



# Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus- betreuung GmbH, Prüfung der Jung- baumpflege

StRH V - 229264-2023

## Kurzfassung

Das Vorliegen mehrerer an den StRH Wien gestellter Bürgeranliegen zum Thema Jungbäume führte zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung des StRH Wien.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war im Prüfungszeitpunkt für 5,44 Mio. m<sup>2</sup> Grünflächen in Gemeindebauten und rd. 68.420 Bäume zuständig. Diese Fläche entspricht etwa jener des Wiener Gemeindebezirks Brigittenau. Jährlich pflanzte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen rd. 830 Jungbäume.

Jungbäume wurden in den ersten 2 Jahren nach Pflanzung von externen Firmen im Zuge der sogenannten Anwuchspflege bewässert. Beim Absterben eines Jungbaumes mussten die Firmen den Baum tauschen. Nach 2 Vegetationsperioden wurden die Jungbäume im Rahmen der sogenannten Bewässerungs-Grundversorgung von den Mitarbeitenden der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH bewässert.

Untersucht wurde in der vorliegenden Prüfung die Jungbaumpflege in 8 stichprobenartig ausgewählten Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Der Fokus lag auf der Bewässerung der Jungbäume.

In den untersuchten Wohnhausanlagen zeigte sich, dass durchschnittlich 39 % der Jungbäume innerhalb von 2 Jahren nach Pflanzung abstarben und ersetzt wurden. In 1 der 8 betrachteten Wohnhausanlagen war die Bewässerungs-Grundversorgung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen über viele Jahre ausgesetzt worden. Jeder Jungbaumtausch stellt eine Verzögerung für das Heranwachsen eines gesunden Baumes dar.

Der StRH Wien stellte u.a. Verbesserungsbedarf bei den vorhandenen Bewässerungskonzepten, bei der Leistungskontrolle der Anwuchspflege von Jungbäumen sowie bei der Dokumentation dieser Leistungskontrollen fest.

Der StRH Wien sprach Empfehlungen aus, ein konkretes Bewässerungskonzept für Jungbäume während und nach der Anwuchspflege zu entwickeln sowie stichprobenweise Leistungskontrollen der zur Anwuchspflege von Jungbäumen beauftragten Firmen durchzuführen. Zur Vermeidung des mehrfachen Jungbaumtauschs wurden die Einführung von Jahresberichten über die Jungbaumtatsache, die Anwendung von Vertragsstrafen oder das Bedingen von Nachsetzungen in höherer Qualität bei vermehrtem Jungbaumtausch angeregt.

Die große Gesamtfläche an Grünanlagen in der Zuständigkeit der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen trägt nicht nur für die Bewohnenden der Wohnhausanlagen, sondern für alle Wienerinnen und Wiener einen wesentlichen Teil zum Stadtbild und v.a. zum Stadtklima bei. Die Erhaltung und Erweiterung dieses Baumbestandes hat daher auch einen gesamt-städtischen Stellenwert. Durch

den voranschreitenden Klimawandel sind auch in Wien eine Zunahme von Trockenperioden und verschärfte Bedingungen für die Erhaltung des Baumbestandes zu erwarten. Ein gutes Anwachsen der gepflanzten Jungbäume und die Vermeidung des mehrfachen Tauschs von Jungbäumen in den Grünanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sollten daher zum Ziel werden.

Die vorliegende Prüfung dient dem Erhalt von Jungbäumen in Wiener Gemeindebauten und ist somit ein Beitrag zum Klimaschutz.

Der StRH Wien unterzog die Jungbaumpflege bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sowie bei der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Prüfungsgrundlagen des StRH Wien.....</b>                   | <b>13</b> |
| 1.1       | Prüfungsgegenstand.....  | 13        |
| 1.2       | Prüfungszeitraum.....  | 13        |
| 1.3       | Prüfungshandlungen.....  | 13        |
| 1.4       | Prüfungsbefugnis.....  | 14        |
| 1.5       | Vorberichte.....   | 14        |
| <b>2.</b> | <b> Stadtbäume in Zeiten des Klimawandels .....</b>            | <b>14</b> |
| 2.1       | Die Bedeutung der Bäume für das Stadtklima .....               | 14        |
| 2.2       | Der Einfluss von Bäumen auf die Gesundheit der Menschen .....  | 15        |
| 2.3       | Herausforderungen für Stadtbäume .....                         | 15        |
| <b>3.</b> | <b> Zuständigkeiten .....</b>                                  | <b>16</b> |
| <b>4.</b> | <b> Rechtliche und normative Grundlagen .....</b>              | <b>18</b> |
| <b>5.</b> | <b> Allgemeines zu Baumbewässerung und Baumpflege .....</b>    | <b>21</b> |
| 5.1       | Trockenstress .....  | 21        |
| 5.2       | Bewässerung.....   | 22        |
| 5.3       | Regenwassermanagement.....                                     | 23        |
| 5.4       | Pflegeschnitt .....  | 23        |
| <b>6.</b> | <b> Jungbaumpflege .....</b>                                   | <b>24</b> |
| 6.1       | Begriff Jungbaum .....   | 24        |
| 6.2       | Zuständigkeiten betreffend Grünflächen und Bäume .....         | 25        |
| 6.3       | Technische Standards zur Baum- und Grünanlagenpflege.....      | 26        |
| 6.4       | Rahmenverträge betreffend Bäume .....                          | 28        |
| 6.5       | Verträge mit Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern .....        | 32        |
| 6.6       | Vertrag mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH.....          | 33        |
| 6.7       | Verbesserungen und Pilotprojekte .....                         | 34        |
| <b>7.</b> | <b> Baumarten, Baumpflanzungen und digitale Erfassung.....</b> | <b>34</b> |
| 7.1       | Baumarten.....   | 34        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 7.2        | Baumpflanzungen .....   | 37        |
| 7.3        | Ersatzpflanzungen.....  | 38        |
| 7.4        | Baumkataster .....  | 39        |
| <b>8.</b>  | <b>Bewässerung.....</b>   | <b>40</b> |
| 8.1        | Bewässerung durch die Auftragnehmenden .....                    | 40        |
| 8.2        | Bewässerung durch die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger ..... | 43        |
| 8.3        | Bewässerung durch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH .....    | 45        |
| 8.4        | Baumpatenschaften .....   | 48        |
| <b>9.</b>  | <b>Baumkontrolle .....</b>                                      | <b>49</b> |
| <b>10.</b> | <b>Jungbaumtausch .....</b>                                     | <b>50</b> |
| <b>11.</b> | <b>Leistungskontrolle der beauftragten Firmen.....</b>          | <b>54</b> |
| <b>12.</b> | <b>Stichproben.....</b>   | <b>56</b> |
| 12.1       | Anteil der Grünflächen an den betrachteten Wohnhausanlagen..... | 56        |
| 12.2       | Wohnhausanlage A .....  | 57        |
| 12.3       | Wohnhausanlage B .....  | 60        |
| 12.4       | Wohnhausanlage C .....  | 64        |
| 12.5       | Wohnhausanlage D .....  | 66        |
| 12.6       | Wohnhausanlage E.....   | 68        |
| 12.7       | Wohnhausanlage F.....   | 71        |
| 12.8       | Wohnhausanlage G .....  | 74        |
| 12.9       | Wohnhausanlage H .....  | 77        |
| 12.10      | Jungbaumtausche in den betrachteten Wohnhausanlagen .....       | 85        |
| <b>13.</b> | <b>Feststellungen.....</b>                                      | <b>87</b> |
| <b>14.</b> | <b>Zusammenfassung der Empfehlungen .....</b>                   | <b>89</b> |

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Zuständigkeiten innerhalb der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen<br>betreffend Bäume .....               | 16 |
| Tabelle 1: Für Grünflächen zuständige Organisationseinheiten.....  | 25 |
| Abbildung 2: Prozentuelle Aufteilung der Zuständigkeiten für Grünflächen .....   | 26 |
| Tabelle 2: Mit der Baumkontrolle und Baumpflege von der Unternehmung Stadt Wien -<br>Wiener Wohnen beauftragte Firmen..... | 29 |
| Tabelle 3: Baumbestand (häufigste Baumarten).....  | 35 |
| Tabelle 4: Am häufigsten neu gepflanzte 10 Baumarten im Jahr 2021 .....  | 37 |
| Abbildung 3: Im Zeitraum 2012 bis 2021 jährlich in den Wohnhausanlagen gepflanzte<br>Jungbäume.....                        | 38 |
| Abbildung 4: Im Zeitraum 2012 bis 2021 jährlich in den Wohnhausanlagen gepflanzte<br>Ersatzpflanzungen .....               | 38 |
| Abbildung 5: Aufgabenverteilung betreffend Bewässerung .....   | 40 |
| Tabelle 5: Für die Bewässerungs-Grundversorgung zuständige Organisationseinheiten.....                                     | 56 |
| Tabelle 6: Anteil Grünfläche und bebaute Fläche der betrachteten Wohnhausanlagen.....                                      | 57 |
| Abbildung 6: Säulenzierkirsche mit teils vertrockneter Krone.....  | 58 |
| Abbildung 7: Lawson-Scheinzypresse und Säulenthuje mit braunen Verfärbungen .....  | 59 |
| Abbildung 8: Platane ohne Blätter .....  | 61 |
| Abbildung 9: Wenig belaubte Säuleneiche .....  | 62 |
| Abbildung 10: Linde, kaum belaubt .....  | 63 |
| Abbildung 11: Platane.....   | 65 |
| Abbildung 12: Glanzdorn mit wenigen kleinen Blättern und Totholz .....   | 67 |
| Abbildung 13: Krausbirke mit vertrocknetem Laub .....  | 70 |
| Abbildung 14: Judasbaum mit teilweise Totholz in der Krone .....   | 70 |
| Abbildung 15: Birke, mehrfach getauscht .....  | 71 |
| Abbildung 16: Vertrocknete Vogelbeere.....   | 72 |
| Abbildung 17: Vertrocknete Säuleneiche .....   | 73 |
| Abbildung 18: Vertrockneter Zierapfel .....  | 76 |
| Abbildung 19: Kanzankirsche, Krone zur Hälfte ohne Blätter .....   | 76 |
| Abbildung 20: Einer von 4 gänzlich vertrockneten Jungbäumen in der Wohnhausanlage H.....                                   | 78 |
| Abbildung 21: Ein Säulentulpenbaum mit wenig Blättern.....   | 79 |
| Abbildung 22: Mannaesche mit welken Blättern .....   | 79 |
| Abbildung 23: Hainbuche nur halb belaubt .....   | 80 |
| Abbildung 24: Säulentulpenbaum mit wenig Blättern .....  | 80 |
| Abbildung 25: Buche mit wenig Blättern .....   | 81 |
| Abbildung 26: Säulenhainbuche (rechter Baum) mit wenig Blättern .....  | 81 |
| Abbildung 27: Chinesische Wildbirne mit hängenden Blättern.....  | 82 |
| Abbildung 28: Säulentulpenbaum mit hängenden Blättern .....  | 83 |

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 7: Baumstandorte, an denen zwischen 2006 und 2021 Jungbaumtausche stattfanden ..... | 86 |
| Tabelle 8: Gesamte Anzahl der ausgetauschten Bäume zwischen 2006 und 2021 .....             | 87 |

## Abkürzungsverzeichnis

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Abs.            | Absatz                                |
| BO für Wien     | Bauordnung für Wien                   |
| bzgl.           | bezüglich                             |
| bzw.            | beziehungsweise                       |
| ca.             | circa                                 |
| cm              | Zentimeter                            |
| CO <sub>2</sub> | Kohlenstoffdioxid                     |
| d.h.            | das heißt                             |
| e.V.            | eingetragener Verein                  |
| E-Mail          | elektronische Post                    |
| et al.          | et alii bzw. aliae (und andere)       |
| etc.            | et cetera                             |
| EUR             | Euro                                  |
| ggf.            | gegebenenfalls                        |
| GmbH            | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| HAB             | Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH      |
| HB              | Hausbesorgerin bzw. Hausbesorger      |
| Hrsg.           | Herausgeber bzw. Herausgeberin        |
| https           | hypertext transfer protocol secure    |
| hybr.           | Hybrid                                |
| i.d.R.          | in der Regel                          |
| IMS             | integrierte Managementsysteme         |
| inkl.           | inklusive                             |
| KaMel           | Kontroll-Katastermeldung              |
| KO              | Kontrolle                             |
| l               | Liter                                 |
| leg. cit.       | legis citatae                         |
| lt.             | laut                                  |
| m               | Meter                                 |
| m.b.H.          | mit beschränkter Haftung              |
| m <sup>2</sup>  | Quadratmeter                          |
| MA              | Magistratsabteilung                   |
| MA              | Maßnahme                              |
| mind.           | mindestens                            |
| Mio.            | Millionen                             |
| mm              | Millimeter                            |
| Nr.             | Nummer                                |
| OGH             | Oberster Gerichtshof                  |
| ÖNORM           | Österreichische Norm                  |



|       |  |
|-------|--|
| ONR   | Österreichisches Normungsinstitut-Regel        |
| pdf   | portable document format                       |
| rd.   | rund   |
| s.    | siehe  |
| s.a.  | siehe auch                                     |
| spec. | Spezies, Art                                   |
| STEP  | Stadtentwicklungsplan                          |
| Stk.  | Stück  |
| StRH  | Stadtrechnungshof                              |
| u.a.  | unter anderem                                  |
| usw.  | und so weiter                                  |
| v.a.  | vor allem                                      |
| vgl.  | vergleiche                                     |
| WHA   | Wohnhausanlage                                 |
| WStV  | Wiener Stadtverfassung                         |
| WW    | Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen        |
| www   | world wide web                                 |
| z.B.  | zum Beispiel                                   |
| ZAMG  | Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik |
| z.T.  | zum Teil                                       |

## Literaturverzeichnis

Kardan et. al., Neighborhood greenspace and health in a large urban center (2015),  
[www.nature.com/scientificreports](http://www.nature.com/scientificreports)  
<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC4497305/pdf/srep11610.pdf>

Roloff (Hrsg.), Baumpflege, 3., erweiterte Auflage (2019), Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

Spitzer, Der positive Einfluss von Stadtnatur auf unsere Gesundheit - Übersicht wissenschaftlicher Studien (2019), BUND Naturschutz in Bayern e.V.

## Glossar

### Baumkataster

Verzeichnis über den Baumbestand einer Liegenschaft bzw. eines Gebietes mit Stammdaten wie Standort, Gattung und Alter, Informationen zum Zustand von Krone, Stamm und Wurzel sowie erfolgten und erforderlichen Pflegemaßnahmen. Die erfassten Bäume sind mittels Baumnummer eindeutig identifizierbar.

### Baumscheibe

Boden um das untere Ende eines Baumstamms. Dieser Bereich ist durch besonders hoch im Erdreich liegende Wurzeln gekennzeichnet. Andere Pflanzen gedeihen hier häufig nicht, weil die Baumwurzeln ihnen Feuchtigkeit und Nährstoffe entziehen und die Baumkrone diesen Bereich stark beschattet. Innerstädtisch muss die Baumscheibe oft mechanisch geschützt werden. Da Wurzeln vom Baumstamm ausgehend in alle Richtungen wachsen, sollte der Umriss einem Kreis angenähert sein.

### Biodiversität

Biologische Vielfalt. Bezeichnet ganz allgemein die Vielfalt von Leben.

### Gehölz

Mehrjährige Pflanze mit verholzenden oberirdischen Trieben. Bäume und Sträucher zählen zu den Gehölzen.

### Habitus (Baum)

Gesamtheit aller wesentlichen und typischen sichtbaren Eigenarten eines Baumes, wie z.B. typische Höhe, Astbild oder Wuchs- und Kronenform.

### Hausbesorgerin bzw. Hausbesorger

Person, die sowohl die Reinhaltung als auch die Wartung und Beaufsichtigung eines Hauses im Auftrag der Hauseigentümerin bzw. des Hauseigentümers gegen Entgelt zu verrichten hat (Definition lt. Hausbesorgergesetz).

### Hochstamm

Zuchtform von Gehölzen mit Stammhöhen von 160 cm und höher. Bei 100 cm bis 120 cm Stammhöhe spricht man von einem Halbstamm, bei 50 cm bis 70 cm Stammhöhe von einem Buschstamm.

### Invasive Art

Eingeführter Organismus, der sich stark verbreitet und seine neue Umgebung schädigt.

### Jungbaum

Ein Baum in der Jugend- oder Anwachsphase. Diese ist durch starkes Wachstum gekennzeichnet. Der Baum baut seine Krone auf, um möglichst viel Licht zu bekommen. Die Jugendphase dauert bis zum Erreichen der Geschlechtsreife. Abhängig von Baum und Standort dauert die Jugendphase unterschiedlich lange.

### Kompartimentierfähigkeit

Bei Zerstörung des Gewebes können Bäume Gewebe nicht regenerieren. Der zerstörte Bereich wird überwallt, um das gesunde Gewebe beispielsweise gegenüber Fäulnisbakterien abzuschotten und die Funktion des gesunden Bereiches zu erhalten. Die Fähigkeit, das gesunde Holz durch Abschottung, d.h. durch die Überwallung, zu schützen, nennt man Kompartimentierfähigkeit.

### Lichtraumprofil

Umgrenzungslinie, die meist für die senkrechte Querebene eines Fahrweges (beispielsweise von Straßen oder Bahngleisen) bestimmt wird. Der lichte Raum auf dem Fahrweg ist von Gegenständen, wie z.B. Ästen, freizuhalten. Er umfasst den freien Raum unter und neben einem Baum, wenn der Baum bei Verkehrswegen wächst. Über Geh- und Radwegen soll der lichte Raum mindestens 2,5 m, über Fahrbahnen 4,5 m hoch sein. Jede Baumeigentümerin bzw. jeder Baumeigentümer muss für die Herstellung des Lichtraumprofils sorgen. Schon beim Jungbaum-Erziehungsschnitt ist zu prüfen, wie weit sich ein Baum künftig in den Verkehrsraum ausbreiten kann.

### Sichtkontrolle

Sorgfältige äußere fachkundige Inaugenscheinnahme des Baumes vom Boden aus zur Prüfung der Gesundheit und Verkehrssicherheit.

### Sozioökonomischer Status

Beschreibt die Stellung eines Individuums in der Gesellschaft. Er umfasst u.a. Bildung, Einkommen, Berufstätigkeit und allgemeine Lebensverhältnisse.

### Staketenzaun

Auch Rollzaun genannt. Vorläufer des Lattenzauns. Der Staketenzaun besteht aus Holzstangen, die am Ende abgeschrägt oder zugespitzt sind. Die einzelnen Staketen sind mit einem Draht verbunden, sodass sich der Zaun aufrollen lässt. Durch die Drahtverbindung passt sich der Zaun dem Gelände gut an.

**Transponder**

Ein Funk-Kommunikationsgerät, das eingehende Signale aufnimmt und automatisch beantwortet. Transponder sind an den Bäumen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen montiert. Diese ermöglichen eine eindeutige Identifizierung des jeweiligen Baumes und Verknüpfung mit den Daten des elektronischen Baumkatasters.

**Unterflurhydrant**

Wasseranschlussstelle, die sich unter der Bodendecke befindet. Zur Wasserentnahme dienen Armaturen, die an ein kurzes Steigrohr angeschlossen sind.

**Vegetationsperiode**

Jahreszeit, in der eine Pflanze aktiv wächst.

**wohnpartner**

Ein Angebot der Stadt Wien in der Verantwortung der Wohnservice Wien GmbH, das sich für die Verbesserung der Wohnqualität und die Förderung der aktiven Mitgestaltung im Wohnumfeld der Bewohnerinnen bzw. Bewohner von Wohnhausanlagen einsetzt. Außerdem wird bei Fragen des Zusammenlebens professionelle Unterstützung angeboten.

# Prüfungsergebnis

## 1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

### 1.1 Prüfungsgegenstand

Das Vorliegen mehrerer an den StRH Wien gestellter Bürgeranliegen zum Thema Jungbäume führte zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung des StRH Wien. Untersucht wurde die Jungbaumpflege in 8 stichprobenartig ausgewählten Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Die Einschau bezog sich auf die Vorgangsweise und die Abläufe hinsichtlich der Jungbaumpflege durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und durch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH. Der Fokus lag dabei auf der Bewässerung der Jungbäume.

Nicht Gegenstand der Prüfung waren die wirtschaftliche Betrachtung der Jungbaumpflege sowie die Bewertung der Ergebnisse der Baumkontrolle. Ebenso nicht Gegenstand der Prüfung waren die Beurteilung der grundsätzlichen Aufgabenaufteilung zwischen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH und deren Rahmenvertragsnehmenden sowie die Eignung und Anzahl der Geräte zur Bewässerung.

### 1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde im 1. Halbjahr des Jahres 2022 von der Abteilung Bauwerke, Verkehr und Energie und der Abteilung Behörden und Kommunaltechnik des StRH Wien durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit den geprüften Stellen fand in der 3. Jännerwoche des Jahres 2022 statt. Die Schlussbesprechung wurde in der 1. Novemberwoche des Jahres 2022 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2006 bis 2021, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

### 1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur und Internetrecherchen, Berechnungen und Interviews bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Ortsaugenscheine fanden im Frühjahr und Sommer 2022 statt.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

## 1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Sicherheitsprüfung ist in § 73c WStV festgeschrieben.

## 1.5 Vorberichte

Einen Bezug zum Prüfungsgegenstand bzw. zu den geprüften Einrichtungen haben folgende Prüfungsberichte:

- „MA 42, Sicherheit beim Einsatz von Maschinen auf öffentlichen Verkehrsflächen, StRH V - 13/20“,
- „MA 42, Baumschutz auf öffentlichen Grünflächen, insbesondere im Zusammenhang mit Veranstaltungen, StRH V - 14/16“,
- „MA 42, Schnittstellen in den Aufgabenbereichen der Magistratsabteilung 42 und Magistratsabteilung 45, StRH III - 42-1/15“,
- „MA 49, Aufforstungen zur Erweiterung des Wald- und Wiesengürtels und von Windschutzanlagen, StRH III - 49-2/15“,
- „Friedhöfe Wien GmbH, Sicherheitstechnische Prüfung des Baumbestandes in Friedhöfen, KA V - GU 244-1/13“,
- „Wien Energie GmbH, Sicherheitstechnische Prüfung der Baumkontrollmaßnahmen; Nachprüfung, KA V - GU 205-1/12“,
- „Wien Energie GmbH, Sicherheitstechnische Prüfung der Baumkontrollmaßnahmen, KA V - GU 205-1/11“ und
- „MA 42, Verwendung von Bodensubstrat bei Baumpflanzungen, KA III - 42-1/07“.

# 2. Stadtbäume in Zeiten des Klimawandels

## 2.1 Die Bedeutung der Bäume für das Stadtklima

Im Hinblick auf das Stadtklima spielt der Grünflächenanteil eine wesentliche Rolle. Pflanzen produzieren Sauerstoff, indem ihre Blätter das Sonnenlicht absorbieren und für die Photosynthese nutzen. Baumkronen überschirmen und beschatten den Boden und beeinflussen das lokale Kleinklima positiv. Neben dem Beitrag zur Lufthygiene tragen die Blätter auch zur Umwandlung der Strahlungsenergie der Sonne bei. Ihre Verdunstungsfunktion sorgt für einen weiteren Kühlungseffekt. Bäume können Schadstoffe und Feinstaub filtern. Ausschlaggebend ist hierfür die Form ihrer Blatt-, Zweig- und Stammoberflächen sowie beispielsweise deren Rauigkeit, Relief, Behaarung, Blatffiederung und die Dauer der Belaubung.

Pflanzen sind in der Lage, durch den Aufbau von Biomasse CO<sub>2</sub> aus der Luft in der Pflanze zu fixieren. Mit der CO<sub>2</sub>-Bindung leisten Pflanzen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Hierbei kommt Bäumen im Vergleich zu anderen Pflanzen durch ihre lange Lebenszeit und somit lange CO<sub>2</sub>-Bindungsdauer eine besonders wichtige Rolle zu.

## 2.2 Der Einfluss von Bäumen auf die Gesundheit der Menschen

Nach einer kanadischen Studie (vgl. Kardan et al. [2015]) hat eine höhere Baumdichte einen positiven Einfluss auf das Gesundheitsempfinden und auf die Herz-Kreislauf-Situation von Menschen. Beachtenswert ist, dass die Studie auch eine Kompensation von sozioökonomischen Unterschieden durch das Leben in Gebieten mit höherer Baumdichte ergab. Auch die Übersicht wissenschaftlicher Studien „Der positive Einfluss von Stadtnatur auf unsere Gesundheit“ (vgl. Spitzer [2019]) unterstreicht die positiven Auswirkungen gerade für Menschen mit niedrigem sozioökonomischen Status.

## 2.3 Herausforderungen für Stadtbäume

Das Sicherstellen der Grünraumversorgung für das gesamte Stadtgebiet ist daher von großer Bedeutung. Die Erhaltung und Erweiterung des Baumbestandes stellt eine große Herausforderung dar. Stadtbäume müssen einer Vielzahl an Einflussfaktoren wie Hitze, Trockenheit oder Schädlingen standhalten und gleichzeitig räumlichen, historischen, klimatischen, kulturhistorischen, ökologischen und verkehrstechnischen Anforderungen entsprechen.

Im „Fachkonzept Grün- und Freiraum“ des STEP 2025 des Magistrats der Stadt Wien werden 12 Freiraumtypen für Wien definiert. Der Typ „Teilöffentliches Grün“ (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Freiräume im geförderten Wohnbau) mit seinen Alltags- und Erholungsfunktionen sowie stadtoökologischen und naturräumlichen Funktionen soll zur Sicherung qualitativvoller Grün- und Freiräume in Wien beitragen.

Der „Urban Heat Islands Strategieplan Wien“ beschreibt unterschiedliche Möglichkeiten, städtische Hitzeinseln abzukühlen. Dort werden als Ziele u.a. folgende definiert:

- Erhaltung und Erweiterung der Grün- und Freiräume sowie
- Erhaltung und Ausweitung des Bestands an (Straßen-)Bäumen.

Laut „Urban Heat Islands Strategieplan Wien“ ist *„eine nachhaltige (zahlenmäßige) Sicherung des aktuellen Wiener Baumbestandes, im Besonderen der Straßenbäume und Bäume in Parks sowie Wohnhausanlagen, als vorrangig anzusehen. Dazu zählt die Erhaltung bzw. Verbesserung der Baumgesundheit durch die Anpassung von Pflege- und Schutzmaßnahmen. Das Ziel ist die Vergrößerung des städtischen Baumbestandes - vor allem in dicht besiedelten innerstädtischen Bereichen - durch die Anlage und Ausweitung von Baumreihen und Alleen entlang von Straßen sowie Neupflanzungen in Parks, Innenhöfen, Grünverbindungen, auf Plätzen und Spielplätzen.“*

Die Zunahme an Trockenperioden stellt eine der zahlreichen Folgen des Klimawandels dar. Dies bedeutet gerade für Jungbäume in Städten, dass sie Gefahr laufen, ohne ausreichende Bewässerung zu vertrocknen. Im Allgemeinen sind es derzeit bis zu 30 % der Jungbäume, welche die ersten Jahre

nicht überleben. Den Bestand an Bäumen zu erhalten sowie nachhaltig zu vergrößern, ist jedoch ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung.

### 3. Zuständigkeiten

3.1 Gemäß dem „Statut für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen“ oblag der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung der städtischen Wohnhäuser einschließlich der sonstigen Einrichtungen.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verwaltete, sanierte und bewirtschaftete im Prüfungszeitpunkt rd. 220.000 Gemeindewohnungen, 5.129 Lokale und über 47.000 Garagen- und Abstellplätze. Dazu gehörten auch 5,44 Mio. m<sup>2</sup> Grünflächen und rd. 68.420 Bäume (zum Vergleich: Der Wiener Gemeindebezirk Brigittenau hat eine Fläche von 5,68 Mio. m<sup>2</sup>. Die MA 42 - Wiener Stadtgärten war im Prüfungszeitpunkt für ca. 500.000 Bäume zuständig). Jede bzw. jeder 4. der Wiener Bevölkerung lebte im Prüfungszeitpunkt in einem Gemeindebau.

3.2 Innerhalb der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen waren v.a. das Referat Außenanlagen, das Referat Gartentechnik und das Dezernat Digitalisierung und Hausverwaltungssysteme für die Bäume auf Liegenschaften der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zuständig (s. Abbildung 1).

#### Zuständigkeiten innerhalb der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen betreffend Bäume

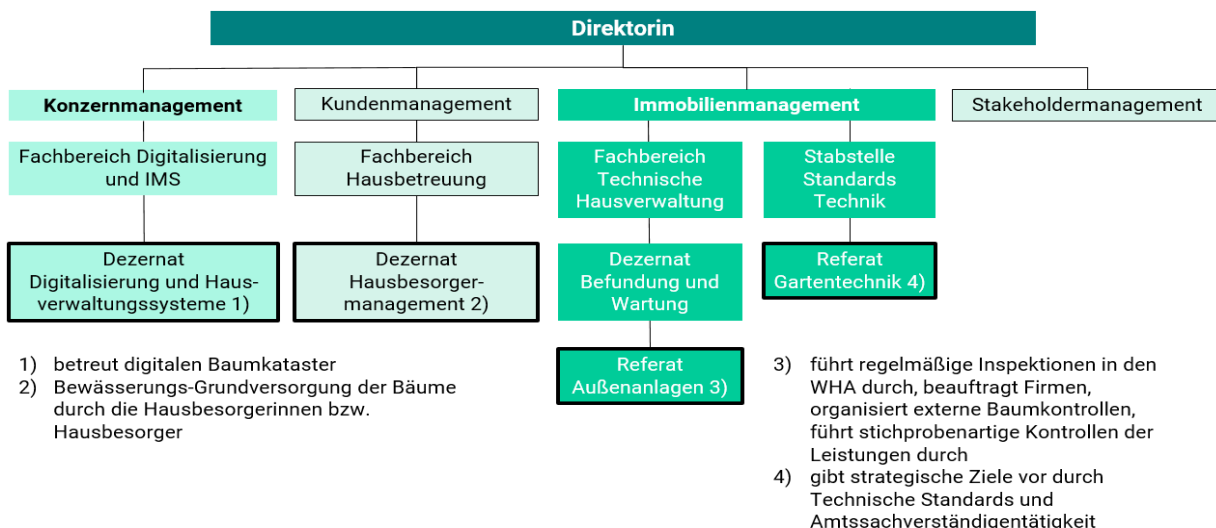


Abbildung 1: Zuständigkeiten innerhalb der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen betreffend Bäume

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

Das Referat Außenanlagen war für die Beauftragung der Firmen für die Baumkontrolle, die Baumsanierung, die gärtnerischen Instandsetzungs- und Gehölzschnitarbeiten und die gärtnerischen Pflegearbeiten inkl. Windbruchentfernung zuständig. Das Referat führte Kontrollen der Leistungen der Firmen stichprobenartig im Zuge des Außendienstes durch. Dieses bestand aus einem Leiter und



8 Mitarbeitenden, die für alle operativen Agenden der Grünanlagen (s.a. Punkt 6.2). und der rd. 1.360 Spielplätze zuständig waren.

Das dem Referat Außenanlagen übergeordnete Dezernat Befundung und Wartung bestand aus einem Leiter und einem Stellvertreter.

Im Dezernat Digitalisierung und Hausverwaltungssysteme wurde der digitale Baumkataster betreut. Das Dezernat schulte die externen Firmen, die mit der Baumkontrolle beauftragt wurden, in die Software des Baumkatasters (s. Punkt 7.4) ein.

Das Referat Gartentechnik gab strategische Ziele in Form von Technischen Standards vor. Mitarbeitende des Referats waren als Amtssachverständige tätig.

3.3 Mit den Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurden Dienstverträge abgeschlossen. Ein exemplarisch vorgelegter Dienstvertrag legte folgende Dienstpflichten fest:

- Allgemeine Pflichten, Reinigung und Wartung des Hauses und Verwahrung von Schlüsseln (§ 3, § 4 Abs. 1 bis 3, § 5 Abs. 1 Hausbesorgergesetz) sowie
- Obliegenheiten, die in einem Handbuch festgehalten waren (s.a. Punkt 6.5).

3.4 Die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH war als Tochterunternehmen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zuständig für das Facility Management in städtischen Wohnhausanlagen und Bürogebäuden. Sie bewässerte im Auftrag der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen rd.  $\frac{2}{3}$  der Grünflächen in städtischen Wohnhausanlagen (s.a. Punkt 6.6).

3.5 Zu den Zuständigkeiten der MA 42 - Wiener Stadtgärten gehörten lt. Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien u.a. die Erhaltung (Pflege inkl. Mähen, Grünschnitt und Unkrautbeseitigung) der Grünanlagen sowie des Baumbestandes, inkl. dessen Kontrolle sowie die Erhaltung (Pflege) der Grünanlagen auf Grundflächen, die von anderen Dienststellen verwaltet werden, nach Vereinbarung. Darüber hinaus war die MA 42 - Wiener Stadtgärten zuständig für die Beistellung von Amtssachverständigen auf dem Gebiet des Gartenwesens, insbesondere des Baumschutzes. Betreffend die Bewässerung und Pflege der Grünflächen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen hatte die MA 42 - Wiener Stadtgärten keine Aufgaben inne.

3.6 Den Magistratischen Bezirksämtern oblag die Handhabung des Baumschutzgesetzes, einschließlich der Bemessung und Vorschreibung der Ausgleichsabgabe.

3.7 „wohnpartner“ führte Gemeinwesenarbeit, Konfliktarbeit und Vernetzung in den Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen durch, um die Nachbarschaft im Wiener Gemeindebau zu stärken.

## 4. Rechtliche und normative Grundlagen

4.1 Laut § 17 Mietrechtsgesetz „bestimmt sich der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses, insoweit nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen des Hauses schriftlich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart worden ist oder sich aus den folgenden Bestimmungen ein solcher Verteilungsschlüssel ergibt.“ § 24 leg. cit. besagt, dass der Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes einer Grünanlage nach den oben genannten Grundsätzen bestimmt wird.

Im „Mitbestimmungsstatut für MieterInnen“ der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aus dem Jahr 2020 wurde u.a. klargestellt, dass die Grenzen der Mitbestimmung der Mieterinnen bzw. Mieter dort waren, wo andere Gesetze oder Normen zu beachten waren. *„Die Mitsprachemöglichkeit betrifft klar definierte Bereiche und sichert der MieterInnengemeinschaft zu, dass Rückmeldungen zu geplanten Maßnahmen gehört, diskutiert und nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Dies betrifft in städtischen Wohnhausanlagen z.B. Grünanlagen (Ersatzpflanzungen, Umgestaltungen etc.), Beete.“*

4.2 Die BO für Wien gibt in § 79 Abs. 7 vor, dass je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen ist, wenn entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung kommt. Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mit einem „G“ gekennzeichnet.

4.3 Gemäß Wiener Baumschutzgesetz ist *„zur Erhaltung einer gesunden Umwelt für die Wiener Bevölkerung der Baumbestand im Gebiete der Stadt Wien nach den Bestimmungen dieses Gesetzes geschützt ohne Rücksicht darauf, ob er sich auf öffentlichem oder privatem Grund befindet. Zum geschützten Baumbestand im Sinne dieses Gesetzes gehören alle Bäume, das sind Laub- und Nadelhölzer mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in 1 m Höhe vom Beginn der Wurzelverzweigung, einschließlich ihres ober- und unterirdischen pflanzlichen Lebensraumes.“*

Jede Grundeigentümerin bzw. jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, den auf ihrem bzw. seinem Grundstück stockenden Baumbestand zu erhalten. *„Bäume durch chemische, mechanische oder andere Einwirkungen zu beschädigen, im Wuchs zu hemmen oder zum Absterben zu bringen“* ist verboten.

Wer die Erhaltungspflicht verletzt, begeht eine Verwaltungsübertretung. Verwaltungsübertretungen sind gemäß § 13 Abs. 3 leg. cit. zu bestrafen. Die Verwaltungsübertretungen sind vom Magistrat der Stadt Wien in den Fällen, in denen die Erhaltungspflicht verletzt wird, mit Geldstrafe von 700,– EUR bis zu 42.000,– EUR, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu sechs Wochen zu bestrafen.

Bei einer bewilligten Entfernung eines Baumes ist i.d.R. eine Ersatzpflanzung durchzuführen (§ 6 leg. cit.). Die Pflicht zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn diese durch 5 Jahre hindurch keine Anzeichen von Schädigungen aufweist. Ist dies nicht der Fall, ist eine nochmalige Ersatzpflanzung nach den Bestimmungen des § 6 leg. cit. vorzuschreiben.

4.4 Das Hausbesorgergesetz gilt für das privatrechtliche Dienstverhältnis von Hausbesorgern.

4.5 Die nachstehenden ÖNORMEN wurden nicht durch Rechtsvorschriften als verbindlich erklärt. Sie sind jedoch, sofern sie dem Stand der Technik entsprechen, gemäß ständiger Rechtsprechung des OGH als Sorgfaltsmaßstab heranzuziehen.

4.5.1 Die ÖNORM L 1050 - *„Boden als Pflanzenstandort - Begriffe und Untersuchungsverfahren“* definiert die wesentlichen Begriffe für den Bereich „Boden als Pflanzenstandort“. Des Weiteren wird auf die Geländeaufnahme und geeignete Untersuchungsverfahren der Bodenphysik, Bodenchemie und Bodenbiologie hingewiesen.

4.5.2 Die ÖNORM L 1110 - *„Pflanzen - Güteanforderungen, Anzuchtformen Sortierbestimmungen“* dient als Grundlage für die Beurteilung der Güte von Pflanzen. Sie definiert u.a. Anzuchtformen von Laub- und Nadelgehölzen. Die ÖNORM legt des Weiteren Bestimmungen für die Verpackung und den Transport von Pflanzen fest. Die ÖNORM dient u.a. als Grundlage für die Erstellung von Ausschreibungen und Angeboten im Bereich des Landschaftsbaus.

4.5.3 Die ÖNORM L 1112 - *„Anforderungen an die Bewässerung von Grünflächen“* gibt u.a. Berechnungsmethoden für den Bewässerungsbedarf von Bäumen vor. Laut dieser ÖNORM benötigt ein Baum die ersten 15 Jahre in den Monaten April bis September durchschnittlich 400 l Wasser pro Monat. In den anderen Monaten 100 l bis 200 l pro Monat. Abhängig von der Niederschlagsmenge ist ein Baum dementsprechend zu bewässern.

4.5.4 Der Anwendungsbereich der ÖNORM 1120 - *„Gartengestaltung und Landschaftsbau, Grünflächenpflege, Grünflächenerhaltung“* umfasst die Pflege zum Anwuchs, zur Entwicklung und zur Erhaltung von Vegetationsflächen und Grundlagen für Pflegekonzepte. Pflegearbeiten haben laufend zu erfolgen, um den Aufwand langfristig in Summe möglichst gering zu halten, denn vernachlässigte Vegetation ist später nur mit hohem Zeit- und Ressourcenaufwand zu sanieren.

Die Anwuchs- und Entwicklungspflegearbeiten beinhalten u.a. eine ausreichende Versorgung der Pflanzen mit Wasser.

4.5.5 Die ÖNORM L 1122 - *„Baumkontrolle und Baumpflege“* hebt den hohen Wert von Gehölzen für das Orts- und Landschaftsbild, für das Kleinklima und für die Erholung der Bevölkerung hervor. Dieser Wert kann durch Neupflanzungen auf längere Zeit nicht ersetzt werden. Aus diesem Grund sind die Baumbestände entsprechend ihrem Erhaltungsziel zu pflegen und auf ihren Zustand zu kontrollieren.

Ziel der Baumpflege ist vorrangig „*die Herstellung und die Erhaltung eines gesunden, vitalen, verkehrssicheren, langlebigen und funktionserfüllenden Baumbestandes*“. Nur ein solcher Bestand kann auch den Menschen Nutzen bringen, beispielsweise durch Beschattung, durch die Filterung von Staub und die Bindung von Schadstoffen oder durch die Bildung von Kleinklimazonen. Daher sind alle Maßnahmen der Baumpflege unter größtmöglicher Schonung der Bäume durchzuführen.

Ein Baum entwickelt sich je nach Standzeit in 3 Phasen:

- die Jugendphase,
- die Reifephase und
- die Alterungsphase.

Ein Jungbaum mit 18 cm bis 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe besitzt in der Regel ein Alter von 8 bis 12 Jahren.

Die Jugendphase ist der Zeitraum des Anwachsens am neuen Standort. Der Baum zeigt ein starkes Wachstum und baut seine Krone auf. Diese Phase ist daher die Zeit des Erziehungsschnittes, der u.a. auch zur Erzielung des Lichtraumprofils dient. Diese Phase erfordert eine Anwuchs- und Entwicklungspflege. Die Jugendphase erstreckt sich in der Regel über die ersten 15 Jahre der Standzeit.

Hinsichtlich der Kontrolle sieht die ÖNORM grundsätzlich die Durchführung von Einzelbaumprüfungen durch Sichtkontrollen vor. Diese stellen eine sorgfältige, äußere, fachkundige Besichtigung dar. In deren Rahmen ist u.a. die Verkehrssicherheit, Erhaltungswürdigkeit und Gesundheit des Baumes, ein etwaiger Handlungsbedarf sowie der Zeitpunkt der nächsten Kontrolle zu beurteilen und zu dokumentieren.

Kontrollkriterien bei einer Einzelbaumprüfung sind u.a. folgende:

- Entwicklungsphase (Jugendphase, Reifephase, Alterungsphase),
- Vitalität und
- Zustand der Krone.

Die Zeitabstände für die Überprüfung der Verkehrssicherheit sind von den Pflegemaßnahmen zu trennen. In der Regel ist eine Kontrolle pro Jahr erforderlich. Abweichend davon kann die Baumprüferin bzw. der Baumprüfer ein kürzeres oder längeres Intervall festlegen.

4.5.6 Die ÖNORM L 1125 - „*Anforderungen an einen Baumkataster*“ soll eine systematische Dokumentation des physiologischen Zustandes von Bäumen und der gesetzten Maßnahmen am Baum oder im Baumumfeld ermöglichen. Eine nachweisliche Überwachung der Verkehrssicherheit und der Baumgesundheit kann im Schadensfall einer entsprechenden Beweisführung dienen.

4.5.7 Die ONR 121122 - „Anforderungen an die Qualifikation von Baumkontrolloren, Baumpflegerinnen und Baumtechnikern“ definiert die Aufgaben, Kenntnisse und Fertigkeiten von Baumkontrollorinnen bzw. Baumkontrolloren und deren Weiterbildung.

4.6 Der Erlass MD-OS - 117373-2017 „Wiener Baumschutzgesetz; Verfahrensbeschleunigung“ besagt, dass bei einer Antragstellung auf Baumentfernung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Begutachtung durch die MA 42 - Wiener Stadtgärten nicht erforderlich ist. Bei Vorhaben, bei denen mit Interesse der Öffentlichkeit zu rechnen ist, ist das Einvernehmen mit der MA 42 - Wiener Stadtgärten herzustellen. Bei Ersatzpflanzungen entfällt die Anzeige der Durchführung, es sind aber Aufzeichnungen zu führen.

4.7 Das „Straßengrünleitbild - Richtlinien der Wiener Stadtgärten für die Ausgestaltung von Grünanlagen“ stammt aus dem Jahr 2012. Als Planungsansätze werden darin u.a. die „Entwicklung einer einheitlichen dem Umfeld entsprechenden Gestaltungslösung für das Straßengrün“ oder die „Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte“ genannt. Unter den Bepflanzungsgrundsätzen wird im Leitbild auch die „Verwendung von stadtgerechten Pflanzen in Hinblick auf Stadtklima, Nutzungsdruck und Erhaltbarkeit“ angeführt. Nachpflanzungen und Ergänzungen sollten „dem ursprünglichen Bepflanzungskonzept“ entsprechen.

## 5. Allgemeines zu Baumbewässerung und Baumpflege

### 5.1 Trockenstress

Trockenstress ist ein Belastungszustand, der durch Wassermangel verursacht wird. Bäume, die durch Trockenheit geschädigt sind, sind häufig auch anfälliger für Schädlinge oder Krankheiten, wie zum Beispiel den Borkenkäfer. Bäume nehmen dadurch dauerhaft Schaden oder sterben ab. Darüber hinaus können diese Bäume ihre positiven Funktionen wie Luft filtern und Kohlendioxid binden nicht mehr erfüllen. Im Baumumfeld zeigt sich Trockenheit an rissigem Boden und dürrerem Gras. Tritt die Trockenphase im Frühjahr auf, ist sie besonders problematisch. In dieser Zeit benötigen die Bäume viel Wasser, um sich für das Jahr vorzubereiten. Was im Frühjahr geschieht, prägt den Rest des Jahres. Am anfälligsten für Trockenstress sind junge Bäume unmittelbar nach der Pflanzung. Sie hatten kaum Zeit, ihre Wurzeln auszubilden.

Anzeichen für Trockenstress sind folgende:

- Blätter hängen lassen,
- Abwerfen der Blätter oder von Zweigen,
- Ausbildung deutlich kleinerer Blätter,
- Bildung von übermäßig vielen und kleinen Früchten sowie
- eine messbare Abnahme des Stammumfanges.

## 5.2 Bewässerung

5.2.1 Zu den Folgen des Klimawandels gehört die Zunahme an Trockenperioden. Das Klimamonitoring der ZAMG zeigte beispielsweise für Juni 2021, dass in Wien (Messstation Hohe Warte) in Summe 9 mm Niederschlag gefallen sind. Im Vergleich dazu: Im Durchschnitt der Junimonate des Zeitraums 1981 bis 2010 waren es 72 mm pro Monat.

5.2.2 Ein deutsches Baumpflegeportal schreibt auf seiner Website: *„Für die Baumpflege ist es wichtig, dass besonders Jungbäume bereits im Frühling regelmäßig bewässert werden. Jungbäume brauchen sehr viel Wasser, damit sie anwachsen und ihr Wurzelwerk entwickeln können. Es dauert Jahre, bis ihre Wurzeln in die tieferen Bodenschichten reichen und sie von dort auch in trockenen Zeiten Wasser bekommen können. Da ihre Wurzeln noch nicht tief reichen, reagieren sie besonders empfindlich auf Trockenheit. Im ersten Jahr der Pflanzung sollten die Bäume zwei Mal pro Woche intensiv gegossen werden. Am besten morgens oder abends. Wenn es über mehrere Tage trocken ist, unbedingt auch schon im Frühling. Wichtig ist dabei: Viel Wasser auf einmal gießen. [...] Ideal ist eine Menge von mind. 70 l Wasser. So kann das Wasser in den Wurzelbereich einsickern und hält die Erdschicht für relativ lange Zeit feucht. Hilfreich ist auch, wenn die Baumscheibe mit einer Mulchschicht abgedeckt ist. Dadurch erhöht sich die Dauer der Bodenfeuchte nochmals. Ideal ist es, beispielsweise mit einem Baumbewässerungsbeutel (Gießsack) zu wässern, da dadurch 75 l Wasser auf einmal über 6 bis 9 Stunden in den Boden versickern können. So wird die ganze Erdschicht befeuchtet und der Baum kann das Wasser gut aufnehmen. Wenn der Beutel leer ist, sackt er in sich zusammen und hält den Boden als Mulchschicht bedeckt.“*

5.2.3 Bereits in seinem Bericht „MA 42, Sicherheit beim Einsatz von Maschinen auf öffentlichen Verkehrsflächen; StRH V - 13/20“ behandelte der StRH Wien das Gießen von Jungbäumen: *„Ausreichendes Gießen und insbesondere die Bewässerung der Jungbäume ist für die städtische grüne Infrastruktur essentiell, wenn sie erhalten werden soll. [...] Die jungen Straßenbäume benötigen viel Wasser und müssen bei Trockenheit gegossen werden, da ihre Wurzeln meist noch nicht bis zum Grundwasserspiegel reichen. [...] Wegen der zunehmend höheren Temperaturen und längeren Trockenheitsphasen begann die MA 42 - Wiener Stadtgärten in den letzten Jahren damit, das Gießen der Jungbäume zu intensivieren. Eingesetzt wurden meist 2 miteinander verbundene Bewässerungssäcke mit einem Füllvolumen von je 75 l oder unterirdisch verlegte Bewässerungsrohre mit einem Volumen von ca. 150 l, die vom Bodenniveau aus befüllt werden konnten. Die Gießintervalle betragen - je nach Witterung - eine Woche bis 2 Wochen.“*

Der StRH Wien empfahl der MA 42 - Wiener Stadtgärten in oben genannten Bericht zu prüfen, ob im Hinblick auf den Klimawandel das mobile Gießen, insbesondere der Jungbäume, mit den derzeit zur Verfügung stehenden Mitteln mittelfristig ausreichend sein konnte oder ob zusätzliche Arbeitsmittel (z.B. Tankwagen) oder alternative Konzepte (z.B. Fremdvergabe, Bewässerungssysteme) angedacht werden müssten.

## 5.3 Regenwassermanagement

5.3.1 Etwa 90 % der Kanalkapazität Wiens werden für Regenwasser genutzt. Für das Stadtklima geht zugleich die wichtige Kühlfunktion des Regenwassers bei Verdunstung verloren und es entstehen urbane Hitzeinseln. In der Stadt Wien gibt es jedoch bereits einige Beispiele, wie Regenwasser nicht mehr ungenutzt in den Kanal abfließt, sondern für Pflanzen genutzt wird.

5.3.2 In einer Versuchsanlage im Bruno-Kreisky-Park im 5. Wiener Gemeindebezirk wird das abfließende Regenwasser im Sommerhalbjahr in eine Sickermulde geleitet. Dort speichert der Boden einen Teil des Wassers. Die Pflanzen und die umliegenden Bäume des Parks verdunsten das Wasser. Der andere Teil des Wassers sickert über den Boden zum Grundwasser. Von April bis Oktober werden alle Niederschlagswässer dem Park zugeführt. Von November bis März fließt das Niederschlagswasser wie zuvor in die Kanalisation. Damit wird verhindert, dass für Grundwasser und Pflanzen schädliches Streusalz in die Grünfläche gelangt.

5.3.3 Auf Initiative der MA 22 - Umweltschutz realisierte eine Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H. ein Pilotprojekt für nachhaltiges Regenwassermanagement im sozialen Wohnbau. Das Wohngebäude liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Süßenbrunner Straße und verfügt über eine Regenwassererfassung aller Niederschläge auf Dächern und Freianlagen und kombiniert eine Reihe von Maßnahmen, um diese zu speichern, zu verdunsten und zu versickern.

5.3.4 In „Oberflächenentwässerung. Leitfaden für die Bauplanung“ der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik werden die Ziele des naturnahen Regenwassermanagements, mögliche Maßnahmen sowie deren Vor- und Nachteile beschrieben. Der Leitfaden dient auch als Hilfestellung für jene Fälle, bei denen weder die Einleitung in den Kanal, noch eine Versickerung möglich ist.

5.3.5 Auch der „Technologie Report Regenwasser in der Stadt“ der Wirtschaftsagentur Wien aus dem Jahr 2020 befasst sich mit den Entwicklungen im Bereich des urbanen Regenwassermanagements.

## 5.4 Pflegeschnitt

Insbesondere im öffentlichen Raum ist das Ziel der Jungbaumpflege, einen sicheren und lange vitalen Baum, zu erhalten. Ein solcher Baum besitzt eine bruchsichere Kronenarchitektur sowie einen hohen Kronenaufbau. Dies kann mit den richtigen Schnittmaßnahmen erreicht werden.

Beim Jungbaum sind v.a. der Kronenerziehungsschnitt und der Lichtraumprofilschnitt von Bedeutung. Diese Schnitte sind in Intervallen von 2 bis 3 Jahren vorzunehmen. Dabei ist es wichtig, eine zukunftsorientierte Schnittweise zu entwickeln. Dadurch können künftig störende Äste, die z.B. in Richtung Hauswand wachsen, früh genug geschnitten werden.

Beim Schneiden eines Asts reagiert der Baum mit einer Überwallung der Wunde. Dies bedeutet, dass die verletzte Stelle durch sogenanntes Wundholz abgeschlossen und chemisch abgeschottet wird. Wenn maximal 3 bis 5 Jahre alte Äste geschnitten werden, können diese relativ kleinen Schnittstellen schnell überwallen und werden gut abgeschottet. Das Abschneiden von großen Ästen bedeutet hingegen, dass die entstehende Wunde langsamer überwallt. Dadurch wird ein Baum anfälliger gegenüber dem Angriff von Pilzen oder Schädlingen.

Ein rechtzeitiger, kontinuierlicher Pflegeschnitt des Jungbaumes erspart einerseits den Baumpfleger Zeit, weil die wegzuschneidenden Äste nur kleine Durchmesser aufweisen. Andererseits stellen für den Baum große Schnittstellen, die eine Eintrittspforte für Pilze und Fäulnisbakterien sind, eine Gefahr dar.

Wird ein Jungbaum in den ersten 15 bis 20 Jahren insgesamt 4 bis 5-mal geschnitten, ist dies die Basis für einen langlebigen, fäulefreien Baum mit einer sicheren Kronenarchitektur.

## 6. Jungbaumpflege

### 6.1 Begriff Jungbaum

Der Begriff „Jungbaum“ ist gekennzeichnet durch verschiedene biologische und rechtliche Randbedingungen:

- Botanisch wird ein Baum bis zur Geschlechtsreife (Blüten etc.) als Jungbaum bezeichnet. Diese Phase dauert jedoch für jede Baumart bzw. Baumart unterschiedlich lange (zwischen 2 und 40 Jahren).
- Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 40 cm. Laut Wiener Baumschutzgesetz gehören Laub- und Nadelhölzer mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in 1 m Höhe vom Beginn der Wurzelverzweigung, zum geschützten Baumbestand.
- Im Wiener Baumschutzgesetz ist geregelt, dass eine Ersatzpflanzung als erfüllt gilt, wenn der Baum über 5 Jahre hindurch keine Anzeichen von Schädigung aufweist.
- Laut Rahmenvertrag der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit der den Jungbaum pflanzenden Firma bestanden 2 Jahre Gewährleistungsfrist (s. Punkt 6.4.4).

Im Baumkataster (s. Punkt 7.4) der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde das Alter eines Jungbaums nicht näher definiert. In der vorliegenden Prüfung wurden für 8 stichprobenartig ausgewählte Wohnhausanlagen Bäume, die zwischen den Jahren 2006 und 2021 gepflanzt wurden, betrachtet.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bezeichnete im Baumkataster Bäume im Zeitraum zwischen Pflanzung und abgeschlossener Etablierungsphase am Standort als Jungbäume. Dieser



Zeitraum [...] „ist von Pflanzenart, Wetter und Bodenverhältnissen abhängig. Die erfolgreiche Etablierung ist erkenntlich an der arttypischen Knospenbildung bzw. Belaubung unter Bezugnahme auf Vitalität (vgl. Roloff [2019]) und Trieb­längenwachstum. Bei normaler Witterung ist nach 3 - 4 Jahren die Etablierungsphase in der Regel abgeschlossen, aber sie kann auch wesentlich länger dauern.“

Der zum Zeitpunkt der Prüfung vorgelegte Rahmenvertrag enthielt im zugehörigen Leistungsverzeichnis die Verpflichtung zur „Anwuchspflege über 2 Vegetationsperioden“ nach dem Setzen der Pflanzen. Die Anwuchspflege war lt. Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Sammelbezeichnung für vertraglich festgelegte Maßnahmen im Zeitraum zwischen der Baumpflanzung und der Übernahme, auf welche die Entwicklungspflege folgte. Anzumerken war, dass im oben genannten Leistungsverzeichnis als Anwuchspflege beispielhaft Bewässerung, Instandhaltung der Verankerung und Schnittmaßnahmen genannt waren. Nach der Schlussfeststellung erfolgten die Entwicklungspflegearbeiten bis zur Erreichung der vorgesehenen Funktion und in weiterer Folge die Erhaltungspflege (s.a. Punkt 6.4.4).

Insbesondere junge Bäume bedürfen einer ausreichenden kontinuierlichen Versorgung mit Wasser. Bei frisch gesetzten Bäumen reichen die Wurzeln eines Baumes noch nicht in tiefe, grundwasserführende Bodenschichten. Die Ausbreitung der Wurzeln in tiefere Schichten dauert ein paar Jahre (s.a. Punkt 5.2.2). Junge Bäume benötigen daher besonders bei den vorherrschenden längeren Trockenperioden eine regelmäßige „künstliche“ Bewässerung.

## 6.2 Zuständigkeiten betreffend Grünflächen und Bäume

Insgesamt 5,44 Mio. m<sup>2</sup> Grünflächen waren im Prüfungszeitpunkt in der Zuständigkeit der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger betreuten 1,75 Mio. m<sup>2</sup> Grünflächen in 635 Wohnhausanlagen. Die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH war zuständig für die Pflege von insgesamt rd. 3,69 Mio. m<sup>2</sup> Grünflächen in 1.279 Wohnhausanlagen (s. Tabelle 1).

### Für Grünflächen zuständige Organisationseinheiten

|                                     | Wohnhausanlagen<br>(Anzahl) | Grünflächen<br>(Mio. m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger | 635                         | 1,75                                  |
| Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH    | 1.279                       | 3,69                                  |
| <b>Summe</b>                        | <b>1.914</b>                | <b>5,44</b>                           |

Tabelle 1: Für Grünflächen zuständige Organisationseinheiten  
 Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Abbildung 2 zeigt, dass die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH im Prüfungszeitpunkt für rd. 68 % der Grünflächen in Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zuständig war, die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für 32 %.

### Prozentuelle Aufteilung der Zuständigkeiten für Grünflächen

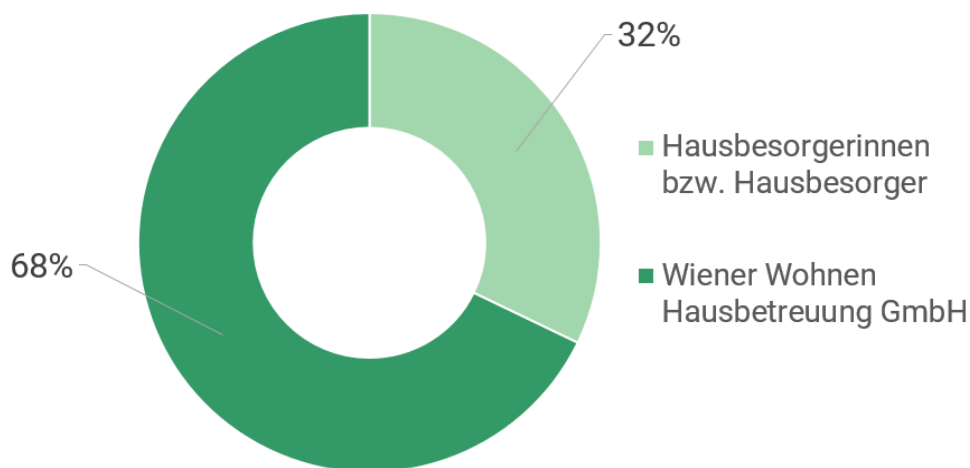


Abbildung 2: Prozentuelle Aufteilung der Zuständigkeiten für Grünflächen  
Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung StRH Wien

Bei Grünanlagen jener Wohnhausanlagen, die durch die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen betreut wurden, waren diese meist auch für die Bewässerungs-Grundversorgung zuständig. Bei Grünanlagen jener Wohnhausanlagen, die durch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH betreut wurden, waren die Mitarbeitenden der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH meist auch für die Bewässerungs-Grundversorgung zuständig.

Mit der Baumkontrolle, Baumsanierung, gärtnerischen Pflege und gärtnerischen Instandsetzung aller Wohnhausanlagen wurden externe Firmen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragt. Die Firmen, die mit der gärtnerischen Instandsetzung beauftragt wurden, waren für die Anwuchspflege von Jungbäumen zuständig und im Fall des Absterbens für den Jungbaumtausch.

## 6.3 Technische Standards zur Baum- und Grünanlagenpflege

6.3.1 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verfügte über technische Standards zur internen Sicherstellung eines „rechtssicheren Gebäudebetriebes“.

Hinsichtlich der Baumpflege waren 2 technische Standards der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen von Relevanz.

6.3.2 Der technische Standard „Außenanlagen Bäume in Wohnhausanlagen der STADT WIEN - WIENER WOHNEN“ von Mai 2016 befasste sich u.a. mit der Baumpflege, der Baumkontrolle, der

Baumfällung und mit Ersatzpflanzungen. Auch die Handhabung des Baumkatasters war in diesem technischen Standard enthalten.

Laut diesem Standard waren ca. 500 stichprobenartige Verkehrssicherheits- und Pflegezustandskontrollen pro Jahr durch das Dezernat Befundung und Wartung durchzuführen.

Eine Rückfrage des StRH Wien ergab, dass es über die Ergebnisse der stichprobenartigen Verkehrssicherheits- und Pflegezustandskontrollen durch das Dezernat Befundung und Wartung keine Aktenvermerke gab (s.a. Punkt 11.)

Bei der Erhaltung von Baumzeilen, Alleen usw. waren die vorhandene Gattungen/Arten/Sorten beizubehalten, auch wenn optimalere Gehölze vorhanden waren.

Bäume sind aufgrund des Klimawandels veränderten Bedingungen ausgesetzt. Künftig Gattungen/Arten/Sorten zu setzen, die robuster gegenüber den geänderten klimatischen Bedingungen sind, kann einen nachhaltigen langlebigen Baumbestand besser sichern als die Nachpflanzung vorhandener Gattungen/Arten/Sorten (s.a. Punkt 7.1).

#### **Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl daher der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, jene Vorgabe im technischen Standard „Außenanlagen Bäume in Wohnhausanlagen der STADT WIEN - WIENER WOHNEN“, bei Baumzeilen und Alleen die vorhandenen Gattungen/Arten/Sorten bei Neupflanzungen beizubehalten, aufgrund des Klimawandels zu überdenken. Dies sollte so gehandhabt werden, wie es bereits bei sonstigen Ersatzpflanzungen durchgeführt wird.

#### **Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Überarbeitung des technischen Standards „Außenanlagen Bäume in Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen“ wurde bereits begonnen und dieser Empfehlung wird dabei gefolgt werden.

1-mal im Jahr war lt. dem technischen Standard vom Referat Außenanlagen das Referat Gartentechnik zu einem Grün-Jour fixe zu laden, um die Verwendung von Gattungen/Arten/Sorten im mm auf den Klimawandel zu besprechen.

6.3.3 Der technische Standard „Laufende gärtnerische Pflegearbeiten und Windbruchentfernung in Wohnhausanlagen der STADT WIEN - WIENER WOHNEN“ von Jänner 2018 befasste sich beispielsweise mit Pflegearbeiten bei Windbruch oder mit der Erhaltung und Ergänzung von bestehenden Baumverankerungen.

Bei Windbruchentfernungen waren von den entsprechenden Bäumen mindestens 2 Fotos zu machen und zwar 1 Foto vor Durchführung der Schnittmaßnahmen und eines nach Fertigstellung der Arbeiten. Es war nur der beschädigte Ast aus der Baumkrone zu entfernen, nicht der ganze Baum zu schneiden. Die Wunde war zu versorgen.

Bei der Ausführung der laufenden gärtnerischen Pflegearbeiten waren die Vegetationsflächen und Pflanzen durch Augenschein von der Vertragspartnerin bzw. vom Vertragspartner zu kontrollieren, z.B. hinsichtlich Schädlingsbefall, Schäden oder Welkeerscheinungen. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war jährlich in Form eines Jahresberichts jeweils im August darüber zu informieren.

## 6.4 Rahmenverträge betreffend Bäume

6.4.1 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen hatte im Prüfungszeitpunkt mit verschiedenen Firmen Verträge für die Baumkontrolle und Baumpflege abgeschlossen.

Es gab 4 verschiedene Leistungspakete:

- Baumkontrolle,
- Baumsanierung,
- „Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“ und
- Gärtnerische Pflegearbeiten inkl. Windbruchentfernung.

Tabelle 2 stellt die Anzahl der beauftragten Firmen und die Laufzeit der Verträge in Jahren pro Leistungspaket dar. Beispielsweise waren im Prüfungszeitpunkt 5 Firmen mit „Gärtnerischen Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“ betraut, zu denen auch das Setzen und die Anwuchspflege der Jungbäume gehörten.

Mit der Baumkontrolle und Baumpflege im Prüfungszeitpunkt von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte Firmen

| Leistung      | Vertrag       | Anzahl beauftragte Firmen | Laufzeit in Jahren |
|---------------|---------------|---------------------------|--------------------|
| Baumkontrolle | Rahmenvertrag | 1                         | 5                  |
| Baumsanierung | Rahmenvertrag | 2                         | 4                  |

| Leistung  | Vertrag                      | Anzahl beauftragte Firmen | Laufzeit in Jahren |
|---|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| „Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“ | Rahmenvertrag                | 5                         | 3                  |
| Gärtnerische Pflegearbeiten inkl. Windbruchentfernung     | Rahmen- und Leistungsvertrag | 6                         | 3                  |

Tabelle 2: Mit der Baumkontrolle und Baumpflege von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte Firmen

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

6.4.2 Der im Prüfungszeitpunkt gültige „Rahmenvertrag Baumkontrolle“ enthielt lt. übermitteltem Leistungsverzeichnis Bestimmungen zu den Baumkontrollen. Demnach waren Baumkontrollen Einzelbaumprüfungen gemäß ÖNORM L 1122 und hatten den Regeln der Technik zu entsprechen. Neben der Regelkontrolle, die eine Überprüfung der Verkehrssicherheit darstellte, war auch eine sogenannte Pflegekontrolle durchzuführen. Diese stellte eine Überprüfung der Baumentwicklung und Baumgesundheit dar. Darüber hinaus gab es Zusatzkontrollen hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Des Weiteren waren Bestimmungen zur Ersterfassung von Bäumen, zu Regiearbeiten und Sachverständigen enthalten. Die Verwendung des Baumkatasters (s. Punkt 7.4) der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war obligatorisch.

Die Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen waren betreffend diesen Rahmenvertrag auf 2 Lose aufgeteilt. Im Prüfungszeitpunkt wurden die Baumkontrollen beider Lose von derselben Firma durchgeführt.

6.4.3 Der „Rahmenvertrag Baumsanierung“ beinhaltete lt. übermitteltem Leistungsverzeichnis Baumsanierungsarbeiten wie z.B. die Versorgung von Baumverletzungen oder die Sicherung von Baumkronen. Darüber hinaus waren u.a. Bestimmungen zum Baumschnitt enthalten. Die Verpflichtung, den Baumkataster der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu verwenden, war ebenso darin geregelt.

6.4.4 Der Rahmenvertrag „Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“ enthielt u.a. Bestimmungen zum Pflanzen von Bäumen, zur *Anwuchspflege* und zur *Entwicklungspflege* von Jungbäumen, zu Schnittmaßnahmen an Bäumen sowie zum Jungbaumtausch. Im Leistungsverzeichnis zu diesem Rahmenvertrag war ebenfalls die Verpflichtung zur Verwendung des Baumkatasters der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verankert.

6.4.4.1 Die Pflanzen waren lt. dem Leistungsverzeichnis des Rahmenvertrags nach Wahl des Auftraggebers zu liefern, mussten frei von Krankheiten und Schädlingen sein und durften keine durch Krankheiten oder Schädlinge hervorgerufenen Missbildungen aufweisen.

Beim Pflanzen von Laubbäumen und Koniferen mit Ballen war zum Schutz des Baumes ein Stammschutz in Form eines mindestens 250 cm langen und mindestens 80 cm hohen Staketenzauns um die Baumverankerung anzubringen. Ein Transponder war ab einem Stammumfang von 16 cm in den Stamm einzusetzen. Bei Bäumen unter einem Stammumfang von 16 cm war der Transponder stirnseitig in einen Holzpflöck (Durchmesser mindestens 8 cm, Länge mindestens 50 cm, druckimprägniert) einzusetzen und auf der Nordseite in mindestens 50 cm Entfernung vom Stamm niveaugleich in der Erde zu versenken. Im Handlesegerät waren die wesentlichen Daten wie zum Beispiel Gattung, Art, Sorte, Stammumfang, Höhe, Kronendurchmesser, Verkehrssicherheit und nächster Kontrolltermin einzutragen.

Pflanzgruben waren für Bäume mit einem Ausmaß von mindestens 1 m x 1 m x 1 m herzustellen. Die Pflanzgrubensohle war aufzulockern.

6.4.4.2 Nach dem Setzen von Pflanzen war eine *Anwuchspflege* - z.B. Bewässerung, Instandhaltung der Verankerung, Schnittmaßnahmen - über 2 Vegetationsperioden durchzuführen.

6.4.4.3 Für die *Entwicklungspflege* war lt. Leistungsverzeichnis u.a. Folgendes vorgeschrieben: *„Der Baum ist mit ausreichend Wasser über die Vegetationsperiode zu versorgen. Die Vergütung erfolgt pro Jahr und Baum.“* Die Entwicklungspflegearbeiten erfolgten *„nach der Schlussfeststellung bis zur Erreichung der vorhergesehenen Funktion“*. Laut der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde die Entwicklungspflege nicht bei jedem Jungbaumtausch beauftragt. Der Bedarf wurde üblicherweise durch die externen Sachverständigen der Baumkontrolle festgestellt oder im Einzelfall durch die Mitarbeitenden des Referats Außenanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Anzumerken war, dass jeder Baum in der Regel nur 1-mal jährlich kontrolliert wurde.

Bei der Position Baumbewässerung mit einem Gießsack war lt. Leistungsverzeichnis ein Sack mit 80 l bis 100 l Fassungsvermögen zu verwenden.

Für den StRH Wien war nicht ersichtlich, welche Kriterien zur Anbringung eines Gießsacks führen und wie lange dieser am Baum verbleiben soll.

Die Position Baumbewässerung im Leistungsverzeichnis besagte Folgendes: *„Die Bäume sind mit mindestens 100 l pro Baum und Bewässerungsvorgang unabhängig ob ein Gießsack vorhanden ist oder nicht zu bewässern. Die Vergütung erfolgt pro Quartal und Baum.“*

Für den StRH Wien war nicht ersichtlich, wann die Position Baumbewässerung des Leistungsverzeichnisses abgerufen wurde. Die Baumbewässerung stellte nach Aussage von Mitarbeitenden der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine *„Zusatzoption außerhalb der Anwuchspflege der ausführenden Firma“* dar.

6.4.4.4 Das Aufbringen eines Sonnenschutzes, nachdem Stammaustriebe entfernt worden waren, wurde im Rahmenvertrag vorgeschrieben. Der Sonnenschutz durfte nur wenig lichtdurchlässig sein

und musste bei Hoch- und Halbstämmen mindestens bis zum Kronenansatz reichen. Der Anstrich hatte mit reflektierender atmungsaktiver Farbe zu erfolgen. Die Haltbarkeit der Farbe hatte mindestens 2 Jahre zu betragen. Im Zuge der Aufbringung des Sonnenschutzes war die Baumscheibe bei Bäumen bis zum 5. Standjahr instand zusetzen bzw. herzustellen.

Die Anzahl und die Art der zu errichtenden Baumbefestigungen (Baumstangen, Baumpfähle, Holzstützen) wurden bei der jeweiligen Bestellung bekannt gegeben.

Das Leistungsverzeichnis gab vor, dass *„bei einem Jungbaumtausch vorhandene Holzpflocke mit Transponder und Gießhilfen (z.B. Gießsack) zu erhalten und nach Befüllen der Pflanzgrube wieder an vorgesehener Seite einzuschlagen und die Transponder mit dem Handlesegerät einzulesen sind.“*

6.4.4.5 Bezüglich des Baumschnittes war u.a. geregelt, dass bei einem Kronenpflege- inkl. Kronenerziehungsschnitt das Kronen-/Stammhöhenverhältnis bei Hochstämmen von Jungbäumen 1:1 bis 1:2 zu betragen hatte.

6.4.4.6 Der StRH Wien fragte bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen um eine Fotodokumentation der Schnittmaßnahmen des Jahres 2020 für die Wohnhausanlage G (s. Punkt 12.8) an, wie sie im Rahmenvertrag gefordert war. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte diese Fotodokumentation nicht vorlegen, da lt. Aussage der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen das Arbeitsverhältnis mit dem vormals zuständigen Mitarbeiter beendet war.

Von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurden jedoch jene Fotodokumentationen der Baumpflegeschnitte der anderen geprüften Wohnhausanlagen vorgelegt. Bei diesen sah der StRH Wien keinen Grund zur Beanstandung.

#### **Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Unterlagen derart abzulegen, dass sie auch nach Beendigung der Arbeitsverhältnisse von Mitarbeitenden aufzufinden sind.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Eine Fotodokumentation sämtlicher Baumschnittmaßnahmen muss seit Inkrafttreten des aktuellen Rahmenvertrags (Jänner 2021) für gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten jeder Rechnung beigelegt werden. Somit erfolgt die Archivierung automatisiert in SAP.

6.4.5 Zusätzlich existierten „Besondere Vertragsbestimmungen für Rahmenverträge betreffend Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“. Dort war festgehalten, dass Neupflanzungen, Jungbaumtausche und die Bewässerung im Zuge der Anwuchs- bzw. Entwicklungspflege mittels Quartalsberichten zu dokumentieren waren. Dazu wurde für die Rahmenvertragsnehmerinnen bzw. Rahmenvertragsnehmer von Seiten der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ein Muster vorgegeben. Die Quartalsberichte waren in der 1. Woche des Folgequartals per E-Mail an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu übermitteln. Für eine verspätete Übermittlung von Quartalsberichten wurde eine Vertragsstrafe in der Höhe von 300,- EUR pro begonnener Woche in Rechnung gestellt.

6.4.6 Der „Rahmen- und Leistungsvertrag Gärtnerische Standardpflege“ regelte die gärtnerischen Pflegearbeiten wie z.B. Gräser- und Staudenschnitt, Mähen und Jäten. Nach gesonderter Beauftragung war auch die Entfernung von Windbrüchen gemäß ÖNORM L 1122 im Leistungsverzeichnis enthalten.

Bei der Entfernung von witterungsbedingten Astbrüchen waren von jedem Baum mindestens 2 Fotos zu machen und zwar 1 Foto vor Durchführung der Schnittmaßnahmen und eines nach Fertigstellung der Arbeit. Auf die Abbildung von Holzschäden (Risse, Brüche, Morschungen etc.) war zu achten. Es war nur der beschädigte Ast aus der Baumkrone zu entfernen - nicht der ganze Baum zu schneiden - und die Wunde zu versorgen. Beim Wegschaffen des Schnittgutes waren auch alle am Boden liegenden Äste im Nahbereich mitzunehmen.

Eine Verpflichtung zur Verwendung des Baumkatasters der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war im beigebrachten Leistungsverzeichnis nicht ersichtlich.

## 6.5 Verträge mit Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern

6.5.1 Mit den Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern schloss die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Dienstverträge ab. Der dem StRH Wien exemplarisch vorgelegte Dienstvertrag wies darauf hin, dass einige Obliegenheiten im „Hausbesorgerinnen und Hausbesorger Handbuch“ festgehalten waren.



6.5.2 Diesem Handbuch war zu entnehmen, dass Tätigkeiten, die über die allgemeinen Dienstpflichten hinausgingen, mit den Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern gesondert vereinbart werden und entlohnt werden mussten. Zu diesen Tätigkeiten gehörten z.B. die „*Reinigung und Bewässerung von vorhandenen Grünanlagen.*“ In einem dem Handbuch angefügten „Leistungsverzeichnis für die Reinigung, Aufsicht und Wartung durch HausbesorgerInnen lt. dem Hausbesorgergesetz“ war unter „*Gartenbetreuung*“ angeführt, dass die Rasenfläche nach Bedarf zu „*bespritzen*“ war. Die „*Gartenbetreuung*“ fiel unter „*Weitere Betreuungsarten, sofern diese dem HausbesorgerInnen-Sprengel zugeordnet sind*“. Mehr war dem Handbuch zum Thema Bewässerung von Grünanlagen nicht zu entnehmen.

6.5.3 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen legte dem StRH Wien einen „*Mustervertrag betreffend Reinigung/Bewässerung der Grünfläche*“ vor. Dieser Vertrag wurde mit Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern abgeschlossen, wenn diese Grünflächen betreuten. Die dort als Grünflächenbetreuerinnen bzw. Grünflächenbetreuer bezeichneten Personen verpflichteten sich lt. diesem Vertrag zur Durchführung der Bewässerung der vertragsgegenständlichen Grünfläche. Die Rasenflächen waren mindestens 1-mal wöchentlich „*ausreichend zu bewässern*“, sofern dies nicht natürliche Niederschläge entbehrlich machten. Von Bäumen und Sträuchern bewachsene Gartenflächen waren „*zwei- bis dreimal so lange zu bewässern wie die Rasenflächen*“. Das galt auch für die Rasenflächen unter den Bäumen. In den Sommermonaten waren die Grünflächen grundsätzlich nicht in der Zeit von intensiver Sonnenbestrahlung zu bewässern.

Aus Sicht des StRH Wien waren die Bewässerungsangaben im „*Mustervertrag betreffend Reinigung/Bewässerung der Grünfläche*“ nicht präzise genug, um eine ausreichende Bewässerung der Bäume zu gewährleisten.

## 6.6 Vertrag mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH

Zwischen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH bestand der „*Dienstleistungsvertrag Betreuung der gemeindeeigenen Wohnhausanlagen*“ vom 8. November 2010. In dem Vertrag war geregelt, dass die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH die Grünanlagenpflege in einem Teil der Wohnhausanlagen übernahm. Welche Wohnhausanlagen dies waren, war in einer Liste und in Plänen festgelegt, die als Beilage zum Vertrag existierten. Die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH war verpflichtet, das Referat Gartentechnik der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen 1-mal wöchentlich von der Erledigung der beauftragten und terminlich abgestimmten Grünanlagenpflegeleistungen schriftlich zu informieren. Eine Beilage zum Vertrag enthielt den „*Leistungskatalog Außenbetreuung*“, dieser hielt unter Punkt 1. „*Gehweg- und Grünflächenreinigung*“ fest, dass die Grünflächen „*bei der wöchentlichen Reinigungstour sofern Bedarf*“ bestand, zu bewässern waren.

Unter Punkt 2. „*Grünanlagenpflege*“ waren als Tätigkeiten, die die Mitarbeitenden der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH durchzuführen hatten, u.a. folgende genannt:

- Überhangschnitt: entspricht Lichtraumprofil (Gehwege 2,5 m; Straße 4 m),

- Formheckenschnitt: Entfernung des jährlichen Zuwachses 3-mal jährlich sowie
- Schnittgut: spätestens am nächsten Kalendertag ab Lagerung entfernen.

Eine Bewässerung der Grünanlagen wurde dort nicht angeführt.

## 6.7 Verbesserungen und Pilotprojekte

In den letzten Jahren wurden lt. Aussagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen folgende Verbesserungsmaßnahmen bei Baumpflanzungen vorgenommen:

- Erweiterung der Gewährleistungsfrist von 1 auf 2 Vegetationsperioden inkl. Anwuchspflege,
- Bewässerungssäcke (Gießsäcke) für eine optimierte und vereinfachte Baumbewässerung,
- Sonnenschutz des Baumstamms mit Stammschutzfarbe sowie
- Anpassung der verwendeten Baumarten, in Abhängigkeit der Verfügbarkeit.

Folgende weitere Maßnahmen waren im Prüfungszeitpunkt in der Pilotphase bzw. in Überlegung:

- Sonderprojekt zur Prüfung einer zusätzlichen Einzelbaumbewässerung von Jungbäumen während der besonders trockenen und heißen Jahreszeit (im Prüfungszeitpunkt in Vorprüfung bzgl. Finanzierung und Machbarkeit) sowie
- Verbesserungen hinsichtlich der Pflanzgrube, wie z.B. Bodenverbesserungsmaßnahmen oder unterirdische Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen (z.B. versuchsmäßiger Einbau einer Ringdrainage bei neugepflanzten Bäumen im Herbst 2021, im Prüfungszeitpunkt in Evaluierung).

# 7. Baumarten, Baumpflanzungen und digitale Erfassung

## 7.1 Baumarten

7.1.1 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde sowohl nach den Auswahlkriterien für neu zu setzende Bäume befragt, als auch nach den 10 häufigsten neu gepflanzten Baumarten.

Dazu führte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen an, dass die Grünanlagen Teil des Stadtbildes sind, was bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen sei. Arten- bzw. Sortenänderungen könnten zu einer Veränderung des ursprünglichen Stadtbildes führen. Oft war bereits an der Gartengestaltung erkennbar, aus welchen „Wohnbauphasen“ eine Wohnhausanlage stammte. Zum Beispiel dominierten in Wohnhausanlagen aus den 60er-Jahren und Anfang der 70er-Jahre Schwarzföhren, Weißbirken und Rosen, während sich in den Anlagen der Zwischenkriegszeit v.a. Spitzahorn, Bergahorn und Winterlinde fanden. Das bewirkte, dass diese beiden großen Wohnbauphasen des sozialen Wohnbaues mit ihren Baumarten auch im Prüfungszeitpunkt noch den Baumartenbestand bestimmten.

Tabelle 3 zeigt den Baumbestand der häufigsten Baumarten in Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nach Gattung, Art und Sorte. Die häufigste Baumart bzw. Baumartsorte

war die Schwarzföhre mit einem Anteil von 11,51 % am Gesamtbestand, gefolgt von Spitzahorn (5,65 %), Weißbirke (4,77 %), Bergahorn (3,89 %), Winterlinde (3,18 %), Feldahorn (2,85 %), Blutpflaume (2,51 %), Kanzankirsche (2,45 %), Holländischer Linde (2,39 %) und Gewöhnlicher Esche (2,32 %).

#### Baumbestand (häufigste Baumarten)

| Gattung      | Art            | Sorte      | deutscher Name           | Stück |         |
|--------------|----------------|------------|--------------------------|-------|---------|
| Pinus        | nigra          |            | Schwarzföhre             | 7904  | 11,51 % |
| Acer         | platanoides    |            | Spitzahorn               | 3878  | 5,65 %  |
| Betula       | pendula        |            | Weißbirke                | 3276  | 4,77 %  |
| Acer         | pseudoplatanus |            | Bergahorn                | 2673  | 3,89 %  |
| Tilia        | cordata        |            | Winterlinde              | 2186  | 3,18 %  |
| Acer         | campestre      |            | Feldahorn                | 1955  | 2,85 %  |
| Prunus       | cerasifera     | Nigra      | Blutpflaume              | 1726  | 2,51 %  |
| Prunus       | serrulata      | Kanzan     | Kanzankirsche            | 1683  | 2,45 %  |
| Tilia        | vulgaris       |            | Holländische Linde       | 1640  | 2,39 %  |
| Fraxinus     | excelsior      |            | Gewöhnliche Esche        | 1590  | 2,32 %  |
| Robinia      | pseudoacacia   |            | Gewöhnliche Scheinakazie | 1404  | 2,04 %  |
| Picea        | abies          |            | Heimische Fichte         | 1357  | 1,98 %  |
| Taxus        | baccata        |            | Gewöhnliche Eibe         | 1332  | 1,94 %  |
| Platanus     | hispanica      |            | Platane                  | 1281  | 1,87 %  |
| Acer         | platanoides    | Columnare  | Säulenspitzahorn         | 1178  | 1,72 %  |
| Prunus       | serrulata      | Amanogawa  | Säulenzierkirsche        | 1128  | 1,64 %  |
| Carpinus     | betulus        |            | Hainbuche                | 1109  | 1,61 %  |
| Prunus       | cerasifera     |            | Myrobalane               | 960   | 1,40 %  |
| Carpinus     | betulus        | Fastigiata | Säulenhainbuche          | 958   | 1,39 %  |
| Koelreuteria | paniculata     |            | Blasenbaum               | 864   | 1,26 %  |

Tabelle 3: Baumbestand (häufigste Baumarten)  
Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Laut der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zählen die 5 häufigsten Arten bzw. Sorten in den städtischen Wohnhausanlagen allerdings auch zu den vom Klimawandel besonders bedrohten Bäumen.

Demnach kamen zu den allgemeinen und standortbezogenen Auswahlkriterien, wie

- Anwuchsverträglichkeit,
- Kalkverträglichkeit,
- Habitus,
- Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlingen,
- Erfüllung gewünschter Funktionen (z.B. lufthygienische Funktion oder Sichtschutz),
- Verfügbarkeit,
- Windbruchanfälligkeit,
- Schattenwurf,
- Wurzelwachstum und
- Kompartimentierfähigkeit

neue Kriterien hinzu, wie z.B.

- Trockenheitsverträglichkeit,
- Hitzeverträglichkeit und
- Biodiversität.

7.1.2 Die Trockenheitsverträglichkeit beschreibt, wie gut eine Baumart bzw. Baumart mit Trockenstresssituationen umgehen kann. Dazu führte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen an, dass dies Gegenstand umfangreicher Forschung war und die Zusammenhänge der unterschiedlichen Einflussfaktoren und Auswirkungen z.T. noch unklar waren. Anforderungen für einen Stadtbau waren jedenfalls eine große Blattfläche, also viele Blätter, sowie eine lange Belaubungszeit.

Jungbäume nach der Pflanzung sind am stärksten durch Trockenstress gefährdet. Allerdings können diese lt. der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen meist einfach bewässert werden. Das 1. Jahr, insbesondere bei Frühjahrspflanzungen, sei besonders kritisch.

7.1.3 Neue Krankheitskeime und Schädlinge sind meist invasive Arten. Eine geringe biologische Vielfalt in einem Gebiet trägt meist zu schwerwiegenderen Auswirkungen bei, als eine hohe Biodiversität. Aus Sicht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war eine Vergrößerung des Arten- bzw. Sortenspektrums wesentlich und wurde daher angestrebt.

Die Tabelle 4 zeigt die im Jahr 2021 am häufigsten neu gepflanzten 10 Baumarten:

#### Am häufigsten neu gepflanzte 10 Baumarten im Jahr 2021

| Baumart                               | Stück |
|---------------------------------------|-------|
| Glanzorn, <i>Crataegus persimilis</i> | 98    |

| Baumart   | Stück |
|---|-------|
| Schneeballblättriger Ahorn, <i>Acer opalus</i>                | 75    |
| Kanzankirsche, <i>Prunus serrulata</i> „Kanzan“               | 38    |
| Zierapfel Royalty, <i>Malus hybr.</i> „Royalty“               | 33    |
| Amerikanische Linde, <i>Tilia americana</i>                   | 28    |
| Zierapfel, <i>Malus spec.</i>                                 | 25    |
| Amerikanischer Rotahorn, <i>Acer rubrum</i>                   | 24    |
| Säulenblasenbaum, <i>Koelreuteria paniculata</i> „Fastigiata“ | 24    |
| Mannaesche, <i>Fraxinus ornus</i>                             | 23    |
| Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i>                            | 16    |

Tabelle 4: Am häufigsten neu gepflanzte 10 Baumarten im Jahr 2021

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen strebte eine Vergrößerung des Arten- bzw. Sortenspektrums an, um eine bessere Resilienz des Baumbestandes zu erreichen. Da durch den Klimawandel die witterungsbedingten Risiken steigen und der Anstieg invasiver Schädlinge bereits zu beobachten ist, sollte mit der Pflanzung neuer Arten bzw. Sorten die Widerstandsfähigkeit des Pflanzenbestandes erhöht werden. Im Jahr 2021 wurden z.B. 12 gänzlich neue Arten bzw. Sorten gepflanzt.

## 7.2 Baumpflanzungen

Im Zeitraum 2012 bis 2021 wurden jährlich im Mittel rd. 830 Bäume in Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gepflanzt. Dies waren entweder Neupflanzungen, Jungbäume als Ersatz für Bäume, die abgestorben waren (sogenannter Jungbaumtausch) oder Ersatzpflanzungen lt. Wiener Baumschutzgesetz. Abbildung 3 zeigt die Anzahl jährlich gepflanzter Jungbäume in allen Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Das Jahr 2020 war mit 1.327 Jungbäumen das stärkste Jahr.

### Jährlich in den Wohnhausanlagen gepflanzte Jungbäume (Stk.)

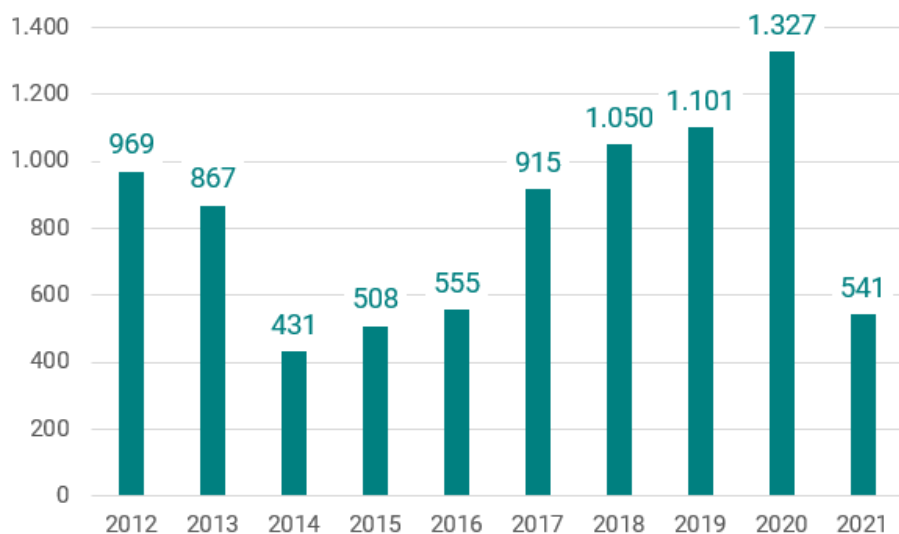


Abbildung 3: Im Zeitraum 2012 bis 2021 jährlich in den Wohnhausanlagen gepflanzte Jungbäume

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

## 7.3 Ersatzpflanzungen

Zwischen den Jahren 2012 und 2021 waren rd. 96 % der in Abbildung 3 dargestellten, in allen Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen jährlich gepflanzten, Jungbäume Ersatzpflanzungen. Abbildung 4 zeigt die jährlichen Ersatzpflanzungen im Zeitraum 2012 bis 2021.

### Jährlich in den Wohnhausanlagen gepflanzte Ersatzpflanzungen (Stk.)

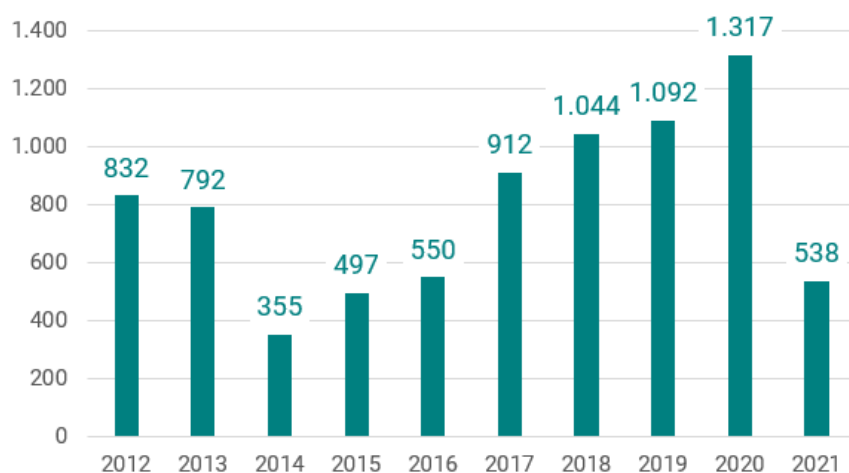


Abbildung 4: Im Zeitraum 2012 bis 2021 jährlich in den Wohnhausanlagen gepflanzte Ersatzpflanzungen

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Die Pflicht zur Ersatzpflanzung gilt lt. Wiener Baumschutzgesetz erst dann als erfüllt, wenn diese durch 5 Jahre hindurch keine Anzeichen von Schädigungen aufweist (s.a. Punkt 4.3).

## 7.4 Baumkataster

7.4.1 Zur Erfassung und systematischen Dokumentation des Baumzustands sowie der gesetzten Maßnahmen am Baum oder im Baumumfeld kam bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ein elektronischer Baumkataster zur Anwendung. In diesem wurden die Bäume auf den eigenen Liegenschaften seit dem Jahr 2004 elektronisch erfasst.

Der Baumkataster stellte eine Webapplikation mit dahinterstehender Datenbank dar. Zu jedem Monatsanfang erfolgte eine Abfrage hinsichtlich Baumkontrollen in allen Objekten. Dabei wurden KaMel erzeugt, die über eine Schnittstelle an SAP gesendet wurden. Es folgte die Bestellung der Baumkontrollen bei den dafür beauftragten Firmen.

7.4.2 Die Daten des Baumkatasters wurden von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den Mitarbeitenden der für die Baumkontrolle bzw. die Instandsetzungsmaßnahmen beauftragten Firmen zur Verfügung gestellt. Zur mobilen Verwendung der Katasterdaten standen für die Auftragnehmerinnen sogenannte „*Toughbooks*“ bereit. Mit einem Lesegerät konnten die „*Transponder*“ an den Bäumen ausgelesen werden. Die Auftragnehmerinnen konnten nur auf jene Baumdaten zugreifen, für die ein Auftrag über eine Meldung aus dem Baumkataster (KaMel) und über SAP an die Firma erging.

Die „*Toughbooks*“ präsentierten die Daten der Bäume mittels der Applikation „*Mobikat*“ auf unterschiedlichen Fenstern. Ein Fenster in der Software enthielt die Stammdaten des Baumes, wie z.B. Baumtyp, Gattung, Art und Sorte, den allgemeinen Zustand, Stammumfang, Kronendurchmesser oder Baumhöhe. Weitere Katasterfenster gaben über Standraum und Umfeld, Habitus und Schäden sowie über Maßnahmen Auskunft.

7.4.3 Nach Abschluss der Kontrolle oder der Maßnahmen ergingen die entsprechenden Daten an die Mitarbeitenden der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Sollte eine Baumkontrollorin bzw. ein Baumkontrollor die Notwendigkeit von Maßnahmen erkennen, erforderte dies eine Rückmeldung an die Mitarbeitenden der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Es wurde betont, dass Baumkontrollorinnen bzw. Baumkontrollore niemals selbst eine Instandsetzung beauftragen durften, auch nicht bei notwendigen Sofortmaßnahmen. Bei Gefahr im Verzug konnte auch die Feuerwehr gerufen werden. In diesen Fällen hatte die Baumkontrollorin bzw. der Baumkontrollor die Verpflichtung, bis zur Beseitigung der Gefahr vor Ort zu bleiben und die Maßnahme zu dokumentieren.

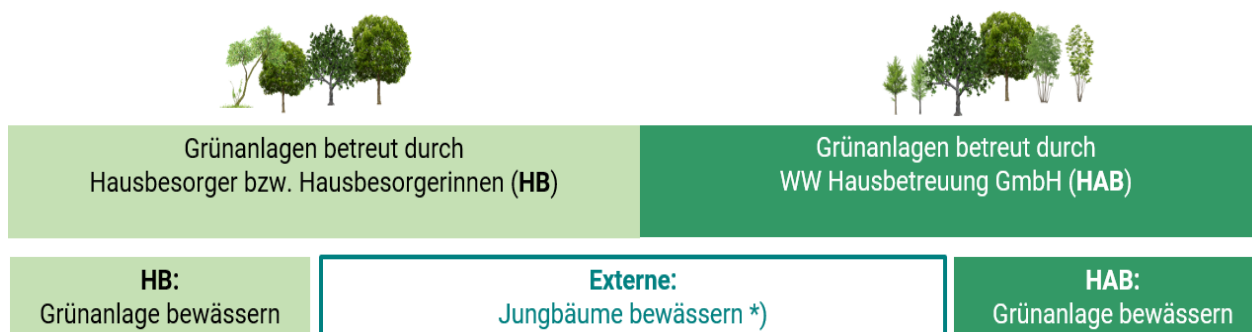
Kontrollen waren im Baumkataster an der Abkürzung KO, Maßnahmen am Kürzel MA erkennbar. Wenn ein Jungbaum vorzeitig verendete und deshalb ausgetauscht wurde, galt dies im Baumkataster als Maßnahme und wurde als „Jungbaumtausch“ vermerkt.

## 8. Bewässerung

Idealerweise wird ein Baum durch den natürlichen Niederschlag bewässert. Die mit dem Klimawandel einhergehende Zunahme an Trockenperioden macht eine regelmäßige zusätzliche Bewässerung von Bäumen notwendig. Vor allem Jungbäume benötigen ausreichend Bewässerung, um Trockenperioden zu überleben.

Bei den Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen waren 3 unterschiedliche Personengruppen für die Bewässerung zuständig. Abbildung 5 zeigt, dass die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger, die Mitarbeitenden der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH und die Auftragnehmenden des Rahmenvertrags „Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“ Bäume in den Wohnhausanlagen zu bewässern hatten.

### Aufgabenverteilung betreffend Bewässerung der Grünanlagen bzw. Jungbäume



\*) Teil des Rahmenvertrags „Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“

Abbildung 5: Aufgabenverteilung betreffend Bewässerung  
Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

### 8.1 Bewässerung durch die Auftragnehmenden

8.1.1 Es war vertraglich bedungen, dass die Jungbäume auf die Dauer der 2-jährigen Gewährleistungsfrist von den Auftragnehmenden des Rahmenvertrags „Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“ - zusätzlich zur Bewässerungs-Grundversorgung durch die Mitarbeitenden der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bzw. der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH - bewässert werden mussten.

Im Prüfungszeitpunkt bestanden Verträge mit 5 verschiedenen Auftragnehmenden der „Gärtnerischen Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“ (s.a Punkt 6.4.1).



Aus Sicht der des StRH Wien waren die Vorgaben bzgl. Bewässerung von Jungbäumen im Rahmenvertrag „Gärtnerischen Instandsetzungs- und Gehölzschnitarbeiten“ zu wenig konkret, da weder klare Gießzeiträume noch Gießmengen vereinbart waren.

### **Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl daher der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, ein konkretes Bewässerungskonzept für Jungbäume im Leistungskatalog oder in den Besonderen Vertragsbestimmungen des Rahmenvertrags zu verschriftlichen. Jungbäume sollten in den ersten 2 Jahren, im Zuge der Anwuchspflege durch die Auftragnehmenden ausreichend bewässert werden. Für die ausreichende Bewässerung wäre - unter Berücksichtigung der ÖNORM L 1112 - die wöchentlich aufzubringende Wassermenge (z.B. 100 l in der Vegetationsperiode) zu definieren (s.a. Punkt 4.5.3). Für die Anwuchspflege sollte zudem das Anbringen von Gießsäcken mit einem ausreichenden Füllvolumen (z.B. 100 l) sowie deren Verwendung schriftlich vereinbart werden. Abweichungen von dieser wöchentlichen Bewässerungsfrequenz, welche durch ergiebige Niederschläge erklärt werden, wären von den Auftragnehmenden nach Aufforderung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu begründen.

### **Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Mit der Pflanzsaison Winter 2022/Frühjahr 2023 werden alle Neupflanzungen mit 2 Gießsäcken ausgestattet. Des Weiteren wird im Folgevertrag für die gärtnerischen Instandsetzungsarbeiten bei der Anwuchspflege Folgendes ergänzt.

Anwuchspflege bestehend aus:

- Bewässerung gemäß ÖNORM L 1112,
- Nachjustieren der Verankerung,
- Schnittmaßnahmen (z.B. Pflanzschnitt, Kronenentwicklungsschnitt) und
- die Anbringung von 2 Gießsäcken bei Bäumen.

8.1.2 Zur Überprüfung der vertragsgemäßen Anwuchspflege durch die Auftragnehmenden wären stichprobenartige Kontrollen durchzuführen. Diese könnten von den betreuenden Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern oder den Mitarbeitenden der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH erfolgen. Derartige stichprobenartige oder schwerpunktmäßige Überprüfungen dienen einerseits der Leistungskontrolle hinsichtlich der Bewässerung. Andererseits ermöglichen sie in Problemsituationen rasch eine Mangelbehebung durch entsprechende Rückmeldungen an das Dezernat Befundung und Wartung bzw. das Referat Außenanlagen.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, eine stichprobenweise und einfache Leistungskontrolle der Anwuchspflege von Jungbäumen zu entwickeln, in Form eines technischen Standards festzuschreiben und die Ergebnisse der Leistungskontrollen zu dokumentieren.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Eine mögliche Adaptierung im Baumkataster zur einfachen Dokumentation von Stichproben wurde geprüft und wird noch im Jahr 2023 implementiert.

Wird ein Maßnahmenbedarf im Zuge der Stichprobenkontrolle festgestellt, wird dieser in den Kataster eingespielt und mit der vergebenen Maßnahme im System dokumentiert. Des Weiteren wurde bereits im Baumkataster ermöglicht, mehrfache Jungbaumtäusche gesondert zu markieren und somit auch auswertbar zu dokumentieren.

Diese Verbesserungen im digital geführten Baumkataster stellen die Dokumentation sicher und ermöglichen die erforderlichen Auswertungen. Im Hinblick auf die bereits sehr hohe Auslastung der zuständigen Mitarbeitenden ist ausschließlich eine effiziente, digitale Dokumentation und Auswertung im laufenden Betrieb möglich. Nach Implementierung dieser digitalen Applikationen wird die Vorgangsweise der Leistungskontrollen im technischen Standard verbindlich verschriftlicht. Die Ergebnisse der Auswertungen werden in einem jährlichen „Jour fixe“ zwischen Stabsstelle Standards Technik und Dezernat Befundung und Wartung, als Grundlage für notwendige Adaptierungen, herangezogen. Die Auswertungen, Beurteilungen, Rückschlüsse und darauf basierende Entscheidungen werden selbstverständlich in einem Aktenvermerk festgehalten und im laufenden Betrieb berücksichtigt.

## 8.2 Bewässerung durch die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger

Die Bewässerungs-Grundversorgung der Grünanlagen hatte in jenen Wohnhausanlagen, bei welchen die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zuständig waren, i.d.R. durch diese zu erfolgen. Grundlage für diese Tätigkeit war das Handbuch, das Teil des Dienstvertrags war (s.a. Punkte 6.5.2 und 6.5.3).

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen legte dem StRH Wien einen Brief von Mai 2005 vor, in welchem die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger und die Außenanlagenbetreuerinnen bzw. Außenanlagenbetreuer an das Gießen im Sommer erinnert wurden. Dieser Brief war einmalig an die oben genannten Mitarbeitenden ergangen.

Grünanlagen sollten lt. diesem Brief bei Sonnenaufgang bewässert werden, da die Verdunstungsverluste dann am geringsten sind und geringes Risiko von Blattverbrennungen besteht. Die Vegetationsperiode, in der üblicherweise eine Bewässerung notwendig ist, erstreckt sich über 32 Wochen. In diesem Zeitraum sollte ein großer Baum mit 500 l/Monat/Baum in 2 bis 3 Gaben bewässert werden, ein kleiner Baum bzw. ein Jungbaum mit 300 l. Die angegebenen Wassermengen galten bei normaler Witterung. Bei langanhaltender Trockenzeit waren die Mengen um ca. 50 % zu erhöhen. In Schattenlagen waren die Normalwerte um rd. 25 % zu vermindern. Aus Sicht des StRH Wien waren die oben genannten Vorgaben zur Bewässerung zu abstrakt beschrieben, um in der Praxis richtig angewendet zu werden (s. Punkt 6.5).

Anzumerken war zusätzlich, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen dem StRH Wien auf die Frage nach der Abgrenzung der Baumbewässerung durch die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger einerseits und durch die beauftragten Firmen andererseits, bekannt gab, dass es zu keinen Überschneidungen käme, „weil die ‚Wohnhausanlagen-Reinigung‘ (Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger und Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH) nur die flächendeckende Bewässerungs-Grundversorgung ausführt und der ‚Instandsetzungsvertrag‘ eine zusätzliche punktuelle Bewässerung und Anwuchspflege für Jungbäume im Zuge der vertraglichen Gewährleistungspflicht vorsieht“.

Aus Sicht des StRH Wien wäre eine klare schriftliche Aufgabendefinition notwendig, um die Bereiche Grünanlagenbewässerung und Bewässerung von Bäumen insbesondere von Jungbäumen verständlich festzulegen. Diese kann dem jeweils zuständigen bzw. beauftragten Personenkreis mitgeteilt und somit auch überprüft werden. Damit wäre eine eindeutige Verantwortlichkeit für die Bewässerung gegeben und allfällige Mängel könnten rasch geklärt werden.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, für Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger ein konkretes und nachvollziehbares Bewässerungskonzept für Jungbäume zu erarbeiten, welches mit Ende der Anwuchspflege bzw. der Entwicklungspflege anzuwenden ist. Darauf aufbauend sollte eine schriftliche Bewässerungsanleitung erarbeitet werden. Derartige schriftliche Vorgaben sollen auch für Personen ohne botanisches Fachwissen leicht verständlich und praktikabel sein. Die bereits an den Jungbäumen vorhandenen Gießsäcke sollen zumindest noch ein weiteres, nämlich 3. Jahr befestigt bleiben. Der Bewässerungsanleitung sollten der Bewässerungszyklus (z.B. 1-mal pro Woche) und die Wassermenge (z.B. 100 l in der Vegetationsperiode) zu entnehmen sein, mit der die Gießsäcke angefüllt werden sollen. Den Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern wäre eine derartige Bewässerungsanleitung jedes Jahr schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Bewässerungs-Grundversorgung soll die ausbleibenden Niederschläge substituieren und wird durch die Hausbesorgerinnen bzw. die Hausbesorger sowie die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH sichergestellt. Die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH verfügt bereits über eine Bewässerungsanleitung, an einer Präzisierung und guter Verständlichkeit einer Bewässerungsanleitung für Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger und die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH wird gearbeitet und diese Bewässerungsanleitung wird in weiterer Folge in die Verträge mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH einfließen. Beschädigte Gießsäcke werden durch das ausführende Personal der Bewässerungs-Grundversorgung über das Call Center gemeldet.

### 8.3 Bewässerung durch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH

Die Bewässerungs-Grundversorgung der Bäume in Wohnhausanlagen oder jenen Teilen von Wohnhausanlagen, die durch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH betreut wurden, war im Dienstleistungsvertrag der Unternehmung der Stadt Wien - Wiener Wohnen mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH geregelt.

Wie bereits unter Punkt 6.6 beschrieben, war im „Dienstleistungsvertrag Betreuung der gemeindeeigenen Wohnhausanlagen“ der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH festgehalten, dass die Grünflächen „*bei der wöchentlichen Reinigungstour sofern Bedarf*“ bestand, zu bewässern waren.

Die Mitarbeitenden der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH erhielten 1-mal jährlich eine Schulung zum Thema Bewässerung. Die optisch sehr ansprechend aufbereiteten Schulungsunterlagen enthielten Angaben, bei Jungbäumen ohne Gießsack die Baumscheiben 1 bis 2-mal mit einer Menge von 2-mal 10 l zu befüllen. Bei Vorhandensein eines Gießsacks sollte dieser befüllt werden. Laut Aussagen der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH wurde den Mitarbeitenden 1-mal jährlich im Zuge der Schulung gezeigt, wie die Gießsäcke zu befüllen waren.

Der StRH Wien stellte fest, dass die von der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH angegebenen Bewässerungsmengen unklar waren und nicht jenen der ÖNORM L 1112 entsprachen (s. Punkt 4.5.3).

Anzumerken war, dass der Einsatz von Gießsäcken eine relativ neue Vorgangsweise der letzten Jahre war. Aus Sicht der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH stellten Gießsäcke taugliche Mittel dar, um Jungbäume zu bewässern. Probleme gab es nur gelegentlich, wenn sich die Wasseraustrittsöffnungen mit Algen verschlossen waren oder die Gießsäcke durch Vandalismus beschädigt, verunreinigt oder aufgeschlitzt wurden.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, dass Probleme mit funktionsuntüchtigen Gießsäcken künftig von den Mitarbeitenden gemeldet werden. Gegebenenfalls sollte ein Austausch dieser Gießsäcke stattfinden.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Bewässerungs-Grundversorgung soll die ausbleibenden Niederschläge substituieren und wird durch die Hausbesorgerinnen bzw. die Hausbesorger sowie die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH sichergestellt. Die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH verfügt bereits über eine Bewässerungsanleitung, an einer Präzisierung und guter Verständlichkeit einer Bewässerungsanleitung für Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger und die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH wird gearbeitet und diese Bewässerungsanleitung wird in weiterer Folge in die Verträge mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH einfließen. Beschädigte Gießsäcke werden durch das ausführende Personal der Bewässerungs-Grundversorgung über das Call Center gemeldet.

Aus Sicht des StRH Wien bestand auch hier Bedarf, die Aufgabenverteilung und Vorgangsweise bei der Bewässerung von Jungbäumen zu verschriftlichen. Einerseits waren die Jungbäume im Zuge der Anwuchspflege vertragsgemäß von der beauftragten Firma zu bewässern (s. Punkt 6.4.4). Andererseits sollten die Mitarbeitenden der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH die Jungbäume nach deren Einschätzung des Bedarfs bewässern. Unklare Aufgabenzuteilungen können zu einer wechselseitigen Annahme der Pflichtenerledigung durch die unterschiedlichen Personenkreise führen. Um eine daraus resultierende unzureichende Bewässerung von Jungbäumen zu verhindern, wäre auch hier eine eindeutige und nachvollziehbare Aufgabenzuordnung zu etablieren und den beteiligten Personenkreisen zu kommunizieren.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, das erarbeitete Bewässerungskonzept für Jungbäume (s. Punkt 8.2) in Folge in die Verträge mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH einfließen zu lassen.

### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Bewässerungs-Grundversorgung soll die ausbleibenden Niederschläge substituieren und wird durch die Hausbesorgerinnen bzw. die Hausbesorger sowie die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH sichergestellt. Die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH verfügt bereits über eine Bewässerungsanleitung, an einer Präzisierung und guter Verständlichkeit einer Bewässerungsanleitung für Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger und die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH wird gearbeitet und diese Bewässerungsanleitung wird in weiterer Folge in die Verträge mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH einfließen. Beschädigte Gießsäcke werden durch das ausführende Personal der Bewässerungs-Grundversorgung über das Call Center gemeldet.

Bezüglich der Eigenkontrollen der für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu erbringenden Leistungen hatte die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH einen Prozess verschriftlicht. Die Durchführung der Dienstleistungen und Kontrollen wurden mittels Arbeitsschein dokumentiert. Routinekontrollen durch die *Teamleitungen Objektmanagement* hatten mindestens 1-mal im Quartal je Mitarbeitende bzw. Mitarbeitenden oder Team zu erfolgen und wurden mittels Prüfprotokoll dokumentiert. Im Prüfprotokoll war einer der zu kontrollierenden Prüfbereiche „Grünflächen (Unterflurhydrant, Gießmaterial)“. Bei mangelhafter Bewässerung wurde im Prüfprotokoll das Beurteilungskriterium „mangelhaft bewässert“ angeführt.

## 8.4 Baumpatenschaften

Eine Baumpatenschaft bedeutete, dass Bewohnerinnen bzw. Bewohner sich bei „wohnpartner“ melden konnten, um die Bewässerung eines Baumes in ihrer Wohnhausanlage durchzuführen. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sandte den neuen Baumpatinnen bzw. Baumpaten dafür eine schriftliche Zustimmung zu. Darin waren neben dem Standort und der Nummer des Baumes auch verschiedene Vorgaben enthalten. Für 3 Jahre verpflichteten sich die Patinnen bzw. Paten, in vorgegebenen Zeiträumen artgerecht, also der Baumart entsprechend, zu gießen. Generell sollte ein Jungbaum mit 100 l Wasser pro Woche abzüglich des natürlichen Niederschlags versorgt werden. Das Anlegen eines Pflanzbeetes rund um den Baum war gestattet. Das Setzen von Pflanzen, die zum Verzehr bestimmt waren, oder das Kultivieren von giftigen Pflanzen war nicht erlaubt. Die Patinnen bzw. Paten erhielten eine Gießkanne und ein Stück Schlauch mit Anschlussadapter für einen Unterflurhydranten von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Nach Kontaktaufnahme mit „wohnpartner“ wurde die Meldung an die jeweilige Gebietseinheit weitergeleitet. Diese prüfte das Ansuchen und gab es im positiven Fall an das Referat Gartentechnik der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen weiter. Dort wurde geprüft, ob der gewünschte Baum



betreut werden konnte bzw. ob betreuungsfähige Bäume vorhanden waren und teilte die entsprechenden Transpondernummern und den Standort der Gebietseinheit mit. Durch diese wurde „wohnpartner“ informiert. Mitarbeitende von „wohnpartner“ zeigten der Übernehmerin bzw. dem Übernehmer der Patenschaft den Baum und übergaben die Gießkanne und den Schlauch mit Anschlussadapter. Mit der neuen Baumpatin bzw. dem neuen Baumpaten wurde das Ansuchen ausgefüllt, welches danach an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt wurde. Die jeweilige Gebietseinheit versandte anschließend die eingangs erwähnte Zustimmung.

Nach einer Aufstellung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurden in den Jahren 2020 und 2021 insgesamt nur 9 Baumpatenschaften übernommen. Dies stellte auch die Gesamtzahl an bestehenden Baumpatenschaften im Zeitpunkt der Prüfung dar.

Der StRH Wien stellte fest, dass in allen Wohnhausanlagen in Summe jährlich rd. 830 Jungbäume gepflanzt wurden und demgegenüber 9 Baumpatenschaften bestanden. Der Ablauf erschien dem StRH Wien kompliziert. Der StRH Wien gelangte zum Schluss, dass Baumpatenschaften im Prüfungszeitpunkt trotz Initiative und Einsatz der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in Summe einen sehr geringen Einfluss auf die Versorgung des Jungbaumbestandes mit Wasser hatten. Baumpatenschaften stellten aus Sicht des StRH Wien kein geeignetes Mittel dar, um verlässlich mit vertretbarem Verwaltungsaufwand den Baumbestand in den Wohnhausanlagen zu bewässern.

## 9. Baumkontrolle

9.1 Im Jahr 2021 erfolgten lt. der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen 81.151 Baumkontrollen bei einem Baumbestand von 68.420 Bäumen. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vergab alle Baumkontrollen an externe Firmen. Wie bereits erwähnt, lag dazu ein Rahmenvertrag mit Leistungsverzeichnis vor (s. Punkt 6.4.2).

Das Kontrollintervall betrug basierend auf der ÖNORM L1122 in der Regel ein Jahr. Das jeweilige Prüfintervall war im Baumkataster vermerkt. Bei Bäumen mit höherem Alter und/oder sinkender Vitalität sowie an besonders sicherheitsrelevanten Standorten erfolgten Kontrollen in kürzeren Intervallen, sogenannte Zusatzprüfungen. Das Prüfintervall ergab sich aus der Beurteilung der externen Baumkontrolloren. Im Jahr 2021 wurden lt. Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bei ca. 16 % der Bäume Zusatzprüfungen durchgeführt.

Basierend auf den vermerkten Prüfintervallen generierten sich die Baumkataster-Meldungen für das Referat Außenanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Diese führten (über SAP) zu einer Beauftragung der Baumkontrolloren. Nach Abschluss der Baumkontrolle waren die Meldungen über das Ergebnis der Kontrolle in den Baumkataster einzutragen und an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zurückzumelden. Zusätzlich bestand die Verpflichtung eine Fertigstellungsmeldung an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu senden.

9.2 Die Baumprüfungen und notwendige Maßnahmen wurden im Baumkataster dokumentiert. Im Zuge der Kontrolle erfolgte eine gemeinsame Beurteilung betreffend die Pflegemaßnahmen und die Verkehrssicherheit. Ergab die Meldung der Baumkontrollore die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Baumpflege bzw. Baumsanierung, wurde diese lt. Aussage der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen inhaltlich geprüft und mündete gegebenenfalls in der Beauftragung einer externen Firma gemäß dem jeweiligen Rahmenvertrag. Auch die Mitarbeitenden dieser Kontrahenten hatten die Kataster-Meldungen abzuschließen und zurückzumelden sowie eine Fertigstellungsmeldung an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu senden. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen merkte an, dass ein Abschluss der Kataster-Meldung ohne die Bestätigung der Verkehrssicherheit des Baumes nicht möglich war.

9.3 Der StRH Wien stellte fest, dass ein Baum i.d.R. 1-mal pro Jahr durch die Baumkontrollorinnen bzw. Baumkontrollore überprüft wurde. Für eine Kontrolle der ausreichenden Bewässerung von Jungbäumen war die Baumkontrolle daher nicht das geeignete Mittel.

## 10. Jungbaumtausch

10.1 Das Pflanzen von Bäumen wurde im Rahmenvertrag „Gärtnerische Instandsetzung und Gehölzschnittarbeiten“ und dem zugehörigen Leistungsverzeichnis abgehandelt (s. Punkt 6.4.4).

Den Vertragsbestimmungen zufolge bestand eine Gewährleistungsfrist von 2 Jahren, in welcher die Verantwortung für die Anwuchspflege der Jungbäume bei der für die Pflanzung beauftragten Firma lag. Die Firma war in dieser Zeit für die Bewässerung der Jungbäume zuständig und erledigte erforderlichenfalls auch den Austausch von Jungbäumen. Die den Jungbäumen zugehörigen Transponder waren in dieser Phase meist noch auf den Holzpflocken angebracht, die zur Verankerung der Bäume dienten.

10.2 Kam es zum Absterben eines Baumes innerhalb der Gewährleistungsfrist, war die pflanzende Firma vertraglich verpflichtet, unentgeltlich einen sogenannten Jungbaumtausch in gleicher Qualität vorzunehmen. Die Gewährleistungsfrist für den betroffenen Baumstandort begann dadurch aufs Neue zu laufen. So war sichergestellt, dass der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen keine zusätzlichen Kosten durch ein Jungbaumsterben innerhalb der Gewährleistungsfrist entstanden.

10.3 Ein Jungbaumtausch wurde im Baumkataster dokumentiert. Im Baumkataster war ein Austausch von Jungbäumen als Maßnahme eingestuft. Dabei blieb der Datensatz des Baumes am Standort erhalten, die Maßnahme „Jungbaumtausch“ wurde vermerkt. Wenn die Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeitern des Referats Außenanlagen über eine Häufung solcher Fälle Kenntnis erlangte, wurden lt. Aussagen der Mitarbeitenden des Referats der betreffenden Firma gegenüber Konsequenzen gesetzt.

10.4 Ein wiederholter Jungbaumtausch an einem Standort fiele lt. Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen dem Dezernat Befundung und Wartung auf. Darüber hinaus bestehe eine gute Kommunikation zwischen den Werkmeisterinnen bzw. Werkmeistern. Auch dadurch werde ein vermehrter Austausch oder eine schlechte Qualität der Jungbäume bemerkt (s.a. Punkte 6.4.4 und 11.). Ein schriftlicher Prozess zum Umgang mit Jungbaumtauschen lag nicht vor.

Der StRH Wien fragte bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen um Unterlagen der Wohnhausanlage E (s. Punkt 12.6) an. In dieser Anlage wurden im Zeitraum 2012 bis 2021 bei einem Baumbestand von 168 Bäumen insgesamt 35-mal Jungbäume ausgetauscht. Diese 35 Jungbaumtausche fanden lt. Aufzeichnungen des Baumkatasters an 13 Baumstandorten statt. An einem dieser Standorte wurde ein Jungbaum zwischen 2009 und 2020 insgesamt 9-mal getauscht. An einem anderen Standort wurde ein Jungbaum zwischen 2007 und 2020 insgesamt 5-mal getauscht. Es wurde ein Schriftverkehr mit der Rahmenvertragsnehmerin vorgelegt, dieser betraf 2 Jungbaumtausche im Jahr 2019.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen künftig dann, wenn vermehrte Jungbaumtausche auffallen, diese Auffälligkeiten schriftlich in Form von Aktenvermerken zu dokumentieren.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Eine mögliche Adaptierung im Baumkataster zur einfachen Dokumentation von Stichproben wurde geprüft und wird noch im Jahr 2023 implementiert.

Wird ein Maßnahmenbedarf im Zuge der Stichprobenkontrolle festgestellt, wird dieser in den Kataster eingespielt und mit der vergebenen Maßnahme im System dokumentiert. Des Weiteren wurde bereits im Baumkataster ermöglicht, mehrfache Jungbaumtäusche gesondert zu markieren und somit auch auswertbar zu dokumentieren.

Diese Verbesserungen im digital geführten Baumkataster stellen die Dokumentation sicher und ermöglichen die erforderlichen Auswertungen. Im Hinblick auf die bereits sehr hohe Auslastung der zuständigen Mitarbeitenden ist ausschließlich eine effiziente, digitale Dokumentation und Auswertung im laufenden Betrieb möglich. Nach Implementierung dieser digitalen Applikationen wird die Vorgangsweise der Leistungskontrollen im technischen Standard verbindlich verschriftlicht. Die Ergebnisse der Auswertungen werden in einem jährlichen „Jour fixe“ zwischen Stabsstelle Standards Technik und Dezernat Befundung und Wartung, als Grundlage für notwendige Adaptierungen, herangezogen. Die Auswertungen, Beurteilungen, Rückschlüsse und darauf basierende Entscheidungen werden selbstverständlich in einem Aktenvermerk festgehalten und im laufenden Betrieb berücksichtigt.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen über die bereits getroffenen Regelungen hinaus vertraglich mit den Rahmenvertragsnehmerinnen klar zu regeln, dass ein Jungbaumtausch möglichst zu vermeiden ist. Möglichkeiten, wie beispielsweise Vertragsstrafen, Schadenersatz oder das Bedingen einer Nachpflanzung eines Baumes mit höherem Baumschulalter, sollten evaluiert werden, um die vertraglich bedungene Jungbaumpflege gegenüber einem (mehrfachen) Jungbaumtausch zu forcieren. Die gewählten Maßnahmen sollen dazu dienen, möglichst schnell einen vitalen (Jung-)Baumbestand zu erhalten und eine hohe Anzahl an Jungbaumtauschen künftig zu vermeiden.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Entsprechende Maßnahmen wurden im aktuell gültigen Rahmenvertrag bereits ergriffen, um im Zuge eines Jungbaumtausches möglichst wirksame Nachteile für die ausführenden Unternehmen zu generieren (seit 1. Jänner 2021 gibt es z.B. eine 2-jährige Gewährleistungsdauer). Diese Maßnahmen sind im Zeitraum der aktuellen Prüfung noch nicht sichtbar und werden erst in den Folgejahren Wirkung zeigen. Angemerkt wird, dass auch für den Folgevertrag bereits zusätzliche Verbesserungen vorgesehen sind. Möglichkeiten, wie beispielsweise Vertragsstrafen, Schadenersatz oder das Bedingen einer Nachpflanzung in höherer Qualität werden evaluiert.

10.5 Aus Sicht des StRH Wien könnte ein durch die Auftragnehmerinnen erstellter Jahresbericht über die ausgetauschten Jungbäume eine bessere Gesamtsicht bringen. Ein Jahresbericht würde die gesamte Vegetationsperiode abbilden und gäbe einen größeren Überblick über das Geschehen der Jungbaumtausche einer Wohnhausanlage als ein Quartalsbericht.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu evaluieren, ob ein verpflichtender Jahresbericht über die ausgetauschten Jungbäume mit Baumkatasternummer, Standort, Art und Datum der Jungbaumtausche der letzten 2 Jahre raschere Hinweise auf eine ungenügende Anwuchspflege bringen könnte. Gegebenenfalls wäre dieser Jahresbericht in die Besonderen Vertragsbestimmungen für Rahmenverträge betreffend „Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnitarbeiten“ verpflichtend aufzunehmen. In diesem sollte die Auftragnehmerin die ausgetauschten Jungbäume mit Baumkatasternummer (s.a. Punkt 7.4), Standort, Art und Datum der Jungbaumtausche der letzten 2 Jahre auflisten. Dies könnte der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ermöglichen, besser auf systematische Bewässerungsmängel durch die Auftragnehmerin in bestimmten Wohnhausanlagen reagieren und Schritte setzen zu können.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Eine Optimierung der vertraglich verpflichtend zu übermittelnden Dokumentationen der Auftragnehmenden wird angedacht und im Folgevertrag umgesetzt - z.B. eine Pflanzliste mit einem Hinweis in Bezug auf die Begründung für die Pflanzung (Gewährleistung, Jungbaumtausch, Ersatzpflanzung, ...).

## 11. Leistungskontrolle der beauftragten Firmen

Leistungskontrollen der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragten Firmen fanden lt. Aussagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen stichprobenartig durch die Sachbearbeitenden im Zuge der routinemäßigen Außendienstkontrollen des Referats Außenanlagen (s. Punkt 3.2) statt.

Von diesen stichprobenartigen Leistungskontrollen der auftragnehmenden Firmen wurden lt. Auskunft der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen keine Aufzeichnungen angefertigt (s. Punkt 6.3.2).

In regelmäßigen Jours fixes des Dezernats Befundung und Wartung wurden lt. Aussagen der Mitarbeitenden des Dezernats etwaige Probleme mit den verantwortlichen Firmen besprochen. Aktenvermerke darüber wurden dem StRH Wien jedoch nicht vorgelegt. Derartige Aktenvermerke dienen der

Beweisbarkeit von Mängeln gegenüber Auftragnehmenden sowie der Kontrollierbarkeit der Aufgabenerfüllung durch die Mitarbeitenden.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, künftig über die stichprobenartigen Kontrollen der Leistungen der Rahmenvertragsnehmenden durch das Dezernat Befundung und Wartung und über die wesentlichen Ergebnisse von Jours fixes Aktenvermerke anzufertigen.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Eine mögliche Adaptierung im Baumkataster zur einfachen Dokumentation von Stichproben wurde geprüft und wird noch im Jahr 2023 implementiert.

Wird ein Maßnahmenbedarf im Zuge der Stichprobenkontrolle festgestellt, wird dieser in den Kataster eingespielt und mit der vergebenen Maßnahme im System dokumentiert. Des Weiteren wurde bereits im Baumkataster ermöglicht, mehrfache Jungbaumaustausche gesondert zu markieren und somit auch auswertbar zu dokumentieren.

Diese Verbesserungen im digital geführten Baumkataster stellen die Dokumentation sicher und ermöglichen die erforderlichen Auswertungen. Im Hinblick auf die bereits sehr hohe Auslastung der zuständigen Mitarbeitenden ist ausschließlich eine effiziente, digitale Dokumentation und Auswertung im laufenden Betrieb möglich. Nach Implementierung dieser digitalen Applikationen wird die Vorgangsweise der Leistungskontrollen im technischen Standard verbindlich verschriftlicht. Die Ergebnisse der Auswertungen werden in einem jährlichen „Jour fixe“ zwischen Stabsstelle Standards Technik und Dezernat Befundung und Wartung, als Grundlage für notwendige Adaptierungen, herangezogen. Die Auswertungen, Beurteilungen, Rückschlüsse und darauf basierende Entscheidungen werden selbstverständlich in einem Aktenvermerk festgehalten und im laufenden Betrieb berücksichtigt.

Die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH führte keine Leistungskontrollen der Firmen durch, mit denen die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Rahmenverträge eingegangen war. Dies fiel nicht in den Zuständigkeitsbereich der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH.

## 12. Stichproben

Der StRH Wien betrachtete bei der vorliegenden Prüfung den Umgang mit Jungbäumen in 8 stichprobenartig ausgewählten Wohnhausanlagen. Diese werden in Folge mit Wohnhausanlage A bis H bezeichnet.

Tabelle 5 zeigt die Zuständigkeiten betreffend die Bewässerungs-Grundversorgung bei den im vorliegenden Bericht betrachteten Wohnhausanlagen.

Für die Bewässerungs-Grundversorgung zuständige Organisationseinheiten

| Wohnhausanlage   | Bäume (Stk) | WW zuständig für Bewässerung | HAB zuständig für Bewässerung |
|------------------|-------------|------------------------------|-------------------------------|
| Wohnhausanlage A | 124         | x                            | x                             |
| Wohnhausanlage B | 22          | x                            | x                             |
| Wohnhausanlage C | 86          |                              | x                             |
| Wohnhausanlage D | 89          | x                            | x                             |
| Wohnhausanlage E | 168         |                              | x                             |
| Wohnhausanlage F | 108         |                              | x                             |
| Wohnhausanlage G | 828         |                              |                               |
| Wohnhausanlage H | 203         | x                            | x                             |

Tabelle 5: Für die Bewässerungs-Grundversorgung zuständige Organisationseinheiten

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung StRH Wien

### 12.1 Anteil der Grünflächen an den betrachteten Wohnhausanlagen

Vor allem ältere Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aus den 30er-Jahren verfügten über großzügige Grünanlagen. Der Flächenanteil der Grünflächen im Vergleich zu den Gebäudegrundflächen betrug etwa 70:30. Bei Wohnhausanlagen jüngeren Datums erreichte der Anteil der bebauten Fläche rd. 50 %.

Bei den in diesem Bericht stichprobenartig betrachteten Wohnhausanlagen verteilten sich die Flächen, wie in Tabelle 6 dargestellt.



## Anteil Grünfläche und bebaute Fläche der betrachteten Wohnhausanlagen

| Wohnhausanlage   | Grünfläche<br>in % | bebaute Fläche<br>in % |
|------------------|--------------------|------------------------|
| Wohnhausanlage A | 70                 | 30                     |
| Wohnhausanlage B | 51                 | 49                     |
| Wohnhausanlage C | 68                 | 32                     |
| Wohnhausanlage D | 68                 | 32                     |
| Wohnhausanlage E | 60                 | 40                     |
| Wohnhausanlage F | 65                 | 35                     |
| Wohnhausanlage G | 71                 | 29                     |
| Wohnhausanlage H | 80                 | 20                     |

Tabelle 6: Anteil Grünfläche und bebaute Fläche der betrachteten Wohnhausanlagen  
Quelle: StRH Wien

## 12.2 Wohnhausanlage A

Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1953 bis 1954 errichtet und bestand aus 8 Stiegen und 160 Wohnungen. Von den insgesamt rd. 2.300 m<sup>2</sup> Grünfläche wurden im Prüfungszeitpunkt rd. 870 m<sup>2</sup> von einer Hausbesorgerin bzw. einem Haubesorger betreut. Die restlichen rd. 1.400 m<sup>2</sup> wurden von der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH betreut. Auf der Liegenschaft befanden sich 4 Unterflurhydranten.

Bei einem Ortsaugenschein vom StRH Wien wurden 5 Jungbäume festgestellt. Keiner der 5 oben genannten Jungbäume war mit einem Gießsack versehen. 3 Bäume, nämlich ein Schneeballblättriger Ahorn, ein Zierapfel und eine Säulenzierkirsche waren fixiert, jedoch ohne Stammschutz. Die Krone der Säulenzierkirsche (Ersatzpflanzung aus dem Jahr 2020) wies in einem Umfang von ca. 1/3 unbelebte Äste auf (s. Abbildung 6). Laut Baumkataster war sie im März 2020 als Ersatzpflanzung gepflanzt worden. Im August 2020 wurden Trockenschäden vermerkt. Die Pflicht zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn diese durch 5 Jahre hindurch keine Anzeichen von Schädigungen aufweist (s.a. Punkt 4.3). Die Säulenzierkirsche war im Sommer von in der Früh bis zum Nachmittag der direkten Sonne ausgesetzt. Die Entfernung zum nächsten Unterflurhydranten betrug ca. 35 m.

### Säulenzerkirsche mit teils vertrockneter Krone (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 6: Säulenzerkirsche mit teils vertrockneter Krone

Quelle: StRH Wien

Des Weiteren wurden eine Lawson-Scheinzypresse (s. Abbildung 7, Ersatzpflanzung) und eine Säulenthuje (keine Ersatzpflanzung) in der Grünanlage vorgefunden. Diese befanden sich vor Stiege 2 und im Bereich der Grünanlage in der Zuständigkeit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH. Sie waren jeweils mit einem Fixierpfosten versehen und von einem Staketenzaun umgeben. Beide Pflanzen wiesen gelbe bzw. braune Verfärbungen auf. Die Lawson-Scheinzypresse und die Säulenthuje waren seit 2018 jährlich getauscht worden, (im Prüfungszeitpunkt) zuletzt im Juli 2021.

## Lawson-Scheinzypresse und Säulenthuje mit braunen Verfärbungen (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 7: Lawson-Scheinzypresse und Säulenthuje mit braunen Verfärbungen

Quelle: StRH Wien

### **Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Vitalität der Jungbäume und damit die vertraglich an die Auftragnehmerin überbundene Anwuchspflege in der Wohnhausanlage A zu kontrollieren bzw. einzufordern.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Vitalität der Jungbäume wird jährlich durch die externen Baumprüfenden kontrolliert. Zudem erfolgen Kontrollen nach entsprechenden Beschwerden oder im Zuge stichprobenartiger Sichtungen der Jungbäume durch das Dezernat Befundung und Wartung. Zudem wurden die ausführenden Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner des Dezernates Befundung und Wartung im Bereich der Baumpflege zuletzt am 13. Juli 2022 auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege (Gewährleistung) hingewiesen. Angemerkt wird, dass sich eine Vielzahl der angeführten Jungbäume nicht mehr in der Anwuchspflege der ausführenden Unternehmen befindet und somit nur noch primär durch die Bewässerungs-Grundversorgung der Mitarbeitenden (Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger) der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH bewässert werden.

Die Auftragnehmenden werden bei Auffälligkeiten im Zuge der laufenden Stichprobenkontrollen kontaktiert und auf die Notwendigkeit der ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege hingewiesen. Die jeweils Zuständigen wurden Anfang Juli 2022 darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung nötig ist. Vor der Gießsaison werden ab nun die jeweils Zuständigen (Rahmenvertragsfirmen und die internen Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer) an die ausreichende Bewässerung erinnert.

## 12.3 Wohnhausanlage B

Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1931 bis 1932 errichtet und bestand aus 48 Stiegen und insgesamt 737 Wohnungen. Von den insgesamt rd. 20.300 m<sup>2</sup> Grünfläche wurden rd. 6.600 m<sup>2</sup> von Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern betreut. Die restlichen rd. 13.700 m<sup>2</sup> wurden von der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH betreut. Auf der Liegenschaft befanden sich lt. den Plänen 13 Unterflurhydranten.

Bei Betrachtung der beiden Lagepläne, die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH zur Verfügung gestellt wurden, fiel auf, dass die eingezeichneten Standorte der Unterflurhydranten in manchen Bereichen divergierten.

Im Rahmen eines Ortsaugenscheins konnte der StRH Wien 11 Jungbäume feststellen. Anzumerken war, dass keiner der Jungbäume mit einem Gießsack versehen war. Des Weiteren fielen in der Grünanlage Jungbäume ohne Verankerung bzw. ohne Stammschutz (Staketenzaun) auf. 4 Jungbäume waren in einem minderguten Zustand.

Eine Platane (s. Abbildung 8) war zum Zeitpunkt der Begehung gänzlich ohne Laub. Der Baum war lt. Unterlagen zuletzt im September des Jahres 2019 gepflanzt worden und zuvor bereits 2-mal, in den Jahren 2017 und 2018, getauscht worden. Sein Zustand wurde bei der letzten Kontrolle als „befriedigend“ eingestuft. Bei dem Baum handelte es sich um eine Ersatzpflanzung. Es war kein Gießsack befestigt. Die Platane befand sich in einem Bereich der Grünanlage, welcher von einer Hausbesorgerin bzw. einem Hausbesorger der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen betreut wurde.

#### Platane ohne Blätter (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 8: Platane ohne Blätter  
Quelle: StRH Wien

Eine Säuleneiche (s. Abbildung 9) war nur wenig belaubt. Sie wurde gemäß den Unterlagen im Oktober des Jahres 2020 gepflanzt und war zuvor seit dem Jahr 2006 insgesamt 8-mal ausgetauscht worden. Die letzte Kontrolle dieses Baums ergab einen „genügenden“ Zustand. Es war kein Gießsack befestigt. Die Säuleneiche stand in einem Bereich der Grünanlage, welcher sich in Betreuung durch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH befand.

### Wenig belaubte Säuleneiche (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 9: Wenig belaubte Säuleneiche  
Quelle: StRH Wien

Eine Linde (s. Abbildung 10) war kaum belaubt und wies zahlreiche vertrocknete Äste auf. Es handelte sich um eine Ersatzpflanzung aus dem Jahr 2020. Es war kein Gießsack befestigt. Der Jungbaum befand sich in einem Bereich der Grünanlage, welcher durch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH betreut wurde.

### Linde, kaum belaubt (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 10: Linde, kaum belaubt

Quelle: StRH Wien

#### **Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Vitalität der Jungbäume und damit die vertraglich an die Auftragnehmerin überbundene Anwuchspflege in der Wohnhausanlage B zu kontrollieren bzw. einzufordern.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Vitalität der Jungbäume wird jährlich durch die externen Baumprüfenden kontrolliert. Zudem erfolgen Kontrollen nach entsprechenden Beschwerden oder im Zuge stichprobenartiger Sichtungen der Jungbäume durch das Dezernat Befundung und Wartung. Zudem wurden die ausführenden Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner des Dezernates Befundung und Wartung im Bereich der Baumpflege zuletzt am 13. Juli 2022 auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege (Gewährleistung) hingewiesen. Angemerkt wird, dass sich eine Vielzahl der angeführten Jungbäume nicht mehr in der Anwuchspflege der ausführenden Unternehmen befindet und somit nur noch primär durch die Bewässerungs-Grundversorgung der Mitarbeitenden (Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger) der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH bewässert werden.

Die Auftragnehmenden werden bei Auffälligkeiten im Zuge der laufenden Stichprobenkontrollen kontaktiert und auf die Notwendigkeit der ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege hingewiesen. Die jeweils Zuständigen wurden Anfang Juli 2022 darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung nötig ist. Vor der Gießsaison werden ab nun die jeweils Zuständigen (Rahmenvertragsfirmen und die internen Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer) an die ausreichende Bewässerung erinnert.

## 12.4 Wohnhausanlage C

Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1925 bis 1930 errichtet und bestand aus 1.008 Wohnungen und 4 Höfen. In der vorliegenden Prüfung wurde die Grünanlage eines der 4 Höfe betrachtet. Der Hof bestand aus 17 Stiegen und rd. 8.500 m<sup>2</sup> Grünfläche. Die Wohnhausanlage wurde durch Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger (Stiege 1 bis 4) und durch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH (Stiege 5 bis 17) betreut. Anzumerken war, dass die Bewässerung der Grünanlage im Bereich der Stiegen 1 bis 4 nicht erfolgte. Dem StRH Wien war nicht klar, warum die Bewässerung der Grünanlage in diesem Bereich nicht erfolgte.

Bei einem Ortsaugenschein zeigte sich die Grünanlage insgesamt in einem gut gepflegten Zustand. In der Grünanlage wurden 8 Jungbäume festgestellt. Dabei handelte es sich um 5 Ahornbäume, 1 Platane (Ersatzpflanzung von Dezember 2021, s. Abbildung 11), 1 Kanzankirsche und 1 Zierapfel



(Ersatzpflanzung von März 2022). Die 3 letzteren Bäume waren jeweils mit einem Gießsack umgeben. Die Jungbäume waren in gutem Zustand, lediglich der Zierapfel wies wenig Blätter auf.

Am Standort der Platane fand bereits im November 2019 und Dezember 2021 ein Jungbaumaustausch statt.

#### Platane (Aufnahmedatum: Juni 2022)



Abbildung 11: Platane  
Quelle: StRH Wien

#### **Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Bewässerung der Jungbäume des betrachteten Hofes der Wohnhausanlage C im Bereich der Stiegen 1 bis 4 zu regeln.

#### **Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Empfehlung wird per 1. April 2023 umgesetzt.

## 12.5 Wohnhausanlage D

Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1963 bis 1965 errichtet und bestand aus 107 Wohnungen. Die Wohnhausanlage verfügte über 13 Stiegen und wurde sowohl von Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern als auch durch die Hausbetreuung GmbH betreut.

Von den insgesamt rd. 5.160 m<sup>2</sup> Grünfläche wurden rd. 3.820 m<sup>2</sup> von Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern gereinigt. Die restlichen rd. 1.340 m<sup>2</sup> wurden von der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH gereinigt. Auf dem Teil der Liegenschaft, der durch die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger betreut wurde, befanden sich 7 Unterflurhydranten. Bei den Stiegen 1 bis 3, die in der Zuständigkeit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH lagen, befanden sich 2 Unterflurhydranten und 1 Wandhydrant.

Die Grünanlage befand sich bei einem Ortsaugenschein durch den StRH Wien in einem gepflegten Zustand. Es wurden 23 Jungbäume in der Grünanlage vorgefunden, größtenteils Ahornarten (Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Silberahorn), vereinzelt Ginkgo, Kanzankirsche, Birke, Amberbaum sowie Vogelbeere.

20 der 23 Jungbäume waren mit Gießsäcken versehen. In diesen befand sich im straßenseitigen Bereich der Stiegen 7 bis 9 noch Wasser, die anderen Gießsäcke waren bis auf geringe Mengen von Restwasser leer. Anzumerken war, dass das Wasser eines vollständig gefüllten Gießsacks ungefähr innerhalb von 6 bis 9 Stunden ins Erdreich versickert (s. Punkt 5.2.2).

7 Jungbäume zeigten leichte Anzeichen von verminderter Vitalität bzw. Trockenstress. 2 Spitzahornbäume (einer davon eine Ersatzpflanzung aus dem Jahr 2017) wiesen Totholz in der Krone auf, 1 Schneeballblättriger Ahorn (Ersatzpflanzung aus dem Jahr 2020), 1 Spitzahorn und 1 Schneeballblättriger Ahorn (Ersatzpflanzung von März 2022) hatten deutlich weniger Blätter, 1 Säulenspitzahorn zeigte hängende Blätter. Besonders negativ fiel jedoch 1 Glanzdorn (Ersatzpflanzung von Oktober 2021) durch vermehrtes Totholz in der Krone und wenige sowie kleine Blätter auf (s. Abbildung 12).

### Glanzdorn mit wenigen kleinen Blättern und Totholz (Aufnahmedatum: Juni 2022)



Abbildung 12: Glanzdorn mit wenigen kleinen Blättern und Totholz

Quelle: StRH Wien

#### **Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Vitalität der Jungbäume und damit die vertraglich an die Auftragnehmerin überbundene Anwuchspflege in der Wohnhausanlage D zu kontrollieren bzw. einzufordern.

### **Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Vitalität der Jungbäume wird jährlich durch die externen Baumprüfenden kontrolliert. Zudem erfolgen Kontrollen nach entsprechenden Beschwerden oder im Zuge stichprobenartiger Sichtungen der Jungbäume durch das Dezernat Befundung und Wartung. Zudem wurden die ausführenden Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner des Dezernates Befundung und Wartung im Bereich der Baumpflege zuletzt am 13. Juli 2022 auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege (Gewährleistung) hingewiesen. Angemerkt wird, dass sich eine Vielzahl der angeführten Jungbäume nicht mehr in der Anwuchspflege der ausführenden Unternehmen befindet und somit nur noch primär durch die Bewässerungs-Grundversorgung der Mitarbeitenden (Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger) der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH bewässert werden.

Die Auftragnehmenden werden bei Auffälligkeiten im Zuge der laufenden Stichprobenkontrollen kontaktiert und auf die Notwendigkeit der ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege hingewiesen. Die jeweils Zuständigen wurden Anfang Juli 2022 darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung nötig ist. Vor der Gießsaison werden ab nun die jeweils Zuständigen (Rahmenvertragsfirmen und die internen Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer) an die ausreichende Bewässerung erinnert.

## **12.6 Wohnhausanlage E**

Die Wohnhausanlage wurde 1969 bis 1972 in Fertigteilbauweise errichtet. Sie bestand aus 30 Stiegen. Diese waren einzelnstehende, 2- oder 3-stöckige Häuser in offener Bauweise. Die Wohnhausanlage verfügte über rd. 11.300 m<sup>2</sup> Grünfläche. In den Plänen waren 5 Unterflurhydranten und 7 Wandhydranten eingezeichnet.

Die Grünanlagen der Wohnhausanlage wurden ausschließlich durch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH betreut. 23 der 30 Stiegen betreute eine fix zugeteilte Mitarbeiterin. 7 Stiegen wurden von einem sogenannten „Flexiteam“ der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH betreut.

Die Grünanlage teilte sich einerseits in größere Grünflächen an den Rändern der Wohnhausanlage sowie andererseits in kleinere Grünflächen zwischen den einzelnen Wohngebäuden. Sie zeigte sich

bei einem Ortsaugenschein des StRH Wien insgesamt in einem gut gepflegten Zustand. Die Grünanlage machte auch einen gut bewässerten Eindruck. Anzumerken war, dass es in der Woche vor dem Ortsaugenschein viel geregnet hatte.

Es wurden 20 Jungbäume gesichtet. Dabei handelte es sich v.a. um Hainbuchen, Weißdorne und Holzapfelbäume. 4 Jungbäume (Chinesische Blasenescche, Hainbuche, Krausbirke, Hopfenbuche) waren mit Gießsäcken versehen.

Die Jungbäume waren in gutem Zustand, lediglich 4 Bäume wiesen Auffälligkeiten auf. 1 Blasenescche zeigte hängende Blätter, 1 Glanzdorn war wenig belaubt, 1 Krausbirke (Ersatzpflanzung von Februar 2020) zeigte bereits vertrocknetes Laub (s. Abbildung 13) und 1 Judasbaum (Ersatzpflanzung aus dem Jahr 2015) wies teilweise Totholz in der Krone auf (s. Abbildung 14).

### Krausbirke mit vertrocknetem Laub (Aufnahmedatum: Juni 2022)



Abbildung 13: Krausbirke mit vertrocknetem Laub  
Quelle: StRH Wien

### Judasbaum mit teilweise Totholz in der Krone (Aufnahmedatum: Juni 2022)



Abbildung 14: Judasbaum mit teilweise Totholz in der Krone  
Quelle: StRH Wien

Der StRH Wien konnte bei dem Ortsaugenschein keine Auffälligkeiten größeren Ausmaßes feststellen.

## 12.7 Wohnhausanlage F

Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1963 bis 1965 errichtet und bestand aus 19 Stiegen mit insgesamt 247 Wohnungen. In der Wohnhausanlage befanden sich zur Bewässerung 15 Unterflurhydranten und 1 Wandhydrant. Die rd. 9.000 m<sup>2</sup> Grünanlage wurden ausschließlich von Mitarbeitenden der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH bewässert. Im Rahmen eines Ortsaugenscheins wurden vom StRH Wien 6 Jungbäume verzeichnet.

Eine Blutbirke war lt. den Aufzeichnungen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bereits 9-mal seit dem Jahr 2009 getauscht worden, zuletzt im Oktober 2021 (s. Abbildung 15) statt. Der Baum war eine Ersatzpflanzung. Am Baum befand sich ein Gießsack.

Bei einem Ortsaugenschein des StRH Wien war erkennbar, dass die Blutbirke zu jeder Tageszeit beschattet wurde, nämlich von den ost- und westseitig der Birke stehenden Gebäuden und den südseitig stehenden großen Nadel- und Laubbäumen. Der Baum befand sich in einer rd. 900 m<sup>2</sup> großen Grünfläche, die zu einem großen Teil aus Rasen bestand. Das Setzen des Baumes an einer anderen Stelle wäre augenscheinlich möglich.

Birke, mehrfach getauscht (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 15: Birke, mehrfach getauscht

Quelle: StRH Wien

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, unter Einbeziehung von Baumexpertinnen bzw. Baumexperten den Baum bzgl. Art und Standort einer Analyse zu unterziehen. Sofern ein erneuter Jungbaumtausch notwendig wird, wäre der Baum ggf. an einer anderen Stelle in der Grünfläche bzw. eine andere Baumart einzupflanzen.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Der Jungbaum CFX# 20505600 musste nach erfolgter Prüfung ausgetauscht werden. Der Austausch erfolgte im Rahmen der Gewährleistung durch die Firma. Der Standort und die Baumartwahl des Jungbaumes wurden evaluiert und weitere notwendige Maßnahmen ergriffen (SAP 400057639). Hiezu gehört die Änderung des Standortes und der Wechsel auf eine an das aktuelle Klima angepasste Baumart (*Celtis australis*).

Beim Ortsaugenschein fiel ebenso auf, dass 1 Vogelbeere (s. Abbildung 16) und 1 Säuleneiche (s. Abbildung 17) vertrocknet waren. Bei der Säuleneiche handelte es sich um eine Ersatzpflanzung von Dezember 2021.

**Vertrocknete Vogelbeere (Aufnahmedatum: Mai 2022)**

Abbildung 16: Vertrocknete Vogelbeere

Quelle: StRH Wien



Die Vogelbeere war erstmals 2005 im Baukataster erfasst worden. Ihr Zustand war bei der letzten Kontrolle im Juni 2021 als „befriedigend“ bezeichnet worden.

#### Vertrocknete Säuleneiche (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 17: Vertrocknete Säuleneiche

Quelle: StRH Wien

Die Säuleneiche war im Dezember 2021 als Ersatzpflanzung gepflanzt worden. Der Zustand bei Pflanzung wurde im Dezember 2021 mit „sehr gut“ beschrieben. Am Stamm der Säuleneiche befand sich beim Ortsaugenschein im Frühjahr 2022 ein Gießsack. Der Baum befand sich noch in der Anwuchspflege durch die Rahmenvertragsnehmerin. Die Grünfläche, in der die Säuleneiche stand, war vom Rest der Liegenschaft durch einen Spielplatz getrennt, und nahe dem Rand der gesamten Grundstücksgrenze neben einer Bushaltestelle.

#### **Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Vitalität der Jungbäume und damit die vertraglich an die Auftragnehmerin überbundene Anwuchspflege in der Wohnhausanlage F zu kontrollieren bzw. einzufordern.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Vitalität der Jungbäume wird jährlich durch die externen Baumprüfenden kontrolliert. Zudem erfolgen Kontrollen nach entsprechenden Beschwerden oder im Zuge stichprobenartiger Sichtungen der Jungbäume durch das Dezernat Befundung und Wartung. Zudem wurden die ausführenden Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner des Dezernates Befundung und Wartung im Bereich der Baumpflege zuletzt am 13. Juli 2022 auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege (Gewährleistung) hingewiesen. Angemerkt wird, dass sich eine Vielzahl der angeführten Jungbäume nicht mehr in der Anwuchspflege der ausführenden Unternehmen befindet und somit nur noch primär durch die Bewässerungs-Grundversorgung der Mitarbeitenden (Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger) der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH bewässert werden.

Die Auftragnehmenden werden bei Auffälligkeiten im Zuge der laufenden Stichprobenkontrollen kontaktiert und auf die Notwendigkeit der ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege hingewiesen. Die jeweils Zuständigen wurden Anfang Juli 2022 darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung nötig ist. Vor der Gießsaison werden ab nun die jeweils Zuständigen (Rahmenvertragsfirmen und die internen Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer) an die ausreichende Bewässerung erinnert.

## 12.8 Wohnhausanlage G

Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1949 bis 1955 errichtet und bestand aus 1.246 Wohnungen. Im Prüfungszeitpunkt wurde die Wohnhausanlage sockelsaniert. Die Grünanlage der Wohnhausanlage war rd. 67.000 m<sup>2</sup> groß. Sie wurde zusätzlich zum Niederschlag nicht bewässert. Als Grund wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angegeben, dass der Mieterbeirat in den 70er und 80er-Jahren die Bewässerungs-Grundversorgung aufgrund der hohen Kosten für das benötigte Wasser ablehnte. Bei dieser Wohnhausanlage wurde außerdem lt. Auskunft der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die 2-jährige Gewährleistungsfrist für jene Firma, die für die Jungbaumpflege zuständig war, ausgesetzt, weil keine Bewässerungs-Grundversorgung durchgeführt wurde. Der Firma sollten daher Schäden an Jungbäumen infolge der fehlenden Bewässerungs-Grundversorgung nicht angelastet werden.

Eine schriftliche Regelung mit dem Mieterbeirat zum Thema „Nicht-Durchführen der Grünanlagenbewässerung“ konnte dem StRH Wien nicht vorgelegt werden. Laut Aussagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen lag die Vorgangsweise, eine Grünanlagenbewässerung auszusetzen, künftig aber nicht mehr im Entscheidungsbereich von Mieterbeiräten.

Positiv anzumerken war, dass die Bewässerung der Grünanlagen der Wohnhausanlage G noch im Prüfungszeitpunkt wiederaufgenommen wurde. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen begann noch im Prüfungszeitpunkt ein Pilotprojekt, um die Bewässerung mit einem speziellen Bewässerungsteam der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH durchzuführen.

In der Grünanlage befanden sich lt. Baumkataster 828 Bäume, davon 224 die im Baumkataster als Jungbäume bezeichnet waren. Im Zuge eines Ortsaugenscheins im Mai 2022 wurden vom StRH Wien 154 Jungbäume wahrgenommen. Von diesen waren 9 Bäume in einem schlechten oder wenig zufriedenstellenden Zustand:

- 3 Bäume ohne Blätter (Amerikanischer Tulpenbaum: Ersatzpflanzung von April 2019; Buche: Ersatzpflanzung von November 2015; Mannaesche: 2021 gepflanzt, keine Ersatzpflanzung),
- 1 Baum mit Blättern lediglich am Stamm (Zierapfel, Ersatzpflanzung von April 2020, s. Abbildung 18),
- 1 Baum, bei dem die Krone abgeschnitten worden und nur mehr der Stamm übrig war (Weißbirke) sowie
- 4 Bäume mit kaum bis wenig Blättern (Säulenfächerblattbaum, Gewöhnlicher Trompetenbaum, Kanzankirsche (Ersatzpflanzung von November 2020, s. Abbildung 19).

Keiner der oben genannten Bäume war mit einem Gießsack versehen.

### Vertrockneter Zierapfel (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 18: Vertrockneter Zierapfel

Quelle: StRH Wien

### Kanzankirsche, Krone zur Hälfte ohne Blätter (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 19: Kanzankirsche, Krone zur Hälfte ohne Blätter

Quelle: StRH Wien

Gemäß § 3 Abs. 1 Wiener Baumschutzgesetz ist es verboten, „*Bäume durch chemische, mechanische oder andere Einwirkungen zu beschädigen, im Wuchs zu hemmen oder zum Absterben zu bringen*“. Bäume benötigen vor allem in der warmen Jahreszeit zunehmend mehr an zusätzlicher Bewässerung zum Niederschlag, um erhalten zu werden.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die mit der Jungbaumpflege der Wohnhausanlage G beauftragte Firma auf die offensichtlich teilweise unzureichende Bewässerung der Jungbäume im Zuge der Anwuchspflege hinzuweisen und entsprechende Ersatzpflanzungen einzufordern.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den StRH Wien gab es in der angeführten Wohnhausanlage keine Bewässerungs-Grundversorgung, da in der Vergangenheit Mieterbeiräte aufgrund der Kosten eine Einstellung der Grünflächenbetreuung (Reinigung und Basisbewässerung) erwirkt haben. Im Zuge der Prüfung wurde dieser Missstand festgestellt und eine Wiederaufnahme durch den Fachbereich Hausverwaltung und Kundenbetreuung veranlasst.

Die für die Baumpflanzungen zuständige Firma wurde infolge auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege (Gewährleistung) hingewiesen.

Ergänzend wird angemerkt: Die Wasserversorgung im Zuge der Anwuchspflege berücksichtigt lt. ÖNORM L1112 den ortsüblichen bzw. durchschnittlichen Niederschlag. Bleibt dieser Niederschlag aus, wird er vertragsgemäß durch die Bewässerungs-Grundversorgung substituiert. Die optimale Wasserversorgung von Jungbäumen kann daher nur durch die Anwuchspflege in Kombination mit der Bewässerungs-Grundversorgung gewährleistet werden.

## 12.9 Wohnhausanlage H

Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1958 bis 1969 errichtet und bestand aus 449 Wohnungen. Die Wohnhausanlage umfasste 19 Stiegen und verfügte zwischen den 12 Wohngebäuden über eine ausgedehnte Grünanlage. Von den insgesamt rd. 19.800 m<sup>2</sup> Grünfläche wurden rd. 6.900 m<sup>2</sup> von Hausbesorgerinnen bzw. Haubesorgern betreut. Die restlichen rd. 12.900 m<sup>2</sup> wurden von der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH betreut.

Bei Betrachtung der beiden Lagepläne, die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH zur Verfügung gestellt wurden, fiel auf, dass die Anzahl der Unterflurhydranten und deren eingezeichnete Lage divergierten.

Bei einem Ortsaugenschein durch den StRH Wien wurden 58 Jungbäume festgestellt. Zu beobachten war, dass viele unterschiedliche Baumarten gepflanzt wurden. Am häufigsten wurden Hainbuchen, Chinesische Wildbirnen, diverse Ahornarten und Tulpenbäume vorgefunden.

Bei 13 der besichtigten 58 Jungbäumen waren Gießsäcke angebracht. 4 Jungbäume waren im Zeitpunkt der Begehung gänzlich ohne Blätter und wirkten vertrocknet. Keiner dieser Bäume war mit einem Gießsack ausgestattet (s. Abbildung 20, Säulentulpenbaum, Ersatzpflanzung von Dezember 2017).

#### Säulentulpenbaum (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 20: Einer von 4 gänzlich vertrockneten Jungbäumen in der Wohnhausanlage H  
Quelle: StRH Wien

Bei 8 Jungbäumen zeigten die Baumkronen zahlreiche vertrocknete Äste bzw. einen sehr spärlichen Blattaustrieb. Bei 1 dieser Bäume, 1 Säulentulpenbaum handelte es sich um eine Ersatzpflanzung von Dezember 2017. Dieser wies nur wenige Blätter auf (s. Abbildung 21). 1 Mannaesche, eine Ersatzpflanzung von November 2018, zeigte vertrocknete Äste und welke Blätter (s. Abbildung 22). 1 Hainbuche war nur halb belaubt (s. Abbildung 23). 1 Säulentulpenbaum, eine Ersatzpflanzung von Dezember 2017 wies wenige Blätter auf (s. Abbildung 24). 1 Buche hatte ebenso wenige Blätter (s. Abbildung 25). 1 Säulenhainbuche, eine Ersatzpflanzung von Oktober 2020, verfügte nur über Blätter am oberen Teil der Krone (s. Abbildung 26).

Ein Säulentulpenbaum mit wenig Blättern (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 21: Ein Säulentulpenbaum mit wenig Blättern

Quelle: StRH Wien

Mannaesche mit welken Blättern (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 22: Mannaesche mit welken Blättern

Quelle: StRH Wien

### Hainbuche nur halb belaubt (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 23: Hainbuche nur halb belaubt  
Quelle: StRH Wien

### Säulentulpenbaum mit wenig Blättern (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 24: Säulentulpenbaum mit wenig Blättern  
Quelle: StRH Wien



### Buche mit wenig Blättern (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 25: Buche mit wenig Blättern  
Quelle: StRH Wien

### Säulenhainbuche (rechter Baum) mit wenig Blättern (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 26: Säulenhainbuche (rechter Baum) mit wenig Blättern  
Quelle: StRH Wien

4 Jungbäume (Mannaesche, Dreizahn-Ahorn, Chinesische Wildbirne [s. Abbildung 27], Säulentulpenbaum [s. Abbildung 28]) wiesen im Zeitpunkt der Begehung deutliche Welkeerscheinungen auf, sämtliche Blätter der Krone hingen. 3 dieser 4 Jungbäume waren ohne Gießsack, 1 Baum war zwar mit

einem Gießsack versehen, welcher jedoch leer war, die Baumscheiben um diese 4 Bäume waren trocken. Beim Säulentulpenbaum handelte es sich um eine Ersatzpflanzung von Dezember 2017.

#### Chinesische Wildbirne mit hängenden Blättern (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 27: Chinesische Wildbirne mit hängenden Blättern

Quelle: StRH Wien

### Säulentulpenbaum mit hängenden Blättern (Aufnahmedatum: Mai 2022)



Abbildung 28: Säulentulpenbaum mit hängenden Blättern

Quelle: StRH Wien

#### **Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Vitalität der Jungbäume und damit die vertraglich an die Auftragnehmerin überbundene Anwuchspflege in der Wohnhausanlage H zu kontrollieren bzw. einzufordern.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Vitalität der Jungbäume wird jährlich durch die externen Baumprüfenden kontrolliert. Zudem erfolgen Kontrollen nach entsprechenden Beschwerden oder im Zuge stichprobenartiger Sichtungen der Jungbäume durch das Dezernat Befundung und Wartung. Zudem wurden die ausführenden Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner des Dezernates Befundung und Wartung im Bereich der Baumpflege zuletzt am 13. Juli 2022 auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege (Gewährleistung) hingewiesen. Angemerkt wird, dass sich eine Vielzahl der angeführten Jungbäume nicht mehr in der Anwuchspflege der ausführenden Unternehmen befindet und somit nur noch primär durch die Bewässerungs-Grundversorgung der Mitarbeitenden (Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger) der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH bewässert werden.

Die Auftragnehmenden werden bei Auffälligkeiten im Zuge der laufenden Stichprobenkontrollen kontaktiert und auf die Notwendigkeit der ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege hingewiesen. Die jeweils Zuständigen wurden Anfang Juli 2022 darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung nötig ist. Vor der Gießsaison werden ab nun die jeweils Zuständigen (Rahmenvertragsfirmen und die internen Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer) an die ausreichende Bewässerung erinnert.

Im Zeitpunkt des Ortsaugenscheins durch den StRH Wien fielen in der Grünanlage zahlreiche Ablagerungen von Müll (leere Glasflaschen, Glasscherben, leere Getränkedosen, Verpackungsmaterial, etc.) auf.

Während des Ortsaugenscheins waren auch Mitarbeitende der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH in der Wohnhausanlage tätig. Kehrarbeiten auf den Gehwegen und Plätzen mit Besen, Kehrwagen und Kehrfahrzeugen wurden beobachtet. In keinem Bereich der Grünanlage waren während dieser Zeit Bewässerungsmaßnahmen festzustellen.

Der StRH Wien stellte fest, dass sich zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheins 16 von insgesamt 90 Jungbäumen der Wohnhausanlage H in einem Zustand eingeschränkter Vitalität befanden. Dies waren rd. 18 % der Jungbäume.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH zu kontrollieren, ob die Bewässerungs-Grundversorgung, v.a. betreffend die Jungbäume, durch die Mitarbeitenden in der Wohnhausanlage H in ausreichendem Maß durchgeführt wird.

**Stellungnahme der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH:**

Die zuständigen Mitarbeitenden wurden hinsichtlich der Bewässerung neuerlich unterwiesen. Bei nachgelagerten Kontrollen sowie bei der Dokumentation am wöchentlichen Arbeitsschein ergaben sich keine Auffälligkeiten.

## 12.10 Jungbaumtausche in den betrachteten Wohnhausanlagen

Tabelle 7 zeigt die Anzahl der Bäume in den betrachteten Wohnhausanlagen und die Anzahl der Baumstandorte, an denen in den Jahren 2006 bis 2021 Jungbaumtausche stattgefunden hatten (die Anzahl der Jungbäume entspricht der Summe jener, die im Baumkataster als „Jungbäume“ bezeichnet waren). Die 8 Wohnhausanlagen wiesen einen gesamten Baumbestand an 1.628 Bäumen auf. Es zeigte sich, dass durchschnittlich an 11 % der Baumstandorte Jungbaumtausche stattgefunden hatten. Bei der Wohnhausanlage H hatten an den meisten Baumstandorten Jungbaumtausche stattgefunden, nämlich bei 45 Baumstandorten bzw. bei 22 % bezogen auf den gesamten Baumbestand. Bei der Wohnhausanlage C fanden nur an einem Baumstandort Jungbaumtausche statt.

### Baumstandorte, an denen zwischen 2006 und 2021 Jungbaumtausche stattfanden

| Wohnhausanlage   | Bäume (Stk) = Baumstandorte | davon Jungbäume (Stk) | Baumstandorte mit Jungbaumtausch zwischen 2006-2021 (Stk) | Standorte mit Jungbaumtausch zwischen 2006-2021 (% an Gesamtzahl Standorte) |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|---|---|
| Wohnhausanlage A | 124                         | 13                    | 9   | 7   |
| Wohnhausanlage B | 22                          | 6                     | 3   | 14  |
| Wohnhausanlage C | 86                          | 6                     | 1   | 1   |
| Wohnhausanlage D | 89                          | 35                    | 14  | 16  |
| Wohnhausanlage E | 168                         | 35                    | 13  | 8   |
| Wohnhausanlage F | 108                         | 12                    | 5   | 5   |

| Wohnhausanlage                             | Bäume<br>(Stk) =<br>Baum-<br>standorte | davon<br>Jung-<br>bäume<br>(Stk) | Baumstandorte mit<br>Jungbaumtausch<br>zwischen 2006-<br>2021 (Stk) | Standorte mit Jung-<br>baumtausch zwischen<br>2006-2021 (% an Ge-<br>samtzahl Standorte) |
|--|--|----------------------------------|---|--|
| Wohnhausanlage G                           | 828                                    | 224                              | 82  | 10   |
| Wohnhausanlage H                           | 203                                    | 90                               | 45  | 22   |
| <b>Summe (bzw. bei %<br/>Durchschnitt)</b> | <b>1.628</b>                           |                                  | <b>172</b>  | <b>11</b>  |

Tabelle 7: Baumstandorte, an denen zwischen 2006 und 2021 Jungbaumtausche stattfanden

Quelle: StRH Wien

Tabelle 8 zeigt die gesamte Anzahl der ausgetauschten Bäume der untersuchten 8 Wohnhausanlagen. 363-mal wurden Bäume in den Jahren 2006 bis 2021 ausgetauscht. Von diesen 363 Bäumen, die getauscht wurden, fand 143-mal der Jungbaumtausch innerhalb der ersten 2 Jahre nach Pflanzung statt. In der Wohnhausanlage B wurden 6 Bäume innerhalb von 2 Jahren getauscht. Bezogen auf die Zahl der gesamten Jungbaumtausche der Wohnhausanlage B waren dies 67 % der Jungbäume, die innerhalb der kurzen Zeit von 2 Jahren nochmals getauscht wurden. In der Wohnhausanlage G wurden in den Jahren 2006 bis 2021 insgesamt 163-mal Jungbäume getauscht, 62 Stk. (38 %) davon innerhalb der ersten 2 Jahre nach Pflanzung.

In den betrachteten 8 Wohnhausanlagen überlebten durchschnittlich 39 % der Jungbäume die ersten 2 Jahre nach Pflanzung nicht.

#### Gesamte Anzahl der ausgetauschten Bäume zwischen 2006 und 2021

| Wohnhausanlage   | Bäume<br>(Stk) | davon<br>Jung-<br>bäume<br>(Stk) | Anzahl<br>ausge-<br>tauschte<br>Bäume<br>2006-<br>2021<br>(Stk) | Anzahl der<br>Jungbäume,<br>die innerhalb<br>von 2 Jahren<br>erneut ge-<br>tauscht wur-<br>den | % der Jung-<br>bäume, die in-<br>nerhalb von 2<br>Jahren ge-<br>tauscht wur-<br>den |
|------------------|----------------|----------------------------------|---|--|---|
| Wohnhausanlage A | 124            | 13                               | 37  | 20   | 54  |
| Wohnhausanlage B | 22             | 6                                | 9   | 6  | 67  |
| Wohnhausanlage C | 86             | 6                                | 2   | 1  | 50  |
| Wohnhausanlage D | 89             | 35                               | 25  | 8  | 32  |

| Wohnhausanlage                             | Bäume<br>(Stk) | davon<br>Jung-<br>bäume<br>(Stk) | Anzahl<br>ausge-<br>tauschte<br>Bäume<br>2006-<br>2021<br>(Stk) | Anzahl der<br>Jungbäume,<br>die innerhalb<br>von 2 Jahren<br>erneut ge-<br>tauscht wur-<br>den | % der Jung-<br>bäume, die in-<br>nerhalb von 2<br>Jahren ge-<br>tauscht wur-<br>den |
|--|----------------|----------------------------------|---|--|---|
| Wohnhausanlage E                           | 168            | 35                               | 35  | 13   | 37  |
| Wohnhausanlage F                           | 108            | 12                               | 12  | 5  | 42  |
| Wohnhausanlage G                           | 828            | 224                              | 163   | 62   | 38  |
| Wohnhausanlage H                           | 203            | 90                               | 80  | 28   | 35  |
| <b>Summe (bzw. bei %<br/>Durchschnitt)</b> |                |                                  | <b>363</b>  | <b>143</b>   | <b>39</b>   |

Tabelle 8: Gesamte Anzahl der ausgetauschten Bäume zwischen 2006 und 2021

Quelle: StRH Wien

## 13. Feststellungen

Beim Jungbaumtausch sind mehrere Faktoren in Betracht zu ziehen. Einerseits der finanzielle Aspekt, da jeder einzelne Baum einen monetären Wert von einigen Hundert Euro darstellt. Ein finanzieller Verlust wird zwar infolge der Gewährleistungspflicht für die ersten 2 Jahre hintangehalten, jedoch bei Baumverlusten ab der 3. Vegetationsperiode schlagend. Andererseits sind die Auswirkungen auf einen gesunden und funktionsfähigen Baumbestand für die Stadt Wien zu bedenken. Wie bereits erwähnt (s. Punkt 4.3) ist gemäß Wiener Baumschutzgesetz eine Ersatzpflanzung erst erfüllt, wenn diese über 5 Jahre hindurch keine Anzeichen von Schädigungen aufweist. Anderenfalls ist eine nochmalige Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die Folgen der wiederholten Jungbaumtausche stellen sich jedenfalls als ökologischer Verlust für einen nachhaltigen Baumbestand der Stadt dar. Denn nur gesunde Bäume und Bäume mit ausreichender Größe können mittels CO<sub>2</sub>-Bindung einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Jungbäume haben außerdem nur kleine Kronen mit wenigen Blättern, sie tragen somit kaum zum gewünschten Kühleffekt in der Stadt bei. Ziel sollte es aber sein, nachhaltig den Baumbestand Wiens zu erhalten bzw. zu vergrößern (s.a. Punkt 2.3). Mangelhafte oder fehlende Anwuchspflege ist aus ökologischer Sicht nicht durch mehrfaches Tauschen von Jungbäume kompensierbar. Jeder Jungbaumtausch stellt eine Verzögerung für das Heranwachsen eines gesunden Baumes an einem speziellen Standort dar. Unter diesen Gesichtspunkten sind daher vermehrt Anstrengungen zu setzen, um Jungbäumen

ein gutes Anwachsen zu ermöglichen und ein wiederholtes Tauschen von Jungbäumen zu vermeiden.

Im Rahmen von Ortsaugenscheinen in 8 Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte sich der StRH Wien einen Überblick hinsichtlich der Pflege von Jungbäumen im Zeitpunkt der Prüfung verschaffen. Der StRH Wien stellte dabei an einigen Ersatzpflanzungen Anzeichen von Schädigungen fest. Mehrheitlich waren dies Schäden infolge Trockenheit.

Festzustellen war, dass dem Bereich (Jung-)Baumpflege in der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verhältnismäßig wenig personelle Ressourcen zur Verfügung standen. Alle pflegerischen Maßnahmen für Grünanlagen und (Jung-)Bäume waren in Einklang mit den finanziellen Ressourcen sowie mit Augenmerk auf die entstehenden Betriebskosten für die Bewohnenden der Wohnhausanlagen zu setzen.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war für Grünanlagen im Ausmaß von 5,44 Mio. m<sup>2</sup> zuständig. Die große Gesamtfläche an Grünanlagen in der Zuständigkeit der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen trägt nicht nur für die Bewohnenden der Wohnhausanlagen, sondern für alle Wienerinnen und Wiener einen wesentlichen Teil zum Stadtbild und v.a. zum Stadtklima bei. Die Erhaltung und Erweiterung dieses Baumbestandes hat daher auch einen gesamt-städtischen Stellenwert. Da bei voranschreitendem Klimawandel in Wien Trockenperioden noch weiter zunehmen werden, werden sich aus Sicht des StRH Wien die Bedingungen, den relativ großen Baumbestand in der Zuständigkeit der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu erhalten, künftig noch weiter verschärfen.

Positiv hervorzuheben war, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Prüfungszeitpunkt verschiedene inhaltliche Verbesserungen des Rahmenvertrags „Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“ evaluierte (s.a. Punkt 6.7):

- Bedingen, einen Baum mit höherem Baumschulalter zu setzen im Fall eines Jungbaumtauschs,
- weiteres Ausweiten der Gewährleistungsfrist von 2 auf 3 Vegetationsperioden,
- verpflichtende Bodenauswechslung bei jedem Jungbaumtausch und
- Einbau einer Ringbewässerung (Schlauchsystem) um den Baum herum.

Positiv hervorzuheben war außerdem, dass die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH den Vorschlag einbrachte, künftig Jungbäume etwas tiefer als das umgebende Gelände zu setzen. Dies würde bei stärkerem Regen zu einem Trichtereffekt führen, sodass das Regenwasser zum Baum fließt und dort versickert.

Aus Sicht des StRH Wien wären noch weitere Punkte in künftige Überlegungen miteinzubeziehen:



- Bei Sanierungen von Wohnhausanlagen wäre ein geeignetes Regenwassermanagement in Anbetracht der klimatischen Veränderungen überlegenswert. Nötigenfalls wäre auch die Lage der Hydranten in Bezug auf die Erreichbarkeit aller Grünflächen und Baumstandorte zu verbessern.
- Erwägung eines gesonderten Rahmenvertrags „Baumbewässerung“.
- Beurteilung der Einsatzmöglichkeit von saisonal tätigen Gießteams.
- Die Priorisierung der Bewässerung von Bäumen gegenüber Rasenflächen wäre zu evaluieren.
- Erwägung eines begleiteten Projekts zur niederschweligen Einbeziehung von Mietenden als verlässliche Baumpatinnen und Baumpaten.

## 14. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

### Empfehlung Nr. 1:

Jene Vorgabe im technischen Standard „Außenanlagen Bäume in Wohnhausanlagen der STADT WIEN - WIENER WOHNEN“, bei Baumzeilen und Alleen die vorhandenen Gattungen/Arten/Sorten bei Neupflanzungen beizubehalten, wäre aufgrund des Klimawandels zu überdenken. Dies sollte so gehandhabt werden, wie es bereits bei sonstigen Ersatzpflanzungen durchgeführt wird (s. Punkt 6.3.2).

### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Überarbeitung des technischen Standards „Außenanlagen Bäume in Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen“ wurde bereits begonnen und dieser Empfehlung wird dabei gefolgt werden.

### Empfehlung Nr. 2:

Unterlagen wären derart abzulegen, dass sie auch nach Beendigung der Arbeitsverhältnisse von Mitarbeitenden aufzufinden sind (s. Punkt 6.4.4.6).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Eine Fotodokumentation sämtlicher Baumschnittmaßnahmen muss seit Inkrafttreten des aktuellen Rahmenvertrags (Jänner 2021) für gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten jeder Rechnung beigelegt werden. Somit erfolgt die Archivierung automatisiert in SAP.

**Empfehlung Nr. 3:**

Ein konkretes Bewässerungskonzept für Jungbäume wäre im Leistungskatalog oder in den Besonderen Vertragsbestimmungen des Rahmenvertrags zu verschriftlichen. Jungbäume sollten in den ersten 2 Jahren, im Zuge der Anwuchspflege durch die Auftragnehmer ausreichend bewässert werden. Für die ausreichende Bewässerung wäre - unter Berücksichtigung der ÖNORM L 1112 - die wöchentlich aufzubringende Wassermenge (z.B. 100 l in der Vegetationsperiode) zu definieren. Für die Anwuchspflege sollte zudem das Anbringen von Gießsäcken mit einem ausreichenden Füllvolumen (z.B. 100 l) sowie deren Verwendung vereinbart werden. Abweichungen von dieser wöchentlichen Bewässerungsfrequenz, welche durch ergiebige Niederschläge erklärt werden, wären von den Auftragnehmern nach Aufforderung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu begründen (s. Punkt 8.1.1).

### **Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Mit der Pflanzsaison Winter 2022/Frühjahr 2023 werden alle Neupflanzungen mit 2 Gießsäcken ausgestattet. Des Weiteren wird im Folgevertrag für die gärtnerischen Instandsetzungsarbeiten bei der Anwuchspflege Folgendes ergänzt.

Anwuchspflege bestehend aus:

- Bewässerung gemäß ÖNORM L 1112,
- Nachjustieren der Verankerung,
- Schnittmaßnahmen (z.B. Pflanzschnitt, Kronenentwicklungsschnitt) und
- die Anbringung von 2 Gießsäcken bei Bäumen.

### **Empfehlung Nr. 4:**

Eine stichprobenweise und einfache Leistungskontrolle der Anwuchspflege von Jungbäumen wäre zu entwickeln und in Form eines technischen Standards festzuschreiben. Es wären die Leistungskontrollen der Auftragnehmer des Rahmenvertrags „Gärtnerische Instandsetzung und Gehölzschnitarbeiten“ durch das Referat Außenanlagen sowie Probleme mit den Auftragnehmern im Zusammenhang mit der Anwuchspflege (Bewässerung, vermehrter Jungbaumtausch) zu dokumentieren. Darüber hinaus wären über die stichprobenartigen Kontrollen der Leistungen der Rahmenvertragsnehmer durch das Dezernat Befundung und Wartung, über die wesentlichen Ergebnisse von Jours fixes und über gehäufte Jungbaumtausche Aktenvermerke anzufertigen (s. Punkte 8.1.2, 10.4 und 11.).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Eine mögliche Adaptierung im Baumkataster zur einfachen Dokumentation von Stichproben wurde geprüft und wird noch im Jahr 2023 implementiert.

Wird ein Maßnahmenbedarf im Zuge der Stichprobenkontrolle festgestellt, wird dieser in den Kataster eingespielt und mit der vergebenen Maßnahme im System dokumentiert. Des Weiteren wurde bereits im Baumkataster ermöglicht, mehrfache Jungbaumtäusche gesondert zu markieren und somit auch auswertbar zu dokumentieren.

Diese Verbesserungen im digital geführten Baumkataster stellen die Dokumentation sicher und ermöglichen die erforderlichen Auswertungen. Im Hinblick auf die bereits sehr hohe Auslastung der zuständigen Mitarbeitenden ist ausschließlich eine effiziente, digitale Dokumentation und Auswertung im laufenden Betrieb möglich. Nach Implementierung dieser digitalen Applikationen wird die Vorgangsweise der Leistungskontrollen im technischen Standard verbindlich verschriftlicht. Die Ergebnisse der Auswertungen werden in einem jährlichen „Jour fixe“ zwischen Stabsstelle Standards Technik und Dezernat Befundung und Wartung, als Grundlage für notwendige Adaptierungen, herangezogen. Die Auswertungen, Beurteilungen, Rückschlüsse und darauf basierende Entscheidungen werden selbstverständlich in einem Aktenvermerk festgehalten und im laufenden Betrieb berücksichtigt.

**Empfehlung Nr. 5:**

Ein konkretes und nachvollziehbares Bewässerungskonzept wäre für Jungbäume zu erarbeiten, welches anzuwenden ist ab dem Zeitpunkt, ab welchem die Jungbäume in die Betreuung durch die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger übernommen werden. Darauf aufbauend sollte eine schriftliche Bewässerungsanleitung erarbeitet werden. Derartige schriftliche Vorgaben sollen auch für Personen ohne botanisches Fachwissen leicht verständlich und praktikabel sein. Die bereits an den Jungbäumen vorhandenen Gießsäcke sollen zumindest noch ein weiteres, nämlich 3. Jahr befestigt bleiben. Der Bewässerungsanleitung sollten der Bewässerungszyklus (z.B. 1-mal pro Woche) und die Wassermenge (z.B. 100 l in der Vegetationsperiode) zu entnehmen sein, mit der die Gießsäcke angefüllt werden sollen. Den Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern wäre eine Bewässerungsanleitung jedes Jahr schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Probleme mit funktionsuntüchtigen Gießsäcken sollten von den Mitarbeitenden gemeldet werden. Gegebenenfalls sollte ein Austausch dieser Gießsäcke stattfinden. Das Bewässerungskonzept für Jungbäume wäre in Folge in die Verträge mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH einfließen zu lassen (s. Punkt 8.2 und 8.3).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Bewässerungs-Grundversorgung soll die ausbleibenden Niederschläge substituieren und wird durch die Hausbesorgerinnen bzw. die Hausbesorger sowie die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH sichergestellt. Die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH verfügt bereits über eine Bewässerungsanleitung, an einer Präzisierung und guter Verständlichkeit einer Bewässerungsanleitung für Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger und die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH wird gearbeitet und diese Bewässerungsanleitung wird in weiterer Folge in die Verträge mit der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH einfließen. Beschädigte Gießsäcke werden durch das ausführende Personal der Bewässerungs-Grundversorgung über das Call Center gemeldet.

**Empfehlung Nr. 6:**

Mit den Rahmenvertragsnehmerinnen wäre über die bereits getroffenen Regelungen hinaus vertraglich klar zu regeln, dass ein Jungbaumtausch möglichst zu vermeiden ist. Möglichkeiten, wie beispielsweise Vertragsstrafen, Schadenersatz oder das Bedingen einer Nachpflanzung in höherer Qualität, sollten evaluiert werden, um die vertraglich bedungene Jungbaumpflege gegenüber einem (mehrfachen) Jungbaumtausch zu forcieren. Die gewählten Maßnahmen sollen dazu dienen, möglichst schnell einen vitalen (Jung-)Baumbestand zu erhalten und eine hohe Anzahl an Jungbaumtauschen künftig zu vermeiden (s. Punkt 10.4).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Entsprechende Maßnahmen wurden im aktuell gültigen Rahmenvertrag bereits ergriffen, um im Zuge eines Jungbaumtausches möglichst wirksame Nachteile für die ausführenden Unternehmen zu generieren (seit 1. Jänner 2021 gibt es z.B. eine 2-jährige Gewährleistungsdauer). Diese Maßnahmen sind im Zeitraum der aktuellen Prüfung noch nicht sichtbar und werden erst in den Folgejahren Wirkung zeigen. Angemerkt wird, dass auch für den Folgevertrag bereits zusätzliche Verbesserungen vorgesehen sind. Möglichkeiten, wie beispielsweise Vertragsstrafen, Schadenersatz oder das Bedingen einer Nachpflanzung in höherer Qualität werden evaluiert.

**Empfehlung Nr. 7:**

Es wäre zu evaluieren, ob ein verpflichtender Jahresbericht über die ausgetauschten Jungbäume mit Baumkatasternummer, Standort, Art und Datum der Jungbaumtausche der letzten 2 Jahre raschere Hinweise auf eine ungenügende Anwuchspflege bringen könnte. Gegebenenfalls wäre dieser Jahresbericht in die Besonderen Vertragsbestimmungen für Rahmenverträge betreffend „Gärtnerische Instandsetzungs- und Gehölzschnittarbeiten“ verpflichtend aufzunehmen. In diesem sollte die Auftragnehmerin die ausgetauschten Jungbäume mit Baumkatasternummer, Standort, Art und Datum der Jungbaumtausche der letzten 2 Jahre auflisten. Dies könnte der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ermöglichen, besser auf systematische Bewässerungsmängel durch die Auftragnehmerin in bestimmten Wohnhausanlagen reagieren und Schritte setzen zu können (s. Punkt 10.5).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Eine Optimierung der vertraglich verpflichtend zu übermittelnden Dokumentationen der Auftragnehmenden wird angedacht und im Folgevertrag umgesetzt - z.B. eine Pflanzliste mit einem Hinweis in Bezug auf die Begründung für die Pflanzung (Gewährleistung, Jungbaumtausch, Ersatzpflanzung, ...).

**Empfehlung Nr. 8:**

Die Vitalität der Jungbäume und damit die vertraglich bedungene Anwuchspflege, durchgeführt durch die Auftragnehmer bzw. die Auftragnehmerinnen, wäre in den Wohnhausanlagen A, B, D, F und H zu kontrollieren bzw. einzufordern (s. Punkte 12.2, 12.3, 12.5, 12.7 und 12.9).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Vitalität der Jungbäume wird jährlich durch die externen Baumprüfenden kontrolliert. Zudem erfolgen Kontrollen nach entsprechenden Beschwerden oder im Zuge stichprobenartiger Sichtungen der Jungbäume durch das Dezernat Befundung und Wartung. Zudem wurden die ausführenden Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner des Dezernates Befundung und Wartung im Bereich der Baumpflege zuletzt am 13. Juli 2022 auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege (Gewährleistung) hingewiesen. Angemerkt wird, dass sich eine Vielzahl der angeführten Jungbäume nicht mehr in der Anwuchspflege der ausführenden Unternehmen befindet und somit nur noch primär durch die Bewässerungs-Grundversorgung der Mitarbeitenden (Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger) der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH bewässert werden.

Die Auftragnehmenden werden bei Auffälligkeiten im Zuge der laufenden Stichprobenkontrollen kontaktiert und auf die Notwendigkeit der ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege hingewiesen. Die jeweils Zuständigen wurden Anfang Juli 2022 darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung nötig ist. Vor der Gießsaison werden ab nun die jeweils Zuständigen (Rahmenvertragsfirmen und die internen Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer) an die ausreichende Bewässerung erinnert.

**Empfehlung Nr. 9:**

Die Bewässerung der Jungbäume des betrachteten Hofes der Wohnhausanlage C im Bereich der Stiegen 1 bis 4 wäre zu regeln (s. Punkt 12.4).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Empfehlung wird per 1. April 2023 umgesetzt.



#### **Empfehlung Nr. 10:**

Unter Einbeziehung von Baumexpertinnen bzw. Baumexperten wäre die Baumart und der Standort des Baumes CFX# 20505600 (10) (Blutbirke) in der Wohnhausanlage F einer Analyse zu unterziehen. Sofern ein erneuter Jungbaumtausch notwendig wird, wäre der Baum ggf. an einer anderen Stelle in der Grünfläche bzw. eine andere Baumart einzupflanzen (s. Punkt 12.7).

#### **Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Der Jungbaum CFX# 20505600 musste nach erfolgter Prüfung ausgetauscht werden. Der Austausch erfolgte im Rahmen der Gewährleistung durch die Firma. Der Standort und die Baumartwahl des Jungbaumes wurden evaluiert und weitere notwendige Maßnahmen ergriffen (SAP 400057639). Hiezu gehört die Änderung des Standortes und der Wechsel auf eine an das aktuelle Klima angepasste Baumart (*Celtis australis*).

#### **Empfehlung Nr. 11:**

Die mit der Jungbaumpflege der Wohnhausanlage G beauftragte Firma wäre auf die offensichtlich teilweise unzureichende Bewässerung der Jungbäume im Zuge der Anwuchspflege hinzuweisen und wären entsprechende Ersatzpflanzungen einzufordern (s. Punkt 12.8).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den StRH Wien gab es in der angeführten Wohnhausanlage keine Bewässerungs-Grundversorgung, da in der Vergangenheit Mieterbeiräte aufgrund der Kosten eine Einstellung der Grünflächenbetreuung (Reinigung und Basisbewässerung) erwirkt haben. Im Zuge der Prüfung wurde dieser Missstand festgestellt und eine Wiederaufnahme durch den Fachbereich Hausverwaltung und Kundenbetreuung veranlasst.

Die für die Baumpflanzungen zuständige Firma wurde infolge auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bewässerung innerhalb der Anwuchspflege (Gewährleistung) hingewiesen.

Ergänzend wird angemerkt: Die Wasserversorgung im Zuge der Anwuchspflege berücksichtigt lt. ÖNORM L1112 den ortsüblichen bzw. durchschnittlichen Niederschlag. Bleibt dieser Niederschlag aus, wird er vertragsgemäß durch die Bewässerungs-Grundversorgung substituiert. Die optimale Wasserversorgung von Jungbäumen kann daher nur durch die Anwuchspflege in Kombination mit der Bewässerungs-Grundversorgung gewährleistet werden.

Empfehlung an die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH:

**Empfehlung Nr. 1:**

Es wäre zu kontrollieren, ob die Bewässerungs-Grundversorgung, v.a. betreffend die Jungbäume, durch die Mitarbeitenden in der Wohnhausanlage H in ausreichendem Maß durchgeführt wird (s. Punkt 12.9).

**Stellungnahme der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH:**

Die zuständigen Mitarbeitenden wurden hinsichtlich der Bewässerung neuerlich unterwiesen. Bei nachgelagerten Kontrollen sowie bei der Dokumentation am wöchentlichen Arbeitschein ergaben sich keine Auffälligkeiten.

**Der Stadtrechnungshofdirektor:**  
**Mag. Werner Sedlak, MA**  
Wien, im März 2023