



## 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

Maßnahmenbekanntgabe zu

MA 34, Technische Prüfung des

Objektes Schloss Pötzleinsdorf;

Nachprüfung

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes .....	3
Kurzfassung des Prüfungsberichtes .....	3
Bericht der Magistratsabteilung 34 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	4
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	5
Empfehlung Nr. 1 .....	5
Empfehlung Nr. 2 .....	5
Empfehlung Nr. 3 .....	6
Empfehlung Nr. 4 .....	6
Empfehlung Nr. 5 .....	7
Empfehlung Nr. 6 .....	7
Empfehlung Nr. 7 .....	8
Empfehlung Nr. 8 .....	8
Empfehlung Nr. 9 .....	9

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw ..... beziehungsweise  
Nr..... Nummer

## **Erledigung des Prüfungsberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog das Objekt Schloss Pötzleinsdorf einer stichprobenweisen technischen Nachprüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 15. März 2017 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 22. März 2017, Ausschussszahl 31/17 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfungsberichtes**

*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.*

**Bericht der Magistratsabteilung 34 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	8	88,9
In Umsetzung	1	11,1
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**

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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Aufbereitung der Dokumente und Befunde wurde durch die Mieterin (Rudolf-Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf) schriftlich bestätigt.

### **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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Grundlage für die periodisch durchzuführende Mängelbewertung sind standardisierte Überprüfungsprotokolle sowie die Erkenntnisse vorhergegangener Mängelerhebungen. Periodische Gebäudebegehungen erfolgen gemeinsam mit der Mieterin, die Ergebnisse (Besprechungsprotokoll) ergehen schriftlich an die Mieterin zur weiteren Veranlassung innerhalb angemessener Frist.

### **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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Auf Basis der Empfehlungen des vorliegenden Berichtes des Stadtrechnungshofes Wien wurden bauliche Erhaltungsmaßnahmen der Substanz seitens der Mieterin veranlasst.

### **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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Mieterin hat die Entfernung der Lagerungen schriftlich bestätigt.

**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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der Nachweis über die brandhemmend ausgeführte Verkleidung unter dem Treppenlauf wurde von der Mieterin beigebracht.

**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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Durch das Einwirken der Magistratsabteilung 34 konnte eine Verbesserung im Bereich der Fluchtwege erreicht werden. Laut Mitteilung des Rudolf Steiner-Schulvereins Pötzleinsdorf wurden Garderoben in Klassen verlegt sowie Garderobenräume und Spinde eingebaut.

### **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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Fluchtwege im gesamten Schulbereich wurde von der Mieterin schriftlich bestätigt.

### **Empfehlung Nr. 8**

Die Magistratsabteilung 34 sollte auf das Vorhandensein eines kompletten Konvoluts der Ergebnisse der regelmäßigen Überprüfung der Gasanlagen drängen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der evaluierte Überprüfungsebefund der Niederdruckgasanlage betreffend die Rudolf Steiner-Schule, den Kindergarten und die Wohnung wurde der Magistratsabteilung 34 vorgelegt.

### **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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Der Magistratsabteilung 34 wurden Abschriften positiver Elektro-Befunde über Elektroanlagen im "Haus am Teich", im Hoftrakt und ein Prüfungsebefund betreffend Notbeleuchtungsanlage vorgelegt. Laut Mitteilung der Rudolf Steiner-Schule war die Elektroanlage im Schulgebäude - abgestimmt mit dem Schulbetrieb - während der Sommerferien zu adaptieren. Im Anschluss wird eine Kopie des aktuellen Elektro-Befundes über diesen Bereich an die Magistratsabteilung 34 übermittelt.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Dipl.-Ing. Dr. Michael Kaindl

Wien, im Oktober 2017