



## 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 SWB - 7/16

Wiener Netze GmbH, Prüfung des Erhaltungszustandes

des Wasserturms im Gaswerk Simmering;

Nachprüfung

## KURZFASSUNG

*Der gegenständliche Bericht hat die Nachprüfung eines Berichtes des damaligen Kontrollamtes aus dem Jahr 2011 zum Inhalt.*

*Die Nachprüfung ergab, dass die ehemalige Wien Energie Gasnetz GmbH den damaligen Empfehlungen nachgekommen ist. So wurden Untersuchungen über die Standsicherheit des Wasserturms sowie die erforderlichen Trockenlegungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte ordnungsgemäß durchgeführt.*

*Die im damaligen Kontrollamtsbericht ausgesprochene Empfehlung, den Wasserturm nach der erfolgten Instandsetzung zu nutzen, wurde noch nicht umgesetzt. Dies wurde mit begrenzten Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der geringen Geschoßflächen des Wasserturms, mit der Standortverlegung des Büro- und Betriebsgebäudes und der Neuerrichtung einer Werksküche begründet. Im Wirtschaftsplan 2017/18 ist ein Betrag von rd. 490.000,-- EUR (exkl. USt) vorgesehen, um die unteren drei Geschosse des Wasserturms in den Werksküchenbereich zu integrieren.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	6
1.1 Prüfungsgegenstand .....	6
1.2 Prüfungszeitraum .....	7
1.3 Prüfungsbefugnis.....	7
2. Beschreibung des Wasserturms.....	7
3. Bezug habende Prüfung des damaligen Kontrollamtes im Jahr 2011 .....	9
3.1 Damalige Bauzustandsbeurteilung .....	9
3.2 Damalige Empfehlungen des Kontrollamtes.....	10
3.3 Damalige Stellungnahme der ehemaligen Wien Energie Gasnetz GmbH zu den ergangenen Empfehlungen .....	11
4. Feststellungen des Stadtrechnungshofes Wien im Zuge der Nachprüfung .....	12
4.1 Allgemeine Feststellungen.....	12
4.2 Umsetzungen der Empfehlungen des damaligen Kontrollamtes .....	13
4.2.1 Überprüfung der Standsicherheit des Wasserturms .....	13
4.2.2 Erforderliche Trockenlegungsmaßnahmen des Wasserturms .....	13
4.2.3 Instandsetzung der Gebäudehülle .....	15
4.2.4 Künftige Nutzung des Wasserturms .....	16
5. Bauwirtschaftliche Feststellungen .....	17
6. Zusammenfassung der Empfehlung.....	18

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Wasserturm vor der denkmalpflegerischen Instandsetzung .....	8
Abbildung 2: Wasserturm nach der denkmalpflegerischen Instandsetzung .....	9

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl.....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
cm.....	Zentimeter
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
exkl. ....	exklusive
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
KA.....	Kontrollamt
lt.....	laut
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
mm .....	Millimeter
Nr.....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
Pkt. ....	Punkt
rd. ....	rund
s.....	siehe
u.a. ....	unter anderem
USt .....	Umsatzsteuer
usw. ....	und so weiter
Wien Energie Gasnetz GmbH .....	WIEN ENERGIE Gasnetz GmbH
Wien Energie Stromnetz GmbH ...	WIEN ENERGIE Stromnetz GmbH
Wiener Netze GmbH .....	WIENER NETZE GmbH
z.B. ....	zum Beispiel

## GLOSSAR

### Niederdruck-Rotationsstrahlverfahren

Diese Technik ermöglicht es Verschmutzungen, Witterungsablagerungen, Lackierungen etc. von Natursteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk usw. zu entfernen, ohne die Oberfläche zu beschädigen. Das Niederdruckstrahlen beruht auf dem gleichen Prinzip wie das Sandstrahlen, jedoch mit wesentlich niedrigerem Druck. Dadurch können Ziegelfassaden und andere empfindliche Oberflächen einer schonenden Reinigung unterzogen werden.

### Perimeterdämmung

Bezeichnet die Wärmedämmung erdberührter Bauteile von Gebäuden und Bauwerken an ihrer Außenseite. Die Dämmung muss wasser- und druckbeständig sein. Daher werden geschlossporige Schaumstoffmaterialien verwendet, wie z.B. extrudierte Polystyrol-Hartschaumplatten.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog den Erhaltungszustand des Wasserturms im Gaswerk Simmering einer stichprobenweisen 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. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

1.1.1 Das ehemalige Kontrollamt prüfte im Frühjahr 2011 den Erhaltungszustand des Wasserturms im Gaswerk Simmering. Der diesbezügliche Bericht KA V - GU 220-1/11 wurde am 3. November 2011 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 11. November 2011, Ausschusszahl 136/11 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Vom Stadtrechnungshof Wien erfolgte eine Nachprüfung über den Erhaltungszustand des Wasserturms. Der Stadtrechnungshof Wien prüfte im Rahmen dieser Nachprüfung u.a., inwieweit die im Bericht ergangenen Empfehlungen umgesetzt wurden.

1.1.2 Die damalige Wien Energie Gasnetz GmbH gliederte die Sanierung des Wasserturms in zwei Bauphasen. Die Bauphase 1 umfasste die Instandsetzung der Außenhülle des Wasserturms samt der Durchführung aller denkmalpflegerischen Maßnahmen. Die Bauphase 2 hat im Wesentlichen die baulichen Maßnahmen im Inneren des Wasserturms als Bauvorbereitung für den geplanten Endausbau zum Inhalt. Der Endausbau war abhängig von seiner künftigen Nutzung, der zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien noch nicht endgültig festgelegt war. Die stichprobenweise Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien umfasste somit die Leistungen der Bauphase 1.

1.1.3 Aufgrund Wiener Stadtwerke-interner Umstrukturierungen übernahmen die Wiener Netze GmbH im Juli 2013 die berichtsgegenständlichen Agenden von der Wien Energie Gasnetz GmbH, die aus dem Firmenbuch gelöscht wurde.

## **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im Sommer 2016. Ein Ortsaugenschein fand am 30. Mai 2016 statt.

## **1.3 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis ist in § 73c der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben und im Gesellschaftsvertrag der Wiener Netze GmbH sichergestellt.

## **2. Beschreibung des Wasserturms**

Im Zuge der Errichtung des Gaswerkes Simmering in den Jahren 1897 bis 1899 wurde ein Wasserturm aus Sichtziegelmauerwerk hergestellt. Der Wasserturm mit dem integrierten Hochbehälter diente ursprünglich zur Kühlung bei der damaligen Gasproduktion. Mit der Einstellung der Kohlengaserzeugung am 11. Mai 1966 verlor der Wasserturm seinen ursprünglichen Zweck. Bis zum Jahr 2002 diente der Wasserturm weiter als Wasserspeicher für das Nutzwassernetz im Gaswerk Simmering. Aufgrund des in den Wintermonaten verminderten Nutzwasserbedarfes und den wiederholt auftretenden Frostschäden wurde der Wasserturm im Jahr 2002 außer Betrieb genommen.

Der Wasserturm weist einen achteckigen Grundriss auf, wobei vier längere Hauptseiten verbunden mit vier kürzeren Nebenseiten den Grundriss bilden. Die lichte Weite des Wasserturms beträgt vom Erdgeschoß bis zur Dachkuppel durchgehend rd. 9 m. Der Turm ist rd. 47 m hoch. Die Fundamente befinden sich in einer Einbindetiefe von rd. 5 m unter dem Erdgeschoßniveau und sind rd. 4 m dick. Die Außenwanddicke im Erdgeschoß beträgt rd. 3 m und verjüngt sich kontinuierlich bis zur Kuppel auf rd. 45 cm. Das Sichtmauerwerk der Außenmauern wurde aus den damaligen Normalformatziegeln mit den Abmessungen von 29 cm x 14 cm x 8 cm in einem Kreuzverband gemauert. Die Fassadenschaufflächen sind gegliedert und bis auf einzelne kleinere Putzflächen unverputzt. In die Außenmauern ist in mehreren Ebenen eine Reihe von filigranen, teilweise

bis zu 6 m hohen, einfach verglasten Eisenfenstern eingelassen. Schräg über dem Eingang, oberhalb des ersten Hauptgesimses ist ein runder Wasserstandsanzeiger in der Außenmauer angebracht. Weiters sind in den Fassadenschaufflächen ungefähr in der halben Höhe des Wasserturms drei Ziffernblätter der Turmuhr eingebaut. Diese Ziffernblätter weisen einen Durchmesser von 3,30 m auf und wurden einfachverglast und in ähnlich filigraner Art wie die Eisenfenster gefertigt. Das Kuppeldach besteht aus einer Stahlfachwerkkonstruktion mit einer zölligen Holzschalung und einer Dachhaut aus Zinkblech.

Abbildung 1: Wasserturm vor der denkmalpflegerischen Instandsetzung



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Abbildung 2: Wasserturm nach der denkmalpflegerischen Instandsetzung



Quelle: Wiener Netze GmbH

Der Wasserturm wurde per Bescheid vom 5. September 2003 unter Denkmalschutz gestellt.

### **3. Bezug habende Prüfung des damaligen Kontrollamtes im Jahr 2011**

#### **3.1 Damalige Bauzustandsbeurteilung**

Im Jahr 1998 wurden von der damaligen Wien Energie Gasnetz GmbH sicherheitstechnische Maßnahmen gesetzt, indem lose Mauerwerksteile abgeschlagen und lockere Eisenteile entfernt wurden. Die schadhafte Dachschalung und Kuppelindeckung des Turmdaches wurde erneuert, um einen weiteren Verfall des Gebäudes zu verhindern.

Aufgrund der rasch fortschreitenden Verschlechterung des Erhaltungszustandes des Sichtmauerwerkes sah sich die damalige Wien Energie Gasnetz GmbH im Winter 2009 veranlasst, eine Firma mit der Durchführung von Sicherungsarbeiten an der Fassade zu beauftragen. Aus Sicherheitsgründen wurden vom Gesimgang bis zur Kuppel des Wasserturms die Fassadenschaufflächen mit einem Schutznetz eingehaust. Über dem Eingangsbereich des Wasserturms ließ die damalige Wien Energie Gasnetz GmbH ein Schutzdach aus Holz und einen Bauzaun im Sicherheitsabstand von 6 m errichten.

Die Prüfung des damaligen Kontrollamtes im Frühjahr 2011 ergab, dass das Sichtziegelmauerwerk der Fassadenschaufflächen umfangreiche Bauschäden aufwies. Aufsteigende Grundfeuchte schädigte zusätzlich das Mauerwerk im Erdgeschoß und führte zu Salzausblühungen an den Ziegeloberflächen. Die filigranen Eisenfenster ließen sich größtenteils nicht mehr öffnen und die zweiflüglige hölzerne Eingangstür bedurfte einer tischler-, beschlagsschlosser- und anstreichermäßigen Instandsetzung. Der Innenverputz der Umschließungswände des Wasserturms war derart schadhaft, dass eine Instandsetzung unwirtschaftlich erschien. Die innenliegende Stahlwendeltreppe erfüllte keinesfalls die sicherheitstechnischen Anforderungen.

Die Geschoßdecken im Inneren des Wasserturms wiesen einen schlechten Erhaltungszustand auf und deren Tragfähigkeit war nicht sichergestellt. Die gesamten Elektroinstallationen des Wasserturms entsprachen nicht den geltenden Sicherheitsvorschriften und bedurften einer Erneuerung.

### **3.2 Damalige Empfehlungen des Kontrollamtes**

Um den bereits einsetzenden Verfall der Bausubstanz hintanzuhalten, empfahl das damalige Kontrollamt, nachfolgende Instandsetzungsmaßnahmen vorzunehmen:

3.2.1 Als notwendig wurde erachtet, vor der Instandsetzung der Gebäudehülle die Standsicherheit des Wasserturms begutachten zu lassen.

3.2.2 Da es sich bei dem vorliegenden Fundament um ein gegen Feuchtigkeit ungeschütztes Ziegelfundament handelte und ebenso wie beim aufgehenden Mauerwerk Nässeschäden vorlagen, sollten jedenfalls Trockenlegungsmaßnahmen ergriffen werden. Als eine geeignete Trockenlegungsmaßnahme regte das Kontrollamt damals an, das Mauerwerk im Bereich der Höhe des Straßenniveaus "durchzuschneiden" und geeignete Isolierungsbahnen einzubringen.

3.2.3 Aus denkmalpflegerischen Gründen wurde weiters empfohlen, die lockeren Zierglieder des Sichtmauerwerkes abzuschlagen und die schadhaften Teile dieses Mauer-

werkes mit geeigneten Austauschziegeln instand zu setzen bzw. die Zierglieder zu rekonstruieren.

3.2.4 Weiters wurde empfohlen, die äußeren Ansichtsflächen unter Verwendung eines Strahlverfahrens in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt instand zu setzen und speziell auf eine fachgerechte Fugensanierung zu achten.

3.2.5 Da die bis zu 6 m hohen Eisenfenster das äußere Erscheinungsbild besonders prägen, empfahl das damalige Kontrollamt deren umfassende schlosser- und anstreichermäßige Instandsetzung. Ebenso wurde für erforderlich erachtet, die doppelflügelige Holzeingangstür tischler- und beschlagsschlossermäßig instand zu setzen und neu zu beschichten.

3.2.6 Da die Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudeinneren vorwiegend von der künftigen Verwendung des sanierten Wasserturms abhängig waren, diese jedoch zum Zeitpunkt der damaligen Prüfung noch nicht feststand, wurden im Jahr 2011 keine diesbezüglichen Empfehlungen ausgesprochen.

Das damalige Kontrollamt empfahl der ehemaligen Wien Energie Gasnetz GmbH, Überlegungen anzustellen, wie der Wasserturm künftig genützt werden könnte. Im europäischen Raum wurden bereits eine Vielzahl außer Betrieb genommener Wassertürme beispielsweise als Büroräume, Restaurants, Wohnungen, Wetterstationen, Ausstellungsräumlichkeiten, Museen, Galerien, Aussichtstürme und Planetarien genützt.

### **3.3 Damalige Stellungnahme der ehemaligen Wien Energie Gasnetz GmbH zu den ergangenen Empfehlungen**

In Anbetracht des schlechten baulichen Erhaltungszustandes des Wasserturms und der Tatsache, dass der Wasserturm dem Denkmalschutz unterliegt, beabsichtigte die damalige Wien Energie Gasnetz GmbH mit der empfohlenen Instandsetzung im Geschäftsjahr 2012/13 zu beginnen.

Weiters teilte die ehemalige Wien Energie Gasnetz GmbH mit, dass die hierfür notwendigen Planungsarbeiten noch im Geschäftsjahr 2011/12 erfolgen werden. Den Empfehlungen des damaligen Kontrollamtes und den denkmalpflegerischen Auflagen des Bundesdenkmalamtes würde dabei vollinhaltlich nachgekommen werden.

Im Zuge der Planungsarbeiten für die Instandsetzungsarbeiten würde von der damaligen Wien Energie Gasnetz GmbH im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt eine adäquate Nutzungsmöglichkeit gesucht und würden dementsprechend auch im Inneren bauliche Maßnahmen getroffen werden.

#### **4. Feststellungen des Stadtrechnungshofes Wien im Zuge der Nachprüfung**

##### **4.1 Allgemeine Feststellungen**

Eine Begehung des Wasserturms im Sommer 2016 zeigte, dass die Außenhülle des Wasserturms im Geschäftsjahr 2012/13 instand gesetzt wurde. Der an Stahlkonstruktionen montierte Wassertank wurde in transportable Einzelstücke zerschnitten und entfernt und die "nicht tragfähigen" Geschoßdecken und Raumteiler wurden abgebrochen. Sechs neue Geschoßdecken aus Stahlbeton wurden hergestellt, wobei Deckenöffnungen für einen geplanten Aufzugseinbau vorgesehen wurden. Ein Stiegenhaus im Inneren des Wasserturms wurde nicht errichtet, da ein Stiegenhaus im Inneren des Wasserturmes die ohnehin geringe Nutzfläche der Geschosse weiter reduziert hätte. Zur provisorischen Erschließung der einzelnen Geschosse wurde in den Deckenöffnungen für den geplanten Aufzugseinbau ein Gerüstturm errichtet. Gemäß einer Information der Wiener Netze GmbH ist in der Bauphase 2 die Erschließung der Geschosse durch ein an der Außenseite angebautes Stiegenhaus geplant.

Zusätzlich wurden im geringeren Umfang Arbeiten an der Elektroinstallation durchgeführt (z.B. Innen- und Fluchtwegbeleuchtung), die Blitzschutzanlage erneuert und eine innen geführte Dachentwässerung hergestellt.

Dem Stadtrechnungshof Wien lag eine Bestätigung des Bundesdenkmalamtes vom 15. Juli 2016 vor, dass alle denkmalpflegerischen Aspekte bei den im Jahr 2013 durchgeführten Instandsetzungsarbeiten von der Wiener Netze GmbH erfüllt wurden.

## **4.2 Umsetzungen der Empfehlungen des damaligen Kontrollamtes**

### **4.2.1 Überprüfung der Standsicherheit des Wasserturms**

Im April 2012 beauftragte die damalige Wien Energie Gasnetz GmbH die ersten Bau- substanzuntersuchungen. Im Bereich der Fundamente des Wasserturms erfolgten Pro- beschürfe, um das anstehende Erdreich chemisch untersuchen zu lassen und den bau- technischen Zustand des Fundamentes überprüfen zu können. Bei diesen rd. 5 m tiefen Probegrabungen wurden die Fundamentunterkanten nicht erreicht und festgestellt, dass das gemauerte Fundament über keine Vertikalisolierung verfügt. Aufgrund der Tatsa- che, dass das Fundament des Wasserturms über eine ausreichende Einbindetiefe in tragfähige Erdschichten aufweist und der Wasserturm keine Setzungsschäden zeigte, bestätigte das beauftragte Statikerbüro die Standsicherheit des Wasserturms. Zusätz- lich wurde der Wasserturm geodätisch aufgenommen, um allfällige Setzungen und Nei- gungen kontrollieren zu können. Die Wiener Netze GmbH beauftragte in den Jahren 2015 und 2016 Kontrollmessungen, die ergaben, dass keine Veränderungen eingetre- ten sind.

### **4.2.2 Erforderliche Trockenlegungsmaßnahmen des Wasserturms**

Die vom damaligen Kontrollamt angeregte Mauerwerkstrockenlegung mittels "Durch- schneiden und Einbringung einer Horizontalisolierung" wurde nicht umgesetzt.

Die Wiener Netze GmbH teilte in diesem Zusammenhang dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass vor der Festlegung der Trockenlegungsmaßnahmen des Wasserturms um- fangreiche Mauerwerksuntersuchungen durch die Technische Universität Wien und durch einen Restaurator erfolgten. Aufgrund dieses Ergebnisses wurde von der für die Umbauarbeiten beauftragten Generalplanerin im Einvernehmen mit der damaligen Wien Energie Gasnetz GmbH nach wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten die Art der Trockenlegungsmaßnahmen festgelegt.

Die ehemalige Wien Energie Gasnetz GmbH entschied, das Mauerwerk nicht durchzu- schneiden, sondern vier einzelne voneinander unabhängige Trockenlegungsmaßnah- men vorzunehmen. Dies erfolgte aus Gründen der Denkmalpflege, dem zu erwartenden

technischen und dem finanziellen Aufwand sowie unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse.

Die damalige Wien Energie Gasnetz GmbH setzte folgende Trockenlegungsmaßnahmen:

- An den Fundamentaußenseiten des Wasserturmes wurde eine Vertikalisolierung aufgebracht. Die Fundamentaußenseiten wurden umlaufend bis zu einer Tiefe von rd. 3,50 m freigegeben. Das freigelegte Fundamentmauerwerk wurde gereinigt und mittels eines Ausgleichverputzes geebnet. Auf den vorbereiteten Untergrund wurden zwei Elastomerbitumenlagen (4 mm und 5 mm) aufgeflämmt, wobei diese rd. 30 cm über Geländeoberkante geführt wurden. Die Isolierung wurde durch eine 5 cm dicke Perimeterdämmung vor mechanischer Beschädigung geschützt.
- In den Arbeitsgraben für die Herstellung der Vertikalisolierung wurde in einer Tiefe von rd. 3,50 m eine im Gefälle verlegte Drainageleitung verlegt. Die Drainageleitung weist einen Durchmesser von 150 mm auf und mündet in einem seitlich angeordneten rd. 4 m tiefen Sickerschacht, der auch für Revisionsarbeiten (Reinigen der Drainageleitung) genutzt werden kann.

Ziel der beiden o.a. Maßnahmen bestand darin, das Fundamentmauerwerk vor seitlich eindringender bzw. anstehender Feuchtigkeit zu schützen und in Zukunft die "aufsteigende Grundfeuchte" weitestgehend zu unterbinden.

- Im Inneren des Wasserturms wurde der gesamte Innenverputz abgeschlagen, die Ziegeloberflächen gereinigt und die Mörtelfugen ausgekratzt. Wesentlich in diesem Zusammenhang war, dass nach dem Abschlagen des Innenverputzes das Mauerwerk nicht neu verputzt wurde.
- Im Zuge der denkmalpflegerischen Instandsetzung der Außenhülle des Wasserturms wurde mittels Anwendung des Niederdruck-Rotationsstrahlverfahrens die Inkrustierung der Ziegeloberflächen an den Außenflächen entfernt.

Die beiden letztgenannten Maßnahmen bewirken eine Verbesserung des Wasserdampfdiffusionsverhaltens des Mauerwerkes, was zu einer "natürlichen Austrocknung" führen soll und auch geführt hat.

Durch die Herstellung einer Vertikalisolierung samt Drainageleitungen im Fundamentbereich konnte zudem der weitere Feuchtigkeitseintrag vermindert und damit eine nachhaltige Entfeuchtung des Mauerwerkes erzielt werden.

Da die damals ergangene Empfehlung auf eine Reduktion der Mauerwerksfeuchtigkeit abzielte und die durchgeführten Trockenlegungsmaßnahmen weitestgehend den gewünschten Effekt erzielten, entsprach die gewählte Vorgangsweise sinngemäß der Umsetzung der Empfehlung des damaligen Kontrollamtes.

#### **4.2.3 Instandsetzung der Gebäudehülle**

Noch vor der Instandsetzung der Gebäudehülle wurde von der damaligen Wien Energie Gasnetz GmbH das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt hergestellt. Seitens des Bundesdenkmalamtes wurde im Hinblick auf die bevorstehende Instandsetzung angeregt, einen Restaurierungsbetrieb hinzuzuziehen, welcher den Instandsetzungsumfang sowie die technische Umsetzung festlegen sollte. Das Bundesdenkmalamt schrieb vor, dass das historische Erscheinungsbild des Wasserturms erhalten bleiben muss.

In Zusammenarbeit zwischen dem beauftragten Restaurierungsbetrieb, der Generalplanerin und der damaligen Wien Energie Gasnetz GmbH wurde der Umfang und die Art der Sanierung festgelegt sowie ein diesbezügliches Leistungsverzeichnis erstellt. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte wurde in den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 von der beauftragten Generalunternehmerin die Sanierung der Gebäudehülle durchgeführt.

Das schadhafte Mauerwerk der Pfeiler im Bereich der Wasserturmrundgänge wurde instand gesetzt bzw. mit von der damaligen Wien Energie Gasnetz GmbH beigestellten historischen Ziegeln erneuert. Die Oberflächenverkrustungen des Sichtmauerwerkes

der Gebäudehülle wurden mittels eines Niederdruck-Rotationsstrahlverfahrens und unter Verwendung eines feinkörnigen Schleifmittels (Trockenreinigung der Oberflächen) entfernt. Die in der Vergangenheit (speziell in der Nachkriegszeit) erfolgten nicht sach- und fachgerechten Ausbesserungen am Sichtmauerwerk wurden entfernt und mittels beigestellter Ziegel ersetzt. Die mit Flechten- und Algenbewuchs belasteten Oberflächen der Gebäudehülle wurden mit Invertseife behandelt und mit Wasser gereinigt. Die das Erscheinungsbild prägenden filigranen Metallfenster, die ehemalige Wasserstandsanzeige und die drei Zifferblätter der Turmuhr wurden einer umfassenden schlossermäßigen Instandsetzung unterzogen. Die Eingangstür in den Wasserturm wurde noch nicht erneuert. Diese Arbeiten werden lt. Auskunft der Wiener Netze GmbH erst nach Beendigung der Bauphase 2 durchgeführt, um eine allfällige Beschädigung einer neuen Eingangstür zu vermeiden. Nach Abschluss der Bauphase 2 wird die Eingangstür nach den Auflagen des Bundesdenkmalamtes erneuert werden.

#### **4.2.4 Künftige Nutzung des Wasserturms**

Den Empfehlungen des damaligen Kontrollamtes hinsichtlich der denkmalpflegerischen Instandsetzung der Gebäudehülle wurde nachgekommen. Eine konkrete Nutzung des Wasserturms war bis zum Zeitpunkt der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien jedoch noch nicht erfolgt.

Dazu teilte die Wiener Netze GmbH dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass bereits vor der Sanierung des Wasserturms seitens der beauftragten Generalplanerin verschiedene Revitalisierungs- und Nutzungsstudien ausgearbeitet und vorgelegt wurden, welche auch bzgl. ihrer Umsetzungsmöglichkeiten mit dem Bundesdenkmalamt erörtert wurden. Sämtliche Nutzungsvarianten waren jedoch mit den Problemen der vertikalen Erschließung der einzelnen Geschosse und der damit verbundenen Fluchtsituation im Gefahrenfall behaftet. Erschwerend für eine sinnvolle Nutzung waren auch die verhältnismäßig geringen Geschoßflächen von rd. 70 m<sup>2</sup>.

Weiters teilte die Wiener Netze GmbH mit, dass für das Geschäftsjahr 2012/13 geplant war, ein Bürogebäude der ehemaligen Wien Energie Stromnetz GmbH im Gaswerk Simmering zu errichten und den Wasserturm in das geplante Bürogebäude zu integrie-

ren und auch entsprechend zu nutzen. Aus Gründen der beengten Bauplatzverhältnisse und der Notwendigkeit für diesen Zweck ein bestehendes (und weiter benötigtes) Parkdeck abzurechen, wurde dieser Plan jedoch verworfen und die Büro- und Betriebsgebäude (der spätere Smart Campus) anderenorts am Gelände des Gaswerkes Simmering errichtet.

Die Werksküche des Gaswerkes Simmering wurde aufgrund von Konzernumstrukturierungen (Gründung der Wiener Netze GmbH mit mehr Mitarbeitenden am Standort) verlegt und in unmittelbarer Nähe des Wasserturms neu errichtet. Aufgrund dessen ergaben sich neue Nutzungsmöglichkeiten des Wasserturms. Die Wiener Netze GmbH teilte weiters mit, dass geplant sei, das Keller-, Erd- und das erste Obergeschoß des Wasserturms der Werksküche anzugliedern und entsprechend zu nutzen. Das Kellergeschoß soll die haustechnischen Komponenten und die Server aufnehmen, das Erdgeschoß als Eingangsfoyer dienen und das erste Obergeschoß als Multifunktionsraum (Nutzung als Besprechungsraum, technische Ausstellungen, Schulungen etc.) Verwendung finden. Für die Adaptierung der drei Geschosse wurde im Wirtschaftsplan 2017/18 ein Betrag von 490.000,-- EUR (exkl. USt) vorgesehen. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2017 geplant. Für die über die im ersten Obergeschoß liegenden vier weiteren Geschosse wäre noch die innerbetriebliche Nutzung festzulegen.

Der Stadtrechnungshof Wien anerkannte die Bemühungen der Wiener Netze GmbH, eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit für den Wasserturm zu finden. In diesem Zusammenhang wurde aber zu bedenken gegeben, dass für die geplante Nutzung des Kellergeschosses erst nach einer eingehenden Prüfung der vorherrschenden Luftfeuchte der Nutzungszweck festgelegt werden sollte.

## **5. Bauwirtschaftliche Feststellungen**

Im Rahmen der Nachprüfung nahm der Stadtrechnungshof Wien auch stichprobenweise Einsicht in die Vergabe- und Abrechnungsunterlagen des gegenständlichen Projektes.

Eine kurze Einsichtnahme in die übermittelten Unterlagen ließ in einigen Leistungspositionen unklare Bestimmungen über deren Vergütung erkennen, weshalb der Stadtrechnungshof Wien plant, die bauwirtschaftliche Abwicklung einer eigenen Prüfung zu unterziehen.

## **6. Zusammenfassung der Empfehlung**

Empfehlung Nr. 1:

Vor der geplanten Nutzung des Kellergeschosses für die Aufstellung der Server wäre zu prüfen, ob die vorherrschende Luftfeuchte einer solchen Verwendung nicht entgegensteht (s. Pkt. 4.2.4).

### Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Die Wiener Netze GmbH als Nachfolgerin der Wien Energie Gasnetz GmbH wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nachkommen, die Nutzung bzw. den Ausbau von Kellergeschoß, Erdgeschoß und erstem Obergeschoß des Wasserturms weiter zu verfolgen und dabei auf den Gebäudezustand - insbesondere die Luftfeuchte des Kellergeschosses - Bedacht zu nehmen sowie die Abrechnung der Sanierungsarbeiten einer detaillierten Prüfung zu unterziehen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Dezember 2016