



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

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH VI - 4/20

MA 34, Sicherheitstechnische Prüfung des Objektes

Schloss Pötzleinsdorf; 2. Nachprüfung

KURZFASSUNG

Seit dem Jahr 1982 betrieb der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf im prüfungsgegenständlichen Objekt eine Schule, einen Kindergarten und einen Hort. Die Basis dafür bildete ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Mietvertrag, der in die Zuständigkeit der grundstücksverwaltenden Magistratsabteilung 34 fiel.

In den beiden, dieser zweiten Nachprüfung vorangegangenen Prüfungsberichten waren u.a. jeweils brandschutztechnische Mängel im Kindergarten festgestellt worden. Im Besonderen betraf dies die Ausgestaltung der als Fluchtweg dienenden Holzstiege bzw. des darunter liegenden Raumes in diesem Objekt.

Bei der ersten Prüfung durch das damalige Kontrollamt der Stadt Wien musste festgestellt werden, dass weder die Stiege noch die aufsteigende Konstruktion mit der obligaten brandhemmenden Verkleidung ausgerüstet waren.

Bei der ersten Nachprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien war bereits eine entsprechende Beplankung aufgebracht worden, die Tauglichkeit dieser Maßnahme bzw. die realisierte Brandwiderstandsklasse konnten jedoch weder von der Mieterin selbst noch von der Magistratsabteilung 34 nachgewiesen werden.

Die nunmehrige zweite Nachprüfung ließ, gestützt auf eine dahingehende Bescheinigung, die brandhemmende Ausführung erkennen.

Dabei ergaben sich keine vom Stadtrechnungshof Wien auszusprechenden Feststellungen und Empfehlungen.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog das Objekt Schloss Pötzleinsdorf einer zweiten, stichprobenweisen technischen Nachprüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Von der geprüften Stelle wurde der Bericht zur Kenntnis genommen. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	5
1.1 Prüfungsgegenstand	5
1.2 Prüfungszeitraum	5
1.3 Prüfungshandlungen	5
1.4 Prüfungsbefugnis	6
1.5 Vorberichte	6
2. Allgemeines	6
2.1 Prüfungsobjekt.....	6
2.2 Zuständigkeiten.....	6
3. Die Erkenntnisse aus der Prüfung im Jahr 2014.....	7
4. Die Erkenntnisse aus der Nachprüfung im Jahr 2017.....	8
5. Die Erkenntnisse aus der gegenständlichen zweiten Nachprüfung	9

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw.	beziehungsweise
EI.....	Feuerwiderstandsklasse mit der raumabschließenden Funktion E und der Wärmedämmung I
KA	Kontrollamt

MAMagistratsabteilung

StRH.....Stadtrechnungshof

u.a.unter anderem

z.T.....zum Teil

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Die gegenständliche zweite Nachprüfung zielte auf die ergriffenen Maßnahmen bzw. die nunmehr vorherrschende Sachlage im Zusammenhang mit der bislang brandschutztechnisch bedenklichen Ausgestaltung im Bereich der Holzstiege im Kindergarten ab. Im Rahmen der ersten Nachprüfung konnte bereits eine vermeintliche Verbesserung der Situation durch die Verkleidung der Treppenuntersicht und der aufsteigenden Konstruktion erkannt werden. Die Tauglichkeit dieser Maßnahme war aber zum damaligen Zeitpunkt nicht nachweisbar. Infolgedessen sah sich der Stadtrechnungshof Wien dazu veranlasst, ein weiteres Mal tätig zu werden.

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

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

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im ersten Quartal des Jahres 2020. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand Mitte Jänner 2020 statt. Die Abschlussbesprechung wurde in der zehnten Woche des Jahres 2020 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum bezog sich auf die Jahre von der ersten Nachprüfung bis dato.

1.3 Prüfungshandlungen

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einsicht in die spezifischen Unterlagen und Dokumente. Eine Begehung des in Rede stehenden Bereichs des Kindergartens diente der Verifizierung der dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Unterlagen.

Die geprüfte Stelle zeigte sich bei der Prüfung kooperativ und trug ihren Teil zu einem reibungslosen Prüfungsablauf bei.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Sicherheitsprüfung ist in § 73c der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen Prüfungsthema lagen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen zehn Jahre die Prüfungsberichte

- MA 34, Technische Prüfung des Objektes Schloss Pötzleinsdorf, KA VI - 34-1/13 und
- MA 34, Technische Prüfung des Objektes Schloss Pötzleinsdorf; Nachprüfung, StRH VI - 5/16

vor.

Insbesondere der zweitgenannte Prüfungsbericht bildete die Basis für die nunmehrige zweite Nachprüfung.

2. Allgemeines

2.1 Prüfungsobjekt

Das im 18. Wiener Gemeindebezirk auf einem weitläufigen Grundstück gelegene Objekt bestand aus dem Haupthaus, dem sogenannten Haus am Teich und einem weiteren Gebäudekomplex, der den "Oberstufentrakt" der Schule, einen Kindergarten sowie einen Hort beherbergte. Infolge der thematisch engen Abgrenzung der gegenständlichen zweiten Nachprüfung galt das Interesse des Stadtrechnungshofes Wien ausschließlich jenem Gebäudeteil, in dem auf zwei Ebenen der Kindergarten und der Hort untergebracht waren. Beide Einrichtungen wurden nach den Grundsätzen der Waldorfpädagogik geführt.

2.2 Zuständigkeiten

Seit dem Jahr 1982 trat der Rudolf Steiner-Schulverein Pötzleinsdorf als Mieter in Erscheinung. Die im Jahr 1982 auf unbestimmte Zeit vereinbarte Vermietung erfolgte

"zum Zweck der Unterbringung und Führung einer 2. Rudolf Steiner-Schule und eines Waldorfkinder Gartens (einschließlich Veranstaltungen kultureller Art und der Erwachsenenbildung)". War der Vertrag ursprünglich noch mit der Magistratsabteilung 7 abgeschlossen worden, trat diese die verwaltungstechnische Zuständigkeit für das Objekt mittlerweile ab. Aus diesem Grund nahm nunmehr die Magistratsabteilung 34 die Agenden als grundstücksverwaltende Dienststelle für das Objekt Schloss Pötzleinsdorf wahr.

3. Die Erkenntnisse aus der Prüfung im Jahr 2014

Bei der Erstprüfung im Jahr 2014 erkannte das damalige Kontrollamt der Stadt Wien massiven Nachholbedarf auf den Gebieten der Instandhaltungspflichten des Mieters und der Handhabung des sicherheitstechnisch einwandfreien Betriebs der elektrischen Anlagen. Im Besonderen jedoch stachen der schlechte Zustand des Hauses am Teich und die Lagerungen in Erschließungs- bzw. Fluchtbereichen ins Auge. Das damalige Kontrollamt der Stadt Wien sah den Mieter in der Pflicht, diesbezüglich rasch Abhilfe zu schaffen.

Es vertrat aber auch die Ansicht, dass eine gesteigerte Präsenz der Magistratsabteilung 34 als Vermieterin notwendig sei. Die Dienststelle hätte, so die generelle Empfehlung, die mit Abschluss des Mietvertrages eingegangenen Verpflichtungen des Mieters verstärkt einzufordern und vom Recht, die Einhaltung der Nutzungsbedingungen zu überwachen, auch Gebrauch zu machen.

Einer der weiteren Kritikpunkte betraf die brennbaren Lagerungen in einem Raum unter jener Holzstiege, welche die beiden Ebenen des Kindergartens verbindet. Diese Holzstiege diente als Fluchtweg und wies, genauso wie die aufsteigende Konstruktion, keinerlei brandhemmende Verkleidung auf.

Aufgrund der vom damaligen Kontrollamt der Stadt Wien unverzüglich kommunizierten Gefahr für die beaufsichtigten Kinder und das Kindergartenpersonal, wollte die Vertreterin des Mieters für die rasche Behebung des Mangels sorgen. Als das Kontrollamt der Stadt Wien die getroffenen Maßnahmen bei einer weiteren Begehung

verifizieren wollte, konnte die genannte Vertreterin den versperrten Raum nicht öffnen. Sie führte dazu aus, nicht zu wissen, wo der Schlüssel aufbewahrt werde. Das Kontrollamt der Stadt Wien hatte der Magistratsabteilung 34 demnach empfohlen, ehestens von ihren Zutrittsrechten Gebrauch zu machen und die zugesagten Maßnahmen zu evaluieren.

4. Die Erkenntnisse aus der Nachprüfung im Jahr 2017

Bei dieser ersten Nachprüfung konnte eine Verbesserung der ursprünglich vorgefundenen Situation konstatiert werden. Die in Angriff genommene Sanierung des Hauses am Teich, die - insgesamt gesehen - verbesserte Handhabung brandschutzrelevanter Themen und das präzisere Auftreten der Magistratsabteilung 34 belegten z.T. eine Behebung ursprünglich vorgefundener Mängel.

Auch der Gefahr aus den brennbaren Lagerungen unter der den Fluchtweg bildenden Holzstiege im Kindergarten ist begegnet worden. Der Mieter brachte an der Treppenuntersicht und der aufsteigenden Konstruktion eine trockenbautechnische Verkleidung an, um im Brandfall die Tragfähigkeit der Elemente zu erhalten und die Ausbreitung von Feuer zu begrenzen.

Hinsichtlich der Art der Beplankung und der realisierten Brandwiderstandsklasse wollte der Stadtrechnungshof Wien die einschlägigen Dokumente bzw. Zertifikate einsehen. Diesbezüglich wurde offenbart, solche Unterlagen nicht bei der Hand zu haben. Da die ausführende Firma - nach Auskunft des Schulvereines - nur wenig Kooperationsbereitschaft zeigte, konnte bis zum Abschluss der Nachprüfung kein Nachweis über die fachgerechte Ausführung vorgelegt werden. Die Güte der vorgenommenen Verkleidungsarbeiten wollte der Stadtrechnungshof Wien nicht a priori in Zweifel ziehen, er sah es jedoch als geboten an, die Tauglichkeit dieser Maßnahme des baulichen Brandschutzes einer nochmaligen Einschau zu unterziehen.

Der Magistratsabteilung 34 wurde im Rahmen der ersten Nachprüfung darüber hinaus empfohlen, im Fall der fortwährenden Uneinbringbarkeit der Nachweise eine Prüfung der Konstruktion vehement einzufordern.

5. Die Erkenntnisse aus der gegenständlichen zweiten Nachprüfung

Wie eingangs des gegenständlichen Prüfungsberichtes erwähnt, zielte diese zweite Nachprüfung ausschließlich auf den weiteren Umgang mit der Thematik des baulichen Brandschutzes im Bereich der Holzstiege im Kindergarten ab.

Dazu konnte die Magistratsabteilung 34 nun dem Stadtrechnungshof Wien ein Dokument vorlegen, das die Beplankung der Treppenuntersicht und der aufsteigenden Konstruktion belegt. Diese "Brandschutzbestätigung" war von dem bauausführenden Unternehmen erstellt worden und stammte vom 17. März des Jahres 2017. Es wurde demnach unmittelbar vor der Behandlung des Prüfungsberichtes über die erste Nachprüfung im Stadtrechnungshofausschuss vom 22. März 2017 ausgefertigt.

Das bedeutet, dass die Magistratsabteilung 34 noch während des Abschlusses der Prüfungshandlungen tätig wurde und gemeinsam mit dem Mieter letztlich erfolgreich auf die Ausstellung der Bestätigung drängte.

Die Brandschutzbestätigung bescheinigte die brandhemmende Ausführung der Gipskartonverkleidung in der Feuerwiderstandsklasse EI 30. Darunter ist zu verstehen, dass sowohl die raumabschließende Funktion (E) als auch die Wärmedämmung (I) für eine Leistungszeit von 30 Minuten erhalten bleibt.

Bei der Begehung des Kindergartens konnte sich der Stadtrechnungshof Wien vom augenscheinlich unveränderten Zustand der Beplankung überzeugen. Der Mieter hatte keine offensichtlichen Veränderungen vorgenommen, die zu einer Reduktion der Schutzwirkung führen würden. Im Rahmen der Erörterung gab die Vertreterin bzw. der Vertreter des Schulvereins bekannt, die bisher gesetzten Brandschutzmaßnahmen darüber hinaus auch durch eine brandschutztechnische Aufrüstung der Tür im Bereich der in Rede stehenden Treppe ergänzen zu wollen. Diese zusätzliche Absicherung solle zeitnah, möglichst aber noch vor den Sommerferien erfolgen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im April 2020