



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 VI - 34-1/13

Maßnahmenbekanntgabe zu

MA 34, Technische Prüfung des Objektes Schloss

Pötzleinsdorf

Tätigkeitsbericht 2015

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	3
Bericht der Magistratsabteilung 34 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	4
Umsetzungsstand im Einzelnen	5
Empfehlung Nr. 1.....	5
Empfehlung Nr. 2.....	5
Empfehlung Nr. 3.....	6
Empfehlung Nr. 4.....	7
Empfehlung Nr. 5.....	7

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw. beziehungsweise
Nr..... Nummer

Erledigung des Prüfberichtes

Das Kontrollamt unterzog das Objekt Schloss Pötzleinsdorf, das sich in der verwaltungstechnischen Zuständigkeit der Magistratsabteilung 34 befindet, einer technischen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 11. März 2014 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 18. März 2014, Ausschusszahl 29/14 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfberichtes

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.

Bericht der Magistratsabteilung 34 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 5 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	5	100
In Umsetzung	-	-
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

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 geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Anlässlich der aktuellen sicherheitstechnischen Gebäudeüberprüfung wurde die Mieterin über die Ergebnisse der externen Überprüfung informiert und, soweit erforderlich, zur Veranlassung von entsprechenden Folgemaßnahmen aufgefordert.

Empfehlung Nr. 2

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Zutritt ist zwischenzeitig erfolgt. Auf die geltenden feuerpolizeilichen Bestimmungen für Lagerungen am Dachboden wird schriftlich hingewiesen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Rahmen der letzten Begehung mit dem zuständigen Brandschutzbeauftragten der Mieterin wurde festgestellt, dass die angesprochenen Lagerungen im Dachbodenbereich zwischenzeitig entfernt worden waren.

Empfehlung Nr. 3

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Sicherheitsbegehungen erfolgen im Beisein der Mieterin periodisch entsprechend den zugrunde liegenden Überprüfungsplänen der Magistratsabteilung 34 und werden nachweislich dokumentiert.

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 geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

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 Versäumnisse, 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 geprüften Stelle:

Die Magistratsabteilung 34 wird der Empfehlung des Kontrollamtes nachkommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der Empfehlung wird periodisch im Zuge der Sicherheitsüberprüfung des Gebäudes, die gemeinsam mit Sachverständigen und der Mieterin erfolgen und entsprechend dokumentiert werden, nachgekommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im November 2014