



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

KA V - StW-WW-1/13

Maßnahmenbekanntgabe zu

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Gerüst-
stehzeiten bei Dach- und Fassadenarbeiten in städtischen
Wohnhausanlagen

Tätigkeitsbericht 2014

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung.....	3
Erledigung des Prüfberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	3
Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	4
Umsetzungsstand im Einzelnen	5
Empfehlung Nr. 1.....	5
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4:.....	7
Empfehlung Nr. 5:.....	8

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
bzw.	beziehungsweise
gem.	gemäß
Nr.....	Nummer
ÖNORM.....	Österreichische Norm
u.a.	unter anderem
Wiener Wohnen.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
z.B.	zum Beispiel

Einleitung

Das frühere Kontrollamt der Stadt Wien wird seit 1. Jänner 2014 als Stadtrechnungshof Wien bezeichnet. Die nachfolgend dargestellte Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle nimmt Bezug auf einen Bericht des Kontrollamtes.

Erledigung des Prüfberichtes

Das Kontrollamt unterzog die Gerüststehzeiten bei Dach- und Fassadenarbeiten in städtischen Wohnhausanlagen einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Kontrollamtes wurde am 12. März 2013 veröffentlicht, im Rahmen der Sitzung des Kontrollausschusses vom 20. März 2013, Ausschusszahl 41/13 vorberaten und im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates vom 26. Juni 2013 als Teil des Tätigkeitsberichtes 2012 angenommen.

Kurzfassung des Prüfberichtes

Vom Kontrollamt wurden die Gerüststehzeiten im Zuge von Dach- und Fassadenarbeiten bei zwei städtischen Wohnhausanlagen der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" einer Einschau unterzogen. Dabei zeigte sich, dass die Fassadenarbeiten nicht vor der kalten Jahreszeit abgeschlossen und die Gerüste über die Wintermonate aufgestellt waren. Weiters war bei einer Wohnhausanlage kein Bauzeitplan erstellt worden.

Hervorzuheben ist, dass die Empfehlung, wonach das Übernahmeprotokoll von Wiener Wohnen für eine förmliche Übernahme von Bauleistungen entsprechend der ÖNORM B 2110 und den Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Wien in Bezug auf Einhaltung oder Überschreitung der vertraglichen Leistungsfrist und der Feststellung einer Vertragsstrafe zu ergänzen wäre, entsprochen wird.

Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle gem. § 5 Abs 5 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien, Anhang 1, wurde von der geprüften Einrichtung folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 5 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	2	40
In Umsetzung	3	60
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Einrichtung unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht vom Kontrollamt der Stadt Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Einrichtung und allfälliger Gegenäußerung des Kontrollamtes der Stadt Wien.

Empfehlung Nr. 1

Das Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen, Fassadenarbeiten zügig durchführen und insoweit rechtzeitig beginnen zu lassen, als diese noch vor der kalten Jahreszeit abgeschlossen und die Gerüste abgebaut werden können.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Grundsätzlich ist Wiener Wohnen bemüht, generell Sanierungen zügig umzusetzen und somit auch die Gerüststehzeiten möglichst kurz zu halten.

Um den förderrechtlichen Bestimmungen gerecht zu werden (Einhaltung von Fristen) fallen teilweise die Baubeginne in die Herbst- bzw. Wintermonate und sind nur sehr eingeschränkt frei wählbar. Dieser Umstand kann zu schlechtwetterbedingten Unterbrechungen der Arbeiten führen.

Darüber hinaus hängen die Gerüststehzeiten nicht nur von den Fassadenarbeiten ab. Vor deren Beginn bzw. parallel zu diesen befinden sich u.a. die Gewerke Fenstertischler (für Fenstertausch), Zimmerer, Dachdecker, Spengler, Fliesenleger (für Balkone) sowie Schlosser (z.B. Montagearbeiten auf Balkonen) in Umsetzung. Im Zuge der Planung der Gerüststehzeiten sind diese Leistungen zu berücksichtigen.

Für künftige Sanierungen und zur Optimierung der Gerüststehzeiten werden die Sanierungsarbeiten nach Möglichkeit auf kleinere Bauabschnitte unterteilt werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 6. Februar 2013 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 2

Das Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen, eingehende und zeitgerechte Bauzustandserhebungen bei Sanierungen von Wohnhausanlagen vorzunehmen, sodass alle erforderlichen Maßnahmen in die Planung, Ausschreibung und Vergabe von Sanierungsarbeiten einfließen können und Zusatzangeboten aufgrund von Leistungsänderungen vorgebeugt wird.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Bereits 2010 wurde mit der Erhebung des Bauzustandes der Wiener Gemeindebauten mit dem Ziel begonnen, allenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen besser planen und nach ihrer Dringlichkeit reihen zu können. Seitens Wiener Wohnen werden bereits die ersten Bauten aus dem so entstandenen Kataster ausgewählt. Die Sanierung der in diesem Sinn ausgewählten Bauten ist ab dem Jahr 2014 geplant.

Genaue und aktuelle Bauzustandsdiagnosen sind bereits zu Beginn der Planungen durchzuführen. Deren Ergebnis entscheidet über die tatsächliche Auswahl des Projektes, den Sanierungsumfang sowie die Ablaufplanung, wobei auch die Finanzierungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind. Durch diese gesetzten Maßnahmen erwartet sich Wiener Wohnen eine deutliche Reduzierung von Zusatzangeboten.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Termin für die geplante Umsetzung: 30. Juni 2014

Empfehlung Nr. 3

Aufgrund des fehlenden Bauzeitplanes für den Bauablauf der Sanierungsmaßnahmen bei einer Wohnhausanlage empfahl das Kontrollamt Wiener Wohnen, diesen künftig standardisiert in den Planungsablauf zu integrieren, da mit diesem neben der Koordination auch eine terminliche Kontrolle der verschiedenen Baumaßnahmen mit dem Ziel, den vorgesehenen Fertigstellungstermin einzuhalten, ermöglicht wird.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Bei Projekten, die durch Baumanagerinnen bzw. Baumanager betreut werden, obliegt diesen auch die Bauablaufplanung und damit das Erstellen von Bauzeitplänen. Seitens von Wiener Wohnen wird verstärkt auf das Vorhandensein, die Plausibilität und die laufende Aktualisierung sowie auf den Soll/Ist-Vergleich Augenmerk gelegt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Termin für die geplante Umsetzung: 30. Juni 2014

Empfehlung Nr. 4:

Das Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen zu prüfen, ob der Schaden in der Oberflächenstruktur des Oberputzes in einer Wohnhausanlage auf einen Verarbeitungsmangel seitens der Baufirma oder auf eine nachträgliche mechanische Beschädigung zurückzuführen ist, um allenfalls die Verursacherin bzw. den Verursacher zur Schadensbehebung aufzufordern.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Bei dem gegenständlichen optischen "Mangel" handelt es sich um eine Instandsetzungsmaßnahme aufgrund einer mechanischen Beschädigung der Oberfläche, wobei die Verursacherin bzw. der Verursacher nicht bekannt ist. Die Funktionsweise des Wärmedämm-Verbundsystems ist im uneingeschränkten Ausmaß vorhanden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Termin für die geplante Umsetzung: 30. Juni 2014

Empfehlung Nr. 5:

Betreffend das Übernahmeprotokoll von Wiener Wohnen für eine förmliche Übernahme von Bauleistungen empfahl das Kontrollamt, dieses entsprechend der ÖNORM B 2110 und den Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Wien in Bezug auf Einhaltung oder Überschreitung der vertraglichen Leistungsfrist und der Feststellung einer Vertragsstrafe zu ergänzen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird entsprochen. Das Übernahmeprotokoll von Wiener Wohnen wird dementsprechend adaptiert werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Diese Maßnahme wurde am 31. März 2013 umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2014