TO 7

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 VI - 34-1/13

MA 34, Technische Prüfung des Objektes Schloss Pötzleinsdorf

Tätigkeitsbericht 2013/14

KURZFASSUNG

Im Zuge der Prüfung der Gebarung des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf im Jahr 2012 fielen dem Kontrollamt an und in den durch den Verein angemieteten baulichen Objekten sicherheitstechnische Mängel auf. Dies nahm das Kontrollamt zum Anlass, eine gesonderte technische Prüfung durchzuführen.

Die Erhebungen ergaben, dass zwar umfangreiche Adaptierungen und Modernisierungen durchgeführt worden waren, die Bausubstanz sich aber in Teilbereichen noch sanierungsbedürftig präsentierte. Auf dem Gebiet des Brandschutzes erkannte das Kontrollamt ein deutliches Optimierungspotenzial. Auch die regelmäßige Befundung der technischen Anlagen und die Dokumentation waren aus der Sicht des Kontrollamtes verbesserungswürdig.

Die Magistratsabteilung 34 als grundstücksverwaltende Dienststelle wurde noch während der Prüfung tätig, setzte sich mit dem Verein in Verbindung und wies diesen unter anderem auf die aus dem Mietvertrag resultierenden Pflichten hin. Weiters beabsichtigte sie, die Überwachung der Einhaltung der Nutzungsbedingungen zu forcieren.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsanlass 5
2. Beschreibung des Objektes 6
3. Zuständigkeit, vertragliche Rahmenbedingungen 8
4. Vorgangsweise des Kontrollamtes 8
5. Dokumentation und Befundlage 9
5.1 Unterlagen der Magistratsabteilung 34 9
5.2 Unterlagen des Mieters 10
6. Optischer Eindruck 10
7. Begehbarkeit der Räumlichkeiten 12
8. Brandschutz 13
8.1 Allgemeines 13
8.2 Brandgefahren 14
8.2.1 Nutzung von Technikräumen 14
8.2.2 Lagerungen in den Stiegenhäusern 15
8.2.3 Brandlasten auf Fluchtwegen 16
8.3 Kennzeichnungen 16
9. Nässe, aufsteigende Feuchtigkeit 17
10. Heizung, Gasversorgung 18
11. Elektrische Anlage 18
12. Zusammenfassung der Empfehlungen 20

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A ..... Ampere
ABGB ..... Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
ASchG ..... ArbeitnehmerInnenschutzgesetz

BO für Wien ..... Bauordnung für Wien
bzw. ..... beziehungsweise
cm..... Zentimeter
d.i..... das ist
etc..... et cetera
lt..... laut
Nr..... Nummer
Pkt. ..... Punkt
u.ä. ..... und ähnliche(s)
u.a. ..... unter anderem
u.dgl..... und dergleichen
u.zw. ..... und zwar
VD ..... Verrechenbare Drucksorte
z.B. ..... zum Beispiel

GLOSSAR

Eurythmie
Bewegungs- bzw. Tanzkunst, die in Sprache und Musik wirksame Gesetzmäßigkeiten und Beziehungen durch menschliche Bewegung sichtbar macht.

Verteilerschrank
Schrank, der der Unterbringung von Sicherungs- und Schaltelementen zur Verteilung von elektrischer Energie dient.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Das Kontrollamt unterzog das Objekt Schloss Pötzleinsdorf, das sich in der verwaltungstechnischen Zuständigkeit der Magistratsabteilung 34 befindet, einer stichprobenweisen technischen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle gemäß den Bestimmungen der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien, Sonderbestimmungen für das Kontrollamt (Anhang 1) abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Ferner wurde dem Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Äußerung eingeräumt, von welcher der Verein Gebrauch machte. Diese Stellungnahme wurde im vorliegenden Bericht berücksichtigt bzw. eingearbeitet.

Weiters ist aufgrund einer von der Magistratsabteilung 36 abgegebenen Stellungnahme ersichtlich, dass die notwendigen behördlichen Veranlassungen getroffen wurden. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsanlass

Im Zuge der kontrollamtlichen Prüfung "Verein Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf, Prüfung der Gebarung in den Jahren 2008 bis 2010", aufgenommen in den Tätigkeitsbericht 2012, fiel bei den Erhebungen vor Ort der sicherheitstechnisch bedenkliche Zustand von Teilen der Infrastruktur des Objektes Schloss Pötzleinsdorf, in dem der genannte Verein einen Schulbetrieb führt, auf. Aufgrund dieser Wahrnehmungen und der möglichen Gefahrenpotenziale sah sich das Kontrollamt dazu veranlasst, im Rahmen der gegenständlichen Prüfung den baulichen und den haus- bzw. sicherheitstechnischen Zustand einer gesonderten kritischen Betrachtung zu unterziehen.

2. Beschreibung des Objektes

Das prüfgegenständliche Objekt befindet sich im westlichen Teil des 18. Wiener Gemeindebezirkes nächst des Pötzleinsdorfer Schlossparks und war von Anbeginn an im Eigentum von Personen adeliger Abstammung. Der letzte private Besitzer von Schloss und Park Pötzleinsdorf war der Großindustrielle Max Schmidt, bevor im Jahr 1935 das Schloss und der Park - mit der Auflage, die Parkanlage der Öffentlichkeit zugängig zu machen - in das Eigentum der Gemeinde Wien überging.

Nach diversen Um- und Zubaumaßnahmen sowie verschiedenen Nutzungsarten, wie etwa als Jugendgästehaus oder als Museum ist der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf seit nunmehr 30 Jahren, also seit dem Jahr 1982, Mieter des Objektes.

Der Verein betreibt im Haupthaus eine mit Öffentlichkeitsrecht ausgestattete und von den Lehrerinnen bzw. Lehrern und Eltern selbstverwaltete Schule, die nach den Grundsätzen der von Rudolf Steiner begründeten Waldorf-Pädagogik geführt wird. Es handelt sich dabei um eine zwölfklassige Gesamtschule, die - nach positiver Absolvierung eines einjährigen Anschlusslehrganges in einem 13. Schuljahr - auch mit dem Ablegen der Matura beendet werden kann. Die Matura wird gemäß der Verordnung über die Reifeprüfung in den allgemeinbildenden höheren Schulen, die aufgrund des Schulunterrichtsgesetzes verordnet wurde, abgelegt.

Weiters betreibt der Verein an diesem Standort in einem zweiten Gebäudekomplex einen Waldorfkindergarten und einen Hort.

Die Anlage besteht aus den angesprochenen Gebäuden und dem sogenannten Teichhaus sowie einem Park.

Das L-förmige, durch einen Zubau erweiterte Haupthaus liegt im südlichen Bereich des Grundstückes. Darin sind u.a. Unterrichtsräume, ein Mehrzwecksaal mit einer Bühne sowie Verwaltungsräume und Arbeitsräume für das Lehrpersonal untergebracht. Dem Gebäude ist ein großzügiger Platz vorgelagert, der den repräsentativen Charakter der Hauptfassade unterstreicht.

Davon nördlich gelegen befinden sich - gleichsam L-förmig angeordnet und zueinander in Verbindung stehend - zwei Gebäudeflügel, die einerseits ebenfalls Unterrichtsräume sowie den Hort und den Küchenbereich mitsamt einem Speisesaal und andererseits den Kindergarten beherbergen. Hiefür wurde der von Ost nach West verlaufende Trakt der ehemaligen Stallungen umfangreich adaptiert und modernisiert.

In unmittelbarer Nähe, westlich der ehemaligen Stallungen, liegt das so genannte Haus am Teich, in dem desgleichen Unterrichtsräume, ein Lager für Bücher und ein als Bewegungsraum im Rahmen der Eurythmie genutzter Raum untergebracht waren. Noch während der gegenständlichen Prüfung wurde dieses Objekt freigemacht und umfangreiche Baumaßnahmen zur Schaffung von zeitgemäßen Unterrichtsräumen und eines

Turnsaales eingeleitet. Um eine adäquate Größe des Turnsaales zu erreichen, war die Absenkung des Fußbodens und die Verbauung einer Freifläche vorgesehen.

3. Zuständigkeit, vertragliche Rahmenbedingungen

In der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien ist festgelegt, dass die Magistratsabteilung 34 u.a. für die Verwaltung von Gebäuden, für die nach den Bestimmungen dieser Geschäftseinteilung kein näherer inhaltlicher Bezug zu den Aufgaben einer anderen Dienststelle besteht, zuständig ist. Weiters obliegt der Abteilung die technische Begutachtung von privaten Kindergärten, Schulen, Horten und Jugendfürsorgeanstalten.

Im März des Jahres 1982 wurde, wie bereits erwähnt, ein Mietvertrag zwischen dem Verein "Rudolf-Steiner-Schulverein A-Klassen Initiative" und der Magistratsabteilung 7 abgeschlossen. Die Vermietung erfolgte auf unbestimmte Zeit *"zum Zweck der Unterbringung und Führung einer 2. Rudolf Steiner-Schule und eines Waldorfkindergartens (einschließlich Veranstaltungen kultureller Art und der Erwachsenenbildung)"*.

Der Abschnitt III des Mietvertrages verpflichtet den Mieter, die Instandsetzung des Mietobjektes auf seine Kosten und Gefahr durchzuführen und auf seine Kosten und Gefahr in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Davon abgesehen finden sich Vorgaben hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Instandhaltung in § 129 BO für Wien, wonach der Eigentümer bzw. jeder Miteigentümer dafür zu sorgen hat, dass die Bauwerke wie Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u.dgl. in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden.

Mittlerweile trat die Magistratsabteilung 7 die verwaltungstechnische Zuständigkeit für das Objekt ab, weshalb nunmehr die Magistratsabteilung 34 die Agenden als grundstücksverwaltende Dienststelle für das Objekt Schloss Pötzleinsdorf wahrnimmt.

4. Vorgangsweise des Kontrollamtes

Nach der Betrachtung der Rahmenbedingungen als ersten Einstieg in die Materie nahm das Kontrollamt mit dem Mieter Kontakt auf und führte eine Begehung durch, im Rah-

men dieser auch eine Einsichtnahme in diverse vor Ort aufliegende Unterlagen über das Objekt stattfand. Im Anschluss daran wurden die Eindrücke, die das Kontrollamt gewonnen hatte, mit der Magistratsabteilung 34 erörtert und in weiterer Folge eine nochmalige, vertiefte Begehung des Objektes sowie eine weitere Sichtung der Unterlagen im Beisein dieser Dienststelle vorgenommen.

Parallel dazu versuchte das Kontrollamt, sich einen Überblick über den genehmigten baulichen Status zu verschaffen und sah für den weiteren Verlauf der Prüfung die aktuellen Brandschutzpläne sowie die aktuellen Überprüfungsbefunde der technischen Anlagen als von Interesse an.

5. Dokumentation und Befundlage

5.1 Unterlagen der Magistratsabteilung 34

Die Erörterung der Frage nach vorhandenen Planunterlagen bei der Magistratsabteilung 34 ergab, dass die dort evident gehaltene Dokumentation nicht dem letztgültigen Stand entsprach. Im Prüfungszeitpunkt existierten in der Dienststelle lediglich überholte Pläne, in denen die aktuelle bauliche Situation nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme überblickartig händisch eingezeichnet war.

An weiteren Unterlagen wurden dem Kontrollamt der Mietvertrag und eine erstmalige sogenannte "Hochbau-Befundung", die Anfang des Jahres 2010 durch ein Ziviltechnikerbüro erstellt worden war, übergeben. In einer solchen Hochbau-Befundung, d.i. eine sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden und Anlagen, wird in Entsprechung der BO für Wien, des ABGB und des ASchG der sicherheitstechnische Zustand ermittelt und dokumentarisch festgehalten. In dem daraus resultierenden Befund waren die Daten des Objektes und dessen technische Ausstattung erfasst und anhand einer Checkliste eine Beurteilung der einzelnen Teile der Bausubstanz wie z.B. Wände, Stiegen, Fußböden etc. vorgenommen worden. In einzelnen Bereichen, u.zw. hinsichtlich des Brandschutzes, der Geländer bzw. Handläufe, der Dachbodentreppe, der Verblechungen und der Entwässerung wurden dabei schwere Mängel ausgewiesen.

5.2 Unterlagen des Mieters

Die Einschau in jene Unterlagen, die dem Kontrollamt durch den Mieter vorgelegt wurden, zeigte, dass die baulich-technische Situation anhand der vor Ort aufliegenden Pläne nur teilweise nachvollziehbar war. Dies begründete sich einerseits in der fehlenden Aktualität der Plandokumente, andererseits aber auch in der ohne Systematik erfolgten Art der Aufbewahrung, die sich im Übrigen in allen Gebieten der Dokumentation widerspiegelte. So mussten etwa wesentliche Unterlagen nach jeweils nachdrücklichem Ersuchen einzeln aus verschiedenen Kisten, Schränken und Ordnern zusammengetragen werden und selbst dann konnte noch kein befriedigender Überblick gewonnen werden.

So waren erforderliche Dokumente und Befunde von technischen Anlagen nur in unzureichendem Maß vorhanden und somit allein aus diesem Titel eine permanente und lückenlose Sicherung eines hohen sicherheitstechnischen Standards nicht zu konstatieren. Auch die Nachvollziehbarkeit der Entwicklung des Zustandes der haustechnischen Einrichtungen war demzufolge nicht gegeben, wodurch die für den Verein unabdingbare rechtzeitige Planung und Durchführung allfälliger Steuerungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung eines (sicherheits)technisch einwandfreien Betriebes nicht möglich war.

> Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
> Durch den Wechsel von zuständigen Personen in der Verwaltung des Gebäudes war es gerade in der Ferienzeit schwierig, sich einen entsprechenden Überblick zu verschaffen. Dies wurde in der Zwischenzeit aufgearbeitet.

6. Optischer Eindruck

Die östliche Front des Hauptgebäudes präsentierte sich in einem dem Alter der Bausubstanz entsprechenden, im Wesentlichen aber intakten Zustand. An der dem Garten zugewandten Seite ließen sich Schäden durch langjährige Witterungseinflüsse an Fassadenelementen, Verblechungen und an Fensterflügeln und Fensterstöcken feststellen.

Im Gebäudeinneren zeigte sich - abgesehen vom Zubau im Süden des Haupthauses - im Wesentlichen die Optik früherer Jahrzehnte mit punktuell vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen.

> Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
> Das Haupthaus wurde 1982 bis 1986 adaptiert und renoviert; es zeigten sich bereits wieder Abnutzungserscheinungen.

Die Räumlichkeiten im Trakt der ehemaligen Stallungen unterschieden sich optisch wesentlich von jenen des Haupthauses. Sie waren zeitgemäß gestaltet und eingerichtet.

> Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
> Der Ausbau und die Sanierung erfolgten 2000 bis 2011, verständlich ist daraus die bessere Optik.

Das Haus am Teich vermittelte einen abbruchreifen Charakter. Sowohl an der Fassade als auch im Inneren ließen sich Spuren einer langen Standzeit feststellen. Da das Gebäude nunmehr umgestaltet wird bzw. im Zeitpunkt der zweiten Begehung bereits im Umbau begriffen war, wird auf eine Auflistung der Vielzahl an Mängeln, die bei der ersten Begehung festzustellen waren, verzichtet.

> Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
> Selbstverständlich war die Renovierung der Fassade des Hauses am Teich immer vorgesehen und ist teilweise bereits im Herbst 2012 erfolgt.

Der Magistratsabteilung 34 wurde in diesem Kontext empfohlen, generell eine ordnungsgemäße Instandhaltung der dem Verein überlassenen Gebäude einzufordern und stichprobenweise zu überwachen, um das Entstehen kaum finanzierbarer Sanierungen schon im Vorfeld zu vermeiden. Es sollte darauf gedrängt werden, dass auch in den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz investiert wird und der Mieter nicht nur neu- und großflächige Umbauten verfolgt. Weiters wären die mit Abschluss des Mietvertrages

eingegangenen Verpflichtungen des Mieters verstärkt einzufordern und auch aus dem erwachsenden Recht, die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu überwachen, Gebrauch zu machen.

> Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
> Alle notwendigen Arbeiten zum Erhalt der Bausubstanz werden trotz der knappen Finanzen seit Jahren durchgeführt. Neu- und Umbauten stehen immer im Zusammenhang mit notwendigen Sanierungsarbeiten (Haus am Teich, ehemalige Stallungen) und dienen somit sehr wohl dem Erhalt der Bausubstanz.

7. Begehbarkeit der Räumlichkeiten

Wie bereits im Pkt. 4 dargestellt, führte das Kontrollamt nach einer ersten Begehung, die dazu diente, sich kurzfristig einen ersten Überblick über die Örtlichkeit zu verschaffen, eine zweite, vertiefte Begehung durch. Diese hatte u.a. zum Ziel, sämtliche Räume und Bereiche des Objektes in Augenschein zu nehmen, die für eine vollständige und aussagekräftige Prüfung von Relevanz waren.

Dabei war es - trotz entsprechend langer Vorlaufzeit bei der Termingestaltung - den Vertreterinnen des Mieters nicht möglich, alle für diese Prüfung erforderlichen Räume zugänglich zu machen. Im Konkreten betraf dies den gesamten Dachboden des Haupthauses, für dessen Zutrittstür lediglich eine Lehrkraft des Vereines über einen Schlüssel, den sie stets mit sich führte, verfügte. Da im Zeitpunkt der Begehung diese Lehrkraft auf Urlaub weilte, konnte der Dachboden nicht in Augenschein genommen werden.

Diesen Umstand bedauerte das Kontrollamt insofern besonders, als dort lt. Auskunft einer Mieterinnenvertreterin Kostüme und Gegenstände des Bühnenbedarfs gelagert werden, die hinsichtlich ihrer Brandlast erfahrungsgemäß als problematisch einzustufen sind. Der Erfahrung des Kontrollamtes zufolge werden solche Bereiche oftmals auch als Lagerflächen für wenig bzw. nicht mehr verwendete Güter herangezogen, wodurch die brandschutztechnische Begutachtung von besonderer Wichtigkeit gewesen wäre. Des

Weiteren wären der allgemeine Zustand des Dachbodens sowie jener der Dachkonstruktion von Interesse gewesen.

Das Kontrollamt empfahl daher der Magistratsabteilung 34, zum nächstmöglichen Zeitpunkt den Dachbodenbereich des Haupthauses in Augenschein zu nehmen und insbesondere zu prüfen, ob Lagerungen brennbarer Materialien ordnungsgemäß vorgenommen werden.

Überdies widerspricht die von der Mieterin gewählte Art der Schlüsselgebarung dem Abschnitt VII des Mietvertrages, wonach Organen der Stadt Wien zur Überwachung der Einhaltung der Vertragsbedingungen der Zutritt zu allen Teilen des Mietobjektes zu gestatten ist.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
Am 1. Februar 2013 fand eine Begehung des Dachbodens durch die Magistratsabteilung 34 mit einem Techniker statt. Es wurde festgestellt, dass im Teil des Dachbodens, der im Jahr 2000 dementsprechend ausgebaut worden war (brandhemmende Bauplatten), eine ordnungsgemäße Lagerung stattfindet. Da die Begehung durch das Kontrollamt in der Ferienzeit stattfand, ergab sich die erwähnte Problematik der Zugänglichkeit der Räume. Es wurde eine Verbesserung hinsichtlich der Aufbewahrung der Schlüssel vorgenommen.

8. Brandschutz

8.1 Allgemeines

Aus der Sicht des Kontrollamtes war auf dem Gebiet des Brandschutzes dringender Handlungsbedarf gegeben, ein Umstand, auf den mittels der zuvor genannten "Hochbau-Befundung" bereits im Jahr 2010 hingewiesen wurde.

So war hinsichtlich des organisatorischen Brandschutzes festzustellen, dass weder vor Ort noch in der Magistratsabteilung 34 aktuelle Brandschutzpläne auflagen. Auch eine Brandschutzordnung und ein Brandschutzbuch konnten nicht vorgelegt werden.

Die Vertreterinnen des Mieters konnten mangels fachlichen Wissens keine Auskunft über Fragen des Brandschutzes geben. Die Funktion der Brandschutzbeauftragten bzw. des Brandschutzbeauftragten war im Zeitpunkt der Prüfung unbesetzt. Der Mieter teilte mit, es wäre bereits ein Anwärter für diese Funktion gefunden worden, dieser hätte jedoch die erforderliche Ausbildung noch nicht absolviert.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:
Die Erstellung von Brandschutzplänen, der Brandschutzordnung und eines Brandschutzbuches sind Aufgaben des organisatorischen Brandschutzes und fallen in den Aufgabenbereich des Schulbetreibers. Die Magistratsabteilung 34 wird den Betreiber darüber informieren.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
Der neue Brandschutzbeauftragte hat bereits eine dementsprechende Schulung absolviert und mit dem Architekten die erforderlichen Pläne etc. erstellt.

8.2 Brandgefahren

8.2.1 Nutzung von Technikräumen

Im Zuge der Begehungen waren in mehreren Räumen Mehrfachnutzungen zu registrieren, die dem ursprünglichen Zweck der betreffenden Räumlichkeiten zuwiderliefen. Im Heizraum des Haupthauses war in unmittelbarer Nähe der gasbetriebenen Feuerungsanlagen ein Arbeitsplatz für das hauseigene Wartungspersonal eingerichtet. Dieser war u.a. mit einem Schleifbock ausgestattet, an dem während der Besichtigung des Heizraumes gearbeitet wurde und naturgemäß Funkenflug entstand. Auch wurde dieser Heizraum als Aufenthaltsbereich zum Rauchen zweckentfremdet, wofür eine Möblierung und Aschenbecher vorhanden waren. Die Brandgefahr weiter erhöhend wurden

dort Reinigungsutensilien, Holzlatten und alte Staffeleien gelagert. Angrenzend befand sich ein Materiallager, das nur über den Heizraum betreten werden konnte. Eine ordnungsgemäße Brandabschnittsbildung in diesem Bereich war nicht feststellbar.

In einem weiteren Heizraum, der sich im Keller unterhalb des Kindergartengebäudes befand, lagerte der Verein nutzungswidrig große Mengen an Toilettenpapier.

> Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
> Bis spätestens im Sommer 2013 (Ferienzeit) wird für das hauseigene Wartungspersonal ein Arbeitsraum und ein neuer Lagerraum fertiggestellt, sodass die beiden Heizräume frei von den erwähnten Gefahrenzonen sein werden.

8.2.2 Lagerungen in den Stiegenhäusern

Unter einer Holzstiege, welche die beiden Ebenen des Kindergartens als Fluchtweg verbindet und nicht brandhemmend verkleidet war, stellte das Kontrollamt große Mengen brennbarer Lagerungen fest. Die Vertreterin des Mieters wurde unverzüglich über die Unzulässigkeit eines derartigen Zustandes und die davon ausgehenden Gefahren für die beaufsichtigten Kinder und das Kindergartenpersonal in Kenntnis gesetzt, woraufhin sie die rasche Behebung dieses Mangels zusagte. Als sich das Kontrollamt im Rahmen der zweiten Begehung von der Umsetzung der Zusage überzeugen wollte, war der Raum abgesperrt. Dieselbe Vertreterin erteilte die Auskunft, sie wisse nicht über den Aufbewahrungsort des Schlüssels Bescheid. Das Kontrollamt empfahl daher der Magistratsabteilung 34, ehestens von ihren Zutrittsrechten Gebrauch zu machen und die zugesagten Maßnahmen zu evaluieren.

Ähnlich stellte sich die Situation im Stiegenhaus des Zubaus zum Haupthaus dar, wo im Erdgeschoß hinter einer Abtrennung aus Holz ein Abstell- und Lagerbereich geschaffen worden war. Im zweiten Obergeschoß dieses Stiegenhauses hatte der Mieter am obersten Stiegenpodest eine Holzkonstruktion errichtet, die als großzügige Ablagefläche diente.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
Der Bereich unter der Holzstiege im Kindergarten wurde bereits im Sommer 2012 brandhemmend verkleidet. Bei der Begehung am 1. Februar 2013 konnten sich die Kontrollorgane der Magistratsabteilung 34 von der ordnungsgemäßen Durchführung überzeugen.

8.2.3 Brandlasten auf Fluchtwegen

Die Gangbereiche des Objektes wurden in der Nähe von Unterrichtsräumen vielfach als Garderoben genutzt. Um die Kapazitäten zu erhöhen, kamen auch fahrbare Garderobenständer zum Einsatz. Verschiedentlich befanden sich in den Gangbereichen ebenso Utensilien, die eine Brandlast darstellten. Das Kontrollamt wies im Zuge der Begehung auf die Gefahren durch die Aufbewahrung brennbarer Gegenstände sowie durch den Einsatz leicht verrückbarer Einrichtungen in den Fluchtwegen hin. Es bemerkte weiters, dass Fluchtwege generell von Brandlasten frei zu halten und nicht durch Lagerungen in ihrer Breite einzuschränken sind.

Es konnte davon ausgegangen werden, dass die beschriebenen Gefahrenherde auch auf die noch unbesetzte Position einer bzw. eines kompetenten Brandschutzbeauftragten zurückzuführen waren.

8.3 Kennzeichnungen

Die Kennzeichnung der Fluchtwege und der Maßnahmen für die erste Löschhilfe (Handfeuerlöscher) war teilweise unvollständig bzw. irreführend. Selbst im umgebauten Trakt der ehemaligen Stallungen war das Fehlen der Fluchtwegbeschilderung zu kritisieren. Die Fluchttür bzw. deren Kennzeichnung aus dem Bühnenraum im ersten Stock des Haupthauses, über die ein angrenzender Unterrichtsraum erschlossen wurde, war durch einen fix gespannten Vorhang verdeckt und blockiert.

An dieser Stelle war auch darauf hinzuweisen, dass die Geräte der ersten Löschhilfe erheblich zu hoch angebracht waren und demnach die leichte Entnahme im Ernstfall erschwert war.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
Die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Fluchtwege und die Entfernung der Blockierungen wurden durch den Brandschutzbeauftragten bereits veranlasst. Die Höhe der Anbringung der Löschhilfen wurde bei der Bewilligung des Gebäudes als Schule (1983 und 1990/Ausbau) von der Magistratsabteilung 36 vorgeschrieben und dementsprechend ausgeführt.

9. Nässe, aufsteigende Feuchtigkeit

In mehreren Abschnitten der Fassaden bzw. an Fassadenelementen sowie an Fenstern und Fensterstöcken aber auch am Balkon an der Westseite des Haupthauses waren Schäden durch Witterungseinflüsse festzustellen. Nässeschäden am Plafond eines Lagerraumes für Lehrmittel im ersten Obergeschoß des Haupthauses zeigten, dass das Dach reparaturbedürftig war.

Durch aufsteigende Feuchtigkeit kam es vielfach auch im Gebäudeinneren zu einer Durchfeuchtung des Mauerwerks, einhergehend mit dem Abblättern der Farbe und Abplatzungen des Verputzes.

Ebenso durch Nässe in Mitleidenschaft gezogen war in der Eingangshalle der Bereich über den Türen zu den Toiletten, dort hatte bereits Schimmelbefall eingesetzt. Ein weiterer Wasserschaden war im Bereich des Sanitärraumes im ersten Obergeschoß zu bemerken.

In den Nassbereichen waren Verfliesungen vereinzelt locker oder schadhaft.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
Alle Nässeschäden im Gebäude (Dachrinne, Leitungsschäden) waren bei der Begehung bereits repariert. Eine Sanierung der Oberflächen ist erst nach der Austrocknung sinnvoll und ist am Ende der Ferienzeit durchgeführt worden.

Die aufsteigende Feuchtigkeit ist bei Gebäuden dieses Alters und Bauart (nicht unterkellert, 120 cm Mauerdicke) ein wohl auch dem Kontrollamt bekanntes Problem. Bereits zweimal (1983 und 1999) wurden vom Bundesdenkmalamt empfohlene kostspielige Trockenlegungsmaßnahmen durchgeführt (Verkieselung, Ionisierung), die leider keine dauerhafte Besserung gebracht haben.

Welche Bedeutung vereinzelt lockere und schadhafte Verfliesungen in den Nassbereichen für die Sicherheit oder die Erhaltung des Gebäudes haben, ist für den Mieter nicht nachvollziehbar.

10. Heizung, Gasversorgung

Im Zeitpunkt der Prüfung wurden das Haupthaus und das Gebäude der ehemaligen Stallungen mittels Gaszentralheizungen beheizt. Im Haus am Teich kam eine Kombitherme zum Einsatz. Im Zuge des Umbaus des Hauses am Teich soll dieses an den Heizungskreislauf der ehemaligen Stallungen angeschlossen werden.

Die Niederdruck-Gasanlage ist in regelmäßigen Abständen überprüfen zu lassen. Während für den Bereich "Kindergarten, Hort, Wohnung" ein diesbezüglicher, mängelfreier Befund aus dem Jahr 2011 vorgelegt werden konnte, war dies für die übrigen Anlagenteile nicht der Fall. Der Mieter war der Ansicht, er hätte den fehlenden Befund zeitgerecht erstellen lassen, konnte ihn jedoch weder auffinden noch nachreichen.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
Der fehlende Befund für das Haupthaus wurde als Kopie eingeholt.

11. Elektrische Anlage

Auch hinsichtlich der elektrischen Anlage, die im Allgemeinen in einem Intervall von fünf Jahren zu überprüfen ist, konnte lediglich für einen Teilbereich, nämlich jenen der ehemaligen Stallungen, ein aktueller Befund vorgelegt werden. Nach einem entsprechenden Hinweis durch das Kontrollamt ließ der Mieter kurzfristig noch im Juli 2012 einen

Überprüfungsbefund für sämtliche Bereiche mit Ausnahme des Hauses am Teich durch eine Fachfirma erstellen.

Der Befund vom 12. Juli 2012, der dem Kontrollamt übergeben wurde, umfasste lediglich vier in Form der Drucksorte VD 390 standardisierte Seiten, wesentliche Beilagen wie die obligaten Messprotokolle, die Listen über die Art und Funktion von Fehlerstromschutzschaltern, u.ä. lagen nicht bei. Auch das Anlagenbuch, auf das im Befund verwiesen wurde, wurde nicht ausgehändigt. Auf dieses Versäumnis angesprochen wollte der Mieter die vom Kontrollamt als notwendig erachteten Unterlagen nachreichen. Kurzfristig war dies nicht möglich, da, wie mitgeteilt wurde, das Elektroinstallationsunternehmen noch Nachbesserungen vornehmen müsse. Hier stellte sich allerdings die Frage, welche Nachbesserungen an einem mit Stempel und Unterschrift abgeschlossenen Befund noch vorzunehmen wären.

Jedenfalls langten bis zum Abschluss der gegenständlichen Prüfung keine der gewünschten Dokumente ein.

Die stichprobenweise Überprüfung der elektrischen Anlage zeigte Installationen, die unsachgemäß vorgenommen worden waren, gebrochene Abdeckungen und somit das Fehlen der Basisisolierung sowie die Lagerung von nicht mehr benötigten Betriebsmitteln und Spuren von Verzunderungen in einem Verteilerschrank. Die Entstehungsgeschichte des Befundes, der frei jeglicher Mängeleintragungen ist, konnte somit nicht nachvollzogen werden. Dies umso mehr, als die Stärke der Staubschichten in den Verteilerschränken die Vermutung nahelegte, dass dort wohl kaum Prüfhandlungen gesetzt worden sind.

Auch war im Befund die Stromstärke der Hauptsicherungen mit 63 A angegeben worden, während Sicherungselemente mit einer Nennstromstärke von 80 A vorgefunden wurden, also schon an zentraler Stelle der Anlage die ersten Ungereimtheiten auffielen.

Aufgrund der undurchsichtigen Sachlage war der Magistratsabteilung 34 die baldige Einforderung der Aufklärung der Befundlage und somit des Standes der elektrotechnischen Sicherheit zu empfehlen.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:
Ein aktueller Elektrobefund wurde erstellt. Die elektrischen Anlagen wurden saniert und überprüft.

12. Zusammenfassung der Empfehlungen

Die nachfolgenden Empfehlungen Nr. 1 bis Nr. 4 beziehen sich auf das geprüfte Objekt Schloss Pötzleinsdorf. Die Empfehlung Nr. 5 darüber hinaus auf alle von der Magistratsabteilung 34 verwalteten Objekte.

Empfehlung Nr. 1:
Um ein anwachsendes Sanierungserfordernis zu vermeiden, wäre generell eine ordnungsgemäße Instandhaltung der dem Verein überlassenen Gebäude einzufordern und stichprobenweise zu überwachen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:
In Bezug auf die Prüfung des baulichen Zustandes kann mitgeteilt werden, dass diese bauteilbezogene Prüfung in periodischen Abständen bereits durch Ziviltechniker erfolgt. Die Ergebnisse der externen Überprüfung werden auch künftig dem Mieter nachweislich mitgeteilt werden.

Empfehlung Nr. 2:
Von der Magistratsabteilung 34 wäre unter Ausübung des Zutrittrechts zum nächstmöglichen Zeitpunkt der Dachbodenbereich des Haupthauses in Augenschein zu nehmen und bau- sowie sicherheitstechnisch zu begutachten.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:
Der Zutritt ist zwischenzeitig erfolgt. Auf die geltenden feuerpolizeilichen Bestimmungen für Lagerungen am Dachboden wird schriftlich hingewiesen.

Empfehlung Nr. 3:
Es wurde empfohlen, die vom Mieter zugesagten Maßnahmen hinsichtlich der brandschutztechnisch bedenklichen Lagerungen zu evaluieren.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:
Im Rahmen der zuletzt stattgefundenen Begehung wurde der Mieter nochmals auf die Unzulässigkeit der Lagerungen hingewiesen. In Umsetzung der Empfehlungen des Kontrollamtes wurden bereits Verbesserungsmaßnahmen gesetzt. Die Evaluierung der zugesagten Maßnahmen erfolgt im Rahmen der periodischen Sicherheitsbegehungen.

Empfehlung Nr. 4:
Im Zusammenhang mit der Überprüfung der elektrischen Anlage war der Magistratsabteilung 34 die baldige Einforderung der Aufklärung der Befundlage und somit des Standes der elektrotechnischen Sicherheit zu empfehlen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:
Die Magistratsabteilung 34 ist der Empfehlung des Kontrollamtes bereits nachgekommen und hat die Mieterin zur Klärung der Befundlage schriftlich auf die Notwendigkeit der Einhaltung der gesetzlich geforderten Überprüfungen hingewiesen.

Empfehlung Nr. 5:
Dem Kontrollamt ist bewusst, dass die Magistratsabteilung 34 in einem vermieteten Objekt vor allem in organisatorischer Sicht über ein eingeschränktes Maß an Handhabe verfügt und etwa für fehlende oder nicht nachvollziehbare Befunde oder für Versäum-

nisse, die im Einflussbereich der Mieterin stehen, keine Verantwortung zu tragen hat. Das Kontrollamt wollte jedoch aufzeigen, dass es auch zur Sicherung des Wertes von überlassenen Objekten von Wichtigkeit ist, als Vermieterin präsent zu sein.

Als generelle Empfehlung wurde der Magistratsabteilung 34 nahegelegt, die mit Abschluss des Mietvertrages eingegangenen Verpflichtungen der Mieterin bzw. des Mieters verstärkt einzufordern und vom Recht, die Einhaltung der Nutzungsbedingungen zu überwachen, auch Gebrauch zu machen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:
Die Magistratsabteilung 34 wird der Empfehlung des Kontrollamtes nachkommen.

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