



# MA 37, Vorgehensweise bei Gebäudeschäden

StRH VI - 167773-2024

## Impressum

Stadtrechnungshof Wien  
Landesgerichtsstraße 10  
1082 Wien  
Telefon: +43 1 4000 82911  
E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)  
[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

Der vorliegende Bericht ist ein Beitrag für den StRH Wien - Tätigkeitsbericht 2024.



## Kurzfassung

Der StRH Wien unterzog die Vorgehensweise der MA 37 - Baupolizei bei Gebäudeschäden einer Prüfung, wobei der Schwerpunkt auf die standardisierten Verfahrensabläufe und die Dokumentation der Dienststelle gelegt wurde.

Zusammenfassend war festzustellen, dass die MA 37 - Baupolizei bei Gebäudeschäden strukturiert und entschlossen vorging. Auch die Zusammenarbeit mit anderen beteiligten Magistratsabteilungen funktionierte gut.

Die MA 37 - Baupolizei erstellte im Rahmen ihres Qualitäts- bzw. Prozessmanagements sowohl für die Durchführung von Auftragsverfahren als auch für die Überwachung der Auftragsverfahren Prozesse. Diese waren in einigen Punkten zu verbessern und nachvollziehbarer zu gestalten.

Bei den Niederschriften zu den Anlassfällen war ebenfalls die Nachvollziehbarkeit in einigen Punkten zu verbessern. Dies betraf beispielsweise den Inhalt und die Aktualität der verwendeten Formulare. Außerdem wäre die Anwesenheit und Dauer der einschreitenden Mitarbeitenden sowie die Identität der sonstigen Beteiligten vor Ort eindeutig zu dokumentieren.

Der StRH Wien unterzog die Vorgehensweise der MA 37 - Baupolizei bei Gebäudeschäden einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Prüfungsgrundlagen des StRH Wien .....</b>	<b>7</b>
1.1	Prüfungsgegenstand .....	7
1.2	Prüfungszeitraum .....	7
1.3	Prüfungshandlungen .....	7
1.4	Prüfungsbefugnis .....	8
1.5	Vorberichte .....	8
<b>2.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Bauordnung für Wien.....	10
3.2	Verwaltungsvollstreckungsgesetz .....	11
<b>4.</b>	<b>Prozesse für das Auftragsverfahren .....</b>	<b>11</b>
4.1	Prozess Auftragsverfahren .....	12
4.2	Prozess „Überwachung Auftrag“ .....	13
<b>5.</b>	<b>Übersicht über die Anlassfälle aus dem Aktenstudium .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Feststellungen .....</b>	<b>17</b>
6.1	Feststellungen zu den Prozessen.....	17
6.2	Feststellungen zu den Anlassfällen.....	20
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung der Empfehlungen .....</b>	<b>23</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzeigende Stellen bzw. Personen .....	14
Tabelle 2: Beigezogene Dienststellen.....	15
Tabelle 3: Fälle von gefahrdrohendem Zustand (§ 129 Abs. 6 BO für Wien).....	16
Tabelle 4: Ausfälle durch Bauarbeiten in bewohnten Gebäuden (§ 123 Abs. 3 BO für Wien).....	16

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AUFT	Prozess Auftragsverfahren
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz
BO für Wien	Bauordnung für Wien
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
KA	Kontrollamt
lt.	laut
MA	Magistratsabteilung
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
s.	siehe
StRH	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
UAUFT	Prozess Überwachung Auftrag
VVG	Verwaltungsvollstreckungsgesetz
WStV	Wiener Stadtverfassung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

# Prüfungsergebnis

## 1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

### 1.1 Prüfungsgegenstand

Ziel der gegenständlichen Prüfung war die Vorgangsweise der MA 37 - Baupolizei bei Gebäudeschäden zu untersuchen. Weiters wurde das Zusammenwirken der MA 37 - Baupolizei mit weiteren beigezogenen Stellen sowie mit anderen Beteiligten geprüft. Ein Schwerpunkt wurde dabei auf die standardisierten Verfahrensabläufe und die Dokumentation gelegt. Ferner wurde die Kommunikation zwischen der MA 37 - Baupolizei und anderen beteiligten Magistratsdienststellen betrachtet.

Nicht Gegenstand der Prüfung waren die finanziellen Aufwendungen der Beteiligten sowie die endgültige Behebung bzw. die baulichen Ausführungen einer Beurteilung zu unterziehen.

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

### 1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde im ersten Halbjahr 2024 von der Abteilung Behörden und Kommunaltechnik des StRH Wien durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand Ende Februar 2024 und die Schlussbesprechung in der dritten Septemberwoche statt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2018 bis 2023, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

### 1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen und Interviews bei der geprüften Stelle sowie bei der MA 25 - Technische Stadterneuerung. Die Einschau betraf in erster Linie die Prozessabläufe, die Dokumentationen und Niederschriften der Bauinspektionen der MA 37 - Baupolizei.

Im Zuge der gegenständlichen Prüfung stellte die MA 37 - Baupolizei dem StRH Wien die Aktenvermerke über jene Fälle der Jahre 2018 bis 2023 digital zur Verfügung, die mit Auftragsverfahren bzw. Sofortmaßnahmen im Zusammenhang standen. Der StRH Wien wertete von insgesamt 140 jene 122 Aktenvermerke aus, die für das Prüfungsthema relevant waren.

Die geprüfte Stelle legte 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

Der StRH Wien behandelte Aspekte des gegenständlichen Themas bereits in seinen Berichten:

- „MA 25, Ersatzvornahmen und notstandspolizeiliche Maßnahmen, StRH V - 10/20“,
- „MA 37, Behördenvorgangsweise bei einer konsenslosen Bauführung; Nachprüfung, StRH VI - 1/16“,
- „MA 37, Vorgangsweise bei Baustrafen im Zusammenhang mit Baugebrechen, StRH VI - 37-1/14“,
- „MA 37, Behördenvorgangsweise bei einer konsenslosen Bauführung, KA VI - 37-1/13“,
- „MA 37, Anwendung von Baustrafen im Zusammenhang mit Baugebrechen an Fassaden, KA VI - 37-2/12“ sowie
- „MA 25, Prüfung von Ersatzvornahmeverfahren, KA VI - 25-1/12“.



## 2. Allgemeines

Der StRH Wien untersuchte die Vorgehensweise bei der Wahrnehmung von Gebäudeschäden innerhalb des Wiener Stadtgebiets. Unter Gebäudeschäden werden in diesem Zusammenhang nicht nur Bauschäden und Schäden, welche durch mangelnde Instandhaltung hervorgerufen werden, verstanden, sondern auch Schäden, welche beispielsweise durch Bauführungen auf Nachbargrundstücken, wie z.B. durch die unsachgerechte Ausführung von Baugruben, hervorgerufen werden bzw. werden könnten.

Eine wesentliche Rolle kommt in diesem Zusammenhang neben der MA 37 - Baupolizei, welche gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien für *„Alle baubehördlichen Angelegenheiten, soweit nicht die Magistratsabteilungen 36 oder 64 zuständig sind“* verantwortlich ist, insbesondere auch der MA 25 - Technische Stadterneuerung zu. Diese Dienststelle ist gemäß der Geschäftseinteilung ferner für die *„Durchführung von notstandspolizeilichen Maßnahmen und Sofortmaßnahmen nach der Bauordnung für Wien an Bauwerken, baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie administrative Abwicklung notstandspolizeilicher Maßnahmen an Bauwerken, baulichen Anlagen und Einrichtungen in privatem Eigentum durch die Magistratsabteilungen 48 und 68 nach deren Rechnungslegung“* zuständig. Darüber hinaus wird die MA 29 - Brückenbau und Grundbau bei Fragestellungen im Bereich des Grundbaus, wie beispielsweise bei unsachgemäß ausgeführten Baugruben, beigezogen.

Ein Setzen von Sofortmaßnahmen z.T. auch unter Einbeziehung der zuvor genannten Fachdienststellen war dann erforderlich, wenn die Liegenschaftseigentümerin bzw. der Liegenschaftseigentümer nicht die gefahrabwendenden Maßnahmen binnen kürzester Frist veranlasst.

Anzeigen über vorhandene Gebäudeschäden langten bei der MA 37 - Baupolizei entweder aus dem magistratsexternen Bereich, zumeist Bürgerinnen bzw. Bürger, oder über magistratsinterne Stellen ein und wurden entweder schriftlich oder mündlich eingebracht. Ebenso nahmen die Mitarbeitenden der MA 37 - Baupolizei im Rahmen ihrer dienstlichen Tätigkeiten Schäden an Gebäuden wahr. Werktags zwischen 7.30 Uhr und 17.00 Uhr standen dafür und für die weitere Bearbeitung die diensthabenden Kolleginnen bzw. Kollegen der Bauinspektionen in den Gebietsgruppen der MA 37 - Baupolizei zur Verfügung. Außerhalb dieser Zeiten war der Permanenzdienst der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik zuständig.

Die Bauinspektionen führen die behördlichen Überprüfungen gemäß § 127 BO für Wien durch. In jeder der drei Gebietsgruppen ist eine Bauinspektion eingerichtet. Diese sind wiederum in je ein Referat Baustellenkontrolle, Referat Baubestand, Referat Kleingärten und Referat Gehsteig unterteilt.

Die Mitarbeitenden der Bauinspektionen mussten für die beschriebenen Tätigkeiten eine gesonderte fachliche Ausbildung innerhalb der Abteilung absolvieren, die vier spezielle Themen umfasste. Diese waren „Das Wiener Gründerzeithaus“, „Schadensbilder“, „Gefahrenmomente“ und „Notstandspolizeiliche Maßnahmen“.

Die Meldungen wurden nach dem Einlangen einer Ersteinschätzung unterzogen. Wurde dabei festgestellt, dass eine unmittelbare Überprüfung vor Ort erforderlich ist, rückte der Bereitschaftsdienst aus, um die Situation durch Augenschein zu beurteilen. Vor Ort war zunächst die Entscheidung zu treffen, ob Gefahr im Verzug vorlag und allenfalls unter Beziehung weiterer Dienststellen Sofortmaßnahmen zu setzen waren oder die ordnungsgemäße Benutzbarkeit von Wohnungen im Zuge von Bauführungen wiederherzustellen war. Gegebenenfalls war unverzüglich ein Auftragsverfahren gemäß BO für Wien einzuleiten bzw. fortzuführen. War zur Beurteilung der Gefahr eine besondere baustatische Kenntnis erforderlich, standen den Kolleginnen bzw. Kollegen der Bauinspektionen die Fachleute der Gruppe Tragwerke & Bauprodukte und der Gruppe Statik der MA 37 - Baupolizei zur Verfügung.

## 3. Rechtliche Grundlagen

### 3.1 Bauordnung für Wien

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Bauarbeiten gemäß BO für Wien *„jede Gefährdung und jede unnötige Belästigung durch Lärm, üblen Geruch und Staubentwicklung“* zu vermeiden.

Bei Arbeiten in Gebäuden darf gemäß § 123 Abs. 3 BO für Wien die Benutzbarkeit und Zugänglichkeit von weiterhin benützten Wohnungen nicht erheblich eingeschränkt werden. Dies gilt insbesondere für die Strom- und Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung und die Benutzbarkeit von Toiletten. Ist dies nicht gewährleistet, kann die

Baubehörde die Bauarbeiten einstellen, Maßnahmen anordnen und diese auch sofort vollstrecken lassen. Diese Maßnahmen haben „*die Herstellung der Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen oder die Herstellung adäquater Ersatzeinrichtungen und die Wiederherstellung der Benützbarkeit und Zugänglichkeit der Wohnungen*“ zum Ziel.

Ist ein Gebäude errichtet, so hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer dieses in dem von der BO für Wien bzw. vom Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Zustand zu erhalten. Besteht aufgrund des Zustandes des Gebäudes Gefahr im Verzug, so kann die Baubehörde gemäß § 129 Abs. 6 BO für Wien die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung bzw. zur Beseitigung der Gefahr anordnen und sofort mittels Zwangsmaßnahmen in Form einer Ersatzvornahme durchsetzen.

Die Mitarbeitenden der MA 37 - Baupolizei haben die Entscheidung zu treffen, ob Gefahr im Verzug vorliegt und Sofortmaßnahmen nach § 129 Abs. 6 BO für Wien oder Maßnahmen nach § 123 Abs. 3 BO für Wien erforderlich sind. Wenn bei diesen Erhebungen ein baubehördlich zu bearbeitender Sachverhalt festgestellt wurde, ist ein Auftragsverfahren gemäß § 129 BO für Wien einzuleiten bzw. weiterzuführen.

### 3.2 Verwaltungsvollstreckungsgesetz

Kommen Personen den ihnen von der Behörde auferlegten Verpflichtungen nicht nach, können die erforderlichen Maßnahmen durch eine Ersatzvornahme nach dem VVG durchgesetzt werden. Dabei wird den Verpflichteten zuerst angedroht, die Maßnahmen auf ihre Gefahr und Kosten durchführen zu lassen. Führt diese Androhung nicht zum gewünschten Ergebnis, werden die Maßnahmen vorgenommen und die Kosten den Verpflichteten vorgeschrieben. Werden die Kosten nicht beglichen, können diese vollstreckt werden.

## 4. Prozesse für das Auftragsverfahren

Die MA 37 - Baupolizei hatte im Rahmen ihres Qualitäts- bzw. Prozessmanagements sowohl für die Durchführung von Auftragsverfahren als auch für die Überwachung der Auftragsverfahren Prozesse erstellt. Dem StRH Wien wurden dazu von der MA 37 - Baupolizei die Flussdiagramme, aus denen der Ablauf sowie die einzelnen Schritte des Auftragsverfahrens ersichtlich waren, vorgelegt.

## 4.1 Prozess Auftragsverfahren

Der Prozess AUFT gliederte sich in mehrere Teilprozesse bzw. Arbeitsschritte. Gestartet wurde der Ablauf nach einer Anzeige bzw. nach Einlangen eines neuen Eingangsstücks zu bereits laufenden Verfahren. Im Teilprozess „AUFT.01 Eingang & Prüfung“ wurde das Eingangsstück zunächst zugeteilt und gesichtet. Danach wurde der Inhalt geprüft und beurteilt. Aufgrund des Ergebnisses dieser Beurteilung wurde über die weitere Vorgehensweise entschieden. Je nach Erfordernis im Verfahren können danach verschiedene Teilprozesse gestartet und nacheinander oder unabhängig voneinander abgearbeitet werden.

War beispielsweise zur weiteren Abklärung des Sachverhalts bzw. der weiteren Schritte ein Gespräch mit Beteiligten erforderlich, wurde der Teilprozess „AUFT.03 Kontaktaufnahme“ abgehandelt. War darüber hinaus den beteiligten Parteien Gehör im Verfahren zu gewähren, war eine Verhandlung gemäß dem Ablauf im Teilprozess „AUFT.05 Verhandlung“ durchzuführen. Waren Stellungnahmen von externen Stellen, anderen Magistratsabteilungen oder Sachverständigen einzuholen, war dem Teilprozess „AUFT.06 Stellungnahmen“ zu folgen.

Erhebungen vor Ort waren nach dem Teilprozess „AUFT.08 Erhebung“ vorzunehmen. Zur Dokumentation stand dazu lt. Prozessdarstellung ein Leerformular „Sofortmaßnahme“ zur Verfügung. Wurden im Zuge der Erhebung vor Ort bestehende Gefahrenmomente (§ 129 Abs. 6 BO für Wien) bzw. die Unterbrechung der Funktionstüchtigkeit von Einrichtungen (§ 123 Abs. 3 BO für Wien) festgestellt, waren jedenfalls Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Zur Durchführung dieser Maßnahmen bei Gefahr im Verzug diente der Teilprozess „AUFT.11 Sofortmaßnahme“. Darin wurden die Zuständigkeiten, die einzelnen Arbeitsschritte, die zu verwendenden Formulare und Muster sowie die einzusetzenden Hilfsmittel und die gegebenenfalls notwendige Unterstützung, welche im Zuge der Sofortmaßnahmen zur Anwendung vorgesehen waren, konkretisiert. Zur Dokumentation diente hier die „Niederschrift Sofortmaßnahme“.

Kamen die verantwortlichen Personen oder Verursacherinnen bzw. Verursacher der Missstände den vorgeschriebenen Aufträgen gar nicht oder nicht in der gegebenen Frist nach, so war ein Strafantrag an die MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht zu stellen. Der diesbezügliche Ablauf war im Teilprozess „AUFT.12 Strafantrag“ geregelt.

War eine Erledigung des Aktes möglich, wurde diese nach dem Teilprozess „AUFT.07 Erledigung“ durchgeführt. Darin wurde auch auf den Prozess „UAUFT - Überwachung Auftrag“ verwiesen. Dieser war dann anzuwenden, wenn zur Erfüllung des Auftrags Überwachungstätigkeiten vorzunehmen sind.

## 4.2 Prozess „Überwachung Auftrag“

Im Prozess „UAUFT - Überwachung Auftrag“ wurde u.a. auf die möglichen Teilprozesse „AUFT.03 Kontaktaufnahme“, „AUFT.06 Stellungnahmen“ sowie „AUFT.08 Erhebung“ verwiesen. Kernstück war die Frage, ob dem Bauauftrag entsprochen wurde oder nicht. Im ersten Fall wurde der Akt abgeschlossen. Im zweiten Fall wurde letztlich der Teilprozess „AUFT.12 Strafantrag“ abgearbeitet.

## 5. Übersicht über die Anlassfälle aus dem Aktenstudium

Der StRH Wien wertete, wie bereits zuvor erwähnt, 122 Aktenvermerke über Fälle im Zeitraum von 2018 bis 2023 im Zusammenhang mit Auftragsverfahren der MA 37 - Baupolizei aus. Diese Aktenvermerke beinhalteten die Niederschriften und z.T. auch die Unterschriften der Beteiligten sowie Fotos bzw. Skizzen der vorgefundenen Situation. Bei der Auswertung wurden sämtliche in den Aktenvermerken enthaltenen Angaben berücksichtigt.

Der StRH Wien ermittelte aus diesen Aktenvermerken u.a. eine Übersicht, von welchen Personen bzw. magistratsexternen bzw. magistratsinternen Stellen die Anzeigen über diverse Baugebrechen bei der MA 37 - Baupolizei erstattet wurden. Diese ist in der Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Anzeigende Stellen bzw. Personen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gesamt
Bürgerinnen bzw. Bürger	9	15	1	5	5	6	<b>41</b>
MA 25 - Technische Stadterneuerung	1	0	0	0	0	2	<b>3</b>
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau	3	0	0	0	0	0	<b>3</b>
MA 29 - Brückenbau und Grundbau	0	0	1	0	0	0	<b>1</b>
MA 37 - Baupolizei	11	5	0	3	2	7	<b>28</b>
MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz	0	1	3	2	1	0	<b>7</b>
Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit	3	0	2	3	2	3	<b>13</b>
Permanenzdienst der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit	0	2	0	1	1	2	<b>6</b>
Andere	3	1	0	4	0	5	<b>13</b>
<b>Summe</b>	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	

Quelle und Darstellung: StRH Wien

Etwa  $\frac{1}{3}$  der Anzeigen stammten demnach von Bürgerinnen bzw. Bürgern. Magistratsintern wurden Sachverhalte hauptsächlich von der MA 37 - Baupolizei selbst wahrgenommen bzw. von der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit, der MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz und der geprüften Stelle vom Permanenzdienst der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik gemeldet.

Die Mitarbeitenden der Bauinspektionen der MA 37 - Baupolizei gingen begründeten Meldungen nach und führten eine Ersteinschätzung der Situation durch. Konnten diese Mitarbeitenden die Gefahreneinschätzung nicht alleine durchführen, so standen Kolleginnen bzw. Kollegen sowohl der Gruppe Tragwerke & Bauprodukte bzw. der Gruppe Statik in der MA 37 - Baupolizei als auch Mitarbeitende anderer Dienststellen in fachlichen Fragen zur Verfügung. In der Tabelle 2 ist die Anzahl, wie oft welche Dienststelle beigezogen wurde, ersichtlich. Angemerkt wird, dass in manchen Fällen auch mehr als eine Dienststelle beigezogen wurde.

**Tabelle 2: Beigezogene Dienststellen**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gesamt
MA 25 - Technische Stadterneuerung	22	22	4	14	9	19	<b>90</b>
MA 29 - Brückenbau und Grundbau	7	5	0	0	0	0	<b>12</b>
MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark	1	2	2	1	0	0	<b>6</b>
MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz	1	0	0	2	2	2	<b>7</b>
Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit	4	2	0	0	0	0	<b>6</b>
<b>Summe</b>	<b>35</b>	<b>31</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>21</b>	

Quelle und Darstellung: StRH Wien

In einem überwiegenden Teil der Fälle wurde die MA 25 - Technische Stadterneuerung beigezogen. Diese Abteilung war jedenfalls beteiligt, wenn z.B. eine Fremdfirma zur Durchführung einer Sofortmaßnahme zu beauftragen oder eine Ersatzvornahme zu veranlassen war. Den weiteren Abteilungen kam als Fachdienststelle eine unterstützende, beispielsweise zum Abschlagen loser Fassadenteile oder zur Errichtung von Abstützungen, oder auch beratende Funktion zu.

In den folgenden beiden Tabellen ist die Anzahl jener Fälle aufgelistet, die unter die Bestimmungen des § 129 Abs. 6 BO für Wien bzw. § 123 Abs. 3 BO für Wien fielen. Bei der ersten Bestimmung betreffend gefahrdrohende Zustände waren dabei vor allem Vorfälle mit schadhafte Fassaden bzw. Gesimsen oder mangelnde Absicherung von Baustellen, gefolgt von nicht ordnungsgemäß ausgeführten und daher einsturzgefährdeten Baugruben in den Akten enthalten. In der Tabelle 3 sind diese Fälle, auf die Jahre 2018 bis 2023 verteilt, aufgelistet.



Tabelle 3: Fälle von gefahrdrohendem Zustand (§ 129 Abs. 6 BO für Wien)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gesamt
Baugrube	10	6	1	0	0	1	<b>18</b>
Fassade/Gesimse	4	8	0	7	6	8	<b>33</b>
Rauch- oder Abgasfang	2	4	0	1	1	0	<b>8</b>
Mangelnde Absicherung	5	3	1	6	3	9	<b>27</b>
Andere	10	6	5	6	2	8	<b>37</b>

Quelle und Darstellung: StRH Wien

Bei Bauarbeiten in weiterhin bewohnten Gebäuden waren lt. Tabelle 4 die meisten Ausfälle bei der Stromversorgung, gefolgt von Ausfällen der Wasserversorgung und der Heizung, festzustellen.

Tabelle 4: Ausfälle durch Bauarbeiten in bewohnten Gebäuden (§ 123 Abs. 3 BO für Wien)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gesamt
Strom	4	0	0	0	0	1	<b>5</b>
Wasser	2	0	0	1	0	0	<b>3</b>
Heizung	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>
Andere	1	1	0	1	0	0	<b>3</b>

Quelle und Darstellung: StRH Wien

Diese Daten sollen veranschaulichen, in wie vielen Fällen es sich um Vorfälle handelte, die einerseits Menschen direkt gefährden und andererseits das tägliche Leben erheblich einschränken.

In 96 Fällen war aus dem jeweiligen Aktenvermerk ersichtlich, dass eine Sofortmaßnahme eingeleitet und von der MA 25 - Technische Stadterneuerung durchgeführt wurde. Laut Auskunft der Dienststelle erfolgt im Regelfall eine Rückmeldung der MA 25 - Technische Stadterneuerung über die definitive Behebung der Missstände.



## 6. Feststellungen

### 6.1 Feststellungen zu den Prozessen

In drei der o.a. Prozessbeschreibungen wurden vom StRH Wien unklare bzw. verbesserungswürdige Prozessschritte erkannt. So wurde im Ablaufdiagramm des Teilprozesses „AUFT.05 Verhandlung“ bei der Entscheidung, ob Stellungnahmen z.B. von Sachverständigen oder anderen Beteiligten erforderlich sind, der Pfad, der weiterzuverfolgen war, wenn keine Stellungnahmen erforderlich waren, nicht eindeutig beschriftet.

#### Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, im Teilprozess „AUFT.05 Verhandlung“ bei der Entscheidung, ob Stellungnahmen erforderlich sind, die Möglichkeit, dass keine Stellungnahmen erforderlich sind, eindeutig zu beschriften.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Beim Teilprozess „AUFT.06 Stellungnahmen“ war ab dem Prozessschritt „Terminevidenz durchführen“ der Ablauf unklar. Analog zum Teilprozess „AUFT.05 Verhandlung“ betraf dies die Entscheidung, dass sich eine Stellungnahme z.B. durch einen Sachverständigen entgegen der Ausgangslage als nicht erforderlich herausstellt. Der diesbezügliche Pfad im Ablaufdiagramm war mit „Frist abwarten“ beschriftet.

Nach Ansicht des StRH Wien stellte eine Entscheidung zwischen dem Abwarten einer Frist, wenn keine Stellungnahme erforderlich war und dem Einholen einer Stellungnahme, einen Widerspruch dar. Der Entscheidungsast, der mit „Frist abwarten“ beschriftet war, sollte daher entfernt werden.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl, im Teilprozess „AUFT.06 Stellungnahmen“ den Entscheidungsast, der mit „Frist abwarten“ beschriftet ist, zu entfernen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Im Teilprozess „AUFT.11 Sofortmaßnahme“ war der Abschnitt zwischen den Prozessschritten 11.04 und 11.05 zu überarbeiten. Vor dem Prozessschritt 11.04 war die Entscheidung, ob ein vor Ort begonnenes Konzept einer Niederschrift zu erstellen und freizugeben oder ob eine Reinschrift erforderlich war, zu treffen.

Erstens stellte diese Entscheidung einen Widerspruch zu Prozessschritt 11.01 dar, in dem vor Ort eine Niederschrift über die bestehenden Gefahrenmomente bzw. die zu setzenden Sofortmaßnahmen mit dem dafür vorgesehenen Formular zu erstellen war. Wenn dies hier so festgelegt war, erübrigt sich eine spätere Abfrage, ob ein Konzept derselben Niederschrift zu erstellen war.

Zweitens war die Entscheidung zwischen einem Konzept oder einer Reinschrift nicht gleichwertig. Nach Ansicht des StRH Wien sollte dieser Abschnitt des Ablaufdiagramms dahingehend verbessert werden, dass der Prozessschritt 11.04 gestrichen wird und vom Prozessschritt 11.03 direkt zum Prozessschritt 11.05 „Reinschrift erstellen und freigeben“ weitergegangen werden soll.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl, im Teilprozess „AUFT.11 Sofortmaßnahme“ den Prozessschritt 11.04 zu entfernen und somit vom Prozessschritt 11.03 direkt zum Prozessschritt 11.05 weiterzugehen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Im Prozess „UAUFT - Überwachung Auftrag“ war u.a. die Entscheidung, ob dem Bauauftrag entsprochen wurde oder nicht, enthalten. Die grafische Darstellung dieser Prozessschritte war im Ablaufdiagramm auf zwei aufeinanderfolgende Entscheidungsfelder aufgeteilt. Dadurch waren die Schritte für den Fall, dass dem Bauauftrag nicht entsprochen wurde, inkorrekt dargestellt.

Bei der ersten Entscheidung konnte entweder dem Ast „Bauftrag nicht entsprochen“ gefolgt werden. Danach wurde auf den Teilprozess „AUFT.12 Strafantrag“ verwiesen. Alternativ konnte einem Ast zu einer neuerlichen Entscheidung gefolgt werden. Bei diesem zweiten Entscheidungsfeld konnte entweder dem Ast „Bauftrag entsprochen“, „Fristerstreckung“ oder einem nicht beschrifteten Ast zum Ersatzvornahmeantrag an die MA 25 - Technische Stadterneuerung gefolgt werden. Der Ast „Fristerstreckung“ endete schließlich beim Teilprozess „AUFT.07 Erledigung“, in dem die Fristerstreckung unter gewissen Voraussetzungen gewährt wurde. Wurde dem „Bauftrag entsprochen“ so endete der Teilprozess.

Nach Ansicht des StRH Wien sollte dieser Abschnitt in der Weise umgestaltet werden, dass ein Entscheidungsfeld mit der Frage, ob dem Bauauftrag entsprochen wurde oder nicht, eingefügt wird. Für den Fall, dass dem Bauauftrag entsprochen wurde, dann soll der Prozess enden. Andernfalls wäre ein zweites Entscheidungsfeld mit der Frage, ob eine Fristerstreckung gewährt werden soll oder nicht, angeschlossen werden. Soll eine Fristerstreckung gewährt werden, dann wird mit dem Teilprozess „AUFT.07 Erledigung“ fortgefahren. Wenn nicht, dann ist einerseits mit dem Teilprozess „AUFT.12 Strafantrag“ fortzufahren und andererseits ein Antrag auf Ersatzvornahme bei der MA 25 - Technische Stadterneuerung einzubringen.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl, im Prozess „UAUFT - Überwachung Auftrag“ den Abschnitt ab der zentralen Entscheidung, ob dem Bauauftrag entsprochen wurde, bis zum jeweiligen Ende des Prozesses zu evaluieren und die Abfolge der Entscheidungen klarer zu gestalten.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

## 6.2 Feststellungen zu den Anlassfällen

Im Zuge der Auswertung der Aktenvermerke stellte der StRH Wien fest, dass bereits das äußere Erscheinungsbild sowie die Inhalte der Niederschriften große Unterschiede aufwiesen, obwohl im Teilprozess „AUFT.11 Sofortmaßnahme“ eindeutig die Verwendung der „Niederschrift Sofortmaßnahmen“ bedungen wird. Außerdem waren Niederschriften nur teilweise mit Fotos und Skizzen zur Verdeutlichung des Sachverhalts ergänzt. Jene Niederschriften, die offensichtlich vor Ort handschriftlich erstellt wurden, waren z.T. auch schlecht lesbar oder unvollständig ausgefüllt.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl daher der MA 37 - Baupolizei darauf zu achten, dass als Vorlage für die Dokumentation einheitliche Formulare im Sinn einer vergleichbaren Dokumentation zu verwenden sind.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Bei den übermittelten Niederschriften fiel darüber hinaus auf, dass die vorgesehenen Informationsfelder nicht immer vollständig befüllt waren. So fehlten beispielsweise die Bezeichnung des Einschreiters, die eindeutige Dokumentation des Ergebnisses der Kontaktaufnahme oder die Angabe, ob Bauarbeiten in einem bewohnten Gebäude vorlagen. Weiters enthielten nicht alle Aktenvermerke Angaben darüber, welche Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen betroffen waren oder ob letztlich eine Baueinstellung erforderlich war.

### Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, in den Niederschriften Pflichtfelder festzulegen, wobei auch die Möglichkeit eines freien Textes bzw. eine Formulierung wie sinngemäß „trifft nicht zu“ vorzusehen wäre.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Der Dokumentation in den Niederschriften ließ sich nicht durchgängig entnehmen, ob oder wie lange eine Mitarbeiterin bzw. ein Mitarbeiter der MA 37 - Baupolizei vor Ort anwesend war. Dies war insbesondere dann unklar, wenn Anordnungen von einer anderen Behörde, wie z.B. der MA 25 - Technische Stadterneuerung, in Abwesenheit der MA 37 - Baupolizei getroffen wurden. Letzteres war dann ausdrücklich in der Niederschrift dokumentiert.

Lediglich aufgrund von textlichen Ausführungen, der Anfertigung von Skizzen oder dem Anhang von Fotos konnte eine Ortsanwesenheit bzw. deren Dauer vermutet werden. Um Unklarheiten hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit zu vermeiden, wäre die Dokumentation der Ortsanwesenheit und der exakten Aufenthaltsdauer in den Formularen vorzusehen und in der Praxis auch vorzunehmen.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl der Dienststelle, in den einheitlich zu gestaltenden Formularen für die Niederschriften eine verpflichtende Dokumentation der Zeiten der Ortsanwesenheit je Anlassfall vorzusehen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Aus den Unterlagen ging nicht in allen Fällen eindeutig hervor, welche Personen in welcher Funktion an der Amtshandlung vor Ort teilgenommen haben. Auf den vor Ort erstellten Niederschriften befanden sich z.T. Unterschriften, bei denen der Name nicht in Blockbuchstaben ergänzt wurde bzw. fehlte die Angabe der Funktion. In den Formularen war somit keine Vorgabe, in welcher Form die Identität der anwesenden Personen nachvollziehbar zu dokumentieren war. Dies ist vor allem in jenen Fällen wichtig, die im Nachhinein rechtliche Streitigkeiten nach sich ziehen.

**Empfehlung:**

Der StRH Wien empfahl, die Identität der anwesenden Personen sowie deren Funktion in den Niederschriften nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

## 7. Zusammenfassung der Empfehlungen

### Empfehlung Nr. 1:

Im Teilprozess „AUFT.05 Verhandlung“ wäre bei der Entscheidung, ob Stellungnahmen erforderlich sind, die Möglichkeit, dass keine Stellungnahmen erforderlich sind, zu beschriften (s. Punkt 6.1).

### Stellungnahme der MA 37 - Baupolizei:

Die Empfehlung wird seitens der MA 37 - Baupolizei zur Kenntnis genommen und der betroffene Teilprozess überarbeitet.

### Empfehlung Nr. 2:

Im Teilprozess „AUFT.06 Stellungnahmen“ wäre der Entscheidungsast, der mit „Frist abwarten“ beschriftet ist, zu entfernen (s. Punkt 6.1).

### Stellungnahme der MA 37 - Baupolizei:

Die Empfehlung wird seitens der MA 37 - Baupolizei zur Kenntnis genommen und der betroffene Teilprozess überarbeitet.

### Empfehlung Nr. 3:

Im Teilprozess „AUFT.11 Sofortmaßnahme“ wäre der Prozessschritt 11.04 zu entfernen und somit vom Prozessschritt 11.03 direkt zum Prozessschritt 11.05 weiterzugehen (s. Punkt 6.1).

**Stellungnahme der MA 37 - Baupolizei:**

Die Empfehlung wird seitens der MA 37 - Baupolizei zur Kenntnis genommen und der betroffene Teilprozess im Sinn bestehender Bestimmungen des AVG über Niederschriften überarbeitet.

**Empfehlung Nr. 4:**

Im Prozess „UAUFT - Überwachung Auftrag“ wäre der Abschnitt ab der zentralen Entscheidung, ob dem Bauauftrag entsprochen wurde oder nicht, bis zum jeweiligen Ende des Prozesses zu evaluieren und die Abfolge der Entscheidungen klarer zu gestalten (s. Punkt 6.1).

**Stellungnahme der MA 37 - Baupolizei:**

Die Empfehlung wird seitens der MA 37 - Baupolizei zur Kenntnis genommen und der betroffene Prozess überarbeitet.

**Empfehlung Nr. 5:**

Es wäre darauf zu achten, dass als Vorlage für die Dokumentation einheitliche Formulare im Sinn einer vergleichbaren Dokumentation zu verwenden sind (s. Punkt 6.2).

**Stellungnahme der MA 37 - Baupolizei:**

Die Empfehlung wird seitens der MA 37 - Baupolizei zur Kenntnis genommen und die Verwendung des zur Verfügung stehenden Vordrucks „Niederschrift Sofortmaßnahme“ vorgeschrieben.



### **Empfehlung Nr. 6:**

Es wären in den Niederschriften Pflichtfelder festzulegen, wobei auch die Möglichkeit eines freien Textes bzw. eine Formulierung wie sinngemäß „trifft nicht zu“ vorzusehen wäre (s. Punkt 6.2).

### **Stellungnahme der MA 37 - Baupolizei:**

Die Empfehlung wird seitens der MA 37 - Baupolizei zur Kenntnis genommen und der zur Verfügung stehende Vordruck „Niederschrift Sofortmaßnahme“ entsprechend überarbeitet.

### **Empfehlung Nr. 7:**

Es wären in den einheitlich zu schaffenden Formularen eine verpflichtende Dokumentation der Zeiten der Ortsanwesenheit je Adresse vorzusehen (s. Punkt 6.2).

### **Stellungnahme der MA 37 - Baupolizei:**

Die Empfehlung wird seitens der MA 37 - Baupolizei zur Kenntnis genommen und der zur Verfügung stehende Vordruck „Niederschrift Sofortmaßnahme“ entsprechend überarbeitet.

### **Empfehlung Nr. 8:**

Es wären eindeutige Regelungen bzgl. der Unterschriften in den Niederschriften festzulegen (s. Punkt 6.2).

**Stellungnahme der MA 37 - Baupolizei:**

Die Empfehlung wird seitens der MA 37 - Baupolizei zur Kenntnis genommen und der zur Verfügung stehende Vordruck „Niederschrift Sofortmaßnahme“ entsprechend überarbeitet.

**Der Stadtrechnungshofdirektor:****Mag. Werner Sedlak, MA**

Wien, im November 2024