



**S t R H**  
Wien

## 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)

StRH VI - 9/18

MA 49, Sicherheitstechnische Prüfung  
von Betriebseinrichtungen

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien unterzog vier ausgewählte bauliche Objekte der Magistratsabteilung 49 einer sicherheitstechnischen Prüfung, wobei die Auswahl dieser nach den Kriterien einer möglichst unterschiedlichen Nutzung und einem möglichst unterschiedlichen Errichtungsjahr erfolgte.*

*Demzufolge wurde die Nikolaikapelle, das Forsthaus Pulverstampftor, beide im 13. Wiener Gemeindebezirk, die Ruinenvilla im Dehnepark im 14. Wiener Gemeindebezirk und die Reitsportanlage in der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf geprüft.*

*Es zeigte sich, dass die auf einem Hang stehende denkmalgeschützte Nikolaikapelle selbst nur geringe Schäden, die Böschung unterhalb des Bauwerkes aber Setzungen aufwies und Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich erschienen.*

*Verbesserungspotenzial gab es bei der Dokumentation über den Begutachtungsumfang der von der Magistratsabteilung 49 durchgeführten Kontrollen sowie bei den Aufzeichnungen der aufgetretenen Mängel und deren Behebung.*

*Das Forsthaus Pulverstampftor stellte sich als ein, dem Alter entsprechend gut erhaltenes Bauwerk dar.*

*Die Ruinenvilla im Dehnepark zeigte sich als ein zum großen Teil bereits eingestürztes und baufälliges Bauwerk, an welchem bislang keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen getätigt wurden. Das Betreten dieses Objektes ist nur unter Gefährdung für Leib und Leben möglich. Die Liegenschaft war eingezäunt und aufgrund eines Betretungsverbotes öffentlich nicht begehbar.*

*Ferner wiesen die in Auftrag gegebenen Planungen für Sanierungsprojekte erhebliche Mängel auf, da grundlegende Untersuchungen wie z.B. Boden- und Fundamentsüberprüfungen noch nicht durchgeführt worden waren.*

*Die verpachtete Reitsportanlage Groß-Enzersdorf vermittelte, mit Ausnahme der über hundert Jahre alten Gebäude, einen ordnungsgemäßen und gepflegten Eindruck. Die alten Gebäude wiesen jedoch neben altersbedingten Baumängeln, größere Schäden, wie beispielsweise Mauerschäden, ein undichtes Dach, eine korrodierte Metallstiege und Mängel an der Ableitung von Wässern auf.*

*Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der verpachteten Anlage fehlte eine aktuelle Bauzustandsfeststellung als Vertragsgrundlage. Ferner zeigte sich, dass wiederkehrende Überprüfungen auf sicherheitsgefährdende Schäden unterblieben, Mängel und allfällige Schadensbehebungen nicht dokumentiert wurden.*

*Die gegenständliche Prüfung ergab, dass in der Magistratsabteilung 49 weiterhin Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bauzustandserhebung bzw. Dokumentation der von ihr verwalteten Objekte besteht.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog Betriebseinrichtungen sowie verpachtete Objekte der Magistratsabteilung 49 einer Prüfung 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.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	8
1.1 Prüfungsgegenstand.....	8
1.2 Prüfungszeitraum .....	8
1.3 Prüfungshandlungen.....	8
1.4 Prüfungsbefugnis.....	9
1.5 Vorberichte .....	9
2. Allgemeines .....	10
3. Rechtliche Grundlagen bzw. Regelungen hinsichtlich einer Bauwerksüberprüfung ..	11
4. Prüfungsobjekte.....	12
4.1 Nikolaikapelle .....	12
4.1.1 Geschichtlicher Hintergrund .....	12
4.1.2 Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien .....	14
4.1.3 Feststellungen zur Nikolaikapelle .....	15
4.2 Forsthaus Pulverstampftor.....	18
4.2.1 Allgemeines zum Forsthaus Pulverstampftor .....	18
4.2.2 Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien .....	18
4.2.3 Feststellungen zum Forsthaus Pulverstampftor.....	19
4.3 Ruinenvilla Dehnepark.....	20
4.3.1 Geschichtlicher Hintergrund .....	20
4.3.2 Allgemeines zum Denkmalschutz der Ruinenvilla .....	21
4.3.3 Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien .....	25

4.3.4 Feststellungen zur Ruinenvilla .....	27
4.4 Reitsportanlage Groß-Enzersdorf (Pachtbetrieb) .....	29
4.4.1 Geschichtlicher Hintergrund des Areals.....	29
4.4.2 Allgemeines zur Reitsportanlage Groß-Enzersdorf.....	29
4.4.3 Verpachtung der Reitsportanlage .....	30
4.4.4 Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien .....	31
4.4.5 Feststellungen zur Reitsportanlage und Mängelbehebungen .....	36
5. Allgemeine Feststellung.....	37
6. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	37

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildungen 1, 2 und 3: Ansichten der Nikolaikapelle samt Besucherinnen- bzw. Besucherbereich .....	14
Abbildungen 4 und 5: Abwärts geneigte Holzbrüstung .....	16
Abbildungen 6 und 7: Schäden am Mauerwerk aufgrund mangelhaft hergestellter Attikaverblechung ....	17
Abbildung 8: Ansicht Forsthaus Pulverstampfpor .....	19
Abbildung 9: Ruinenvilla .....	25
Abbildungen 10 und 11: Metallzaun samt Föhre und Schließmechanismus des Gartentores .....	26
Abbildung 12: Reithalle.....	32
Abbildung 13: Holzständerwand als Trennung innerhalb der alten Reithalle .....	33
Abbildung 14: Schäden am Mauerwerk des Stallgebäudes.....	34
Abbildungen 15 und 16: Stark beschädigte Metalltreppe an der Außenmauer des Stallgebäudes.....	35

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs. ....	Absatz
BO für Wien.....	Bauordnung für Wien
bzw. ....	beziehungsweise
bzgl.....	bezüglich

cm.....	Zentimeter
DMSG.....	Denkmalschutzgesetz
etc.....	et cetera
GmbH & Co KG .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Compagnie Kommanditgesellschaft
HI. ....	Heiligen
KA.....	Kontrollamt
k.u.k.....	kaiserlich und königlich
lt.....	laut
m .....	Meter
MA .....	Magistratsabteilung
MD BD.....	Magistratsdirektion Geschäftsbereich Bauten und Technik
Nr.....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
OIB .....	Österreichisches Institut für Bautechnik
rd. ....	rund
s.....	siehe
St. ....	Sankt
usw. ....	und so weiter
u.a. ....	unter anderem
VDI .....	Verein Deutscher Ingenieure
WC .....	water closet
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
Zl. ....	Zahl

## GLOSSAR

### Backsteinbau

Als Backsteinbau wird ein aus Ziegelsteinen errichtetes, außen unverputztes Bauwerk bezeichnet.

### Brandlast

Unter Brandlast, auch Brandbelastung, wird jene Wärme verstanden, welche bei der Verbrennung von Gegenständen entsteht.

### Garnison

Garnison ist die allgemeine Bezeichnung für einen Ort, an dem militärische Verbände, Truppenteile, Einheiten, Dienststellen oder Einrichtungen ständig untergebracht sind.

### Giebelmauer

Als Giebelmauer wird eine bis unters Dach oder darüber hinaus reichende senkrechte stirnseitige Mauer eines Gebäudes bezeichnet.

### Orangerie

Dabei handelt es sich um eine Sammlung von zumeist exotischen, nicht winterfesten Gewächsen innerhalb eines Gebäudes.

### Romanische Bauweise

Typisch für die romanische Bauweise sind Rundbögen und dicke Mauern mit kleinen Fenstern.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Behörden und Kommunaltechnik des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen.

Gegenstand der Prüfung war die Erhebung, inwieweit die durch den Stadtrechnungshof Wien ausgewählten Objekte der Magistratsabteilung 49 gebrauchstauglich und standsicher waren. Der bauliche und organisatorische Brandschutz, der Zustand der elektrotechnischen Anlagen bzw. Einrichtungen, die maschinenbauliche Ausstattung und der Bedienstetenschutz/ArbeitnehmerInnenschutz als solcher waren nicht Gegenstand dieser Prüfung.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im letzten Quartal des Jahres 2018 und dem ersten Quartal des Jahres 2019. Das diesbezügliche Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand Anfang Oktober 2018 statt.

Die Schlussbesprechung wurde in der ersten Märzwoche des Jahres 2019 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum bezog sich auf die Historie der einzelnen Objekte, deren Bewilligungen, Gutachten etc.

#### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten die Einsichtnahme in diverse Unterlagen wie Bescheide, Pachtverträge, Untersuchungsberichte, gutachterliche Stellungnahmen, Überprüfungslisten usw. Zudem wurden, im Weg der Besichtigung der einzelnen Betriebs-

einrichtungen, Gespräche mit den für die Verwaltung und die Erhaltung der einzelnen Betriebseinrichtungen zuständigen Personen geführt.

Seitens der geprüften Stelle wurden die geforderten Unterlagen zeitgerecht vorgelegt und die Zugänglichkeit zu allen Objekten ermöglicht.

#### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Sicherheitsprüfung ist in § 73c der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben. Darüber hinaus wurde die Befugnis für eine Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien in den einzelnen Pachtverträgen, die zwischen der Magistratsabteilung 49 und einer Pächterin abgeschlossen wurden, festgelegt.

#### **1.5 Vorberichte**

Zum gegenständlichen Prüfungsthema lagen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen zehn Jahre folgende in Betracht zu ziehende Prüfungsberichte vor. In diesen Prüfungsberichten wurden insbesondere die Themen der Standsicherheit, der Gebrauchstauglichkeit und die Dokumentation von baulichen Objekten behandelt.

- MA 56, Sicherheitstechnische Prüfung von allgemein bildenden öffentlichen Pflichtschulen, Ersuchen gemäß § 73 Abs. 6 WStV vom 28. Februar 2006, KA - K-6/06.
- MA 49, Nachprüfung der Baulichkeiten auf vorhandene Baubewilligungen sowie auf sicherheitstechnische Aspekte in der Forstverwaltung Lainz, KA VI - 49-1/08.
- MA 49, Nachprüfung der Baulichkeiten auf vorhandene Baubewilligungen sowie auf sicherheitstechnische Aspekte in der Forstverwaltung Lobau, KA VI - 49-1/09.
- WIENER LINIEN GmbH & Co KG, Querschnittsprüfung der Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit und der Gebrauchstauglichkeit von Bauwerken, Busgaragen, KA VI - GU 230-1/10.
- MA 49, Querschnittsprüfung der Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit von Bauwerken, Museen - Teil 3, KA VI - 49-1/12.

- MA 49, Querschnittsprüfung der Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit von Bauwerken, Museen Teil 3 (Hermesvilla); Nachprüfung, StRH VI - 49-2/15.

## **2. Allgemeines**

Gemäß der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 49 u.a. für die Errichtung, Betriebsführung, Verwaltung und Erhaltung der für die Erfüllung der eigenen Aufgaben erforderlichen Betriebseinrichtungen, forsttechnischen Bauwerke und Einrichtungen und Materialanlagen zuständig. Des Weiteren zählen die Führung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenbetrieben und die Führung von Werkstätten für die Instandhaltung land- und forstwirtschaftlicher Maschinen, Geräte, Fahrzeuge und Betriebsobjekte zu ihren Agenden.

Die Magistratsabteilung 49 verwaltet infolgedessen zahlreiche Betriebseinrichtungen, welche zum Großteil entsprechend ihres Errichtungszwecks genutzt werden. Der Stadtrechnungshof Wien unterzog vier dieser Einrichtungen einer sicherheitstechnischen Prüfung. Die Auswahl dieser Objekte erfolgte dabei nach dem Gesichtspunkt solche Bauwerke einer Prüfung zu unterziehen, die eine möglichst unterschiedliche Nutzung bzw. ein unterschiedliches Errichtungsjahr aufweisen. Dabei sollte die Objektverwaltung durch die Magistratsabteilung 49 einer allgemeineren Betrachtung unterzogen werden.

Demzufolge wurde ein Sakralbauwerk, ein Forsthaus, beide im 13. Wiener Gemeindebezirk gelegen, sowie eine unter Denkmalschutz stehende Ruine im 14. Wiener Gemeindebezirk und ein Pachtobjekt in Groß-Enzersdorf für die gegenständliche Prüfung ausgewählt. Die Zugänglichkeit dieser Objekte war unterschiedlich geregelt. Das Forsthaus wurde beispielsweise als "Dienstwohnung" eines Mitarbeiters der Magistratsabteilung 49 verwendet, der Sakralbau war öffentlich und das Pachtobjekt nur für einen eingeschränkten Nutzerinnen- bzw. Nutzerkreis zugänglich. Die Ruine war eingezäunt und aufgrund eines Betretungsverbotes öffentlich nicht begehbar.

### **3. Rechtliche Grundlagen bzw. Regelungen hinsichtlich einer Bauwerksüberprüfung**

Wie in den meisten unter Punkt 1.5 angeführten Berichten im Detail ausgeführt wurde, sind für Gebäude und sonstige Bauwerke hinsichtlich der präventiven Überprüfungspflicht unterschiedliche Rechtsmaterien anzuwenden. Bei Gebäuden und baulichen Anlagen, auf die das Wiener Baurecht anzuwenden ist, ergibt sich eine solche Überprüfungspflicht aus den Bestimmungen der BO für Wien. Nähere Regelungen über die Art und Weise, wie diese Überprüfungen vorzunehmen sind, gehen aus der BO für Wien allerdings nicht hervor. Es sind daher die Erfahrungen der Technik maßgebend, die insbesondere in der Norm, der VDI 6200 "Standicherheit von Bauwerken; Regelmäßige Überprüfung" abgebildet sind.

Ferner sind die Dienststellen gemäß einem Erlass der Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Bauten und Technik vom 26. November 2008, ZI. MD BD - 2197/2008 verpflichtet, alle Bauwerke, Baukonstruktionen, Bauwerksteile und sonstige Anlagen, die besonderen Beanspruchungen ausgesetzt sind, laufend auf sicherheitsgefährdende Schäden zu überprüfen. Die periodisch durchzuführenden Überprüfungen und deren Ergebnisse sind zu dokumentieren und in regelmäßigen Abständen von der Dienststellenleiterin bzw. dem Dienststellenleiter oder von ihrer Beauftragten bzw. ihrem Beauftragten überprüfen und bestätigen zu lassen. Des Weiteren wären von der Dienststelle selbst allenfalls bauwerksspezifische Richtlinien zu erlassen.

Die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik arbeitete zur Unterstützung der Dienststellen einen Leitfaden für die "Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standicherheit" aus. Dieser Leitfaden bietet für die Dienststellen eine Unterstützung hinsichtlich der Festlegungen von regelmäßigen Überprüfungsintervallen, der Überprüfungsintensität, der Anforderungen an die Prüferinnen bzw. Prüfer und der Überprüfungsverfahren sowie der Dokumentation der Prüfungsergebnisse. Ferner finden sich je nach Überprüfungsstufe Regelungen über den Ausbildungsgrad der Überprüfungsbeauftragten.

Darüber hinaus bestehen für alle Arten von Bauwerken zivilrechtliche Verpflichtungen der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer, sämtliche Gebäude bzw. Gebäudeteile in einem verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand zu erhalten.

Als Ergänzung zu den obigen Ausführungen wäre, als Grundlage für Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Tragwerke, der Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1 "Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken" zu nennen. Der Leitfaden wurde in der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der bautechnische Anforderungen festgelegt werden (Wiener Bautechnikverordnung 2015), verbindlich erklärt. Dieser beschreibt im Wesentlichen den Umgang mit bestehenden Hochbauten, insbesondere die Rahmenbedingungen hinsichtlich des rechtmäßigen Bestandes und der Abweichungen vom aktuellen Stand der Technik.

In Bezug auf von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung waren die Bestimmungen des DMSG maßgeblich.

## **4. Prüfungsobjekte**

### **4.1 Nikolaikapelle**

#### **4.1.1 Geschichtlicher Hintergrund**

Die Nikolaikapelle liegt im Westen von Wien, im 13. Wiener Gemeindebezirk. Sie ist unweit vom Nikolaitor entfernt, welches eines von mehreren Eingängen in den Lainzer Tiergarten ist. Die Kapelle gilt als eine der ältesten Sakralbauten Wiens und wurde im Jahr 1321 erstmals urkundlich erwähnt. Sie war dem Hl. Nikolaus, dem Schutzpatron der Schiffer als Fürbitter vor Hochwasser, geweiht.

Ihrer architektonischen Form nach wurde sie in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts errichtet und war damals Zentrum einer Kleinsiedlung namens St. Nicholas, dessen Geschichte bis ins 11. Jahrhundert zurückreicht. In den Jahren 1529, 1683 bzw. 1809 dürfte die Kapelle infolge von Kriegen stark beschädigt worden sein. Umfangreiche Restaurierungsarbeiten wurden beispielsweise im Jahr 1735 vorgenommen. Im Zuge dieser

Arbeiten erhielt sie drei große Fenster sowie einen blaugrauen Rieselputz und Ortsteinketten an den Bauwerksecken.

In den darauffolgenden Jahren, bis zum Jahr 1833, wurde die Nikolaikapelle sehr vernachlässigt, bevor sie zunächst durch eine Schenkung und in weiterer Folge durch einen Gebietstausch in öffentlichen Besitz kam. Erst im Jahr 1835 wurde sie einer neuerlichen baulichen Sanierung unterzogen, wodurch sie ihr heutiges Aussehen mit einem Halbwalmdach sowie geschwungenem Giebel erlangte. Nach Fertigstellung der Restaurierungsarbeiten erfuhr die Nikolaikapelle im Jahr 1837 eine neue Bestimmung, als die Jäger sie ihrem Schutzpatron, dem Hl. Eustachius widmeten. Seit diesem Zeitpunkt finden in der Nikolaikapelle jährlich Feierlichkeiten zu Ehren dieses Schutzpatrons statt. Unterbrochen wurden die jährlichen Feierlichkeiten durch die beiden Weltkriege, in denen beträchtliche Schäden an der Kapelle entstanden und danach saniert werden mussten. Der im Inneren der Kapelle aufgestellte klassizistische Altar, welcher ursprünglich in der Josephskapelle der Hofburg stand, blieb von damaligen Plünderungen verschont.

Während der letzten Renovierung der Nikolaikapelle in den Jahren 1991 bis 1998 wurden von der Stadtarchäologie Wien Ausgrabungen durchgeführt. Die vorgefundenen Anschüttungen hangabwärts der Kapelle und die Reste eines Wall-Grabensystems deuteten auf eine einstige hausbergartige Anlage hin, welche künstlich errichtet wurde. Ferner ging aus einem Onlinebericht der Forschungsgesellschaft Wiener Stadtarchäologie hervor, dass bei diesen Grabungen das mittelalterliche Altarfundament und Reste eines mittelalterlichen Fußbodens freigelegt worden waren. Aufgrund des ursprünglich nach Nordosten abfallenden Bodenniveaus konnten die "romanischen Säulenbasen" freigelegt werden.

Ferner ging aus den Aufzeichnungen der archäologischen Ausgrabungen hervor, dass für den Ausgleich der Geländeneigung Planierschichten aus Lehm und Steinen hergestellt wurden, wobei das rd. zwei Meter tiefe Fundament der Kapelle im Wesentlichen aus lagig vermörtelten Bruchsteinen besteht. Als früheste Funde wurden ein graphithaltiges Randbruchstück eines Topfes sowie ein Bruchstück eines Vorratsgefäßes ver-

zeichnet, welche auf das 12. Jahrhundert datiert werden konnten. Die Geschichte der Nikolaikapelle konnte damit größtenteils belegt bzw. neue Erkenntnisse darüber gewonnen werden.

Durch eine Verordnung des Bundesdenkmalamtes aus dem Jahr 2006 wurde die Nikolaikapelle gemäß § 2a DMSG unter Schutz gestellt. Dies wurde auch durch einen Beschluss des Bezirksgerichtes Hietzing - Eintragung im Grundbuch - im Jahr 2007 ersichtlich gemacht.

#### 4.1.2 Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien

Der Stadtrechnungshof Wien führte im Dezember 2018 im Beisein der Magistratsabteilung 49 eine Vorortbesichtigung der Nikolaikapelle durch. Die Nikolaikapelle ist, wie bereits erwähnt, über das sogenannte Nikolaitor des Lainzer Tiergartens im 13. Wiener Gemeindebezirk zu erreichen und liegt auf einer Anhöhe, unweit von diesem entfernt. Die sich darstellende Bauart der Kapelle, mit ihrem rechteckigen Hauptraum und ihrer eingezogenen Halbkreiswölbung, war Mitte des 13. Jahrhunderts weit verbreitet. Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen den o.a. rechteckigen Grundriss in Verbindung mit der Halbkreiswölbung und zeigen die im Jahr 1735 eingebauten Fenster (s. Abbildungen 1 und 2). Ferner wird der im Freien befindliche Besucherinnen- bzw. Besucherbereich für die jährlich stattfindende Feier zu Ehren des Hl. Eustachius in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt (s. Abbildung 3).

Abbildungen 1, 2 und 3: Ansichten der Nikolaikapelle samt Besucherinnen- bzw. Besucherbereich



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

### **4.1.3 Feststellungen zur Nikolaikapelle**

Dem Stadtrechnungshof Wien wurden seitens der Magistratsabteilung 49 neben einem Beschluss des Bezirksgerichtes Hietzing bzgl. des Denkmalschutzes aus dem Jahr 2007, ein "Kontrollblatt Bauwerke" der Forstverwaltung Lainz und ein "Prüfprotokoll für Blitzschutzanlagen" aus dem Jahr 2017 übermittelt.

Seitens des Stadtrechnungshofes Wien wurde angemerkt, dass die Aufzeichnungen im Kontrollblatt Bauwerke weder Rückschluss auf das Jahr noch auf den Umfang der Kontrolle geben. Ferner war bemerkenswert, dass diese Liste neben der Nikolaikapelle noch weitere 30 Objekte anführte.

Aus den Eintragungen des Kontrollblattes ging hervor, dass für dieses Bauwerk kein Mangel ausgewiesen wurde. Dies bedeutete, dass sich die Nikolaikapelle nach Ansicht der Magistratsabteilung 49 in einem einwandfreien baulichen Zustand befand.

Wie bereits erwähnt, überzeugte sich der Stadtrechnungshof Wien vor Ort über das unter der Verwaltung der Magistratsabteilung 49 stehende Objekt. Auffallend war, dass die Nikolaikapelle zum Zeitpunkt ihrer Errichtung unmittelbar an der Kante einer verhältnismäßig steilen Böschung erbaut wurde und die Böschung, lt. Auskunft der Magistratsabteilung 49, über keine spezielle Böschungs- bzw. Hangsicherung verfüge. Die anwesenden Bediensteten der Dienststelle brachten zum Ausdruck, dass die Kapelle nunmehr schon seit hunderten Jahren an diesem Standort stehe.

In diesem Zusammenhang stellte der Stadtrechnungshof Wien allerdings fest, dass sich das Erdreich im Bereich des hangabwärts liegenden Halbkreisbogens der Kapelle teilweise setzte bzw. bereits abrutschte. Erkennbar war dies im Wesentlichen durch Risse in der Grasnarbe, an der sich abwärts neigenden Holzbrüstung (s. Abbildungen 4 und 5), an den Niveauunterschieden der Betonsteinpflasterung des Kapellenumganges und an den Rissen im Mauerwerk. Auffällig dabei war, dass alte Risse im Mauerwerk bereits saniert bzw. verschlossen worden waren, die sichtbaren Risse somit als Indikator für nicht all zu lang rückliegende Bewegungen des Erdreiches anzusehen waren.

Ferner war die Sinnhaftigkeit der Holzbrüstung für den Stadtrechnungshof Wien nicht erkennbar, da diese weder eine statische noch sonst eine sicherheitstechnische Funktion erfüllte.

Darüber hinaus ergaben sich durch die Niveauunterschiede der Betonsteinpflasterung erhebliche Stolpergefahren.

Abbildungen 4 und 5: Abwärts geneigte Holzbrüstung



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

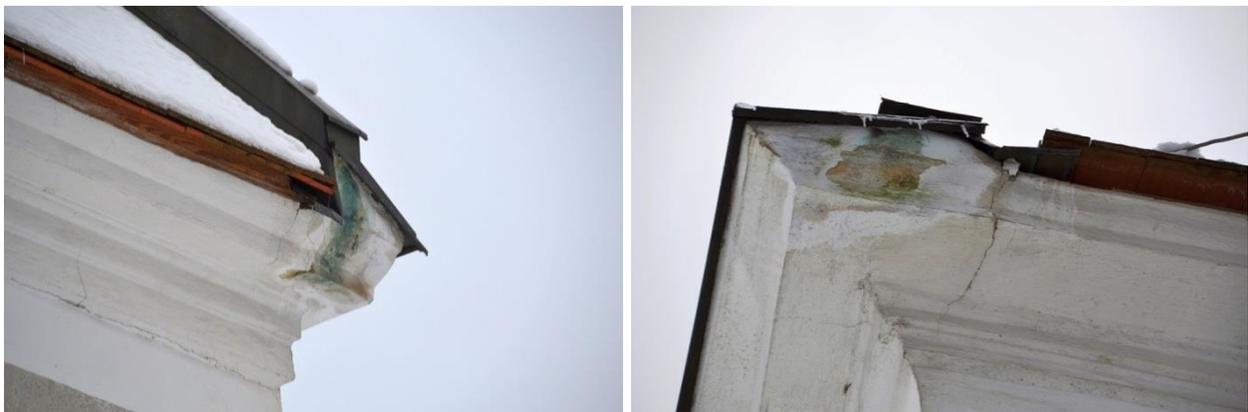
Um weitreichende Schäden an der Nikolaikapelle zu verhindern, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, jene im Zusammenhang mit den Setzungen bereits aufgetretenen Schäden zu sanieren und erforderlichenfalls Hangsicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Stolpergefahren beim Kapellenumgang zu beseitigen und die Holzbrüstung in jener Weise herzustellen, dass diese einem sinnvollen Verwendungszweck dient.

Ferner empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Magistratsabteilung 49, regelmäßige Nivellementmessungen am anstehenden Gelände und an der Kapelle durchzuführen und diese zu dokumentieren.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte im Zuge der Prüfung fest, dass die Attikaverblechung an beiden Enden der freien Giebelmauer mangelhaft hergestellt worden war. Dies zeigte sich deutlich an den bestehenden Abfärbungen am Mauerwerk, welche durch an der Verblechung abfließendes Wasser hervorgerufen worden waren. Des Weiteren zeigte sich, dass das Mauerwerk unterhalb der Verblechung durchfeuchtet war und bereits Putzschäden verursachte (s. Abbildungen 6 und 7). Der Stadtrechnungshof Wien merkt in Bezug auf die o.a. Abfärbungen am Mauerwerk an, dass diese bereits im Jahr 2008 bestanden, wie ein älteres Foto aus diesem Zeitraum belegte.

Abbildungen 6 und 7: Schäden am Mauerwerk aufgrund mangelhaft hergestellter Attikaverblechung



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Überdies stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass bereits erhebliche Rissbildungen und Abplatzungen am Gesims der Nikolaikapelle zu erkennen waren, welche somit eine Verletzungsgefahr durch herabfallende Mauerwerksteile darstellen.

Als weitere Schäden stellte der Stadtrechnungshof Wien eine nicht verschlossene Bohrung im Mauerwerk der Außenwand, Abplatzungen des Mauerwerks unmittelbar im Eingangsbereich der Kapelle und errichtungsbedingte Durchfeuchtungen im Innen- und Außenbereich des Sockels der Kapelle fest.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 49, ehestens alle Schäden, insbesondere jene mit erheblichem Gefahrenpotenzial, zu beheben und dies zu dokumentieren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 49, regelmäßige Überprüfungen der Nikolaikapelle durch Fachkundige durchzuführen, erforderliche Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen und sämtliche Aktivitäten in einem Bauwerksbuch zu dokumentieren.

## **4.2 Forsthaus Pulverstampftor**

### **4.2.1 Allgemeines zum Forsthaus Pulverstampftor**

Der Eingang "Pulverstampftor" in den Lainzer Tiergarten liegt unweit vom "Nikolaitor" im Westen von Wien, im 13. Wiener Gemeindebezirk. Das gleichnamige Forsthaus bildete mit dem gesamten Zugangsbereich eine Einheit, wobei der unmittelbare Eingangsbereich, im Gegensatz zum Forsthaus, unter Denkmalschutz stand. Weiters verfügte die umzäunte Liegenschaft des Forsthauses über ein Landwirtschaftsgebäude und einen Garten. Derzeit wird das Forsthaus als "Dienstwohnung" von einem Mitarbeitenden der Magistratsabteilung 49 genützt.

Die vorliegenden Unterlagen zeigten, dass der Magistratsabteilung 49 im Jahr 1997 die Bewilligung erteilt wurde, das bestehende Forsthaus umzubauen. Der Bescheid beinhaltete die Genehmigung zum Abtrag eines ebenerdigen Zubaues, zur Vergrößerung des Erdgeschosses, zur Abänderung der Raumaufteilung, zur Vergrößerung des Dachgeschosses und zur Herstellung eines neuen Kellerzuganges. Der Abschluss der Bauarbeiten erfolgte mit der Übermittlung der Fertigstellungsanzeige an die Behörde im Jahr 2001.

### **4.2.2 Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien**

Das Forsthaus Pulverstampftor (s. Abbildung 8) stellte sich als architektonisch einfach strukturiertes Gebäude mit Satteldach dar, welches für Wohnzwecke ausgebaut wurde und erweckte im Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien einen dem Alter entsprechenden Bauzustand.

Abbildung 8: Ansicht Forsthaus Pulverstampftor



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Der Stadtrechnungshof Wien überprüfte sowohl den baulichen Zustand der Gebäudehülle als auch, nach Zustimmung der Nutzungsberechtigten Personen, den Zustand der Räumlichkeiten im Inneren und den Dachboden des Gebäudes. Der Stadtrechnungshof Wien hält in Bezug auf den Prüfungsumfang fest, dass das angrenzende Wirtschaftsgebäude einschließlich des Gartens und der Eingangsbereich in den Lainzer Tiergarten nicht Gegenstand dieser Prüfung waren.

#### **4.2.3 Feststellungen zum Forsthaus Pulverstampftor**

Das dem Stadtrechnungshof Wien übermittelte und bereits unter Punkt 4.1.4 angeführte "Kontrollblatt Bauwerke", beinhaltet ebenso das "Forstaufseherhaus Pulverstampftor".

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Eintragungen im Kontrollblatt betreffend das Forsthaus einen Mangel mit der Beschreibung "Wasser im Schacht, Keller angeblich nicht isoliert und Feuchtigkeit im Haus seit 2000" verzeichneten. Eine Aufzeichnung über die Behebung des Mangels konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht vorgefunden werden.

Der im "Kontrollblatt Bauwerke" angeführte Mangel konnte bei der Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien augenscheinlich nicht mehr festgestellt werden.

Der Magistratsabteilung 49 wurde empfohlen, sowohl die aufgetretenen Mängel als auch deren Behebung in einem Bauwerksbuch festzuhalten.

Im Zuge der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien wurden geringfügige Abplatzungen an der Wärmedämmfassade und im Bereich des Fundamentsockels festgestellt. Am Rauchfang waren neben Abplatzungen auch Risse erkennbar.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 49, die derweilen noch geringfügigen Schäden zu beheben, um ein Voranschreiten von Schäden hintanzuhalten.

### **4.3 Ruinenvilla Dehnepark**

#### **4.3.1 Geschichtlicher Hintergrund**

Im Jahr 1791 erwarb Antonia Gräfin Paar, geborene Fürstin Lichtenstein, das Gebiet des heutigen Dehneparks. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde eine Orangerie mit einer Gärtnerwohnung im Stil einer Burgruine errichtet. Diese diente als Gewächshaus zur Überwinterung von Pflanzen.

Nach weiteren Eigentümerinnen- bzw. Eigentümerwechseln wurde die Liegenschaft im Jahr 1851 vom damaligen Hofzuckerbäcker August Dehne erworben. 85 Jahre später, im Jahr 1936, erwarb der österreichische Schauspieler, Drehbuchautor, Regisseur, Produzent und Sänger Willi Forst die Liegenschaft und führte Umbauten und Erweiterungen der Ruinenvilla durch. Diese Villa diente ihm als Atelier und Gästehaus.

Im Jahr 1967 erwarb die Stadt Wien den Park einschließlich aller Anlagen. Seitdem wird die Verwaltung und Betreuung von der Magistratsabteilung 49 wahrgenommen. Im Jahr 1973 erfolgte die Öffnung des Parks für die Öffentlichkeit.

### **4.3.2 Allgemeines zum Denkmalschutz der Ruinenvilla**

Mit Bescheid des "Besonderen Stadtamtes III" der Gemeinde Wien vom 11. Mai 1937 wurden Bäume und Baumgruppen im Dehnepark als schutzbedürftig erklärt.

In einem Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 9. Jänner 1970 wurde festgestellt, dass für das Pförtnerhaus, das Stöcklgebäude, die Gartenhäuser und die Bergvilla (ehemalige Wohnung von Willi Forst) kein öffentliches Interesse gemäß Denkmalschutzgesetz vom 25. September 1923 besteht. Die damals als "Glashaus" bezeichnete Ruinenvilla und ein "künstlicher Wasserfall" unterlagen allerdings den "einschränken- den" Bedingungen des Denkmalschutzgesetzes.

Im Jahr 1996 beauftragte die Magistratsabteilung 49 einen Ziviltechniker den Bauzu- stand der Ruinenvilla zu bewerten. Im Zeitpunkt der Begutachtung erreichten die Bauschäden lt. Ziviltechniker bereits ein "bedenkliches" Maß, was darauf hinwies, dass das Bauwerk als Ganzes in einem sanierungsbedürftigen Zustand war. In dieser Be- schreibung wurde u.a. festgestellt, dass das Objekt gegen Sachbeschädigung und Wet- tereinwirkung gesichert und die Zugänge verplankt werden müsse, da in den letzten Jahren wiederholt Schäden durch Vandalismus entstanden.

In einem Schreiben des Bundesdenkmalamtes vom 21. April 1998 an den damaligen Forstdirektor des Forstamtes der Stadt Wien wurde u.a. festgehalten, dass die Ruine im Laufe der Jahrzehnte wiederkehrenden Devastierungen ausgesetzt war. Des Weiteren wurde angemerkt, dass die Ruinenvilla ihres ursprünglichen Erscheinungsbildes, durch Veränderungen des Oberflächenniveaus und des Bewuchses, weitgehend beraubt und die Villa sogar substanziell gefährdet sei.

Laut Bundesdenkmalamt kamen damals drei Varianten eines Erhaltungskonzepts in Frage:

- Erste Variante - Anwendung von Instandsetzungsprinzipien von Burgruinen:

Diese wäre für eine langfristige Nutzung allerdings nicht geeignet gewesen, da die Ge- fahr des Aus- und Abbrechens von Steinteilen bestünde.

- Zweite Variante - Nutzung als Wohnung oder Kaffeehaus:

Diese erschien dem Bundesdenkmalamt zwar als durchführbar, allerdings würden dafür sehr hohe Instandsetzungskosten anfallen.

- Dritte Variante - Bauliche Sicherung, Dichtmachung des Objektes:

Bei dieser Variante würde die bauliche Sicherung, mit einem gleichzeitigen "Dichtmachen des Objektes nach außen hin" einhergehen. Je nach Bedarf könnten die Räumlichkeiten beispielsweise für Ausstellungen geöffnet werden. Diese Möglichkeit erschien dem Bundesdenkmalamt als die kostengünstigste Lösung und wäre aus denkmalpflegerischer Sicht "relativ unproblematisch".

Ferner wurde in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass eine Instandsetzung nur dann als sinnvoll erscheint, wenn die das Mauerwerk substanziell gefährdenden Bäume beim ursprünglichen Eingang entfernt werden würden.

Der damalige Leiter des Baumschutzreferates der Magistratsabteilung 42 stellte allerdings nach einer Besichtigung am 1. April 1998 fest, dass keine Notwendigkeit bestehen würde, die betroffenen Bäume zur Wahrung des Bauobjektes entfernen zu lassen.

Am 24. Juni 1998 wurde von einem Bezirksrat des 14. Wiener Gemeindebezirkes, im Zuge einer Sitzung der Bezirksvertretung, eine Anfrage bzgl. der weiteren Planungen bzw. Nutzungen der "Ruine" gestellt.

In einem dem Stadtrechnungshof Wien vorliegenden, als Antwortentwurf formulierten, Schreiben vom 14. Juli 1998 teilte der damalige Forstdirektor mit, dass seit Jahren versucht werden würde, eine Nutzungsart für die Ruinenvilla in Absprache mit der Bezirksvertretung zu finden. Sämtliche Vorschläge wurden jedoch wegen diverser Nutzungseinschränkungen bzw. Einwänden des Bezirkes und der Magistratsabteilungen 7 und 19 verworfen. Des Weiteren wurde festgehalten, dass vom Bundesdenkmalamt an einer Variante gearbeitet werden würde, mit dem Ziel den historischen Baukern zu sichern und die das Ensemble störenden Bauteile (nachträgliche Zubauten) abzubrechen

sowie die Räume für Informationen und Ausstellungen zu öffnen. Gleichzeitig mit der Restaurierung der Ruinenvilla sollte eine Absicherung des Objektes durchgeführt werden.

Im November 1998 übermittelte das Bundesdenkmalamt der Magistratsabteilung 49 ein im Oktober 1998 erstelltes Gutachten eines Ziviltechnikers, welches die Standsicherheit der Ruinenvilla unter dem Einfluss zweier, unmittelbar vor der nördlichen Außenmauer gewachsenen Bäumen, betraf.

In diesem Gutachten wurde festgestellt, dass die Baumwurzeln bereits die Fundamente des nördlichen Mauerwerks durchwachsen und in weiterer Folge eine Zerstörung der betroffenen Bauteile hervorgerufen haben. Dieser Umstand führte bereits zu einer Beeinträchtigung der Standsicherheit. Gemäß Gutachten kam es demzufolge zu Rissebildungen mit Öffnungsbreiten bis zu 10 cm und Verschiebungen der Bruchsteinmauer verbunden mit deutlichen Schiefstellungen von Mauerteilen. Zudem hatten Wasserwegigkeiten im Bereich des anstehenden zerklüfteten Flyschgesteins zu Wassereintritten in das Gebäude und zu starken Durchfeuchtungen geführt. Ebenso wies die gesamte Deckenkonstruktion aus Holz schwerwiegende Schäden durch Vermorschung, Pilzbefall, Fäulnis sowie auch Brandschäden auf.

Zusammenfassend wurde u.a. in dem Gutachten resümiert, dass eine ausreichende Standsicherheit nicht mehr gewährleistet war und mit einer progressiven Ausweitung der Schadensbilder und weiterer Verminderung der Standsicherheit zu rechnen sei. Ferner käme es bei Erhaltung der beiden Bäume zu einem erheblichen Eingriff in die Bausubstanz der Ruinenvilla.

Im Jänner 2000 übermittelte ein nicht näher bezeichneter "Fachkundiger" einen "restauratorischen Untersuchungsbericht", in welchem der "Fachkundige" Restaurierungsmaßnahmen für die Ruinenvilla vorschlug.

Am 10. Jänner 2001 wurde im Zuge einer vom Magistratischen Bezirksamt des 13. und 14. Bezirks anberaumten Augenscheinverhandlung u.a. vereinbart, dass sämtliche für

das Betreten des Gebäudes geeigneten Maueröffnungen, Tür- und Fensterdurchbrüche verschlossen werden müssen. Des Weiteren sollte ein hasensicherer Wildzaun mit einer Höhe von 2 m um das Gebäude errichtet werden. Die Aufstellung des Wildzaunes wurde seitens der Baupolizei als ausreichende Sicherungsmaßnahme angesehen. Mit der Durchführung der Arbeiten wurde die Forstverwaltung Lainz beauftragt.

In einem Schreiben der Magistratsabteilung 49 vom 20. Mai 2009 an die amtsführende Stadträtin für Umwelt wurde mitgeteilt, dass seitens der verwaltenden Dienststelle seit längerem Überlegungen zur betrieblichen Nutzung der Ruinenvilla angestellt wurden. Aus dem Schreiben ging weiters hervor, dass aufgrund der kostenaufwendigen Auflagen des Bundesdenkmalamtes die notwendige Sanierung des Objektes nicht realisiert werden könne und Adaptierungen hinsichtlich einer betrieblichen Nutzung ebenso aus Kostengründen verworfen werden mussten.

Auf Empfehlung des Bundesdenkmalamtes wurden bereits historisch unbedeutende Teile des Objektes entfernt und verbleibende Mauerteile mit einer provisorischen Dachkonstruktion abgedeckt. Die physische Absperrung um die Ruinenvilla wurde errichtet, um das Eindringen unbefugter Personen zu verhindern. Die bestehende Umzäunung werde seitens der Revieraufsicht der Magistratsabteilung 49 laufend auf Beschädigungen überprüft.

Im Juli 2016 wurde neuerlich ein Zivilingenieurbüro mit der Erstellung eines Sanierungsprojektes beauftragt, dessen Ziel es war, die bautechnische Sicherung so durchzuführen, dass die Ruinenvilla im möglichst hohen Umfang für die Besuchenden erlebbar gemacht werde. Ferner wurde festgehalten, dass eine vollumfassende Zugänglichkeit weder aus "technischen noch aus organisatorischen Gründen" möglich wäre. Die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber dieses Sanierungsprojektes ging aus den übermittelten Unterlagen nicht hervor.

Der Stadtrechnungshof Wien merkt zur ins Auge gefassten Sanierung der Ruinenvilla an, dass die o.a. Ansätze zur Sanierung bis dato zu keiner definitiven Lösung geführt haben und somit das Gebäude weiterhin sich selbst überlassen ist.

### 4.3.3 Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien

Bei der Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien im Dezember 2018 zeigte sich die Ruinenvilla in einem sehr baufälligen bzw. sogar einsturzgefährdenden Zustand (s. Abbildungen 9 bis 11).

Abbildung 9: Ruinenvilla



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die gesamte Liegenschaft war mit einem verzinkten Metallzaun, der als Ergänzung zum noch immer vorhandenen Wildzaun errichtet wurde, umgeben. Dieser soll ein unbefugtes Betreten verhindern. Um ein mutwilliges Eindringen wesentlich zu erschweren, wurde die Drückergarnitur des Zugangstores entfernt, der Sperrzylinder mit einem Vorhangschloss gesichert (s. Abbildungen 10 und 11).

Abbildungen 10 und 11: Metallzaun samt Föhre und Schließmechanismus des Gartentores



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die Magistratsabteilung 49 teilte in diesem Zusammenhang mit, dass Zaunfelder verbotenerweise von Unbekannten demontiert worden waren. Aus diesem Anlass wurden sogar sämtliche Schraubverbindungen dauerhaft angeschweißt.

Beim Betreten der Liegenschaft zeigte sich, dass die Mauern, insbesondere deren Anbauten, zum größten Teil bereits eingestürzt und das noch stehende Mauerwerk durch die Witterung und mechanische Einflüsse sehr stark beschädigt waren.

Des Weiteren führte Wurzelwachstum im Sockel- bzw. Fundamentbereich zu zusätzlichen Schäden am Mauerwerk.

Die bereits im Oktober 1998 in einem Gutachten eines Ziviltechnikers beschriebenen Schadensbilder haben sich, zwanzig Jahre später, im gesamten Bereich der Ruinenvilla offenkundig wesentlich ausgeweitet. Der Boden im Inneren der Villa war in weiten Bereichen eingebrochen, betonierte Parabete stark beschädigt und deren Fundierung teilweise nicht vorhanden, Mauerteile waren herausgebrochen bzw. bereits eingestürzt.

Der Abgang in den Kellerbereich und der Kellerraum selbst befanden sich ebenso wie die nur noch teilweise vorhandene Decke in einem sehr einsturzgefährdenden Zustand.

Darüber hinaus wies die Holzdecke wie bereits erwähnt Brandschäden auf. Ein Fensterüberlager zeigte sich ebenfalls in einem augenscheinlich statisch sehr kritischen Zustand.

Viele Wände waren beschmiert und mit Graffiti versehen. Bei dem Objekt befanden sich herabgestürzte Mauerteile.

Aufgrund des vor Ort vorgefundenen Bauzustandes kam der Stadtrechnungshof Wien zur Ansicht, dass sich die Ruinenvilla derzeit in einem einsturzgefährdenden Zustand befindet.

#### **4.3.4 Feststellungen zur Ruinenvilla**

Die Magistratsabteilung 49 übermittelte dem Stadtrechnungshof Wien mehrere Unterlagen beginnend mit einem Naturschutzakt aus dem Jahr 1937 bis hin zu dem erwähnten Sanierungsprojekt aus dem Jahr 2016. Die Durchsicht der Unterlagen zeigte im Wesentlichen auf, dass seit dem Erwerb der Ruinenvilla durch die Stadt Wien im Jahr 1967 keine umfangreichen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen worden waren.

Auch die mehrfach in den Jahren 2003 und 2015 in den öffentlichen Medien angekündigten Sanierungsvorhaben wurden aufgrund eines fehlenden Nutzungskonzeptes nie verwirklicht. Dies begründete sich auf die hohen Kosten für eine Sanierung bzw. Instandsetzung der Ruinenvilla.

Wie bereits erwähnt, wurde im Jahr 2001 ein Wildzaun errichtet, welcher den Zutritt zur Liegenschaft wegen der Verletzungsgefahr durch herabfallende Bauteile verhindern soll. Laut Angaben der Magistratsabteilung 49 wurde die Ruinenvilla trotz des Wildzaunes in weiterer Folge immer wieder von unbefugten Personen betreten, wobei sich die Häufigkeit seit der Herstellung des neuen Metallstabgitterzaunes reduzierte.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass entsprechend den oben angeführten Untersuchungsberichten bzw. Sanierungsprojekten keine Boden- bzw. Fundamentuntersuchungen durchgeführt worden waren. Dies, obwohl bereits im Jahr 1998 neu ent-

standene Wasserwegigkeiten im Flyschgestein und Veränderungen des Oberflächenniveaus attestiert wurden.

Erst nach diesbezüglichen Untersuchungen kann nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien die Entscheidung getroffen werden, ob eine Sanierung technisch überhaupt sinnvoll ist und ob darauf aufbauend eine fundierte Kostenschätzung für eine allfällige Instandsetzung erstellt werden kann. Nach Vorliegen dieser Untersuchungsergebnisse wäre gegebenenfalls zu prüfen, inwieweit die Ruinenvilla, wenn diese wieder in einer dem Original entsprechenden Beschaffenheit instand gesetzt werden soll, sanierbar ist. Die zum heutigen Zeitpunkt geltenden normativen Standards für Bauwerke wären dabei zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass die Ruinenvilla einer Instandsetzung zugeführt werden soll, empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Magistratsabteilung 49, entsprechende Untersuchungen des Untergrundes bzw. der Fundierungen vornehmen zu lassen.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien ist das Betreten der Liegenschaft bzw. des Bauwerkes derzeit nur unter Gefährdung von Leib und Leben möglich.

Dies begründet sich im Wesentlichen auf eine Vielzahl von technisch konstruktiven Bauschäden und darauf, dass die aktuelle Standsicherheit der tragfähigen Konstruktion durch die fehlende Kenntnis der Untergrundverhältnisse bzw. des Fundierungszustandes nicht nachgewiesen ist. Zudem üben die neben der Außenmauer befindlichen Bäume einen nicht abschätzbaren Druck auf das Mauerwerk aus. Die statischen Auswirkungen der durch Wurzelwachstum beschädigten Fundamente und Sockeln auf die Standsicherheit des Bauwerkes sind ebenso unbekannt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 49, ein endgültiges bzw. langfristiges Konzept in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu erarbeiten, da die technische Abbruchreife des Objektes bereits erreicht wurde. Um eine allfällige Wiederzugänglichmachung zu erreichen, wäre ein Rückbau der einsturzgefährdenden Decken und Wände bzw. eine Verfüllung des Kellers vergleichbar mit einer Burgruine denkbar.

## **4.4 Reitsportanlage Groß-Enzersdorf (Pachtbetrieb)**

### **4.4.1 Geschichtlicher Hintergrund des Areals**

Im Jahr 1890 erklärte sich die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf gegenüber dem k.u.k. Reichskriegsministerium bereit, die Kosten für die Planung und den Bau einer Kaserne zu übernehmen. Nach der Zustimmung des Ministeriums für die Herstellung einer Kavalleriekaserne fanden im Juni des Jahres 1890 die Ausschreibung und anschließend der Kasernenbau statt. Nach Fertigstellung der Kavalleriekaserne am 11. September 1891 erfolgte die Übergabe der fertiggestellten Kaserne an die k.u.k. Militärverwaltung und der Einzug der 2. Division der "Savoyen-Drögoner". Ab diesem Zeitpunkt wurde Groß-Enzersdorf "ständige" Garnison der k.u.k. Kavallerie.

Nach dem Ende des Ersten Weltkrieges erfolgte am 10. November 1920 die Rückstellung der Kaserne an die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf. Kurz nach der Übernahme wurde diese an die Stadt Wien verkauft und nach Adaptierungen der Anlagen, die "Land- und Forstwirtschaftliche Betriebsgesellschaft" darin etabliert.

Die meisten der Gebäude der Kavalleriekaserne sind in ihrer äußeren Form bis heute erhalten geblieben.

### **4.4.2 Allgemeines zur Reitsportanlage Groß-Enzersdorf**

In den von der Magistratsabteilung 49 bzw. von der Gemeinde Groß-Enzersdorf übermittelten Unterlagen befanden sich verschiedene Bau- und Benützungsbewilligungen.

So wurde beispielsweise der "Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebsgesellschaft" mit Bescheid vom 2. August 1921 eine Baubewilligung erteilt. Des Weiteren wurden im Zeitraum der Jahre 1926 bis 1981 diverse Stallumbauten, ein Wohnungsbau, der Betrieb einer Benzinzapfanlage und der Umbau ehemaliger Pferdeställe in Garagen genehmigt.

Die Bewilligung der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf zur Errichtung einer Reitplatzüberdachung und eines Offenlaufstalles erfolgte mit Bescheid vom 13. Juli 2006. Die damit in Verbindung stehende Bewilligung der gewerblichen Betriebsanlage, welche im

Zeitpunkt der Prüfung von einer Pächterin genutzt wurde, wurde seitens der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf im Jahr 2011 erteilt. Die Errichtung einer Pferdeführanlage wurde im Jahr 2015 baubehördlich genehmigt.

#### **4.4.3 Verpachtung der Reitsportanlage**

Die Reitsportanlage in der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf wurde von der Magistratsabteilung 49 mit zwei Verträgen vom 20. April 2006 an eine Privatgesellschaft verpachtet. Die Pacht wurde beginnend mit 1. Mai 2006 auf eine Dauer von zehn Jahren, mit der Option auf Verlängerung um weitere zehn Jahre, abgeschlossen. Der Pachtgegenstand umfasste Wirtschaftsgebäude und Betriebsflächen zur Führung eines Pferdebeherbergungs- und Reitschulbetriebs. Die Reithalle wurde durch eine nachträglich hergestellte Zwischenwand baulich abgetrennt. Der außerhalb des Pachtgegenstandes liegende Teil der Reithalle wurde von der Magistratsabteilung 49 für betriebliche Zwecke genutzt. Des Weiteren umfasste der Vertrag die Verpachtung einer Dienstwohnung, eines Büroraumes und die Flächen einer Kantine.

Hervorzuheben war, dass sich die Pächterin verpflichtete, den Pachtgegenstand auf ihre Kosten stets in guten und brauchbaren Zustand zu erhalten. Insbesondere betraf dies die Kanal- und Wasserleitungen, Sanitäranlagen, die elektrischen Installationen in den Wirtschaftsgebäuden und die Dächer (mit Ausnahme der Reithalle) der Pachtobjekte.

Die vertraglichen Regelungen sahen vor, dass bauliche Veränderungen am Pachtgegenstand der vorherigen, schriftlichen Verständigung und Zustimmung der Verpächterin bedürfen.

Wie bereits erwähnt, erteilte die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf im November 2006 der Pächterin die Bewilligung zur Errichtung einer Reitplatzüberdachung und eines Offenlaufstalles. Bei der Reitplatzüberdachung handelte es sich um einen hallenartigen Holzbau, welcher in den seitlichen Wandbereichen, mit Ausnahme der Bandenausbildung, offen gehalten wurde.

Die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf bewilligte mit Bescheid vom 30. November 2011 die gewerberechtliche Änderung der Betriebsanlage.

In einem Nachtrag zu den Pachtverträgen aus dem Jahre 2006 wurde im Jahr 2014 von der Magistratsabteilung 49 eine zusätzliche Grundfläche, welche als Pferdeauslauffläche genützt werden darf, verpachtet. Die Nutzung dieser Fläche war auf zwei Jahre befristet.

In weiterer Folge wurde die Errichtung einer Pferdeführanlage im Jahr 2015 baubehördlich genehmigt.

Im Oktober 2015 nahm die Pächterin die oben erwähnte Option zur Verlängerung der Pachtverträge um weitere zehn Jahre in Anspruch.

#### **4.4.4 Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien**

4.4.4.1 Bei der Begehung durch den Stadtrechnungshof Wien im Dezember 2018 vermittelten die gesamten Anlagen, mit Ausnahme der über hundert Jahre alten Gebäude, einen ordnungsgemäßen und gepflegten Eindruck.

Jener Teil des ehemaligen Kasernenareals, auf welchem sich die Wohn- und Verwaltungsgebäude befinden, wird von der Magistratsabteilung 49 selbst genutzt. Die Reit sportanlagen mit den dazugehörenden Einrichtungen wurden, wie bereits erwähnt, von der Magistratsabteilung 49 verpachtet. Das verpachtete Areal war durch einen Zaun von den Anlagen der Magistratsabteilung 49 abgegrenzt.

Die dem Pachtbetrieb zugehörigen Einrichtungen umfassten neben mehreren Freiflächen, einen Teil der alten Reithalle, einen überdachten Reitplatz, ein Heuballenlager, einen Pferdestall und zahlreiche Pferdeunterstände. Ferner waren diverse, für den Reitbetrieb notwendige, Anlagen und ein Betriebsobjekt, welches mit einer Kantine samt WC-Anlage und einer Ausschank ausgestattet war, Teil des Pachtbetriebes.

Die von der Pächterin neu errichtete Reitplatzüberdachung und die auf dem umliegenden Areal befindlichen Pferdeunterstände einschließlich der für den Reitbetrieb notwendigen Anlagen waren nicht in dem Umfang der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien einbezogen.

4.4.4.2 Die alte Reithalle (s. Abbildung 12), war wie oben erwähnt durch eine einseitig beplankte Holzständerwand (s. Abbildung 13) in zwei Bereiche unterteilt.

Abbildung 12: Reithalle



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Abbildung 13: Holzständerwand als Trennung innerhalb der alten Reithalle



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Der Backsteinbau zeigte im Wesentlichen altersbedingte Mängel, wie Putzabplatzungen und feuchte Mauerbereiche, dessen Voranschreiten offenbar durch die Betriebsführung forciert wurde. So verursachte die im Betrieb wiederkehrende Berieselung der Reitfläche einen zusätzlichen Feuchteeintrag in das Bauwerk. Gemäß Auskunft der Pächterin erfolgten bei der ursprünglichen Herstellung keine Vorkehrungen, welche eine kontrollierte Ableitung dieses Wassereintrages ermöglichen würden.

Des Weiteren waren Fenster und Tore beschädigt, wodurch das Gebäude Witterungseinflüssen ausgesetzt war.

4.4.4.3 Bei jenem Backsteinbau, der als Heuballenlager genutzt wurde, konnten ebenso altersbedingte Baumängel festgestellt werden. Vor allem waren großflächige Putzschäden im Gebäudeinneren festzustellen. Die Fenster waren teilweise in einem nicht gebrauchsfähigen Zustand. Dies wies darauf hin, dass über einen längeren Zeitraum keine Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden waren. Auch wenn dieses Gebäude nur als Futterlager verwendet wird, sollte nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien ein baulicher Mindeststandard erhalten werden.

4.4.4.4 Das Gebäude, in dem die Pferde untergebracht waren, befand sich augenscheinlich in einem gepflegten Zustand.

Die Nebenräume hingegen zeigten sich in einem sehr ungepflegten Zustand. Sowohl das Mauerwerk an einer Wasserentnahmestelle als auch jenes in den Sanitäranlagen waren erheblich durchfeuchtet und zeigten gravierende Putzschäden.

An der Außenmauer fehlten witterungs- bzw. betriebsbedingt großflächig Ziegelteile im Mauerwerksverband (s. Abbildung 14).

Abbildung 14: Schäden am Mauerwerk des Stallgebäudes



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Ferner waren lose Mauersteine am Gesims erkennbar, welche eine erhebliche Gefahr darstellten.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wären diese zuvor angeführten Mängel ehestens zu beseitigen. Darüber hinaus war aus dem vorgefundenen Zustand zu

schließen, dass hier seit Jahrzehnten keine baulichen Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden waren.

An der Außenseite des Stallgebäudes war eine Metalltreppe montiert, welche zu Räumlichkeiten im ersten Stockwerk und in den Dachboden führte. Diese Treppe wies starke Korrosionsschäden auf (s. Abbildungen 15 und 16). Teilweise waren konstruktive Verbindungen und Absturzsicherungen schadhaft. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien befand sich diese Metalltreppe in einem sicherheitstechnisch bedenklichen Zustand und es wäre diese umgehend von einem Zivilingenieurbüro auf ihre Gebrauchstauglichkeit bzw. Standsicherheit hin zu überprüfen. Bis dahin wäre die Zugangstreppe jedenfalls zu sperren.

Abbildungen 15 und 16: Stark beschädigte Metalltreppe an der Außenmauer des Stallgebäudes



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die Besichtigung des Dachbodens zeigte, dass darin beispielsweise große Mengen an Sperrmüll, alte Baumaterialien, Gerüstteile und Möbel gelagert waren. Diese Lagerungen stellen im Brandfall eine erhebliche Brandlast dar. Ferner bestand durch das zusätzliche Gewicht der Baugeräte und Baumaterialien die Gefahr einer unzulässigen Belastung der Deckenkonstruktion.

Im Zuge der Begehung wies die Magistratsabteilung 49 die Pächterin an, die Lagerungen zu entfernen.

Die Dachhaut (Ziegeldach) des Stallgebäudes wies Schäden auf, wodurch bei Niederschlagsereignissen Wasser in das Gebäude eindringen kann. Dies führte unweigerlich zu einer Durchfeuchtung der Geschossdecke und zu weiteren Folgeschäden. Der Zustand der Dachziegel zeigte, dass diese teilweise schadhaft waren und keinen Ziegelverband aufwiesen.

Neben den o.a. Mängeln wurde sowohl ein in ihrem Querschnitt erheblich verengtes Dachabfallrohr als auch ein nicht in einen Sickerschacht reichendes weiteres Abfallrohr für Niederschlagsabwässer vorgefunden. Eine ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswässer war somit in keinem der beiden Fälle gewährleistet. Im Bereich eines Pferdewaschplatzes war das Ziegelmauerwerk erheblich durchfeuchtet und bildete bereits eine Moosschicht an der Oberfläche.

#### **4.4.5 Feststellungen zur Reitsportanlage und Mängelbehebungen**

Die festgestellten Schäden (s. Punkt 4.4.4) an den verpachteten Gebäuden ließen für den Stadtrechnungshof Wien den Schluss zu, dass diese über einen längeren als den verpachteten Zeitraum entstanden waren. Seitens der Magistratsabteilung 49 konnten dem Stadtrechnungshof Wien keine Unterlagen über bauliche Zustandsfeststellungen vor Abschluss der Pachtverträge vorgelegt werden. Ebenso existierte keine Dokumentation, in welcher der bautechnische Zustand der Gesamtanlage zum Zeitpunkt der Übergabe an die Pächterin festgehalten wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 49, künftig bei Verpachtungen eine entsprechende Bauzustandsfeststellung durchzuführen und mit der Pächterin bzw. dem Pächter detailliert festzulegen, in welchem Zustand eine Anlage bzw. ein Bauwerk zu erhalten ist.

In Bezug auf die durch den Stadtrechnungshof Wien festgestellten Mängel wäre eine Klärung herbeizuführen, welche Mängel bereits im Zeitpunkt der Verpachtung bestanden und für welche Mängelbehebung die Verpächterin bzw. die Pächterin aufzukommen hat. Dies betrifft insbesondere die Mängel am Mauerwerk, am Gesims, an der Dachhaut, an der Metalltreppe etc.

Der Magistratsabteilung 49 wurde empfohlen, regelmäßige Erhebungen entsprechend dem Leitfaden "Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit" an den verpachteten Objekten vorzunehmen, um zu gewährleisten, dass ein guter Bauzustand erhalten bleibt. Grundsätzlich wären festgestellte Mängel und deren Behebung zu dokumentieren.

## **5. Allgemeine Feststellung**

Der Stadtrechnungshof Wien kam angesichts der Überprüfung der im gegenständlichen Bericht behandelten vier Objekte zum Schluss, dass in Bezug auf die Erhebung und Dokumentation des Bauwerkszustandes systematische Mängel bestehen. Da diese Thematik bereits in mehreren Berichten des Kontrollamtes der Stadt Wien nunmehr Stadtrechnungshof Wien (s. Punkt 1.5) behandelt wurde, war der Schluss zu ziehen, dass weiterhin Handlungsbedarf für die Magistratsabteilung 49 besteht. So wären sämtliche Objekte durch Fachkundige gemäß dem Leitfaden "Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit" zu begehen, deren Ergebnisse zu dokumentieren und in weiterer Folge wäre ein Maßnahmenkatalog für Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten zu erarbeiten. Ferner wären zur Umsetzung dieser Maßnahmen entsprechende Projekte bzw. ein übergeordnetes Programm auszuarbeiten.

## **6. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Es wären ehestens alle Schäden der Nikolaikapelle, insbesondere jene mit erheblichem Gefahrenpotenzial, zu beheben. Ferner wären regelmäßige Nivellementmessungen an der Nikolaikapelle und am anstehenden Gelände durch Fachkundige durchzuführen. Sämtliche im Zusammenhang stehende Überprüfungen und Behebungsmaßnahmen wären sodann in einem Bauwerksbuch zu dokumentieren (s. Punkt 4.1.3).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die Schäden wurden bzw. werden gerade behoben. Das Bauwerksbuch existiert teilweise in Form des Objektkatasters und wird künftig entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen geführt.

**Empfehlung Nr. 2:**

Es wären neben den Mängelfeststellungen auch die Mängelbehebungen bei allen Objekten der Magistratsabteilung 49, insbesondere beim Forsthaus Pulverstampftor, in einem Bauwerksbuch zu dokumentieren. Die geringfügigen Schäden wären zu beheben, um ein Voranschreiten von Schäden hintanzuhalten (s. Punkt 4.2.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die Mängel werden derzeit behoben. Das Bauwerksbuch existiert teilweise in Form des Gebäudekatasters und wird künftig entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen geführt.

**Empfehlung Nr. 3:**

Für den Fall, dass die Ruinenvilla Dehnepark einer Instandsetzung zugeführt werden soll, wären entsprechende Untersuchungen des Untergrundes bzw. der Fundierungen vornehmen zu lassen (s. Punkt 4.3.4).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Es wird in Kürze eine gemeinsame Begehung mit dem Bundesdenkmalamt und einem Statiker stattfinden, der Aufschluss über den Zustand des Mauerwerks bzw. dessen Standsicherheit bringen soll.

**Empfehlung Nr. 4:**

Es wäre für die Ruinenvilla Dehnepark ein endgültiges bzw. langfristiges Konzept in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu erarbeiten, da die technische Abbruchreife des Objektes bereits erreicht wurde. Um eine allfällige Wiederzugänglichmachung zu erreichen, wäre ein Rückbau der einsturzgefährdenden Decken und Wände bzw. eine Verfüllung des Kellers analog zu einer Burgruine denkbar (s. Punkt 4.3.4).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die weitere Vorgangsweise betreffend Ruinenvilla hängt vom Ergebnis der Begehung mit dem Bundesdenkmalamt und dem Statiker ab. Sobald dieses vorliegt, wird über die nächsten Schritte entschieden werden.

Empfehlung Nr. 5:

Es wäre künftig bei Verpachtungen eine entsprechende Bauzustandsfeststellung durchzuführen und mit der Pächterin bzw. mit dem Pächter detailliert festzulegen, in welchem Zustand eine Anlage bzw. ein Bauwerk zu erhalten ist (s. Punkt 4.4.5).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die Empfehlung betrifft hauptsächlich ältere Verträge und wird künftig bei allen neuen Verträgen lückenlos umgesetzt.

Empfehlung Nr. 6:

In Bezug auf die festgestellten Mängel an der Reitsportanlage in Groß-Enzersdorf wäre eine Klärung herbeizuführen, welche Mängel bereits im Zeitpunkt der Verpachtung bestanden und für welche Mängelbehebung die Verpächterin bzw. die Pächterin aufzukommen hat. Dies betrifft insbesondere die Mängel am Mauerwerk, am Gesims, an der Dachhaut, an der Metalltreppe etc. (s. Punkt 4.4.5).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die bestehenden Mängel werden derzeit von der Magistratsabteilung 49 behoben. Mit der Pächterin ist das Einvernehmen darüber hergestellt worden, für welche Bereiche der Bauwerke diese künftig verantwortlich ist.

Empfehlung Nr. 7:

Der Magistratsabteilung 49 wurde empfohlen, regelmäßige Erhebungen entsprechend dem Leitfaden "Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit" an den verpachteten Objekten vorzunehmen, um zu gewährleisten, dass ein guter Bau-

zustand erhalten bleibt. Grundsätzlich wären festgestellte Mängel und deren Behebung zu dokumentieren (s. Punkt 4.4.5).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die Empfehlung wird künftig noch konsequenter umgesetzt, als sie bisher schon praktiziert wurde.

Empfehlung Nr. 8:

Es wären sämtliche Objekte der Magistratsabteilung 49 durch Fachkundige gemäß dem Leitfaden "Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit" zu begehen, deren Ergebnisse zu dokumentieren und in weiterer Folge wäre ein Maßnahmenkatalog für Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten zu erarbeiten. Ferner wären zur Umsetzung dieser Maßnahmen entsprechende Projekte bzw. ein übergeordnetes Programm auszuarbeiten (s. Punkt 5.).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die Empfehlung wird nach Maßgabe der vorhandenen Ressourcen schrittweise umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im April 2019