



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH VI - 49-2/15

MA 49, Querschnittsprüfung der Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit von Bauwerken, Museen Teil 3 (Hermesvilla); Nachprüfung

## KURZFASSUNG

*Im Rahmen einer im Jahr 2011 durchgeführten Überprüfung stellte das damalige Kontrollamt einen sanierungsbedürftigen und sicherheitstechnisch bedenklichen Bauzustand der Hermesvilla fest. Aufgrund der ergangenen Empfehlungen leitete die Magistratsabteilung 49 punktuell Sicherungsmaßnahmen ein, um weitere Schäden am Bauwerk hintanzuhalten. Aufgrund der Feststellungen im Bericht, sowie aufgrund von in Auftrag gegebenen Bestandsgutachten, beabsichtigte die Dienststelle sodann eine bauliche Sanierung der Hermesvilla durch die Magistratsabteilung 34 vornehmen zu lassen.*

*Sie plante die erforderlichen Sanierungsarbeiten der Hermesvilla sukzessive im Weg der Erhaltung vorzunehmen und beantragte als ersten Schritt Mittel für die Dachsanierung beim zuständigen Gemeinderatsausschuss. Ein diesbezüglicher Hinweis auf die Notwendigkeit der Durchführung weiterer Baumaßnahmen erfolgte nicht. Der Stadtrechnungshof Wien wies darauf hin, dass die Sanierung von derartigen Projekten nach vorangegangener Bauzustandserhebung im Detail zu planen ist und sodann für die projektierten Maßnahmen die Gesamtkosten zu ermitteln sind.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	6
2. Grundlagen.....	6
3. Vorgangsweise der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien .....	7
4. Feststellungen im Tätigkeitsbericht 2011.....	8
5. Feststellungen im Zuge der Nachprüfung.....	10
5.1 Aktueller baulicher Zustand der Hermesvilla .....	10
5.2 Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen der Hermesvilla .....	13
6. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	16

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs .....	Absatz
bzgl.....	bezüglich
bzw .....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
d.s.....	das sind
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
exkl .....	exklusive
inkl. ....	inklusive
KA.....	Kontrollamt
lt.....	laut
lit.....	litera
MA .....	Magistratsabteilung
MD BD .....	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik

Mio. EUR .....	Millionen Euro
ÖNORM EN.....	Europäische Norm im Status einer Österreichischen Norm
Pkt. ....	Punkt
rd. ....	rund
s.....	siehe
s.a.....	siehe auch
u.a .....	unter anderem
u.dgl.....	und dergleichen
USt .....	Umsatzsteuer
VDI 6200.....	Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure über die Standsicherheit von Bauwerken
Wien Museum.....	"Museen der Stadt Wien" - Wissenschaftliche Anstalt öf- fentlichen Rechts
z.T. ....	zum Teil
Zl. ....	Zahl

## GLOSSAR

### Risalit

Der aus dem Italienischen stammende Begriff für "Vorsprung" beschreibt einen Baukörper, der zur Gänze aus der Fluchtlinie eines Gebäudes tritt. Risalite werden gern als Gestaltungsmittel in der Architektur eingesetzt. Je nachdem an welcher Stelle eines Gebäudes er errichtet wird, wird er als Mittelrisalit, Seitenrisalit oder Eckrisalit bezeichnet.

### Balkon

Vom Wohnungsinneren betretbarer herausragender offener Vorbau eines Gebäudes, mittels einer Brüstung oder einem Geländer umwehrt.

### Loggia

Erfüllt meist die gleiche Funktion wie ein Balkon, verbleibt jedoch innerhalb der Gebäudedekubatur als eine Art überdachter Raum nach außen hin offen.

### Laubengang

Sind Erschließungsgänge zu mehreren Nutzungseinheiten und baulich wie Loggien ausgebildet.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die getroffenen Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Hermesvilla im Lainzer Tiergarten einer Nachprüfung 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. Einleitung**

Das damalige Kontrollamt hat im Jahr 2010 im Rahmen einer mehrteiligen Querschnittsprüfung von kommunalen Bauwerken, die unter Denkmalschutz stehende Hermesvilla im Lainzer Tiergarten einer sicherheitstechnischen Überprüfung hinsichtlich getroffener Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit und der Gebrauchstauglichkeit unterzogen.

Dies betraf u.a. die Sicherstellung einer gefahrlosen Nutzung des Gebäudes über die gesamte Lebensdauer durch Überwachungs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde im Tätigkeitsbericht 2011, *MA 49, Querschnittsprüfung der Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit von Bauwerken; Museen - Teil 3*, Zl. KA VI - 49-1/12, zusammengefasst. Dabei zeigte sich ein z.T. sanierungsbedürftiger und sicherheitstechnisch bedenklicher Bauzustand (s.a. Pkt. 4 des genannten Berichtes). Mit der gegenständlichen Nachprüfung hielt der Stadtrechnungshof Wien Einschau, welche Maßnahmen aufgrund der damals ergangenen Empfehlungen inzwischen in die Wege geleitet wurden.

### **2. Grundlagen**

Grundsätzlich sind für Gebäude und sonstige Bauwerke hinsichtlich der präventiven Überprüfungspflicht unterschiedliche Rechtsmaterien anzuwenden. Bei Gebäuden und baulichen Anlagen, auf die das Wiener Baurecht anzuwenden ist, ergibt sich eine sol-

che Überprüfungspflicht aus den Bestimmungen der Bauordnung für Wien. Über die Art und Weise, wie diese Überprüfungen vorzunehmen sind, besteht im Hochbau jedoch kein Regelwerk. Es sind daher die Erfahrungen der Technik maßgebend, die insbesondere in der VDI 6200 *"Standicherheit von Bauwerken; Regelmäßige Überprüfung"* abgebildet sind.

Detaillierte Angaben über die rechtlichen und technischen Grundlagen sowie die dafür erforderlichen Unterlagen, welche bei der Prüfung der Maßnahmen zur Erhaltung der Standicherheit und Gebrauchstauglichkeit von Bauwerken Anwendung finden, sind im vorangeführten Bericht angeführt.

Ferner sind die Dienststellen gemäß Erlass der Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Bauten und Technik vom 26. November 2008, ZI. MD BD - 2197/2008 verpflichtet alle Bauwerke, Baukonstruktionen, Bauwerksteile und sonstige Anlagen, die besonderen Beanspruchungen ausgesetzt sind, laufend auf sicherheitsgefährdende Schäden zu überprüfen. Die periodisch durchgeführten Überprüfungen und deren Prüfungsergebnisse sind zu dokumentieren und in regelmäßigen Abständen von der Dienststellenleiterin bzw. dem Dienststellenleiter oder von ihr Beauftragten bzw. ihm Beauftragten zu überprüfen und bestätigen zu lassen.

Die Gruppe Hochbau der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik, arbeitete zur Unterstützung der Dienststellen einen Leitfaden für die *"Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standicherheit"* aus. Dieser Leitfaden bietet für die Dienststellen eine Unterstützung hinsichtlich der Festlegungen von regelmäßigen Überprüfungsintervallen, der Überprüfungsintensität, der Anforderungen an die Prüferinnen bzw. Prüfer und der Überprüfungsverfahren sowie die Dokumentation der Prüfungsergebnisse. Ferner finden sich je nach Überprüfungsstufe Regelungen über den Ausbildungsgrad der Überprüfungsbefugten.

### **3. Vorgangsweise der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien**

Vom Stadtrechnungshof Wien wurde mit Vertreterinnen bzw. Vertretern der Magistratsabteilung 49 als Grundstückseigentümerin und Verwalterin der Hermesvilla, der Magist-

ratsabteilung 34 als für die Durchführung der Sanierung im Einvernehmen mit der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik als Fachabteilung betraut und Wien Museum als Nutzerin des Gebäudes Gespräche betreffend der bisher eingeleiteten Sanierungsmaßnahmen sowie der Abläufe der noch weiteren ausstehenden Arbeiten geführt. Ferner wurde in die Unterlagen über den aktuellen Projektstand der Hermesvilla Einsicht genommen.

Dies betraf insbesondere die Bestandsgutachten eines Ziviltechnikerbüros, die Berichte eines Technischen Büros über vorgenommene Besichtigungen sowie das Projekthandbuch der mit den Sanierungsmaßnahmen betrauten technischen Fachdienststelle. Zur Feststellung des gegenwärtigen Bauzustandes wurde die Hermesvilla mehreren Besichtigungen unterzogen.

#### **4. Feststellungen im Tätigkeitsbericht 2011**

Im Zeitpunkt der Prüfung durch das damalige Kontrollamt lagen von der Magistratsabteilung 49 eingeholte Gutachten vor, die der Hermesvilla einen dringenden Sanierungsbedarf bescheinigten. Festgestellt wurden Risse und Abplatzungen aufgrund von Frosteinwirkungen an der Fassade. Weitere Schäden waren den etwa 40 Jahre alten Restaurierungsmaßnahmen mit Zementmörtel und Kunststein zuzuordnen, die aufgrund ihrer porenverschießenden und somit nicht atmungsaktiven Eigenschaften zur verstärkten Durchfeuchtung sowie auch zur Versalzung des Mauerwerkes führten.

An den Anschlussbereichen der Steinelemente zum Sichtziegelmauerwerk wurden Schäden in Form von Abplatzungen der Gesteinsoberflächen diagnostiziert. Unzureichende Instandhaltungsmaßnahmen waren ausschlaggebend für fortgeschrittene Korrosionen in den Hohlräumen metallischer Zierelemente, weshalb der damit einhergehende Substanzverlust des Materials zu einer Schwächung der Bauteile führte und damit die Funktion der Zierelemente als Absturzsicherung nicht im ursprünglichen Ausmaß gegeben war.

Besonders große und die Substanz bedrohende Schäden zeigten sich auch an den Balkonen, Loggien und Laubengängen der Hermesvilla. Daher wurden vereinzelte



Tragelemente als nicht mehr standsicher eingestuft. Als äußerst problematisch wurden die Alterungserscheinungen bzw. Schäden an der Dacheindeckung sowie die Bausubstanz bedrohende Entwässerungssituation angesehen. Dies war durch die Zusammenführung von Regenabfallrohren an neuralgischen Punkten bzw. durch die relativ geringen vorhandenen Ableitquerschnitte gegeben.

Als Resümee wurde in den Gutachten festgestellt, dass eine Sanierung der Fassaden sowie eine Neueindeckung des Daches samt Herstellung einer zeitgemäßen und ausreichend dimensionierten Regenableitung erforderlich ist. Für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden Kosten von rd. 2,36 Mio. EUR (dieser und alle nachfolgenden Beträge exkl. USt) ermittelt.

Im Zeitpunkt der Begehungen des damaligen Kontrollamtes im Jahr 2011 waren die Loggien bzw. Balkone gegen Zutritt bereits gesichert. Die Unterstellung des gerissenen Sturzsteins im Bereich des Mittelrisalits an der Ostseite der Hermesvilla war nicht ausreichend dimensioniert, sodass deren Verstärkung empfohlen wurde.

Die Feststellungen in den Gutachten fanden sich bei der damaligen Begehung insofern bestätigt, als infolge der undichten Dacheindeckung bereits Gefäße zum Auffangen von eindringendem Regenwasser aufgestellt werden mussten.

Aufgrund weiterer gravierender Mängel, wie der teilweise fehlenden Metallelemente an den Steinbrüstungen, der aufsteigenden Grundfeuchtigkeit im Keller, die bereits zu Schäden am Mauerwerk sowie zu Ausblühungen und zur Schimmelbildung führte, war die Gebrauchstauglichkeit des Objektes nach Ansicht des damaligen Kontrollamtes größtenteils als ungenügend attestiert.

In Anbetracht des kulturhistorischen Wertes des Gebäudes und des bestehenden Schadensbildes empfahl das damalige Kontrollamt der Magistratsabteilung 49 die zeitnahe Sanierung der umfangreichen Bauschäden. Vordringlich erschienen umgehende die Substanz sichernde Maßnahmen, wie das Objekt vor dem Eindringen von Regenwasser zu schützen, vorzunehmen.

Aufgrund der Folgeschäden durch die Einwirkung von Feuchtigkeit und deren Einfluss auf die Standfestigkeit wurde ferner empfohlen, vor Inangriffnahme der Sanierung die Deckenkonstruktionen im Gebäudeinneren mit dafür geeigneten Mitteln zu untersuchen und gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Maßnahmen in den Sanierungsumfang mit aufzunehmen.

Die Dienststelle sagte in ihrer Stellungnahme zu, die Hermesvilla einer zeitnahen Sanierung unterziehen zu wollen, wobei sie die Untersuchung der Deckenkonstruktion in die Planung dieser Sanierung mit einbeziehen werde. Jedenfalls werde sie die beanstandete Pölung umgehend verstärken und laufend substanzsichernde Maßnahmen zur Verhinderung weiterer Regenwasserschäden treffen.

In Bezug auf die im Dachboden vorgefundenen Einbauten und Lagerungen wurde der Magistratsabteilung 49 und Wien Museum empfohlen, diese auf das in der Wiener Feuerpolizeiverordnung bedungene Ausmaß zu reduzieren bzw. den baubehördlichen Konsens wiederherzustellen. Die beiden Dienststellen sagten eine Räumung sämtlicher Lagerungen bzw. Einbauten im Dachbodenbereich zu, deren Umsetzung - wie sich im Rahmen der Nachprüfung zeigte - erfolgt war.

## **5. Feststellungen im Zuge der Nachprüfung**

### **5.1 Aktueller baulicher Zustand der Hermesvilla**

5.1.1 Im Rahmen der Begehung der Hermesvilla stellte der Stadtrechnungshof Wien nunmehr fest, dass einerseits der südseitige Laubengang gesperrt und andererseits die Ostfassade mittels eines Bauzaunes großteils gesichert wurde. Im Zeitpunkt der Nachprüfung waren lediglich das Restaurant und der Museumsbereich der Hermesvilla für die Bevölkerung zugänglich, wobei der als Zugang zum Restaurant dienende Loggienbereich zum Schutz der Besucherinnen bzw. Besucher vor abstürzenden Mauerteilen durch eine Holzkonstruktion eigens gesichert war.

Aus Sicherheitsgründen waren die restlichen Balkone und Loggien weiterhin für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die durch das damalige Kontrollamt beanstandete zu

schwach dimensionierte Pölung des Mittelrisalits war in der Weise verstärkt worden, als ein zusätzlicher Steher direkt im Verlauf des als Fluchtweg dienenden und gekennzeichneten Notausganges des derzeit lediglich für Trauungen genutzten Saales aufgestellt wurde. Die gewählte Konstruktion war nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien allerdings insofern nicht zufriedenstellend hergestellt worden, als damit der Fluchtweg in seiner Gesamtbreite eingeschränkt wurde und die Treppenanlage durch den unteren hölzernen Querriegel behindert war.

Hinsichtlich der nachträglich angebrachten Pölung des Sturzsteines des Mittelrisalits, die zu einer Einengung des Fluchtweges aus dem Gebäude führt, wurde der Magistratsabteilung 49 empfohlen, sich mit Wien Museum als Nutzerin der Hermesvilla bzgl. einer Evaluierung der derzeitigen Fluchtwegesituation ins Einvernehmen zu setzen. Für den Fall, dass der Fluchtweg aufgrund der Personenanzahl aufrecht zu halten ist, wäre die Pölung abzuändern, ansonsten die bestehende Fluchtwegkennzeichnung zu entfernen.

Im Dachbereich wurden lt. Aussage der Magistratsabteilung 49 punktuell Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen. So zeigte sich nunmehr lediglich an einer Stelle eine Durchfeuchtung. Weitere substanzsichernde Maßnahmen am Gebäude waren noch nicht gesetzt worden.

Im Zuge der Nachprüfung wurden von der Magistratsabteilung 34 Unterlagen über eine im November 2013 vorgenommene Untersuchung mittels Spezialkamera vorgelegt, die über den Zustand der in den Wänden situierten Regenabfallrohre Aufschluss gab. Dabei wurden an den Abfallsträngen nicht fluchtende, undichte sowie nicht fachgerecht hergestellte Rohrverbindungen, Deformierungen und z.T. schadhafte Rohrelemente festgestellt. Ein im Kellerbereich befindlicher gemauerter Kanal war lt. Untersuchung der Fachfirma mit Ziegelsplitt, Steinen, Holz u.dgl. gefüllt, womit der volle Querschnitt zur Ableitung der Regenwässer nicht mehr zur Verfügung stand.

Eine auf dieser Befundung basierende Betrachtung der außenliegenden Regenabfallrohre bzw. eine Beurteilung der vorhandenen Querschnitte für die gesamte Ableitung

der Regenwässer, insbesondere bei Starkregen, blieb jedoch aus. Dies wäre allerdings im Hinblick auf die bereits im Jahr 2010 bekannte Untersuchung unumgänglich gewesen, bei der die bestehenden Regenableitungen als problematisch angesehen wurden.

5.1.2 Weiters war im Zeitraum der Nachprüfung die durch die Magistratsabteilung 49 im Jahr 2011 zugesagte Überprüfung der innenliegenden Deckenkonstruktionen auf Folgeschäden durch eindringende Feuchtigkeit noch immer nicht beauftragt worden.

Um die Kunstwerke in den Ausstellungsräumen der Hermesvilla in ein repräsentatives Licht zu rücken, wurde der Innenraum so gestaltet, dass diese nur mit künstlichem Licht illuminiert wurden. Hiefür ließ Wien Museum die Fensternischen mit Holztafeln verkleiden. Bedingt durch diese spezielle Innenraumgestaltung war eine unverhältnismäßig hohe Luftfeuchtigkeit bzw. ein schlechtes Raumklima merkbar. Diese klimatischen Bedingungen wurden aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien durch die verbauten und daher nicht mehr zugänglichen Fenster sowie der fehlenden natürlichen Lüftungsmöglichkeit hervorgerufen. Um für die Ausstellungsräume adäquate klimatische Bedingungen erreichen zu können, wurden mehrere Entfeuchtungsgeräte im Museumsbereich aufgestellt.

Im Zuge der neuerlichen Besichtigung des Kellers zeigten sich darüber hinaus in den z.T. schlecht durchlüfteten Bereichen erhebliche Kondenswasserbildungen an den Fenstern.

Auch waren die Auswirkungen der aufsteigenden Bodenfeuchtigkeit nicht nur im Sockelbereich des Gebäudes, sondern auch an der Fassade selbst sichtbar. Überdies war anzumerken, dass die Laubengänge erhebliche Setzungsrisse aufwiesen.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte im Hinblick auf den Zustand des Gebäudes im Prüfungszeitraum der Nachprüfung keine wesentliche Verbesserung gegenüber jenem der Erstprüfung im Jahr 2011 fest.

## **5.2 Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen der Hermesvilla**

5.2.1 Auf Basis der im Auftrag der Magistratsabteilung 49 durchgeführten Zustandsanalyse im Jahr 2009 und aufgrund der Feststellungen des damaligen Kontrollamtes stellte die Magistratsabteilung 49 Überlegungen an, das Objekt einer umfassenden Sanierung zu unterziehen. Das Projekthandbuch sah vor, die notwendigen Maßnahmen in Form von zwei Bauabschnitten umzusetzen. Als ersten Schritt der Sanierung beabsichtigte die Magistratsabteilung 49 die Instandsetzung der Dachflächen inkl. der Regenwasserableitungen und die Sanierung der Loggien und Balkone inkl. der metallischen Geländer samt den vorhandenen Zierelementen. Als zweiter Bauabschnitt war die Erneuerung der Fassade vorgesehen. In Absprache mit der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik wurde festgelegt, dass die Magistratsabteilung 49 die Bauherrenfunktion und die Magistratsabteilung 34 die fachliche Durchführung der Bauarbeiten (Planung, Behördengenehmigungen, Ausschreibungen, örtliche Bauaufsicht etc.) übernimmt.

In einem Startworkshop entsprechend der Regeln des Projektmanagements im Oktober 2013 legte die Magistratsabteilung 49 gemeinsam mit der Magistratsabteilung 34 die Projektziele fest, wobei das Hauptaugenmerk auf die Bestandssicherung der Hermesvilla gelegt wurde. Als Grundlage für den Kostenumfang der zu treffenden baulichen Maßnahmen zog die Magistratsabteilung 49 die Kostenberechnung des Bestandgutachtens aus dem Jahr 2010 mit rd. 2,36 Mio. EUR heran. Die Sanierung der äußeren Kastenfenster sowie der Türen, die mit rd. 670.000,-- EUR geschätzt wurden, waren nicht Teil des Projektes. Im Prüfungszeitpunkt zog die Magistratsabteilung 49 eine Erhöhung der Balustraden, sowie der Kunstschmiedegeländer die aufgrund ihrer zu geringen Höhe nicht mehr den heutigen Erfordernissen entsprechen und somit nicht gebrauchstauglich waren, aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht in Betracht. Diese Entscheidung hatte allerdings zur Folge, dass die betreffenden Balkone und Loggien für die Besucherinnen bzw. Besucher der Hermesvilla künftig nicht mehr nutzbar sein werden. Kostenmäßig unberücksichtigt blieben hingegen - wie bereits erwähnt - Maßnahmen zur Trockenlegung des Mauerwerks sowie eventuell notwendige Arbeiten aufgrund der ausstehenden statischen Beurteilung der Decken im Inneren des Gebäudes.

Somit waren nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien nicht alle zur Bestandssicherung der Hermesvilla erforderlichen Arbeiten erhoben und die dafür anfallenden Gesamtkosten weder der Magistratsabteilung 49 als Bauherr noch der Magistratsabteilung 34 als für die Umsetzung zuständige Fachdienststelle bekannt.

5.2.2 Im Zeitraum der Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien wurden auf Antrag der Magistratsabteilung 49 vom Gemeinderatsausschuss der Geschäftsgruppe Umwelt am 2. September 2014 für das Vorhaben "Instandhaltung der Hermesvilla" 1,40 Mio. EUR genehmigt. Die Bauraten wurden für das Jahr 2014 mit 100.000,-- EUR und für das Jahr 2015 mit 1,30 Mio. EUR festgelegt. Aus dem Genehmigungsantrag vom 24. Juni 2014 ging dazu hervor, dass der Betrag von 1,40 Mio. EUR für die Sanierung der Dachflächen und der Regenwasserableitungen aufgewendet werde. Im Gegensatz dazu lag dem Stadtrechnungshof Wien für die diesbezüglichen Arbeiten eine Kostenschätzung der Magistratsabteilung 34 vom 11. Juni 2014 vor, die diese mit lediglich rd. 710.000,-- EUR bezifferte. Im Zeitpunkt der Beantragung der Budgetmittel lagen über weiter durchzuführende Arbeiten, wie beispielsweise die Sanierung der Loggien und Balkone etc., noch keine Kostenschätzungen vor. Festzuhalten war, dass aus dem Antrag an den zuständigen Gemeinderatsausschuss nicht hervorging, dass für die Durchführung der unumgänglich notwendigen Maßnahmen zur nachhaltigen Bestandssicherung der Hermesvilla insgesamt zwei Bauabschnitte vorgesehen sind und daher mit den beantragten Budgetmitteln von 1,40 Mio. EUR das Auslangen nicht gefunden werden kann.

Die Magistratsabteilung 49 erklärte hiezu gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien, weitere im ersten Bauabschnitt vorgesehene Arbeiten wie die Sanierung der Loggien und Balkone etc. insoweit ausführen zu wollen, als die beantragten und genehmigten Budgetmittel hierfür ausreichen.

Vom Stadtrechnungshof Wien war dazu grundsätzlich anzumerken, dass vor Inangriffnahme eines Sanierungsprojektes der gesamte Gebäudezustand bzw. dessen Schadensgrad im Detail zu erfassen ist, gegebenenfalls wären dazu externe Gutachten einzuholen.

Im gegenständlichen Fall wären einerseits die unumgänglich notwendigen Maßnahmen für eine nachhaltige Bestandssicherung - zu der auch die Maßnahmen zur Trockenlegung des Mauerwerkes sowie die gegebenenfalls bauliche Ertüchtigung der Deckenkonstruktionen zu zählen sind - und andererseits ein mit Wien Museum abgestimmtes Konzept für die künftige Nutzung der Hermesvilla als Museum festzulegen gewesen. Darauf aufbauend wäre sodann eine vollständige und transparente Kostenschätzung für ein strategisches Gesamtsanierungskonzept zu entwickeln gewesen.

5.2.3 In weiterer Folge ist ein solches Projekt gemäß Erlass MD BD - 373293/2014 vom 14. Mai 2014 dann einem Audit für die Realisierungsfreigabe zu unterziehen, wenn die Gesamtprojektkosten den sechsfachen Wert nach § 88 Abs 1 lit. e der Wiener Stadtverfassung, d.s. im Jahr 2014 rd. 1,70 Mio. EUR, überschreiten. Korrekterweise wäre daher im Einvernehmen zwischen der Magistratsabteilung 49 und der Magistratsabteilung 34 der Gesamtumfang der Sanierungsarbeiten vor Beantragung etwaiger Budgetmittel zu erfassen und gegebenenfalls bei Überschreiten des vorgenannten Wertes um ein Audit anzusuchen gewesen.

Die Magistratsabteilung 34 führte zur Notwendigkeit der Abhaltung eines Audits für die Realisierungsfreigabe aus, dass *"die Arbeiten am Objekt Hermesvilla in den Bereich der Instandhaltung fallen und generell vom Pflichtbesprechungserlass"* ausgenommen seien. Zudem lägen die Wertgrenzen für die Abhaltung eines solchen Audits über den präliminierten Sanierungskosten. Diesbezüglich war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass unter dem Begriff der Instandhaltung lediglich der Austausch von unwesentlichen Gebäudeteilen verstanden wird, d.h. Maßnahmen zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes eines Objektes, wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Nutzungsdauer kommt wie etwa das Ausmalen, die Beschichtung von Fenstern und Türen, die Erneuerung von Boden- und Wandbelägen etc. Im gegenständlichen Fall handelt es sich nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien um Instandsetzungsarbeiten zur Rückführung in den funktionsfähigen Zustand, wodurch die Nutzungsdauer des Objektes bedeutend verlängert wird. Unter diesem Gesichtspunkt war die von der Magistratsabteilung 49 im Antrag an den Gemeinderatsausschuss Umwelt gewählte Bede-

ckung von 1,40 Mio. EUR auf dem Ansatz 1/8660/614, Instandhaltung von Gebäuden unrichtig.

5.2.4 Im Zeitraum der Nachprüfung führte die Magistratsabteilung 34 zur Erlangung von Angeboten für die Vergabe von Spengler- und Dachdeckerarbeiten im September 2014 ein nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung durch und war mit der Erstellung einer Kostenschätzung für die Vergabe der Baumeisterarbeiten zur Sanierung der Balkone und Loggien befasst. Diese Tätigkeiten waren nicht Gegenstand der Nachprüfung.

## **6. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung an die Magistratsabteilung 34

Empfehlung Nr. 1:

Es wurde empfohlen, die vorhandenen Querschnitte der Regenabfallrohre für die Ableitung bei Starkregenereignissen einer Gesamtbetrachtung gemäß ÖNORM EN 12056-3 *Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden; Teil 3: Dachentwässerung, Planung und Bemessung* zu unterziehen und gegebenenfalls ein neues Entwässerungskonzept zu entwickeln (s. Pkt. 5.1.1).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen.

Empfehlungen an die Magistratsabteilung 49

Empfehlung Nr. 1:

Hinsichtlich der nachträglich angebrachten Pölung des Sturzsteines des Mittelrisalits, die zu einer Einengung des Fluchtweges aus dem Gebäude führt, wurde empfohlen, sich mit Wien Museum als Nutzerin der Hermesvilla bzgl. einer Evaluierung der derzeitigen Fluchtwegesituation ins Einvernehmen zu setzen. Für den Fall, dass der Fluchtweg aufgrund der Personenanzahl aufrecht zu halten ist, wäre die Pölung abzuändern, ansonsten die bestehende Fluchtwegekennzeichnung zu entfernen (s. Pkt. 5.1.1).



Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die vorhandene Fluchtwegekennzeichnung wurde bereits entfernt.

Empfehlung Nr. 2:

Zur Feststellung von eventuellen Feuchteschäden an den innenliegenden Deckenkonstruktionen wäre für eine entsprechende Untersuchung Sorge zu tragen (s. Pkt. 5.1.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

In Abstimmung mit der Magistratsabteilung 34 wurde eine statische Sicherheitsbegehung bei einem Ziviltechnikerbüro im November 2014 in Auftrag gegeben. Der entsprechende Besichtigungsbericht hat ergeben, dass sich nahezu der gesamte Keller in einem baulich zufriedenstellenden Zustand befindet. Eine Beeinflussung der Tragsicherheit durch teilweise Aussandungen der Ziegelfugen und Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden bestehe derzeit nicht. Nach Aussage der im Rahmen der Sanierungsplanung bereits befragten Fachleute wäre derzeit eine Querlüftung der Kellerräume durch Offenhalten der Kellerfenster als ausreichend anzusehen. Weiters führt der Bericht aus, dass sich im Erdgeschoß bei den zu besichtigenden Decken keine Schäden gezeigt haben. Die in zwei Räumen des Obergeschosses und in Teilen des Dachgeschosses festgestellten Risse an den Decken wären durch einen Restaurator zu begutachten und auf Hohlstellen zu überprüfen, der Dachstuhl wäre auf Schäden am Holz nochmals zu prüfen.

Die genannten Maßnahmen werden im Zuge der aktuell laufenden Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

Empfehlung Nr. 3:

Mangels Vorliegen eines umfassenden und vollständigen Sanierungskonzeptes, eines mit Wien Museum abgestimmten Nutzungskonzeptes und einer darauf aufbauenden

Kostenschätzung wurde empfohlen, die weiteren notwendigen Schritte zur Sanierung des denkmalgeschützten Objektes umgehend einzuleiten (s. Pkt. 5.2.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Nach Auffassung der Magistratsabteilung 49 wurde im Jahr 2009 eine umfassende Studie zur Sanierung der Hermesvilla bei einem fachlich geeigneten Zivilingenieurbüro in Auftrag gegeben. Es sollten insbesondere die sicherheitsrelevanten Bauteile Dach, Balkone und Loggien sowie die Fassade betrachtet werden. Zum damaligen Zeitpunkt war eine statische Gefährdung wegen feuchter Kellerwände sowie teilweiser Aussandung der Ziegelfugen der Kellerwände nicht konstatiert und eine entsprechende Sanierung als nicht prioritär eingestuft worden. Die Betrachtung einer kompletten Trockenlegung des Fundaments war für diese Studie nicht Auftragsbestandteil und ist auch in der aktuell in Umsetzung befindlichen "Sanierungsphase I Bestandsicherung" (statisch konstruktive Maßnahmen) nicht Projektziel.

Die Fundamenttrockenlegung wird im Rahmen einer künftigen "Sanierungsphase II Fassade" mitbetrachtet werden.

Aktuelle Kostenschätzungen zur "Sanierungsphase II Fassade" werden aufgrund der sich ständig ändernden Rahmenbedingungen und Kostenentwicklungen der Baubranche sinnvoll erst zeitnah an der tatsächlichen Projektrealisierung anzustellen sein.

Überlegungen zu einem mit Wien Museum abgestimmten Nutzungskonzept werden aufgrund unveränderter Nutzungsansprüche derzeit nicht angestellt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Mai 2015