



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 - 8/21

MA 49, Sicherheitstechnische Prüfung
von Betriebseinrichtungen
Prüfung der Maßnahmenbekanntgabe

KURZFASSUNG

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Umsetzung der im Mai des Jahres 2020 veröffentlichten Maßnahmenbekanntgabe, die von der MA 49, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb zum ursprünglichen Bericht (s. Tätigkeitsbericht 2019, MA 49, Sicherheitstechnische Prüfung von Betriebseinrichtungen; StRH VI - 9/18) abgegeben wurde.

Dabei war festzustellen, dass der in der Maßnahmenbekanntgabe geäußerte Stand der Umsetzung bei 5 Empfehlungen mit dem Prüfungsergebnis des Stadtrechnungshofes Wien übereinstimmte.

Bei den weiteren 3 Empfehlungen wurde ein niedrigerer Umsetzungsstand festgestellt bzw. waren die Empfehlungen noch nicht umgesetzt. Es waren daher neuerliche Empfehlungen auszusprechen. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf Mängel, die nicht behoben wurden, auf fehlende Unterlagen und auf Arbeitsanweisungen, die zur Steigerung der Effizienz einer ordnungsgemäßen Objektüberprüfung erarbeitet werden sollten.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Maßnahmenbekanntgabe der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb zur Prüfung MA 49, Sicherheitstechnische Prüfung von Betriebseinrichtungen 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. Bekannt gegebener Umsetzungsstand | 5 |
| 2. Umsetzungsstand laut Prüfungsergebnis | 5 |
| 3. Bekannt gegebener Umsetzungsstand im Einzelnen versus Prüfungsergebnis | 6 |
| 3.1 Empfehlung Nr. 1 | 7 |
| 3.2 Empfehlung Nr. 2 | 10 |
| 3.3 Empfehlung Nr. 3 | 11 |
| 3.4 Empfehlung Nr. 4 | 12 |
| 3.5 Empfehlung Nr. 5 | 15 |
| 3.6 Empfehlung Nr. 6 | 15 |
| 3.7 Empfehlung Nr. 7 | 20 |
| 3.8 Empfehlung Nr. 8 | 21 |
| 4. Zusammenfassung der neuerlichen Empfehlungen | 23 |

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Objektbegehungen | 6 |
| Abbildungen 1 und 2: Verschmutztes Rigol und Stolpergefahr (Dezember 2021) | 10 |
| Abbildungen 3, 4 und 5: Weiterhin bestehende Mängel, wie lose Steine von Fensterbänken oder Stützen | 17 |

| | |
|---|----|
| Abbildungen 6, 7 und 8: Leicht entzündliche Lagerungen am Dachboden | 18 |
| Abbildung 9: Stütze mit fehlender Verschraubung an der Metalltreppe | 19 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--------------|----------------------|
| Abs..... | Absatz |
| BDA | Bundesdenkmalamt |
| bzgl. | bezüglich |
| bzw. | beziehungsweise |
| cm | Zentimeter |
| E-Mail | Elektronische Post |
| etc. | et cetera |
| EUR..... | Euro |
| inkl. | inklusive |
| lt. | laut |
| MA | Magistratsabteilung |
| max. | maximal |
| MRG..... | Mietrechtsgesetz |
| Nr. | Nummer |
| ÖNORM..... | Österreichische Norm |
| s. | siehe |
| StRH..... | Stadtrechnungshof |
| u.a. | unter anderem |
| usw..... | und so weiter |
| z.B. | zum Beispiel |

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Bekannt gegebener Umsetzungsstand

Im Rahmen der Äußerung der Maßnahmenbekanntgabe der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb, wurde von der geprüften Stelle folgende Umsetzung in Bezug auf die ergangenen Empfehlungen bekannt gegeben:

| Stand der Umsetzung der Empfehlungen lt. Maßnahmenbekanntgabe | Anzahl | Anteil an Gesamt in % |
|---|--------|-----------------------|
| Gesamt | 8 | 100,0 |
| umgesetzt | 4 | 50,0 |
| in Umsetzung | 3 | 37,5 |
| geplant/in Bearbeitung | - | - |
| nicht geplant | 1 | 12,5 |

Die von der geprüften Stelle bekannt gegebenen Umsetzungen der Empfehlungen wurden im Bericht des Stadtrechnungshofes Wien am 5. Mai 2020 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 13. Mai 2020 Ausschusszahl 51/19 zur Kenntnis genommen.

2. Umsetzungsstand laut Prüfungsergebnis

Die Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien bezog sich ausschließlich auf den Inhalt der Empfehlungen lt. Maßnahmenbekanntgabe und war somit keine umfassende Nachprüfung.

Folgender Stand der Umsetzung der Empfehlungen wurde festgestellt:

| Stand der Umsetzung der Empfehlungen lt. Prüfung | Anzahl | Anteil an Gesamt in % |
|--|--------|-----------------------|
| Gesamt | 8 | 100,0 |
| umgesetzt | 1 | 12,5 |
| in Umsetzung | 6 | 75,0 |
| geplant/in Bearbeitung | - | - |
| nicht geplant | 1 | 12,5 |

Von den insgesamt 8 Empfehlungen waren 1 umgesetzt, 6 befanden sich in Umsetzung, keine waren geplant bzw. in Bearbeitung und 1 war nicht geplant.

Der bekannt gegebene Stand der Umsetzung stimmte bei 5 Empfehlungen mit dem Prüfungsergebnis des Stadtrechnungshofes Wien überein. Bei keinen Empfehlungen war ein höherer Umsetzungsstand festgestellt worden. In 3 Fällen war ein niedrigerer Umsetzungsstand festgestellt worden bzw. waren 3 als umgesetzt gemeldete Empfehlungen nur teilweise bzw. nicht zur Gänze umgesetzt.

3. Bekannt gegebener Umsetzungsstand im Einzelnen versus Prüfungsergebnis

In den nachfolgenden Punkten wird das Ergebnis der Prüfung des von der geprüften Stelle bekannt gegebenen Umsetzungsstandes im Einzelnen dargestellt. Dabei wurden die bisher erfolgten Empfehlungen, Stellungnahmen, allfällige Gegenäußerungen sowie die Begründungen bzw. Erläuterungen der Maßnahmenbekanntgabe berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden im Weg der Prüfung der Maßnahmenbekanntgabe jene von der Dienststelle übermittelten Unterlagen gesichtet und die umgesetzten Maßnahmen in Form von Objektbegehungen verifiziert.

Die Objektbegehungen der einzelnen Objekte fanden zu folgenden Zeiten statt:

Tabelle 1: Objektbegehungen

| Objekt | StRH Wien | StRH Wien und MA 49 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| Nikolaikapelle | Anfang Dezember2021 | Ende Dezember2021 |
| Ruinenvilla Dehnepark | Anfang Dezember2021 | Ende Dezember2021 |
| Pulverstampftor | - | Ende Dezember2021 |
| Reitstall Groß-Enzersdorf | - | Ende Dezember2021 |

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

3.1 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurden sämtliche Schäden behoben. Des Weiteren wurden im Bereich der Scheitel der Fensterüberlager Glasspione gesetzt, um zu überprüfen, ob eine Verkippung des hangseitigen Kapellenteiles ausgeschlossen werden kann.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nur teilweise dem Ergebnis der Prüfung.

Die MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb gab an, eine gemeinsame „Begehung der Nikolaikapelle mit einem Ziviltechniker für Bauingenieurwesen, dem BDA, einem Restaurator und einem Baumeister“ durchgeführt zu haben. Als Nachweis des im Zeitpunkt der Maßnahmenbekanntgabe angeführten Umsetzungsstandes wurden von der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb eine schriftliche Stellungnahme der umgesetzten Maßnahmen samt Fotodokumentation, ein Protokoll der Ziviltechnikergesellschaft für Bauingenieurwesen und eine Abbildung des ausgefüllten Instandsetzungsblattes der Nikolaikapelle an den Stadtrechnungshof Wien übermittelt.

In ihrer schriftlichen Stellungnahme hielt die Dienststelle fest, dass jene Maßnahmen aus dem Protokoll der Ziviltechnikergesellschaft für Bauingenieurwesen umgesetzt und darüber hinaus die „Holzbrüstung entfernt und die Betonsteinpflasterung ausgebessert“ wurden.

Bei den Empfehlungen der Ziviltechnikergesellschaft handelte es sich zusammenfassend um die Reinigung des vor dem Eingang der Nikolaikapelle situierten Rigols, die Überprüfung der Drainage, das Setzen von Glasspionen an den Scheiteln der beiden Fensterüberlager und um die Sanierung der Verankerung des Eingangstores. Ergänzend wurde angemerkt, dass wegen des Höhenunterschiedes im hangseitigen Traufenbereich (Holzverbau) zumindest auf die Stolper- bzw. Absturzgefahr hingewiesen werden sollte, da Publikumsverkehr rund um die Kapelle nicht ausgeschlossen werden könne. Im Begehungszeitpunkt wäre weder ein Hinweis noch ein Geländer vorhanden gewesen.

Weitere Empfehlungen im Protokoll der Ziviltechnikergesellschaft waren die Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der Drainage sowie eine Messung des Nivellements der Nikolaikapelle.

Der im Bericht des Stadtrechnungshofes Wien angeführten Empfehlung, alle im Zusammenhang mit der Nikolaikapelle stehenden Überprüfungen und Behebungsmaßnahmen in einem Bauwerksbuch einzutragen, wurde von der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb noch nicht nachgekommen. Die Dienststelle argumentierte in ihrem Schreiben, dass diese Dokumentation weiterhin in Form eines Instandsetzungsblattes des Objektkatasters bzw. in Form der Checklisten für sicherheitstechnische Überprüfung existiere. Ab dem Jahr 2023 solle diese Dokumentation unter dem in SAP implementierten neuen Objektkataster weitergeführt werden.

Wie bereits erwähnt, begutachtete der Stadtrechnungshof Wien die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen an der Nikolaikapelle. Die Kapelle wurde im Dezember des Jahres 2021 2-mal vom Stadtrechnungshof Wien begangen, davon einmal gemeinsam mit

der Dienststelle. Dabei wurde festgestellt, dass die Stolpergefahren in der Betonsteinpflasterung beim Kapellenumgang behoben, die Mauerwerksabplatzungen an der Verankerung der Eingangstüre saniert, die beiden Attikaverblechungen (Gesimsverblechungen) ordnungsgemäß hergestellt und die im Bericht der Ziviltechnikergesellschaft empfohlenen Glasspione an den Scheiteln der Fensterüberlager gesetzt wurden.

Weder waren die Schäden am Mauerwerk bzw. am Gesimse saniert, noch war die Funktionstüchtigkeit der Drainage überprüft sowie war keine Messung des Nivellements der Nikolaikapelle durchgeführt worden.

Die zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien vorherrschende Absturzgefahr im unmittelbaren Bereich des Kapellenumganges wurde durch die Herstellung eines Holzgeländers behoben. Darüber hinaus wurde zwischen der Betonsteinpflasterung und dem Gelände Erdreich angeschüttet, um den Niveauunterschied auszugleichen. Im Weg seiner Begehungen stellte der Stadtrechnungshof Wien jedoch fest, dass sich an dieser Stelle abermals eine erhebliche Stolpergefahr ausbildete, die seitens der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb weder in ihren Objektbegehungen festgehalten (Bauwerkskontrollblätter bekundeten Mängelfreiheit), noch behoben wurde.

Ferner stellte der Stadtrechnungshof Wien bei seiner Begehung Anfang Dezember des Jahres 2021 fest, dass das Rigol vor dem Eingang der Nikolaikapelle nicht gereinigt war. Erst bei der gemeinsamen Begehung Ende Dezember des Jahres 2021 wurde ein gereinigtes Rigol vorgefunden. Diese Feststellung gab Anlass dazu, die Effizienz der regelmäßig durchgeführten Objektbegehungen und deren Instandhaltungsmaßnahmen in Frage zu stellen (s. Abbildungen 1 und 2).

Abbildungen 1 und 2: Verschmutztes Rigol und Stolpergefahr (Dezember 2021)



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb neuerlich, die Mängel an der Nikolaikapelle einer ehest möglichen Behebung zuzuführen und die Effizienz ihrer Objektbegehungen beispielsweise durch das Erarbeiten von Arbeitsanweisungen zu steigern.

3.2 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurden sämtliche Schäden behoben.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nur teilweise dem Ergebnis der Prüfung.

In dem bereits erwähnten Schreiben der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb, wurde dem Stadtrechnungshof Wien als Nachweis des im Zeitpunkt der Maßnahmenbekanntgabe angeführten Umsetzungsstandes eine schriftliche Stellungnahme der umgesetzten Maßnahmen samt Fotodokumentation übermittelt.

In dieser Stellungnahme wurde angeführt, alle Schäden am Pulverstampftor behoben zu haben. Der Stadtrechnungshof Wien stellte jedoch bei seiner Begehung Ende Dezember des Jahres 2021 fest, dass zwar der Schornstein als auch der Fundamentsockel saniert wurden, die Fassadenrisse entlang der Geschossdecke jedoch nicht.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Dienststelle, die Risse an der Fassade des Wohngebäudes zu beheben bzw. beheben zu lassen, um weitere Schäden am Gebäude zu verhindern.

3.3 Empfehlung Nr. 3

Für den Fall, dass die Ruinenvilla Dehnpark einer Instandsetzung zugeführt werden soll, wären entsprechende Untersuchungen des Untergrundes bzw. der Fundierungen vornehmen zu lassen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Am 10. April 2019 erfolgte eine Begehung mit einem Mitarbeiter des Bundesdenkmalamtes, einem Baumeister, einem Restaurator sowie einem Ziviltechniker. Die Fachbeteiligten waren sich einig, dass die Ruinenvilla auf einem Stein fundamentiert und nicht abrutschgefährdet sei, als auch dass das Kellergewölbe in einem statisch baulich einwandfreien Zustand und nicht einsturzgefährdet sei.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nicht zur Gänze dem Ergebnis der Prüfung. Die Empfehlung befand sich noch in Umsetzung.

Laut Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle fand am 10. April 2019 eine „Begehung mit einem Mitarbeiter des Bundesdenkmalamtes, einem Baumeister, einem Restaurator sowie einem Ziviltechniker“ statt. Ein Besprechungsprotokoll darüber bzw. ein Nachweis über eine durchgeführte Bodenuntersuchung oder einer statischen Beurteilung konnte seitens der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb nicht vorgelegt werden. Die Dienststelle gab an, kein Protokoll über die Begehung angefordert zu haben, da kein Unterschied zu Einschätzungen der Ziviltechnikergesellschaft für Bauingenieurwesen aus dem Jahr 2015 bestand.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Dienststelle, betreffend ihre Äußerung im Rahmen der Maßnahmenbekanntgabe, dass „die Ruinenvilla auf einem Stein fundamentiert und nicht abrutschgefährdet sei, als auch, dass das Kellergewölbe in einem statisch baulich einwandfreien Zustand und nicht einsturzgefährdet sei“ bei einer fachkundigen Person einen Nachweis bzw. eine Bestätigung darüber einzuholen.

3.4 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Als Ziel der künftigen Maßnahmen wurden die Erhaltung des überlieferten Bestandes (Minimalintervention) und die Zugänglichmachung für die Öffentlichkeit definiert. Bei allen Maßnahmen sollen die historisch-ästhetischen Werte der Ruine berücksichtigt werden. Eine Grobkostenschätzung für eine reine Bestandserhaltung wurde mit mindestens 100.000,-- EUR netto erstellt. Diese Summe ist zur Bestandserhaltung einer Ruine nicht vertretbar. Ein Ansuchen um Unterstützung liegt beim Bundesdenkmalamt auf.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Der Stadtrechnungshof Wien hält an dieser Stelle jedoch fest, dass die in der Maßnahmenbekanntgabe vom Mai des Jahres 2020 angeführte Grobkostenschätzung für die Bestandserhaltung und alle weiteren Unterlagen bzw. Dokumente bereits seit dem Jahr 2009 existierten. Neuerliche Untersuchungen und daraus abgeleitete Maßnahmen, aus denen eine endgültige Entscheidung zum künftigen Vorgehen im Zusammenhang mit der Ruinenvilla Dehnepark gefällt hätte werden können, lagen nicht vor. Der Stadtrechnungshof Wien kam daher zum Schluss, dass sich die Maßnahmenbekanntgabe auf jene schon vor der Erstprüfung umgesetzte Tätigkeiten bezog. Die Meinung des Stadtrechnungshofes Wien wurde durch das im Anschluss angeführte E-Mail, dass erst im August des Jahres 2020 an das Bundesdenkmal übermittelt wurde, untermauert.

Das in der Maßnahmenbekanntgabe erwähnte Unterstützungsansuchen an das Bundesdenkmalamt wurde von der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb am 28. August 2020 verfasst und per E-Mail an das Bundesdenkmalamt übermittelt. Dieses E-Mail hatte einen offiziellen Kostenvoranschlag hinsichtlich der Sanierung einer einsturzgefährdeten Mauer zum Inhalt, nicht aber die in der Maßnahmenbekanntgabe angeführten 100.000,-- EUR. Das gegenständliche Ansuchen wurde vom Bundesdenkmalamt abgelehnt. Laut Aussage der Dienststelle erfolgte die Absage nur mündlich, wodurch ein schriftlicher Nachweis darüber nicht existierte. Die sanierungsbedürftige Mauer sowie die Ruinenvilla im Gesamten blieben daher weiterhin in desolatem Zustand bestehen.

Bei seiner Begehung ohne die Dienststelle stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die Umzäunung des Areals eine Zugangsmöglichkeit für ein ungehindertes Betreten aufwies. Einige Tage später, bei der gemeinsamen Begehung des Stadtrechnungshofes Wien mit der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb, wurde die Einfriedung ordnungsgemäß verschlossen vorgefunden. Diese Beobachtung gab wie bei der Nikolaikapelle Anlass dazu, die Effizienz der regelmäßig durchgeführten Objektbegehungen und deren Instandhaltungsmaßnahmen in Frage zu stellen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb unabhängig von der künftigen Nutzung der Ruinenvilla Dehnepark und aufgrund der erheblichen Einsturzgefahr (der oberen Bereiche) des Bauwerkes sowie des Umstandes, dass ein unbefugtes Betreten von Personen nicht verhindert werden kann, entlang der gesamten Einfriedung des Areals durch Kennzeichnung bzw. Beschilderung auf die Einsturzgefahr hinzuweisen.

Zudem wäre im Fall der Entscheidung, die Ruinenvilla Dehnepark in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen, seitens der Dienststelle eine entsprechende Dokumentation bzw. Begründung zu erbringen.

3.5 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Obwohl lt. Aussage der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb seit der Erstprüfung im Jahr 2019 ausschließlich Vermietungen und nicht wie in der Empfehlung angeführt Objektverpachtungen durchgeführt wurden, wurde seitens der Dienststelle zugesagt, künftig Objektverpachtungen in Analogie zu Vermietungen umzusetzen.

Diesbezüglich wurde dem Stadtrechnungshof Wien als Nachweis beispielgebend ein Amtsgutachten für ein Mietobjekt zum angemessenen Mietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG übermittelt, das die künftige, analoge Vorgangsweise bei Objektverpachtungen beschreibt.

3.6 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Es konnten bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt sämtliche Schäden bis auf die Metalltreppe behoben werden.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

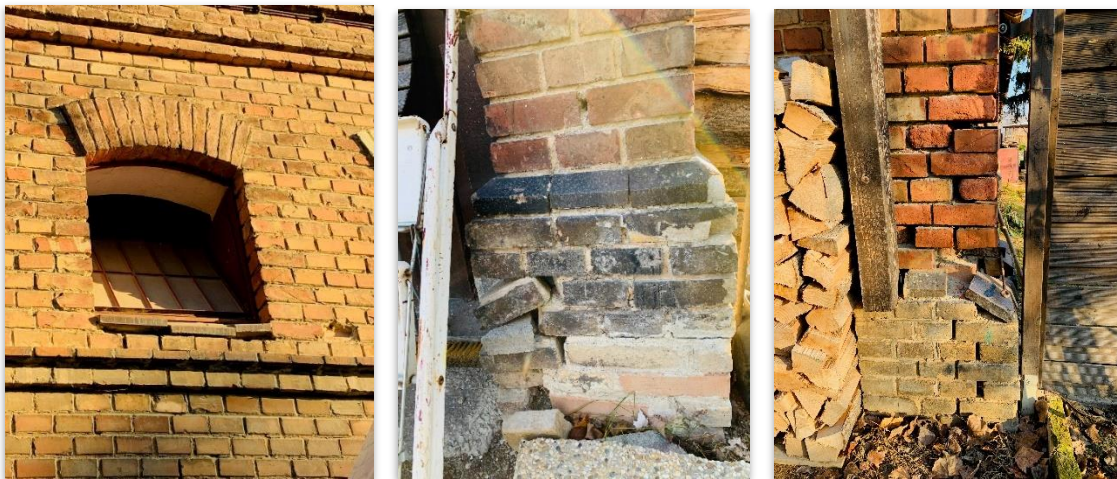
Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach grundsätzlich dem Ergebnis der Prüfung, weil sich die Empfehlung zum Zeitpunkt der Maßnahmenbekanntgabe (Metalltreppe noch nicht saniert) in Umsetzung befand. Die Aussage der Dienststelle, dass sämtliche weitere Schäden am Gebäude behoben wären, konnte durch den Stadtrechnungshof Wien nicht bestätigt werden.

Als Nachweis des im Zeitpunkt der Maßnahmenbekanntgabe angeführten Umsetzungsstandes wurde von der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb eine schriftliche Stellungnahme über die umgesetzten Maßnahmen samt Fotodokumentation übermittelt. In dieser wurde bekundet, dass im Zeitpunkt der Maßnahmenbekanntgabe sämtliche Mängel an den Gebäuden der Reitsportanlage Groß-Enzersdorf behoben wären. Ferner wurden dem Stadtrechnungshof Wien eine statische Beurteilung eines Ingenieurkonsulenten über die Metalltreppe (aktuelle Situation, Sanierungsmöglichkeit), ein Bericht des Bundesdenkmalamtes sowie 2 Rechnungen von Fachfirmen vorgelegt.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte bei seiner im Beisein der Dienststelle durchgeführten Begehung Ende Dezember des Jahres 2021 fest, dass großteils nur jene Mängel behoben wurden, die im Bericht explizit per Foto ausgewiesen waren. Die übrigen Mängel wie lose

Gesims- und Fensterbanksteine, Steine von Stützen usw. blieben von einer Sanierung ausgenommen (s. Abbildungen 4, 5 und 6). Hinzu kommt, dass als behoben angeführte Mängel nicht fachgerecht saniert wurden. Dies deshalb, weil lediglich lose Ziegelsteine entfernt, aber nicht neu vermauert wurden.

Abbildungen 3, 4 und 5: Weiterhin bestehende Mängel, wie lose Steine von Fensterbänken oder Stützen



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Sowohl im Schreiben der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb als auch in der gemeinsamen Begehung mit dem Stadtrechnungshof Wien und dem Pächter wurde bestätigt, dass ein Einvernehmen darüber bestehe, welche Bereiche der Bauwerke künftig der Pächter zu sanieren bzw. instand zu halten habe. Eine schriftliche Dokumentation über diese gemeinsame Festlegung konnte dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt werden.

Darüber hinaus fehlte ein Plan bzw. ein Konzept betreffend den Zeitraum der Mängelsanierung. Die Dienststelle berief sich, wie schon bei der Erstprüfung, auf den rechtsgültigen Pachtvertrag, in dem die Instandhaltungspflicht auf den Pächter übertragen wurde. Wie bereits erwähnt, lag keine Dokumentation über den im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung vorherrschenden Bauwerkszustand vor.

Der Stadtrechnungshof Wien hält an dieser Stelle fest, dass jene Objekte der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb, die innerbetrieblich genutzt werden, einen unvergleichlich besseren Bauwerkszustand aufwiesen als verpachtete Objekte. Erfahrungen und Berichte des Stadtrechnungshofes Wien belegen, dass die Bausubstanz von solchen Objekten oftmals erheblich in Mitleidenschaft gezogen wird. Der Grund für diese teilweise eklatanten bzw. substanziellen Qualitätsunterschiede ist aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien die mangelnde Kontrolle der an die Pächterin bzw. den Pächter überwälzten Instandhaltungsverpflichtung.

In Bezug auf jene bei der Erstprüfung vorgefundenen Lagerungen am Dachboden der Pferdestallungen der Reitsportanlage Groß-Enzersdorf ersuchte der Stadtrechnungshof Wien den für diese Liegenschaft zuständigen Rauchfangkehrer um Übermittlung der Unterlagen der im Land Niederösterreich gesetzlich vorgeschriebenen Feuerbeschau. Über einen unmittelbar darauf durchgeführten Ortsaugenschein wurde dem Stadtrechnungshof Wien eine Sachverhaltsdarstellung übermittelt. In dieser waren nach wie vor die Mängel „Lagerung von Autoreifen“ und „ein schadhafter Rauchfangkopf an der Abgasanlage“ ausgewiesen (s. Abbildungen 7, 8 und 9). Dieses Schreiben erging seitens des Rauchfangkehrers ebenso an die MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb als Verpächterin.

Abbildungen 6, 7 und 8: Leicht entzündliche Lagerungen am Dachboden



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die vom Stadtrechnungshof Wien im Zuge der Erstprüfung als sicherheitsbedenklich eingestufte Metalltreppe konnte, wie oben erwähnt, zum Zeitpunkt der Maßnahmenbekanntgabe noch nicht saniert werden. Inzwischen wurde diese Treppe nach den Vorgaben des Bundesdenkmalamtes generalsaniert. Ein Nachweis, inwieweit diese Treppe den

statischen Anforderungen entspricht und ob diese Treppenanlage nun wieder verkehrstauglich ist, konnte seitens der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb nicht erbracht werden. Erst im Anschluss an die gemeinsame Begehung Ende Dezember des Jahres 2021 mit dem Stadtrechnungshof Wien beauftragte die Dienststelle eine dahingehende Beurteilung.

Das Erfordernis einer technischen Abnahme der Treppenanlage durch eine dazu befugte Fachfirma wurde anhand der seitens des Stadtrechnungshofes Wien festgestellten mangelhaften Verschraubung bestätigt (s. Abbildung 10).

Abbildung 9: Stütze mit fehlender Verschraubung an der Metalltreppe



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Ferner wurde im Rahmen der Vorgaben des Bundesdenkmalamtes ein Restaurierungsbericht zur Dokumentation der fachgerechten Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen gefordert. Trotz Urgenz des Stadtrechnungshofes Wien und des Bundesdenkmalamtes (bei der Fachfirma) konnte bis zum Abschluss der Berichtslegung der Restaurierungsbericht nicht vorgelegt werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb neuerlich, die Mängel an den Objekten der Reitsportanlage Groß-Enzersdorf zu beheben bzw. beheben zu lassen.

3.7 Empfehlung Nr. 7

Der Magistratsabteilung 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Es wurden bereits Begehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in geeigneter Form dokumentiert.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Dem Stadtrechnungshof Wien wurden als Nachweis zur Empfehlung, regelmäßige Erhebungen entsprechend dem Leitfaden „Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit“ durchzuführen, 3 ausgefüllte Protokolle aus dem Jahr 2019 übermittelt. Diese waren an die ÖNORM B 1300 - „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude - Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien

Begutachtungen - Grundlagen und Checklisten“ bzw. an ÖNORM B 1301 - „Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude - Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen - Grundlagen und Checklisten“ angelehnt. Positiv hervorzuheben war, dass die Checklisten zur leichteren Handhabung an das zu überprüfende Objekt angepasst wurden. Gemäß Auskunft der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb stammten die Protokolle deshalb aus dem Jahr 2019, da mit Beginn der Pandemie die Überprüfungen im Jahr 2020 ausgesetzt worden waren und diese im Jahr 2021 nur eingeschränkt durchgeführt werden konnten. Ferner werden mithilfe dieser Checklisten in erster Linie ausschließlich Gebäude und keine anderen Objekte überprüft.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass bislang nur betriebseigene Gebäude begutachtet wurden, nicht aber wie empfohlen auch verpachtete Objekte. Zudem wurden in den übermittelten Protokollen keine Mängel dokumentiert, wodurch die weitere Vorgehensweise wie z.B. „Behebung veranlassen“, „Frist zur Behebung“ und „Behebung durchgeführt“ vom Stadtrechnungshof Wien nicht nachgeprüft werden konnte.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb zu den Checklisten Arbeitsanweisungen für ihre Aufsichtsorgane zu erarbeiten, in denen die Anforderungen an die Objektüberprüfungen dargestellt werden.

3.8 Empfehlung Nr. 8

Es wären sämtliche Objekte der Magistratsabteilung 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb durch Fachkundige gemäß dem Leitfaden „Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit“ zu begutachten, 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird nach Maßgabe der vorhandenen Ressourcen schrittweise umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Es wurden bereits Begehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in geeigneter Form dokumentiert.

Ergebnis der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Die MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb wies in ihrer schriftlichen Stellungnahme bzgl. der umgesetzten Maßnahmen an den Stadtrechnungshof Wien darauf hin, dass die Dienststelle eine Checkliste für Objektsicherheitsprüfungen ausgearbeitet und bereits mit den Begehungen begonnen habe. Dies konnte seitens des Stadtrechnungshofes Wien durch die oben bereits erwähnten Protokolle nachvollzogen werden. Künftig sollen diese Überprüfungen im neuen Objektkataster inkl. einer Erinnerungsfunktion, wann die nächste Überprüfung durchgeführt werden soll, abrufbar sein.

Der Stadtrechnungshof Wien forderte im Weg seiner Prüfung eine aktuelle Liste über alle durch die MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb verwalteten Gebäude an. Die Dienststelle führte hiezu aus, dass die Erstellung einer solchen Liste sehr aufwendig sei, diese jedoch nach Implementierung des Objektkatasters in SAP per Knopfdruck im Jahr 2023 erfolgen könne.

Ein Maßnahmenkatalog für Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten sowie ein entsprechendes übergeordnetes Programm zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurde nicht erarbeitet.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb trotz der für das Jahr 2023 geplanten Einführung eines Objektkatasters via SAP, umgehend eine ordnungsgemäße und nachvollziehbare Dokumentation der festgestellten Mängel sowie deren Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten der der Dienststelle

obliegenden Objekte durchzuführen und Arbeitsanweisungen für das Aufsichtspersonal zu erarbeiten. Ferner wären wie bereits bei der Erstprüfung empfohlen, ein Maßnahmenkatalog für Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten zu erarbeiten und falls notwendig entsprechende Projekte bzw. ein übergeordnetes Programm zu entwickeln.

4. Zusammenfassung der neuerlichen Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb neuerlich, die Mängel an der Nikolaikapelle einer ehest möglichen Behebung zuzuführen und die Effizienz ihrer Objektbegehungen beispielsweise durch das Erarbeiten von Arbeitsanweisungen zu steigern (s. Punkt 3.1).

Stellungnahme der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb:

Bei der Nikolaikapelle wurden die Setzungen mit frischer Erde aufgefüllt.

Angemerkt sei, dass wir uns hier im Lainzer Tiergarten befinden und es aufgrund der Wildschweinpopulation immer wieder zu frisch aufgewühlten Unebenheiten des Erdreichs kommen wird.

Der Spalt zum Kanaldeckel ist max. 2 cm breit und die Rinne ist dort unterbrochen, da dies die Wasserableitung von der Rinne in den Schacht ist. Das Rigol als auch die Kapelle an sich werden monatlich überprüft.

Die Glasspione am Riss über dem Fenster sind intakt.

Dem Erarbeiten der Arbeitsanweisungen wird in der Empfehlung Nr. 6 entsprochen.

Empfehlung Nr. 2:

Es wären die Risse an der Fassade des Wohngebäudes Pulverstampftor zu beheben bzw. beheben zu lassen, um weitere Schäden am Gebäude zu verhindern (s. Punkt 3.2).

Stellungnahme der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb:

Ob ein Riss zu behandeln ist oder nicht, wird in der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb durch fachkundiges Personal je nach Priorität überprüft und beurteilt. Aus Sicht des Bautechnikers der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb wurden keine zu behandelnden Risse festgestellt, die Schäden am Gebäude verursachen würden.

Der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb erscheint der Sachverhalt als kleiner optischer Mangel.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Dienststelle, betreffend ihre Äußerung im Rahmen der Maßnahmenbekanntgabe „die Ruinenvilla auf einem Stein fundamentiert und nicht abrutschgefährdet sei, als auch, dass das Kellergewölbe in einem statisch baulich einwandfreien Zustand und nicht einsturzgefährdet sei“ bei einer fachkundigen Person einen Nachweis bzw. eine Bestätigung darüber einzuholen (s. Punkt 3.3).

Stellungnahme der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb:

Nach erfolgter Begehung durch den Bautechniker der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb konnte der am 10. April 2019 von u.a. einem Baumeister augenscheinlich festgestellte Zustand des Kellergewölbes dahingehend bestätigt werden, dass zum Zeitpunkt einer Nachbegehung am 3. März 2022

das Kellergewölbe sich augenscheinlich gegenüber dem Jahr 2019 nicht verändert hat und auch nicht einsturzgefährdet sei.

Ein Besichtigungsbericht vom 3. März 2022 des Ziviltechnikers bzgl. des Untergrundes der Ruinenvilla liegt vor.

Empfehlung Nr. 4:

Es wäre unabhängig von der künftigen Nutzung der Ruinenvilla Dehnepark und aufgrund der erheblichen Einsturzgefahr (der oberen Bereiche) des Bauwerkes sowie des Umstandes, dass ein unbefugtes Betreten von Personen nicht verhindert werden kann, entlang der gesamten Einfriedung des Areals durch Kennzeichnung bzw. Beschilderung auf die Einsturzgefahr hinzuweisen.

Zudem wäre im Fall der Entscheidung, die Ruinenvilla Dehnepark in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen, seitens der Dienststelle eine entsprechende Dokumentation bzw. Begründung zu erbringen (s. Punkt 3.4).

Stellungnahme der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb:

Es wurden Warnschilder und eine neue Tafel mit der Geschichte und nochmaligen Hinweis auf die Einsturzgefahr montiert.

Des Weiteren sei angemerkt, dass der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb die notwendigen Ressourcen zur Konservierung bzw. Restaurierung der Ruinenvilla fehlen. Die Aufgabenschwerpunkte der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb erfordern, auch hinsichtlich restauratorischer Seite, Schwerpunkte zu setzen.

Der Zaun wird regelmäßig mehrmals wöchentlich durch die MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb begutachtet und im Fall einer Beschädigung unmittelbar darauf repariert.

Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Dienststelle neuerlich, die Mängel an den Objekten der Reitsportanlage Groß-Enzersdorf zu beheben bzw. beheben zu lassen (s. Punkt 3.6).

Stellungnahme der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb:

Alle leicht entzündlichen Lagerungen wurden vom Dachboden entfernt.

Eine Besichtigung mit einem Baumeister zwecks weiterer Mängelbehebung erfolgte am 9. März 2022, die Angebotslegung ist noch ausständig, voraussichtlicher Termin zur Behebung der Mängel ist im Mai des Jahres 2022.

Empfehlung Nr. 6:

Es wäre durch die Dienststelle zu den Checklisten Arbeitsanweisungen für ihre Aufsichtsorgane zu erarbeiten, in denen die Anforderungen an die Objektüberprüfungen dargestellt werden (s. Punkt 3.7).

Stellungnahme der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Empfehlung Nr. 7:

Es wäre trotz der für das Jahr 2023 geplanten Einführung eines Objektkatasters via SAP, umgehend eine ordnungsgemäße und nachvollziehbare Dokumentation der festgestellten Mängel sowie deren Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten der der Dienststelle obliegenden Objekte, durchzuführen und Arbeitsanweisungen für das Aufsichtspersonal zu erarbeiten. Ferner wären wie bereits bei der Erstprüfung emp-

fohlen, ein Maßnahmenkatalog für Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten zu erarbeiten und falls notwendig entsprechende Projekte bzw. ein übergeordnetes Programm zu entwickeln (s. Punkt 3.8).

Stellungnahme der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschafts-
trieb:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im April 2022