KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA VI - 37-1/09

MA 37, Vorgangsweise bei der Prüfung von Einreichunterlagen

Tätigkeitsbericht 2008

KURZFASSUNG

Die Einschau des Kontrollamtes in fünf Baubewilligungsverfahren zeigte, dass die Magistratsabteilung 37 - Baupolizei die Mangelhaftigkeit von Einreichunterlagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens z.T. nicht erkannte. Diese betrafen u.a. den Nachweis der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit von Gebäuden sowie die Berücksichtigung von einschlägigen schall-, wärme- und brandschutztechnischen Bestimmungen.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 37, ergänzend zu den in den letzten Jahren zur Erzielung einer verwaltungsökonomischen und kundinnen- bzw. kundenorientierten Verfahrensbeschleunigung getroffenen deregulativen Maßnahmen ein System zur Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren zu etablieren.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsanlass 5
2. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang 6
3. Sicherheitsaspekt der Baubewilligung 7
4. Arten der Baubewilligungsverfahren 8
5. Gesetzesbestimmungen zur Überprüfung des Bauvorhabens durch die Behörde 8
6. Belege für das Baubewilligungsverfahren 10
7. Aufbau der Magistratsabteilung 37 10
8. Abteilungsinterne Regelungen zum Ausmaß der Überprüfung der Einreichunterlagen 13
8.1 Umsetzung der Organisationsanalyse der Magistratsabteilung 37 13
8.2 Anlassbezogene interne Arbeitsanweisungen und Merkblätter 16
8.2.1 Statische Vorbemessung insbesondere für den DGA 18
8.2.2 Nachweis über den Schall- und Wärmeschutz (Bauphysik) 21
9. Einschau des Kontrollamtes in die Baubewilligungsverfahren von bereits bewilligten Bauvorhaben 22
9.1 Wohngebäude in Wien 7 22
9.1.1 Formale Prüfung 22
9.1.2 Prüfung auf mechanische Festigkeit und Standsicherheit 23
9.1.3 Prüfung hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz 24
9.1.3.1 Besondere brandschutztechnische Anforderungen 24
9.1.3.2 Allgemeine brandschutztechnische Anforderungen 26
9.1.4 Sonstige Mängel 27
9.2 Wohngebäude in Wien 20 28
9.2.1 Formale Prüfung 28
9.2.2 Prüfung auf mechanische Festigkeit und Standsicherheit 28
9.2.3 Prüfung hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz 30
9.2.4 Sonstige Mängel 31
9.3 Wohngebäude in Wien 12 32
9.3.1 Formale Prüfung 32

9.3.2 Prüfung der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit 33
9.3.3 Prüfung hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz 34
9.3.4 Sonstige Mängel 34
9.4 Einschau in zwei weitere Baubewilligungsverfahren 34
10. Zusammenfassung der festgestellten Sachverhalte im Baubewilligungsverfahren . 35
10.1 Mängel in der Vorgehensweise bei der Überprüfung von Einreichunterlagen 35
10.2 Inhaltliche Mängel betreffend die mechanische Festigkeit und Standsicherheit 37
10.3 Erfüllung der Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz 38
11. Resümee 38

Anhang

ALLGEMEINE HINWEISE 43
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 44

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsanlass

Im Zuge vorangegangener Prüfungen hatte das Kontrollamt wiederholt festgestellt, dass die den Baubewilligungen zu Grunde gelegten Einreichunterlagen insofern mangelhaft waren, als sie teilweise in sich widersprüchliche und den Bauvorschriften widersprechende Inhalte aufwiesen. Hiebei handelte es sich auch um sicherheitsrelevante Aspekte, welche die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, den Schall- und Wärmeschutz sowie die allgemeine Nutzungssicherheit betrafen.

Die Magistratsabteilung 37 erteilte in diesen Fällen als zuständige Baubehörde die Baubewilligung, ohne die Mängel im Zuge des Ermittlungsverfahrens erkannt zu haben. Kontrollamtsprüfungen zeigten weiters, dass solche Mängel auch bei ausgeführten Bauvorhaben vorgefunden wurden. Somit war ein zeitgemäßer Sicherheitsstandard - vorgegeben durch den Stand der Technik bzw. durch gesetzliche Bestimmungen - nicht vollständig gewährleistet.

Da diese Kontrollamtsprüfungen anlassbezogen auf Grund konkreter Hinweise erfolgten, ging das Kontrollamt nunmehr der Frage nach, ob auch bei Bauvorhaben abseits öffentlicher Aufmerksamkeit derartige Mängel unerkannt blieben.

Diese Fragestellung stand in engem Zusammenhang mit dem seit Mitte der 90er-Jahre eingeschlagenen Weg der Deregulierung des Wiener Baurechts und dem daraus resultierenden geänderten Prüfverständnis der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Das Ziel der Deregulierung des Baurechts war es, die Verfahren zu beschleunigen und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Die Baubehörde ging von ihrer bisher geübten Vorgangsweise ab, alle Bauvorhaben auf alle baubehördlichen Bestimmungen hin zu überprüfen. In diesem Zusammenhang ergab sich für das Kontrollamt die weitere Fragestellung, ob die deregulativen Maßnahmen zweckmäßig umgesetzt wurden, um eine hohe Qualität der Bewilligungen zu gewährleisten.

Wie zahlreiche Untersuchungen aus Deutschland und Österreich belegen, ist die Planung von Bauwerken von entscheidender Bedeutung für deren mängelfreie Herstellung sowie für deren technische Bauqualität. Laut dem ersten Österreichischen Bauschadensbericht, einem Forschungsprojekt der Wirtschaftskammer Österreich und dem Institut für Bauschadensforschung aus dem Jahr 2005, bewirken fehlende Planungen bzw. Planungsfehler rd. 28 % aller Bauschäden in Österreich und damit Kosten für deren Behebung von hochgerechnet rd. 50 Mio.EUR pro Jahr.

Die der Baubewilligung zu Grunde liegende Einreichplanung ist die Grundlage für die nachfolgende, ins Detail gehende Ausführungsplanung. Eine sorgfältig erstellte Einreichplanung ist somit wichtig für die Vermeidung von Fehlern und Mängeln im Rahmen der Ausführungsplanung oder im Rahmen der Bauausführung selbst. Eine Mängelbehebung in der Ausführungsphase bzw. nach Fertigstellung ist dann mit höherem Aufwand verbunden.

Negative Auswirkungen auf Grund von inhaltlich und formal mangelhaften, bewilligten Einreichunterlagen beeinflussen daher nicht nur die Gebäudesicherheit, den Gesundheitsschutz von Personen und die technische Bauqualität, sondern haben auch direkten Einfluss auf die Gesamtkosten von Bauwerken und letztlich eine volkswirtschaftliche Komponente.

2. Prüfungsgegenstand und Prüfungsumfang

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 37 mit allen baubehördlichen Angelegenheiten und somit auch mit der Abwicklung der Baubewilligungsverfahren befasst, soweit nicht die Magistratsabteilung 36 - Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen oder die Magistratsabteilung 64 - Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten zuständig ist. Die Überprüfung von Bauansuchen in Bezug auf Statik sowie Wärme-, Schall- und baulichen Brandschutz liegt gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ebenfalls im Aufgabenbereich der Magistratsabteilung 37.

Die gegenständliche Prüfung betrachtete überwiegend die sicherheitsrelevanten Aspekte des Baubewilligungsverfahrens. Bei der Einschau in die baubehördliche Überprüfungstätigkeit vor Erteilung der Baubewilligung wurde insbesondere die Gewährleistung der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen betreffend die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, den Schall- und Wärmeschutz sowie die Nutzungssicherheit betrachtet. Darüber hinaus prüfte das Kontrollamt generell die Qualität der bewilligten Einreichunterlagen.

Zu diesem Zweck war festzustellen, welche gesetzlichen Vorgaben und welche magistratsinternen Arbeitsanweisungen für die Überprüfung im Baubewilligungsverfahren bestanden. Die magistratsinterne Vorgehensweise wurde dahingehend betrachtet, ob sie geeignet war, die zweckmäßige und ordnungsgemäße Durchführung der Baubewilligungsverfahren zu gewährleisten und ob sie in der Praxis eingehalten wurde.

Gegenstand der Prüfung des Kontrollamtes waren zwei Dachgeschoßausbauten (DGA) sowie zwei mittelgroße Neubauvorhaben einschließlich eines Planwechselverfahrens, denen auf Grund ihrer Größe bzgl. sicherheitsrelevanter Fragestellungen eine erhöhte Bedeutung beigemessen werden konnte.

3. Sicherheitsaspekt der Baubewilligung

Die Magistratsabteilung 37 hat als Baubehörde neben der Einhaltung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, der Bebauungsbestimmungen und der Flächenwidmung vor allem darauf zu achten, dass durch Bauwerke die Gesundheit und Sicherheit von Personen nicht gefährdet werden. Zur Gewährleistung dieser in öffentlichem Interesse gelegenen Aufgaben bedarf ein Bauvorhaben grundsätzlich einer Baubewilligung nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien).

Gemäß dem im Prüfungszeitraum geltenden § 97 Abs. 1 BO für Wien waren alle baulichen Anlagen nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften herzustellen. Die dabei verwendeten Baustoffe und Bauteile und angewendeten Bauarten hatten den geltenden Vorschriften zu entsprechen und mussten brauchbar sein. Brauchbar war ein Bauprodukt, wenn es zur Herstellung von Gebäuden oder von baulichen Anlagen ge-

eignet war, die den geltenden Anforderungen an die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, die Hygiene, die Gesundheit und den Umweltschutz, die Nutzungssicherheit, den Schallschutz, die Energieeinsparung und den Wärmeschutz entsprachen. Für die Erteilung der Baubewilligung mussten Bauvorhaben daher diese Kriterien erfüllen.

4. Arten der Baubewilligungsverfahren

Nach der BO für Wien kann eine Bauwerberin bzw. ein Bauwerber eine Baubewilligung grundsätzlich auf zwei Arten erwirken. Zum einen steht immer der Weg des bisher üblichen Baubewilligungsverfahrens gem. § 70 BO für Wien offen, und zum anderen ist unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit für die Wahl des so genannten vereinfachten Baubewilligungsverfahrens nach § 70a BO für Wien gegeben.

Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren wurde im Jahr 1996 unter der Prämisse der Deregulierung zur nachhaltigen Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens und zur Reduktion des Verwaltungsaufwandes eingeführt. In der Praxis hat sich dieses Verfahren allerdings nicht durchgesetzt. Die erwarteten Einsparungen im Verwaltungsbereich wurden somit nicht erzielt. Nach Auskunft der Magistratsabteilung 37 wurden weniger als 1 % aller Baubewilligungsansuchen gem. § 70a BO für Wien eingereicht. Ein Grund für die mangelnde Annahme dieses Verfahrens war darin zu erkennen, dass dabei ein Großteil der Verantwortlichkeiten der Baubehörde an ZiviltechnikerInnen übergeht und somit von privater Seite nicht nur höhere Risken zu tragen sind, sondern auch höhere Kosten anfallen. Ferner ist für den Bauherrn das Risiko gegeben, dass auch nach dem erfolgten Baubeginn mit Einwänden von Nachbarinnen und Nachbarn und diesbezüglichen Verfahren bei der Bauoberbehörde für Wien bzw. vor dem Verwaltungsgerichtshof (VwGH) zu rechnen ist.

5. Gesetzesbestimmungen zur Überprüfung des Bauvorhabens durch die Behörde

Die Überprüfung des Bauvorhabens ist in § 67 Abs. 1 BO für Wien geregelt, wonach auf Grundlage der eingereichten Unterlagen das Bauvorhaben dahingehend zu überprüfen ist, ob es den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen (z.B. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) entspricht. Im

Zuge dieser Überprüfung ist die Behörde berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen. Die Überprüfung schafft nicht die Vermutung, dass die vorgelegten Unterlagen richtig und vollständig sind.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass gem. § 65 BO für Wien die Verantwortung für die Einreichunterlagen bei den jeweiligen Verfasserinnen und Verfassern liegt.

Während in der BO für Wien für das gängige Baubewilligungsverfahren gem. § 70 BO für Wien über den § 67 Abs. 1 BO für Wien hinaus keine weiteren Angaben über das Überprüfungsverfahren bzw. die Inhalte der Überprüfung getroffen werden, enthält der § 70a BO für Wien für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren weiterführende Festlegungen.

So setzt das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gem. § 70a BO für Wien voraus, dass der Einreichung eine Bestätigung einer Ziviltechnikerin bzw. eines Ziviltechnikers angeschlossen wird, die besagt, dass die Einreichunterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind. Für die Behörde resultiert daraus ein verminderter Prüfaufwand, da ihr auf Grund der Bestätigung der Ziviltechnikerin bzw. des Ziviltechnikers, d.h. auf Basis einer öffentlichen Urkunde, die Einhaltung der Bauvorschriften nachgewiesen wird. Der VwGH hat diesbezüglich ausgeführt, dass ins Detail gehende Überprüfungen eines Bauvorhabens von der Baubehörde nur dann vorgenommen werden müssen, wenn sie auf Mängel stößt, die geeignet sind, die inhaltliche Richtigkeit der o.a. Bestätigung in Zweifel zu ziehen. Die Überprüfung aller Unterlagen steht der Behörde als Möglichkeit offen, sie ist jedoch keine ausdrückliche Verpflichtung.

Unabhängig von der vorgesehenen Bestätigung nennt § 70a BO für Wien jedoch Bereiche, die von der Behörde jedenfalls überprüft werden müssen. Bei diesen handelt es sich vornehmlich um jene, die der Wahrung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte dienen, wie etwa die Einhaltung der Gebäudehöhe oder der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes. Bestimmungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Brandschutzes und der Bauphysik sind hievon nicht umfasst.

6. Belege für das Baubewilligungsverfahren

Die bautechnischen Vorschriften waren zum Prüfungszeitpunkt überwiegend in der BO für Wien geregelt, wie etwa die Gebrauchstauglichkeit und Widerstandsfähigkeit der Bauteile. Die bautechnischen Anforderungen legt inzwischen die Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) fest, die am 12. Juli 2008 in Kraft trat. Die bautechnischen Anforderungen an Bauwerke betreffen mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Schallschutz sowie Energieeinsparung und Wärmeschutz.

Damit die Behörde diese überwiegend sicherheitsrelevanten Anforderungen an Bauvorhaben überprüfen kann, müssen von der Bauwerberin bzw. vom Bauwerber im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens entsprechende Belege vorgelegt werden, die in § 63 BO für Wien genannt sind.

Zur grundsätzlichen sicherheitstechnischen Beurteilung des Bauvorhabens sind Baupläne (Lageplan, Grundrisse aller Geschosse, Ansichten und Schnitte) vorzulegen. Die erforderliche mechanische Festigkeit und Standsicherheit sind durch eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes nachzuweisen. Alternativ kann ein Gutachten eingereicht werden, dass auf Grund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des Eigentums gegeben ist. Weiters ist ein Nachweis über den baulichen Wärmeschutz und den Schallschutz zu erbringen. Sämtliche Nachweise sind von einer bzw. einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen.

Weitere gem. § 63 der BO für Wien erforderliche, sicherheitsrelevante Belege betreffen den Nachweis der Verfügbarkeit über ausreichendes Löschwasser und eine Bestätigung der Planverfasserin bzw. des Planverfassers, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden.

7. Aufbau der Magistratsabteilung 37

Mit der Durchführung baubehördlicher Genehmigungsverfahren sind 13 Bezirksstellen der Magistratsabteilung 37 betraut, die in vier Gebietsgruppen (Nord, Ost, Süd und West) zusammengefasst sind.

Dieser gebietsmäßigen Einteilung sind Gruppen der Magistratsabteilung 37 für spezielle baurelevante Fachgebiete übergeordnet, deren Tätigkeitsfeld als technische Kompetenzzentren das gesamte Wiener Stadtgebiet ist. Bei diesen handelt es sich u.a. um die Gruppe Aufzüge und Ölfeuerungsanlagen (Fachgruppe A), die für Aufzüge, Kräne, Tankstellen u.ä. zuständig ist, die Gruppe Wärme-, Schall- und Brandschutz (Fachgruppe B), die Fragen des Wärme-, Schall- und baulichen Brandschutzes sowie Fragen bzgl. Bauprodukte beurteilt und die Gruppe Statik (Fachgruppe S), die das Kompetenzzentrum in Angelegenheiten der Baustatik darstellt.

Die Magistratsabteilung 37 führte in den vergangenen Jahren mehrere Organisationsänderungen mit dem Hauptziel der Beschleunigung der Verfahren bei gleichzeitiger Einsparung von Ressourcen durch. Dabei wurde u.a. auch der Personaleinsatz in den Fachgruppen herabgesetzt. In der Fachgruppe S verringerte sich der Personaleinsatz von sieben Bediensteten vor rd. drei Jahren auf fünf zum Prüfungszeitpunkt. In der Fachgruppe B wurde der Personaleinsatz im Jahr 2004 von vier Bediensteten auf zwei reduziert.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Mit dem Ziel, geänderten Rahmenbedingungen sowie dem Wunsch nach Bürokratieabbau und Deregulierung Rechnung zu tragen, wurden in der Magistratsabteilung 37 in den letzten Jahren unter Beiziehung externer Expertinnen bzw. Experten aufbau- und ablauforganisatorische Anpassungen durchgeführt.

Als Ergebnis sind die organisatorische Zusammenführung der Außenstellen in Gebietsgruppen, eine klare interne Zuordnung von Aufgaben, Festlegungen zur Prüfdichte sowie der Einsatz von KompetenzentwicklerInnen hervorzuheben. Die bisherigen Ergebnisse bestätigen die getroffenen Ansätze. So wurden in den letzten drei Jahren mehr als 35.000 Bauverfahren abgeschlossen.

Kundinnen- bzw. Kundenorientierung und Beschleunigung des behördlichen Verfahrens sowie eine klare Zuordnung von Verant-

wortlichkeiten waren dabei wesentlich zu berücksichtigende Aspekte.

Als Ausgleichsmaßnahme setzt die Magistratsabteilung 37 ab Oktober 2007 so genannte KompetenzentwicklerInnen zur Entlastung der Fachgruppen ein. In jeder Gebietsgruppe ist somit eine Referentin bzw. ein Referent für Angelegenheiten der Statik und eine Referentin bzw. ein Referent für Fragen des Brandschutzes zuständig. Die KompetenzentwicklerInnen müssen das erforderliche Wissen für ihr Fachgebiet erwerben und sich entsprechend weiterbilden. Sie haben den Bediensteten ihrer Gebietsgruppe im Zuge der Überprüfung von Einreichunterlagen mit dieser Kompetenz zur Verfügung zu stehen. Eine Einbindung der Fachgruppen hat nur mehr dann zu erfolgen, wenn die Komplexität des konkreten Falles eine alleinige Beurteilung durch die Kompetenzentwicklerin bzw. den Kompetenzentwickler in der Gebietsgruppe nicht zulässt. Weitere Aufgaben der KompetenzentwicklerInnen sind die Vermittlung von abteilungsspezifischen Ausbildungsinhalten an die Aus- und Weiterzubildenden innerhalb der Gebietsgruppen. Die KompetenzentwicklerInnen haben o.a. Aufgaben neben ihrer Hauptaufgabe, der Abwicklung von Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Die Einschau des Kontrollamtes zeigte, dass der fachspezifische Ausbildungsstand der KompetenzentwicklerInnen zumeist nicht dem der privaten Sachverständigen entsprach. So sind die VerfasserInnen von statischen Vorbemessungen fast ausnahmslos Absolventinnen bzw. Absolventen von Studienrichtungen des Bauingenieurwesens, die neben jahrelanger Berufspraxis eine Spezialisierung auf dem Fachgebiet der Statik haben. Demgegenüber erfüllten die KompetenzentwicklerInnen der Magistratsabteilung 37 ihre Aufgabe als Nebentätigkeit, verfügten z.B. mit dem absolvierten Studium der Architektur nicht über eine vergleichbare Ausbildung und konnten darüber hinaus z.T. keine Berufspraxis im Spezialgebiet nachweisen. Das Kontrollamt sah zudem auf Grund der Zunahme des Umfanges und der Komplexität der einschlägigen Normen, nicht zuletzt ausgehend von europäischen Regelungen, einen wachsenden Bedarf an Spezialisierung in den Fachgebieten der Statik, des Brandschutzes und des Wärme- und Schallschutzes.

Des Weiteren war festzustellen, dass für die Themengebiete Wärme- und Schallschutz die Funktion der Kompetenzentwicklerin und des Kompetenzentwicklers gar nicht eingerichtet war. Auch beim Wärme- und Schallschutz handelt es sich um wesentliche Anforderungen an Bauwerke gemäß der Bauproduktenrichtlinie, einer Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaft zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der EU-Mitgliedsstaaten über Bauprodukte. Das Kontrollamt empfahl daher, auch für dieses Fachgebiet geeignete Personen in entsprechender Anzahl einzusetzen.

8. Abteilungsinterne Regelungen zum Ausmaß der Überprüfung der Einreichunterlagen

Im Zuge der Prüfung hielt das Kontrollamt Einschau in jene interne Unterlagen der Magistratsabteilung 37, die Anordnungen über die Behördenvorgangsweise bei der Überprüfung der eingereichten Bauvorhaben trafen.

Die Einschau des Kontrollamtes ließ eine umfangreiche Auseinandersetzung der Magistratsabteilung 37 mit dem Themengebiet des Verfahrensablaufes und der Überprüfungsinhalte im Baubewilligungsverfahren erkennen. Diesbezügliche Regelungen wurden im Zusammenhang mit einer im Jahr 2003 durchgeführten Organisationsanalyse entwickelt und regelmäßig in Form von internen Arbeitsanweisungen an den neuesten Stand der rechtlichen und technischen Entwicklungen angepasst.

8.1 Umsetzung der Organisationsanalyse der Magistratsabteilung 37

Aufbauend auf die Organisationsanalyse entwickelte die Magistratsabteilung 37 abteilungsinterne Umsetzungsmaßnahmen. Diese wurden in dem "Ergebnis-Handbuch, Umsetzung der Organisationsanalyse der MA 37" zusammengefasst und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den Dienstgebrauch zur Kenntnis gebracht.

Das Ergebnis-Handbuch sieht für das normale Baubewilligungsverfahren nach § 70 BO für Wien eine Überprüfung der eingereichten Unterlagen lediglich augenscheinlich auf Schlüssigkeit vor, wobei zwischen einer formalen und einer inhaltlichen Überprüfung unterschieden wird. In der formalen Überprüfung wird das bloße vollständige Vorliegen der erforderlichen Belege kontrolliert. Darunter fallen nicht nur die kompletten Planunterlagen sondern auch alle übrigen Unterlagen wie jene der Bauphysik und die statische

Vorbemessung. Die nachfolgende inhaltliche Überprüfung ist, soweit sicherheitsrelevante Belange angesprochen sind, nur für den Brandschutz sowie für die Verbindungs- und Rettungswege vorgesehen. Die inhaltliche Überprüfung der statischen Vorbemessung wird hingegen nicht verlangt. Generell ist eine Einschränkung der inhaltlichen Überprüfung insofern gegeben, da sie ausdrücklich nur augenscheinlich zu erfolgen hat.

Das Kontrollamt stellte in diesem Zusammenhang fest, dass diese generelle Beschränkung der Überprüfung der eingereichten Belege als Einschränkung des gem. § 67 BO für Wien gesetzlich vorgesehenen Prüfumfanges interpretiert werden kann. Die Möglichkeit, sämtliche Beweismittel auf ihre inhaltliche Richtigkeit und nicht nur dahingehend, ob augenscheinlich die bzw. der Sachverständige nachvollziehbar dargelegt hat, wie sie bzw. er zu ihrem bzw. seinem Ergebnis kommt, zu überprüfen, darf nicht ausgeschlossen werden. Nur bei den von Ziviltechnikerinnen bzw. Ziviltechnikern ausgestellten öffentlichen Urkunden hat die Behörde von der Vermutung der Richtigkeit auszugehen, darf aber auch in diesem Fall deren Richtigkeit nachprüfen bzw. Unrichtigkeit beweisen.

Für das Baubewilligungsverfahren sieht nur das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gem. § 70a BO für Wien die Ausstellung einer öffentlichen Urkunde durch eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker vor. Hier bestätigt eine Ziviltechnikerin oder ein Ziviltechniker, die oder der von der Bauwerberin bzw. vom Bauwerber und von der Planverfasserin bzw. vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, dass die Einreichunterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind. Bei allen anderen Belegen handelt es sich um Sachverständigengutachten bzw. Pläne, denen dieser Charakter einer öffentlichen Urkunde grundsätzlich nicht zukommt.

Bezüglich der Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren ist, wie auch im Kontrollamtsbericht dargelegt, hervorzuheben, dass gem. § 65 Abs. 2 BO für Wien für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baupläne und Beschreibungen die Planverfasserin bzw. der Planverfasser und auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit

der Gutachten und Berechnungen einschließlich der zugehörigen Pläne (Nachweise des Wärme- und Schallschutzes, statische Nachweise u.ä.) sowie für deren Übereinstimmung mit den übrigen Bauunterlagen ihre Verfasserin bzw. ihr Verfasser verantwortlich ist. Nach § 65 Abs. 3 BO für Wien wird die Verantwortlichkeit durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Auch legt § 67 Abs. 1 BO für Wien in der am 28. Jänner 2009 vom Landtag beschlossenen Fassung bzgl. Überprüfung fest, dass für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen für die Behörde die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit gilt. Die Behörde hat auf deren Grundlage zu überprüfen, ob die durch dieses Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gewahrt werden. Die Behörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu prüfen.

Nach den Erläuternden Bemerkungen zur Änderung des § 67 Abs. 1 BO für Wien durch die Novelle LGBl. für Wien Nr. 91/2001 kann die Behörde den von einer Ziviltechnikerin bzw. einem Ziviltechniker im Rahmen ihrer bzw. seiner Befugnis bestätigten Unterlagen den Glauben schenken, der den von ihr in ihrem Wirkungsbereich ausgestellten öffentlichen Urkunden zukommt; somit erbringen diese Unterlagen den Beweis der inhaltlichen Richtigkeit im Sinn von öffentlichen Urkunden (§ 4 Abs. 3 Ziviltechnikergesetz 1993 [ZTG], § 292 Zivilprozessordnung [ZPO] in Verbindung mit § 47 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 [AVG]). Diese Festlegungen beziehen sich nicht nur auf Gutachten im engeren Sinn sondern auf alle Unterlagen (z.B. Pläne, Berechnungen etc.).

Gemäß dem Ergebnis-Handbuch ist eine Befassung der Fachgruppen B und S im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht vorgesehen. Die in den Gebietsgruppen neu

eingerichteten KompetenzentwicklerInnen dürfen nur eingebunden werden, wenn deren Fachkompetenz auch tatsächlich unbedingt erforderlich ist. Über die Ausstattung der KompetenzentwicklerInnen mit Fachwissen wird im Ergebnis-Handbuch keine Aussage getroffen.

Festzustellen war auch, dass das Ergebnis-Handbuch nicht auf Risken Bezug nimmt, die aus einem eingeschränkten Prüfumfang der Einreichunterlagen resultieren. Es wurde auch kein Kontrollsystem zur Qualitätssicherung und zur Überwachung der Auswirkungen der empfohlenen Vorgehensweise entwickelt.

8.2 Anlassbezogene interne Arbeitsanweisungen und Merkblätter

Die Magistratsabteilung 37 erarbeitete anlassbezogen, entsprechend der Entwicklung der Gesetzeslage und dem Stand der Technik sowohl Merkblätter für BauwerberInnen und Sonderfachleute (z.B. Sachverständige auf dem Gebiet des Brandschutzes, der Statik und der Bauphysik) als auch interne Arbeitsanweisungen für alle betroffenen MitarbeiterInnen. Sowohl die Merkblätter als auch die internen Arbeitsanweisungen haben zum Ziel, eine einheitliche und praxisbezogene Handhabung der gesetzlichen Bestimmungen, der einschlägigen Normen und des Standes der Technik herbeizuführen und dadurch eine Vereinfachung und Beschleunigung im Verwaltungsverfahren zu erzielen.

Mit der zum Prüfungszeitpunkt gültigen internen Arbeitsanweisung vom Jänner 2004 wurde die grundsätzliche Vorgangsweise der Überprüfung der Einreichunterlagen geregelt. Darin ist im Unterschied zum Ergebnis-Handbuch der Organisationsanalyse eine Beschränkung des Prüfumfanges auf eine stichprobenweise inhaltliche Überprüfung der eingereichten Unterlagen, insbesondere wenn sie von Ziviltechnikerinnen bzw. Ziviltechnikern verfasst sind, vorgesehen. Bei allen eingereichten Projekten ist das Übereinstimmen der eingereichten Baupläne mit den bauphysikalischen und brandschutztechnischen Nachweisen sowie der statischen Vorbemessung insbesondere hinsichtlich der Wand- und Deckenaufbauten, Material und Stärke tragender Bauteile etc. zu überprüfen.

Die Magistratsabteilung 37 begründete das Auslangen mit stichprobenweisen Überprüfungen der Einreichunterlagen mit dem Grundsatz der Verwaltungsökonomie und der gesetzlich festgelegten Verantwortlichkeit für die Einreichunterlagen.

Die Verantwortlichkeiten für Einreichunterlagen sind in § 65 Abs. 2 BO für Wien geregelt. So ist für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baupläne und Beschreibungen die Planverfasserin bzw. der Planverfasser verantwortlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Gutachten sowie deren Übereinstimmung mit den übrigen Planunterlagen ist deren Verfasserin bzw. Verfasser verantwortlich. Gemäß § 65 Abs. 3 BO für Wien wird diese Verantwortlichkeit durch die behördlichen Überprüfungen und die behördliche Bewilligung weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Das Kontrollamt vertrat hiezu die Auffassung, dass die Verpflichtung der Behörde zur Überprüfung des Bauvorhabens durch diese Regelung der Verantwortung nicht aufgehoben wird. Eine stichprobenweise Überprüfung der Einreichunterlagen kann aber ausreichen, auf die Richtigkeit aller Einreichunterlagen eines Projektes zu schließen. Voraussetzung dafür ist ein entsprechender Umgang mit dem Instrumentarium der Stichprobe. Es hat jedenfalls eine nachvollziehbar plausible und repräsentative Stichprobenauswahl zu erfolgen. Ergeben die Stichproben, dass Bedenken an der Richtigkeit der Belege bestehen, so sollte eine eingehende Prüfung der Einreichunterlagen erfolgen und eine Aufforderung ergehen, die die betroffenen Belege innerhalb einer angemessenen Frist zu verbessern bzw. das Bauansuchen bei fruchtlosem Ablauf der Frist zur Verbesserung der Belege zurückgewiesen werden.

Zusammenfassend war festzuhalten, dass die Festlegungen in der erwähnten Arbeitsanweisung verglichen mit jenen im Ergebnis-Handbuch im Hinblick auf inhaltliche Aspekte der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren teilweise keine einheitliche Überprüfungsmethode erkennen ließen, einen Interpretationsspielraum öffneten und daher nicht auszuschließen war, dass eine Verunsicherung auf Seiten des Personals bzgl. dessen Pflichten entstand.

Zu den im Pkt. 8.1 im Bericht gegebenen Hinweisen kann festgehalten werden, dass es sich beim Organisationshandbuch wie auch bei den im Pkt. 8.2 angeführten Arbeitsanweisungen um interne Richtlinien handelt, die der Strukturierung der Arbeitsabläufe dienen, aber keineswegs eine Einschränkung des Prüfumfanges

darstellen. Die Möglichkeit der Überprüfung in besonderen Fällen bleibt somit unberührt.

8.2.1 Statische Vorbemessung insbesondere für den DGA

Eingangs ist zu erwähnen, dass von der Baubehörde grundsätzlich zwei Arten des DGA unterschieden werden. Der so genannte DGA-"leicht" erfolgt im Wesentlichen unter Verwendung von Metallständerwänden und Gipskartonbauplatten, beim so genannten DGA-"schwer" kommen hingegen massive Wände bzw. Decken zur Ausführung.

Im September 2005 wurde eine interne Arbeitsanweisung über die Prüfung der statischen Vorbemessung bei DGA erlassen. Laut dieser war die statische Vorbemessung für einen DGA nur dahingehend zu überprüfen, ob sie von einer befugten Statikerin bzw. von einem befugten Statiker verfasst wurde, ob der Ingenieurbefund als Teil der statischen Vorbemessung vollständig vorlag, ob es sich um einen DGA-"leicht" oder -"schwer" handelte und ob eine Bestätigung über die Einhaltung des aktuellen Normenstandes enthalten war. Für einen DGA-"leicht" hatte eine Detailprüfung bzw. Nachrechnung im Hinblick auf die bei der Verfasserin bzw. beim Verfasser der Vorstatik liegende Verantwortung zu unterbleiben. Lag ein DGA-"schwer" vor, so waren die spezifischen Einreichunterlagen der Fachgruppe S zur Prüfung vorzulegen.

Weiters wurde die Fachgruppe S dazu verpflichtet, bei sämtlichen statischen Vorbemessungen eine Systemkontrolle mittels Stichproben durchzuführen.

Auf Grund der bei einer internen Evaluierung der o.a. Vorgangsweise gewonnenen Erfahrungen wurde im April 2006 eine neue interne Arbeitsanweisung für die Prüfung der statischen Vorbemessung im Allgemeinen und bzgl. der DGA im Besonderen erlassen. Die Arbeitsanweisung vom September 2005 wurde aufgehoben. Die neue Arbeitsanweisung ordnete ebenfalls an, dass die statische Vorbemessung nur auf Vollständigkeit zu prüfen, eine Detailprüfung nicht vorzunehmen und nur für den Fall des Vorliegens eines DGA-"schwer" die statische Vorbemessung der Fachgruppe S zur Prüfung vorzulegen sei. Die gemäß Arbeitsanweisung vom September 2005 vorgesehene Systemkontrolle von Bauvorhaben durch die Fachgruppe S wurde eingestellt.

Gemeinsam mit der internen Arbeitsanweisung wurde ein Merkblatt für BauwerberInnen und Sonderfachleute über Inhalt und Vorgangsweise von statischen Vorbemessungen und Ingenieurbefunde erstellt. Dieses Merkblatt wurde in den Bezirksstellen zur allgemeinen Entnahme aufgelegt. In diesem Merkblatt wurde ausdrücklich die Anforderung gestellt, dass die statische Vorbemessung ein Gutachten bzw. eine gutachterliche Feststellung enthalten muss, die bestätigt, dass auf Basis der statischen Vorbemessung und gegebenenfalls des Ingenieurbefundes das Bauvorhaben aus statisch-konstruktiver Sicht unter Einhaltung der aktuell geltenden Vorschriften und Normen mit den in den Bauplänen dargestellten Maßnahmen bzw. Dimensionen der wesentlichen tragenden Bauteile durchführbar ist.

Mit der internen Arbeitsanweisung vom 31. März 2008 wurden die oben angeführte Arbeitsanweisung vom April 2006 aufgehoben und eine neue interne Regelung sowie ein neues Merkblatt zur statischen Vorbemessung erarbeitet.

Der Grundsatz, dass statische Vorbemessungen nur auf Vollständigkeit überprüft werden und eine Detailprüfung nicht erfolgt, wurde mit der aktuellen internen Arbeitsanweisung beibehalten. Neu war eine detaillierte Regelung für die Befassung der Fachgruppe S. Diese darf nur mehr mit der Prüfung von statischen Vorbemessungen befasst werden, wenn der statische Nachweis nicht einem gemäß Merkblatt definierten Normalfall entspricht. Wird in der statischen Vorbemessung nachgewiesen, dass das erforderliche Schutzniveau mit alternativen Methoden (außerhalb der ÖNORM) erreicht wird, so ist diese der Fachgruppe S vorzulegen. Alternativ zur Fachgruppe S können auch die KompetenzentwicklerInnen für Statikfragen in den Bezirksgruppen befasst werden.

Das überarbeitete Merkblatt enthielt ebenfalls wieder die formale Anforderung an die statische Vorbemessung, dass eine Bestätigung über das Einhalten der aktuell geltenden Vorschriften und Normen und der Durchführbarkeit des Bauvorhabens abzugeben sei.

Die Voraussetzungen für einen DGA-"leicht" sind in den vorgenannten Merkblättern im Detail geregelt und betreffen u.a. eine genau definierte Begrenzung der zusätzlichen

Lasten, die gleichzeitige Herstellung einer schubsteifen Deckenscheibe im Dachgeschoß, die Ableitung der zusätzlichen Lasten über die bestehenden Feuermauern sowie den Aussteifungszustand des Altbestandes. Dies bedingt die Überprüfung der Übereinstimmung der statischen Vorbemessung mit der Einreichplanung unter Erfassung des grundsätzlichen statischen Systems, der Richtigkeit der Lastaufstellung bzw. der Lastbilanz, der Dimensionierung und Wirksamkeit der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur verstärkten Heranziehung der Feuermauern zur Lastableitung, der Beurteilung der vorhandenen Reserven zur Lastableitung über die bestehenden Feuermauern (im Vergleich zu den im Errichtungszeitpunkt des Gebäudes bestandenen Belastungen der Zwischenwände), des Vorhandenseins der im Errichtungszeitpunkt des Gebäudes bestandenen Zwischenwände bzw. eines dementsprechend originären Aussteifungszustandes, der ausreichenden Verschließung der Deckenscheiben mit dem Bestandsmauerwerk, der Schlüssigkeit des Fundierungskonzeptes und des Ingenieurbefundes.

Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Baumaßnahmen für einen DGA-"leicht" oder DGA-"schwer" von wesentlichem Einfluss auf allfällig erforderliche Verstärkungsmaßnahmen des Gebäudebestandes und damit auf die gesamte Gebäudesicherheit sind, stellt die statische Vorbemessung eine wichtige Grundlage für die Erteilung einer Baubewilligung dar. Das Kontrollamt stellte zu der ausdrücklichen Anweisung, dass im Fall des Vorliegens eines Bauvorhabens, auch teilweise eines DGA-"schwer", eine Überprüfung der Schlüssigkeit nicht explizit sowie eine Detailprüfung generell nicht vorzunehmen ist und grundsätzlich auch die Fachgruppe S nicht befasst werden darf, fest, dass dies als Einschränkung des gem. § 67 BO für Wien gesetzlich vorgesehenen Prüfumfanges interpretiert werden kann. Gerade bei Bauführungen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial wie es ein DGA-"schwer" darstellt, sollte aber eine Überprüfung auf Schlüssigkeit, die über eine bloße Kontrolle der Vollständigkeit hinausgeht, aber auch eine detaillierte inhaltliche Überprüfung nicht generell ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sah das Kontrollamt die Qualität solcher Überprüfungen nur bei Einsatz von Fachpersonal gesichert, welches über vertiefte Kenntnisse auf dem Gebiet der Baustatik und des konstruktiven Ingenieurbaues verfügt.

Zum Pkt. 8.2.1 ist festzuhalten, dass eine Einstufung eines DGA in die Kategorie "leicht" oder "schwer" eine inhaltliche Befassung mit der statischen Vorbemessung erfordert, die über eine bloße Vollständigkeitsprüfung hinausgeht. Die Prüfung der Schlüssigkeit eines Gutachtens ist eine Voraussetzung für die weitere Behandlung, ein Ausschluss der Prüfung der Schlüssigkeit von Gutachten war damit nicht gegeben. Die Magistratsabteilung 37 wird dies entsprechend klarstellen.

8.2.2 Nachweis über den Schall- und Wärmeschutz (Bauphysik)

Im März 2006 wurde von der Magistratsabteilung 37 ein Merkblatt für BauwerberInnen und Sonderfachleute über die notwendigen Inhalte des bauphysikalischen Nachweises erarbeitet und eine interne Arbeitsanweisung erlassen. Die interne Arbeitsanweisung wurde am 19. Juni 2006 einer Novellierung der BO für Wien angepasst.

Die Arbeitsanweisung legt ausdrücklich fest, dass die Vollständigkeit des bauphysikalischen Nachweises nur durch Stichproben zu überprüfen ist. Eine rechnerische Überprüfung ist generell nicht vorzunehmen. Nur für Passivhäuser, mehrgeschossige Holzbauten und Gebäude mit einem Aufenthaltsraumniveau von höher als 22 m ist eine Vorlage bei der Fachgruppe B zulässig.

Die Arbeitsanweisung ordnet weiters an, dass die Angaben des bauphysikalischen Nachweises mit jenen der Legende auf den Bauplänen auf Übereinstimmung zu überprüfen sind. In diesem Zusammenhang war allerdings festzuhalten, dass etwaige Unterschiede zwischen den Angaben des bauphysikalischen Nachweises und den zeichnerischen Darstellungen der Baupläne somit nicht von der Überprüfung erfasst werden. Der Notwendigkeit, dass nur ein eindeutig bestimmtes Projekt bewilligt wird, würde bei Vorliegen von derartigen Widersprüchen somit nicht entsprochen werden.

Auch wenn sich die Magistratsabteilung 37 in Anwendung der Arbeitsanweisung die Vollständigkeit des bauphysikalischen Nachweises, dessen Einhaltung der BO für Wien und dessen Übereinstimmen mit den Bauplänen von den Verfasserinnen und Verfas-

sern der Unterlagen bestätigen lässt, so kann sie sich dennoch ihrer Prüfpflicht nicht generell entheben. Das Kontrollamt sah daher auch bei der Überprüfung der Bauphysik die vorgefundene Vorgangsweise der Magistratsabteilung 37 nicht im Einklang zu ihren Aufgaben als Baubehörde.

9. Einschau des Kontrollamtes in die Baubewilligungsverfahren von bereits bewilligten Bauvorhaben

9.1 Wohngebäude in Wien 7

Die Bezirksstelle für den 5., 6. und 7. Bezirk der Magistratsabteilung 37 erteilte im Dezember 2007 die Baubewilligung für ein Wohngebäude samt Tiefgarage auf einer Liegenschaft in Wien 7. Für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren war die BO für Wien in der Fassung vom 15. Mai 2007, LGBl. für Wien Nr. 19/2007 (im Bericht abgekürzt mit Fassung 2007) maßgebend.

Dem der Baubewilligung zu Grunde liegenden Akt der Magistratsabteilung 37 war zu entnehmen, dass die Einreichunterlagen im Zuge des Ermittlungsverfahrens mehreren Stellen vorgelegt wurden. Innerhalb der Magistratsabteilung 37 nahmen die betraute Referentin, die Fachgruppen A und B sowie der Gebietsgruppenleiter Überprüfungen vor. Eine Vorlage an die Fachgruppe S erfolgte nicht.

9.1.1 Formale Prüfung

Neben den erforderlichen Belegen der statischen Vorbemessung und der Bauphysik waren der Einreichung zwei Gutachten der P. GmbH und ein Gutachten der ZT GmbH angefügt.

Die Einschau des Kontrollamtes zeigte, dass sowohl die beiden Gutachten der P. GmbH sowie das Gutachten der ZT GmbH weder in gebundener Form noch mit entsprechender firmenmäßiger Unterfertigung eingereicht wurden. Das Kontrollamt empfahl daher, in Hinkunft auf eine entsprechende Form der Gutachten das Augenmerk zu legen, die insbesondere einem Austausch einzelner Seiten im Nachhinein vorbeugt.

Die Einschau des Kontrollamtes zeigte ferner, dass die Baupläne nicht den Forderungen des § 64 BO für Wien entsprachen. Im Lageplan fehlte die erforderliche Darstellung

der Abmessungen und Höhenlagen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Orientierung (Nordpfeil). Weiters war zu bemängeln, dass die Schnittführungen in den Grundrissen nicht eingetragen waren, wodurch die Schnitte den Grundrissen nicht eindeutig zugeordnet werden konnten. Eine Hofansicht sowie die Schnitte durch das Stiegenhaus im Sinn der Verordnung der Landesregierung über Baupläne (Bauplanverordnung) bzw. der ÖNORM A 6240-2 - Technische Zeichnungen für den Hochbau, Kennzeichnung, Bemaßung und Darstellung, Ausgabe 1. Juli 1994 fehlten. Die Rauchfänge waren in den Schnitten und Ansichten nicht dargestellt.

9.1.2 Prüfung auf mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Wie im Merkblatt der Magistratsabteilung 37 zur statischen Vorbemessung angeführt, muss in der statischen Vorbemessung eine Feststellung enthalten sein, dass auf Basis ihrer Bemessungen das Bauvorhaben aus statisch-konstruktiver Sicht unter Einhaltung der aktuell geltenden Vorschriften mit den in den Bauplänen dargestellten baulichen Maßnahmen bzw. Dimensionen der wesentlichen tragenden Bauteile durchführbar ist.

Die statische Vorbemessung der K. GmbH vom 22. Mai 2007 enthielt eine solche Feststellung, welcher zu entnehmen war, dass z.T. Annahmen zu Grunde gelegt worden waren. Und zwar insofern, als der Nachweis der Ableitung der Kräfte in den Untergrund nicht anhand tatsächlicher Kennwerte ("Bettungsziffer" und "Bodenpressung") sondern anhand von Erfahrungswerten aus anderen Bauprojekten aus der näheren Umgebung erfolgte.

Auch wenn mit dieser Aussage eine grundsätzliche Ausführbarkeit des gegenständlichen Bauvorhabens als nachgewiesen angesehen werden kann, wurde vom Kontrollamt dennoch dazu festgehalten, dass eine Gesamtbeurteilung der tatsächlichen Ausführbarkeit nur unter Vorbehalt der Gültigkeit der Annahmen vorzunehmen ist. Da durch das Baubewilligungsverfahren allerdings nur ein bestimmtes konkretes Projekt bewilligt werden kann, muss dieses in seinen wesentlichen Bestimmungselementen wie Material, Konstruktion und Dimensionierung sowie Gründung eindeutig erfasst sein. Sollten etwa die der gegenständlichen Berechnung zu Grunde liegenden Annahmen betreffend die "Bettungsziffer" und die "Bodenpressung" bei der Bauausführung nicht den konkre-

ten örtlichen Bodenverhältnissen entsprechen und daher der Nachweis der Ableitung der Kräfte in den Untergrund nicht erfüllt sein, so wäre ein in Teilen nicht realisierbares Projekt bewilligt worden.

Weiters fiel auf, dass kein Bodengutachten beigefügt war und die erforderlichen Nachweise der Standfestigkeit gegenüber dem anstehenden Erddruck, Wasserdruck und Auftrieb fehlten.

Darüber hinaus ließ ein Vergleich der statischen Berechnung mit den Bauplänen Abweichungen erkennen. Beispielsweise entsprach die in den Bauplänen dargestellte Bodenplatte nicht den Ergebnissen der statischen Berechnung, da sie insbesondere mit einer zu geringen Stärke eingetragen war. Ein auf Grund der statischen Berechnung erforderliches Fensterparapet aus Stahlbeton im Bereich des zum Innenhof situierten Fensters des Geschäftslokales war in den Bauplänen nicht vorhanden.

Das Kontrollamt stellte somit fest, dass die Magistratsabteilung 37 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine statische Vorbemessung akzeptierte, durch welche die erforderliche mechanische Festigkeit und Standsicherheit des eingereichten Bauvorhabens nicht schlüssig nachgewiesen war und daher nicht den Anforderungen des § 63 Abs. 1 lit. h BO für Wien entsprach.

9.1.3 Prüfung hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz

9.1.3.1 Besondere brandschutztechnische Anforderungen

Das Bauvorhaben wurde im Zuge des Ermittlungsverfahrens entsprechend der internen Arbeitsanweisung der Fachgruppe B vorgelegt, da die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über dem Straßenniveau lag. Die Fachgruppe B begutachtete das Bauvorhaben und übermittelte der Bezirksstelle ihre Feststellungen.

Sie hielt zunächst fest, dass das geplante Gebäude auf Grund der projektierten Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes unter die Bestimmungen des § 120 BO für Wien, Fassung 2007 - "Gebäude mit besonderen brandschutztechnischen

Anforderungen" falle. Weiters sei gemäß ON-Regel 22000 ein Sicherheitstreppenhaus mit vorgelagerten Schleusen bzw. einer entsprechenden Druckbelüftung (DB) von Stiegenhaus und Gang sowie einem Feuerwehraufzug vorzusehen.

In einem auf diese Feststellungen Bezug nehmendes Gutachten der P. GmbH vom 7. September 2007 wurde dazu entgegnet, dass die Ausgestaltung des Aufzuges als Feuerwehraufzug nicht erforderlich sei, da das Stiegenhaus lediglich bis in eine Höhe von rd. 20 m führe, ein Feuerwehraufzug ausschließlich der rascheren Überwindung der Höhendifferenz für die Einsatzkräfte diene und daher erst ab 22 m Höhe erforderlich sei. Gleiches gelte auch für die Forderung nach einer DB, die erst ab einer Höhendifferenz für flüchtende Personen von 22 m erforderlich wäre.

Der Forderung betreffend die Rettung von Menschen über einen weiteren Rettungsweg (§ 106 Abs. 1a BO für Wien, Fassung 2007) könne lt. Gutachten der P. GmbH als erfüllt angesehen werden, wenn im Bereich der gassenseitigen Terrassen im zweiten Dachgeschoß Möglichkeiten zum Anlehnen von Feuerwehrleitern in Form von Stegen, die bis an die Gebäudefrontlinie auskragen, geschaffen werden.

Diese Stege wurden in weiterer Folge von der Planverfasserin in die Pläne eingetragen, sodass die Fachgruppe B in einer weiteren Stellungnahme den Ausführungen der P. GmbH zustimmte. Allerdings wurde die Ergänzung des Gutachtens insofern bedungen, als die P. GmbH noch keinen Nachweis der Gleichwertigkeit der Schutzmaßnahmen im Sinn des § 120 Abs. 14 BO für Wien, Fassung 2007 erbracht hatte. Laut dieser Gesetzesstelle waren Abweichungen von bestimmten Bestimmungen des § 120 BO für Wien, Fassung 2007 zulässig, wenn den Erfordernissen des Brandschutzes insgesamt gleichwertig Rechnung getragen wurde.

Dieser Aufforderung kam die P. GmbH nach und reichte ein dahingehend abgeändertes Gutachten ein. In der Begründung der Gleichwertigkeit der Maßnahmen führte sie die Herstellung verschiedener Einrichtungen an. Dies waren die Herstellung einer auf die Brandrauchentlüftung des Stiegenhauses abgestimmten Nachströmöffnung im Erdgeschoß, die Einrichtung von Drucktastern für die Auslösung der Öffnungsmechanismen

in jedem Geschoß sowie die Sicherstellung der Funktion auch bei Stromausfall und die Herstellung einer trockenen Steigleitung gem. TRVB F 128 - Steigleitungen und Wandhydranten mit Schlauchanschlussstellen in jedem Geschoß. Diese Maßnahmen waren allerdings weder in den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Bauplänen vermerkt, noch fanden sie Eingang in den Baubewilligungsbescheid.

9.1.3.2 Allgemeine brandschutztechnische Anforderungen

Wie die Einschau des Kontrollamtes zeigte, fanden auch weitere Feststellungen der Fachgruppe B im Baubewilligungsverfahren nur teilweise Berücksichtigung.

Den fehlenden Angaben betreffend die Abschottung der Installationsschächte wurde durch einen allgemeinen Vermerk in der Legende hinsichtlich der Abschottung der Leitungen selbst samt Hinweis auf die "Installationen-Richtlinie" der Magistratsabteilung 37 vom 4. Mai 2005, Zl. MA 37 - B/13849/2005 (brandschutztechnische Anforderungen bei Leitungsdurchführungen), begegnet. Hinsichtlich der Abschottungen des Schachtes in den Deckenbereichen selbst erfolgten jedoch keine Angaben.

Die Einschau des Kontrollamtes in die Baupläne ergab, dass weitere weder von der Fachgruppe B noch von der P. GmbH erkannte Mängel hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz in den Bauplänen enthalten waren:

Es fehlte der Nachweis über den erforderlichen Schallschutz im Bereich der trennwandbildenden Installationsschächte.

Die geplante Schleuse zwischen Stiegenhaus und Garage widersprach den Bestimmungen des § 15 Abs. 1 Wiener Garagengesetz, da die angegebenen Trennwände auf Grund ihrer Schlankheit (Verhältnis von Höhe zu Stärke) nicht feuerbeständig sind. Gemäß ÖNORM B 3800-4 - Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Bauteile: Einreihung in die Brandwiderstandsklassen, Ausgabe 1. Mai 2000, Pkt. 4.15, ist die Höhe einer 10 cm starken, nichttragenden, raumabschließenden sowie brandbeständigen Wand bei Verwendung von Hochlochziegeln mit 3,20 m begrenzt. Die gegenständliche Trennwand war jedoch mit einer Höhe bis 3,48 m geplant und daher lediglich als hochfeuerhemmend einzustufen.

Das Wandstück im Anschluss an die Tür zwischen Geschäft und Gangbereich sowie die Wände zwischen Abstellraum und Gangbereich und zwischen Waschküche und Gangbereich, alle im Erdgeschoß gelegen, stellten Trennwände im Sinn des § 100 Abs. 1 BO für Wien, Fassung 2007 dar, die gem. § 100 Abs. 2 und 3 BO für Wien, Fassung 2007 beim gegenständlichen Gebäude (mehr als vier Hauptgeschosse) feuerbeständig sein mussten. Entgegen diesen Bestimmungen waren diese Wände lediglich hochfeuerhemmend geplant.

Die Trennwand zwischen Müllsammelraum und Fahrrad- und Kinderwagenraum war entgegen den Bestimmungen des § 95 Abs. 2 BO für Wien, Fassung 2007 ebenfalls nicht feuerbeständig geplant.

9.1.4 Sonstige Mängel

Die Zuluftöffnung für die Garagenlüftung war in der Ansicht nicht dargestellt. Aus diesem Grund hielt das Kontrollamt somit die Einhaltung der Bestimmungen des § 107 BO für Wien, Fassung 2007 hinsichtlich der Sicherung von absturzgefährdeten Stellen in unmittelbarer Nähe zum Spielplatz für nicht überprüfbar.

Der Aufbau der Leichtbauwände zwischen den Wohnungen Tür Nr. 26 und Tür Nr. 27 im ersten Dachgeschoß war weder beschrieben noch ausreichend kotiert. Weiters fehlte der Nachweis der erforderlichen Qualifikation als Wohnungstrennwand gem. § 100 Abs. 2 und 3 BO für Wien, Fassung 2007.

Die gem. § 88 Abs. 2 BO für Wien, Fassung 2007 bedungene Belichtung von Aufenthaltsräumen war im Bereich der hofseitig an der Grundgrenze zur Nachbarliegenschaft gelegenen Zimmer mangels Angabe der Fenstermaße nicht überprüfbar.

Der von der Behörde auf Grund der im Erdgeschoß vorgesehenen Arbeitsstätten am Plankopf applizierte Stempel "Unterliegt § 119 a BO" war insofern irreführend, als sich dieser Hinweis lediglich auf die Geschäftsräume im Erdgeschoß bezieht und daher an eben dieser Stelle anzubringen gewesen wäre.

9.2 Wohngebäude in Wien 20

Die Magistratsabteilung 37 bewilligte am 24. Oktober 2002 die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer Liegenschaft in Wien 20, wobei die BO für Wien in der Fassung vom 29. Dezember 1998, LGBl. für Wien Nr. 61/1998 (im Bericht abgekürzt mit Fassung 1998) zur Anwendung kam.

Die Fachgruppen A, S und B waren zu Beginn dieses Baubewilligungsverfahrens Teil der damaligen Magistratsabteilung 35 - Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten. Sie wurden im Jahr 2000 in die Magistratsabteilung 37 eingegliedert.

Dem Akt des Baubewilligungsverfahrens war zu entnehmen, dass die Einreichunterlagen im Zuge des Ermittlungsverfahrens mehreren Dienststellen vorgelegt wurden. Überprüfungen führten auch die Fachgruppen A und S durch. Eine Vorlage an die Fachgruppe B erfolgte nicht.

9.2.1 Formale Prüfung

Die Einschau des Kontrollamtes zeigte, dass die Baupläne des Zivilingenieurs für Bauwesen D. (Zivilingenieur D.) nicht den Forderungen des § 64 BO für Wien entsprachen. Im Lageplan waren die Abmessungen und Höhenlagen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Hinweis über bestehendes Wohnungseigentum auf den AnrainerInnenliegenschaften nicht enthalten. Weiters fehlte die Kotierung der Trakttiefen, die Dachdraufsicht und mehrere für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Schnitte. Die Ansichten wurden unvollständig und im Widerspruch zu den Darstellungen in den Grundrissen ausgeführt. Die in der Legende der Baupläne ausgewiesenen Wand- und Deckenaufbauten konnte man nicht zuordnen. Diese waren darüber hinaus nicht identisch mit jenen der bauphysikalischen Berechnung.

9.2.2 Prüfung auf mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Die statische Vorbemessung des Zivilingenieurs für Bauwesen N. (Zivilingenieur N.) vom 16. Juli 1999 bezog sich auf Pläne des Zivilingenieurs D., die ein anderes Datum aufwiesen als die Einreichpläne. In diesen der späteren Baubewilligung zu Grunde liegenden Plänen waren außerdem wesentliche Elemente der Tragkonstruktion (diverse

Säulen, Wandscheiben etc.) nicht dargestellt und daher nicht berücksichtigt. Die Vorstatik diente lediglich als Kalkulationsgrundlage und enthielt auch keine Feststellung, dass mit der vorliegenden statischen Berechnung die mechanische Festigkeit und Standsicherheit des Bauvorhabens nachgewiesen wäre.

Im Zuge der stichprobenweisen Einschau in die statische Vorbemessung stellte das Kontrollamt fest, dass im Bereich des ersten Untergeschosses nicht auf den in den Einreichplänen dargestellten Stützenraster und die Wandscheiben Bezug genommen wurde. Während die statische Vorbemessung auf einem in allen Geschossen einheitlichen Stützenraster basierte, wies das erste Untergeschoß lt. dem bewilligten Einreichplan einen davon abweichenden Stützenraster auf. Da der wechselnde Stützenraster zusätzliche statische Maßnahmen bedingen und zu höheren Kosten führen würde, die im gegenständlichen Projekt weder begründet noch sinnvoll erschienen, dürfte der Baubewilligung daher im Bereich des ersten Untergeschosses ein nicht aktueller Plan zu Grunde gelegen sein. Mit der o.a. statischen Vorbemessung wurde die Machbarkeit des bewilligten Projektes daher nicht nachgewiesen. Ein wechselnder Stützenraster würde zusätzliche Beanspruchungen der betroffenen Geschoßdecke bewirken und daher weitere Nachweise erfordern. Erfahrungsgemäß konnte vom Kontrollamt anhand der vorliegenden Dimensionierung der Geschoßdecke abgeschätzt werden, dass sie in der Ausführung lt. Vorstatik und Einreichplan eine solche zusätzliche Beanspruchung nicht aufzunehmen vermag.

Dem Akt über das Baubewilligungsverfahren war zu entnehmen, dass die Zivilingenieure D. und N. von der Fachgruppe S mehrmals aufgefordert worden waren, die statische Vorbemessung in Bezug auf geotechnische Inhalte und ein Fundierungskonzept zu ergänzen. Die dem Bauansuchen beigelegten Berechnungen entsprachen hinsichtlich ihrer geotechnischen Inhalte, Rechenansätze und Nachweise nur unzureichend den einschlägigen Normen und den anerkannten Regeln der Technik. Darüber hinaus wurden von der Fachgruppe S mehrere Fehler und Widersprüche zwischen den Darstellungen in den Einreichplänen und den Angaben in den Berechnungen erkannt.

Auf Grund der Aufforderung der Fachgruppe S wurde ein geotechnisches Gutachten des Ingenieurkonsulenten für Bauwesen P. vorgelegt, das allerdings kein Fundierungs-

konzept enthielt. In der diesbezüglichen weiteren Stellungnahme der Fachgruppe S war vermerkt, dass trotz der erfolgten Aufforderung zur Verbesserung die statische Vorbemessung erneut in unkorrigierter Fassung vorgelegt wurde.

In weiterer Folge legte der Ingenieurkonsulent für Bauwesen B. eine Ergänzung der Vorstatik des Zivilingenieurs N. vor. Die Einschau zeigte, dass auch dieser Ergänzung keine Feststellung über den Nachweis der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit des Bauvorhabens beigefügt war.

Wie dem Akt des Baubewilligungsverfahrens entnommen werden konnte, wurde auch diese Version der statischen Vorbemessung der Fachgruppe S zur Überprüfung vorgelegt. Auf Grund der unzureichenden Mindestdicke der Regelgeschoßdecken (Punktgestützte Platten) wurde die statische Vorbemessung abermals zur Verbesserung an den Verfasser rückgemittelt, der sie allerdings einen Monat später wieder der Magistratsabteilung 37 vorlegte, ohne die aufgetragene Verbesserung vorgenommen zu haben.

Dennoch akzeptierte die Magistratsabteilung 37 nunmehr die statische Vorbemessung, eine weitere Vorlage an die Fachgruppe S erfolgte nicht. Der erforderliche statische Nachweis der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit wurde somit bis zur Erteilung der Baubewilligung nicht erbracht.

9.2.3 Prüfung hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz

Aus dem bauphysikalischen Nachweis über den Wärme- und Schallschutz war weder ein Bezug zu den Bauplänen noch eine vollständige Übersicht der Wand- und Deckenaufbauten zu erkennen. Weiters lag er nur in Form von losen und nicht durchgehend nummerierten bzw. entsprechend gekennzeichneten Blättern vor.

Die Wand- und Deckenaufbauten in den Einreichplänen waren in den Grundrissen und Schnitten z.T. mit Stärken kotiert, die weder den Aufbauten der Legende noch jenen des bauphysikalischen Nachweises entsprachen. Hinsichtlich der mit 15 cm kotierten Trennwände zwischen den Wohnungen sowie zwischen den Wohnungen und dem allgemeinen Gangbereich war jedenfalls festzuhalten, dass für diese unter Verwendung

herkömmlicher Baumaterialien ein Nachweis der Qualifikation als Trennwand im Sinn des § 100 BO für Wien, Fassung 1998 erfahrungsgemäß nicht zu erbringen ist.

Die in der Außenwand zu den Balkonen enthaltene Stahlbetonsäule stellte aus bauphysikalischer Sicht eine Wärmebrücke dar, welche zu Kondenswasserbildung und anschließender Schimmelbildung an dieser Stelle führen kann. Der Deckenaufbau im Bereich auskragender Bauteile war im bauphysikalischen Gutachten nicht nachgewiesen und im Bauplan nicht dargestellt.

Weiters stellte das Kontrollamt fest, dass der erforderliche Brandschutz im Bereich der Installationsschächte mangels Kenntnis über die Qualifikation der Schachtwände sowie über eventuelle Abschottungen nicht überprüfbar war.

9.2.4 Sonstige Mängel

Das Kontrollamt stellte bei seiner Einschau fest, dass eine Überprüfung der Gebäudehöhe auch mit hohem Aufwand nicht möglich war. Die Darstellung der Dachumrisse war in den entsprechenden Schnitten und Ansichten nicht nachvollziehbar. Die Gebäudehöhe konnte anhand der bewilligten Pläne vom Kontrollamt gemeinsam mit der Magistratsabteilung 37 mit vertretbarem Aufwand nicht eindeutig festgestellt werden. Gemäß den planlichen Darstellungen erschien die Gebäudehöhe jedoch um bis zu rd. 30 cm höher als im Baubewilligungsbescheid angeführt.

Das Kontrollamt stellte weitere Fehler in den Einreichplänen fest:

- Die Schnittführung in 1 m Höhe über dem Fußbodenniveau des zweiten Dachgeschosses widersprach den Darstellungen des Gebäudeumrisses in den Schnitten und Ansichten. Stiegenanlagen, Aufzugsschächte und Rampen waren zwischen erstem und zweitem Untergeschoß divergierend eingezeichnet.
- Die Lüftung der innen liegenden Räume war unvollständig und widersprüchlich dargestellt.
- Im Bereich der französischen Fenster sowie im Bereich der Zu- und Abluftöffnungen der Garage fehlten Angaben hinsichtlich der erforderlichen Absturzsicherung. Die

Geländer waren hinsichtlich deren Höhe und Füllung weder definiert noch entsprechend dargestellt, sodass die Einhaltung der Bestimmungen des § 107 BO für Wien, Fassung 1998 nicht nachgewiesen war.
- Das System der Notkamine sowie der Bodenbelag im Müllraum waren nicht angegeben.
- Die Entwässerung des Innenhofes war nicht nachvollziehbar eingetragen.
- Die Garagenein- und -ausfahrtsrampe war in den einzelnen Grundrissen und Schnitten widersprüchlich dargestellt.
- In den Ansichten und Schnitten fehlten z.T. die Rauch- und Abgasfänge sowie Lüftungsleitungen.

9.3 Wohngebäude in Wien 12

Die Magistratsabteilung 37 bewilligte im Juli 2007 das Ansuchen um Baubewilligung für die Aufstockung des bestehenden viergeschossigen Wohnhauses um ein Geschoß und die Errichtung eines Dachgeschosses sowie den Einbau einer Garage im Souterrain auf einer Liegenschaft in Wien 12.

Für diese Bauvorhaben waren die Bestimmungen der BO für Wien in der Fassung vom 15. Dezember 2006, LGBl. für Wien Nr. 61/2006 (im Bericht abgekürzt mit Fassung 2006) anzuwenden.

Die Magistratsabteilung 37 holte im Zuge ihrer Überprüfung eine Stellungnahme der Fachgruppe A ein. Die Fachgruppen B und S wurden im gegenständlichen Verfahren nicht eingebunden. Mit dieser Vorgehensweise entsprach die das Verfahren führende Bezirksstelle den internen Arbeitsanweisungen.

9.3.1 Formale Prüfung

Die Einschau des Kontrollamtes zeigte auch bei diesem Bauvorhaben, dass die Baupläne des Architekten W. nicht den Bestimmungen des § 64 BO für Wien entsprachen, da die Umrisse der geplanten Zubauten nicht im Lageplan dargestellt waren. Das Kontrollamt bemängelte ferner, dass mehrere Details in den Bauplänen mit geänderten Darstellungen überklebt wurden, ohne diese als Bestandteil des Planes zu kennzeichnen.

9.3.2 Prüfung der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit

Die Einschau des Kontrollamtes in die statische Vorbemessung des Zivilingenieurs für Bauwesen G. (Zivilingenieur G.) vom Februar 2007 zeigte folgende Mängel:

- Die statische Vorbemessung war insofern unvollständig, als für die Decke über dem neu hergestellten dritten Stockwerk nicht alle tragenden Teile bemessen und dimensioniert sowie die statischen Maßnahmen im Bereich der Garage nur unvollständig erfasst waren. Die Dimensionierung des angeführten Stahlrahmens zur Aufnahme der Erdbebenkräfte fehlte. Weiters erfolgte kein nachvollziehbarer Nachweis der Lastableitung der vertikal beanspruchten Bauteile bis in den Untergrund.
- Der vorliegende Ingenieurbefund des Zivilingenieurs G. enthielt lediglich die Bestätigung, dass das Gebäude in konsensgemäßem bzw. gutem Zustand sei und daher im Wesentlichen dem ursprünglichen Zustand entspreche. Eine schematisch konstruktive Darstellung des Bestandes sowie Angaben über Untersuchungen, die den getroffenen Feststellungen zu Grunde liegen, fehlten.
- Die Planung sah im Souterrain die Abtragung von aussteifenden Wänden zur Herstellung der Garage vor. Nachgewiesen war allerdings nicht, ob insbesondere die bei Erdbeben auf das Mauerwerk einwirkende Horizontalkräfte Kompensationsmaßnahmen bedingen oder vom Baubestand aufgenommen werden können.
- Die in der statischen Vorbemessung getroffene Feststellung, dass für die Aufnahme der neuen Lasten eine neue Stahlbetonfundamentplatte mit einer Stärke von 25 cm erforderlich sei, war nicht mit einem rechnerischen Nachweis untermauert. In der Lastaufstellung fehlte weiters die Berücksichtigung der Nutzlast für die Begehbarkeit der Dächer zu Instandsetzungszwecken. Der Nachweis hinsichtlich der zusätzlich auf den Gebäudebestand wirkenden seismisch beanspruchten Masse war nicht nachvollziehbar ausgeführt.
- Statische Maßnahmen, wie die Herstellung der Fundamentplatte im Souterrain und die Herstellung der tragenden Stahlrahmen und Stahlträger in der Garage sowie in den neuen Geschossen, waren in den Bauplänen nicht dargestellt.

Das Kontrollamt stellte somit fest, dass für das in den bewilligten Bauplänen dargestellte Projekt die mechanische Festigkeit und Standsicherheit mit der vorliegenden Vorstatik nicht nachgewiesen wurde.

9.3.3 Prüfung hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz

Im Hinblick auf den Wärme-, Schall- und Brandschutz fielen folgende Mängel auf:

- Entgegen den Bestimmungen des § 106 Abs. 4 BO für Wien, Fassung 2006 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 leg.cit. war die Tür gegen die im Souterrain gelegenen Kellerräume lt. bewilligten Bauplan nicht feuerhemmend vorgesehen. Dabei blieb auch die in der Stellungnahme der Fachgruppe A enthaltene Forderung unberücksichtigt.
- Die Tür zum Triebwerksraum war ebenfalls nicht feuerhemmend vorgesehen.
- Im Bereich der Garage fehlten die gem. § 7 Wiener Garagengesetz erforderlichen feuerhemmenden Abschlüsse von Toren und Fenstern. Über die Be- und Entlüftung der Garage enthielt der Plan keine Angaben.

9.3.4 Sonstige Mängel

Die Einschau des Kontrollamtes in die bewilligten Einreichunterlagen zeigte folgende weiteren Mängel:

- Die Plandarstellungen in Grundrissen und Schnitten stimmten z.T. nicht überein.
- Im Bereich der Dachöffnung für den RauchfangkehrerInnenausstieg bzw. der Brandrauchentlüftung war die Darstellung in Bezug auf eine ausreichende Absturzsicherung im Sinn des § 107 BO für Wien, Fassung 2006 nicht eindeutig.
- Die Steigung der Rampe im Erdgeschoß war nicht vermerkt.
- Der Aufstellungsort der Müllsammelgefäße sowie die Zugangsmöglichkeit zum Hof waren nicht dargestellt.
- Entgegen den Bestimmungen des § 114 Abs. 4 BO für Wien, Fassung 2006 war die Höhe der Ausmündung der Rauchfänge um 0,50 m zu tief geplant.

9.4 Einschau in zwei weitere Baubewilligungsverfahren

Die Einschau führte zu ähnlichen Feststellungen, jedoch in geringerem Umfang, sodass von einer näheren Darstellung abgesehen werden konnte.

Zu den Hinweisen im Pkt. 9 wird festgestellt, dass die Magistratsabteilung 37 die Möglichkeit von Korrekturen verfahrensrechtlich

einer Prüfung zuführen und entsprechende Mängelbehebungen veranlassen wird.

10. Zusammenfassung der festgestellten Sachverhalte im Baubewilligungsverfahren

10.1 Mängel in der Vorgehensweise bei der Überprüfung von Einreichunterlagen

Die Einschau des Kontrollamtes in die Baubewilligungsverfahren zeigte, dass die eingereichten und bewilligten Baupläne und die statischen Vorbemessungen sowie die Nachweise über den Wärme- und Schallschutz in wesentlichen Aspekten nicht den Vorschriften der BO für Wien, deren Nebengesetzen sowie sonstigen technischen Anforderungen entsprachen, obwohl die Magistratsabteilung 37 verschiedene Prüfungshandlungen vornahm und Verbesserungsaufträge ergingen.

Die Magistratsabteilung 37 überprüfte die eingereichten Bauvorhaben formell und inhaltlich. Die formale Überprüfung betraf die Vollständigkeit des Ansuchens und der erforderlichen Belege. Das Kontrollamt bemängelte in diesem Zusammenhang, dass die Magistratsabteilung 37 lose zusammengefügte Gutachten, denen z.T. auch die Unterfertigung fehlte, als vollständige Belege für das Baubewilligungsverfahren anerkannte.

Von den im gegenständlichen Bericht erwähnten Bauvorhaben war im Zuge der inhaltlichen Überprüfung der Belege eines der Fachgruppe B und ein weiteres der Fachgruppe S zur Begutachtung vorgelegt worden. Die Fachgruppen nahmen eine inhaltliche Detailprüfung vor. In beiden Fällen entsprach diese Vorgangsweise der abteilungsinternen Arbeitsanweisung.

Im Zuge der inhaltlichen Überprüfung untersuchten die Referentinnen und Referenten der Gebietsgruppen die Baupläne und die Nachweise über den Wärme- und Schallschutz sowie die statische Vorbemessung stichprobenweise auf ihre Plausibilität, also vor allem auf ihre augenscheinliche Schlüssigkeit (inhaltliche Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit).

Die Einschau des Kontrollamtes zeigte allerdings, dass bei Baubewilligungen die Übereinstimmung der Aufbauten und Angaben des bauphysikalischen Nachweises mit jenen

der Legende des Einreichplanes z.T. nicht gegeben war. Diese Übereinstimmung hätte allerdings gemäß der internen Arbeitsanweisung jedenfalls durch die Bediensteten der Gebietsgruppen geprüft werden müssen.

Weiters stellte das Kontrollamt im Zuge seiner Einschau zahlreiche inhaltliche Mängel bei den der Baubewilligung zu Grunde gelegten Nachweisen über den Wärme- und Schallschutz und den statischen Vorbemessungen fest. Diese Mängel waren nach Auffassung des Kontrollamtes vor allem auf zwei Umstände zurückzuführen. Zum einen war es ein unzureichender Umgang mit der stichprobenweisen Überprüfung auf Vollständigkeit generell und zum anderen fehlte eine inhaltliche Detailprüfung.

Die von der Magistratsabteilung 37 im Zuge einer stichprobenweisen Überprüfung vorgefundenen Mängel wurden den Bauwerberinnen und Bauwerbern bzw. den Sonderfachleuten mitgeteilt und von diesen berücksichtigt. Das Kontrollamt sah aber in dieser Vorgehensweise Sinn und Zweck einer stichprobenweisen Überprüfung nicht zur Gänze erfüllt, da bei Erkennen von Mängeln auf Grund einer Stichprobe, die Richtigkeit des Beleges generell in Zweifel zu ziehen und dieser somit detailliert zu prüfen gewesen wäre.

Ebenso fiel auf, dass die Magistratsabteilung 37 keine Dokumentation der Stichprobenüberprüfung vornahm und daher keine Nachvollziehbarkeit der Prüfungshandlungen gegeben war.

Ein weiterer in diesem Zusammenhang zu nennender Mangel zeigte sich im praktischen Vollzug der Überprüfungen von Einreichunterlagen im Weg der Fachgruppen. Die VerfasserInnen kamen den aufgetragenen Verbesserungen z.T. nur unzureichend nach. Bei der Wiedervorlage der Einreichunterlagen wurden die neuerlichen Mängel von den Referentinnen und Referenten der Gebietsgruppen nicht erkannt. Somit lagen mangelhafte Unterlagen der Baubewilligung zu Grunde.

Ein wesentlicher Grund für das Vorhandensein der sicherheitsrelevanten Mängel in den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Belegen war nach Auffassung des Kontrollam-

tes auf die weit gehende Untersagung der inhaltlichen Detailüberprüfung für konventionelle Bauvorhaben zurückzuführen. Das Kontrollamt vertrat hiezu die Ansicht, dass die Magistratsabteilung 37 in Anbetracht ihrer Aufgaben als Baubehörde eine solche Überprüfung nicht generell ausschließen darf. Ohne eine solche Detailbetrachtung wäre z.B. auch die Einstufung eines DGA als "leicht" oder "schwer" den Bediensteten nicht möglich.

In diesem Zusammenhang durfte jedoch nicht unerwähnt bleiben, dass die Verantwortlichkeiten für Einreichunterlagen gem. § 65 Abs. 2 BO für Wien für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baupläne und Beschreibungen die Planverfasserin bzw. der Planverfasser trägt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Gutachten sowie deren Übereinstimmung mit den übrigen Planunterlagen ist deren Verfasserin bzw. Verfasser verantwortlich. Gemäß § 65 Abs. 3 BO für Wien wird diese Verantwortlichkeit durch die behördlichen Überprüfungen und die behördliche Bewilligung weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Für eine inhaltliche Überprüfung des Nachweises über den Wärme- und Schallschutz und der statischen Vorbemessung liegt, nach Neustrukturierung der fachlichen Zuständigkeiten in der Magistratsabteilung 37, generell die Kompetenz bei den Kompetenzentwicklerinnen und Kompetenzentwicklern der Gebietsgruppen. Diesbezügliche allfällig durchgeführte Überprüfungen konnten bei den eingesehenen Fällen seitens des Kontrollamtes mangels entsprechender Aufzeichnungen jedenfalls nicht nachvollzogen werden.

10.2 Inhaltliche Mängel betreffend die mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Der im Sinn der BO für Wien erforderliche Nachweis der mechanischen Festigkeit und Standfestigkeit lag bei allen fünf Fällen nicht mängelfrei vor. Als Ursache dafür waren Fehler in den statischen Vorbemessungen selbst sowie die mangelhafte Übereinstimmung der Ergebnisse der statischen Vorbemessungen mit den Angaben und Darstellungen in den bewilligten Bauplänen festzustellen. Das Kontrollamt stellte fest, dass die auf Grundlage dieser Belege bewilligten Bauführungen nicht bzw. nur mit Änderungen ausführbar waren.

Ein Fall (Pkt. 9.3) zeigte außerdem, dass eine Aufstockung bewilligt wurde, ohne die gravierenden Divergenzen zwischen der statischen Vorbemessung und den Einreichplänen zu beachten.

Laut Auskunft der Fachgruppe S wurden im Zuge von Überprüfungen von Bauführungen bereits mehrere Fälle aufgedeckt, wo mangels ausreichender Standfestigkeit von aufgestockten Gebäuden Baueinstellungen auszusprechen bzw. in weiterer Folge entsprechende Verstärkungsmaßnahmen zu setzen waren. In vereinzelten Fällen hat die Intervention der Fachgruppe S sogar zu Rückbaumaßnahmen an den aufgestockten Gebäuden geführt.

Auf Grund der Ergebnisse der vom Kontrollamt eingesehenen Fälle, in denen in allen geprüften Fällen die statischen Vorbemessungen lediglich die Einhaltung der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit vorgaben, aber in Verbindung mit den Einreichplänen nicht exakt rechnerisch nachwiesen, konnte nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teil der Bauprojekte ohne entsprechende Sicherheiten, etwa gegen Versagen bei Erdbeben, zur Ausführung gelangten.

Der Magistratsabteilung 37 wurde daher empfohlen, diesem Umstand Beachtung beizumessen und entsprechende stichprobenweise Überprüfungen verbunden mit den erforderlichen Veranlassungen durchzuführen.

10.3 Erfüllung der Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz

Bei den eingesehenen Baubewilligungen war eine mangelhafte Berücksichtigung der einschlägigen wärme-, schall- und brandschutztechnischen Bestimmungen festzustellen. Als Ursache dafür war die Unvollständigkeit der Nachweise selbst sowie die fehlende Übereinstimmung der in den Nachweisen angeführten Aufbauten mit den Angaben und Darstellungen in den bewilligten Bauplänen zu nennen.

11. Resümee

Die Einschau zeigte, dass die Magistratsabteilung 37 in den von ihr abgewickelten Baubewilligungsverfahren gegenüber ihrer früheren Vorgangsweise - alle Bauvorhaben

wurden komplett überprüft - in den letzten Jahren versuchte, durch Reduktion von Prüfinhalt und Prüftiefe eine verwaltungsökonomische und kundinnen- bzw. kundenorientierte Verfahrensbeschleunigung zu erzielen. Diese wurde lt. Auskunft der Magistratsabteilung 37 auch in beträchtlichem Ausmaß erreicht. Ferner war auf Grund der immer größer werdenden Menge an gesetzlichen und technischen Normierungen eine lückenlose Detailüberprüfung jedes Ansuchens um Baubewilligung mit den vorhandenen Personalressourcen nicht durchführbar.

Wenn auch der o.a. eingeschlagene Weg zweckdienlich erschien, so war dennoch darauf hinzuweisen, dass die Magistratsabteilung 37 als Baubehörde ihre behördlichen Aufgaben bzgl. des Schutzbereiches der baurechtlichen Bestimmungen im Rahmen der Hoheitsverwaltung wahrzunehmen hat. Die Erfüllung dieser Aufgaben ist zwar durch ein stichprobenweises Vorgehen möglich, darf aber nach Auffassung des Kontrollamtes nicht so weit führen, dass bestimmte Bereiche von einer Überprüfung ausgeklammert werden. Neben einer erforderlichen raschen Verfahrensabwicklung ist insbesondere darauf zu achten, dass für jene Personen, die die bewilligten Gebäude benützen, das gesetzliche Schutzniveau im Hinblick auf sicherheitstechnische und den Gesundheitsschutz betreffende Inhalte gewahrt wird.

Es wurde daher als erforderlich erachtet, dass die Auswirkungen der deregulativen Maßnahmen, die eine geänderte Vorgangsweise der Behörde darstellen, erfasst und in Bezug auf eine hohe Qualität der Behördentätigkeit evaluiert werden. Das Kontrollamt empfahl daher der Magistratsabteilung 37, zusätzlich zum bestehenden Controlling der Verfahrensabläufe in der Abteilung, ein System einzuführen, dass die inhaltliche Qualität der erteilten Baubewilligungen betrachtet.

Vorteilhaft wäre in diesem Zusammenhang ein Risikomanagement zur Identifikation der wesentlichen Risiken und Auswirkungen einzurichten. Dem weit gehenden Rückzug aus der Detailüberprüfung muss das Wissen um dessen mögliche Folgen und Auswirkungen gegenüberstehen.

Ferner wurde empfohlen, die im vorliegenden Bericht aufgezeigten inhaltlichen Mängel der erteilten Baubewilligungen einer Evaluierung zu unterziehen. Diese Ergebnisse können die notwendigen Inhalte für eine künftige Risikobeurteilung liefern.

Die von der Magistratsabteilung 37 bereits entwickelten internen Arbeitsanweisungen und veröffentlichten Merkblätter für BauwerberInnen und Sonderfachleute stellten nach Ansicht des Kontrollamtes eine wesentliche organisatorische Qualitätssicherungsmaßnahme dar. Diese wäre für den Umgang mit der stichprobenweisen Überprüfung zu erweitern.

> Neben den vorangeführten aufbau- und ablauforganisatorischen Anpassungen wurde nunmehr zur weiteren Erhöhung der Effizienz und Verbesserung der Prüfergebnisse mit dem Aufbau eines Qualitätsmanagements - wie auch im Bericht des Kontrollamtes empfohlen - unter besonderer Beachtung von Risikoanalysen und nachvollziehbarer Dokumentation von Stichproben begonnen. Unter Beachtung der Hinweise des Kontrollamtes werden bestehende Arbeitsanweisungen kurzfristig überarbeitet.

Abschließend war festzuhalten, dass der Verwaltungsaufwand im Prüfverfahren wesentlich von der formalen und inhaltlichen Qualität der eingereichten Unterlagen abhängt. Die vom Kontrollamt eingesehenen Baubewilligungsverfahren wiesen Einreichunterlagen auf, die der Behörde formal und inhaltlich mangelhaft vorgelegt wurden, sodass deren Verbesserung gem. § 13 Abs. 3 AVG erforderlich war bzw. sogar die Versagung der Bauansuchen begründet hätte. Der den Verbesserungsaufträgen innewohnende Verwaltungsaufwand durch die Magistratsabteilung 37 hatte zwar sichtlich zu einer Verbesserung der Qualität der Einreichunterlagen geführt, war jedoch nicht ausreichend, sämtliche Mängel aufzuzeigen. Eine Versagung der Bauansuchen nach erfolgter Prüfung, bereits durchgeführter Bauverhandlung und etwaiger Verbesserungsaufträge wäre zwar möglich, hätte aber zur Folge gehabt, dass dem bis dahin investierten Verwaltungsaufwand kein positives Ergebnis im Sinn der Sache gegenübergestanden wäre.

Das Kontrollamt kam daher zum Schluss, dass die Konsequenz aus der aufgezeigten Problematik inhaltlich mangelhafter Einreichunterlagen nur eine unverzügliche abschlägige Behandlung durch die Baubehörde sein kann.

Mangelhafte Baueinreichungen werden künftig konsequent nach § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.

Auf Grund dieses Spannungsfeldes erschienen nach Ansicht des Kontrollamtes zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Zum einen sollten jene Instrumente der Qualitätssicherung (z.B. Merkblätter) weiterentwickelt werden, die darauf abzielen, dass Einreichunterlagen mit der erforderlichen Qualität bereits den Bauansuchen angeschlossen werden. Zum anderen sollten die VerfasserInnen der Einreichunterlagen auf Grund deren Verantwortlichkeit gem. § 65 Abs. 2 BO für Wien verstärkt zur Vorlage formal vollständiger und inhaltlich richtiger Unterlagen veranlasst werden. Den Verfasserinnen und den Verfassern der Einreichunterlagen sollte bewusst gemacht werden, dass Detailüberprüfungen von der Baubehörde stichprobenweise durchgeführt werden und dass dabei festgestellte auffällige Abweichungen vom vorauszusetzenden Leistungsniveau sowohl mit den betroffenen Bauwerberinnen und Bauwerbern als auch mit den zuständigen Interessenvertretungen kommuniziert werden. Die Maßnahmen müssen in Summe dazu geeignet sein, die Qualität der den Baubewilligungen zu Grunde liegenden Einreichunterlagen sicherzustellen. Hinsichtlich der damit verbundenen zweckdienlichen Abstimmung mit den Interessenvertretungen erklärte sich die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN und TECHNIK, Gruppe Hochbau dazu im Rahmen der bestehenden Gremien bereit.

Um das Problem mangelhafter Einreichunterlagen durch PlanverfasserInnen schon im Ansatz einer Lösung zuzuführen, wurden von der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK, Gruppe Hochbau erste Gespräche mit den Interessenvertretungen geführt. Zur Verbesserung wurden als erste Schritte vorgeschlagen, das Problembewusstsein durch Information der PlanerInnen zu erhöhen, verbesserte Zugänge zu Normenregelungen zu geben, laufende Schulungen anzubieten sowie regelmäßig Abstimmungsgespräche zu führen.

Zur angesprochenen Personalfrage kann festgehalten werden,

dass Gespräche mit den zuständigen Stellen im Magistrat der Stadt Wien bereits vereinbart wurden.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im März 2009

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

AVG ..... Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991
BO für Wien ..... Bauordnung für Wien
DB ..... Druckbelüftung
DGA..... Dachgeschoßausbau
EU ..... Europäische Union
Fachgruppe A ..... Gruppe Aufzüge und Ölfeuerungsanlagen
Fachgruppe B ..... Gruppe Wärme-, Schall- und Brandschutz
Fachgruppe S ..... Gruppe Statik
ÖNORM..... Österreichische Norm
ON-Regel..... Österreichische Normungsinstitut-Regel
TRVB ..... Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz
VwGH ..... Verwaltungsgerichtshof