



## 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 V - WFW-1/14

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und  
Stadterneuerung, Maßnahmen zur Sicherstellung der  
Einhaltung von Förderungsbedingungen und den  
wirtschaftlichen Einsatz der Förderungsmittel

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	4
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	4
Bericht des Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	6
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	7
Empfehlung Nr. 1.....	7
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	8
Empfehlung Nr. 4.....	9
Empfehlung Nr. 5.....	9
Empfehlung Nr. 6.....	10
Empfehlung Nr. 7.....	11
Empfehlung Nr. 8.....	11
Empfehlung Nr. 9.....	13

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs .....	Absatz
bzw. ....	beziehungsweise
etc.....	et cetera
gem. ....	gemäß
inkl. ....	inklusive
Nr. ....	Nummer
ÖNORM.....	Österreichische Norm
u.a. ....	unter anderem
Wiener Wohnen.....	Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wohnfonds .....	WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung

WWFSG 1989 ..... Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanie-  
rungsgesetz

Z ..... Ziffer

z.B. .... zum Beispiel

## **Erledigung des Prüfberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Maßnahmen des Wohnfonds zur Sicherstellung der Einhaltung von Förderungsbedingungen und des wirtschaftlichen Einsatzes der Förderungsmittel einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 19. März 2015 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 26. März 2015, Ausschusszahl 41/15 zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfberichtes**

*Der Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung ist als "amtliches Prüforgan" bestellt und hat unter anderem die Einhaltung der bedingenen Bauausführungen bei geförderten Sanierungen zu überwachen. Aufgrund der Vielzahl von zu betreuenden Baustellen und der begrenzten Anzahl von zur Verfügung stehendem bautechnischem Personal erfolgten diese Überwachungsleistungen (Baustellenkontrollen bzw. Qualitätskontrollen) in Form von Stichproben.*

*Baustellenbegehungen des Stadtrechnungshofes Wien zeigten, dass die angetroffenen Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Dämmstoffdicken und Baumaterialien den Auflagen der Prüfberichte zwar entsprachen, bezüglich der Verarbeitung der Materialien jedoch Mängel festzustellen waren, wobei einige dieser Mängel als unbehebbar einzustufen waren. Anhand der Mängel war weiters zu schließen, dass die Leistungen der örtlichen Bauaufsicht entweder nicht in der gebotenen Tiefe oder nicht mit der erforderlichen Prüfroutine erfolgten.*

*Um die erklärten Förderungsziele des Landes Wien umsetzen bzw. sicherstellen zu können, sollten daher Förderungen noch stärker an Qualitätsvorgaben gebunden, die Überwachung der Förderungsbedingungen intensiviert und dabei festgestellten Mängeln im Einzelfall sowie präventiv - etwa durch Schulungen, Informationsveranstaltungen, Wissenstransfers etc. - entgegengewirkt werden.*

*Aus diesem Grund sowie in Anbetracht der Höhe der vom Land Wien eingesetzten Förderungsmittel erscheint es daher angezeigt, Maßnahmen zur Hebung der Ausführungsqualität von Wohnhaussanierungen zu setzen.*

**Bericht des Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 9 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	6	66,7
In Umsetzung	3	33,3
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**

Bei der Erstellung der Prüfberichte wäre verstärkt darauf zu achten, dass die technisch relevanten Ausführungsdetails (z.B. Dämmstoffmaterial und Dämmstoffdicken und die zu erreichenden bauphysikalischen Kennwerte) angegeben sind, um eine Überprüfung dieser Förderungsbedingungen zu ermöglichen bzw. zu unterstützen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Vor Erstellung der Prüfberichte sind seitens der Antragstellerin bzw. des Antragstellers die jeweiligen technischen Spezifikationen (Dämmstoffdicken, Materialien etc.) zu definieren und im Sanierungskonzept, in der Heizwärmebedarfsberechnung und in den Leistungsbeschreibungen darzustellen. Bei den thermisch-energetischen Wohnhaussanierungen wurden diese Details auch gesondert im Prüfbericht dargestellt. Aufgrund der Empfehlung wurde diese Vorgehensweise nun auf alle Sanierungsarten ausgeweitet.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

### **Empfehlung Nr. 2**

Wenn auch in den Zusicherungen vorgeschrieben wird, dass Bauvorhaben in "normaler Ausstattung" herzustellen sind und diese gem. § 34 Abs 1 Z 3 WWFSG 1989 als "einwandfreie Ausführung nach dem Stand der Technik" definiert ist, wäre es zum besseren

Verständnis zweckmäßig, bereits im Prüfbericht dezidiert eine "Bauausführung gemäß dem Stand der Technik" zu bedingen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Aufgrund der Empfehlung wird in Abstimmung mit der Magistratsabteilung 50 ein entsprechender Passus in die Prüfberichte aufgenommen werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Nach Abstimmung mit der Magistratsabteilung 50 wurde ein entsprechender Passus in die Vorprüfberichte des Wohnfonds aufgenommen. Da die Vorprüfberichte durch die Antragstellenden zum Zeichnen des Einverständnisses zu unterfertigen sind, wurde entschieden, die Textierung dort aufzunehmen und nicht in die Prüfberichte.

**Empfehlung Nr. 3**

Die Einhaltung der ÖNORM B 2110 betreffend die Erstellung der Leistungsverzeichnisse wäre zu bedingen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Im Informationsblatt des Wohnfonds zur Erstellung der Leistungsverzeichnisse wird aufgrund der Empfehlung nunmehr hingewiesen, dass in den allgemeinen Geschäftsbedingungen ein Passus aufzunehmen ist, nach dem die Bestimmungen der ÖNORM B 2110 anzuwenden sind.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



**Empfehlung Nr. 4**

Der Wohnfonds sollte bedingen, dass ihm die Dokumentation und Leistungsnachweise der örtlichen Bauaufsicht auf Anforderung zur Überprüfung vorzulegen sind.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Wohnfonds prüft im Rahmen der amtlichen Bauaufsicht stichprobenartig die Führung der Bautagebücher, kontrolliert den Baufortschritt gemäß Bauzeitplan und überwacht den zweckentsprechenden sparsamen Einsatz der Förderungsmittel. Damit ist indirekt auch eine Prüfung der Leistung der Baubetreuung verbunden.

Darüber hinaus wird der Wohnfonds diese Empfehlung zum Anlass nehmen, um mit den jeweiligen Interessenvertretungen (Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Landesinnung Bau Wien) Maßnahmen zu beraten, die zu einer nachweislichen Qualitätssicherung der Leistungen der Bauaufsichtsorgane führen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Interessensvertretungen wurden kontaktiert und über die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien informiert. Es werden über die Informationskanäle der Interessensvertretungen (Newsletter, Info-Veranstaltungen etc.) entsprechende Aufklärungen für die Mitglieder vorbereitet. Der Wohnfonds hat angeboten, bei Veranstaltungen zu dem Thema Qualitätssicherung und Qualitätsanforderungen mitzuwirken.

**Empfehlung Nr. 5**

Aus Gründen der Qualitätssicherung sollte eine Prüfung der Verarbeitung von Wärmedämmverbundsystemen vor Ort im Sinn der ÖNORM B 6410:2011-Anhang B vertraglich vereinbart werden. Die Ergebnisse dieser Prüfungen sollten in einem Protokoll festgehalten werden, das während der Ausführungszeit auf der Baustelle aufliegt. Bei den

stichprobenweisen Baustellenbegehungen des Wohnfonds wäre in weiterer Folge darauf zu achten, dass diese Eigenüberprüfungen bzw. Eigenüberwachungen durchgeführt und auch dokumentiert werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die empfohlenen vertraglichen Vereinbarungen zur Verarbeitung der Wärmedämmverbundsysteme im Sinn der ÖNORM B 6410:2011-Anhang B sind zwischen Auftraggeberin bzw. Auftraggeber und Auftragnehmerin bzw. Auftragnehmer zu regeln. Der Wohnfonds hat zuletzt in einer Veranstaltungsreihe für Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümer, Baubetreuerinnen bzw. Baubetreuer und Hausverwaltungen verstärkt auf die Qualitätskontrollen hingewiesen. Darüber hinaus werden die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter des Wohnfonds intern und extern geschult und ist angewiesen, bei den Baustellenkontrollen entsprechende Überprüfungen vorzunehmen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Im Rahmen der begleitenden Kontrolle des Wohnfonds werden bei den stichprobenartigen Baustellenkontrollen verstärkt die Qualitätssicherungsmaßnahmen bei der Verarbeitung der Wärmedämmverbundsysteme geprüft. Der Wohnfonds hat interne und externe Schulungen bereits durchgeführt, weitere Veranstaltungen sind in Vorbereitung.

**Empfehlung Nr. 6**

Die Qualität und die Nachhaltigkeit von Fassadendämmarbeiten und Fenstererneuerungen sollten zusätzlich mittels Wärmebildkamera überprüft werden, um allfällige Ausführungs- bzw. Montagemängel verstärkt lokalisieren zu können. Der Einsatz der Wärmebildkamera hätte auch präventive Auswirkungen für künftige Wohnhaussanierungen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Im Februar 2014 wurde eine Wärmebildkamera erworben und Schulungen für die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter des Wohnfonds für deren Handhabung durchgeführt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 7**

Da die erbrachten Bauleistungen von der Qualität der örtlichen Bauaufsicht stark beeinflusst werden, wären organisatorische Maßnahmen zur generellen Hebung der Qualität der örtlichen Bauaufsicht zu ergreifen, etwa in Form von Schulungen, Informationsveranstaltungen, Wissenstransfers, Bauschadendatenbank etc.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Schulungen und Informationsveranstaltungen für Baubetreuerinnen bzw. Baubetreuer werden regelmäßig durchgeführt, zuletzt am 8. September 2014, 9. September 2014 und 29. Oktober 2014 u.a. zum Thema thermisch-energetische Wohnhaussanierung (inkl. der technischen Details zur Ausführung von Wärmedämmverbundsystemen).

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Siehe auch Erläuterungen zur Empfehlung Nr. 4.

**Empfehlung Nr. 8**

Das neu geschaffene branchenübergreifende Bausanierungsmanagement von Wiener Wohnen trug erheblich zur Qualitätsverbesserung von Bauleistungen bei. Anhand des Beispiels von Wiener Wohnen wäre zu überlegen, das Personal des Wohnfonds für

ausgewählte Fachgebiete (z.B. Fenstererneuerungen, Wärmedämmmaßnahmen, Haustechnik) fachspezifisch und praxisorientiert zu schulen, damit bei den stichprobenweisen Überprüfungen häufig auftretende Baumängel erkannt und rechtzeitig behoben werden können.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Wiener Wohnen hat als Vertreterin der Eigentümerin andere Aufgaben zu erfüllen als der Wohnfonds als Prüforgan des Landes Wien. Dem Wohnfonds obliegt gemäß Generalbeauftragung durch die Magistratsabteilung 50 die Kontrolle des Baufortschrittes und die Überwachung aller Finanzierungsmittel vor allem hinsichtlich ihrer sparsamen und zweckentsprechenden Verwendung.

Die Mitarbeiterinnen bzw. die Mitarbeiter des Wohnfonds werden regelmäßig zu Fortbildungen entsendet, bzw. werden externe Expertinnen bzw. Experten zu Vorträgen in den Wohnfonds eingeladen.

Weiters hat der Wohnfonds bereichsübergreifende Kompetenzfelder eingerichtet, in denen themen- und aufgabenspezifische Informationen gesammelt und laufend aktualisiert, neue Entwicklungen aufgegriffen und die Information für die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter aufbereitet bzw. im Bedarfsfall konkrete Projektaufträge bearbeitet werden.

Im Einzelnen wurden die Kompetenzfelder zu Rechtsmaterien, Klimaschutz und Energie, Organisation, Planung und Technik sowie Stadtentwicklung eingerichtet.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 9**

Seitens des Wohnfonds wäre zu prüfen, inwieweit bei der mit dem Stadtrechnungshof Wien gemeinsam begangenen Baustelle die im Wärmedämmverbundsystem situierten Abwasserstränge als brandschutztechnischer Sicherheitsmangel anzusehen und daher Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Wohnfonds hat unmittelbar nach Feststellung der beschriebenen Mängel den Baubetreuer um Stellungnahme ersucht. In weiterer Folge wurden im Einvernehmen mit einem Bauphysiker und der Magistratsabteilung 39 Maßnahmen zur Behebung der Mängel festgelegt und umgesetzt. In einer abschließenden Begutachtung durch die Magistratsabteilung 39 vom 8. Mai 2014 wurde "die wirksame Einschränkung der Brandweiterleitung ins Innere des Gebäudes im Bereich der Rohrdurchführungen" bestätigt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Juni 2015