TO 18

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
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA V - StW-WW-5/12

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Überprüfung eingespannter Treppenanlagen in städtischen Wohnhausanlagen

Tätigkeitsbericht 2012

KURZFASSUNG

Die Einschau des Kontrollamtes in die Vorgangsweisen der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in Bezug auf die Überprüfung eingespannter Treppenanlagen in städtischen Wohnhausanlagen zeigte, dass nicht alle Wohnhausanlagen mit eingespannten Treppenanlagen erhoben und einer periodischen Überprüfung unterzogen wurden. Die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" veranlasste noch im Prüfungszeitpunkt die Erfassung der fehlenden Wohnhausanlagen und stellte die erforderliche periodische Überprüfung per Dienstanweisung sicher.

Es wurden insgesamt drei Empfehlungen ausgesprochen. Seitens der geprüften Einrichtung wurde zugesagt, allen Empfehlungen nachzukommen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 5
2. Rechtliche Aspekte 6
3. Feststellungen des Kontrollamtes 7
3.1 Bestandserfassung 7
3.2 Durchführung der Überprüfungen 8
4. Zusammenfassung der Empfehlungen 9

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB ..... Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
BO für Wien ..... Bauordnung für Wien
bzw. ..... beziehungsweise
lt. ..... laut
MD BD ..... Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik
MRG ..... Mietrechtsgesetz
rd. ..... rund
u.dgl. ..... und dergleichen
Wiener Wohnen ..... Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
z.B. ..... zum Beispiel
Zl ..... Zahl

GLOSSAR

Spindelaufzug

Ein Aufzug innerhalb des Spindelraumes des Treppenhauses. Spindelraum oder Treppenauge ist der innerhalb der Stiegenläufe verbleibende freie Raum.

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Von den 1.985 Wohnhausanlagen, welche von Wiener Wohnen verwaltet werden, wurden lt. Mitteilung von Wiener Wohnen rd. 590 Wohnhausanlagen mit Baubewilligungen vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet. Die Treppenhäuser dieser Gebäude wurden größtenteils gleichartig angelegt, wobei die einzelnen Stufen des Treppenlaufes in der Regel aus Kunst- bzw. Naturstein hergestellt und im Treppenhausmauerwerk zumeist einseitig eingespannt wurden. Die Treppenanlagen liegen bei Haupt- und Zwischenpodesten auf Stahlträgern auf, ansonsten kragen sie gegen den Spindelraum hin frei aus. Seltener wurden Treppenhäuser mit beidseitig eingespannten Stufen im Stiegenhausmauerwerk ausgeführt.

Die Lastabtragung bei Treppenhäusern mit einseitig eingespannten und auf der anderen Seite frei auskragenden Stufen erfolgt zum einen über die Einspannung und zum anderen über den Treppenlauf. Bei Ziegelmauerwerk bzw. in Wohnhausanlagen hauptsächlich vor dem Zweiten Weltkrieg sind für die einseitig eingespannten Treppenanlagen genügend Auflast und Auflagertiefe im Treppenhausmauerwerk erforderlich.

Die Tragfähigkeit einseitig eingespannter und auf der anderen Seite frei auskragender Treppenanlagen hängt von der Qualität der Einspannung, der intakten Biegesteifigkeit der Stufen und der intakten Auflagerung der Stufen aufeinander ab. Die Tragfähigkeit kann vor allem durch Abnützung oder im Zuge von Umbauarbeiten (z.B. nachträglicher Aufzugseinbau im Spindelraum bzw. zusätzliche Installationen im Treppenhausmauerwerk) beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus liegt die technische Lebenserwartung von Treppen aus Kunst- bzw. Naturstein - abhängig von der Material- und Ausführungsqualität, der konkreten Beanspruchung und der Wartung bzw. Instandsetzung - im Mittel zwischen 80 und 100 Jahren (Quelle: Lebensdauer von Bauteilen und Bauteilschichten, Jänner 2009, [Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Berlin]).

2. Rechtliche Aspekte

Gemäß § 129 BO für Wien hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer dafür zu sorgen, dass die Gebäude und baulichen Anlagen, dazu zählen auch Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u.dgl., in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der BO für Wien, entsprechenden Zustand erhalten werden.

Die Verpflichtung zur Erhaltung von Mietgegenständen ist auch in § 3 MRG determiniert. Die Vermieterin bzw. der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohnerinnen bzw. Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohnerinnen bzw. Bewohner beseitigt werden.

Zivilrechtlich ist in diesem Zusammenhang mit § 1319 ABGB Folgendes geregelt: *"Wird durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht, so ist die Besitzerin bzw. der Besitzer des Gebäudes oder Werkes zum Ersatze verpflichtet, wenn die Ereignung die Folge der mangelhaften Beschaffenheit des Werkes ist und sie bzw. er nicht beweist, dass sie bzw. er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet habe."*

Laut Mitteilung von Wiener Wohnen wurden gemäß Erlass der MD BD vom 13. Juli 1998, Zl. MD BD-4319/98 (*"Sicherheitsmäßige Prüfung von Anlagen und Bauwerken"*) und der aktualisierten Fassung vom 26. November 2008, Zl. MD BD-2197/2008 (*"Sicherheitsmäßige Prüfung von Bauteilen"*) Bauwerke, Baukonstruktionen, Bauwerksteile und sonstige Anlagen, die besonderen Beanspruchungen ausgesetzt sind, laufend auf sicherheitsgefährdende Schäden von Wiener Wohnen überprüft.

Entsprechend dem Erlass sind alle periodisch durchgeführten Überprüfungen und deren Prüfergebnisse zu dokumentieren. Die Aufzeichnungen sind in regelmäßigen Abstän-

den von der Dienststellenleiterin bzw. dem Dienststellenleiter oder einer von ihr bzw. ihm beauftragten Person zu überprüfen und zu bestätigen. Eine diesbezügliche Dienstanweisung entsprechend dem Erlass, der im Übrigen an alle städtischen Dienststellen erging, in der alle zu prüfenden Bauwerksteile einer Wohnhausanlage und deren Prüfintervalle festgehalten sind, bestand bei Wiener Wohnen im Prüfungszeitpunkt nicht.

3. Feststellungen des Kontrollamtes

3.1 Bestandserfassung

Wie die Erhebungen des Kontrollamtes ergaben, hat Wiener Wohnen im Jahr 2005 eine Bestandsaufnahme von einseitig eingespannten Treppenanlagen in Kunst- bzw. Naturstein in ihren Wohnhausanlagen durchgeführt. Dabei wurden in 311 Wohnhausanlagen solche Treppenanlagen erhoben und diesbezügliche Prüflisten erstellt. In den Prüflisten sind von Wiener Wohnen jene Wohnhausanlagen aufgelistet, welche einseitig eingespannte Stufenanlagen haben und von den einzelnen Kundendienstzentren periodisch zu überprüfen sind.

Die stichprobenweise Einschau in die Prüflisten in zwei der neun Kundendienstzentren von Wiener Wohnen, welche für die Wohnhausanlagen der Wiener Gemeindebezirke 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 12 und 20 zuständig sind, ergab, dass die Prüflisten unvollständig waren, da nicht alle Wohnhausanlagen erfasst wurden, in denen einseitig eingespannte Treppenanlagen bestehen.

So waren in der Prüfliste von Wiener Wohnen im Kundendienstzentrum neun, welches für die Wiener Gemeindebezirke 1, 2, 8, 9 und 20 zuständig ist, 62 Wohnhausanlagen und im Kundendienstzentrum zwölf, welches für die Wiener Gemeindebezirke 5, 6, 7 und 12 zuständig ist, 50 Wohnhausanlagen mit einseitig eingespannten Treppenanlagen erfasst. Das Kontrollamt verglich diese Zahlen mit einer Auflistung von Wiener Wohnen aus dem Hausverwaltungssystem und stellte fest, dass 84 Wohnhausanlagen in den Wiener Gemeindebezirken 1, 2, 8, 9 und 20 und 75 Wohnhausanlagen in den Wiener Gemeindebezirken 5, 6, 7 und 12 vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden. Da der Vergleich eine höhere Anzahl an betroffenen Wohnhausanlagen vermuten ließ, regte das Kontrollamt an, die Wohnhausanlagen der Kundendienstzentren neun und

zwölf nochmals auf das Vorhandensein von einseitig eingespannten Treppenanlagen zu überprüfen. Eine daraufhin von Wiener Wohnen erfolgte Nacherhebung in den beiden erwähnten Kundendienstzentren ergab, dass im Kundendienstzentrum neun fünf und im Kundendienstzentrum zwölf 23 weitere Wohnhausanlagen über einseitig eingespannte Treppenanlagen in Kunst- bzw. Naturstein verfügen, die nicht auf den Prüflisten von Wiener Wohnen vermerkt waren.

Im Zuge der Prüfung stellte das Kontrollamt weiters fest, dass im Hausverwaltungssystem von Wiener Wohnen vereinzelt Wohnhausanlagen, die vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden, nicht erfasst waren. Dies lag daran, dass bei diesen Wohnhausanlagen im Hausverwaltungssystem spätere Baubewilligungen vermerkt wurden (z.B. im Zuge eines Umbaues) und die Daten der ursprünglichen Baubewilligung bzw. der Errichtung jedoch fehlten bzw. nicht mehr aufschienen.

Anhand des Datums der Baubewilligungen der Wohnhausanlagen war für das Kontrollamt auch zu erkennen, dass vereinzelt Wohnhausanlagen, die nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden, mit einseitig eingespannten Treppenanlagen ausgestattet waren.

3.2 Durchführung der Überprüfungen

Die Überprüfung einseitig eingespannter Stufenanlagen durch Wiener Wohnen erfolgte in Form einer Sichtkontrolle und wurde mit Eigenpersonal durchgeführt. Das Ergebnis der Überprüfung war in ein von Wiener Wohnen vorgegebenes Prüfprotokoll einzutragen.

Im Prüfprotokoll über die einseitig eingespannten Stufen in Kunst- bzw. Naturstein wurden von Wiener Wohnen die Vermerke *"Haarrisse bei Stiege", "starke Risse bei Stiege", "Sachverständiger notwendig"* und *"sonstige Mängel"* angeführt. Bei Aufzügen im Treppenhaus der Wohnhausanlage wurden zusätzlich die Vermerke *"Spindelaufzug in Stiege", "Befestigung an Stufenanlage"* und *"Mängel"* aufgelistet. Das Kontrollamt erachtete es als sinnvoll, auch abgenützte Gehflächen der Stufen oder ausgebrochene Stufen im Prüfprotokoll aufzulisten, sofern sie ein Gefahrenpotenzial darstellen bzw. die Gehsicherheit der Benützerinnen bzw. Benützer beeinträchtigen können.

Die Einschau in die in den Jahren 2009, 2010 und 2011 vorgenommenen Überprüfungen durch Wiener Wohnen betreffend einseitig eingespannte Treppenanlagen in Wohnhausanlagen zeigte, dass vereinzelt keine Prüfprotokolle vorlagen, sodass der Nachweis einer periodischen Überprüfung fehlte bzw. bei einigen Überprüfungen das Datum oder der Name der Prüferin bzw. des Prüfers fehlte.

Entgegen dem erwähnten Erlass wurden die Prüfprotokolle von Wiener Wohnen großteils nicht von der Dienststellenleiterin bzw. dem Dienststellenleiter oder der von ihr bzw. ihm beauftragten Person überprüft und bestätigt.

Bei den vom Kontrollamt stichprobenweise begangenen Treppenanlagen in Wohnhausanlagen wurden jene Mängel festgestellt, welche von Wiener Wohnen in den Prüfprotokollen vermerkt waren. Ein Gefahrenpotenzial durch die Nutzung von Treppenanlagen war nicht erkennbar.

In den Jahren 2009, 2010 und 2011 wurden von Wiener Wohnen bei fünf Wohnhausanlagen Sachverständige zur Überprüfung der Treppenanlagen herangezogen. Vier der fünf Wohnhausanlagen wurden vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet, eine Wohnhausanlage im Jahr 1951.

4. Zusammenfassung der Empfehlungen

Die Einschau des Kontrollamtes ergab, dass Wiener Wohnen noch nicht alle Wohnhausanlagen mit einseitig eingespannten Treppenanlagen erhoben und durchgeführte periodische Überprüfungen teilweise nicht entsprechend dokumentiert hat.

Empfehlung Nr. 1:
Entsprechend seiner Wahrnehmungen empfahl das Kontrollamt Wiener Wohnen, die Wohnhausanlagen in allen neun Kundendienstzentren nochmals auf das Vorhandensein von einseitig eingespannten Treppenanlagen zu überprüfen. Fehlende Wohnhausanlagen wären in der diesbezüglichen Prüfliste des jeweiligen Kundendienstzentrums

nachzutragen, sodass sichergestellt ist, dass alle Wohnhausanlagen mit einseitig eingespannten Treppenanlagen einer periodischen Prüfung unterzogen werden.

Entsprechend der Empfehlung ergänzte Wiener Wohnen bereits im Zuge der Prüfung durch das Kontrollamt die Prüflisten der neun Kundendienstzentren. Weiters wurde von Wiener Wohnen im September 2012 eine Dienstanweisung über die jährliche Überprüfung von einseitig eingespannten Treppenanlagen erlassen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Im Zuge der Prüfung wurde eine entsprechende Dienstanweisung erlassen, die die Überprüfung der einseitig eingespannten Treppenanlagen regelt.

Darüber hinaus erfolgte eine Evaluierung der Prüflisten sowie eine Nacherfassung der noch fehlenden Wohnhausanlagen.

Empfehlung Nr. 2:
In weiterer Folge wären auch beidseitig eingespannte Treppenanlagen, deren Stufen aus Kunst- bzw. Naturstein hergestellt sind, auf Mängel zu betrachten, da diese Treppenanlagen bisher keinen periodischen Überprüfungen unterzogen wurden und von ihnen ebenfalls Gefährdungen der Gehsicherheit durch starke Abnutzungen oder Rissbildungen ausgehen können.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Der Empfehlung des Kontrollamtes wird entsprochen. Eine Überprüfung von beidseitig eingespannten Treppenanlagen aus Kunst- bzw. Naturstein wird durchgeführt werden. Diese erweiterte Prüftätigkeit wurde auch in der vorgenannten Dienstanweisung geregelt.

Empfehlung Nr. 3:
Hinsichtlich periodischer Überprüfungen von Baukonstruktionen bzw. Bauwerksteilen und sonstigen Anlagen in den Wohnhausanlagen empfahl das Kontrollamt Wiener

Wohnen, das *"Handbuch für die Überprüfungsleiterin bzw. den Überprüfungsleiter zur Mängel- und Gefahrenpotenzialabschätzung im Zuge der Hochbaubefundung (Sicherheitstechnische Überprüfung)"* der Magistratsabteilung 34 als Leitfaden heranzuziehen.

In diesem Handbuch sind zu prüfende Baukonstruktionen des Hochbaus, deren Schadensbilder samt Beurteilung sowie die erforderlichen Prüfintervalle aufgelistet, sodass mit einem begrenzten Aufwand ein Überblick über den baulichen sowie sicherheitstechnischen Zustand der Baukonstruktionen und den eventuell notwendigen Umfang einer Instandsetzung erzielt werden kann. Dieses Handbuch ermöglicht der Prüferin bzw. dem Prüfer weiters die Möglichkeit, anhand der vorgefundenen Abnützungszustände einheitliche und sachliche Beurteilungen des Gebäudezustandes vorzunehmen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Der Empfehlung des Kontrollamtes wird entsprochen. Das genannte Handbuch der Magistratsabteilung 34 wird künftig für die Erhebung von Mängelfeststellungen herangezogen.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Peter Pollak, MBA
Wien, im Jänner 2013