



## 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 - 5/16

MA 34, Technische Prüfung des Objektes

Schloss Pötzleinsdorf; Nachprüfung

## KURZFASSUNG

*Die gegenständliche Nachprüfung bezog sich auf einen Bericht des damaligen Kontrollamtes aus dem Jahr 2013, der die technische Prüfung des von der Magistratsabteilung 34 verwalteten Objektes Schloss Pötzleinsdorf zum Inhalt hatte. Diese seinerzeitige Einschau brachte in erster Linie Mängel bzw. Handlungsbedarf an der Bausubstanz, in den Bereichen des Brandschutzes und der regelmäßigen Befundung technischer Anlagen sowie der diesbezüglichen Dokumentation zutage.*

*Die Nachprüfung zeigte in Teilbereichen Verbesserungen der damals vorherrschenden Situation bzw. ein erweitertes Bewusstsein des Mieters, dem Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf, für sicherheitstechnische Belange. Insbesondere durch die vorgenommene Sanierung des Objektes "Haus am Teich" wurde gefährdenden Umständen begegnet. Trotz weiter bestehender Unzulänglichkeiten war - insgesamt gesehen - auch das Gebiet des Brandschutzes als verbessert anzusehen.*

*Bei allem Engagement der neuen Führung des Schulvereines bestand am Sektor der gesetzlich erforderlichen Überprüfungen und Befundungen der technischen Einrichtungen und der dahingehenden Dokumentationspflichten nach wie vor Nachholbedarf. Auch der Umgang mit bautechnischen Mängeln war verbesserungswürdig.*

*Die Magistratsabteilung 34 schien in ihrer Rolle als Vermieterin präsenter zu sein als drei Jahre zuvor. Sie versuchte, gemeinsam mit dem Schulverein Lösungen zu erarbeiten bzw. zeigte diesem seine vertraglichen Verpflichtungen eingehender auf. Im Spannungsfeld der Finanzierbarkeit konnte der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf jedoch nur in Teilbereichen tätig werden.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsanlass .....	5
2. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	6
2.1 Prüfungsgegenstand.....	6
2.2 Prüfungszeitraum .....	7
2.3 Prüfungsbefugnis.....	7
3. Dokumentation und Befundlage .....	7
3.1 Planunterlagen .....	7
3.2 Befundlage .....	7
3.3 Hochbau-Befundung.....	8
4. Bauzustand, optischer Eindruck .....	9
5. Begehbarkeit der Räumlichkeiten.....	10
6. Brandschutz.....	11
6.1 Allgemeines .....	11
6.2 Brandgefahren.....	11
6.2.1 Nutzung von Technikräumen.....	11
6.2.2 Lagerungen in den Stiegenhäusern.....	12
6.2.3 Brandlasten auf Fluchtwegen .....	14
7. Kennzeichnungen, Fluchtwege, Geräte der ersten Löschhilfe.....	15
7.1 Fluchtwegkennzeichnung im Oberstufentrakt.....	15
7.2 Sonstige Kennzeichnungen .....	15
7.3 Geräte der ersten Löschhilfe .....	16
8. Nässe, aufsteigende Feuchtigkeit.....	16
9. Heizung, Gasversorgung .....	17
10. Elektrische Anlage.....	18
11. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	19

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
d.i. ....	das ist
KA.....	Kontrollamt
MA .....	Magistratsabteilung
Nr.....	Nummer
ÖVGW .....	Österreichische Vereinigung für das Gas- und Wasserfach
Pkt. ....	Punkt
s.....	siehe
u.a. ....	unter anderem
u.zw. ....	und zwar
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
z.B. ....	zum Beispiel
z.T. ....	zum Teil

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog das Objekt Schloss Pötzleinsdorf einer stichprobenweisen technischen Nachprüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme sowie die Stellungnahme des Mieters des Objektes wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

### **1. Prüfungsanlass**

Im Jahr 2013 unterzog das damalige Kontrollamt das von der Magistratsabteilung 34 verwaltete Objekt Schloss Pötzleinsdorf im 18. Wiener Gemeindebezirk einer stichprobenweisen technischen Prüfung. Die Ergebnisse, Feststellungen und Empfehlungen sind im Tätigkeitsbericht des Jahres 2014, "MA 34, Technische Prüfung des Objektes Schloss Pötzleinsdorf (KA VI - 34-1/13)", dargestellt und können diesem in detaillierter Form entnommen werden.

Zusammenfassend gesehen zeigte die seinerzeitige Einschau in erster Linie Mängel an der Bausubstanz, die trotz durchgeführter Adaptierungs- und Modernisierungsmaßnahmen teilweise sanierungsbedürftig war. Weiters bestand im Bereich des Brandschutzes signifikanter Handlungsbedarf. Als verbesserungswürdig waren darüber hinaus die regelmäßige Befundung technischer Anlagen und die diesbezügliche Dokumentation zu beurteilen.

Ausgehend von den Feststellungen im Tätigkeitsbericht 2014 führte der Stadtrechnungshof Wien nunmehr eine Nachprüfung durch. Es sollte festgestellt werden, inwieweit den aufgezeigten Mängeln begegnet und die Empfehlungen umgesetzt wurden. Neue Erkenntnisse, die im Rahmen der Erstprüfung noch keinen Niederschlag finden konnten, sind im gegenständlichen Bericht ebenfalls enthalten.

## **2. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

### **2.1 Prüfungsgegenstand**

Das Objekt befindet sich im 18. Wiener Gemeindebezirk nächst des Pötzleinsdorfer Schlossparks und steht seit dem Jahr 1935 im Eigentum der Gemeinde Wien. Nach diversen Um- und Zubaumaßnahmen sowie verschiedenen Nutzungsarten ist seit dem Jahr 1982 der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf Mieter des Objektes.

Der diesbezügliche Mietvertrag wurde, den damaligen Zuständigkeiten bzw. Nomenklaturen entsprechend, zwischen der Magistratsabteilung 7 und dem "Rudolf Steiner-Schulverein A-Klassen Initiative" auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Mieter verpflichtete sich u.a., *"die Instandhaltung des Mietobjektes auf seine Kosten und Gefahr durchzuführen sowie auf seine Kosten und Gefahr in ordnungsgemäßem Zustand zu halten."* Auch die Betreuung der Freiflächen und die Erhaltung der Einfriedung in ordnungsgemäßem Zustand waren mit Vertragsabschluss dem Mieter übertragen worden.

Der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf betreibt im Haupthaus eine mit Öffentlichkeitsrecht ausgestattete Schule und in einem zweiten Gebäudekomplex einen Kindergarten sowie einen Hort. Die von den Lehrerinnen bzw. Lehrern und Eltern selbstverwaltete Schule folgt den Grundsätzen der von Rudolf Steiner begründeten Waldorfpädagogik, auch die Kinderbetreuungseinrichtung wird als "Waldorfkindergarten" geführt.

Die Baulichkeiten auf dem weitläufigen Grundstück bestehen aus dem Haupthaus im südlichen Teil, das durch einen Zubau erweitert wurde, und dem davon nördlich gelegenen "Oberstufentrakt", der westlich vom "Haus am Teich" und östlich vom Kindergarten trakt abgegrenzt wird.

In den nachfolgenden Ausführungen wurde nach Möglichkeit die Gliederung und Struktur des seinerzeitigen Berichtes des Kontrollamtes beibehalten, um Vergleiche leicht vornehmen und Neuerungen bzw. Änderungen fassbar verdeutlichen zu können.

## **2.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten und dritten Quartal des Jahres 2016.

## **2.3 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis ist in § 73c WStV (Sicherheitskontrolle) festgeschrieben.

## **3. Dokumentation und Befundlage**

### **3.1 Planunterlagen**

Dokumentarische Angelegenheiten waren vom Mieter mit untergeordneter Priorität verfolgt worden. So war an dieser Stelle im Erstbericht etwa kritisch anzumerken gewesen, dass weder bei der Magistratsabteilung 34 noch vor Ort aktuelle Plandokumente auflagen. Diesem Hinweis des damaligen Kontrollamtes Rechnung tragend ließ der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf Brandschutz- bzw. Bestandspläne anfertigen, die nunmehr die aktuelle bauliche Situation erkennen lassen.

### **3.2 Befundlage**

Die erforderlichen Dokumente und Befunde von technischen Anlagen, die bei der kontrollamtlichen Prüfung im Jahr 2013 jeglicher Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit entbehrten, mussten im Gegensatz zu den obigen Fortschritten nach wie vor puzzleartig zusammengetragen werden.

Der Stadtrechnungshof Wien ging angesichts des erkennbaren Engagements davon aus, dass in naher Zukunft ein adäquates System der Evidenzhaltung und damit einhergehend ein Instrument zur Steuerung der Aufrechterhaltung eines sicherheitstechnisch einwandfreien Betriebes geschaffen wird. Der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf führte dem Stadtrechnungshof Wien gegenüber aus, er wolle die noch ausstehenden Überlegungen und Arbeiten zügig vornehmen. Hiezu wurde der Magistratsabteilung 34 empfohlen, für eine aussagekräftige Aufbereitung der Dokumente und Befunde technischer Anlagen mit Fokus auf das rasche Finalisieren der Aufarbeitung durch den Mieter nachdrücklich Sorge zu tragen.

### Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereins Pötzleinsdorf:

Die vorliegenden Dokumente und Befunde der technischen Anlagen wurden geordnet und in eigenen Ordnern abgelegt.

### **3.3 Hochbau-Befundung**

Eine wesentliche Maßnahme zur Risikoerkennung auf dem Gebiet der baulichen Gegebenheiten stellt die sogenannte Hochbau-Befundung, d.i. die regelmäßig vorzunehmende sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden, dar. Der erstmaligen Hochbau-Befundung eines Ziviltechnikerbüros aus dem Jahr 2010 konnte nunmehr das aktuelle Konvolut, das die Magistratsabteilung 34 im Juli 2015 im Eigenbereich verfasste, gegenübergestellt werden. Die Checkliste, die eine Beurteilung der einzelnen Teile der Bausubstanz wie z.B. Wände, Dacheindeckungen und Einfriedungen bis hin zu Handläufen oder Abgasfangköpfen zum Inhalt hat, wies nach wie vor eine beträchtliche Zahl schwerer Mängel aus. Im Detail waren diese Mängel der Klasse "C" in den Bereichen Fassade, Türen und Tore, Decken, Wände, Laufstege, Wege und Außenstiegen, Dächer sowie Einfriedungen zu verzeichnen. Mängel der Klasse "D", gleichbedeutend mit Gefahr im Verzug, wurden bzgl. der Fußböden und der Geländer bzw. Handläufe konstatiert.

Unmittelbar vor der Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien sah sich die Magistratsabteilung 34 im April des Jahres 2016 dazu veranlasst, das Objekt ihrerseits in Augenschein zu nehmen. Sie teilte dem Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf daraufhin mit, *"die mit 'C' bzw. 'D' versehenen Mängel sind im augenscheinlich notwendigen Ausmaß behoben worden"*. Weiters führte sie aus, *"dass Lagerungen am Dachboden und auf den Gängen vorhanden sind, die aufgrund feuerpolizeilicher und sicherheitstechnischer Vorschriften umgehend zu beseitigen sind"*. Als Termin für die bedungene Beseitigung merkte sie den 28. April 2016 vor.

Hinsichtlich der Aussage, die Mängel wären im augenscheinlich notwendigen Ausmaß behoben worden, vermisste der Stadtrechnungshof Wien nähere Angaben über den dabei angelegten Maßstab. So war nicht ableitbar, ob etwa Provisorien goutiert, Män-



gelüngen relativiert oder eine zeitliche Verschiebung der erforderlichen Maßnahmen zugestanden worden waren. Dem von der Magistratsabteilung 34 gezeichneten Bild zumindest weitgehender Mängelfreiheit stand in der Realität eine Vielzahl an Unzukömmlichkeiten gegenüber, die zu einem nicht unwesentlichen Teil im Jahr 2015 deckungsgleich zu beanstanden waren. Beispielsweise war der - als Mangel der Klasse "D" eingestufte - fehlende Handlauf im Erdgeschoßbereich des Hauses am Teich ebenso nicht vorhanden, wie auch der zweite Handlauf im Fluchtweg aus dem Festsaal nicht nachgerüstet worden ist. Auch der stark rostende und z.T. gerissene Maschendrahtzaun hinter dem Haus am Teich und die Putzabplatzungen bzw. fehlenden Putzflächen präsentierten sich im Wesentlichen unverändert.

Es war demzufolge vonseiten des Stadtrechnungshofes Wien auf das Erfordernis einer möglichst durchgängigen Kontinuität im Umgang mit aufgetretenen Mängeln aufmerksam zu machen. So wären längerfristig vorhandene Mängel stets ident zu bewerten und gemeinsam mit dem Mieter zeitlich determinierte Maßnahmen zur Beseitigung zu vereinbaren.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereins Pötzleinsdorf:

Sowohl der Handlauf im Erdgeschoßbereich des Hauses am Teich als auch der zweite Handlauf im Fluchtweg aus dem Festsaal wurden montiert.

#### **4. Bauzustand, optischer Eindruck**

Nachdem das baufällige Haus am Teich unter Vornahme umfangreicher Bauarbeiten eine Neugestaltung erfuhr und durch einen Turnsaal erweitert wurde, konnten auch die massiven sicherheitstechnischen Bedenken, die letztlich die Erstprüfung auslösten, nunmehr als erledigt angesehen werden. Wie dem Stadtrechnungshof Wien im Zuge der Begehung mitgeteilt wurde, ist beabsichtigt, auch die Fassade dieses Gebäudes instand zu setzen.

Die übrigen Gebäude präsentierten sich nach wie vor dem Alter der Bausubstanz entsprechend, aufgewertet durch punktuelle Sanierungsmaßnahmen. Erkennbar war das

Bestreben, die Bauwerke im Spannungsfeld der Finanzierbarkeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu halten. Der Stadtrechnungshof Wien rief in Erinnerung, dass nach Abschluss der budgetintensiven Bauarbeiten im Haus am Teich bzw. am Turnsaal nunmehr der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz ins Zentrum des Einsatzes finanzieller Mittel rücken sollte. Inwiefern der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf dieser gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien zugesagten Vorgangsweise nachkommt, wäre durch die Magistratsabteilung 34 stichprobenweise zu verfolgen.

### **5. Begehbarkeit der Räumlichkeiten**

Im Gegensatz zu den kritikwürdigen Umständen bei der Erstprüfung war es dem Stadtrechnungshof Wien nunmehr möglich, sämtliche Räumlichkeiten zu begehen. Die ursprünglich die Prüfungshandlungen beeinträchtigende und nicht zuletzt auch vertragswidrige Schlüsselgebarung war bereinigt worden. Der vor Ort Verantwortliche war in der Lage, sich zu allen Räumen Zutritt zu verschaffen. Es musste demnach bei der gegenständlichen Nachprüfung kein Gebäudeteil bzw. Raum von der Prüfung ausgespart werden, auch der Dachboden konnte begangen werden.

Dabei zeigte sich, dass dieser Dachboden für Lagerungen herangezogen wurde, u.zw. auch in jenem Abschnitt, in dem die Dachkonstruktion nicht brandhemmend verkleidet war. In erster Linie handelte es sich dabei um Einrichtungsgegenstände für Klassenzimmer, wie Holztische und Holzstühle. Der Vertreter des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf führte dazu aus, das Mobiliar wäre nur vorübergehend im Dachboden abgestellt worden und die Räumung stünde unmittelbar bevor. Der Magistratsabteilung 34 wurde zu diesem Sachverhalt empfohlen, sich hievon bei einer nächsten Begehung zu überzeugen und eine Inaugenscheinnahme des Dachbodens evident zu halten. Hier schien Nachdruck insofern geboten zu sein, als eine bereits erfolgte Aufforderung zur Beseitigung der Lagerungen ohne Erfolg blieb.

#### Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:

Die Lagerungen im nicht brandhemmend verkleideten Teil des Dachbodens wurden beseitigt.

## **6. Brandschutz**

### **6.1 Allgemeines**

Wie bereits kurz angeschnitten, ließ der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf mittlerweile Brandschutzpläne anfertigen, in denen beispielsweise die Brandabschnittbildungen, die Situierung der Handfeuerlöcher oder der Rauchmelder und die Hauptzugänge für die Feuerwehr, dargestellt sind. Auch das postulierte Brandschutzbuch konnte dem Stadtrechnungshof Wien nunmehr vorgelegt werden. Diesem war u.a. zu entnehmen, dass in der Zwischenzeit ein Brandschutzbeauftragter bestellt worden war. Im Rahmen der ersten Einschau musste diese Position noch als vakant bezeichnet werden.

Die Dokumentation und die Organisation brandschutztechnischer Belange konnten demnach als merklich verbessert angesehen werden und können die Basis für die Gewährleistung eines brandschutztechnisch sicheren Betriebes der Objekte darstellen.

### **6.2 Brandgefahren**

#### **6.2.1 Nutzung von Technikräumen**

Der Heizraum des Haupthauses, der bei der Erstprüfung noch einen Arbeitsplatz mit einem in Verwendung gestandenen Schleifbocks beherbergte und überdies für brennbare Lagerungen herangezogen worden war, wurde mittlerweile umgestaltet. Die brandschutztechnisch brisante Konstellation konnte durch die Schaffung eines eigenen Brandabschnittes für die Heizungsanlage entschärft werden. Durch diese bauliche Trennung von Heizraum und Werkstatt wurde letztlich dem Hauspersonal auch ein adäquates Arbeiten ermöglicht.

Auch die Aufklärung über Rauchverbote durch das damalige Kontrollamt schien auf fruchtbaren Boden gefallen zu sein, fanden sich doch in den gegenständlichen Bereichen keine diesbezüglichen Auffälligkeiten mehr. Aufmerksam zu machen war jedoch auf die nach wie vor vorhandenen brennbaren Güter im hinteren Bereich des abgetrennten Heizraumes, wenngleich diese in ihrem Ausmaß erheblich reduziert werden konnten. Für diese noch vorhandenen Gegenstände wollte der Verantwortliche kurzfristig einen anderen Aufbewahrungsort finden.

Im Technikbereich im Keller des Kindergartengebäudes, in dem der Gasanschluss und die Heizungsanlagen situiert sind bzw. die Gasverteilung erfolgt, war kein entscheidender Schritt der Verbesserung erkennbar, obwohl das ursprünglich in großer Menge gelagerte Toilettenpapier andernorts untergebracht werden konnte. So war bei der nunmehrigen Begehung die raumwidmungswidrige Aufbewahrung von z.B. Gasflaschen, Getränkekisten, Sichtschutzplanen, Rodeln und Baustoffen auffällig. Darauf angesprochen kündigte der Vertreter des Rudolf-Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf an, eine Räumung des in Rede stehenden Bereiches zu initiieren.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:

Im hinteren Bereich des Heizraumes wurden die brennbaren Gegenstände entfernt.

Im Technikbereich im Keller des Kindergartengebäudes wurden die Gasflaschen und brennbare Gegenstände entfernt.

### **6.2.2 Lagerungen in den Stiegenhäusern**

Die beiden Ebenen des Kindergartens standen durch eine Holzstiege untereinander in Verbindung, die auch als Fluchtweg aus dem ersten Obergeschoß fungierte. Unter dieser im Zeitraum der Erstprüfung nicht brandhemmend verkleideten Holzstiege hatte der Mieter große Mengen brennbarer Güter gelagert, wodurch eine erhebliche Gefährdung der überantworteten Kinder und des Kindergartenpersonales latent war. Nunmehr konnte eine Verkleidung der Treppenuntersicht und der aufsteigenden Konstruktion ausgemacht werden. Als Nachweis für die Tauglichkeit dieser Maßnahme ersuchte der Stadtrechnungshof Wien um die Übergabe der Unterlagen hinsichtlich der Art der Beplankung und damit einhergehend die realisierte Brandwiderstandsklasse. Bis zum Abschluss der gegenständlichen Nachprüfung konnten dahingehende Dokumente bzw. Zertifikate weder übergeben noch nachgereicht werden, da, wie mitgeteilt wurde, die ausführende Firma nur wenig Kooperationsbereitschaft zeige. Die Güte der vorgenommenen Verkleidungsarbeiten wollte der Stadtrechnungshof Wien nicht a priori in Zweifel ziehen, jedoch schien es gerade in einem solch sensiblen Bereich geboten, Gewissheit

zu erlangen. Er empfahl demnach der Magistratsabteilung 34, im Fall der fortwährenden Uneinbringbarkeit der Nachweise eine Prüfung der Konstruktion vehement einzufordern.

Die ursprünglich kritisierten Punkte zum Stiegenhaus des Zubaues zum Haupthaus waren nur z.T. gegenstandslos. Das war im Erdgeschoß die Einrichtung eines Abstell- und Lagerbereiches hinter einer Abtrennung aus Holz und am obersten Stiegenpodest eine weitere Holzkonstruktion, die als großzügige Ablagefläche gedient hatte. So war die Ablagefläche zwar nicht mehr mit brennbaren Gegenständen besetzt, der provisorisch anmutende Abstellbereich präsentierte sich hingegen unverändert. Der Stadtrechnungshof Wien zeigte dazu abermals die latente Gefährdung auf, die sich im Brandfall - insbesondere durch den offenen Stiegenaufgang - in einer raschen und intensiven Verqualmung des Fluchtweges manifestieren könnte.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereins Pötzleinsdorf:

Aufgrund einer nachhaltigen Urgenz wurde seitens des ausführenden Unternehmens zugesichert, eine Bestätigung über die brandhemmende Verkleidung der Holzstiege im Kindergarten bis spätestens Ende Februar 2017 zu übermitteln.

Unmittelbar nach Erhalt dieser Bestätigung wird der Magistratsabteilung 34 eine Kopie geschickt.

Der Abstellbereich im Erdgeschoß des Zubaues wurde schon vor Jahren entrümpelt und beherbergt nur die Nassreinigungsmaschine und deren Zubehör. Da die Abtrennung aus Holz in der Vergangenheit nicht beanstandet worden war, wird diesbezüglich das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 34 herstellen werden.

Im Bereich hinter der Holzkonstruktion am obersten Stiegenpodest ist beabsichtigt, einen weiteren brandhemmend verkleideten (Lager-)Raum am Dachboden zu gewinnen. Die entsprechende Pla-

nung wurde aufgenommen, bei positivem Durchführungsentscheid ist die Fertigstellung im Sommer 2017 in Aussicht genommen.

Zur momentanen Gefährdungsminderung wird auf der Holzkonstruktion ein feuerfester Anstrich angebracht sowie der gegenüberliegende Raum bis zum Sommer 2017 nur sporadisch genutzt werden.

### **6.2.3 Brandlasten auf Fluchtwegen**

Bedauerlicherweise war den aufgezeigten Mankos im Zusammenhang mit den vorherrschenden Brandlasten auf Fluchtwegen nicht begegnet worden. Nach wie vor dienten vor allem die Gangbereiche in der Nähe von Unterrichtsräumen vielfach als Garderoben, die nicht nur hinsichtlich der Brandlast als bedenklich zu bezeichnen waren, sondern auch die Entfluchtung hemmen können. Im Fluchtweg befindliche, verrückbare Bänke und Garderobenständer sowie Schuhe und Taschen können zu Hindernissen bzw. Stolperfallen werden, die über Erfolg oder Misserfolg einer raschen und reibungslosen Räumung des Objektes entscheiden.

Der Vertreter des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf gab hiezu bekannt, Überlegungen anstellen zu wollen, die Kleiderablagen von den Gängen in die Klassenräume zu verlagern und dazu den Konsens mit dem Lehrkörper zu suchen. Im Sinn einer raschen Verbesserung der Situation wäre von der Magistratsabteilung 34 auf die vor Ort Verantwortlichen neuerlich einzuwirken, die beschriebenen Übelstände umgehend zu beseitigen. Dies erschien umso wichtiger, als einer früheren mit Frist versehenen Aufforderung der Magistratsabteilung 34 nicht nachgekommen wurde.

#### Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereines Pötzleinsdorf:

Der Konsens mit dem Lehrkörper wurde hergestellt. Es wurde beschlossen, bereichsweise Spinde einzubauen sowie in manchen Bereichen die Garderoben in die Klassenräume bzw. in neu zu adaptierende Garderobenräume zu verlegen.

Ein Teil dieser Arbeiten wird in den nächsten Wochen fertiggestellt werden; der andere Teil erfordert umfangreiche innenarchitektonische Umbauten, deren Fertigstellung für spätestens Sommer 2017 vorgesehen ist.

## **7. Kennzeichnungen, Fluchtwege, Geräte der ersten Löschhilfe**

### **7.1 Fluchtwegkennzeichnung im Oberstufentrakt**

Hinsichtlich der im Zusammenhang mit der Erstprüfung gebotenen ordnungsgemäßen Kennzeichnung der Fluchtwege bestätigte der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf eine entsprechende Veranlassung. Umso kritikwürdiger erschien, dass sich der gesamte Trakt der ehemaligen Stallungen, der sogenannte Oberstufentrakt, nach wie vor freijeglicher Fluchtwegbeschilderung präsentierte. Der Stadtrechnungshof Wien konnte hierfür insofern kein Verständnis aufbringen, als dieser Bereich mit eingerichteten Experimentierständen und langen Fluchtwegen von einer hohen Personenzahl frequentiert wird. Somit war zu empfehlen, kurzfristig für eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Fluchtwege zu sorgen.

#### Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereins Pötzleinsdorf:

Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Fluchtwege wurde vorgenommen.

### **7.2 Sonstige Kennzeichnungen**

Abgesehen davon war festzustellen, dass sich die Verhältnisse im Bereich der Fluchtwegbeschilderung und der Kennzeichnung der Maßnahmen für die Erste Hilfe augenscheinlich nur wenig geändert hatten. Die Wahrnehmungen im Zuge der gegenständlichen Nachprüfung deckten sich somit weitgehend mit jenen der vorangegangenen Prüfung durch das damalige Kontrollamt.

Die Fluchttür aus dem Bühnenraum im ersten Stock des Haupthauses in einen angrenzenden Unterrichtsraum bzw. deren Kennzeichnung war auch bei gegenständlicher Einschau durch einen fix gespannten Vorhang verdeckt bzw. blockiert.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereins Pötzleinsdorf:

Der angesprochene Vorhang im Bühnenraum wurde vor der Fluchttür entfernt.

### **7.3 Geräte der ersten Löschhilfe**

Positiv anzumerken war, dass die Geräte der ersten Löschhilfe nunmehr tiefer angebracht waren und somit leichter abgenommen werden konnten. In einem noch nicht bereinigten Fall wurde der Feuerlöscher nach einem Hinweis des Stadtrechnungshofes Wien noch während der Begehung auf eine geringere Höhe gesetzt.

Im Gegensatz zu diesem positiven Faktum fiel dem Stadtrechnungshof Wien auf, dass in einzelnen Fällen Feuerlöscher auf dem Boden abgestellt waren. Es wurde darüber informiert, dass der gängigen Interpretation zufolge der Eindruck erweckt wird, die betroffenen Feuerlöscher wären benutzt worden. Im Brandfall wäre es somit möglich, dass solche Feuerlöscher für die Brandbekämpfung außer Acht gelassen werden, obwohl es sich um einsatzfähige Geräte handelt.

Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereins Pötzleinsdorf:

Die angesprochenen Feuerlöscher wurden an der Wand angebracht.

### **8. Nässe, aufsteigende Feuchtigkeit**

Im Rahmen der ersten Prüfung waren in mehreren Abschnitten der Fassaden bzw. an Fassadenelementen sowie an Fenstern und Fensterstöcken, aber auch am Balkon an der Westseite des Haupthauses Schäden durch Witterungseinflüsse festzustellen. Näscheschäden zeigten sich am Plafond eines Lagerraumes für Lehrmittel im ersten Obergeschoß des Haupthauses. Durch aufsteigende Feuchtigkeit kam es vielfach auch im Gebäudeinneren zu einer Durchfeuchtung des Mauerwerkes, einhergehend mit dem Abblättern der Wandbeschichtung und Abplatzungen des Verputzes.

Durch einen Wasserschaden war der Bereich über den Türen zu den Toiletten in der Eingangshalle ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen, dort hatte bereits Schimmelbefall



eingesetzt. Ein weiterer Wasserschaden war im Bereich des Sanitärraumes im ersten Obergeschoß zu bemerken.

Die stichprobenweise Nachprüfung ergab, dass in diesem Punkt Sanierungsmaßnahmen festzustellen waren. Hinsichtlich der Nässeschäden im Innenbereich, sei es durch aufsteigende Feuchtigkeit oder Undichtigkeiten, stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass deren Auswirkungen nicht mehr erkennbar waren. So hat der Schulverein Arbeiten zur möglichst dauerhaften Beseitigung der Ursachen dieser Schäden umgesetzt und die betroffenen Sichtflächen saniert.

### **9. Heizung, Gasversorgung**

Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung der Niederdruck-Gasanlage nach dem Wiener Gasgesetz bzw. der ÖVGW Richtlinie G 10, die mit 1. August 2016 innerhalb des sogenannten G K-Regelwerkes, das Richtlinien für Kunden-Erdgasanlagen enthält, aufging, erstellt das Prüfungsorgan einen Befund, der sicherheitstechnisch relevante Aspekte berücksichtigt.

Ein solcher Befund konnte bei der Erstprüfung für die Bereiche "Kindergarten, Hort, Wohnung" vorgewiesen werden, wogegen für die übrigen Anlagenteile keine Dokumente dieser Art auflagen. Auf diesbezügliche Ausführungen im Bericht des damaligen Kontrollamtes merkte der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf an, der fehlende Befund für das Haupthaus sei als Kopie eingeholt worden. Bei der nunmehrigen Einschau konnte dem Stadtrechnungshof Wien weder das Original noch die angesprochene Kopie vorgelegt werden.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt es für sinnvoll, vonseiten der Magistratsabteilung 34 auf das Vorhandensein eines kompletten Konvoluts der Ergebnisse der regelmäßigen Überprüfung der Gasanlagen zu drängen.

#### Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereins Pötzleinsdorf:

Die Befundung der Niederdruck-Gasanlage ist im Jahr 2011 erfolgt. Der zugehörige Befund wurde im Hinblick auf den überprüf-

ten Bereich richtiggestellt und übermittelt. Eine Kopie wurde der Magistratsabteilung 34 übermittelt.

## **10. Elektrische Anlage**

Eine Überprüfung der elektrischen Anlagen leitete der vor Ort Verantwortliche während der gegenständlichen Nachprüfung unverzüglich in die Wege, nachdem der Stadtrechnungshof Wien zur Kenntnis zu nehmen hatte, dass die diesbezügliche Äußerung zum Erstbericht nicht den faktischen Verhältnissen entsprach. Im Zusammenhang mit der Empfehlung, die Befundlage bzw. den Stand der elektrotechnischen Sicherheit aufzuklären, replizierte der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf nämlich, *"ein aktueller Elektrobefund wurde erstellt"*. Dieser Befund konnte dem Stadtrechnungshof Wien bei der gegenständlichen Nachprüfung allerdings nicht vorgelegt werden, vielmehr war nach wie vor der im Erstbericht kritisierte Befund aus dem Jahr 2012 als letztgültiges Dokument anzusehen.

Im Laufe der Prüfung zeigte sich, dass das für die Befundung in Aussicht genommene Unternehmen kurz- bzw. mittelfristig nicht in der Lage war, die gewünschten Leistungen zu erbringen. Selbst zu Beginn des neuen Schuljahres herrschte hinsichtlich des Zustandes der elektrischen Anlage noch immer Unklarheit. Es war daher mit Nachdruck der Magistratsabteilung 34 zu empfehlen, vom Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf unverzüglich die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen auch im Hinblick auf den einwandfreien Zustand der elektrischen Anlage einzufordern.

### Stellungnahme des Rudolf Steiner-Schulvereins Pötzleinsdorf:

Nach unüberwindlichen Schwierigkeiten mit dem ursprünglich für die Befundung in Aussicht genommenen Unternehmen wurde nunmehr ein anderes Unternehmen mit der Befundung beauftragt. Die Überprüfung aller elektrischen Anlagen ist mittlerweile erfolgt. Um in allen Bereichen der Schule die elektrotechnische Sicherheit in Zukunft zu gewährleisten, sind Arbeiten unterschiedlichen Umfangs erforderlich. In Abstimmung mit dem laufenden Schulbetrieb wurde eine dreistufige Vorgehensweise beschlossen:

Im Kindergarten (erster Bereich) sind die Arbeiten abgeschlossen; unmittelbar nach Erhalt des entsprechenden (Teil-)Befundes wird der Magistratsabteilung 34 eine Kopie geschickt.

In den Stallungen und im Haus am Teich (zweiter Bereich) werden die Arbeiten in den Osterferien (10. bis 20. April 2017) durchgeführt; unmittelbar nach Erhalt des entsprechenden (Teil-)Befundes wird der Magistratsabteilung 34 eine Kopie geschickt.

Im Schulgebäude (dritter Bereich) werden die Arbeiten in den Sommerferien 2017 durchgeführt werden; unmittelbar nach Erhalt des entsprechenden (Teil-)Befundes wird der Magistratsabteilung 34 eine Kopie geschickt.

## **11. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, für eine aussagekräftige Aufbereitung der Dokumente und Befunde technischer Anlagen mit Fokus auf das rasche Finalisieren der Aufarbeitung durch den Mieter nachdrücklich Sorge zu tragen (s. Pkt. 3.2).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 2:

Es war auf das Erfordernis einer möglichst durchgängigen Kontinuität im Umgang mit aufgetretenen Mängeln aufmerksam zu machen. So wären von der Magistratsabteilung 34 längerfristig latente Mängel stets ident zu bewerten und gemeinsam mit dem Mieter zeitlich determinierte Maßnahmen zur Beseitigung zu vereinbaren (s. Pkt. 3.3).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

**Empfehlung Nr. 3:**

Inwiefern nach Abschluss der budgetintensiven Bauarbeiten im Haus am Teich bzw. am Turnsaal der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz ins Zentrum des Einsatzes finanzieller Mittel rückt, wäre durch die Magistratsabteilung 34 stichprobenweise zu verfolgen (s. Pkt. 4).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

**Empfehlung Nr. 4:**

Die Magistratsabteilung 34 sollte eine Inaugenscheinnahme des Dachbodens evident halten und sich bei einer nächsten Begehung von der erfolgten anderweitigen Aufbewahrung der Einrichtungsgegenstände überzeugen. Hier schien Nachdruck insofern geboten, als eine bereits erfolgte Aufforderung zur Beseitigung der Lagerungen ohne Erfolg blieb (s. Pkt. 5).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

**Empfehlung Nr. 5:**

Im Fall der fortwährenden Uneinbringbarkeit der Nachweise über die Qualität der brandhemmenden Verkleidung der Treppenuntersicht und der aufsteigenden Konstruktion im Kindergarten wäre von der Magistratsabteilung 34 eine Prüfung dieser Brandschutzmaßnahme vehement einzufordern (s. Pkt. 6.2.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

**Empfehlung Nr. 6:**

Im Sinn einer raschen Verbesserung der brandschutztechnischen Situation wäre von der Magistratsabteilung 34 auf die vor Ort Verantwortlichen neuerlich einzuwirken, die

Brandlasten sowie Hindernisse und Stolperfallen in den Fluchtwegen umgehend zu beseitigen (s. Pkt. 6.2.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 7:

Es war zu empfehlen, kurzfristig für eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Fluchtwege im gesamten Trakt der ehemaligen Stallungen, dem sogenannten Oberstufen-trakt, zu sorgen (s. Pkt. 7.1).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 8:

Die Magistratsabteilung 34 sollte auf das Vorhandensein eines kompletten Konvoluts der Ergebnisse der regelmäßigen Überprüfung der Gasanlagen drängen (s. Pkt. 9).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 9:

Es war mit Nachdruck der Magistratsabteilung 34 zu empfehlen, vom Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf unverzüglich die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen auch im Hinblick auf den einwandfreien Zustand der elektrischen Anlage einzufordern (s. Pkt. 10).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im März 2017