TO 24

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 V - StW-WW-5/10

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Öffnungen in Geländerkonstruktionen in städtischen Wohnhausanlagen

Tätigkeitsbericht 2010

KURZFASSUNG

Vom Kontrollamt wurden Öffnungen in Geländerkonstruktionen in städtischen Wohnhausanlagen der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" einer sicherheitstechnischen Prüfung unterzogen. Dabei zeigte sich, dass der Datenbestand betreffend Wohnhausanlagen mit Balkonen, Loggien und Terrassen, die dem Stand der Technik angepasst werden sollten, verbessert werden sollte.

In zwei Wohnhausanlagen wurde von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" eine Sanierung umgesetzt, welche aus sicherheitstechnischer und optischer Hinsicht ein befriedigendes Ergebnis brachte und somit als Vorbild herangezogen werden kann.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
2. Rechtliche Aspekte 4
3. Bisherige Veranlassungen durch die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) 6
4. Empfehlungen 7

Anhang
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE 11

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

In städtischen Wohnhausanlagen (WHA) finden sich Geländerkonstruktionen mit Öffnungen, beispielsweise bei Gebäudetreppen, Balkonen, Loggien und Terrassen. Diese Geländerkonstruktionen sind großteils in Eisen bzw. Stahl ausgeführt.

2. Rechtliche Aspekte

Gemäß § 112 Abs. 3 Bauordnung für Wien (BO für Wien) müssen entsprechend dem Verwendungszweck zugängliche Stellen eines Bauwerkes, bei denen Absturzgefahr besteht, geeignete Schutzvorrichtungen gegen ein Abstürzen von Personen (z.B. Geländer, Brüstungen, absturzsichernde Verglasungen) angebracht werden, außer eine Absicherung widerspräche dem Verwendungszweck (z.B. bei Laderampen, Schwimmbecken).

Wenn absturzgefährliche Stellen des Bauwerkes dem Verwendungszweck entsprechend auch für Kinder zugänglich sind, müssen Schutzvorrichtungen gem. § 112 Abs. 4 BO für Wien so ausgeführt sein, dass Kindern das Durchschlüpfen nicht möglich ist und das Hochklettern erschwert wird. Laut Mitteilung der Magistratsabteilung 37 - Baupolizei fallen unter derartige Bauwerke Kindergärten, Schulen und Wohnhäuser.

Für die lichten Abstände bei Öffnungen in Geländerkonstruktionen (z.B. zwischen Gitterstäben) finden sich in der BO für Wien seit dem Inkrafttreten im Jahr 1930 keine metrischen Angaben. Als Regel der (Handwerks-)Technik galt, dass der Kopf eines Krabbel- bzw. Kleinkindes (Kopfdurchmesser rd. 12 cm) weder zwischen die Ausfachungsstäbe passen, noch ein Kind zwischen dem untersten Stab des Geländers und dem Boden hindurch krabbeln können soll.

Mit der ÖNORM B 5371 - Stiegen; Abmessungen wurde ab 1. Jänner 1986 festgelegt, dass Öffnungen im Geländer zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein dürfen. Dieser Abstand ist auch in die nachfolgende ÖNORM B 5371 - Gebäudetreppen - Abmessungen vom 1. Dezember 2000 übernommen worden.

In Anlehnung an die Bestimmungen der ÖNORM B 5371 vom 1. Jänner 1986 wies der Gruppenleiter Baupolizei der damaligen Magistratsdirektion - Stadtbaudirektion am 18. Jänner 1988 die damalige Magistratsabteilung 35 - Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten und die Magistratsabteilung 37 an, anstelle der "bisherigen Praxis" die Reduzierung der lichten Weite von 14 cm auf 12 cm bereits bei anhängigen Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Wie eine stichprobenweise Einschau des Kontrollamtes in Baubewilligungsbescheide ergab, wurden seit damals von der Magistratsabteilung 37 die Abstände bei Geländerelementen auch entsprechend vorgeschrieben. Anzumerken ist, dass bei WHA, die vor vielen Jahrzehnten errichtet wurden, z.T. größere Abstände als 12 cm bzw. 14 cm zu finden sind, was aus sicherheitstechnischer Sicht bedenklich ist.

Zur Frage, ob aufgrund der BO für Wien eine Pflicht zur Nachrüstung der Geländer bei vor dem 3. Mai 1930 bestehenden Gebäuden bzw. eine laufende Anpassung aller Gebäude bei einer Novellierung der BO für Wien besteht, liegt dem Kontrollamt ein Rechtsgutachten der Magistratsabteilung 64 - Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten vor. In diesem wird schlüssig argumentiert, dass aus baurechtlicher Sicht eine Anpassungspflicht für Geländerkonstruktionen lediglich für Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der BO für Wien im Jahr 1930 bestanden haben, existiert. Für alle anderen Gebäude gilt grundsätzlich der Bestandsschutz, weil nicht mit jeder Änderung des Standes der Technik eine Nachrüstungspflicht verbunden ist.

Wenn auch aus öffentlich-rechtlicher Sicht keine unmittelbare Verpflichtung zu einer Nachrüstung besteht, so weist das Kontrollamt in diesem Zusammenhang dennoch auf die zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht hin. Bei der Verkehrssicherungspflicht handelt es sich im gegebenen Zusammenhang um Pflichten der Eigentümerin oder des Eigentümers zur Gefahrenvermeidung bzw. Gefahrenabwendung. Jede, die bzw. jeder, der eine Gefahrenquelle schafft, hat dafür zu sorgen, dass niemand Schaden erleidet. Ein Blick in die Judikatur zeigt, dass die Gerichte sehr strenge Maßstäbe anlegen. Entscheidend ist vor allem, welche Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefahr möglich und zumutbar sind. Dies gilt um so mehr, wenn Kleinkinder in den Gefahrenbereich gelangen können.

3. Bisherige Veranlassungen durch die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW)

3.1 WW führte im Sommer des Jahres 2008 eine Bestandsaufnahme von Geländerkonstruktionen mit Öffnungen bei Balkonen, Loggien und Terrassen in ihren WHA durch. Dabei wurden 9.172 Geländerkonstruktionen in WHA, die bis zum Jahr 1930 errichtet und 62.795 Geländerkonstruktionen in WHA, die nach dem Jahr 1930 errichtet wurden, von WW erhoben. Eine Überprüfung dieser Geländerkonstruktionen hinsichtlich deren Höhe und Abstände in den Öffnungen wurde von WW nicht durchgeführt.

3.2 Die stichprobenweise Einschau in die Auflistung von WW über die 9.172 Geländerkonstruktionen in WHA, welche vor dem Jahr 1930 errichtet wurden und die Begehungen einiger dieser WHA durch das Kontrollamt ergab, dass die Auflistung zum Teil unvollständige und unrichtige Daten über die WHA enthielt.

So fehlten in dieser Auflistung einige WHA (z.B. in Wien 1, Sonnenfelsgasse 15, in Wien 2, Harkortstraße 3, in Wien 20, Brigittaplatz 11 - 13) mit Öffnungen in Geländerkonstruktionen, die vor dem Jahr 1930 errichtet wurden, dafür waren WHA, die nach dem Jahr 1930 errichtet wurden, in der Auflistung angeführt. Beispielsweise waren die WHA in Wien 5, Margaretengürtel 68 - 74, in Wien 12, Lichtensterngasse 3 - 21 und Sagedergasse 7 - 11, oder in Wien 20, Brigittenauer Lände 170 - 172, aufgelistet, deren Baujahre jedoch 1954, 1967, 1968 und 1969 sind. Die Summe der Geländerkonstruktionen bei diesen vier WHA beträgt lt. Auflistung der WW 1.808 Stück.

Weiters waren auch WHA mit Geländerkonstruktionen ohne Öffnungen und WHA mit gemauerten Brüstungen aufgelistet oder es stimmte die Anzahl der Geländerkonstruktionen in einer WHA nicht. Die 315 Geländerkonstruktionen in der WHA in Wien 20, Brigittenauer Lände 170 - 172, und die 409 Geländerkonstruktionen in der WHA in Wien 12, Sagedergasse 7 - 11, hatten keine Öffnungen in den Geländerkonstruktionen, sondern waren mit vollflächigen Platten verkleidet. Bei den in der Auflistung angeführten WHA in Wien 12, Akazienhof 1 - 20 und Ulmenhof 1 - 24, waren die rd. 440 Balkone, Loggien und Terrassen überwiegend mit gemauerten Brüstungen ausgeführt und hatten keine Öffnungen.

Bei der WHA in Wien 20, Stromstraße 36 - 38, welche vor dem Jahr 1930 errichtet wurde, waren in der Auflistung der WW 538 Geländerkonstruktionen mit Öffnungen angeführt. Die Begehung dieser WHA hatte jedoch gezeigt, dass nur rd. 100 Geländerkonstruktionen bei Balkonen, Loggien und Terrassen bestehen.

3.3 Bei einer weiteren Auflistung von WW über WHA, die bereits an den Stand der Technik angepasste Geländerkonstruktionen bei Balkonen, Loggien und Terrassen beinhaltet, war festzustellen, dass diese Auflistung nicht dem aktuellen Stand entsprach. In diesem Zusammenhang hatte das Kontrollamt auch in den Jahren 2004 bis 2007 sanierte WHA vorgefunden, wo im Zuge der Sanierung die Geländerkonstruktionen bei Balkonen, Loggien und Terrassen nicht bzw. nur zum Teil an den Stand der Technik angepasst wurden.

4. Empfehlungen

4.1 Das Kontrollamt vertrat in Anlehnung an die eingangs erwähnte Judikatur die Ansicht, dass dort, wo dies möglich und zumutbar ist, die lichte Weite von Öffnungen in Geländerkonstruktionen auf 12 cm zu verringern ist. Um sich zunächst einen genauen Überblick zu verschaffen, wurde WW empfohlen, die Auflistungen der WHA mit Öffnungen in Geländerkonstruktionen bei Balkonen, Loggien und Terrassen ehestens richtigzustellen und auf den aktuellen Stand zu bringen, sodass eindeutig ersichtlich ist, in welchen WHA Geländerkonstruktionen mit Öffnungen bestehen, in welchen WHA die Geländerkonstruktionen bei Öffnungen einen größeren Abstand als 12 cm aufweisen und in welchen WHA die Geländerkonstruktionen bereits an den Stand der Technik angepasst wurden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
WW hat zwischenzeitig dem bestehenden Datenbestand betreffend WHA mit Balkonen, Loggien und Terrassen hinsichtlich des Bestehens von Geländerkonstruktionen bei Balkonen, Loggien und Terrassen stückzahlmäßig und auch hinsichtlich der Errichtungsjahre der WHA evaluiert, überprüft und richtiggestellt.

Die bereits in der Vergangenheit sanierten WHA werden in einem weiteren Projekt im Jahr 2011 evaluiert werden, inwieweit im Sinn der auch vom Kontrollamt angeführten Judikatur eine Anpassung von Geländerkonstruktionen erforderlich ist.

In weiterer Folge wären die Geländerkonstruktionen der Gebäudetreppen (z.B. in Stiegenhäusern) zu betrachten, da bei der Begehung einiger WHA das Kontrollamt festgestellt hatte, dass bei diesen Bauwerksteilen vereinzelt ebenso größere lichte Abstände in den Öffnungen als 12 cm bestehen. Dabei wäre auch der Abstand zwischen der Geländerkonstruktion und dem Treppenlauf oder dem Treppenpodest zu überprüfen, ob er dem im Kapitel Kinderschutz der ÖNORM B 5371 entspricht.

Um den Aufwand für die Überprüfung der Öffnungen in Geländerkonstruktionen in Grenzen zu halten, empfahl das Kontrollamt WW, diese Prüfung mit der Überprüfung der Standsicherheit einer Geländerkonstruktion z.B. im Zuge einer Wohnungsinstandsetzung zu verbinden, die dabei gemachten Feststellungen im Übernahmeprotokoll der Wohnungsrückgabe der WW festzuhalten und in der WHA-Datenbank zu erfassen. Im Zuge erforderlicher Sanierungsmaßnahmen an einer Geländerkonstruktion bei Balkonen, Loggien und Terrassen zur Erreichung der nötigen Trag- und Standsicherheit sollte dies jedenfalls damit verbunden werden, den Abstand der Geländerelemente an den neuesten Stand der Technik anzupassen und in der WHA-Datenbank entsprechend zu dokumentieren.

4.2 Weiters empfahl das Kontrollamt WW, bei der Sanierung einer WHA auch die Geländerkonstruktionen bei Balkonen, Loggien, Terrassen und Gebäudetreppen zu beachten und falls erforderlich eine Anpassung an den Stand der Technik in das jeweilige Sanierungskonzept aufzunehmen. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass beispielsweise die Sanierung einer Fassade mit Balkonen, Loggien und Terrassen in ihrer Gesamtheit zu sehen ist und eine später durchgeführte Erneuerung der Geländerkonstruktionen Beschädigungen an einer neu instand gesetzten Fassade befürchten lässt. Dabei ist auch die technische Lebenserwartung von Geländerkonstruktionen aus Eisen bzw. Stahl im Außenbereich zu berücksichtigen, welche - abhängig von der Ausfüh-

rungsqualität, der konkreten Beanspruchung und der Wartung bzw. Instandsetzung - zwischen 30 und 60 Jahren liegt (Quelle: Lebensdauer von Bauteilen und Bauteilschichten, Jänner 2009, Herausgeber: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Berlin).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Die Organisationseinheit "Zentrales Bausanierungsmanagement" wurde angewiesen, bei allen derzeit in Sanierung befindlichen WHA zu überprüfen, ob eine entsprechende Anpassung sowohl an Geländerkonstruktionen bei Balkonen, Loggien und Terrassen als auch bei Gebäudetreppen erforderlich ist. Damit wird sichergestellt, dass im derzeit laufenden Sanierungszyklus die empfohlene Anpassung an den Stand der Technik in das Sanierungskonzept aufgenommen und umgesetzt wird.

4.3 Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Anpassung der Geländerkonstruktionen an den Stand der Technik hatte das Kontrollamt bei den Balkonen, Loggien und Terrassen in der WHA in Wien 16, Pfenniggeldgasse 6 - 12, und in der bereits erwähnten WHA in Wien 20, Stromstraße 36 - 38, vorgefunden, welche vor dem Jahr 1930 errichtet wurden. Die Sanierungen der Fassaden samt den Geländerkonstruktionen in den WHA erfolgten in den Jahren 2003 bis 2004 bzw. 2007 bis 2008 im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt.

Im Zuge der Sockelsanierungen der WHA wurden die bestehenden Geländerkonstruktionen aus Stahl demontiert und werksseitig der gesamte alte Beschichtungsaufbau durch Sandstrahlen entfernt. Die Befestigungen auf den Balkontragplatten wurden völlig neu hergestellt. Die Geländerkonstruktionen mit senkrechten Sprossen wurden durch einen zusätzlichen Handlauf erhöht. An der Innenseite der Geländerkonstruktionen wurde ein einheitlicher Sichtschutz aus 2 mm starken, pulverbeschichteten Alublechtafeln aufgenietet. Durch den innenseitigen Sichtschutz blieben einerseits die Balkongeländerkonstruktionen mit Sprossen, deren Abstand größer als 12 cm ist, von außen sichtbar, andererseits wurde dem Stand der Technik Genüge getan.

Die Kosten für den Sichtschutz eines Balkons beliefen sich dabei auf rd. 400,-- EUR (exkl. USt) und lagen damit um mehr als 50 % unter den ursprünglichen Schätzkosten der WW von rd. 830,-- EUR für eine Anpassung eines Balkons an den Stand der Technik. Das Kontrollamt begrüßte die Art der Anpassung der Geländerkonstruktion und regte an, bei anderen WHA ähnlich innovative Sanierungen umzusetzen, die sowohl in sicherheitstechnischer als auch in optischer Hinsicht befriedigende Ergebnisse zeigen.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Peter Pollak, MBA
Wien, im März 2011

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE

BO für Wien ..... Bauordnung für Wien
ÖNORM ..... Österreichische Norm
WHA ..... Wohnhausanlage
WW ..... Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Es wurden schützenswerte personenbezogene Daten im Sinn der rechtlichen Verpflichtung anonymisiert sowie auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen Bedacht genommen, wodurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.