



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

StRH V - 34-3/14

MA 34, Sicherheitstechnische Überprüfung von
Gebäuden der Magistratsabteilung 42

Tätigkeitsbericht 2015

KURZFASSUNG

Die Einschau zeigte, dass mit den von der Magistratsabteilung 34 durchgeführten sicherheitstechnischen Überprüfungen von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit ermöglicht wurde, Gefährdungen an Bauwerken der Magistratsabteilung 42 aufgrund sicherheitstechnischer bzw. baulicher Mängel hintanzuhalten bzw. Maßnahmen zur Beseitigung von Gefahren und zur Erhaltung der Bausubstanz zeitnah zu treffen. Die bei der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit gewonnenen Erfahrungen flossen als Ergänzungen bzw. Verbesserungen in die Prüfunterlagen laufend ein. Verbesserungsbedarf zeigte sich in Bezug auf die Beschreibung der Schadensbilder im Handbuch der Magistratsabteilung 34 zur Beurteilung des jeweiligen Gefahrenpotenzials.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	5
2. Prüfungsumfang	6
3. Grundlagen der sicherheitstechnischen Überprüfung.....	7
3.1 Allgemeines	7
3.2 Ablauf	8
3.3 Prüfungsscheckliste.....	9
3.4 Handbuch	10
3.5 Weitere Unterlagen für die Begehungen.....	12
4. Überprüfungsintervalle.....	12
5. Bauwerke der Magistratsabteilung 42.....	13
6. Dokumentation	15
7. Kostenrahmenschätzung im Zuge der Überprüfungen	16
8. Zusammenfassung der Empfehlungen	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zuordnung von Code, Zustand und Dringlichkeit der Maßnahme.....	9
Tabelle 2: Beurteilung des Allgemeinzustandes eines Bauwerkes.....	10

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
etc.....	et cetera

gem.....	gemäß
MD-BD.....	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik
Nr.....	Nummer
o.a.	oben angeführt
PDF	Portable Document Format
Pkt.	Punkt
s.....	siehe
SÜG.....	sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit
Tab.	Tabelle
TU.....	Technische Universität
u.a.	unter anderem
u.a.m.....	und anderes mehr

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien hat die Vorgangsweise der Magistratsabteilung 34 bei der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden der Magistratsabteilung 42 einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Allgemeines

1.1 Mit Erlass des Stadtbaudirektors vom 26. November 2008 (MD BD-2197/2008) wurde festgelegt, dass Bauwerke, Baukonstruktionen, Bauwerksteile und sonstige Anlagen, die besonderen Beanspruchungen ausgesetzt sind, laufend auf sicherheitsgefährdende Schäden überprüft werden müssen. Diesbezügliche gesetzliche Regelungen, Normen, Richtlinien oder behördliche Vorschriften sind dabei einzuhalten. Sofern dafür bauwerksspezifische Richtlinien erforderlich sind, sind diese von der Dienststellenleiterin bzw. dem Dienststellenleiter zu erlassen. Alle periodisch durchgeführten Überprüfungen und deren Prüfungsergebnisse sind zu dokumentieren. Die Aufzeichnungen sind in regelmäßigen Abständen von der Dienststellenleiterin bzw. vom Dienststellenleiter oder den von ihr bzw. ihm Beauftragten zu überprüfen und zu bestätigen.

1.2 Die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik erarbeitete einen Leitfaden *sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit* und übermittelt diesen im März 2009 an alle betreffenden Magistratsdienststellen. Darin wurde u.a. darauf hingewiesen, dass *die Eigentümerversammlung der Gebäude der verwaltenden Dienststelle obliegt. Ihr kommt die Erstellung von Richtlinien für die Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit, die Veranlassung zur Prüfung und die Kontrolle der Umsetzung der Richtlinie zu. Wird das Gebäudemanagement (Erhaltung) gemäß Geschäftseinteilung von einer anderen Dienststelle wahrgenommen, liegt die Zuständigkeit für die Erstellung der Richtlinie und die operative Umsetzung bei dieser. Zur detaillierten Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen sind zwischen der verwaltenden*

und erhaltenden Dienststelle klare Regelungen im Sinn einer Vereinbarung zu treffen. Neben der Sicherstellung der Finanzierung von magistratsexternen Prüfungen sind von der verwaltenden Dienststelle - auch bei Übertragung der operativen Prüfleistung an eine Fachdienststelle - geeignete Maßnahmen zur Übernahme der verbleibenden Generalverantwortung im Rahmen der Eigentümerversammlung (Berichtswesen, Dokumentation) zu setzen.

1.3 Die Magistratsabteilung 42 hat als verwaltende Dienststelle und Bauherr daher neben ihrer Kerntätigkeit auch für die Erhaltung ihrer Bausubstanz und für die ordnungsgemäße Dokumentation des Bauzustandes der einzelnen Objekte und dessen laufende Evaluierung Sorge zu tragen. Gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien nimmt diese Aufgabe für die Objekte der Magistratsabteilung 42 die Magistratsabteilung 34 durch ein umfassendes Bau- und Gebäudemanagement wahr. Dazu zählt die Wahrnehmung der bautechnischen Belange für die Gebäudeerhaltung und Gebäudesanierung, die laufende Befundung sowie die sicherheitsmäßigen Überprüfungen im Sinn des o.a. Erlasses. Die hierfür erforderlichen Leistungen erbringt die Magistratsabteilung 34 ausschließlich mit externen Firmen. Für die finanzielle Bedeckung sorgt die Magistratsabteilung 42 durch Bereitstellung eines Referatskredites.

2. Prüfungsumfang

2.1 Die Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien gem. § 73c der Wiener Stadtverfassung (Sicherheitskontrolle) umfasste jene Maßnahmen, welche die Magistratsabteilung 34 in den Jahren 2009 bis 2013 für die wiederkehrenden sicherheitstechnischen Überprüfungen einschließlich Standsicherheit und der Gebrauchstauglichkeit von Gebäuden in Bezug auf die Gebäude der Magistratsabteilung 42 gesetzt hatte. Anzumerken war, dass diese sogenannte sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Magistratsabteilung 34 nicht nur die Gebäude der Magistratsabteilung 42 betraf, sondern sich auf all jene Dienststellen der Stadt Wien erstreckte, die ebenfalls die Magistratsabteilung 34 mit dem Gebäudemanagement für ihre Objekte beauftragten. Vom Stadtrechnungshof Wien wurde die Magistratsabteilung 42 deswegen ausgewählt, da sie über eine Vielzahl verschiedenartiger baulicher Objekte, wie Büro- und Betriebsgebäude, Werkstätten, Glashäuser, Gebäude

mit Dienstwohnungen, vermietete Objekte u.a.m. verfügt, die teils nur betrieblich, teils jedoch auch öffentlich oder für Mieterinnen bzw. Mieter zugänglich sind. Als Sammelbegriff für die baulichen Objekte der Magistratsabteilung 42 wurde vom Stadtrechnungshof Wien im vorliegenden Bericht der Begriff Bauwerke gewählt.

2.2 Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einschau in die von der Magistratsabteilung 34 für die sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit erstellten Unterlagen sowie in die Prüfbefunde der Jahre 2012 und 2013, insbesondere in Bezug auf die Dokumentation der vorgefundenen Mängel verschiedener Objekte der Magistratsabteilung 42.

3. Grundlagen der sicherheitstechnischen Überprüfung

3.1 Allgemeines

3.1.1 Um den verwaltenden Dienststellen eine genaue Vorstellung über ihre Tätigkeit für die sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit zu vermitteln, erstellte die Magistratsabteilung 34 auf Basis der von ihr herausgegebenen *Richtlinie für die sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden* die Leistungsbeschreibung für die *sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit*, in der sie eine verbindliche und eindeutige Spezifikation ihrer Prüftätigkeiten festlegte. Darin waren als wesentliche Inhalte, der Überblick über den Verfahrensablauf und die mit der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit verbundenen relevanten Rechtsnormen sowie die Aufgaben und die notwendige Mitwirkung der Dienststellen zu nennen.

Regelungen im Sinn einer Vereinbarung zur detaillierten Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen der erhaltenden und der verwaltenden Dienststelle, wie sie die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik in ihrem Leitfaden forderte, wurden zwischen der Magistratsabteilung 34 und der Magistratsabteilung 42 nicht getroffen.

3.1.2 Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, die detaillierte Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen nachzuholen.

3.2 Ablauf

3.2.1 Die Begehungen für die sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit erfolgen kommissionell und setzen sich aus folgendem Personenkreis zusammen:

- Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter eines Zivilingenieurbüros oder eines "Technischen Büros" (Prüfungsleitung) bzw. fachkundiges Personal der Magistratsabteilung 34,
- zuständige Objektmanagerin bzw. Objektmanager der Magistratsabteilung 34,
- zuständige Vertreterin bzw. zuständiger Vertreter der verwaltenden Dienststelle (im Fall der Magistratsabteilung 42 der Leiter des Referates Bautechnik und Objektmanagement),
- vor Ort verantwortliches Personal der verwaltenden Dienststelle,
- Brandschutzbeauftragte bzw. Brandschutzbeauftragter oder Brandschutzwartin bzw. Brandschutzwart.

Für die Durchführung der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit und die Erstellung der diesbezüglichen Befunde legte die Magistratsabteilung 34 verbindliche Verfahrensanweisungen auf.

Demnach begeht die Prüfungskommission das Objekt und unterzieht die einzelnen Bauelemente einer augenscheinlichen Prüfung und Beurteilung. Werden Mängel festgestellt, sind diese in der Prüfungscheckliste zu beschreiben und durch Fotos zu dokumentieren. Das Resultat der Überprüfung wird von der Prüfungsleitung nach Auswertung der Prüfungscheckliste als Befund festgehalten. Von 2009 bis 2011 erfolgte die Befunderstellung in Papierform und erforderte das Einscannen in das EDV-System durch die Magistratsabteilung 34 - Betrieb und Technisches Service. Ab Anfang 2012 wurden die Auftragnehmer verpflichtet, die Befunde in Form von PDF-Dateien zu liefern. Die Befunde werden auf Plausibilität und Vollständigkeit überprüft und ins SAP-System eingespeist, sodass sie für die beauftragenden Dienststellen einsehbar sind.

3.2.2 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Umstellung auf digitale Befunde zu einer Beschleunigung und Vereinfachung verschiedener Arbeitsschritte führte und der Papierverbrauch minimiert wurde.

3.3 Prüfungsscheckliste

3.3.1 Hauptbestandteil für die Erstellung der Befunde der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit ist die sogenannte Prüfungsscheckliste, die 30 Bauelemente wie Stützmauern, Fassaden, Stiegen, Türen und Tore, Wände, Fußböden, Decken, Ziegelgewölbe, Geländer, Handläufe, Dachstuhl, Dacheindeckung, Glasdächer, Abgasfangmauerwerk, Abgasfangköpfe u.a.m. für die Beurteilung ihres bautechnischen Zustandes erfasst.

Anhand der Prüfungsscheckliste ist der Zustand jedes Bauelementes zu beurteilen und entsprechend einer von vier vorgegebenen Kategorien (sogenannte Codes) zuzuordnen. Die Dringlichkeit der Umsetzung von Maßnahmen bestimmt sich über den Zustand. In Tab. 1 sind die entsprechenden Zuordnungen dargestellt.

Tabelle 1: Zuordnung von Code, Zustand und Dringlichkeit der Maßnahme

Code	Zustand	Dringlichkeit der Maßnahme
a	Guter Zustand	
b	Leichte Mängel	Instandsetzung ist zu empfehlen
c	Schwere Mängel	Instandsetzung ist notwendig
d	Gefahr im Verzug	Sofortmaßnahme

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Der Gesamtzustand eines Bauwerkes orientiert sich am schlechtesten Zustand der einzelnen Bauelemente. Zusätzlich ist von der Prüfungsleitung im Prüfbefund eine Beurteilung des Allgemeinzustandes des Bauwerkes durch die Bezeichnung mit ja/nein in nachstehend dargestellter Tab. 2 vorzunehmen:

Tabelle 2: Beurteilung des Allgemeinzustandes eines Bauwerkes

Die Standsicherheit des Gebäudes ist gegeben
Sofortmaßnahmen waren einzuleiten
Eine besondere Prüfung durch eine Statikerin bzw. einen Statiker ist erforderlich
Maßnahmen aus Gründen der Sicherheit sind erforderlich
Maßnahmen aus Gründen der Erhaltung sind zu empfehlen

Quelle: Magistratsabteilung 34

3.3.2 Zur Erleichterung der Handhabung der Prüfungscheckliste legte die Magistratsabteilung 34 eine Ausfüllanleitung auf, die den beauftragten Prüfungsleitungen zur Verfügung gestellt wird.

3.4 Handbuch

3.4.1 Wie eingangs erwähnt, ist die Magistratsabteilung 34 für eine große Anzahl von Dienststellen tätig und beauftragte daher auch verschiedene Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer mit der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit. Um einerseits eine einheitliche und sachliche Beurteilung des Gebäudezustandes zu erreichen und andererseits auch den Zeitbedarf und die Kosten für die sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit zu begrenzen, erarbeitete die Magistratsabteilung 34 ein *Handbuch für die Überprüfungsleiterin bzw. den Überprüfungsleiter zur Mängel- und Gefahrenpotenzialabschätzung im Zuge der Hochbau-Befundung (sicherheitstechnische Überprüfung)*.

Darin sind für die anhand der Prüfungscheckliste bei einer Objektbegehung zu beurteilenden 30 Bauelemente verschiedene sogenannte Schadensbilder dargestellt, die als Hilfestellung bei der Beurteilung des Gebäudezustandes dienen sollen. Die dargestellten Schadensbilder stellen häufig anzutreffende Schwachstellen dar, wie sie in der Praxis bei der Beurteilung von Baukonstruktionen anzutreffen sind. Die Beschreibung der Schadensbilder ist entsprechend der Prüfungscheckliste in die Codes a bis d unterteilt. Zusätzlich werden ausgewählte Schadensbilder mit einer kurzen Schadensbeschreibung samt Fotos und einem Handlungsvorschlag erklärt.

3.4.2 Der Stadtrechnungshof Wien nahm insbesondere Einschau in die im Handbuch für die Codes c (schwerer Mangel) und d (Gefahr im Verzug) beschriebenen Schadensbilder und stellte fest, dass bei einzelnen Bauelementen die Beschreibung der Schadensbilder anhand der durch die Befunde der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit gewonnenen Erfahrungswerte zu aktualisieren wären und einzelne Fotos hinsichtlich ihrer Aussagekraft durch eindeutigere ersetzt werden sollten.

Beispielsweise war für das Bauelement "Wetter- und Sonnenschutzelemente" eine über Kopf befindliche Glasscheibe, die ein Loch und einen Sprung aufwies, mit dem Code c als schwerer Mangel beurteilt worden, obwohl dies gemäß Fotos einen als Code d mit Gefahr im Verzug zu beurteilenden Mangel darstellte. Beim Bauelement Ziegelgewölbe waren offene Fugen als leichter Mangel mit Code b, jedoch fehlende Putzstellen mit Code c als schwerer Mangel beschrieben worden. Offene Fugen könnten aber beispielsweise abhängig von Fugentiefe etc. ebenfalls als Code c (schwerer Mangel) zu beurteilen sein. Beim Bauelement Stiegen, wurde zwar textlich darauf hingewiesen, dass einseitig eingespannte Stiegen besonders auf das Vorhandensein von Fugenbildung zwischen Stufen sowie von Rissen in Stufen bzgl. Einsturzgefahr zu kontrollieren sind, die zugeordneten Fotos zeigten jedoch nur eine abgenutzte Stufenfläche als Code b (leichter Mangel) und eine Stiege mit ausgebrochenen Stufenkanten als Code c (schwerer Mangel). Besonders in diesem Fall wäre eine Ergänzung der Schadensbilder mit Fotos von Stufen mit solchen Rissbildungen, die ein Code d Schadensbild (Gefahr im Verzug) darstellen, sinnvoll. Für das Bauelement Abgasfangköpfe war als Beispiel für deren Absturzgefahr ein Foto für einen Code d Mangel (Gefahr im Verzug) angeführt, auf dem das Schadensbild am Abgasfangkopf nicht zu erkennen war.

3.4.3 Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der Magistratsabteilung 34, die Klassifizierung und Darstellung der Schadensbilder einer Verbesserung zu unterziehen.

3.4.4 Das Handbuch enthielt außerdem eine umfangreiche, durch zusätzliche Bauelemente erweiterte und durch Skizzen ergänzte Übersicht über Schwachstellen von Baukonstruktionen. Die Einsichtnahme in diese Übersicht ergab, dass die teils sehr detail-

liert ausgeführten Skizzen keine Beschreibungen aufwies und daher zum näheren Verständnis, insbesondere zur Verdeutlichung der beschriebenen Schwachstellen, diesbezüglich ergänzt werden sollten.

3.4.5 Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 34, die Beschreibungen zu ergänzen.

3.5 Weitere Unterlagen für die Begehungen

3.5.1 Die Überprüfungsleiterin bzw. der Überprüfungsleiter trifft die Entscheidung, wann eine vorgefundene bauliche Situation mit "Gefahr im Verzug" zu beurteilen ist. Um für diesen Fall eine einheitliche Vorgangsweise sicherzustellen, wurden von der Magistratsabteilung 34 in einem Merkblatt klare und nachvollziehbare Vorgaben festgelegt.

3.5.2 Im sogenannten *Regelwerk Stolpergefahr* der Magistratsabteilung 34 werden die in sicherheitstechnischer Hinsicht zu beachtenden Anforderungen für Bauwerkszugänge, Gänge und Treppen anhand von Fotos beschrieben und Maßnahmen zur Sanierung bzw. Vermeidung von Sicherheitsmängeln vorgegeben.

3.5.3 Im Zuge der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit werden auch bestimmte brandschutztechnische Kriterien überprüft. Hierzu wurde von der Magistratsabteilung 34 das Merkblatt *Brandschutz-Prüfumfang im Zuge der SÜG-Hochbaubefundung* aufgelegt. Auf dessen Basis wird u.a. auf das Vorhandensein aktueller Brandschutzpläne, die Funktion von Brandschutztüren, die Beschilderung von Fluchtwegen und die ordnungsgemäße Abschottung von Leitungsdurchführungen zwischen Brandabschnitten geachtet.

4. Überprüfungsintervalle

4.1 Auf Basis eines Gutachtens der TU Wien wurden von der Magistratsabteilung 34 folgende Prüfintervalle festgelegt, welche für Bauwerke die bis 1850 errichtet wurden, ein Jahr und für Bauwerke, die nach 1850 errichtet wurden, zwei Jahre betragen. Für Neubauten und generalsanierte Bauwerke findet die Erstbegehung fünf Jahre nach der Übernahme in die Verwaltung durch die Stadt Wien sowie in weiterer Folge alle zwei

Jahre statt. Aufgrund eines Zusatzgutachtens der TU Wien besteht für Bauwerke, die nach 1850 errichtet wurden und sich in einem guten Zustand (Code a oder b) befinden, die Möglichkeit eine Überprüfung auszusetzen und die wiederkehrende Begehung anstatt nach zwei, erst nach vier Jahren durchzuführen. Ebenso besteht die Möglichkeit, das Prüfintervall bei Bauwerken, welche nach 1850 errichtet wurden, auf ein Jahr herabzustufen, wenn sie sich in einem schlechten Zustand befinden.

4.2 Die Terminüberwachung hinsichtlich der Einhaltung der Prüfintervalle erfolgt mittels SAP-Datenbank der Magistratsabteilung 34.

5. Bauwerke der Magistratsabteilung 42

5.1 Die Magistratsabteilung 34 nimmt für insgesamt 448 Bauwerke der Magistratsabteilung 42, die auf 126 Standorte verteilt sind, das Bau- und Gebäudemanagement wahr. Unter den Begriff Bauwerke werden Gebäude verschiedener Bauart verstanden, wie Verwaltungsgebäude, Gärtnerunterkünfte, Lagergebäude, Werkstätten, Garagen, Glashäuser, Flugdächer, Holzbaracken, ein Palmenhaus u.a.m. Anzumerken war, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit bei einigen Standorten mehrere Bauwerke in einem Prüfbefund zusammengefasst wurden. Beispielsweise wurden am Standort in Wien 22, Quadenstraße 15 (Blumengärten Hirschstetten), für 88 Bauwerke zehn Prüfbefunde erstellt.

Die Magistratsabteilung 34 begann ab dem Jahr 2009 mit den Begehungen der Bauwerke der Magistratsabteilung 42, wobei die Reihenfolge an welchen Standorten begonnen wurde, von der Magistratsabteilung 42 festgelegt wurde. Von den 126 Standorten der Magistratsabteilung 42 wurden 50 im Jahr 2009, 64 im Jahr 2010, zehn im Jahr 2011 sowie einer im Jahr 2012 erstmalig einer sicherheitstechnischen Überprüfung auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit unterzogen. Ein Standort wird erstmals 2014 überprüft, da die darauf befindlichen Bauwerke im Jahr 2009 neu errichtet wurden und somit dem fünfjährigen Prüfintervall unterliegen.

5.2 Mit Jahresende 2013 wurde vom Stadtrechnungshof Wien festgestellt, dass die Bauwerke auf allen 126 Standorten der Magistratsabteilung 42 ihrem Alter ent-

sprechend und gemäß den dafür vorgegebenen Intervallen zumindest einmal einer sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit unterzogen wurden, wobei 91 Standorte je nach Notwendigkeit bereits auch zweimal oder öfter überprüft wurden.

5.3 Der Stadtrechnungshof Wien nahm stichprobenweise Einschau in die ab dem Jahr 2009 aufliegenden Befunde der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit. Besonderes Augenmerk wurde auf jene Bauwerke gelegt, die bei den Begehungen in den Jahren 2012 und 2013 von der Prüfungsleiterin bzw. vom Prüfungsleiter mit dem Code d (Gefahr im Verzug) beurteilt wurden.

Die Einschau in die im Jahr 2012 erfolgten 41 Befunde zeigte, dass in 18 Fällen Sofortmaßnahmen verschiedenen Umfanges erforderlich waren. So wurden nicht funktionierende Brandschutztüren, fehlende Handläufe bzw. Geländer, Wassereintritt durch schadhafte Dacheindeckungen und dadurch teilweise verursachte Absturzgefahr vermorschter Holzschalungen bzw. Sparren, eine schadhafte Stützmauer, Stolpergefahr durch fehlende Stufenmarkierungen, Absturzgefahr von lockeren Verblechungen sowie Absturzgefahr von Abgasfangkopfteilen festgestellt. Bei zwei kleinen Bauwerken ergab der Befund, dass ein Abbruch die wirtschaftlichste Lösung darstellte.

Die Durchsicht der im Jahr 2013 durchgeführten 58 Befunde ergab, dass bei 17 Bauwerken die Notwendigkeit von Sofortmaßnahmen aufgrund bestehender Stolpergefahr, mechanischer Beschädigung einer Dachtragkonstruktion, fehlender Handläufe bzw. Geländer, Setzungsrissen in Außenstiegen, Rissen in einer Fassade, einer schadhafte Stützmauer, eines fehlenden Brandschotts bei einer Wanddurchführung von Leitungen sowie nicht funktionierender Brandschutztüren gegeben war.

Die Einschau zeigte auch, dass in einem in Umbau befindlichen Bauwerk eine Absturzsicherung fehlte. Da dieser Bereich jedoch gesperrt wurde und nur für die sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit

betreten wurde bzw. eine Fertigstellung des Umbaus im Jahr 2014 geplant war, wurde das Objekt nicht mit Code d beurteilt.

6. Dokumentation

Die Befunde der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit sowie die zugehörigen Dokumentationen wurden von der Magistratsabteilung 34 digitalisiert und in SAP gespeichert.

Positiv war dazu vom Stadtrechnungshof Wien anzumerken, dass die Magistratsabteilung 34 der Magistratsabteilung 42 nicht nur die Einschau in ihr Dokumentenverwaltungssystem im SAP ermöglichte, sondern auch mit Februar 2013 entsprechende Schulungsunterlagen verfasste und diese dann der Magistratsabteilung 42 zur Verfügung stellte. Durch verschiedene Selektionsmasken bzw. Filter wurde ein im Allgemeinen anwenderfreundliches und übersichtliches Arbeiten im SAP-System für die Magistratsabteilung 42 ermöglicht.

Bei der detaillierteren Einschau in Befunde der Jahre 2012 und 2013 fiel jedoch auf, dass nach der Mängelbehebung der aktuelle Status des Bauwerkes nur auf Basis der beigefügten digitalisierten Reparaturbestätigung ersichtlich war.

Die Magistratsabteilung 34 erklärte diese Vorgehensweise damit, dass so die einmal erstellten Befunde nicht nachträglich geändert werden müssen, aber die Dienststellen trotzdem den aktuellen Zustand ihrer Bauwerke anhand der beigefügten Dokumente, beispielsweise der Reparaturbestätigungen, ermitteln können.

Um den beauftragenden Dienststellen die Information über den aktuellen Zustand ihrer Bauwerke zeitnah und übersichtlich anbieten zu können, empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Magistratsabteilung 34 dafür zu sorgen, dass jedenfalls nach sicherheitstechnischen Mängelbehebungen der aktuelle Code-Status auch unmittelbar im SAP-System ersichtlich ist.

7. Kostenrahmenschätzung im Zuge der Überprüfungen

Im sogenannten Prüfungsauswertungsbogen - ein Bestandteil der Befunde der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit - kann von der Überprüfungsleiterin bzw. vom Überprüfungsleiter für einzelne, als mangelhaft beurteilte Bauelemente eine Kostenrahmenschätzung für die Sanierung vorgenommen werden. In Anbetracht der Tatsache, dass diese im Rahmen der augenscheinlichen Begehung und in einem begrenzten Zeitrahmen erfolgt, war vom Stadtrechnungshof Wien hiezu festzustellen, dass diese für die Magistratsabteilung 42 nur als grober Anhaltspunkt diene und in keiner Weise eine technisch fundierte, realistische Kostengröße im Hinblick auf eine Finanzplanung ermöglichte. Von der Magistratsabteilung 34 sind im Fall einer Beauftragung zur Durchführung von Sanierungsarbeiten eine Kostenschätzung und die Einholung von Angeboten durchzuführen.

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Entsprechend dem Leitfaden der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik für die *sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit* wäre eine detaillierte Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen der Magistratsabteilung 34 und der Magistratsabteilung 42 bzw. gegebenenfalls weiteren Dienststellen, für die das Bau- und Gebäudemanagement wahrgenommen wird, nachzuholen. Entsprechende Regelungen bzw. Unterlagen wären regelmäßig zu evaluieren und gegebenenfalls anzupassen (s. Pkt. 3.1.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen. Hinsichtlich Aufgaben der Magistratsabteilung 34 und jener Dienststellen, für deren Objekte Sicherheitsüberprüfungen durchgeführt werden, liegen entsprechend detaillierte Zuteilungen vor (Leistungsbeschreibung für *Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit*). Die Leistungsbeschreibung erging an alle Dienststellen. In erforderlichen Abständen wird die Leistungsbeschreibung evaluiert. An jeder Sicherheitsbegehung,

die die Magistratsabteilung 34 abwickelt, nimmt auch eine Vertreterin bzw. ein Vertreter der verwaltenden Dienststelle nachweislich teil.

Empfehlung Nr. 2:

Die Klassifizierung einzelner Schadensbilder im Handbuch betreffend sicherheitstechnische Überprüfungen wäre anhand von bei der sicherheitstechnischen Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit gewonnenen Erfahrungen einer Überarbeitung zu unterziehen. Fotos wären hinsichtlich ihrer Aussagekraft teilweise durch deutlichere zu ersetzen (s. Pkt. 3.4.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wurde nachgekommen. Das Handbuch der Magistratsabteilung 34, das als Grundlage bei Sicherheitsüberprüfungen verwendet wird, wurde entsprechend überarbeitet. Die Evaluierung ist bereits abgeschlossen.

Empfehlung Nr. 3:

Die im Handbuch betreffend sicherheitstechnische Überprüfungen enthaltenen Skizzen von Bauelementen wären mit Beschreibungen, insbesondere in Bezug auf mögliche Schwachstellen, zu ergänzen (s. Pkt. 3.4.5).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Siehe Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 2.

Empfehlung Nr. 4:

Um den beauftragenden Dienststellen die Information über den aktuellen Zustand ihrer Bauwerke rasch, zeitnah und übersichtlich anbieten zu können, wäre von der Magistratsabteilung 34 dafür zu sorgen, dass jedenfalls nach sicherheitstechnischen Mängelbehebungen der aktuelle Code-Status auch unmittelbar im SAP-System ersichtlich ist (s. Pkt. 6).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wurde nachgekommen. Der aktuelle Code-Status wird nach durchgeführter Mängelbehebung im SAP-System hinterlegt (Reparaturbestätigung) und ist dort unmittelbar ersichtlich.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Dezember 2014