



**KONTROLLAMT DER STADT WIEN**  
**Rathausstraße 9**  
**A-1082 Wien**

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810

e-mail: [post@mka.magwien.gv.at](mailto:post@mka.magwien.gv.at)

[www.kontrollamt.wien.at](http://www.kontrollamt.wien.at)

DVR: 0000191

KA V - GU 45-3/07

**FERNWÄRME WIEN GmbH;**  
**Sicherheitstechnische Prüfung des**  
**Blockheizwerkes Großfeldsiedlung**

## KURZFASSUNG

*Die vom Kontrollamt vorgenommene sicherheitstechnische Prüfung des Blockheizwerkes Großfeldsiedlung (BHW) der FERNWÄRME WIEN GmbH (FW) führten zu Sofortmaßnahmen der FW und der Erneuerung der Einfriedung des BHW.*

*Da das BHW nicht mehr von der FW genutzt wird und das Objekt im Eigentum der Stadt Wien steht, wurden auf Empfehlung des Kontrollamtes alle notwendigen Maßnahmen gesetzt, um das BHW wieder in die Verwaltung der Stadt Wien übertragen zu können.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	4
2. Feststellungen des Kontrollamtes.....	4
2.1 Bauliche Mängel .....	4
2.2 Sicherheitstechnische Mängel .....	6
3. Aufkündigung des Bestandsverhältnisses .....	7
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE .....	10
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	11

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### 1. Allgemeines

Das BHW wurde im Jahr 1965 von der damaligen Magistratsabteilung 32 - Maschinenbau, Wärme-, Kälte- und Energiewirtschaft, Heizwerkstätte und Heizbetriebe für die Wärmeversorgung der umliegenden städtischen Wohnhausanlagen in Betrieb genommen und besteht im Wesentlichen aus dem Betriebsgebäude, dem Öltanklager, dem Stickstofflager und einem ca. 35 m hohen Schornstein. Am 29. März 1972 wurde zwischen der damaligen Magistratsabteilung 57 - Liegenschafts- und Baurechtverwaltung (heute: Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement) und der damaligen Heizbetriebe Wien Gesellschaft m.b.H. (heute: FW) ein Bestandsvertrag hinsichtlich der künftigen Nutzung und des Betriebes des BHW in Wien 21, Oswald-Redlich-Straße 3, geschlossen. Bis zum Jahr 1983 wurde das damals örtlich begrenzte Fernwärmenetz, das neben den umliegenden städtischen Wohnhausanlagen auch einige Gewerbebetriebe mit Wärme versorgte, vom BHW aus betrieben. Im April 1983 wurde dieses Fernwärmenetz an das mittlerweile ausgebauten Fernwärmenetz der FW angebunden und der Betrieb des BHW eingestellt. Das Betriebsgebäude des BHW wurde weiter als Büro und Materiallager von den Servicetechnikern der FW genutzt, und im Untergeschoß des Betriebsgebäudes wurde eine Umformerstation betrieben. Seit dem Jahr 2006 wird das BHW von der FW nicht mehr genutzt.

### 2. Feststellungen des Kontrollamtes

Im Zuge einer stichprobenweisen Überprüfung von baulichen Anlagen der FW stellte das Kontrollamt im Februar 2007 bauliche Mängel an den Objekten und sicherheitstechnische Mängel an der Einfriedung des BHW fest.

#### 2.1 Bauliche Mängel

Das Betriebsgebäude des BHW befand sich bis auf kleinere Verputzschäden an den Fassaden und im Inneren des Gebäudes in einem guten baulichen Zustand.

Das Öltanklager war in Stahlbetonbauweise errichtet worden. Aus statischer Sicht wa-

ren die Außenwände, abgesehen von einem an der Hinterseite des Tanklagers verlaufenden horizontalen Riss, in einem unbedenklichen Zustand. Das an den Außenwänden aufliegende, aus Stahlbetonrippenplatten gebildete und ansonsten unisolierte Flachdach wies jedoch gravierende bauliche Mängel auf. Die einzelnen, trocken verlegten Stahlbetonrippenplatten wurden bei der Errichtung mittels Bitumenfugenbänder zueinander abgedichtet und das so entstandene Flachdach durch seitlich angebrachte Stahlbetonrinnen entwässert. Da einerseits die Bitumenabdichtung zwischen den einzelnen Stahlbetontragwerken im Laufe der Jahre porös und somit funktionslos wurde und andererseits die seitlichen Stahlbetonrinnen vollkommen mit Laub und Schmutz verlegt waren, wurden die Niederschlagswässer nicht mehr ordnungsgemäß abgeleitet. Das Niederschlagswasser drang in die Deckenkonstruktion ein und führte zu umfangreichen Schäden an den Stahlbetontragwerken. Zwischen den Fugen der Stahlbetontragwerke wuchsen bereits Sträucher und kleine Bäume, welche durch ihren Wurzeldruck zu einer weiteren Schädigung der Bausubstanz beitrugen. Im Inneren des Gebäudes sah man an der Unterseite der Stahlbetontragwerke starke Korrosionsschäden an der in den Deckenfeldern und an den Stahlbetonträgern durch Abplatzungen der Betondeckung bereits freiliegenden Bewehrung. An einer Stelle war bereits ein ca. 10 cm x 10 cm großes Loch in der Deckenkonstruktion entstanden. Am Boden des Öltanklagers wurden große Mengen von vom Frost abgesprengten Betonteilen vorgefunden. Zusammenfassend vermerkte das Kontrollamt, dass die gesamte Flachdachkonstruktion sich in einem derart schlechten Bauzustand befand, dass im Fall einer geplanten weiteren Verwendung dieses Objektes ein umgehender Sanierungsbedarf an den Stahlbetontragwerken bestehen würde.

Das Stickstofflager ist ein eingeschossiges Gebäude und wurde in Stahlbetonbauweise hergestellt. Das Dach besteht aus einer Trapezblechkonstruktion. Abgesehen von einigen statisch irrelevanten Rissen im Sturz des Eingangsbereiches wurden vom Kontrollamt keine baulichen Mängel festgestellt.

Die Überprüfung des Schornsteines zeigte zahlreiche senkrechte und vertikale Risse, wobei vom Kontrollamt angemerkt wurde, dass diese im März 1997 von einem staatlich befugten Zivilingenieur untersucht worden waren. Dem Gutachten war zu entnehmen,

dass der Schornstein als standsicher beurteilt worden war. Der Gutachter empfahl jedoch, die Risse zu sanieren, damit nicht weiter Nässe in die Stahlbetonkonstruktion eintritt und so ein Fortschreiten der Korrosion der Bewehrung begünstigt werde. Gemäß der Auskunft der FW wurde die empfohlene Sanierung der Risse nicht durchgeführt.

Das Kontrollamt stellte im Zuge seiner Begehung fest, dass der Eingang bzw. der Zutritt zu den einzelnen Objekten des BHW versperrt war. Der Zugang zu den Dächern dieser Gebäude bzw. dem Schornstein erfolgt über die an den Außenmauern angebrachten Aufstiegsleitern, deren Aufstieg jedoch zum Zeitpunkt der Begehung ordnungsgemäß abgesperrt und gesichert war.

## 2.2 Sicherheitstechnische Mängel

Der vom Kontrollamt dargelegte sicherheitstechnische Mangel bezog sich auf die schadhafte und mangelhafte Einfriedung des BHW und der damit verbundenen Zugänglichkeit des Areals, was zur Folge hatte, dass betriebsfremde Personen unbefugt das Gelände des außer Betrieb gestellten BHW betreten konnten.

Unmittelbar westlich neben dem BHW liegt ein von der Magistratsabteilung 42 - Stadtparkamt verwalteter Kinderspielplatz. Im Zuge der Begehung wurde festgestellt, dass die Einfriedung des BHW speziell zum Kinderspielplatz große Löcher im Maschendrahtzaun aufwies und den Kindern und Jugendlichen den nahezu ungehinderten Zutritt auf das Areal des BHW ermöglichte.

Das Grundstück des BHW wurde von Kindern und Jugendlichen unbefugt betreten. Viele und auch relativ unzugängliche Gebäudeteile, wie beispielsweise der Schornstein, oder nur über das schadhafte Flachdach des Öltanklagers erreichbare Gebäudeteile waren mit Farbsprays besprüht worden. Es wurden Geschosse von so genannten Softgunpistolen und Patronenhülsen von Schreckschusspistolen auf dem Areal des BHW gefunden. Von dem nahe gelegenen Einkaufsmarkt wurden Einkaufswagen in den Grünanlagen abgestellt.

Durch lose herabhängende Maschendrahtgeflechte und Spanndrähte entlang der

Grundstücksgrenze zum Kinderspielplatz war für die NutzerInnen des Kinderspielplatzes ein zusätzliches Verletzungsrisiko gegeben. Ein Mitarbeiter der FW teilte dem Kontrollamt mit, dass die Einfriedung des BHW schon wiederholt nach Beschädigungen instandgesetzt werden musste.

Neben der schadhafte Einfriedung zum Kinderspielplatz wurden auch Schäden an der Einfriedung beim nördlich vom BHW situierten Anrainer und im Bereich des Haupteinganges festgestellt. Da eine neuerliche Instandsetzung des bestehenden Maschendrahtzaunes auf Grund der Erfahrungen der FW wenig zweckmäßig erschien, empfahl das Kontrollamt die Einfriedung des BHW umgehend und in massiver Ausführung neu herzustellen. Weiters wurde empfohlen, die losen Drähte des Maschendrahtzaunes sofort entfernen zu lassen.

Die FW veranlasste die sofortige Entfernung der lose herabhängenden Drahtteile des Maschendrahtzaunes und erneuerte noch im März 2007 die gesamte Einfriedung des BHW.

### 3. Aufkündigung des Bestandsverhältnisses

Da die FW für das BHW keinen Nutzungsbedarf mehr hatte, kündigte sie mit ihrem Schreiben vom 26. Februar 2007 an die Magistratsabteilung 69 den Bestandsvertrag für das BHW mit 31. August 2007. Im Einvernehmen mit der FW prüfte die Magistratsabteilung 69 die näheren Rahmenbedingungen hinsichtlich der Rücknahme der Liegenschaft in ihre Verwaltung.

Um den vorliegenden Bauzustand zu erfassen und zu dokumentieren, wurde auf Kosten der FW ein Gutachten über den baulichen Erhaltungszustand des BHW erstellt. Dem Gutachten war zu entnehmen, dass das in der Ölauffangwanne des Öltanklagers vorgefundene Niederschlagswasser, das über das schadhafte Flachdach eingedrungen war, abzupumpen und für eine ausreichende Durchlüftung des Öltanklagers zu sorgen ist. Die vom Kontrollamt festgestellten baulichen Mängel betreffend Stahlbetonrippendecke des Flachdaches wurden im vorliegenden Gutachten bestätigt. Bezüglich der vorhandenen Risse im Schornstein wurde vom Gutachter empfohlen, dass im Bereich

der Risse so genannte Rissspione zu setzen sind, die einmal jährlich zu überprüfen sind. Noch im Zuge der Prüfung des Kontrollamtes veranlasste die FW gemäß einer schriftlichen Aufforderung der Magistratsabteilung 69 vom 31. Mai 2007 die vorhin als notwendig beschriebenen Arbeiten.

Über Ersuchen der Magistratsabteilung 69 wurde von der FW ein Gutachter mit einer chemischen Untersuchung des Bodens im Bereich des Öltanklagers beauftragt, um allfällige Kontaminierungen des Bodens ausschließen zu können. Nach diesem Gutachten war keine oder nur eine unbedeutende Kontaminierung des Bodens feststellbar.

Die Magistratsabteilung 69 teilte dem Kontrollamt mit, dass sie gemäß der Kündigung des Bestandsvertrages durch die FW und auf Grund der Ausführungen im Gutachten beabsichtigt, das BHW ab September 2007 wieder in ihre Verwaltung zu übernehmen.

#### Stellungnahme der FERNWÄRME WIEN GmbH:

Die FW stimmt dem Bericht in allen Punkten zu und weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass umgehend alle erforderlichen Leistungen erbracht wurden:

- Die bestehende Einfriedung wurde durch ein massives Stahlgittergeflecht ersetzt, und die bestehenden Eingangstore wurden erhöht, um ein Überklettern hintanzuhalten.
- Das BHW und das Gelände wurden geräumt (Schachtdeckelentfernung, Autoersatzteile, Möbel etc.).
- Auf Grund des vorliegenden Gutachtens wurden Spione am Schornstein gesetzt.
- Die im Gutachten als notwendig erachteten Lüftungsjalousien an der Außenwand des Öltanklagers wurden errichtet.
- Das Auspumpen der Ölauffangwanne des Öltanklagers erfolgte am 13. August 2007, wobei die Entsorgung der Flüssigkeit über das Werk Simmeringer Haide erfolgte.



Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im August 2007

## ALLGEMEINE HINWEISE

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BHW .....Blockheizwerk Großfeldsiedlung

FW.....FERNWÄRME WIEN GmbH