangetragenen Anliegen einer raschen und unkomplizierten Erledigung zuzuführen. In rd. 86 % der Kontaktaufnahmen sei eine direkte Hilfestellung durch die Heimkommission tatsächlich möglich gewesen. In rd. 11 % der Fälle sei es außerdem gelungen, im Zusammenwirken mit Personen der Heimträger Probleme sogar unmittelbar vor Ort zu lösen. Lediglich in etwa 3 % der Fälle sei eine eingehendere Bearbeitung notwendig gewesen.

Die jährlich ab 2006 an die amtsführende Stadträtin der Geschäftsgruppe Gesundheit und Soziales sowie an die gemeinderätliche Geriatriekommission ergangenen Berichte der Heimkommission boten in Teilbereichen einen Überblick über die Tätigkeiten und die behandelten Themenbereiche in Bezug auf die Pflege, Betreuung und Rechte von Bewohnerinnen bzw. Bewohnern. Vom Kontrollamt war anzumerken, dass jeweils ein Teil der Berichte der Beschreibung des Aufbaus und der Organisation der Heimkommission sowie den im Zusammenhang mit Pflegeheimen stehenden rechtlichen Grundlagen gewidmet war. Konkrete Aussagen über die Beurteilung der Betreuungs- und Pflegestandards der Pflegeheime, so wie es vom WWPG an sich gefordert wird, fanden

sich in den Berichten nicht. Das Kontrollamt stufte diese Forderung insofern als bedeutsam ein, als durch Beurteilungen die positive Weiterentwicklung in den unterschiedlichen Bereichen der Pflege insbesondere hinsichtlich innovativer Pflege- und Organisationskonzepte abgebildet und diese von den einzelnen Trägern als Anreiz für dahingehende Entwicklungs- bzw. Modernisierungsaktivitäten genützt werden könnte.

Stellungnahme der Wiener Heimkommission:

Die Forderung des Kontrollamtes nach einer Beurteilung der Betreuungs- und Pflegestandards durch die Heimkommission entspricht dem Gesetzeswortlaut § 29 Abs. 1 WWPG. Allerdings gibt es keine (verbindlichen) allgemeinen und umfassenden Betreuungs- und Pflegestandards. Die eingangs im Tätigkeitsbericht der Wiener Heimkommission 2010 (S. 17f) erwähnte Erarbeitung von Handlungsleitlinien für Pflege- und Betreuungspersonen zu definierten Qualitätsindikatoren, welche im Rahmen des Qualitätsprogrammes für Wiener Wohn- und Pflegeheime vom Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen erstellt wurden, könnte künftig dafür eine Basis liefern. Außerdem wurde in den Berichten der Wiener Heimkommission wiederholt in Teilbereichen (z.B. Ernährung, Demenz, freiheitsbeschränkte Maßnahmen) vorbildliche Betreuungs- und Pflegemaßnahmen herausgestrichen (Best Practice).

Zusätzlich wird diesbezüglich auch auf die Berichte - zuletzt des Jahres 2010 (Kapitel 1.3) - verwiesen, wo die Auffassung zu unserer Tätigkeit in Abgrenzung zu der behördlichen definiert ist:

Um Doppelgleisigkeiten zu vermeiden, wird eine zweckmäßige und die Bewohnerinnen bzw. Bewohner berücksichtigende Arbeitsteilung zwischen der Magistratsabteilung 40 und der Wiener Heimkommission vorgenommen:

- Die Magistratsabteilung 40 beurteilt die Pflege- und Betreuungskonzepte auf ihre Übereinstimmung mit dem WWPG und dem Stand der Pflegewissenschaft.
- Die Wiener Heimkommission beurteilt sowohl anhand ihrer Erfahrungen aus den zahlreichen Sprechtagen in den Wohn- und Pflegeheimen als auch aufgrund der Zusammenarbeit mit der WPPA, ob diese Pflege- und Betreuungskonzepte im Interesse der Bewohnerinnen bzw. Bewohner gelebt werden.

Es wäre auch den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und Ersatzmitgliedern (§ 3 Abs. 6 Geschäftsordnung) der Heimkommission gar nicht möglich, aufgrund der von Ihnen abzuhaltenden Sprechtage (§ 5 Abs. 7 WWPG) eine Beurteilung des Betreuungs- und Pflegestandards vorzunehmen.

Aufgrund ihrer Erfahrungen können diese jedoch erkennbare oder ihnen mitgeteilte Verletzungen von Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerrechten ebenso aufzeigen wie sie die Möglichkeit haben, diese abzustellen. So ist dies stets auch in den dem Magistrat vorgelegten und hierauf veröffentlichen Tätigkeitsberichten zustimmend dargestellt worden.

Es empfiehlt sich daher eine Anpassung der Gesetzeslage an die bewährte Vorgangsweise.

#### **4.3 Frage 13: In welcher Höhe sind die Errichtungskosten der neuen KAV-Pflegeheime und der Wohn- und Pflegeprojekte des KWP veranschlagt?**

Der Begriff "Errichtungskosten" wird in der ÖNORM B 1801-Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1 - Objekterrichtung, definiert und generell auch bei Sanierungsvorhaben mit der gleichen inhaltlichen Gliederung angewendet. Laut genannter ÖNORM sind in den Errichtungskosten die Kosten für die Aufschließung, den Rohbau, die Bauwerkstechnik, den Ausbau, die Einrichtung, die Außenanlagen, die Planungs- und Ne-

benleistungen sowie allfällige Reserven inkludiert. Die Grundstückskosten, durch deren Hinzurechnung sich die Gesamtkosten eines Bauvorhabens ergeben, sind daher nicht Gegenstand der Errichtungskosten und wurden in der folgenden Auflistung auch nicht berücksichtigt.

Aus nachstehender Tabelle sind die Errichtungskosten der Pflegeeinrichtungen des KAV und KWP mit der Preisbasis der betreffenden Kostenermittlung ersichtlich. Zu erwähnen ist, dass im Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung die Planung eines weiteren Pflegewohnhauses mit zwölf Pflegestationen samt den erforderlichen Ergänzungsfunktionen sowie einem Kindergarten mit einer Gesamtbruttogeschosßfläche von rd. 32.000 m<sup>2</sup> auf dem nördlichen Teil des Areals des derzeitigen Kaiserin-Elisabeth-Spitals im Gange war. Die Kosten für die Errichtung dieses Hauses standen im Prüfungszeitraum noch nicht zur Verfügung.

Zu bemerken war ferner, dass bei einigen Pflegewohnhäusern des KAV bzw. IWP neben den Pflegestationen und den dazugehörigen Funktionseinrichtungen auch Kindertagesheime, Garagen, Tageszentren, Einrichtungen für die Langzeitbeatmung, Wohnungen etc. geschaffen wurden. Um zu gewährleisten, dass von den dargestellten Errichtungskosten ausschließlich die prüfungsgegenständlichen Pflegeeinrichtungen erfasst sind, hat das Kontrollamt unter Mitwirkung der geprüften Stellen die nicht unmittelbar die Pflegebereiche betreffenden Räumlichkeiten aus den Gesamterrichtungskosten der Bauvorhaben rechnerisch exkludiert. Die den Kostenkennwerten zugrunde liegenden Flächen- und Kubaturangaben wurden von den geprüften Stellen ermittelt und vom Kontrollamt ungeprüft in den Bericht übernommen.

Bei den Pflegewohnhäusern Leopoldstadt, Innerfavoriten, Simmering und Meidling handelt es sich um Einrichtungen, die von privaten Bauträgern errichtet und nach Fertigstellung vom KAV gemietet bzw. in Bestand genommen und betrieben werden. Wie in der Folge noch dargelegt wird, erfolgte die Finanzierung der Projekte im Weg langfristiger Bestandverträge, wobei Mietvorauszahlungen für die Grund- und Baukostenanteile sowie für die über die förderbaren Kosten hinausgehenden Mehrkosten getätigt wurden. Den in der Tabelle angegebenen Errichtungskosten dieser Pflegewohnhäuser sind

daher noch die Finanzierungskosten, die sich bei der vom KAV angenommenen Lebenszyklusdauer von rd. 35 Jahren zwischen 30 % und 40 % der Errichtungskosten bewegen, hinzuzurechnen.

Die Pflegewohnhäuser Baumgarten, Donaustadt und Liesing werden mit Eigenmittel des KAV errichtet, wobei in diesen Fällen ebenso wie bei den Bauträger-Projekten Mittel aus der Wohnbauförderung angesprochen werden. Aus Kapazitätsgründen wurden für die Planung und Errichtung des Pflegewohnhauses Baumgarten ein Generalplaner und für jenes in Liesing eine Generalmanagerin herangezogen. Die Projektabwicklung des Pflegewohnhauses Donaustadt nahm der KAV selbst wahr.

Die IWP des KWP werden primär durch Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln finanziert.

Träger	Pflegeeinrichtung	Präliminierte Errichtungskosten in EUR	Preisbasis
KAV	Pflegewohnhaus Leopoldstadt 1020, Engerthstraße 154 Neubau	57.787.766,00	April 2007
KAV	Pflegewohnhaus Innerfavoriten 1100, Bernhardtstalgasse 32 Umbau Fabriksgebäude	54.970.788,00	April 2007
KAV	Pflegewohnhaus Simmering 1110, Dittmannngasse 3A Neubau	64.383.944,00	April 2007
KAV	Pflegewohnhaus Meidling 1120, Stüber-Gunther-Gasse 2 Neubau	45.708.757,00	April 2007
KAV	Pflegewohnhaus Baumgarten 1140, Hütteldorfer Straße 188 Neubau	68.316.246,00	Jan. 2011
KAV	Pflegewohnhaus Donaustadt 1220, Langobardenstraße 122 Generalsanierung + Zubau	65.237.778,00	Dez.2009
KAV	Pflegewohnhaus Liesing 1230, Perchtoldsdorfer Straße 4 Neubau	63.050.212,00	Feb. 2008
KWP	IWP Rosenberg, 1130, Rosenhügelstraße 192 Generalsanierung + Zubau	35.500.000,00	Jan. 2010
KWP	IWP Liebhartstal 1, 1160, Thaliastraße 157 Neubau	46.200.000,00	Mai 2010
KWP	IWP Liebhartstal 2, 1160, Ottakringer Straße 264 Generalsanierung + Zubau	35.000.000,00	Dez. 2010
KWP	IWP Döbling, 1190 Grinzinger Allee 26 Neubau	52.391.970,00	Juni 2009

Tabelle 2: Errichtungskosten der neuen städtischen Pflegewohnhäuser

#### 4.4 Frage 14: Gibt es bei den sich derzeit im Bau befindlichen Einrichtungen (KAV-Pflegeheime und der Wohn- und Pflegeprojekte des KWP) bereits Abweichungen der tatsächlich entstandenen Kosten im Vergleich zu den veranschlagten Kosten?

Zu dieser Frage war eingangs zu bemerken, dass das Pflegewohnhaus Leopoldstadt im September 2010 und das Pflegewohnhaus Meidling im Mai 2011 fertiggestellt wurden und den Betrieb aufgenommen haben. Von den beiden Bauträgern wurden jedoch bis zum Prüfungszeitpunkt September 2011 noch keine Abrechnungssummen bekannt gegeben, weshalb das Kontrollamt die in der unten stehenden Tabelle angeführten aktuellen Errichtungskosten den letzten (im Prüfungszeitpunkt aktuellen) Controllingberichten entnommen hat.

Träger	Pflegeeinrichtung	Präliminierte Errichtungskosten in EUR	Aktuelle Errichtungskosten in EUR	Kostenveränderung in EUR	Preisbasis
KAV	Pflegewohnhaus Leopoldstadt 1020, Engerthstraße 154 Neubau	57.787.766,00	64.313.266,00	+6.525.500,00	Mai 2010
KAV	Pflegewohnhaus Innerfavoriten 1100, Bernhardtstalgasse 31 Umbau Fabriksgebäude	54.970.788,00	64.891.460,00	+9.920.672,00	Sep. 2011
KAV	Pflegewohnhaus Simmering 1110, Dittmangasse 3A Neubau	64.383.944,00	71.673.401,00	+7.289.457,00	Sep. 2011
KAV	Pflegewohnhaus Meidling 1120, Stüber-Gunther-Gasse 2 Neubau	45.708.757,00	51.338.936,00	+5.630.179,00	Dez. 2010
KAV	Pflegewohnhaus Baumgarten 1140, Hütteldorfer Straße 188, Neubau	68.316.246,00	69.783.246,00	+1.467.000,00	Jan. 2011
KAV	Pflegewohnhaus Donaustadt 1220, Langobardenstraße 122 Generalsanierung + Zubau	65.237.778,00	66.611.778,00	+1.374.000,00	Mai 2011
KAV	Pflegewohnhaus Liesing 1230, Perchtoldsdorfer Straße 4, Neubau	63.050.212,00	65.725.690,00	+2.675.478,00	Dez. 2010
KWP	IWP Rosenberg, 1130, Rosenhügelstraße 192, Generalsanierung + Zubau	35.500.000,00	36.210.000,00	+710.000,00	Juni 2011
KWP	IWP Liebhartstal 1, 1160, Thaliastraße 157, Neubau	46.200.000,00	47.100.000,00	+900.000,00	Juni 2011
KWP	IWP Liebhartstal 2, 1160, Ottakringer Straße 264 Generalsanierung + Zubau	35.000.000,00	35.700.000,00	+700.000,00	Juli 2011
KWP	IWP Döbling 1190, Grinzinger Allee 26 Neubau	52.391.970,00	52.105.224,00	-286.746,00	Juni 2011

Tabelle 3: Kostenabweichungen zwischen präliminierten und aktuellen Errichtungskosten

Wie aus der Tabelle hervorgeht, ergaben sich bei den Pflegewohnhäusern des KAV bis zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung durchwegs Mehrkosten zwischen rd. 2 % und rd. 18 % der präliminierten Errichtungskosten. Die Ursache der Überschreitungen liegt in erster Linie darin, dass fünf Projekte des KAV bereits in den Jahren 2007 bzw. 2008 entwickelt wurden und die Preisbasis der den betreffenden Miet- bzw. Bestandverträgen mit den Bauträgern zugrunde gelegenen Kostenschätzungen aus dem damaligen Zeitraum stammt. Die Mehrkosten resultieren daher überwiegend aus der Valorisierung im Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Errichtung der Bauprojekte.

Beim Pflegewohnhaus Leopoldstadt, das durch einen Bauträger errichtet wurde, ergaben sich außerdem durch ein höheres Ausschreibungsergebnis als erwartet Mehrkosten im Betrag von rd. 1,62 Mio.EUR.

Beim Pflegewohnhaus Innerfavoriten lag die Ursache der relativ hohen Mehrkosten u.a. darin, dass der Bestandvertrag im Juli 2009 durch eine sogenannte Grundsatzvereinbarung zwischen KAV und der Bauträgerin abgeändert wurde. Letztere erklärte sich darin bereit, auf einen Ausbau des Dachgeschosses für eine Fremdnutzung zu verzichten und den KAV als alleinigen Bestandnehmer auf Bestanddauer zu deklarieren, wozu eine eigene Liegenschaft zu schaffen und hierfür die Abteilungsbewilligung gem. § 13 BO für Wien zu erwirken war. Der KAV leistete für die Einräumung dieses Rechtes zusätzliche Zahlungen von zusammen rd. 2,30 Mio.EUR.

Nur die restlichen Mehrkosten im Umfang von rd. 800.000,-- EUR bis rd. 1,50 Mio.EUR pro Pflegeheim betrafen Projektänderungen im eigentlichen Sinn. Dabei standen den projektverteuernden Änderungen der baulichen Anlagen und der Ausstattung von rd. 1,30 Mio.EUR bis rd. 3,20 Mio.EUR Einsparungen in der Höhe zwischen rd. 0,50 Mio.EUR und rd. 1,20 Mio.EUR pro Pflegeheim gegenüber. Als Summe der projektverteuernden Änderungen aller sieben Bauprojekte errechnete das Kontrollamt einen Betrag von rd. 13,70 Mio.EUR. Die Einsparungen schlugen mit insgesamt 4,20 Mio.EUR zu Buche.

Wie aus den Änderungsevidenzen der einzelnen Bauvorhaben hervorgeht, ging es dabei zum Großteil um technische Zusatzerfordernisse bzw. um die Berücksichtigung der aktuellen Vorschriftenlage im Rahmen der Bauerrichtung vor allem im Bereich der Gebäude- und Sicherheitstechnik sowie der Medizintechnik (wie etwa jene der EDV-Richtlinie 2007) oder um Änderungen in der Ausführung von Oberflächen an Fußböden, Wänden und Decken zur Verbesserung der Hygieneausstattung. Mitursache der Mehrkosten war auch die Optimierung verschiedener technischer Anlagen, die jedoch wirtschaftliche Vorteile im Betrieb oder Erleichterungen bei der Wartung und Reinigung der Anlagen erwarten lassen.

Insgesamt gesehen lagen die Mehrkosten mit rd. 1 % bis 3 % der ursprünglich geschätzten Errichtungskosten in einem nach Meinung des Kontrollamtes vertretbaren Rahmen, der bei Projekten dieser Komplexität als üblich und kaum vermeidbar angesehen werden kann. Die stichprobenweise Einschau in die Änderungsevidenzen ergab, dass die vorgenommenen Projektänderungen jeweils rechtlich, technisch, medizinisch oder wirtschaftlich begründbar waren. Das Kontrollamt gewann den Eindruck, dass die mit der Kostenverfolgung betrauten Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter mit Augenmaß die Einhaltung der genehmigten Kosten verfolgten und bemüht waren, erforderliche, Mehrkosten verursachende Projektänderungen durch wirtschaftlichere Herstellungen in anderen Bereichen zu kompensieren. Diesbezüglich bestand seitens des Kontrollamtes somit kein Anlass zur Bemängelung.

Mehrkosten von jeweils rd. 100.000,-- EUR sind darin begründet, dass in den ursprünglichen Kosten die Honorare für das externe Projektcontrolling noch nicht erfasst waren.

Der Tabelle 3 ist ferner zu entnehmen, dass sich auch bei den IWP des KWP Kostenerhöhungen im Ausmaß von rd. 0,5 % bis 2 % der Schätzkosten ergaben. Diese betrafen Mehrkosten aus der Valorisierung im Zeitraum von Mitte 2010 bis Mitte 2011, für die das KWP 2 % pro Jahr präliminiert hatte. Zu erwähnen war, dass beim IWP Liebhartstal 2, das sich im Prüfungszeitpunkt noch in der Planungsphase befand und beim bereits in Bau befindlichen IWP Döbling den Mehrkosten Einsparungen aufgrund günstiger Ausschreibungsergebnisse bzw. durch wirtschaftliche Herstellungen gegenüberstanden. Für



das IWP Liebhartstal 1 waren im Zeitpunkt der Prüfung noch keine diesbezüglichen Daten verfügbar, zumal das Projekt erst in Ausschreibung stand.

**4.5 Frage 15: In welcher Relation stehen die Errichtungskosten der KAV-Pflegeheime und der Wohn- und Pflegeprojekte des KWP im Vergleich mit den Errichtungskosten bei den privaten gemeinnützigen Trägern, die vom FSW anerkannt sind, auf m<sup>2</sup> Nutzfläche und pro Bett?**

Vor der Beantwortung dieser Frage war zu bemerken, dass die Errichtungskosten von Gebäuden von einer Reihe objekt- und standort- sowie umfeldbedingter Faktoren, die eine Kostenbewertung und vor allem einen Kostenvergleich erschweren bzw. nicht sinnvoll erscheinen lassen, wesentlich mitbestimmt werden. So hat etwa die Nutzungsart und Nutzungsintensität entscheidende Kostenrelevanz. In Bezug auf die berichtsgegenständlichen Pflegeeinrichtungen ist in dem Zusammenhang der Umstand von Bedeutung, dass die IWP des KWP den Regelungen des WWPG unterliegen, wogegen die neuen Pflegewohnhäuser des KAV im Sinn des Wr. KAG als Krankenanstalten mit entsprechenden medizinischen und hygienischen Erfordernissen zur ärztlichen Betreuung und besonderer Pflege chronisch Kranker einzustufen sind. Aufgrund der dadurch unterschiedlichen Raumprogramme, der unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden Sicherheits- und Hygieneanforderungen ergeben sich naturgemäß unterschiedlich hohe Errichtungskosten, die einem objektiven Kostenvergleich nicht zugänglich sind.

Diese Erkenntnis ist auch auf den Umstand anzuwenden, dass einige Pflegeeinrichtungen durch eine Generalsanierung bzw. einen Umbau bestehender Objekte entstanden sind bzw. entstehen werden, andere Häuser jedoch neu errichtet werden. So entstehen etwa das Pflegewohnhaus des KAV in Wien 10, Innerfavoriten durch den Umbau einer Fabrikanlage und der Errichtung eines Zubaues und jenes in Wien 22, Donaustadt durch die Generalsanierung des bestehenden Geriatriezentrums. Die bestehenden Pflegewohnhäuser des KWP in Wien 16, Liebhartstal 2 und Wien 23, Rosenberg wurden generalsaniert und durch Zubauten erweitert. Es liegt nahe, dass eine Generalsanierung und ein Neu- bzw. Zubau unterschiedliche Errichtungskosten verursachen und diese nicht komparabel sind.

Zusätzlich zu den oben genannten Einflussgrößen ergeben sich noch durch die jeweilige Anzahl und Größe der Ein-, Zwei- und Vierbettzimmer, die Anzahl und die Ausstattung der Untersuchungs-, Therapie- und sonstigen Funktionsräume, die Ausstattung des Heimes mit Medizintechnik (z.B. medizinische Gase), das Verpflegungskonzept (Frischküche oder Verteilküche) sowie die Anforderungen an die Ökologie und die Nachhaltigkeit weitere bedeutsame objektspezifische Kostenfaktoren.

Unabhängig von der Objektnutzung üben die Gebäudegeometrie, die Anteile von Keller- und Dachflächen, die Anteile von horizontalen und vertikalen Begrenzungsflächen, das Verhältnis von Nutzfläche, Verkehrsfläche und Geschoßfläche zueinander, die Maßordnung und Rasterung etc. Einfluss auf die Errichtungskosten aus. Die Lage, der Grundstückszuschnitt und unterschiedliche Umgebungsbedingungen, die Qualität des Baugrundes und die Versorgungssituation bilden weitere Differenzierungskriterien. Nicht unerwähnt sollen der Zeitpunkt der Errichtung und die aktuelle Situation des Baumarktes, die Herstellungsart und das Abwicklungsverfahren, die Art der Konstruktion, die Terminbindung sowie die Finanzierungsart bleiben, die ebenfalls nicht unerhebliche Unterschiede in den Errichtungskosten begründen können.

Selbst bei den sieben neuen hinsichtlich Funktion, der Rechtsstellung und der Ausstattung am ehesten vergleichbaren Pflegewohnhäusern des KAV zeigen die Kostenkennwerte etwa nach  $\text{m}^2$  Nutzfläche Abweichungen von bis zu 37 %, was die Bedeutung der oben beschriebenen Einflüsse auf die Errichtungskosten unterstreicht.

In den nachfolgenden Tabellen 4 bis 6 sind die Kostendaten der einzelnen Bauprojekte nach Art der Pflegeeinrichtung und Heimträger geordnet dargestellt. Neben den Errichtungskosten ermittelte das Kontrollamt dem Prüfersuchen entsprechend auch die Kosten pro Bett und pro  $\text{m}^2$  Nutzfläche. Es sei dazu jedoch angemerkt, dass die Aussagekraft dieser Kennwerte aufgrund konzeptioneller und planerischer Unterschiede der einzelnen Projekte stark eingeschränkt ist. So schwanken beispielsweise die Werte für den Anteil der Nutzfläche pro Bett zwischen  $45 \text{ m}^2$  und  $89 \text{ m}^2$ , woraus u.a. die Unterschiede der Planungs- bzw. Pflegekonzepte der einzelnen Projekte abzulesen ist.

Das Kontrollamt hat daher die Errichtungskosten bezogen auf einen m<sup>2</sup> BGF und auf einen m<sup>3</sup> BRI als weitere Kennzahlen ermittelt, da diese für eine Kostenbetrachtung geeigneter erscheinen. Gemäß ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken ist unter BGF die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes inkl. der Konstruktionsflächen (aufgehendes Mauerwerk, Pfeiler etc.) zu verstehen. Die den Werten in den Tabellen zugrunde liegenden Nutzflächen wurden von den Trägern auf der Basis der im Prüfungszeitpunkt nicht mehr gültigen ÖNORM B 1800 aus dem Jahr 2002 errechnet. Nach der damaligen Definition umfasste die Nutzfläche Flächen, die dem Verwendungszweck des Bauwerkes unmittelbar dienen wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Pflegen, Bildung, Freizeit sowie jene Flächen, die nicht unmittelbar dem Verwendungszweck des Bauwerkes dienen wie z.B. Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume, Müllsammelräume, unausgebaute Dachbodenräume, Schutzräume, Fahrzeugabstellflächen. Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen sind darin nicht inkludiert. Die ÖNORM B 1800 wurde im Jahr 2010 neu aufgelegt und darin die Nutzfläche neu definiert. Laut der neuen Definition sind auch Sanitär- und Umkleideräume nicht mehr der Nutzfläche zuzuzählen.

Träger	Einrichtung	Kosten pro Bett in EUR	Kosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche in EUR	Kosten pro m <sup>2</sup> BGF in EUR	Kosten pro m <sup>3</sup> BRI in EUR
KAV	Pflegewohnhaus Leopoldstadt 1020, Engerthstraße 154 Neubau	210.174,00	3.671,00	2.298,00	623,00
KAV	Pflegewohnhaus Innerfavoriten 1100, Bernhardtstalgasse 31 Umbau Fabriksgebäude	244.873,00	4.522,00	2.440,00	600,00
KAV	Pflegewohnhaus Simmering 1110, Dittmannngasse 3A Neubau	205.958,00	4.034,00	2.378,00	663,00
KAV	Pflegewohnhaus Meidling 1120, Stüber-Gunther-Gasse 2 Neubau	200.543,00	3.879,00	2.326,00	649,00
KAV	Pflegewohnhaus Baumgarten 1140, Hütteldorfer Straße 188 Neubau	215.380,00	3.496,00	2.186,00	556,00
KAV	Pflegewohnhaus Donaustadt 1220, Langobardenstraße 122 Generalsanierung	203.085,00	3.288,00	1.973,00	535,00
KAV	Pflegewohnhaus Liesing 1230, Perchtoldsdorfer Straße 4 Neubau	204.117,00	3.886,00	2.318,00	572,00

Tabelle 4: Kostenkennwerte Pflegewohnhäuser KAV

Träger	Einrichtung	Kosten pro Bett in EUR	Kosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche in EUR	Kosten pro m <sup>2</sup> BGF in EUR	Kosten pro m <sup>3</sup> BRI in EUR
KWP	IWP Rosenberg, 1130, Rosenhügelstraße 192 Zubau Pflegestation, Generalsanierung Bestand	111.759,00	1.297,00	1.154,00	362,00
KWP	IWP Liebhartstal 1, 1160, Thaliastraße 157 Neubau, Projekt in Planung	186.905,00	Daten noch nicht bekannt		
KWP	IWP Liebhartstal 2, 1160, Ottakringer Straße 264 Zubau + Generalsanierung	141.667,00	1.597,00	1.264,00	337,00
KWP	IWP Döbling 1190, Grinzinger Allee 26 Neubau	149.728,00	2.546,00	1.604,00	380,00

Tabelle 5: Kostenkennwerte der IWP des KWP

Träger	Kosten pro Bett	Kosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche in EUR	Kosten pro m <sup>2</sup> BGF in EUR	Kosten pro m <sup>3</sup> BRI in EUR
Träger 1	112.226,00	2.996,00	2.066,00	n.b.
Träger 2	140.568,00	2.414,00	1.762,00	n.b.
Träger 3	167.038,00	2.276,00	2.014,00	479,00
Träger 3	192.301,00	2.646,00	2.143,00	574,00
Träger 4	122.720,00	n.b.	n.b.	n.b.
Träger 5	102.768,00	1.898,00	1.692,00	n.b.
Träger 6	125.000,00	2.045,00	1.814,00	n.b.

Tabelle 6: Kostenkennwerte von Pflegeeinrichtungen privater Träger

Die oben dargelegten Kostenkennwerte, die dem Kontrollamt von den privaten Trägern mit dem Ersuchen um Anonymisierung zur Verfügung gestellt wurden, stammen von jenen privaten Pflegeeinrichtungen, die innerhalb der letzten fünf Jahre errichtet wurden oder im Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung in Planung oder Bau standen. Die Kennwerte zeigen eine deutliche Streuung sowohl hinsichtlich der Kosten pro Bett als auch hinsichtlich der flächen- bzw. kubaturbezogenen Werte, folgen aber dennoch einer bestimmten Logik. So sind die Kosten für die Pflegewohnhäuser des KAV grundsätzlich am höchsten. Die hinsichtlich der Einstufung als Krankenanstalt bedingt vergleichbaren privaten Pflegeeinrichtungen liegen mit ihren Kostenkennwerten im Mittelfeld bzw. darunter. Die Erklärung für die Kostendifferenz dürfte hauptsächlich darin zu suchen sein, dass bei den Pflegewohnhäusern des KAV der Schwerpunkt bei der medizinischen Betreuung chronisch Kranker mit polymorbiden Symptomkomplexen liegt. Diese Ausrichtung stellt zwangsläufig hohe Anforderungen an die räumliche, technische, hygienische und vor allem medizintechnische Ausstattung der Häuser. Bei privaten Trägern steht hingegen vermehrt die Pflege im Vordergrund.

Das Kontrollamt gewann bei den Begehungen der Heime und diversen Erörterungen der Kostensituation mit den Heimträgern ferner den Eindruck, dass auch private Träger bei der Planung und Errichtung ihrer Pflegeeinrichtung zur Erfüllung der gesetzeskonformen Mindeststandards neben den Qualitätskriterien vor allem der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit ihrer Einrichtungen großen Raum widmen.

Bei den Begehungen verschiedener Pflegeeinrichtungen war jedoch erkennbar, dass sowohl die privaten Träger als auch der KAV und der KWP gleichermaßen bemüht waren, den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern einen über den baulich-technischen Mindeststandard des WWPG deutlich hinausgehenden Komfort zu bieten.

Beim Pflegewohnhaus Donaustadt handelt es sich um eine Generalsanierung und Modernisierung des aus dem Jahr 1975 datierten Bestandes mit tiefen Eingriffen in die Bausubstanz. Dessen flächenbezogene Kennwerte liegen gegenüber den vergleichbaren Neubauten im Bereich des KAV am günstigsten, wobei zu berücksichtigen ist, dass bei allen Sanierungsvorhaben der Sanierungsumfang eine entscheidende Rolle spielt. Bemerkenswert war, dass die Kosten pro Bett bzw. die Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und BGF des Pflegewohnhauses Innerfavoriten, obzwar auch in diesem Fall lediglich der Bestand saniert bzw. umgebaut und nur ein kleiner Bereich neu errichtet wird, am höchsten aller Pflegewohnhäuser des KAV liegen. Dieser Umstand deutet auf einen überdurchschnittlichen hohen baulichen Sanierungsaufwand sowie auf einen hohen Anteil an Verkehrs- bzw. Nebenflächen im Vergleich zur Hauptnutzfläche hin. Die Kosten pro m<sup>3</sup> BRI bewegen sich mit rd. 600,- EUR hingegen im Mittelfeld der Kostenskala.

Die im Vergleich zum Neubau des IWP Döbling deutlich niedrigeren Kennwerte für das IWP Rosenberg des KWP liegen darin begründet, dass in diesem Haus lediglich die Pflegestation sowie die Küche neu errichtet bzw. zugebaut und der übrige Baukörper im Bestand saniert wurde.

Die Kostenkennwerte der privaten Träger liegen mit rd. 125.000,- EUR/Bett bis rd. 170.000,- EUR/Bett im Bereich jener des IWP Döbling. Einige Häuser der privaten Träger befanden sich im Zeitpunkt der Prüfung noch in Vorbereitung bzw. in Planung, weshalb für die gegenständliche Betrachtung keine aussagekräftigen Kosten- und Flächendaten zur Verfügung standen.

**4.6 Frage 16: Es gibt Projekte, wo der KAV Mieter ist: Welche Festlegungen, kostenproduzierende Bedingungen, weitreichende Vereinbarungen sind im Mietvertrag/Pachtvertrag jeder Projekte, wo der KAV Mieter ist, enthalten? Wie errechnen sich die Miete bzw. die anderen anfallenden Kosten? Sind die Kosten marktüblich?**

Die Errichtung der vier Objekte erfolgte jeweils unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln gem. § 12 WWFSG 1989 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Neubau-

verordnung 2007. Die Verträge wurden grundsätzlich ähnlich strukturiert, wobei primär die Kapitel betreffend die Vertragsdauer, die Übergabe des fertigen Objektes an den KAV, den Finanzierungsbeitrag, den Miet- bzw. Bestandszins und die Nebenkosten, die Pflege und Instandhaltung und die Rückstellung der Miet- bzw. Bestandsobjekte hohe Affinität zeigten.

Alle vier Verträge wurden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei den Verträgen eine vorsichtig realistisch angenommene Lebenszyklusdauer der Pflegewohnhäuser von 35 Jahren zugrunde gelegt wurde. Sofern der KAV das Kündigungsrecht am Ende des 15. Jahres des Bestandsverhältnisses wahrnimmt, hat er Anspruch auf eine aliquote Rückzahlung des vorausgezählten Grund- und Baukostenbeitrages. Der Grund- und Baukostenbeitrag wird gem. § 69 Abs. 2 WWFSG 1989 auf eine Dauer von 100 Jahren ab Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO für Wien vorausgezahlt und ist demnach bei Inanspruchnahme des Kündigungsrechtes von der Vermieterin bzw. von den Bestandgeberinnen bzw. Bestandgebern vermindert um 1 % pro Jahr, zurückzuerstatten.

Kündigt der KAV die Miet- bzw. Bestandverträge nach Ablauf der genannten Kündigungsverzichtsfristen am Ende des 15. bzw. 16. Jahres nicht, wurde in den Verträgen eine Verlängerung des Kündigungsverzichtes für einen Zeitraum von weiteren 15 Jahren (Pflegewohnhaus Innerfavoriten und Pflegewohnhaus Simmering) bzw. 16 Jahren (Pflegewohnhaus Meidling) bzw. 19 Jahren (Pflegewohnhaus Leopoldstadt) vereinbart.

Für die Bestandgeberinnen bzw. Bestandgeber ist in den Miet- bzw. Bestandverträgen eine ordentliche Kündigung nur bei Vorliegen der in § 30 MRG angeführten Gründe möglich. Diesbezüglich sei beispielhaft ein allfälliger Mietrückstand des KAV trotz bereits gesetzter Nachfrist und erfolgter Mahnung, ein nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes durch den KAV, die gänzliche Unterverpachtung, die Weitervergabe der Miet- bzw. Bestandsgegenstände an Dritte oder der Verlust der Befugnis des KAV zum Betrieb der Pflegeanstalten genannt.

Die nachhaltigsten Bestimmungen der Verträge betreffen naturgemäß die Finanzierung der Projekte, die in der Form vereinbart wurden, dass seitens des KAV im Sinn des

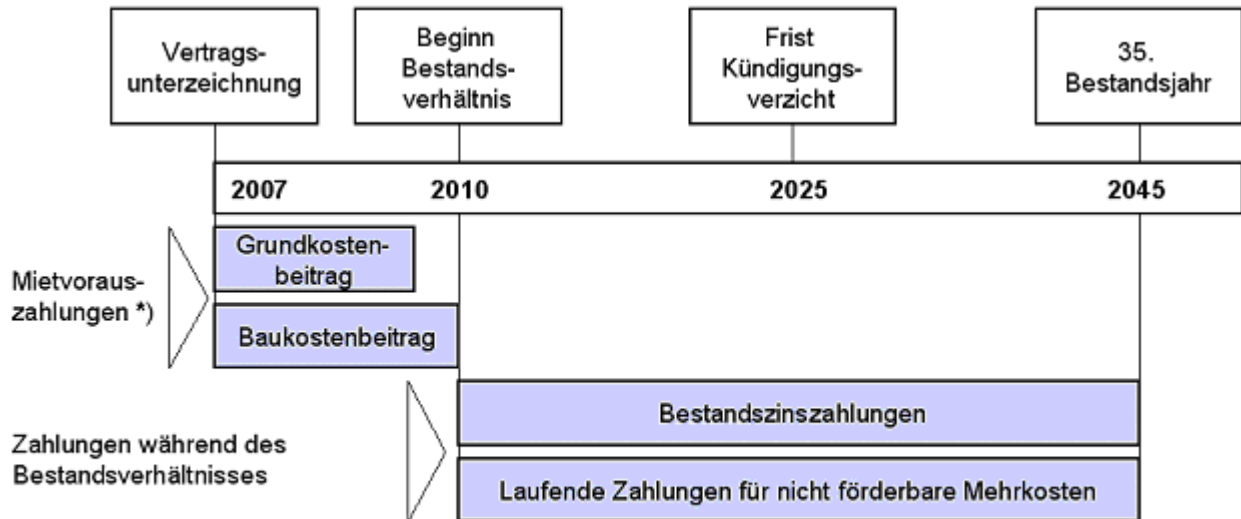
WWFSG 1989 Beiträge zu den Grund- und Baukosten sowie laufende Zahlungen während des Miet- bzw. Bestandsverhältnisses über einen Zeitraum von 35 Jahren zu leisten sind.

Die Grund- und Baukostenbeiträge gliedern sich in Kosten für Herstellungen, die im Rahmen des WWFSG 1989 gefördert werden und jene, die über die förderbaren Kosten gemäß WWFSG 1989 hinausgehen. Der gemäß WWFSG 1989 vom KAV zu leistende Beitrag zu den Grundkosten war binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Vertrages fällig und wurde, wie die Prüfung ergab, seitens des KAV bereits entrichtet. Die Fälligkeit des Baukostenbeitrages in Höhe von 12,5 % der förderbaren Gesamtbaukosten wurde mit 14 Tagen nach der Endabrechnung der Pflegewohnhäuser festgelegt, die auch im Fall der beiden bereits in Betrieb stehenden Pflegewohnhäuser Leopoldstadt und Meidling noch ausstand.

Jene Grund- und Baukosten, die aufgrund der höheren Ausstattung als der in § 3 WWFSG 1989 genannten Normalausstattung nicht förderbar sind, werden für den Zeitraum von 35 Jahren ab Beginn des Bestandsverhältnisses verrechnungstechnisch in 1/420-stel der jeweiligen Mehrkosten aufgelöst und monatlich gemeinsam mit dem Miet- bzw. Bestandszins bezahlt. In einem Fall werden die Mehrkosten vom KAV in Form eines jährlichen Bestandszinsanteiles der Mehrkosten abgegolten.

Wie die nachstehende Grafik verdeutlicht, setzen sich die laufenden Zahlungen über 35 Jahre nach Beginn des Bestandsverhältnisses sohin aus dem Bestandszins, den Betriebskosten und den Beträgen für die nichtförderbaren Mehrkosten zusammen.





\*) vorausgezahlt auf 100 Jahre nach Baufertigstellungsanzeige

Abb.2: Finanzierungsmodell Bauträgerverträge

Hinsichtlich der Miete bzw. des Bestandszinses zeigten sich in den Verträgen betragsliche Unterschiede.

In drei Verträgen wurden hinsichtlich des Bestandszinses Vereinbarungen für den Zeitraum nach der Tilgung des Wohnbauförderungsdarlehens getroffen. Für ein Pflegewohnhaus wurde ein Pauschalbetrag festgesetzt. Bei einem Pflegewohnhaus steigt der monatliche Bestandszins um rd. 48 %. Bemerkenswert war, dass in diesem Fall für die Zeit nach der Tilgung des Wohnbauförderungsdarlehens vertraglich anstatt der Nutzflächenberechnung nach dem WWFSG 1989 nunmehr die Berechnung nach dem MRG festgelegt wurde, die eine um rd. 30 % größere Fläche ergibt. Der Bestandszins erhöht sich dadurch de facto. Für ein Pflegewohnhaus akzeptierte der KAV im diesbezüglichen Bestandvertrag eine Erhöhung des monatlichen Zinses um rd. 245 %. In einem Mietvertrag ist bzgl. einer Bestandszinsänderung für den Zeitraum nach Tilgung des Wohnbauförderungsdarlehens nichts geregelt.

Zu erwähnen war, dass der Bestandszins in allen Verträgen wertgesichert ist und sich in dem Maß erhöht, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juli des jeweils laufenden Jahres zum Indexwert für Juli 2007 ergibt.

In den Verträgen wurde ferner festgelegt, dass ausschließlich die Nutzung als Heim im Sinn des § 2 Z 5 WWFSG 1989 erfolgen darf, wobei Untervermietungen grundsätzlich möglich sind. Jede Nutzungsänderung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberinnen bzw. Bestandgeber. Der Zustimmung bedarf außerdem die Anbringung von Ankündigungen und Reklameeinrichtungen, wobei die Zustimmung nicht verweigert werden darf, sofern diese Ankündigungen bzw. Reklameeinrichtungen nach Art und Ausmaß für eine Pflegeanstalt für chronisch Kranke üblich sind und der KAV die Kosten und die Gefahr sowie die Einholung der erforderlichen Genehmigungen vollständig übernimmt und die Bestandgeberin bzw. den Bestandgeber schad- und klaglos hält. Beeinträchtigungen des äußeren Erscheinungsbildes der Heime sind unzulässig.

Vor dem Aufstellen von technischen Anlagen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Einwirkungen geeignet sind, Dritte zu stören oder den Bestandsgegenstand oder das Grundstück zu gefährden, hat der KAV die schriftliche Genehmigung der Bestandgeberin bzw. des Bestandgebers einzuholen, wobei auch auf diese Genehmigungen ein Anspruch besteht, wenn die technischen Anlagen den rechtlichen Bestimmungen entsprechen und Auswirkungen auf den Bestandsgegenstand oder eine Störung Dritter ausgeschlossen ist. Die Bestandgeberin bzw. der Bestandgeber ist von allen Risiken freigestellt, die sich daraus ergeben können, wenn der KAV mit Stoffen umzugehen beabsichtigt, welche die Gesundheit oder die Umwelt gefährden.

Die Betriebs- und Nebenkosten werden unter sinngemäßer Anwendung der §§ 21 bis 24 MRG bemessen und sind in monatlichen Aconti mit dem Bestandszins zur Zahlung fällig und werden jährlich abgerechnet. Die Betriebs- und Nebenkosten umfassen grundsätzlich

- die Kosten der Wasserversorgung samt den Kosten für die Überprüfung der Anlagen,
- die Kosten der Bewässerung und der Pflege der Grün- und Gartenanlagen,
- die Kanalgebühren und die Aufwendungen für die Rauchfangkehrung, Schädlingsbekämpfung, Müllabfuhr und Entsorgung,
- die Kosten für die allgemeine Beleuchtung der Liegenschaften einschließlich der Gehwege sowie der Außenanlagen,

- die Kosten der Erfüllung der gesetzlich den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern treffenden Verpflichtung zur Säuberung und Räumung der dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege einschließlich der Stiegenanlagen von Schnee und Verunreinigungen und deren Bestreuung bei Schnee und Glätteis,
- die Kosten der Säuberung und Räumung aller auf den Liegenschaften befindlichen Geh- und Fahrwege von Schnee und Verunreinigungen und deren Streuung bei Schnee und Glätteis, sofern diese Leistungen nicht vom KAV selbst erbracht werden,
- die Kosten der von der Bestandgeberin bzw. vom Bestandgeber abzuschließenden, auf den Neuwert bezogenen Gebäudeversicherungen (z.B. Feuer-, Sturmschaden-, Glasbruch- und Leitungswasserversicherung),
- die Kosten allenfalls von der Bestandgeberin bzw. vom Bestandgeber abgeschlossen, allenfalls auf den Neuwert bezogene Versicherung von Teilen der Ausstattung (z.B. Maschinen und Anlagen),
- die Kosten der von der Bestandgeberin bzw. vom Bestandgeber oder in ihrem bzw. seinem Auftrag vorgenommenen Pflege und Wartung von Einrichtungen und Anlagen sowie
- die Kosten einer berufsmäßigen Verwaltung der Liegenschaften, der Bestandsgegenstände und aller Nebeneinrichtungen, soweit sich diese nicht auf den Betrieb selbst bezieht.

Für die mit der Betriebsführung der Pflegewohnhäuser im Zusammenhang stehenden Aufwendungen, Kosten, Abgaben und Gebühren sowie für die Kosten für elektrischen Strom, Gas, Wärme, Kälte etc. hat der KAV selbst aufzukommen.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

Insoweit auf unterschiedliche Bestandszinse während der Förderlaufzeit und die Zeit danach hingewiesen wird, ist Folgendes wesentlich festzustellen:

Die Ausgangssituation bei diesen vier Bestandverträgen: Es war keine Ausschreibung/kein Vergabevorgang erforderlich, sondern

es wurden am Markt angebotene, von Bauträgern zu errichtende Objekte in Bestand genommen.

Daher konnte nicht einheitlich durchgehend ein vom KAV gewünschter Vertragsinhalt durchgesetzt werden, sondern es waren ausgehend von den verschiedenen Vertragsangeboten der vier Bauträger lediglich im Verhandlungsweg Verbesserungen zugunsten des KAV zu erzielen, aber es war keine Gleichschaltung und vor allem kein einheitlicher Preis durchsetzbar.

Daher ergaben sich auch in wirtschaftlicher Hinsicht, abgesehen von projektspezifischen Unterschieden, unterschiedliche Bedingungen. Eine weitere Unterscheidung folgt daraus, dass ein Objekt von einem gemeinnützigen Bauträger errichtet wurde und dort die Bestimmungen des WGG gelten, während für die anderen drei Verträge das ABGB, das MRG und das WWFSG 1989 Anwendung finden.

Zu den aufgezeigten Unterschieden in der Mietzinshöhe nach Ablauf der Förderungsdauer, also ab dem 36. Jahr, ist im Besonderen anzumerken, dass hiefür weitergehende Vertragsfreiheit galt, also der angemessene Mietzins vereinbart werden konnte. Die Nutzflächendefinition nach förderbarer Nutzfläche gilt für die Zeit nach Auslaufen der Förderung vom Gesetz her nicht.

Für das Pflgewohnhaus Leopoldstadt ergibt sich der Bestandszins nach Ablauf der Förderlaufzeit aus dem Gesetz, nämlich § 14 Abs. 7a WGG (burgenländischer Richtwert abzüglich 30 %).

In wirtschaftlicher Hinsicht wurden alle vier Projekte von einer externen Kanzlei geprüft und begutachtet.

Hinsichtlich der Nutzung und Erhaltung der Pflegewohnhäuser verpflichtete sich der KAV, die Objekte während der gesamten Dauer der Bestandsverhältnisse auf eigene Kosten in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten, alle Bestandteile der Heime inkl. der Versorgungseinrichtungen sowie das Inventar und die Ausstattung ordnungsgemäß zu warten, instand zu halten und allenfalls zu erneuern. Ferner übernahm der KAV die Verpflichtung, Beschädigungen an der Ausstattung der Heime beheben zu lassen und die Einrichtungen und Anlagen sowie das Inventar nach dem maßgeblichen Qualitätsstandard zu erneuern, zu ersetzen oder zu ergänzen, sodass mit Ausnahme der gewöhnlichen Abnutzung der im Übergabezeitpunkt bestehende Zustand erhalten bleibt.

So weit nicht die bauliche Substanz von "Dach und Fach" des Bestandsgegenstandes betreffende Schäden vorliegen, verzichtete der KAV auf das Recht, von der Bestandgeberin bzw. vom Bestandgeber die Erhaltung bzw. die Instandhaltung der Heime und seiner Einrichtungen und Anlagen zu fordern. Unter "Dach" ist dabei die Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Spenglerarbeiten zu verstehen. "Fach" bedeutet die äußere tragende Rohbaukonstruktion sowie gebäudeabschließende Teile, Außenfenster, Außentüren sowie Außenverputz und Fassaden.

Einvernehmlich wurde in den Verträgen festgehalten, dass der KAV die Bestandsgegenstände der Bestandgeberin bzw. des Bestandgebers ohne jegliches Dienst-, Arbeits- oder sonstiges Beschäftigungsverhältnis übergibt. Ferner erklärte sich der KAV damit einverstanden, dass vom KAV vorgenommene Adaptierungen, zusätzliche Ausstattungen oder Veränderungen der ursprünglichen Ausstattung sowie Einbaumöbel bei Beendigung des Bestandsverhältnisses nicht abgelöst werden.

Zwei Verträge enthalten objektspezifisch aufschiebende Bedingungen. Und zwar wurde in einem Bestandvertrag geregelt, dass der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Erwirkung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 69 BO für Wien abgeschlossen wird, da ein Verbindungstrakt zwischen den beiden Seitentrakten errichtet werden sollte, der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses den Bestimmungen des maßgeblichen Bebauungsplanes nicht entsprach. Ein anderer Vertrag wurde unter der auf-

schiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die Bestandgeberin ein zusätzliches Grundstück, das im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch von Dritten für ein anderes Bauprojekt genutzt wurde, rechtswirksam ankauft und dieses zur Errichtung des Pflegewohnhauses rechtzeitig geräumt wird, andernfalls der Zeitplan nicht eingehalten werden kann. Durch die genannten Bestimmungen ergaben sich in der Folge keine nennenswerten Nachteile für den KAV.

In folgender Tabelle 8 werden die Gesamtaufwendungen pro Pflegewohnhaus dargestellt, die in 35 Jahren vom KAV zu leisten sind. In diesen Summen nicht inkludiert sind die Betriebskosten sowie die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, da diese ohnehin nach tatsächlichem Verbrauch bzw. gemäß den gesetzlichen Bestimmungen abgerechnet werden. Ebenso unberücksichtigt blieb die Umsatzsteuer sowie die Darstellung einer Inflationsanpassung.

	Präliminierte Errichtungskosten in EUR	Gesamtkosten inkl. Finanzierung in EUR
Pflegewohnhaus Wien 2, Leopoldstadt	57.787.766,00	79.867.741,00
Pflegewohnhaus Wien 10, Innerfavoriten	54.970.788,00	76.291.187,00
Pflegewohnhaus Wien 11, Simmering	64.676.949,00	86.366.072,00
Pflegewohnhaus Wien 12, Meidling	45.708.757,00	61.405.948,00

Tabelle 7: Gesamtaufwendungen über einen Zeitraum von 35 Jahren

Hinsichtlich der Marktüblichkeit der Kosten war festzustellen, dass im Immobilien-Preis-spiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder die Mietpreise für derartige Objekte nicht dargestellt werden.

**4.7 Frage 17: Welche Annahmen werden vom KAV bzw. vom KWP bezüglich langfristig nicht flexibler Betriebskosten, insbesondere der Kosten, die für den Grundbetrieb der neu errichteten Häuser/Projekte notwendig sind (ohne Personalkosten) getroffen? Sind diese Annahmen realistisch?**

Wie bereits im Pkt. 4.6 des vorliegenden Berichtes dargelegt, wird dem KAV lt. den diesbezüglichen Miet- bzw. Bestandverträgen ein Teil der Betriebskosten im Weg der Vermieterin bzw. der Bestandgeberinnen bzw. Bestandgeber unter sinngemäßer An-

wendung der §§ 21 und 24 MRG verrechnet (s. Tabelle 7). Die übrigen mit der Betriebsführung der Pflegewohnhäuser im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden vom KAV direkt entrichtet. Dies sind insbesondere folgende zusätzliche betriebliche Sachaufwendungen bzw. Leistungen:

- Verbrauch pflanzlicher, mineralischer und sonstiger Roh- und Hilfsstoffe,
- Verbrauch von Brennstoffen, Treibstoffen, Schmier- und Schleifmittel und Reinigungsmittel,
- Verbrauch von Büromaterial, Drucksorten, Bücher, Zeitschriften, Lebensmittel,
- Verbrauch von nichtmedizinischen Materialien,
- Kosten für Gas, Strom, Wärme und Kälte,
- Kosten für die Instandhaltung von beweglichem und unbeweglichem Anlagevermögen,
- Aufwand für Materialtransporte, Postdienste und Reisekosten
- Werbungs- und Repräsentationsaufwand,
- Geldverkehrsspesen,
- Aufwand für Leistungen der EDV,
- Rechts- und Gerichtsaufwand,
- Aufwand für Beratungsleistungen etc.

Die Prüfung ergab, dass die beiden Dienststellen KAV und KWP bis zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung keine bzw. nur sehr fragmentarische Annahmen hinsichtlich der künftigen Betriebskosten in den neuen Häusern getroffen haben. Zur Beantwortung der gegenständlichen Fragestellung übermittelte der KAV dem Kontrollamt eine zwar detaillierte, jedoch nur das Pflegewohnhaus Leopoldstadt betreffende Aufstellung aller fixen Ausgaben des laufenden Jahres 2011 samt einer Hochrechnung auf das Jahresende 2011. Für die übrigen sieben entweder bereits in Betrieb stehenden bzw. in Bau oder Planung befindlichen Häuser wurden dem Kontrollamt keine Kostendaten bekannt gegeben.

Gemäß der genannten Kostenaufstellung rechnete der KAV für das Pflegewohnhaus Leopoldstadt mit nicht flexiblen, für den Grundbetrieb notwendigen Ausgaben zuzüglich jener Betriebskostenanteile, die der KAV gemäß Mietvertrag im Rahmen des Mietzinses pro m<sup>2</sup> Nutzfläche an die Vermieterin abzuführen hat, wie etwa die Kosten für Nutz- und

Trinkwasser, die Instandhaltung von Maschinen und maschinellen Anlagen, Sonderanlagen, Grundstücken sowie Kanalgebühren sowie die Kosten für die Verwaltung und des Instandhaltungs- und Verbesserungsbeitrages in der Höhe von jährlich insgesamt rd. 2,54 Mio.EUR bzw. rd. 8.300,-- EUR/Bett.

Zur Beantwortung der Frage, ob die Kostenannahmen realistisch sind, übermittelte der KAV zum Vergleich entsprechende Kostendaten vom Geriatriezentrum Liesing. Aus dieser Aufstellung gehen jährliche fixe Betriebskosten von rd. 8.600,-- EUR/Bett hervor. In Anbetracht des Umstandes, dass die neuen Pflegewohnhäuser aufgrund der zeitgemäßen haustechnischen Anlagen mit deutlich weniger Energieverbrauch geführt werden können, scheint die Annahme für das Pflegewohnhaus Leopoldstadt realistisch. Abgesehen davon stützte sich die Kostenprognose für dieses Pflegewohnhaus auf reale Werte aus dem bereits seit September 2010 laufenden Betrieb.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung war das erste neue Pflegewohnhaus noch kein ganzes Geschäftsjahr in Betrieb; die Datenlage war daher entsprechend unsicher. Mittlerweile ist es über ein Jahr in Betrieb und der KAV hat für die anderen angesprochenen Pflegewohnhäuser die Daten der Leopoldstadt hochgerechnet, da das Leistungsspektrum der Häuser durchaus vergleichbar ist.

Übersicht über den Verlauf der fixen Betriebskosten

	systemisierte Betten	Betriebsbeginn	2011	2012
PWH Leopoldstadt	306	September 2010	2.520.189,00	2.583.194,00
PWH Meidling	256	Mai 2011	-	2.177.920,00
PWH Simmering	348	Februar 2012	-	2.960.610,00
PWH Liesing	322	April 2012	-	1.369.690,00
PWH Innerfavoriten	266	September 2012	-	942.915,00
PWH Baumgarten	314	September 2013	-	-
PWH Donaustadt	418	September 2014	-	-
PWH Rudolfsheim-Fünfhaus	336	Jänner 2016	-	-



	2013	2014	2015	2016
PWH Leopoldstadt	2.668.377,00	2.735.087,00	2.803.464,00	2.873.551,00
PWH Meidling	2.232.368,00	2.288.177,00	2.345.382,00	2.404.016,00
PWH Simmering	3.034.625,00	3.110.491,00	3.188.253,00	3.267.959,00
PWH Liesing	2.807.900,00	2.878.098,00	2.950.050,00	3.023.802,00
PWH Innerfavoriten	2.319.570,00	2.377.559,00	2.436.998,00	2.497.923,00
PWH Baumgarten	1.140.891,00	2.806.592,00	2.876.757,00	2.948.676,00
PWH Donaustadt	-	1.556.735,00	3.829.568,00	3.925.308,00
PWH Rudolfsheim-Fünfhaus	-	-	-	3.155.271,00

Jahre 2012 bis 2016 jeweils valorisiert mit 2,5 %  
PWH (Pflegewohnhaus)

Die in der Frage angesprochenen langfristig nicht flexiblen Betriebskosten der neuen Häuser umfassen auch Mietkosten der Bauträgermodelle und Rückzahlungen der Wohnbauförderungs-Darlehen. Diese wurden im Rahmen der Investitionsplanung des KAV berücksichtigt.

Das KWP ließ vom Architekturbüro für das IWP Rosenberg den Energiebedarf für die Beleuchtung, Heizung, Lüftung und die Kälteerzeugung, den Wartungsaufwand für diese Anlagen sowie den Nutz- und Trinkwasserverbrauch im Hinblick auf ein künftiges Energie-Contracting abschätzen und ermittelte aus diesen Daten die betreffenden Kosten. Für das genannte IWP wurden auf diese Art jährliche Fixkosten von rd. 537.000,-- EUR prognostiziert, was Kosten von jährlich rd. 1.657,-- EUR/Bett entspräche. Die genannten Kosten betrafen jedoch nur einen Teil des jährlichen Betriebsaufwandes, weshalb die im Prüfersuchen gestellte Frage nach den fixen Betriebskosten im Bereich des KWP nicht beantwortet werden konnte.

#### Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Betriebskosten stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem Betriebskonzept. Da dieses noch in Ausarbeitung ist, können die gesamten Kosten noch nicht seriös geschätzt werden. Beispielsweise ist die Frage der Reinigung noch nicht abschließend geklärt. Das Betriebsorganisationskonzept wird im 1. Quartal 2012

fertig, danach können auch korrekte Berechnungen angestellt werden.

Das KWP erklärte zur Frage der Betriebskosten, das grundsätzliche Ziel sei es, bei den vier neuen IWP, den mit der Modernisierung und der Anpassung der sicherheitstechnischen Anlagen an den Stand der Technik verbundenen Energiemehrbedarf durch die bei der Errichtung der neuen Häuser vorgesehenen Energieeinsparungsmaßnahmen zu kompensieren, sodass sich gegenüber den bisherigen Betriebskosten für die bestehenden Häuser bezogen auf die Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. pro Bett keine Mehrausgaben ergeben.

Angesichts der hohen jährlichen Ausgaben für den Betrieb und die Bewirtschaftung der neuen Pflegeeinrichtungen empfahl das Kontrollamt, zwecks längerfristiger Wirtschaftsplanning nunmehr diesbezügliche Berechnungen anzustellen. Wenn diese vorliegen, ist eine seriöse Bewertung möglich, ob die getroffenen Annahmen realistisch sind.

Die Stellungnahmen der geprüften Einrichtungen sind den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2012

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE

ABGB .....	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
ASchG .....	ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
BGF .....	Brutto-Grundfläche
BO für Wien .....	Bauordnung für Wien
BRI .....	Brutto-Rauminhalt
Durchführungsverordnung zum WWPG ...	Verordnung der Wiener Landesregierung betreffend Mindeststandards von Pflegeheimen und Pflegestationen
EDV .....	Elektronische Datenverarbeitung
FSW .....	Fonds Soziales Wien
IWP .....	Innovatives Wohn- und Pflegehaus
KAKuG.....	Krankenanstalten und Kuranstaltengesetz
KAV .....	Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund"
KWP .....	Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser
LMSVG .....	Lebensmittelsicherheits- und Verbraucherschutzgesetz
MRG .....	Mietrechtsgesetz
Neubauverordnung 2007 .....	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989
ÖBB.....	Österreichische Bundesbahnen
ÖNORM.....	Österreichische Norm

TRVB.....	Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz
TUS .....	Telemetrie und Sicherheitsdienst
WGG .....	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WPPA.....	Wiener Pflege-, Patientinnen- und Patienten-anwaltschaft
Wr. KAG .....	Wiener Krankenanstaltengesetz 1987
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
WWFSG 1989 .....	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz
WWPG .....	Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz

Magistratsabteilung 15 - Gesundheitsdienst der Stadt Wien

Magistratsabteilung 21B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost

Magistratsabteilung 36 - Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen

Magistratsabteilung 40 - Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht

Magistratsabteilung 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Es wurden schützenswerte personenbezogene Daten im Sinn der rechtlichen Verpflichtung anonymisiert sowie auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen Bedacht genommen, wodurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.