



## **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 V - 25-1/12

**MA 25, Durchführung von Ersatzvornahmen**

Tätigkeitsbericht 2011

## KURZFASSUNG

*Das Kontrollamt hat die Vorgangsweise der Magistratsabteilung 25 bei der Durchführung von Ersatzvornahmen einer Prüfung unterzogen und Verbesserungspotenzial bezüglich der Vergabe, Abrechnung und Übernahme von Leistungen, der Umsetzung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes und hinsichtlich der Überprüfung von Rauchfängen auf Querschnittsfreiheit nach Arbeiten an Rauchfangköpfen erkannt. Einzelne Sanierungsmaßnahmen entsprachen nicht dem Stand der Technik bzw. waren nicht geeignet die bestehenden Baugebrechen nachhaltig zu beseitigen, da sie den gesamten Umfang bzw. die Ursachen der Baugebrechen nicht erfassten.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	4
2. Ersatzvornahmen in den Jahren 2009 und 2010 .....	4
3. Abwicklung von Ersatzvornahmen.....	4
4. Feststellungen zur technischen Ausführung von Ersatzvornahmen .....	5
5. Feststellungen zu den Leistungsvergaben .....	11
6. Feststellungen zu den Übernahmen und Gewährleistung .....	13
7. Feststellungen zur Dauer der Rechnungsprüfungen .....	14
8. Feststellungen in Bezug auf das Bauarbeitenkoordinationsgesetz.....	14
9. Feststellung zu erforderlichen Überprüfungen von Rauchfängen.....	15
10. Resümee .....	16
Anhang	
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE .....	20

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Allgemeines**

Die Magistratsabteilung 25 ist gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien u.a. für die rechtlichen Verfügungen bei Ersatzvornahmen an Bauwerken, baulichen Anlagen und Einrichtungen nach dem VVG in erster Instanz sowie für die Durchführung dieser Ersatzvornahmen nach dem VVG und für die Veranlassung deren grundbücherlichen Umsetzung zuständig.

Ersatzvornahmen sind dann anzuordnen, wenn baubehördlich auferlegte Instandsetzungs-, Untersuchungs- oder Abtragungsaufträge an private Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der erteilten Fristen nicht erfüllt wurden. Seitens der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer sind dabei die Kosten für die eigentlichen Bauleistungen und ein Beitrag zu den Personal- und Sachaufwänden der Vollstreckungsbehörde (lt. § 11 Abs. 3 VVG bis zu 10 %) zu tragen.

### **2. Ersatzvornahmen in den Jahren 2009 und 2010**

Die Magistratsabteilung 25 führte in den Jahren 2009 und 2010 insgesamt 129 Ersatzvornahmen durch, welche sowohl aufgrund von Meldungen der Magistratsabteilung 36 den vorschriftswidrigen Zustand von Gas- oder elektrischen Anlagen, als auch aufgrund von Bauaufträgen der Magistratsabteilung 37 verschiedene bautechnische Maßnahmen betrafen. Vom Kontrollamt wurden elf Ersatzvornahmen, wie z.B. Fassaden- und Dachinstandsetzungen sowie die Erneuerung von Rauchfangköpfen mit Gesamtkosten von rd. 170.000,- EUR (inkl. USt), einer eingehenden Überprüfung unterzogen.

### **3. Abwicklung von Ersatzvornahmen**

Die Magistratsabteilung 25 wickelt die Ersatzvornahmen auf Basis von Bescheiden (in den geprüften Fällen handelte es sich um Bauaufträge der Magistratsabteilung 37) durch die Vergabe von Leistungen an Fachfirmen auf Gefahr und Kosten der jeweiligen Hauseigentümerin bzw. des jeweiligen Hauseigentümers ab und schreibt ihr bzw. ihm

nach der Leistungserbringung die angefallenen Instandsetzungskosten zur Zahlung vor. Die Anordnung der Ersatzvornahme setzt dabei einen vollstreckbaren Titelbescheid voraus, wobei zur Vollstreckbarkeit auch die ausreichende Bestimmtheit des Titelbescheides gehört (VwGH 22. Februar 2001, Zl. 2000/07/0254).

Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen werden von der Magistratsabteilung 25 daher ausschließlich nur jene Leistungen erbracht bzw. in Auftrag gegeben, die deziert in den Bescheiden (Baufträgen) vorgeschrieben werden. Höherwertige Ausführungen von Bauleistungen und zusätzliche Leistungen werden nicht durchgeführt, auch wenn sie technisch erforderlich und in Bezug auf die Dauerhaftigkeit der Maßnahmen zweckmäßig wären.

Weiters ist bei Ersatzvornahmen im Sinn des § 2 (1) VVG am Grundsatz festzuhalten, dass jeweils das gelindeste noch zum Ziel führende Zwangsmittel anzuwenden ist, wobei jedoch keine Verpflichtung gegeben ist, die Ersatzvornahme "so kostengünstig als möglich" zu gestalten.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch auf die Bestimmungen der BO für Wien hinzuweisen, in der in § 129 Abs. 4 seit der mit 2. Mai 2009 in Kraft getretenen Änderung festgelegt ist, dass bei Objekten, die nicht unter Denkmalschutz stehen bzw. nicht in einer Schutzzone liegen aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigungen von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages zu verfügen sind.

#### **4. Feststellungen zur technischen Ausführung von Ersatzvornahmen**

Die Prüfung der technischen Ausführung von Ersatzvornahmen ergab, dass die gesetzten Maßnahmen z.T. nicht geeignet waren, die Baugebrechen nachhaltig zu beheben. Als Ursache dafür war festzustellen, dass die im Bescheid der Baubehörde unbemängelt gebliebenen Schäden sowie deren Ursachen im Rahmen der Ersatzvornahme auch nicht instand gesetzt bzw. nicht behoben wurden.

4.1 Bei Fassadeninstandsetzungen (Abb. 1 bis 3) im Rahmen von Ersatzvornahmen wurden Verputzarbeiten nur in Teilbereichen sowie nur im unbedingt notwendigen Um-

fang durchgeführt. Aus bautechnischer Sicht war vom Kontrollamt hierzu anzumerken, dass nach Instandsetzung des Verputzes einer großflächig schadhaften Fassade durch teilweises Abschlagen und Erneuern lockerer Verputzteile (teilweises Erhalten des alten Putzes) aus Gründen der Dauerhaftigkeit ein Schutzanstrich, eine Dünnputzschicht o.ä. als "Oberflächenversiegelung" auf die gesamte Fassade aufzubringen gewesen wäre. Diese Maßnahme sowie die vorangehende Prüfung und Vorbehandlung des Altputzes hätten jedoch den Umfang des zugrunde liegenden Bauauftrages überschritten.



Abb. 1: Hoffassadeninstandsetzung



Abb. 2: Feuermauerinstandsetzung



Abb. 3: Feuermauerinstandsetzung

Zu Abb. 2 war anzumerken, dass die Verputzschäden z.T. auf die ungenügende Verblechung des Anschlussbereiches des Daches des niedrigeren Gebäudes an die Feuermauer des höheren Gebäudes zurückzuführen waren und dieser Mangel vom Bauauftrag und der Ersatzvornahme unberührt blieb.

4.2 Bei der Instandsetzung eines Hauptgesimses (Abb. 4a) wurden die Verputzschäden zwar baumeistermäßig behoben, die schadhafte Verblechung des Hauptgesimses (Abb. 4b) als Ursache der Schäden jedoch nicht instand gesetzt.



Abb. 4a Hauptgesimse



Abb. 4b Verblechung



4.3 Ein weiteres Beispiel einer aus technischer Sicht ungenügenden Sanierung im Weg einer Ersatzvornahme stellte eine stellenweise Verputzinstandsetzung an einer Feuermauer dar, deren Verputzschäden auf Versottungen einer Rauchfanggruppe zurückzuführen waren (Abb. 5). Der Feuermauerverputz wurde zwar, wie im Bescheid vorgegeben, nach Abschlagen der lockeren Verputzteile baumeistermäßig instand gesetzt, die Behebung der Ursache der Verputzschäden, nämlich die Unterbindung der Rauchfangversottungen und der damit verbundenen Einwirkungen auf das Mauerwerk und den Verputz des Mauerwerks, blieb bei der Ersatzvornahme jedoch unberücksichtigt.



Abb. 5: Verputzinstandsetzung zufolge Rauchfangversottung

Rauchfangversottungen können u.a. in der Verwendung von ungeeignetem Verbrennungsmaterial (z.B. feuchtes Holz), der ungenügenden Verbrennung des Verbrennungsmaterials aufgrund ungenügender Luftzufuhr (z.B. Ofen auf Sparbetrieb) oder der Verwendung "moderner Heizkessel" begründet sein. Im letzteren Fall gelangen die Verbrennungsabgase mit deutlich niedrigeren Temperaturen in den Rauchfang, sodass sie bei ungenügend wärmegeämmten und bzw. oder bei zu großen Fangquerschnitten innerhalb der Fänge unter die Wasserdampf-Taupunkttemperatur abkühlen.

Nach Ansicht des Kontrollamtes wäre es daher Aufgabe der Magistratsabteilung 37 im Weg des Bauauftragsverfahrens gewesen, die tatsächliche Ursache der Versottung zu

ergründen und entgegenwirkende Maßnahmen anzuordnen, zu veranlassen bzw. zu beauftragen. Aufgabe der Magistratsabteilung 25 wäre es in weiterer Folge gewesen, diese gegebenenfalls im Weg des Ersatzvornahmeverfahrens umzusetzen.

Das Kontrollamt wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es eine Reihe von Möglichkeiten der Anpassung älterer Rauchfänge an die Erfordernisse moderner Heizkessel gibt, wie etwa den Einzug neuer, kleiner dimensionierter Rohrsysteme in den alten Rauchfang oder die Aufbringung einer Wärmedämmung bei freistehendem Rauchfangmauerwerk.

Die alleinige Instandsetzung des Verputzes ohne weitere begleitende Maßnahmen zur Unterbindung der Versottungen war keinesfalls als zielführend anzusehen, da weiterhin Feuchtigkeit in das Mauerwerk durch die laufende Versottung eindringt und neuerliche Verputzschäden resultieren.

4.4 Bei der Erneuerung von Rauchfangköpfen wurden für die Aufmauerung Ziegel der Dauerhaftigkeitsklasse F0 verwendet und die Rauchfangköpfe lediglich einlagig verputzt (s. Abb. 6). Diese technische Ausführung entsprach nicht dem Stand der Technik.

Wie der CE-Kennzeichnung der verwendeten Ziegel zu entnehmen ist, dürfen diese nicht in exponierten Lagen verwendet werden. Darüber hinaus ist mit ÖNORM B 3200 - Mauerziegel, Pkt.5.2, Tabelle 5, festgelegt, dass Ziegel der Dauerhaftigkeitsklasse F0 nur "im geschützten Mauerwerk" zu verwenden sind. Für die Erneuerung der Rauchfangköpfe hätten nach Ansicht des Kontrollamtes jedenfalls Ziegel der Dauerhaftigkeitsklasse F2 verwendet werden müssen, da das Mauerwerk im Bereich der Fänge selbst dann gegen Eindringen von Wasser bzw. Feuchtigkeit ungeschützt ist, wenn die Rauchfangköpfe ausreichend (zweilagig) verputzt sind.



Abb. 6: Rauchfangkopferneuerung

Überdies wäre es angezeigt gewesen, vor der Erneuerung der Rauchfangköpfe das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrerbetrieb herzustellen, um abzuklären, ob es erforderlich war, die zu erneuernden Rauchfangköpfe wieder in der ursprünglichen Höhe aufzumauern, da andernfalls Kehrtürchen nicht mehr erforderlich wären und der Umfang der Ersatzvornahme - gegebenenfalls in Abstimmung mit der Magistratsabteilung 19 - reduziert hätte werden können.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 25:

Die Magistratsabteilung 25 wird innerhalb des stetigen Verbesserungsprozesses im Zuge des QM verstärktes Augenmerk auf die CE-Kennzeichnung der zu verwendeten Materialien richten und dementsprechende Arbeitsanweisungen verankern. Ebenso wird die Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Rauchfangkehrerbetrieb vor der Instandsetzung von Rauchfängen und Rauchfangköpfen künftig dokumentiert durchgeführt.

### **5. Feststellungen zu den Leistungsvergaben**

Gemäß einer abteilungsinternen Regelung der Magistratsabteilung 25 wurden Baumeisterarbeiten bei Ersatzvornahmen mit Gesamtkosten bis 15.000,- EUR (inkl. USt) im Weg des bestehenden Rahmenvertrages für Baumeisterarbeiten ("Baumeister-Kontrahententarif") der Magistratsabteilung 34 abgewickelt. Baumeisterarbeiten mit voraussichtlichen Kosten über 15.000,- EUR wurden von der Magistratsabteilung 25 im Wettbewerb vergeben.

Der o.a. Rahmenvertrag ist inhaltlich auf kleinere Instandsetzungsarbeiten im Tätigkeitsbereich der Magistratsabteilung 34 ausgelegt. Wie die Einschau des Kontrollamtes zeigte, war die Verwendung dieses Rahmenvertrages durch die Magistratsabteilung 25 jedoch nicht in jedem Fall zweckmäßig, da nicht alle bei Ersatzvornahmen anfallenden Leistungen im Leistungsverzeichnis des Rahmenvertrages enthalten sind. Die intern festgelegte Vorgangsweise, den Rahmenvertrag der Magistratsabteilung 34 für die Abwicklung von Baumeisterarbeiten bei Ersatzvornahmen ausnahmslos zu verwenden und die Tatsache, dass die in diesem Rahmenvertrag enthaltenen Leistungsinhalte die tatsächlich benötigten Leistungen oftmals nicht oder nur teilweise abdecken, hatte zur Folge, dass Leistungen aus dem Rahmenvertrag von der Magistratsabteilung 25 dem tatsächlichen Bedarf angepasst (abgeändert) bzw. frei interpretiert wurden. Dadurch entsprachen auch die im Rahmenvertrag vorgegebenen Preise nicht mehr den vertraglich festgelegten Leistungsbildern.

Das Kontrollamt sah in der Verwendung des Rahmenvertrages bei der Abwicklung von Ersatzvornahmen weiters das Risiko gegeben, dass durch die inhaltliche und technische Abänderung der vertraglich vereinbarten Leistungen im Ersatzvornahmeverfahren diesbezügliche Einsprüche durch die jeweiligen Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümer erfolgen könnten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in Einzelfällen die den Positionen des Rahmenvertrages zugeordneten Leistungen nicht mit den erbrachten Leistungen übereinstimmen oder die in den Vertragsbestimmungen des Rahmenvertrages vorgegebenen Abrechnungsmodalitäten nicht vollinhaltlich umgesetzt wurden.

Da nur Baumeisterarbeiten im Weg des Kontrahentenvertrages vergeben wurden und sämtliche andere Professionistenarbeiten bis 15.000,-- EUR in der Magistratsabteilung 25 ohnehin auf Basis von Direktvergaben vergeben werden, empfahl das Kontrollamt der Magistratsabteilung 25, künftig auch Baumeisterarbeiten auf Basis von Direktvergaben zuzulassen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 25:

Die Empfehlung des Kontrollamtes, künftig Baumeisterarbeiten auch auf Basis von Direktvergaben zuzulassen, wurde sofort umgesetzt.

## **6. Feststellungen zu den Übernahmen und Gewährleistung**

Für die Magistratsabteilung 25 enden Instandsetzungsarbeiten bei Ersatzvornahmen mit der formlosen Übernahme der erbrachten Leistungen. Die Übernahme der Leistungen erfolgt nicht, wie bei Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Stadt Wien üblich, durch förmliche Übernahmen in Form von kommissionellen Leistungsfeststellungen, sondern durch formlose Übernahmen (d.h. durch deren Bezahlung).

Nach Fertigstellung der Instandsetzungsarbeiten (außer bei der Behebung von Gebrechen) haftet die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer im Regelfall mindestens drei Jahre für die erbrachten Leistungen. Diese Gewährleistungsfrist endet danach mit der Vornahme der Schlussfeststellung der Leistungen.

Da die von der Magistratsabteilung 25 vergebenen Instandsetzungsarbeiten nicht per Stichtag förmlich übernommen werden, die Gewährleistungsfrist somit auch nicht exakt terminlich festgelegt wird und auch keine Schlussfeststellung durch die Magistratsabteilung 25 erfolgt, können nach Ansicht des Kontrollamtes für Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümer Nachteile entstehen. So könnten innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretende Mängel, die von der jeweiligen Auftragnehmerin bzw. dem jeweiligen Auftragnehmer entgeltlos behoben werden müssten, von der Hauseigentümerin bzw. dem Hauseigentümer mangels Vorliegen von Auftrags- und Abrechnungsunterlagen nicht geltend gemacht werden.

Vom Kontrollamt erging an die Magistratsabteilung 25 daher die Empfehlung, künftig nach erfolgten Leistungserbringungen förmliche Übernahmen durchzuführen, die Laufzeit der Gewährleistung schriftlich festzulegen und die relevanten Unterlagen der jeweiligen Hauseigentümerin bzw. Hauseigentümer zur Wahrung ihrer bzw. seiner Interessen zu übergeben.

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 25:

Zur Wahrung der Interessen der jeweiligen Hauseigentümerin bzw. des jeweiligen Hauseigentümers werden, wie vom Kontrollamt vorgeschlagen, künftig förmliche Übernahmen durchgeführt,

die Laufzeit der Gewährleistung schriftlich festgelegt und die relevanten Unterlagen dem Kostenersatzbescheid der Magistratsabteilung 25 beigelegt.

## **7. Feststellungen zur Dauer der Rechnungsprüfungen**

Gemäß ÖNORM B 2110 - Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen sind Schluss- und Teilschlussrechnungen bis zu einer Auftragssumme von 50.000,-- EUR sowie alle Abschlags- und Regierechnungen innerhalb von 30 Tagen nach Einlangen zu bezahlen.

Die Erhebungen des Kontrollamtes ergaben, dass von elf Rechnungen der Ersatzvornahmen lediglich zwei Rechnungen fristgerecht bearbeitet und im Weg der zuständigen Buchhaltungsabteilung der Stadt Wien bezahlt wurden. Für die Bearbeitung von vier Rechnungen wurden bis zu 50 Tage und für die Bearbeitung von weiteren fünf Rechnungen bis zu 110 Tage benötigt. Die verspätete Bezahlung der Rechnungen lag im Verantwortungsbereich der Magistratsabteilung 25, da die Rechnungsprüfung zu lange dauerte bzw. verabsäumt wurde, den Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern fehlerhafte Rechnungen zeitgerecht zurückzustellen.

Das Kontrollamt empfahl daher der Magistratsabteilung 25, Rechnungen fristgerecht zu bearbeiten, da bei einer verspäteten Bezahlung von den Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern Zinsen in der Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz verrechnet werden können.

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 25:

Ziel der Magistratsabteilung 25 ist es, einlangende Rechnungen fristgerecht zu bearbeiten und zu bezahlen. Die im QM-System enthaltene Terminevidenz wird überprüft und gegebenenfalls überarbeitet, um künftig fehlerhafte Rechnungen zeitgerecht zurückzustellen.

## **8. Feststellungen in Bezug auf das Bauarbeitenkoordinationsgesetz**

Das Kontrollamt stellte fest, dass die Magistratsabteilung 25 im Rahmen der Abwicklung von Ersatzvornahmen den Bestimmungen des BauKG nicht oder nur teilweise Folge leistete.

Das BauKG soll die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer auf Baustellen durch die Koordinierung bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauarbeiten gewährleisten. Werden auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeberinnen bzw. Arbeitgeber beschäftigt, so hat der Bauherr eine Planungs Koordinatorin bzw. einen Planungs Koordinator für die Vorbereitungsphase und eine Baustellen Koordinatorin bzw. einen Baustellen Koordinator für die Ausführungsphase zu bestellen.

Nach entsprechendem Hinweis des Kontrollamtes verankerte die Magistratsabteilung 25 die Erfordernisse des BauKG in ihrem internen Qualitätssicherungssystem umgehend. Ab Oktober 2011 wurden bei allen Ersatzvornahmen, für die das BauKG Geltung hatte, die Aufgaben der Planungs Koordination von der Magistratsabteilung 25 selbst wahrgenommen und die Tätigkeit der Baustellen Koordination an externe Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer vergeben.

### **9. Feststellung zu erforderlichen Überprüfungen von Rauchfängen**

Das Kontrollamt stellte weiters fest, dass im Zuge von Ersatzvornahmen bei Instandsetzungen bzw. Erneuerungen von Rauchfangköpfen von der Magistratsabteilung 25 nach Abschluss der Arbeiten keine Überprüfungen der Rauchfänge hinsichtlich ihrer Querschnittsfreiheit in Auftrag gegeben wurden.

Das Kontrollamt erachtete aus Sicherheitsgründen die Überprüfung der Rauchfänge auf ihre Querschnittsfreiheit nach Arbeiten an Rauchfangköpfen für dringend notwendig, da bei der Durchführung derartiger Arbeiten kaum vermieden werden kann, dass Abbruchmaterial bzw. Bauschutt in die betroffenen Rauchfänge fällt und den Querschnitt der Rauchfänge einengt oder verlegt. Ein verminderter oder gänzlich verhaltener Rauchgasabzug eines Rauchfanges kann zu Rauchgasvergiftungen oder zu tödlichen Unfällen führen.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 25, künftig nach erfolgten Instandsetzungen bzw. Erneuerungen von Rauchfangköpfen, die erforderlichen Überprüfungen der Querschnittsfreiheit der betroffenen Rauchfänge entweder selbst in Auftrag zu ge-

ben oder von der jeweiligen Auftragnehmerin bzw. dem jeweiligen Auftragnehmer einzufordern.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 25:

Ab sofort wird der Empfehlung des Kontrollamtes, nach erfolgten Instandsetzungen bzw. Erneuerungen von Rauchfangköpfen die erforderlichen Überprüfungen der Querschnittsfreiheit der betroffenen Rauchfänge zu beauftragen, nachgekommen.

## **10. Resümee**

Ersatzvornahmen werden erforderlich, wenn ein Mangel - in den meisten Fällen handelt es sich hierbei um einen Sicherheitsmangel - erkannt wird, ein Bauauftrag von der Baubehörde erteilt wird und die bzw. der Verantwortliche diesen nicht innerhalb der vorgegebenen Frist behebt. Da bei einer anstehenden Ersatzvornahme zumeist mit der jeweiligen Hauseigentümerin bzw. dem jeweiligen Hauseigentümer nicht das Einvernehmen hergestellt werden kann, erfolgt die Ersatzvornahme in der Form einer Zwangsmaßnahme.

Im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen hat die Magistratsabteilung 25 die Ersatzvornahme unter Wahrung des gelindesten zum Ziel führenden Mittels und der Beachtung gegenwärtiger Anforderungen an Sanierungen abzuwickeln.

Die vom Kontrollamt aufgezeigten Mängel bei der Vergabe, Abrechnung und Übernahme von Leistungen, der Umsetzung des BauKG und bei erforderlichen Überprüfungen von Rauchfängen auf ihre Querschnittsfreiheit nach Arbeiten an Rauchfangköpfen wurden mit der Magistratsabteilung 25 eingehend erörtert, wobei seitens der Magistratsabteilung 25 entsprechende Verbesserungsmaßnahmen angekündigt bzw. bereits umgesetzt wurden.

In Bezug auf den Umfang von Ersatzvornahmen sah die Magistratsabteilung 25 jedoch keine Möglichkeit, von der momentan geübten Praxis abzuweichen, da die Durchführung von Ersatzvornahmen nur exakt auf die in den Baubescheiden der Magistratsab-



teilung 37 dargelegten Baumängel beschränkt ist. Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 25 dennoch, in Abstimmung mit der Magistratsabteilung 19 im Einzelfall zu prüfen, ob aus Gründen des örtlichen Stadtbildes eine farbliche Anpassung des Neuputzes an den Altputz angezeigt wäre.

Um es der Magistratsabteilung 25 bei der Vornahme von Ersatzvornahmen zu ermöglichen, sämtliche erforderliche Maßnahmen zu setzen, konfrontierte das Kontrollamt die Magistratsabteilung 37 mit seinen Feststellungen. So wurde beispielsweise vom Kontrollamt angesprochen, dass bei der Ausstellung eines Bauauftrages nicht nur die Behebung eines Schadens (z.B. Verputzschäden), sondern auch die Behebung dessen Ursache (z.B. eine schadhafte Verblechung) unter einem zu beauftragen wäre. Weiters wäre zu prüfen, inwieweit der gesamte Verputz an überwiegend schadhafte Fassadenflächen noch ausreichend gebrauchstauglich ist (Rissbreiten, Hohllagen etc.) oder unter einem Instand zu setzen bzw. dem Stand der Technik entsprechend zu sanieren wäre.

Ebenso wäre im Rahmen eines Bauauftrages der Magistratsabteilung 37 nicht nur die Instandsetzung des Rauchfangkopfmauerwerkes vorzuschreiben, sondern auch der Nachweis der Querschnittsfreiheit der einzelnen Rauchfänge der Rauchfanggruppe nach deren Sanierung in Form einer Auflage im Bescheid sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang teilte die Magistratsabteilung 37 dem Kontrollamt mit, dass sie auf die Anregungen des Kontrollamtes unmittelbar reagiert habe und ab Dezember 2011 bei der Ausstellung von Bauaufträgen nunmehr nicht nur auf die Behebung der konkreten Schäden, sondern auch - so weit erkennbar - auf ihre Ursachen eingeht und in den Bauaufträgen neben der Behebung der Schäden auch die Beseitigung ihrer Ursachen vorschreibt. Weiters wird sie nunmehr in den Bauaufträgen vorschreiben, dass für die Meldung der Beseitigung eines Baugebrechens eine Bestätigung des bauausführenden Unternehmens über die ordnungsgemäße Ausführung vorzulegen ist. Die Bestätigung über eine ordnungsgemäße Ausführung umfasst bei einer Rauchfangkopfinstandsetzung auch die Vorlage eines Überprüfungsbefundes hinsichtlich der Querschnittsfreiheit der betroffenen Fänge.

Weiters teilte die Magistratsabteilung 37 dem Kontrollamt im Dezember 2011 mit, dass die besprochenen Verbesserungsmaßnahmen und die neue Vorgangsweise allen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern zur Kenntnis gebracht wurden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 25:

Die Magistratsabteilung 25 unterzieht sich im Zuge des QM einer stetigen Überprüfung ihrer Vorgangsweisen und ihres Verbesserungspotenzials. Infolge werden bzw. wurden die aufgezeigten Empfehlungen des Kontrollamtes hinsichtlich Vergabe, Abrechnung und Übernahme von Leistungen, der Umsetzung des BauKG und bei erforderlichen Überprüfungen von Rauchfängen auf ihre Querschnittsfreiheit nach Arbeiten an Rauchfangköpfen geprüft, umgesetzt und im QM-System integriert.

Wie vom Kontrollamt empfohlen, wird künftig im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 19 die Möglichkeit der farblichen Anpassung des Neuputzes an den Altputz aus Gründen des örtlichen Stadtbildes geprüft und gegebenenfalls umgesetzt.

Die Empfehlungen des Kontrollamtes werden bei der bereits für 2012 vereinbarten Zusammenarbeit der Magistratsabteilung 37 und Magistratsabteilung 25 zur klaren Definition der Schnittstellen beider Abteilungen und der Kommunikationserfordernisse berücksichtigt und die weiteren Möglichkeiten der Umsetzung geprüft.

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

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2012

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE

BauKG .....	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BO für Wien .....	Bauordnung für Wien
CE-Kennzeichnung.....	Kennzeichnung der "Europäischen Konformität"
ÖNORM.....	Österreichische Norm
QM.....	Qualitätsmanagement
VVG .....	Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991
VWGH .....	Verwaltungsgerichtshof

Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung

Magistratsabteilung 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser

Magistratsabteilung 34 - Bau- und Gebäudemanagement

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

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

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.