



## 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 - 1/16

MA 37, Behördenvorgangsweise bei einer  
konsenslosen Bauführung; Nachprüfung

## KURZFASSUNG

*Im Rahmen einer Nachprüfung stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass für eine Wohnhausanlage, die seit 1999 konsenslos bestanden hat, ca. 20 Jahre nach dem ursprünglichen Baubescheid, eine neuerliche Bewilligung für einen Neubau kurz vor der Ausfertigung stand. Laut Mitteilung der geprüften Stelle nach Beendigung der Prüfung seitens des Stadtrechnungshofes Wien sollen zwischenzeitlich die erforderlichen Bescheide erlassen worden sein.*

*Durch die anhängigen Verfahren war der erteilte rechtskräftige Abbruchauftrag fast durchgehend gehemmt. Lediglich in einer kurzen Zeit, in der für eines der Gebäude kein Verfahren anhängig war, hätte eine Ersatzvornahme durchgeführt werden können. Letztlich hatte aber ein neuerliches Ansuchen bewirkt, von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch zu machen.*

*Die beiden beteiligten Dienststellen (die Magistratsabteilungen 25 und 37) haben in zahlreichen Gesprächen nach Möglichkeiten gesucht, die Zusammenarbeit im gesetzlichen Rahmen dahingehend zu verbessern, dass die Ersatzvornahmeverfahren rascher und effizienter durchgeführt werden können. Dieser Prozess sollte nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien weitergeführt werden.*

*Die Baubehörde hat seit dem Tätigkeitsbericht aus dem Jahr 2012 ihre Kontroll- und Überwachungstätigkeit von Baustellen verstärkt. Im Jahr 2015 war aber wieder ein Rückgang festzustellen. Daher empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Kontroll- und Überwachungstätigkeit von Baustellen weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten. Aus diesem Grund sollte die Dienststelle auch einen eigenen Prüfplan entwickeln, um dies zu gewährleisten.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Rückblick auf die Kontrollamtsprüfung im Jahr 2012 .....	5
2. Prüfungsgegenstand und Prüfbefugnis .....	9
3. Rechtlicher Hintergrund .....	10
4. Chronologie der Ereignisse .....	10
4.1 Bauplatz 1 (Häuser A, B und C1) .....	10
4.2 Bauplatz 2 (Haus C2) .....	12
5. Würdigung des Sachverhaltes .....	13
6. Nachprüfung der Empfehlungen der Kontrollamtsprüfung 2012 .....	13
7. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	17

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs .....	Absatz
AVG .....	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz
BO für Wien .....	Bauordnung für Wien
BOB .....	Bauoberbehörde für Wien
bzw. ....	beziehungsweise
ca. ....	circa
etc. ....	et cetera
gem. ....	gemäß
inkl. ....	inklusive
KA .....	Kontrollamt
lt. ....	laut
Nr. ....	Nummer
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung

o.a. .... oben angeführt

Pkt. .... Punkt

u.a. .... unter anderem

WStV ..... Wiener Stadtverfassung

z.B. .... zum Beispiel

z.T. .... zum Teil

Zl. .... Zahl

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Vorgangsweise der Magistratsabteilung 37 sowie auch jene der Magistratsabteilung 25 im Zusammenhang mit einer nicht gesetzeskonform errichteten Wohnhausanlage 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. Rückblick auf die Kontrollamtsprüfung im Jahr 2012**

Der Anlass der Kontrollamtsprüfung im Jahr 2012 war das Ersuchen eines Beschwerdeführers, ein bestimmtes Bauvorhaben dahingehend zu überprüfen, warum für die dort seit 1999 bestehende konsenslose Wohnhausanlage bis zum damaligen Zeitpunkt kein Abbruchauftrag erteilt bzw. vollstreckt wurde. Davor ging auch eine anonyme Anzeige betreffend dasselbe Bauvorhaben im damaligen Kontrollamt ein. Da die gegenständliche Wohnhausanlage auch 2012 noch unverändert bestand, unterzog das Kontrollamt die Behördenvorgangsweise einer Prüfung. Diesbezüglich wurde im Tätigkeitsbericht 2012, MA 37, Behördenvorgangsweise bei einer konsenslosen Bauführung, Zl. KA VI - 37-1/13 berichtet.

Die ursprüngliche Baubewilligung wurde von der Magistratsabteilung 37 mit Bescheid vom 27. Juni 1996 gem. § 70 BO für Wien für das gegenständliche Bauvorhaben erteilt. Laut diesem Bescheid wurde eine Wohnhausanlage bestehend aus drei Häusern (Häuser A, B und C) mit insgesamt 23 Wohneinheiten, die unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden sind, genehmigt.

Aufgrund zahlreicher Abweichungen verfügte die Magistratsabteilung 37 im Jänner 1999 gegenüber der Bauträgerin die Baueinstellung. Laut der Aufzeichnungen der Magistratsabteilung 37 wurde eine weitere Bautätigkeit entfaltet, obwohl die Fortführung der Bauarbeiten untersagt war.

Daraufhin erstattete die Magistratsabteilung 37 im Mai 1999 eine Strafanzeige an das Magistratische Bezirksamt für den 14. Bezirk und ordnete mittels schriftlicher Weisung die eigenen Mitarbeitenden an, die Baustelle laufend zu überwachen. Im Fall der Weiterführung der Bauarbeiten wären neuerlich Strafanträge zu stellen gewesen.

Gegen die erwähnte Baueinstellung hatte die Bauträgerin Berufung erhoben. Im Berufungsbescheid vom 15. Juni 1999 wurde von der BOB der Baueinstellungsbescheid, soweit er sich auf das Haus C bezieht, ersatzlos aufgehoben, ansonsten (Häuser A und B) jedoch vollinhaltlich bestätigt. Die Aufhebung dieses Bescheides hinsichtlich des Hauses C lag darin begründet, dass zum Zeitpunkt der Baueinstellung an diesem Haus keine baubewilligungspflichtigen Arbeiten mehr durchzuführen gewesen wären.

Daraufhin wurde von der Magistratsabteilung 37 am 26. Juli 1999 der Bauträgerin ein Abbruchauftrag erteilt, dem zufolge die abweichend von der Baubewilligung errichteten Wohnhäuser inkl. der gemeinsamen darunterliegenden Tiefgarage binnen sechs Monaten zu entfernen gewesen wären. Auch gegen diesen Bescheid hat die Bauträgerin Berufung erhoben. Diese Berufung wurde letztlich durch die BOB als unbegründet abgewiesen und der Abbruchauftrag der Magistratsabteilung 37 vollinhaltlich bestätigt.

Noch vor der Entscheidung der BOB wurde mehrmals um nachträgliche Baubewilligung für die gegenständlichen Wohngebäude angesucht. In diesen Anträgen wurden das äußere Erscheinungsbild sowie die Abmessungen der Gebäude (Lage, Gebäudehöhe, etc.) gegenüber dem konsenslosen Bestand nicht verändert. Das letzte dieser Ansuchen der Bauträgerin wurde mit Bescheid vom 30. März 2005 aufgrund unvollständiger Unterlagen von der Magistratsabteilung 37 gem. § 13 Abs 3 AVG zurückgewiesen.

Nach der negativen Entscheidung im Berufungsverfahren wurde ein neuerliches Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung für die gegenständlichen Wohngebäude gestellt. Dieses Ansuchen wurde mit Bescheid vom 2. Mai 2006 ebenfalls aufgrund unvollständiger Unterlagen von der Magistratsabteilung 37 gem. § 13 Abs 3 AVG zurückgewiesen.

Auf der Suche nach einer Lösung, um ohne große Umbauten die in der Realität vorhandenen Wohngebäude trotzdem einer Baubewilligung zuführen zu können, wurde die Idee geboren, durch Teilung des gegenständlichen Grundstückes eine Situation zu schaffen, die eine Bewilligung des Gebäudebestandes zulässt. Es wurde daraufhin ein Ansuchen um Teilung des Bauplatzes (Bauplatzschaffung) bei der Magistratsabteilung 64 gestellt, welche dieses Ansuchen mit Bescheid vom 14. Juli 2006 genehmigte. Zusätzlich hat sich die Eigentümerin darum bemüht, Teile von einer angrenzenden Liegenschaft käuflich zu erwerben, um auch die seitlichen Abstände zu dieser Nachbarliegenschaft einhalten zu können. Dieses Bemühen blieb allerdings erfolglos.

Nachdem alle diese Lösungsversuche gescheitert waren, stellte die Magistratsabteilung 37 schließlich am 23. Mai 2007 den Antrag auf Ersatzvornahme an die Magistratsabteilung 25. Zuvor waren am 18. Mai 2007 abermals sämtliche bei der Behörde anhängigen Ansuchen um Baubewilligung des konsenslosen Bestandes zurückgezogen worden.

Ein neuerliches Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung für zwei Wohnhäuser (A und B) sowie für eine Hälfte des Wohnhauses (C1), das aufgrund der erfolgten Bauplatzteilung nunmehr in gekuppelter Bauweise bestand, wurde mit Bescheid von der Magistratsabteilung 37 versagt.

Gleichzeitig wurde mit dem obigen Antrag ein weiteres Ansuchen um (teilweise) nachträgliche Baubewilligung für die andere Hälfte des Wohnhauses (C2), das nach erfolgter Bauplatzteilung nunmehr in gekuppelter Bauweise bestand, samt Tiefgarage gestellt. Diese Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 26. März 2010 ebenfalls von der Magistratsabteilung 37 versagt.

In den Begründungen wurde ausführlich dargelegt, dass weder die Voraussetzungen für eine Bewilligung gem. § 70 BO für Wien, noch für eine Bewilligung gem. § 71 BO für Wien bestanden. Selbst durch die Teilung des Bauvorhabens und die Versagung der Bewilligung auch für den jeweils anderen Teil des ursprünglichen Bauvorhabens war die

Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben. Gegen beide o.a. Bescheide wurde Berufung erhoben.

Mit Bescheid vom 15. September 2010 hat die BOB aus inhaltlichen Überlegungen beide Berufungen als unbegründet abgewiesen und somit die erstinstanzlichen Entscheidungen bestätigt.

Nachdem der Baubestand somit weder ca. elf Jahre nach dessen Errichtung einer Baubewilligung zugeführt werden konnte, noch entfernt wurde, stellte die Magistratsabteilung 37 im Schreiben vom 9. November 2010 den neuerlichen Antrag auf Ersatzvornahme an die Magistratsabteilung 25.

Die Magistratsabteilung 25 übermittelte der Grundeigentümerin mit dem Schreiben vom 22. Dezember 2010 die Androhung der Ersatzvornahme unter Setzung einer Frist zur Erbringung der Leistung von 52 Wochen.

Da der Grundeigentümerin die erste Aufforderung, den illegalen Baubestand zu beseitigen, nicht ordnungsgemäß zugestellt werden konnte, übermittelte die Magistratsabteilung 25 am 24. Februar 2011 eine nochmalige Androhung der Ersatzvornahme.

In der Zwischenzeit versuchte die Grundeigentümerin, eine Baubewilligung für die gegenständlichen Wohngebäude zu erlangen. Dieser Versuch endete wiederum mit einer Zurückweisung durch die Magistratsabteilung 37 (Bescheid vom 16. Dezember 2011) aufgrund unvollständiger Unterlagen gem. § 13 Abs 3 AVG.

Am 22. Dezember 2011 wurde abermals ein Antrag auf Baubewilligung des Hauses A bei der Magistratsabteilung 37 eingebracht und schließlich am 18. September 2012 wieder zurückgezogen. Gleichzeitig wurde ein neuerliches Ansuchen auf Baubewilligung der Häuser A, B und C1 eingebracht.

Am 6. März 2012 wurde der Grundeigentümerin mittels Vollstreckungsverfügung die Anordnung der zwangsweisen Durchführung von Maßnahmen zur Beseitigung der

Bauwerke zur Kenntnis gebracht. Die tatsächliche Durchführung wurde von der Magistratsabteilung 25 intern in ihrem Jahresprogramm für die zweite Jahreshälfte 2012 vorgesehen.

Gegen die Vollstreckungsverfügung wurde am 14. März 2012 ebenfalls Berufung eingebracht. Diese wurde aber mit Bescheid der Magistratsabteilung 64 vom 20. April 2012 aufgrund der fehlenden Vollmachtserklärung des Einschreiters zurückgewiesen.

## **2. Prüfungsgegenstand und Prüfbefugnis**

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 37 grundsätzlich mit allen baubehördlichen Angelegenheiten befasst. Zum Aufgabengebiet der Magistratsabteilung 37 gehört daher auch die Erteilung von Bauaufträgen. Die "rechtlichen Verfügungen bei Ersatzvornahmen an Bauwerken, baulichen Anlagen und Einrichtungen nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz in erster Instanz" bzw. die "Durchführung dieser Ersatzvornahmen nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz" obliegen der Magistratsabteilung 25.

Gegenstand der Kontrollamtsprüfung im Jahr 2012 war die Untersuchung, ob die Behörde unter Beachtung der einschlägigen rechtlichen Bestimmungen alles in ihrer Macht stehende getan hat, um gegen die Errichtung konsensloser Baulichkeiten vorzugehen. Die Verpflichteten waren dazu anzuhalten, entweder für die fertiggestellte Wohnhausanlage die erforderliche Bewilligung zu erwirken, oder die Gebäude abzuändern bzw. abubrechen. Jedenfalls sollte aber die eigene Belastung mit zahllosen über dieses Bauvorhaben geführten Verfahren unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verkürzt bzw. verhindert werden. Da dies bis zum Zeitpunkt der damaligen Prüfung kein zufriedenstellendes Ergebnis brachte, wurde darüber hinaus auch untersucht, ob die Ersatzvornahme zu irgendeinem Zeitpunkt bereits hätte vollstreckt werden können und auf diese Weise der gesetzmäßige Zustand erreichbar gewesen wäre.

Da sich die Situation seit der letzten Prüfung nicht entscheidend verändert hatte, unterzog der Stadtrechnungshof Wien die weitere Entwicklung dieses Bauvorhabens einer

Nachprüfung. Hinsichtlich der verwaltungsrechtlichen Situation erstreckte sich der Prüfungsumfang der gegenständlichen Nachprüfung auf sämtliche Verfahrensschritte, die seit dem Abschluss der Kontrollamtsprüfung aus dem Jahr 2012 von den Dienststellen gesetzt wurden. Die Prüfung betrachtete die in der folgenden Chronologie dargestellten Verfahrensschritte, wofür die Prüfbefugnis in § 73b in Verbindung mit § 73c WStV festgeschrieben ist. Die inhaltliche Überprüfung der einzelnen Entscheidungen der Behörde wurde, wie auch schon im Jahr 2012, nicht vorgenommen.

### **3. Rechtlicher Hintergrund**

Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich seit der Kontrollamtsprüfung im Jahr 2012 nicht verändert.

### **4. Chronologie der Ereignisse**

Da aufgrund der erwähnten Trennung in zwei Bauplätze auch die Bewilligungsverfahren getrennt wurden und diese z.T. eine eigene Entwicklung genommen haben, wurden auch bei der folgenden Beschreibung die einzelnen Verfahren gesondert dargestellt.

#### **4.1 Bauplatz 1 (Häuser A, B und C1)**

4.1.1 Wie bereits im Pkt. 1. dargelegt, wurde im September 2012 ein neuerliches Ansuchen um Baubewilligung der Häuser A, B und C1 bei der Magistratsabteilung 37 eingebracht.

4.1.2 Nachdem die erforderlichen Stellungnahmen der Fachdienststellen eingeholt worden waren, hat die Baubehörde am 21. August 2013 eine erste Bauverhandlung durchgeführt. Von den geladenen Anrainerinnen bzw. Anrainern wurden zahlreiche Einwendungen erhoben. Unter anderem wurde bemängelt, dass die Darstellung des Geländes in den Plänen fehlerhaft wäre. Daraufhin wurden von der Magistratsabteilung 37 entsprechende Unterlagen von der Magistratsabteilung 41 angefordert, um etwaige Veränderungen des Geländes feststellen zu können.

4.1.3 Aufgrund der notwendigen Adaptierungen der Geländedarstellung wurden neue Pläne vorgelegt. Dieser Umstand erforderte die Durchführung einer neuerlichen Bau-

verhandlung, die am 4. Dezember 2013 stattfand. Darin wurden wiederum Einwendungen erhoben, u.a. zu dem Thema der ordnungsgemäßen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswässern von der gegenständlichen Liegenschaft.

4.1.4 Nach der Abklärung der Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Kanalisation mit der Unternehmung Wien Kanal und der möglichen Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund mit den Fachdienststellen, wäre es der Magistratsabteilung 37 im Sommer 2014 schließlich möglich gewesen, eine Baubewilligung zu erteilen.

4.1.5 In der Zwischenzeit wurde ein zivilgerichtliches Verfahren initiiert. Das zuständige Zivilgericht traf im September 2014 schließlich die Entscheidung, dass ein Nachbar eine Fläche von 1,50 m<sup>2</sup> an der gegenständlichen Liegenschaft ersessen hätte. Dagegen erhob die Grundeigentümerin beim Oberlandesgericht Wien Berufung. Das Oberlandesgericht Wien traf im Jänner 2015 eine endgültige Entscheidung und bestätigte die Entscheidung des Landesgerichtes Wien.

4.1.6 Laut eigener Angabe erlangte die Magistratsabteilung 37 erst im März 2015 Kenntnis von dem Ausgang des Gerichtsverfahrens. Zuvor war ihr eine rasche Lösung bzw. Einigung zugesagt worden. Aufgrund der neuen Situation fragte die Baubehörde bei der Magistratsabteilung 64 an, ob durch diese Entscheidung des Zivilgerichts über den geänderten Grenzverlauf eine neuerliche Bauplatzschaffung notwendig sei.

4.1.7 In der Antwort der Magistratsabteilung 64 vom 11. Mai 2015 wurde dies bejaht. Daraufhin wurde das erforderliche Verfahren zur neuerlichen Bauplatzschaffung durchgeführt.

4.1.8 Ende Oktober 2015 wurden schließlich die adaptierten Einreichpläne der Behörde vorgelegt. Die Bescheiderlassung war bis zum Ende der gegenständlichen Prüfung noch ausständig.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die entsprechende Baubewilligung wurde zwischenzeitlich erteilt.

## **4.2 Bauplatz 2 (Haus C2)**

4.2.1 Am 17. Juni 2013 forderte die Magistratsabteilung 25 eine Bestätigung darüber an, ob die Aussichtslosigkeit der angestrebten Baubewilligung für das Haus C2 bestätigt werden kann. Diese Vorgangsweise entsprach der Empfehlung Nr. 1 des Kontrollamtsberichts aus dem Jahr 2012. Die Magistratsabteilung 37 antwortete am 3. Juli 2013, dass in der Zwischenzeit (mehr als ein Jahr) für das Haus C2 kein Ansuchen auf Baubewilligung gestellt worden war. Somit konnte das Ersatzvornahmeverfahren weitergeführt werden. Daraufhin holte die Magistratsabteilung 25 am 26. November 2013 ein Angebot eines Ziviltechnikers für die Vorbereitung der Durchführung der Ersatzvornahme ein.

4.2.2 Gemeinsam mit dem neuerlichen Ansuchen um Baubewilligung für die Häuser A, B und C1 wurde am 17. Dezember 2013 schließlich auch ein Ansuchen um Baubewilligung für das Haus C2 gestellt. Dies wurde der Magistratsabteilung 25 von der Baupolizei unverzüglich mitgeteilt. Damit war das Ersatzvornahmeverfahren wiederum gehemmt und wurde bis zum Abschluss der gegenständlichen Prüfung nicht weitergeführt.

4.2.3 Die Bauverhandlung hierfür fand am 17. Februar 2014 statt. Auch für dieses Gebäude waren zahlreiche Abstimmungen und Gutachten der Fachdienststellen erforderlich. Teilweise konnten sogar dieselben Stellungnahmen wie für die anderen Häuser herangezogen werden. Darüber hinaus erschien es der Baubehörde sinnvoll, beide Bauvorhaben möglichst gemeinsam abzuhandeln. Ein Abschluss des Verfahrens für Haus C2 war ohne Abschluss des anderen Verfahrens aufgrund der bauplatzübergreifenden Garage und dem Umstand, dass die Zufahrt zum Bauplatz 2 ausschließlich über den Bauplatz 1 führt, nicht möglich.

4.2.4 Die Bescheiderlassung war bis zum Ende der gegenständlichen Prüfung noch ausständig.

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die entsprechende Baubewilligung wurde zwischenzeitlich erteilt.

## **5. Würdigung des Sachverhaltes**

Aus der unter Pkt. 4 dargestellten Chronologie ergaben sich für den Stadtrechnungshof Wien folgende Schlussfolgerungen:

Am Gebäudebestand wurde bis zum Abschluss der gegenständlichen Prüfung weiterhin nichts verändert. Bis zum Ende der Einschau seitens des Stadtrechnungshofes Wien lag keine rechtskräftige Genehmigung für den Gebäudebestand vor.

Für das Haus C2 wurde lt. Chronologie (Pkt. 4.2.1 und Pkt. 4.2.2) erst am 17. Dezember 2013 wieder ein Ansuchen um Bewilligung gestellt. Davor hätte ein Ersatzvornahmeverfahren für den Rückbau bzw. Abbruch des Hauses durchgeführt werden können. In diesem Fall hat der Stadtrechnungshof Wien festgestellt, dass die Kommunikation zwischen den beteiligten Stellen in der Magistratsabteilung 37, nämlich dem Bewilligungsdezernat und der Bauinspektion verbesserungswürdig ist. Dieser Austausch sollte jedenfalls regelmäßige Informationen über den Stand der Verfahren umfassen.

## **6. Nachprüfung der Empfehlungen der Kontrollamtsprüfung 2012**

6.1 Der Magistratsabteilung 25 wurde empfohlen, künftig bei der Magistratsabteilung 37 eine Bestätigung darüber anzufordern, in der bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen die Aussichtslosigkeit zur Erlangung der angestrebten Baubewilligung bestätigt wird.

Im gegenständlichen Fall wurde erstmalig der Empfehlung entsprochen (siehe Pkt. 4.2.1). Andere Verfahren wurden im Rahmen der vorliegenden Nachprüfung nicht behandelt. Dem Stadtrechnungshof Wien wurde von den Dienststellen aber zugesichert, diese Vorgehensweise beizubehalten.

Diese Vorgehensweise sollte unter Anführung der entsprechenden Bedingungen und möglichen Varianten in die internen Richtlinien der beteiligten Magistratsabteilungen 25 und 37 aufgenommen und an die Mitarbeitenden kommuniziert werden.

Die Magistratsabteilungen 25 und 37 sollten ferner ihre Kommunikation durch geregelte Abläufe bzw. Maßnahmen dahingehend verbessern, dass die Dauer zwischen der Einleitung und Durchführung von Ersatzvornahmen verkürzt wird. Diese Festlegungen sollten in den jeweiligen internen Richtlinien der beiden Abteilungen entsprechend Berücksichtigung finden.

Zu den in den Empfehlungen angesprochenen Punkten fanden in den letzten beiden Jahren mehrere Besprechungen zwischen den Magistratsabteilungen 25 und 37 statt. Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einsicht in die darüber angefertigten Protokolle und stellte dabei fest, dass an der Verbesserung der Abläufe gearbeitet wird. Dieser Prozess ist aber noch nicht abgeschlossen und daher wurde empfohlen, die Arbeitssitzungen fortzuführen und letztlich mit einem Ergebnis zu beenden.

6.2 Darüber hinaus fanden in der Magistratsabteilung 37 in der Regel jeden Monat interne Besprechungen, wie das "Abteilungsleiter Jour fixe" oder Treffen der Leiterinnen bzw. Leiter der Bauinspektionen, statt. Dort werden u.a. diese Themen im Zusammenhang mit Baustellenkontrollen, Bauaufträgen und Ersatzvornahmen besprochen und Maßnahmen festgelegt. Die Protokolle dieser Besprechungen finden Eingang in die Weisungssammlung der Magistratsabteilung 37 und sind somit für alle Mitarbeitenden verbindlich.

Das ehemalige Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 37 die Kontrolle und Überwachung von Baustellen, wo Gesetzesverstöße wie z.B. gegen verfügte Baueinstellungen zu vermuten sind, zu verstärken und dagegen rigoros mit Strafanzeigen vorzugehen.

Bereits in der Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 zum Kontrollamtsbericht im Jahr 2012 wurde als Verbesserung die Durchführung der "Aktion scharf", sowie die Schaffung der Bauinspektionen angeführt. Sie kündigte ferner an, weiter an einer Intensivierung der Kontrolle und Überwachung zu arbeiten.

Um die Entwicklung der Anzahl an Überprüfungen, Erteilung von Bauaufträgen bzw. Strafanträgen beurteilen zu können, nahm der Stadtrechnungshof Wien Einsicht in die statistischen Daten, die von der Dienststelle aus dem Protokoll abgeleitet wurden. Dazu war auszuführen, dass diese Daten erst seit dem Jahr 2010 lückenlos vorhanden sind. Davor wurde das Protokoll nicht bzw. nur z.T. elektronisch geführt. Viele Arbeitsschritte bzw. Aktenvermerke wurden nicht im Protokoll eingetragen, sondern fanden sich nur im Handakt.

Aus diesen Daten geht hervor, dass die Anzahl an Baustellenüberprüfungen in den Jahren 2010 bis 2013 stets über 6.000 lag; im Jahr 2013 sogar bei 7.898. Danach nahmen die Kontrollen ab und lagen im Jahr 2015 nur mehr bei 5.575. Dies bedeutete einen Rückgang gegenüber dem Jahr 2013 um ca. 30 %. Dagegen nahmen die mit Bescheid erledigten Bauaufträge in den Jahren 2012 bis 2014 stetig zu.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Das Jahr 2013 nimmt eine Sonderstellung ein, da im Zuge der Anlegung zentraler Überwachungsarchive im Rahmen der Umstrukturierung der Magistratsabteilung 37 viele Fertigstellungen (fehlende Fertigstellungsanzeige) überprüft wurden, und kann nicht als Benchmark herangezogen werden. Für einen Vergleich repräsentative Daten werden in den Jahren 2010 bis 2012 sowie im Jahr 2014 abgebildet. Der Rückgang der Baustellenkontrollen im Jahr 2015 bezogen auf einen Mittelwert dieser Jahre beträgt somit ca. 13 % und ist in der verstärkten Aufarbeitung der Ergebnisse der Kontrollen in Form von Bauaufträgen begründet.

Bei der Anzahl der Baueinstellungen ist seit dem Jahr 2011 ein stetiger Rückgang von über 100 bis zum Jahr 2012 auf 68 im Jahr 2014 zu verzeichnen. Im Jahr 2015 setzte sich dieser Trend weiter fort.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Der kontinuierliche Rückgang an Baueinstellungen begründet sich in einem Rückgang der Anlassfälle (schwerer Übertretungen der Bauvorschriften) als Folge einer konsequenten Überwachungstätigkeit der Magistratsabteilung 37.

Hinsichtlich der Anzahl der gestellten Strafanträge pro Jahr war ab dem Jahr 2013 ein Rückgang von über 470 Anträgen pro Jahr auf ca. 230 Anträge pro Jahr festzustellen. Dies stellt eine Verminderung um die Hälfte dar. Dazu war anzumerken, dass die "Aktion scharf" in erster Linie auf Bestandsbauten und nicht auf Neubauten abzielte.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die vergleichsweise hohen Zahlen an gestellten Strafanzeigen in den Jahren 2012 und 2013 ergaben sich insbesondere aufgrund gesetzlich vorgeschriebener aber nicht fristgerecht erfüllter Verpflichtungen von Betreiberinnen bzw. Betreibern von Personenaufzügen. Da die Verpflichtungsfristen in mittelbarer Abhängigkeit vom Baujahr des Aufzuges definiert waren, wurden vor allem in diesen Jahren nicht fristgerecht durchgeführte Mängelbeseitigungen (Mängel mit Risikostufe "Hoch" wie fehlende Fahrkorbtüren, Notrufschaltung) von den Aufzugsprüferinnen bzw. Aufzugsprüfern der Behörde gemeldet und folglich seitens der Behörde vermehrt Strafanträge gestellt.

Weiters war zu erwähnen, dass Schwerpunktaktionen zumeist mit der Finanzpolizei, der Gebietskrankenkasse und dem Arbeitsinspektorat durchgeführt wurden. Dabei war die Baupolizei zwar federführend, konnte die Auswahl der Kontrollobjekte aber nur bedingt beeinflussen. Umso wichtiger erschien es dem Stadtrechnungshof Wien, dass die Magistratsabteilung 37 eine eigene Prüfplanung entwickelt.

## 7. Zusammenfassung der Empfehlungen

### Empfehlung Nr. 1:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Kommunikation innerhalb der Magistratsabteilung 37 zwischen den Bauinspektionen und den Bewilligungsdezernaten dahingehend zu verbessern, dass eine kontinuierliche Verfolgung von Aufträgen und eine rasche Einleitung von Ersatzmaßnahmen gewährleistet werden können. Dieser Informationsaustausch sollte jedenfalls regelmäßige Informationen über den Stand der einzelnen Verfahren umfassen (s. Pkt. 5).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

### Empfehlung Nr. 2:

Die regelmäßigen Abstimmungsbesprechungen zwischen den Magistratsabteilungen 25 und 37 sollten fortgeführt und letztlich mit einem Ergebnis beendet werden (s. Pkt. 6.1).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

### Empfehlung Nr. 3:

Die Magistratsabteilung 37 sollte neben den fremdgesteuerten Schwerpunktaktionen auch eigengesteuerte Überprüfungsschwerpunkte nach einem eigens zu entwickelnden Prüfplan setzen (s. Pkt. 6.2).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die Empfehlung wird bereits jetzt umgesetzt.

### Empfehlung Nr. 4:

Der eigens zu entwickelnde Prüfplan sollte gewährleisten, dass die Anzahl der Überprüfungen wieder erhöht und danach auf einem hohen Niveau gehalten werden (s. Pkt. 6.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:  
Die Empfehlung wird bereits jetzt umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im März 2016