



# STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)  
[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH V - 10/20

MA 25, Ersatzvornahmen und  
notstandspolizeiliche Maßnahmen

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Vollstreckung von je 3 stichprobenartig ausgewählten Ersatzvornahmen und notstandspolizeilichen Maßnahmen der Jahre 2017 bis 2019 durch die MA 25 - Technische Stadterneuerung. Darüber hinaus wurde eine Ersatzvornahme untersucht, die als Bürgeranliegen an den Stadtrechnungshof Wien im März 2021 herangetragen wurde.*

*Betreffend die notstandspolizeilichen Maßnahmen wurde eine der internen Arbeitsanweisung konforme rasche und effektive Vorgangsweise festgestellt.*

*Bei einer Ersatzvornahme wurden die behördlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Behebung von Baugebrechen über mehr als 6 Jahre von der Verpflichteten nicht bzw. nur ungenügend umgesetzt. Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien war die Kommunikation zwischen der MA 25 - Technische Stadterneuerung und der MA 37 - Baupolizei in diesem Fall mangelhaft.*

*Positiv hervorzuheben war, dass letztendlich noch im Prüfungszeitpunkt mit der Generalsanierung des betroffenen Gebäudes begonnen wurde.*

*Bezüglich des Umgangs mit unwilligen Verpflichteten bei Ersatzvornahmen sprach der Stadtrechnungshof Wien Empfehlungen aus. Bei absehbarer Nicht-Erledigung der behördlich vorgeschriebenen Maßnahmen durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer über einen längeren Zeitraum sollten eine erneute Risikobewertung des Gebäudezustandes und gegebenenfalls eine darauffolgende rasche Umsetzung von Maßnahmen erfolgen.*

*Der Stadtrechnungshof Wien konnte sich darüber hinaus von der überwiegend guten Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen der MA 25 - Technische Stadterneuerung vergewissern.*

*Die vorliegende Prüfung dient der Qualitätssicherung von Ersatzvornahmen und notstandspolizeilichen Maßnahmen sowie der Erhöhung der Effizienz und Effektivität von Ersatzvornahmeverfahren.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog Ersatzvornahmen und notstandspolizeiliche Maßnahmen der MA 25 - Technische Stadterneuerung einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	9
1.1 Prüfungsgegenstand .....	9
1.2 Prüfungszeitraum .....	9
1.3 Prüfungshandlungen .....	9
1.4 Prüfungsbefugnis .....	10
1.5 Vorberichte .....	10
2. Rechtliche und technische Grundlagen .....	10
2.1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.....	10
2.2 Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991.....	11
2.3 Bauordnung für Wien .....	11
2.4 Wiener Garagengesetz 2008 .....	13
2.5 OIB-Richtlinien.....	14
2.6 Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien .....	14
2.7 Allgemeine Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen.....	14
3. Technische Ersatzmaßnahmen .....	15
3.1 Notstandspolizeiliche Maßnahmen .....	15
3.2 Ersatzvornahmen .....	17
3.3 Zuständigkeiten der MA 25 - Technische Stadterneuerung .....	19
3.4 Schnittstellen der MA 25 - Technische Stadterneuerung .....	19
3.5 Qualitätsmanagement der MA 25 - Technische Stadterneuerung .....	20
4. Stichproben technischer Ersatzmaßnahmen.....	21

4.1 Ersatzvornahme 1 - Feuermauer .....	21
4.2 Ersatzvornahme 2 - Werkstätte .....	28
4.3 Ersatzvornahme 3 - Eingangsbereich .....	34
4.4 Ersatzvornahme 4 - Fassade.....	40
5. Stichproben der notstandspolizeilichen Maßnahmen .....	48
5.1 Notstandspolizeiliche Maßnahme 1 - Krönungsgesims .....	48
5.2 Notstandspolizeiliche Maßnahme 2 - Baugrube .....	50
5.3 Notstandspolizeiliche Maßnahme 3 - Fußgängerbrücke.....	52
6. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	53

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anzahl der vollstreckten Ersatzvornahmen und notstandspolizeilichen Maßnahmen in den Jahren 2017 bis 2019 .....	21
Abbildung 1: Nicht fachgerechte Fixierung der Gerüstaufstiegsleiter .....	24
Abbildung 2: Am Gerüst fehlende Fußwehre und fehlende Absturzsicherung zum Nachbarhof .....	24
Tabelle 2: Vergleich des Soll- und Ist-Ablaufes der Ersatzvornahme 1.....	27
Abbildung 3: Grundrissplan der Werkstätte und des Lokals.....	29
Tabelle 3: Vergleich des Soll- und Ist-Ablaufes der Ersatzvornahme 2.....	34
Abbildung 4: Der beschädigte Pfeiler beim Eingang des Gebäudes, für das statische Gutachten freigelegtes Mauerwerk und zur Sicherung mit Pölzrohren unterstelltes Überlager .....	37
Tabelle 4: Vergleich des Soll- und Ist-Ablaufes der Ersatzvornahme 3.....	39

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
AVG .....	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991
BO für Wien .....	Bauordnung für Wien

bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
ca. ....	circa
cm ....	Zentimeter
E-Mail .....	Elektronische Post
etc. ....	et cetera
EUR .....	Euro
IKT.....	Informations- und Kommunikationstechnik
inkl. ....	inklusive
ISO .....	Internationale Organisation für Normung
KA .....	Kontrollamt
LBGl. ....	Landesgesetzblatt
leg. cit. ....	legis citatae
lt. ....	laut
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
max. ....	maximal
MD-BD.....	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik
Nr. ....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
OIB.....	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖNORM.....	Österreichische Norm
ONR.....	Österreichische Normungsinstitut-Regel
PDF .....	Portable Document Format
rd.....	rund
s. ....	siehe
s.a.....	siehe auch
StRH.....	Stadtrechnungshof Wien
u.a. ....	unter anderem
u.dgl.....	und dergleichen

VVG .....	Verwaltungsvollstreckungsgesetz
WBTV .....	Wiener Bautechnikverordnung
WC .....	water closet
WD.....	Wertdrucksorte
WGarG .....	Wiener Garagengesetz
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
z.B. ....	zum Beispiel

## GLOSSAR

### Durchführungsbesprechung

Abstimmungsgespräch zwischen Gruppenleitung, Referatsleitung und der Stabstelle Recht, IKT und Öffentlichkeitsarbeit und der bzw. dem zuständigen Sachbearbeitenden innerhalb der MA 25 - Technische Stadterneuerung betreffend die Vorgangsweise im Rahmen von technischen Ersatzvornahmen (u.a. auch betreffend die Tauglichkeit der zu beauftragenden Ziviltechnikerin bzw. des zu beauftragenden Ziviltechnikers).

### Ersatzvornahme

Laut § 4 VVG kann eine mangelnde Leistung nach vorheriger Androhung auf Gefahr und Kosten der bzw. des Verpflichteten bewerkstelligt werden, wenn die bzw. der zu einer Arbeits- oder Naturalleistung Verpflichtete dieser Pflicht gar nicht oder nicht vollständig oder nicht zur gehörigen Zeit nachgekommen ist. Die Vollstreckungsbehörde kann in einem solchen Fall der bzw. dem Verpflichteten die Vorauszahlung der Kosten gegen eine nachträgliche Verrechnung auftragen.

### Fußwehr

Sockel bzw. Umwehrung bei einem Gerüst entlang der Absturzkanten in Fußhöhe, um das Abrutschen des Fußes oder Herabfallen eines Werkzeuges zu verhindern.

### Gesims

Horizontales Bauglied, das aus einer Wand hervorrägt. Es dient zur Gestaltung von Wandflächen und Fassaden.

### Krönungsgesims

Gesims direkt unter dem Dach.

### Notstandspolizeiliche Maßnahme

Laut § 129 Abs. 6 der BO für Wien kann die Behörde bei Gefahr im Verzug ohne Anhörung der Partei erforderliche Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen an einem Bauwerk auf Gefahr und Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers dieses Bauwerks anordnen und sofort vollstrecken lassen.

### Paritionsfrist

Frist zur Erbringung einer Leistung bzw. zur Umsetzung eines behördlichen Auftrages.

### Pölzrohr

Ausziehbares Rohr zum provisorischen Abstützen bzw. Unterstützen eines Bauteils.

### Überlager

Auch Sturz genannt. Eine waagrechte balkenförmige Abdeckung bzw. der obere Abschluss einer Maueröffnung über einer Türe oder einem Fenster.



## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

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

Untersucht wurde die Vollstreckung von je 3 stichprobenartig ausgewählten Ersatzvornahmen und notstandspolizeilichen Maßnahmen der Jahre 2017 bis 2019 durch die MA 25 - Technische Stadterneuerung. Darüber hinaus wurde eine Ersatzvornahme untersucht, die als Bürgeranliegen an den Stadtrechnungshof Wien im März 2021 herangetragen wurde.

Die Prüfung der Behördenverfahren und der Vergabe der Leistungen war nicht Gegenstand der Prüfung.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Bauwerke, Verkehr und Energie des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im dritten Quartal des Jahres 2020 und im ersten Halbjahr des Jahres 2021. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand in der zweiten Oktoberwoche des Jahres 2020 statt. Die Schlussbesprechung wurde in der zweiten Septemberwoche des Jahres 2021 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2019, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

#### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Interviews mit Mitarbeitenden der MA 25 - Technische Stadterneuerung

und Anfragen bei der MA 37 - Baupolizei und MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz. Ortsaugenscheine fanden im Frühjahr und Sommer 2021 statt.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

#### **1.4 Prüfungsbefugnis**

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

#### **1.5 Vorberichte**

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

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

## **2. Rechtliche und technische Grundlagen**

### **2.1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991**

Das AVG normiert Verfahrensvorschriften, die auf nahezu alle behördlichen Verfahren der Verwaltungsbehörden anzuwenden sind. Neben Bestimmungen zum Ablauf des Ermittlungsverfahrens, der behördlichen Erledigung, des Rechtsschutzes und der Kosten finden sich auch wesentliche allgemeinen Bestimmungen im AVG, wie die sachliche (welche Behörde) und örtliche Zuständigkeit (welches örtliche Merkmal).

## 2.2 Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991

Das VVG regelt das Verfahren zur Rechtsverwirklichung. Laut § 4 VVG kann die mangelnde Leistung nach vorheriger Androhung auf Gefahr und Kosten der bzw. des Verpflichteten bewerkstelligt werden, wenn die bzw. der zu einer Arbeits- oder Naturalleistung Verpflichtete dieser Pflicht gar nicht oder nicht vollständig oder nicht zur gehörigen Zeit nachgekommen ist. *„Die Vollstreckungsbehörde kann in einem solchen Fall dem Verpflichteten die Vorauszahlung der Kosten gegen nachträgliche Verrechnung auftragen. Der Auftrag zur Vorauszahlung ist vollstreckbar.“* Das VVG spricht dann von einer Ersatzvornahme.

Gemäß § 11 VVG fallen die Kosten der Vollstreckung dem Verpflichteten zur Last. *„Wenn die Vollstreckungsbehörde im Fall einer Ersatzvornahme Leistungen erbringt, für die der Verpflichtete, würden sie durch einen von der Behörde beauftragten Dritten erbracht, Barauslagen zu ersetzen hätte, so zählt zu den Kosten auch ein angemessener Beitrag zum Personal- und Sachaufwand der Vollstreckungsbehörde. Dieser darf 10% der bei der Vollstreckung im Übrigen anfallenden Barauslagen nicht übersteigen. [...] Soweit der Verpflichtete die Kosten der Vollstreckung für Maßnahmen nach § 4 nicht vor der Durchführung der Ersatzvornahme entrichtet hat [...] und die Durchführung der Ersatzvornahme unaufschiebbar ist, zählen zu den Kosten der Vollstreckung auch angemessene Finanzierungskosten, die ab dem Zeitpunkt entstanden sind, in dem die Behörde in Vorlage getreten ist. Diese Kosten sind jedenfalls angemessen, wenn sie jährlich den jeweils geltenden Basiszinssatz um nicht mehr als 2% übersteigen. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Erlassung der Vollstreckungsverfügung.“*

## 2.3 Bauordnung für Wien

2.3.1 Für Bauvorhaben in Wien ist generell die BO für Wien anzuwenden. Darüber hinaus können jedoch auch andere Landes- oder Bundesgesetze bzw. Verordnungen zur Anwendung kommen (z.B. Eisenbahnrecht, Wasserrecht etc.). Laut BO für Wien ist u.a. für Neubauten, aber auch bei *„Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit [...] sind“*, eine Bewilligung gemäß § 60 BO für Wien zu beantragen. Die zuständige Behörde entscheidet über ein Ansuchen um Baubewilligung mittels Bescheid.

Gemäß § 62 Abs. 1 Z4 genügt für alle Bauführungen, die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen, seit der Verfahrensnovelle 2005 zur BO für Wien eine Bauanzeige. Hier hat die Behörde die Möglichkeit, bei Nichterfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen das Bauvorhaben binnen 6 Wochen zu untersagen. Erfolgt innerhalb dieses Zeitraums keine Untersagung durch die Behörde, gilt das Bauvorhaben als bewilligt. Nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger oder anzeigepflichtiger Bauführungen ist entsprechend der BO für Wien der Behörde eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.

2.3.2 Gemäß § 129 Abs. 2 hat der *„Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.“*

2.3.3 § 129 Abs. 4 bestimmt, dass *„für Bauwerke oder Bauwerksteile in Schutzzonen die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen hat, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen.“*

2.3.4 Gemäß § 129 Abs. 10 ist *„jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen.“*

2.3.5 Des Weiteren sind in der BO für Wien Bestimmungen zu notstandspolizeilichen Maßnahmen und andere bauliche Sofortmaßnahmen normiert.

Gemäß § 129 Abs. 6 kann die Behörde *„bei Gefahr im Verzuge [...] auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Bauwerkes anordnen und sofort vollstrecken lassen.“*

2.3.6 In § 135 der BO für Wien sind Baustrafen geregelt. Übertretungen der BO für Wien und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden mit Geld bis zu 50.000,-- EUR, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen, bestraft.

Die Durchführung der Baustrafverfahren obliegt der MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht, die zur Vollziehung der Strafbestimmungen gemäß BO für Wien grundsätzlich auf eine Strafanzeige durch die MA 37 - Baupolizei angewiesen ist.

Da in der BO für Wien keine eigenen Bestimmungen hinsichtlich der Verjährung normiert sind, wird in diesem Zusammenhang auf die im § 31 des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 geregelten Verjährungsfristen hingewiesen.

Siehe dazu auch den Bericht „MA 37, Anwendung von Baustrafen im Zusammenhang mit Baugebrechen an Fassaden, KA VI - 37-2/12“ des damaligen Kontrollamtes der Stadt Wien.

#### **2.4 Wiener Garagengesetz 2008**

§ 48 Abs 1 WGarG legt fest, dass *„bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine Stellplatzverpflichtung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen entsteht; diese ist entweder als Naturalleistung (Pflichtstellplätze) grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen.“*

Laut § 50 leg. cit. in der Fassung, welche im Februar 2018 zum Zeitpunkt der Bewilligung der Ersatzvornahme 2 (s. Punkt 4.2) gültig war (LGBl. 26/2014), ist *„für je 100 m<sup>2</sup>*

*Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen. [...] Bei Industrie- und Betriebsbauwerken, Bürogebäuden, Bauwerken für Bildungszwecke sowie Geschäftsgebäuden und anderen, dem Verkehr mit Kunden, Gästen und anderen, vorwiegend nicht betriebsangehörigen Personen dienenden Räumlichkeiten [...] ist für je 100 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen.“*

## **2.5 OIB-Richtlinien**

Die OIB-Richtlinien wurden durch die WBTV für verbindlich erklärt. Im Prüfungszeitpunkt war die WBTV 2020 in Kraft.

Gemäß OIB-Richtlinie 3 - „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“ muss die Hülle von Bauwerken mit Aufenthaltsräumen sowie von sonstigen Bauwerken, deren Verwendungszweck dies erfordert, so ausgeführt sein, dass das Eindringen von Niederschlagswässern in die Konstruktion der Außenbauteile und ins Innere des Bauwerkes verhindert wird.

## **2.6 Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien**

In der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien ist der „Grundsatz der Überprüfbarkeit“ verankert. § 37 Abs. 1 bestimmt, dass *„alle Bediensteten verpflichtet sind, die ihnen übertragenen Aufgaben in einer Weise zu besorgen, die die Gesetzmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit gewährleistet.“* „Die Überprüfung der Einhaltung der Vorschrift des Abs. 1 obliegt in erster Linie dem oder der jeweils unmittelbar Vorgesetzten, weiters den übergeordneten Vorgesetzten, dem Kontrollamt und den zuständigen Organen der Stadt, und zwar in dem jeweils zugewiesenen Aufgabenkreis.“

## **2.7 Allgemeine Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen**

Gemäß den „Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen (WD 314)“ in der Fassung der Jahre 2016 bzw. 2018 hat die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer in folgendem Fall eine Nachteilsabgeltung zukommen zu lassen:

*„Erwächst dem Auftragnehmer, bei Unterschreitung der Auftragssumme um mehr als 5 %, durch Minderung oder Entfall von Teilen einer Leistung ein Nachteil, der nicht durch neue Einheitspreise oder durch andere Entgelte abgedeckt ist, hat der Auftraggeber diesen Nachteil abzugelten, nicht aber den im Gesamtschlag kalkulierten Gewinn, nicht den entgangenen Gewinn und nicht jenen Nachteil, der daraus entstanden ist, dass die bzw. der Auftragnehmer nicht andere Aufträge übernehmen konnte.*

*Dieser Nachteil kann einvernehmlich durch Vergütung des kalkulierten Anteils der Geschäftsgemeinkosten an den entfallenen Leistungen abgegolten werden.*

*Die Kosten von projektbezogenen erbrachten Vorleistungen, die nicht anderweitig zu verwerten sind, sind jedenfalls (unabhängig von der 5%-Grenze) abzugelten. Die Kalkulation von Angeboten und die Kosten der Beteiligung an einem Vergabeverfahren sind keine Vorleistungen im Sinne dieser Bestimmung.“*

### **3. Technische Ersatzmaßnahmen**

Mit der Durchsetzung von technischen Ersatzmaßnahmen trägt die MA 25 - Technische Stadterneuerung dazu bei, den gesetzeskonformen Zustand von Bauwerken und Anlagen herzustellen bzw. für ein sicheres und geordnetes Wohn- und Arbeitsumfeld zu sorgen.

Unterschieden wird dabei zwischen sogenannten notstandspolizeilichen Maßnahmen und Ersatzvornahmen.

#### **3.1 Notstandspolizeiliche Maßnahmen**

3.1.1 Besteht durch einen nicht gesetzeskonformen Zustand eines Bauwerkes eine unmittelbare Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen, bleibt keine Zeit für die Erlassung eines Bescheides. Solche Situationen wären beispielsweise ein drohender Absturz von Fassadenteilen, ein akuter Eintritt von Wasser durch ein fehlendes Dach, eine unzureichende Baugrubensicherung sowie einsturzgefährdete Bauwerke. In solchen Fällen ist ein rasches Handeln und Einschreiten der Behörde mittels Sicherungsmaßnahmen (notstandspolizeiliche Maßnahmen) erforderlich.

Unter o.a. Sicherungsmaßnahmen fallen beispielsweise das Abschlagen und Sichern von Fassaden, die Herstellung von Notdächern, die Herstellung von Abschränkungen, Gerüsten und Absturzsicherungen sowie die Sicherung von Baugruben.

3.1.2 Die MA 25 - Technische Stadterneuerung beauftragte Fremdfirmen bzw. städtische Dienststellen zur Durchführung der Sicherungsmaßnahmen.

3.1.3 Aufgrund der Notwendigkeit einer sofortigen Maßnahmensetzung wurden die Auftragnehmenden im Zuge von notstandspolizeilichen Maßnahmen nach folgenden Kriterien ausgewählt und in Direktvergabe beauftragt:

- entsprechendes Gewerk,
- Möglichkeit des sofortigen Einsatzes,
- Zuverlässigkeit,
- Flexibilität (z.B. Einsatzdauer),
- ausreichende Ressourcen (z.B. Personal, Material) sowie
- die nötige Erfahrung im Umgang mit herausfordernden Situationen.

3.1.4 Die entstandenen Kosten wurden der Verpflichteten bzw. dem Verpflichteten per Bescheid vorgeschrieben und erforderlichenfalls exekutiert.

3.1.5 Die Arbeitsanweisung „*Notstandspolizeiliche Maßnahmen*“ der MA 25 - Technische Stadterneuerung vom 26. November 2015 beschrieb die Vorgangsweise bei notstandspolizeilichen Maßnahmen und Sofortmaßnahmen:

Die MA 37 - Baupolizei meldete Gefahr im Verzug betreffend ein Bauwerk bei der MA 25 - Technische Stadterneuerung und übermittelte den Aktenvermerk. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung legte die zu setzenden Maßnahmen fest und organisierte die mit der Umsetzung zu beauftragende Firma. Die Maßnahmen sollten mittels Fotos dokumentiert werden. Die Auftragserteilung der Fachfirma war vor Ort schriftlich vorzunehmen. Nach Abschluss der Arbeiten hatte die MA 25 - Technische



Stadterneuerung die Ausführung zu kontrollieren. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung erstellte über die Maßnahme einen internen Aktenvermerk. An die Hauseigentümerin bzw. den Hauseigentümer war ein Kostenersatzbescheid zu übermitteln.

3.1.6 Das Arbeitsübereinkommen „*Vereinbarung über die Vorgangsweise im Zuge notstandspolizeilicher Maßnahmen*“ der MA 25 - Technische Stadterneuerung, MA 37 - Baupolizei, MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark und der MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz vom 22. Juni 2010 legte die Vorgangsweisen der Magistratsabteilungen fest.

Demnach hatte die MA 37 - Baupolizei als Baubehörde nach dem Ortsaugenschein einen Aktenvermerk anzufertigen, in dem sowohl der Umfang des Gebrechens, als auch die daraus abzuleitenden gefahrdrohenden Kriterien festzuhalten waren. Erfolgte die Abwicklung der Sicherungsmaßnahmen durch die MA 25 - Technische Stadterneuerung, wurden durch diese die erforderlichen Maßnahmen festgelegt und in einem gesonderten Aktenvermerk festgehalten.

### **3.2 Ersatzvornahmen**

3.2.1 Im Fall von nicht erfüllten Verpflichtungen aus Bescheiden anderer Dienststellen (z.B. MA 37 - Baupolizei) fiel ferner die Vollstreckung technischer Leistungen nach dem VVG, sogenannte Ersatzvornahmen, in den Aufgabenbereich der MA 25 - Technische Stadterneuerung. Es lag in diesen Fällen keine akute Gefährdung vor.

3.2.2 Unter einer Ersatzvornahme versteht man daher ein Mittel zur Vollstreckung von behördlichen bzw. gerichtlichen Anordnungen. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung als Vollstreckungsorgan beauftragt anstelle und auf Kosten der bzw. des Verpflichteten beispielsweise ein privates Unternehmen mit der Erbringung der geschuldeten Handlung (z.B. Instandsetzung einer Fassade).

3.2.3 Die vorgesehene Vorgehensweise bei Ersatzvornahmen stellte sich wie folgt dar:

Androhung der Ersatzvornahme:

Im Rahmen der Androhung der Ersatzvornahme erhält die Eigentümerin bzw. der Eigentümer schriftlich eine letztmalige (angemessene) Frist zur Erfüllung der Verpflichtung.

Vollstreckungsverfügung:

Wird dieser Leistungsverpflichtung durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer nicht Folge geleistet, erfolgt die Vollstreckung des behördlichen Auftrages zwangsweise durch eine Ersatzvornahme. Die Vollstreckungsverfügung erfolgt ebenfalls in schriftlicher Form. Auch nach Übermittlung der Vollstreckungsverfügung kann die bzw. der Verpflichtete die Leistung noch selbst durchführen.

Durchführung der Ersatzvornahme:

Die Durchführung der durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer nicht erbrachten Leistung erfolgt durch Dritte, jedoch auf Gefahr und Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers.

Vorschreibung der Kosten:

Die Vorschreibung der entstandenen Kosten erfolgt mittels Bescheid (Kostenersatzbescheid).

3.2.4 Im Rahmen von technischen Ersatzvornahmen wurde die Bauabwicklung grundsätzlich extern beauftragt. Die Beauftragung der ausführenden Firmen sowie der Ziviltechnikerinnen bzw. Ziviltechniker wurden auf Vorschlag der bzw. des zuständigen Sachbearbeitenden mit der Referatsleitung bzw. im Zuge einer internen Durchführungsbesprechung abgestimmt und auf Tauglichkeit in Bezug auf den jeweilig vorgesehenen Einsatz überprüft.

3.2.5 Eine Risikoanalyse diente der MA 25 - Technische Stadterneuerung dazu, eine zeitliche Reihung der Ersatzvornahmen nach Dringlichkeit vorzunehmen. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung fasste in einem „Formblatt Risikoanalyse“ die Vorgangsweise der Risikoabschätzung zusammen. Zugrunde gelegt war dieser die

ONR 49000 - „*Risikomanagement für Organisationen und Systeme*“. Die Risikoanalyse bestand aus einer Risikomatrix, wobei auf einer Achse die Einteilung in eine von 3 Risikoklassen (I - niedrig, II - mittel, III - hoch) und auf der anderen Achse in eine von 3 Gefährdungspotenzialen (A - niedrig, B - mittel, C - hoch) vorgenommen wurde. Das Ergebnis war eine Einstufung des vorliegenden Falles in eine von 3 Risikokategorien (1 - „*Niedrigste Priorität [Bearbeitung nach Einlaufdatum]*“ bis 3 - „*Höchste Priorität [sofortige Bearbeitung]*“).

### **3.3 Zuständigkeiten der MA 25 - Technische Stadterneuerung**

Die MA 25 - Technische Stadterneuerung war lt. Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien u.a. zuständig für die „*Durchführung technischer Ersatzvornahmen an Bauwerken, baulichen Anlagen und Einrichtungen als Vollstreckungsbehörde nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz.*“ Darüber hinaus oblag ihr die „*Durchführung von notstandspolizeilichen Maßnahmen und Sofortmaßnahmen nach der Bauordnung für Wien an Bauwerken, baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie administrative Abwicklung notstandspolizeilicher Maßnahmen an Bauwerken, baulichen Anlagen und Einrichtungen in privatem Eigentum durch die Magistratsabteilungen 48 und 68 nach deren Rechnungslegung.*“

Für die Umsetzung der technischen Ersatzvornahmen und der notstandspolizeilichen Maßnahmen war innerhalb der MA 25 - Technische Stadterneuerung die Gruppe „*Technische Ersatzmaßnahmen*“ zuständig.

### **3.4 Schnittstellen der MA 25 - Technische Stadterneuerung**

3.4.1 Aufgrund des Tätigkeitsfeldes der technischen Ersatzmaßnahmen betreffend Baulichkeiten hatte die MA 25 - Technische Stadterneuerung Schnittstellen sowohl mit mehreren magistratsinternen Dienststellen als auch externen Unternehmen (Fremdfirmen).

3.4.2 Die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen (Buchhaltungsabteilung 15 sowie Referat Erhebungs- und Vollstreckungsdienst) führte die Eintreibung der entstandenen Kosten für die MA 25 - Technische Stadterneuerung durch.

3.4.3 Die MA 37 - Baupolizei war im Rahmen der Ersatzvornahmen bei Bauwerken eine Bescheid ausstellende Behörde. Die Feststellung von Gefahr im Verzug erfolgte durch die MA 37 - Baupolizei. In Absprache mit der MA 25 - Technische Stadterneuerung wurden die nötigen Sicherungsmaßnahmen für notstandspolizeiliche Maßnahmen festgelegt. Zwischen den beiden genannten Dienststellen bestand laufender Kontakt, u.a. bei regelmäßigen Jour-fixe-Terminen.

3.4.4 Mit der MA 46 - Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten wurde im Rahmen von notstandspolizeilichen Maßnahmen bei der Herstellung von Ersatzgehsteigen zusammengearbeitet. Gelegentlich kam es auch zu einer Zusammenarbeit bei Ersatzvornahmen aufgrund von Bescheiden der MA 46 - Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten.

3.4.5 Die MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz konnte erforderlichenfalls für die selbstständige Durchführung von notstandspolizeilichen Maßnahmen (z.B. bei Ortsveränderungen von Fahrzeugen) herangezogen werden. Die Verrechnung erfolgte über die MA 25 - Technische Stadterneuerung.

3.4.6 Ferner stand die MA 25 - Technische Stadterneuerung u.a. im Fall von Beschwerden mit dem Verwaltungsgericht Wien als Vertreterin der belangten Behörde in Kontakt.

3.4.7 Fremdfirmen unterstützten die MA 25 - Technische Stadterneuerung bei der Umsetzung der Sicherungsmaßnahmen und der Herstellung des gesetzeskonformen Zustandes.

### **3.5 Qualitätsmanagement der MA 25 - Technische Stadterneuerung**

Die MA 25 - Technische Stadterneuerung wendete ein integriertes Managementsystem zertifiziert nach ISO 9001: 2015 an. Es umfasste neben Kernprozessen und unterstützenden Prozessen auch das Risiko- und Wissensmanagement. Zur Überwachung und Weiterentwicklung des Qualitätsmanagements hatte die MA 25 - Technische

Stadterneuerung eine eigene „Stabstelle IMS, Controlling und Datenmanagement“ eingerichtet.

#### 4. Stichproben technischer Ersatzmaßnahmen

Die MA 25 - Technische Stadterneuerung übermittelte dem Stadtrechnungshof Wien eine Liste der in den Jahren 2017 bis 2019 insgesamt 58 vollstreckten Ersatzvornahmen und 86 notstandspolizeilichen Maßnahmen (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Anzahl der vollstreckten Ersatzvornahmen und notstandspolizeilichen Maßnahmen in den Jahren 2017 bis 2019

	2017	2018	2019
Ersatzvornahmen	32	15	11
notstandspolizeiliche Maßnahmen	18	36	32

Quelle: MA 25 - Technische Stadterneuerung

Aus dieser Liste wählte der Stadtrechnungshof Wien 3 Ersatzvornahmen und 3 notstandspolizeiliche Maßnahmen stichprobenartig aus. Darüber hinaus betrachtete der Stadtrechnungshof Wien eine weitere Ersatzvornahme, die im Rahmen eines Bürgeranliegens im März 2021 an den Stadtrechnungshof Wien herangetragen wurde. Im weiteren Berichtsverlauf werden die genannten Stichproben anonymisiert behandelt.

##### 4.1 Ersatzvornahme 1 - Feuermauer

4.1.1 Laut Bescheid der MA 37 - Baupolizei vom 16. Dezember 2015 erteilte der Magistrat der Stadt Wien gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der BO für Wien in der damals geltenden Fassung der Eigentümerin eines Gebäudes den Auftrag, die Feuermauer an der hinteren Grundgrenze Instandsetzen zu lassen. Dies war binnen einer Frist von 6 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides durchzuführen.

Dem zugrunde lag, dass die Hülle von Bauwerken mit Aufenthaltsräumen sowie von sonstigen Bauwerken, deren Verwendungszweck dies erfordert, lt. OIB-Richtlinie 3 (s. Punkt 2.5) so ausgeführt sein muss, dass das Eindringen von Niederschlagswässern in die Konstruktion der Außenbauteile und ins Innere des Bauwerkes verhindert wird.

4.1.2 Der Antrag der MA 37 - Baupolizei auf Ersatzvornahme ging am 20. September 2017 an die MA 25 - Technische Stadterneuerung.

4.1.3 Die Androhung der Ersatzvornahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung erfolgte am 12. Oktober 2017. In diesem Schreiben wurde der Eigentümerin des Gebäudes mitgeteilt, dass eine nochmalige Frist von 12 Wochen zur Erbringung der Leistung gesetzt wurde.

4.1.4 Die MA 25 - Technische Stadterneuerung erstellte am 2. Februar 2018 einen Erhebungsbericht über einen Ortsaugenschein. Dieser hatte zum Inhalt, dass die gegenständliche Feuermauer nicht besichtigt werden konnte, da der Zugang über das benachbarte Grundstück nicht möglich war.

4.1.5 In der Vollstreckungsverfügung vom 12. Februar 2018 wurde mitgeteilt, dass die Eigentümerin der Verpflichtung der Leistungserfüllung nicht nachgekommen war, weshalb die zwangsweise Durchführung des behördlichen Auftrages durch eine Ersatzvornahme angeordnet wurde.

4.1.6 Die von der MA 25 - Technische Stadterneuerung durchgeführte Risikoanalyse (s. Punkt 3.2.5) ergab, dass der Bauwerkszustand in die Risikoklasse I (niedrig) mit Gefährdungspotenzial A (niedrig) eingestuft wurde, jedoch des Weiteren als „Problemhaus“ definiert wurde. Dadurch ergab sich eine Gesamteinstufung in Kategorie 3 (höchste Priorität).

Die MA 25 - Technische Stadterneuerung erklärte, dass in vorliegendem Fall die Einstufung als „Problemhaus“ erfolgte, weil das Gebäude wiederholt Gegenstand der regelmäßigen Besprechungen der zuständigen Bezirksvorstehung mit der Gebietsbetreuung war. Grund war der schlechte Zustand der Fassaden und Fenster.

4.1.7 In Folge wurde ein Ziviltechniker mit der Erstellung des „Leistungsverzeichnisses für Baumeisterleistungen“, der Angebotsprüfung, der örtlichen Bauaufsicht und der

Rechnungsprüfung beauftragt. Die Ziviltechnikerinnenleistungen bzw. Ziviltechnikerleistungen über rd. 2.600,-- EUR brutto wurden in Form einer Direktvergabe vergeben.

Zur Sanierung der Feuermauer musste ein Gerüst am Nachbargrundstück errichtet werden. Daraufhin sollte der bestehende Putz abgeschlagen und die Verblechung zur Mauer des Nachbargrundstückes abgebrochen werden. Die Feuermauer sollte neu verputzt und die Spenglerarbeiten durchgeführt werden. All diese Arbeiten mussten vom Nachbargrundstück aus erfolgen.

Die Baumeisterleistungen über rd. 14.800,-- EUR brutto wurden in Form einer Direktvergabe vergeben. Das dazu abgegebene Leistungsverzeichnis wurde vom beauftragten Ziviltechniker kontrolliert und preislich korrigiert. Es beinhaltete u.a. Positionen für ein Gerüst-System, den Abbruch des Verputzes, die Putzgrundvorbereitung, das Anbringen eines Außenputzsystems bestehend aus Kalkzement (Unterputz) und Feinputz (Oberputz) sowie Bauspenglerarbeiten (Anbringen von Fassadenverblechungen). Die Vergabe wurde am 30. Oktober 2018 von der MA 25 - Technische Stadterneuerung intern genehmigt.

4.1.8 Laut einer E-Mail vom 22. November 2018 des Ziviltechnikers an die Baufirma war das Gerüst, welches durch die beauftragte Baufirma errichtet wurde, mangelhaft. Die Gerüstaufstiegsleiter war nicht fachgerecht fixiert (s. Abbildung 1). Des Weiteren fehlten Absturzsicherungen zum Nachbarhof und Fußwehre (s. Abbildung 2). Am 23. November 2018 wurde dies nochmals vom Ziviltechniker per E-Mail unter Androhung der Einstellung der Arbeiten bemängelt.

Abbildung 1: Nicht fachgerechte Fixierung der Gerüstaufstiegsleiter



Quelle: MA 25 - Technische Stadterneuerung

Abbildung 2: Am Gerüst fehlende Fußwehre und fehlende Absturzsicherung zum Nachbarhof



Quelle: MA 25 - Technische Stadterneuerung



Der mit der örtlichen Bauaufsicht betraute Ziviltechniker überwachte die Behebung der Mängel.

4.1.9 Aus dem Erhebungsbericht der MA 25 - Technische Stadterneuerung vom 10. Dezember 2018 ging hervor, dass die Feuermauer zu diesem Zeitpunkt vollständig verputzt war. Die Spenglerarbeiten wurden am 13. Dezember 2018 abgeschlossen. Am 13. Dezember 2018 erfolgte ein Ortsaugenschein der MA 25 - Technische Stadterneuerung gemeinsam mit der Baufirma. In einem Erhebungsbericht hielt die MA 25 - Technische Stadterneuerung fest, dass die Arbeiten zur Gänze fertiggestellt waren. Für die darauffolgende Woche wurde ein Ortsaugenschein mit dem Nachbarn (Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Gerüst aufgestellt und von welchem aus gearbeitet wurde) vereinbart. Am 19. Dezember 2018 fand ein Ortsaugenschein der MA 25 - Technische Stadterneuerung mit dem Nachbarn statt. Es wurden keine Beanstandungen vorgebracht.

Um etwaige Beanstandungen des Nachbarn gleich zusammen mit der MA 25 - Technische Stadterneuerung und ausführenden Firma zu besprechen, wäre künftig darauf zu achten, einen gemeinsamen Termin mit den betroffenen Anrainerinnen bzw. Anrainern zu vereinbaren und nicht 2 gesonderte Termine.

4.1.10 Der beauftragte Ziviltechniker führte die Beweissicherung (Zustand der baulichen Gegebenheiten vor, während und nach der Sanierung, Einhaltung arbeitssicherheitstechnischer Vorschriften der Baufirma) durch. Zu seinen Aufgaben gehörte ebenso die Prüfung der Vollständigkeit, Plausibilität und Angemessenheit der Schlussrechnung. In der Schlussrechnung fand sich ein Posten „Beweissicherung und Sonstiges“ über 850,-- EUR netto, der das Honorar des Ziviltechnikers für die Beweissicherung darstellte. Im Fall der Rechnungslegung des Ziviltechnikers bedeutete dies, dass der Ziviltechniker betreffend diesen einen Posten in der Schlussrechnung die Angemessenheit seines eigenen Preises prüfte. Der Betrag für die Beweissicherung machte rd. 7 % der Gesamtsumme aus. Ob der o.a. Rechnungsposten zusätzlich von der

MA 25 - Technische Stadterneuerung überprüft wurde, war für den Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollziehbar.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 25 - Technische Stadterneuerung, künftig darauf zu achten, dass Rechnungsposten, bei denen Firmen die eigene Leistung überprüfen, zusätzlich nachvollziehbar von der MA 25 - Technische Stadterneuerung überprüft werden.

4.1.11 Der Kostenersatzbescheid der MA 25 - Technische Stadterneuerung an die Eigentümerin vom 31. Jänner 2019 schrieb der Eigentümerin Kosten von 19.183,19 EUR brutto vor. Dieser beinhaltete einen Personal- und Sachkostenaufwand der Vollstreckungsbehörde von 1.743,92 EUR.

Die Eigentümerin reichte gegen diesen Bescheid am 12. März 2019 eine Beschwerde ein. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung leitete die Beschwerde am 3. Mai 2019 an das Verwaltungsgericht Wien weiter. Am 3. Oktober 2019 wies das Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde als unbegründet ab und bestätigte den angefochtenen Bescheid.

Laut Auskunft der MA 25 - Technische Stadterneuerung war die offene Forderung seit Juni 2020 beim Referat Erhebungs- und Vollstreckungsdienst der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen zur Eintreibung anhängig.

4.1.12 Die Tabelle 2 zeigt den Vergleich des zeitlichen Soll- und Ist-Ablaufes der Ersatzvornahme 1. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass alle von der Gruppenleitung gesetzten Fristen von der Androhung der Ersatzvornahme über die Vollstreckungsverfügung bis zum Kostenersatzbescheid von der MA 25 - Technische Stadterneuerung eingehalten wurden und die Ersatzvornahme zügig bearbeitet wurde.

Tabelle 2: Vergleich des Soll- und Ist-Ablaufes der Ersatzvornahme 1

	Soll (Datum)	Ist (Datum)	Paritionsfrist (Wochen)
Antrag auf Ersatzvornahme läuft bei MA 25 - Technische Stadterneuerung ein	-	20.09.2017	-
Androhung der Ersatzvornahme (Einlaufdatum Antrag + max. 12 Wochen)	13.12.2017	12.10.2017	12
Vollstreckungsverfügung (Auslaufdatum Androhung + Paritionsfrist + max. 8 Wochen)	01.03.2018	12.02.2018	-
Protokollierung der Rechnung	-	10.01.2019	-
Kostenersatzbescheid (Protokollierung der Rechnung + max. 8 Wochen)	07.03.2019	31.01.2019	-

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

4.1.13 Die gesetzten Maßnahmen erschienen aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien technisch angemessen und waren zeitlich zügig umgesetzt worden. Es wurden mehrere Fotodokumentationen erstellt, die den Fortschritt der Arbeiten dokumentierten. Eine schriftlich dokumentierte Übernahme der Leistungen war erfolgt. Der Stadtrechnungshof Wien stellte jedoch fest, dass aus den Unterlagen nicht hervorging, welche Schichtdicken des Unter- und Oberputzes gefordert waren. Darüber hinaus fanden sich im Protokoll der Beweissicherung des Ziviltechnikers keine Aussagen, ob die Schichten des Verputzes in ausreichender Dicke, in entsprechendem zeitlichen Abstand zueinander und bei geeigneter Witterung angebracht wurden.

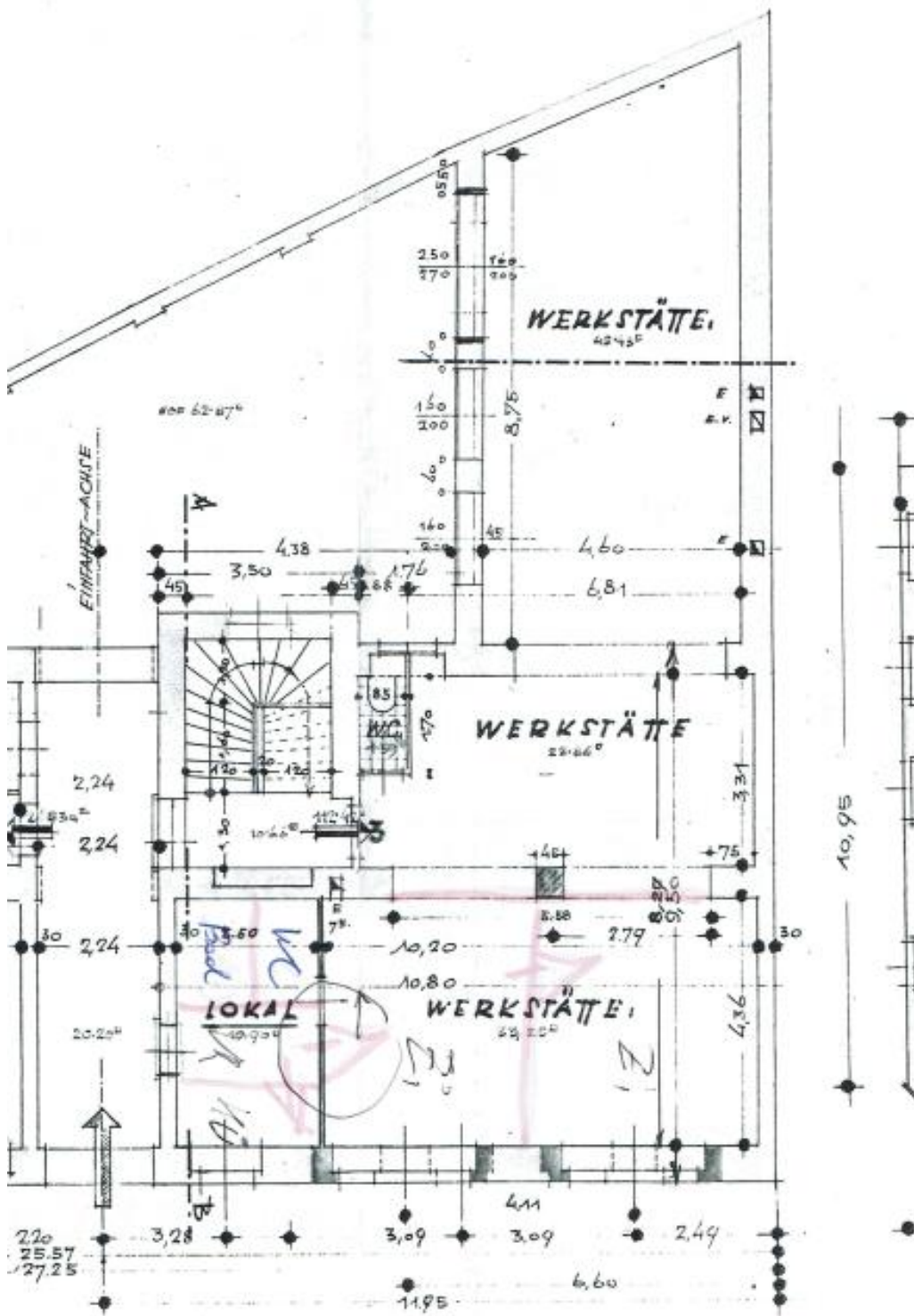
Bei einem Ortsaugenschein im Juni 2021 konnte sich der Stadtrechnungshof Wien davon überzeugen, dass sich die Oberfläche der Feuermauer weiterhin in einem augenscheinlich technisch guten Zustand befand.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 25 - Technische Stadterneuerung, künftig darauf zu achten, dass die mit der Beweissicherung beauftragten Ziviltechnikerfirmen in den Protokollen eine schriftliche Aussage treffen, ob die gesetzten Maßnahmen technisch richtig ausgeführt wurden. Diese Anforderung sollte bereits im Auftragschreiben angeführt werden.

## **4.2 Ersatzvornahme 2 - Werkstätte**

4.2.1 Laut Bescheid vom 9. Juni 2011 der MA 37 - Baupolizei erteilte der Magistrat der Stadt Wien gemäß § 129 Abs. 1 und 10 der BO für Wien (s. Punkt 2.3.4) dem Wohnungseigentümer einer Werkstätte und eines Lokals (s. Abbildung 3) den Auftrag, die vorschriftswidrigen baulichen Änderungen zu beseitigen und den konsensgemäßen Zustand wiederherzustellen. Die widmungswidrige Verwendung der Werkstätte und des Lokales im Erdgeschoß als Wohnung war aufzulassen. Die Maßnahmen waren binnen 2 Monaten ab Zustellung des Bescheides durchzuführen.

Abbildung 3: Grundrissplan der Werkstätte und des Lokals



Quelle: MA 25 - Technische Stadterneuerung

Die Räume waren im Erdgeschoß straßenseitig situiert. Die vorschriftswidrigen baulichen Änderungen umfassten das Aufstellen von nichttragenden Wänden zur Herstellung zweier Zimmer, eines Bades, eines WCs, eines Vorraumes sowie einer Küche. Das Gebäude befand sich nicht in einer Schutzzone.

Die MA 37 - Baupolizei stellte am 9. Mai 2012 einen Antrag auf Ersatzvornahme an die MA 25 - Technische Stadterneuerung.

4.2.2 Die Risikoanalyse der MA 25 - Technische Stadterneuerung ergab eine Einstufung in Risikokategorie 1 („*Niedrigste Priorität (Bearbeitung nach Einlaufdatum)*“, s.a. Punkt 3.2.5).

4.2.3 Mit der „*Androhung der Ersatzvornahme*“ vom 3. Juli 2012 setzte die MA 25 - Technische Stadterneuerung dem Eigentümer eine erneute Frist von 8 Wochen zur Erbringung der Leistung.

4.2.4 Am 17. September 2012 ersuchte die MA 25 - Technische Stadterneuerung die MA 37 - Baupolizei um Stellungnahme, ob von Seiten des Eigentümers mittlerweile um nachträgliche Baubewilligung angesucht wurde und sich eine Ersatzvornahme daher erübrigte hätte. Die MA 37 - Baupolizei verneinte dies am 1. Oktober 2012 schriftlich.

4.2.5 Am 17. Oktober 2012 sendete die MA 25 - Technische Stadterneuerung an den Eigentümer die Vollstreckungsverfügung.

4.2.6 Ein Erhebungsbericht der MA 25 - Technische Stadterneuerung vom 5. April 2017 hielt fest, dass bei einem Ortsaugenschein von der MA 37 - Baupolizei mündlich erklärt wurde, dass der Eigentümer nur eine Bauanzeige einreichen müsse. Für diese Einreichung brauche dieser nicht die Zustimmung der Hauseigentümer.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass zwischen der Vollstreckungsverfügung und dem darauffolgenden Ortsaugenschein mit dem Eigentümer rd. 4,5 Jahre vergangen waren. Eine Rückfrage des Stadtrechnungshofes Wien bei der MA 25 - Technische

Stadterneuerung ergab, dass die Auslastung der Mitarbeitenden aufgrund der Vielzahl der Akten sowie eine unvorhergesehene Personalfluktuaton verantwortlich für diese lange Zeitspanne waren. Die Ersatzvornahme wurde in der Risikoanalyse mit der niedrigsten Priorität bewertet und daher nicht vorrangig bearbeitet.

4.2.7 Bei einem erneuten, schriftlich angekündigten Ortsaugenschein am 24. Mai 2017 war der Eigentümer nicht erschienen, weshalb die Ersatzvornahme weitergeführt werden sollte. Der Eigentümer war in der Ankündigung des Ortsaugenscheins darauf hingewiesen worden, bei dem Termin „*der Behörde den ungehinderten Zugang in das gegenständliche Objekt zu ermöglichen.*“

Am 13. Juli 2017 beauftragte die MA 25 - Technische Stadterneuerung Ziviltechnikerleistungen bzw. Ziviltechnikerleistungen über rd. 6.500,-- EUR brutto. Die Direktvergabe beinhaltete u.a. eine Bestandsaufnahme vor Ort, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses, die Unterstützung bei der Vergabe, die örtliche Bauaufsicht und die Rechnungsprüfung.

Laut Leistungsverzeichnis sollten bei der zu planenden Baumaßnahme u.a. Wände und Fliesen abgebrochen, Arbeiten am Innenputz auf Decken und Wänden getätigt und Estrich-, Fliesen- sowie Plattenlegearbeiten durchgeführt werden.

4.2.8 Am 7. September 2017 stellte die MA 25 - Technische Stadterneuerung beim Zentralen Melderegister eine Anfrage, welche Personen bei der Anschrift der Werkstätte, die widmungswidrig als Wohnung benutzt wurde, gemeldet waren. Laut Zentralem Melderegister lagen keine Meldedaten zu dieser Adresse vor.

4.2.9 Mit einem Schreiben vom 19. September 2017 kündigte die MA 25 - Technische Stadterneuerung dem Eigentümer der Werkstätte die Durchführung der Ersatzvornahme am 16. Oktober 2017 an.

Am 11. Oktober 2017 beauftragte die MA 25 - Technische Stadterneuerung einen Schlossereibetrieb mit dem Aufsperrern der Werkstätte im Zuge der Ersatzvornahme.

4.2.10 Am 12. Oktober 2017 teilte der Eigentümer der Werkstätte der MA 25 - Technische Stadterneuerung mit, am selben Tag ein Ansuchen auf Baubewilligung eingebracht zu haben. Er bat darum, die Vollziehung der Ersatzvornahme nicht durchzuführen. Die MA 37 - Baupolizei bestätigte das Einlangen des Ansuchens um Baubewilligung.

Am 7. November 2017 forderte die MA 37 - Baupolizei den Eigentümer auf, fehlende Unterlagen (Baupläne, Zustimmung der Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer) nachzureichen. Da die Unterlagen nicht nachgereicht wurden, wurde der Antrag des Eigentümers auf Baubewilligung mit Bescheid vom 30. November 2017 von der MA 37 - Baupolizei zurückgewiesen.

4.2.11 Am 5. Dezember 2017 kündigte die MA 25 - Technische Stadterneuerung erneut dem Eigentümer schriftlich die Durchführung der Ersatzvornahme für den 15. Jänner 2018 an. Am 10. Jänner 2018 beauftragte die MA 25 - Technische Stadterneuerung erneut den Schlossereibetrieb mit dem Aufsperrern der Werkstätte im Zuge der Ersatzvornahme.

4.2.12 Laut einer E-Mail vom 12. Jänner 2018 der MA 37 - Baupolizei an die MA 25 - Technische Stadterneuerung hatte der Eigentümer am 10. Jänner 2018 eine Bauanzeige bei der MA 37 - Baupolizei eingebracht. Laut dieser E-Mail war das Ansuchen gemäß § 62 der BO für Wien baurechtlich durchführbar. Die Ersatzvornahme wurde damit erneut durch die MA 25 - Technische Stadterneuerung ausgesetzt.

4.2.13 Am 27. Februar 2018 teilte die MA 37 - Baupolizei der MA 25 - Technische Stadterneuerung mit, dass die vom Eigentümer angezeigten Änderungen bewilligt wurden (Bescheid vom 2. Februar 2018) und die Ersatzvornahme somit eingestellt werden konnte. Die MA 37 - Baupolizei teilte dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass der überwiegende Teil des Erdgeschosses von den baulichen Änderungen unberührt war und es sich daher um keinen Umbau handelte. Die äußere Gestalt des Gebäudes wurde nicht verändert. Die erneuerten Fenster wurden mit der Bauanzeige mitbewilligt. Eine



Stellplatzverpflichtung wurde durch die Änderung von Lokal und Werkstätte in eine Wohnung nicht ausgelöst.

Hinzuweisen war in diesem Zusammenhang, dass die Beurteilung der MA 37 - Baupolizei, dass für die gegenständlichen baulichen Änderungen und Umwidmungen eine Bauanzeige gemäß § 62 BO für Wien genügte, nicht Gegenstand dieser Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien war.

4.2.14 Die MA 25 - Technische Stadterneuerung übermittelte am 17. Mai 2018 einen Kostenersatzbescheid über 6.559,50 EUR brutto an den Eigentümer. Dieser Betrag enthielt 10 % für den Personal- und Sachaufwand der Vollstreckungsbehörde (s. Punkt 2.2).

Im Zuge einer Rückfrage des Stadtrechnungshofes Wien bei der MA 25 - Technische Stadterneuerung betreffend die Höhe der Nachteilsabgeltung (s. Punkt 2.7) an die Baufirma fiel der MA 25 - Technische Stadterneuerung auf, dass dem Verpflichteten rd. 350,-- EUR brutto zu viel an Kostenersatz vorgeschrieben wurden. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung kündigte an, dem Verpflichteten diese Summe zurückzuerstatten und diese von der Baufirma einzuholen.

4.2.15 Die Tabelle 3 zeigt den Vergleich des zeitlichen Soll- und Ist-Ablaufes der Ersatzvornahme 2. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass zwischen Vollstreckungsverfügung und angekündigtem Termin der Vollstreckung ein Zeitraum von rd. 5 Jahren vergangen ist. Dies lag lt. Aussagen der MA 25 - Technische Stadterneuerung an personellen Engpässen (s.a. Punkt 4.2.6).

Tabelle 3: Vergleich des Soll- und Ist-Ablaufes der Ersatzvornahme 2

	Soll (Datum)	Ist (Datum)	Paritionsfrist (Wochen)
Antrag auf Ersatzvornahme läuft bei MA 25 - Technische Stadterneuerung ein	-	09.05.2012	-
Androhung der Ersatzvornahme (Einlaufdatum Antrag + max. 12 Wochen)	02.08.2012	03.07.2012	8
Vollstreckungsverfügung (Auslaufdatum Androhung + Paritionsfrist + max. 8 Wochen)	24.10.2012	17.10.2012	-
Protokollierung der Rechnung	-	21.03.2018	-
Kostenersatzbescheid (Protokollierung der Rechnung + max. 8 Wochen)	17.05.2018	17.05.2018	-

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

### 4.3 Ersatzvornahme 3 - Eingangsbereich

4.3.1 Das in Folge thematisierte Gebäude stammt aus dem Jahr 1896. Im Mauerwerk eines Pfeilers beim Hauseingang wurden nachträglich Elektroinstallationskästen angebracht. Der dadurch verkleinerte Querschnitt führte zu Schäden am Pfeiler, worauf ein deutlicher Riss hinwies. Darüber hinaus waren Fensterscheiben der hofseitigen Fassade zerschlagen und das Holz einiger Fensterflügel und Fensterrahmen stark beschädigt.

Am 29. Februar 2016 erteilte die MA 37 - Baupolizei der Eigentümerin des Gebäudes einen Bescheid, in dem ihr der Auftrag erteilt wurde, binnen 2 Wochen nach Rechtskraft folgende Maßnahmen zu setzen:

- Einholung eines Befundes einer bzw. eines Sachverständigen betreffend die Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit des rechts vom Eingangsbereich situierten tragenden Pfeilers an der Straßenfront,
- Instandsetzen der Fenster der hofseitigen Fassadenflächen und
- Wiederherstellung der entfernten Verputz- bzw. Mauerwerksteile beim rechts vom Eingang situierten Pfeiler in kraftschlüssiger Weise und voller Mauerwerksstärke.

4.3.2 Die MA 37 - Baupolizei stellte am 30. November 2016 einen Antrag auf Ersatzvornahme an die MA 25 - Technische Stadterneuerung zur Vollstreckung der vorgeschriebenen Maßnahmen betreffend Einholung eines Befundes und Instandsetzen der Fenster.

4.3.3 Am 12. Dezember 2016 wurden die Schäden mittels Fotos von der MA 25 - Technische Stadterneuerung dokumentiert. Diese stufte die Ersatzvornahme in die Risikokategorie 2 - „*Erhöhte Priorität*“ ein.

4.3.4 Die MA 25 - Technische Stadterneuerung drohte der Eigentümerin am 10. Jänner 2017 die Ersatzvornahme an. Am 9. Mai 2017 erfolgte die Vollstreckungsverfügung.

Am 21. August 2018 erstellte die MA 25 - Technische Stadterneuerung wiederum eine Fotodokumentation.

4.3.5 Am 15. April 2019 führte die MA 25 - Technische Stadterneuerung gemeinsam mit einem Ziviltechniker einen Ortsaugenschein durch. Zu diesem Zeitpunkt war lt. den übermittelten Fotos noch keine Unterstellung mit Pölzrohren (s. Punkt 4.3.6) unter dem Überlager des Eingangs angebracht worden.

Die Ziviltechnikerinnenleistungen bzw. Ziviltechnikerleistungen über rd. 4.400,-- EUR brutto wurden in Form einer Direktvergabe vergeben. Diese beinhalteten die Erstellung eines Befundes über den bautechnischen Zustand eines tragenden Pfeilers an der Straßenfront des Gebäudes. Infolge waren auch Baumeisterleistungen eines Subunternehmers Teil des Auftrags. Das Auftragsschreiben erging am 28. Juni 2019 an den Ziviltechniker.

Die Tischlerarbeiten über rd. 1.800,-- EUR brutto wurden ebenso in Form einer Direktvergabe vergeben.

4.3.6 Am 12. Juli 2019 begann der durch die MA 25 - Technische Stadterneuerung beauftragte Ziviltechniker mit der Bestandsaufnahme und der Erstellung eines Gutachtens betreffend den beschädigten Pfeiler im Eingangsbereich.

Laut Auskunft der MA 25 - Technische Stadterneuerung wurde im Rahmen der ersten Besichtigung der Örtlichkeit durch den Ziviltechniker gemeinsam mit dem Sachbearbeiter der MA 25 - Technische Stadterneuerung ein gefahrdrohender Zustand festgestellt. Zur Beseitigung der unmittelbaren Gefahr wurde das Überlager der Eingangstüre im Bereich des zu befundenden Pfeilers im Zuge einer notstandpolizeilichen Maßnahme mit o.a. Pölzrohren provisorisch, als gelindestes zum Ziel führendes Mittel, unterstellt. In weiterer Folge wurde die Baupolizei über die durchgeführte notstandpolizeiliche Maßnahme schriftlich in Kenntnis gesetzt.

Das Überlager über dem Eingang bestand aus 3 Stahlträgern (I-Profile). Diese lagerten auf den Pfeilern rechts und links vom Eingang auf je einem Naturstein-Auflagerblock. Unter diesem befand sich das Mauerwerk des Pfeilers. Fotos vom 16. Juli 2019 zeigten die Pölzrohre, die zur Unterstellung des Überlagers des Eingangs angebracht worden waren (s. Abbildung 4).

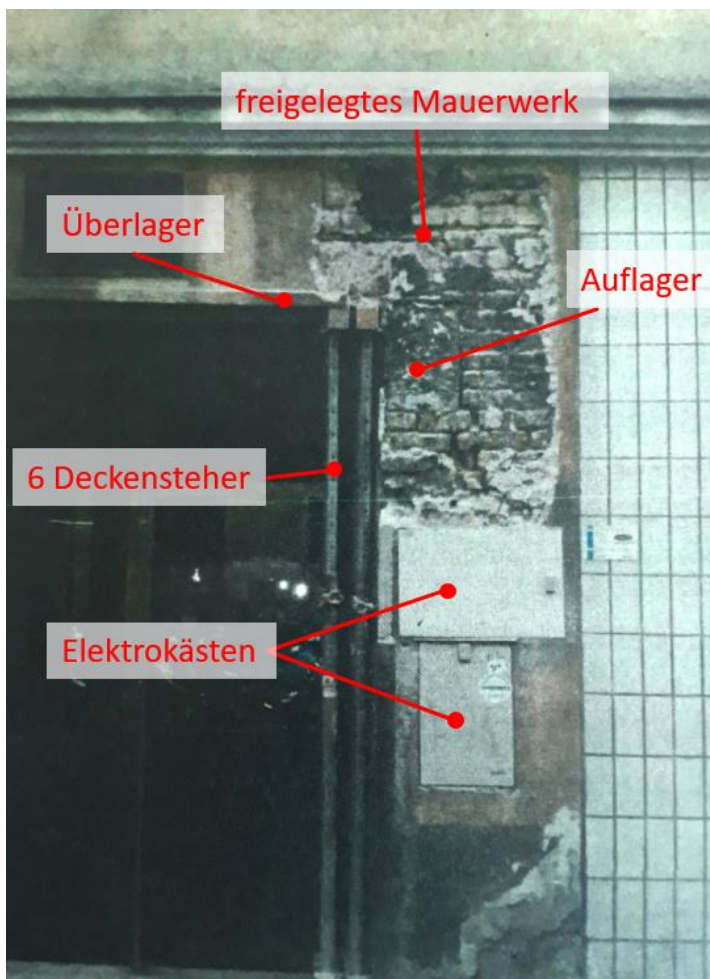
Anzumerken war, dass die Frage, ob die Pölzrohre im Wege des Einschreitens der MA 37 - Baupolizei schon rd. 2,5 Jahre früher angebracht werden hätten müssen, nicht Gegenstand der vorliegenden Prüfung war.

Am geschädigten Pfeiler rechts des Eingangs des Gebäudes wurde in Folge das Mauerwerk freigelegt und statisch beurteilt. Am 3. September 2019 übermittelte der Ziviltechniker das Gutachten an die MA 25 - Technische Stadterneuerung. Dieses beschrieb eine deutliche Schädigung des Mauerwerks des Pfeilers durch einen verringerten Querschnitt infolge der nachträglichen Elektroeinbauten und der daraus resultierenden Überbeanspruchung des verbleibenden Mauerwerks. Der bautechnische Zustand des Pfeilers wurde als sehr schlecht beurteilt. Das Gutachten kam zu folgendem Schluss: *„Somit ist die Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit des gegenständlichen Pfeilers*

*im aktuellen, gestörten Zustand nicht gegeben. Die Deckensteher, welche als Sicherungsmaßnahme angeordnet wurden, sind bis zur Behebung des Baugebrechens zu belassen.“*

Die Abbildung 4 zeigt das Überlager über dem Gebäudeeingang, bestehend aus Stahlträgern und das für das statische Gutachten freigelegte Mauerwerk. Unter dem Überlager ist das Auflager, bestehend aus einem Natursteinblock, zu sehen. Die Pölröhre (Deckensteher), die als Sicherungsmaßnahme angebracht wurden und die Elektrokästen, welche zusammen mit der Leerverrohrung die Ursache des Schadens bildeten, sind dem Foto ebenso zu entnehmen.

Abbildung 4: Der beschädigte Pfeiler beim Eingang des Gebäudes, für das statische Gutachten freigelegtes Mauerwerk und zur Sicherung mit Pölröhren unterstelltes Überlager



Quelle: MA 25 - Technische Stadterneuerung, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

Das Gutachten beinhaltete Fotos von Ausschnitten der Bestandspläne aus dem Jahr 1893. Diese waren derart dunkel, dass der Inhalt schwer zu erkennen war. Dies mag daran gelegen sein, dass das Gutachten des Ziviltechnikers im elektronischen Akt der MA 25 - Technische Stadterneuerung als Scan eines Ausdrucks und nicht als PDF des Originaldokuments vorlag. Eine digitale Archivierung der direkt aus dem Originaldokument erstellten PDF-Datei gewährleistet eine erhöhte Lesbarkeit.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 25 - Technische Stadterneuerung daher künftig darauf zu achten, dass alle Teile von Dokumenten im digitalen Akt gut lesbar sind.

4.3.7 Im September 2019 wurden die beanstandeten Fenster durch einen Fachbetrieb instand gesetzt.

4.3.8 Der Kostenersatzbescheid wurde am 15. Jänner 2020 ausgestellt. Dieser wurde jedoch aus formellen Gründen als gegenstandslos erklärt. Ein erneuter Bescheid wurde am 19. Juni 2020 zugestellt und war am 18. Juli 2020 rechtskräftig. Laut Auskunft der MA 25 - Technische Stadterneuerung wurden die Kosten vom Verpflichteten mittlerweile beglichen.

4.3.9 Laut Auskunft der MA 25 - Technische Stadterneuerung wurde mit 4. März 2020 von der MA 37 - Baupolizei ein neuerlicher „*Bauftrag zur konsens- und bauordnungsgemäßen sowie ausreichend tragfähigen Instandsetzung des Mauerpfeilers erlassen*“. Aufgrund der Nichterfüllung des Auftrages durch den Verpflichteten wurde mit Antrag auf Ersatzvornahme vom 12. April 2021 der Akt an die MA 25 - Technische Stadterneuerung übermittelt.

Im Prüfungszeitpunkt des Stadtrechnungshofes Wien waren die o.a. Pölzrohre wieder entfernt. Neue Elektrokästen waren an der Wand entlang der Einfahrt installiert. Die alten Elektrokästen waren jedoch noch nicht aus dem Pfeiler entfernt. Aus den vorgelegten Unterlagen ging nicht hervor, ab welchem Zeitpunkt die Einfahrt nicht mehr mit Pölzrohren unterstellt war, obwohl die Sanierung des Pfeilers noch nicht erfolgt war.

Noch im Prüfungszeitpunkt ließ die MA 25 - Technische Stadterneuerung die Pölsrohre zur Unterstellung der Einfahrt erneut errichten.

4.3.10 Zwischen Vollstreckungsverfügung und dem Beginn der ersten Ersatzvornahme (Beauftragung des Gutachtens und Instandsetzung der Fenster) vergingen rd. 2 Jahre, obwohl die Ersatzvornahme in der Risikoanalyse als Stufe 2 - „Erhöhte Priorität“ eingestuft wurde (s. Punkt 4.3.3).

Die Tabelle 4 zeigt den Vergleich des Soll- und Ist-Ablaufes der Ersatzvornahme 3. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die gesetzten Fristen für die Androhung der Ersatzvornahme und die Ausstellung des Kostenersatzbescheides von der MA 25 - Technische Stadterneuerung eingehalten wurden. Bei der Ausstellung der Vollstreckungsverfügung kam es zu einer Verzögerung von rd. 6 Wochen gegenüber den von der MA 25 - Technische Stadterneuerung selbst gesetzten Fristen. Darüber hinaus vergingen zwischen Vollstreckungsverfügung und Erstellung des Gutachtens über den Zustand des Pfeilers mehr als 2 Jahre.

Tabelle 4: Vergleich des Soll- und Ist-Ablaufes der Ersatzvornahme 3

	Soll (Datum)	Ist (Datum)	Paritionsfrist (Wochen)
Antrag auf Ersatzvornahme läuft bei MA 25 - Technische Stadterneuerung ein	-	30.11.2016	-
Androhung der Ersatzvornahme (Einlaufdatum Antrag + max. 12 Wochen)	23.02.2017	10.01.2017	2
Vollstreckungsverfügung (Auslaufdatum Androhung + Paritionsfrist + max. 8 Wochen)	22.03.2017	09.05.2017	-
Protokollierung der Rechnung	-	12.12.2019	-
Kostenersatzbescheid (Protokollierung der Rechnung + max. 8 Wochen)	07.02.2020	15.01.2020	-

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass sich die MA 25 - Technische Stadterneuerung dienststellenintern keine Frist zwischen Vollstreckungsverfügung und Vollstreckung gesetzt hatte. An die MA 25 - Technische Stadterneuerung erging die Empfeh-

lung zu evaluieren, ob intern gesetzte Fristen für den Zeitraum zwischen Vollstreckungsverfügung und Vollstreckung geeignete Mittel wären, Verzögerungen sichtbar zu machen und in weiterer Folge die Umsetzung von Ersatzvornahmen in angemessenen Zeiträumen sicher zu stellen.

4.3.11 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die lt. Gutachten vorgeschriebenen Sicherungsmaßnahmen des Pfeilers augenscheinlich nicht so lange gesetzt wurden, bis auch die Instandsetzung des Pfeilers erfolgt war. Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre zu klären gewesen, wer dafür verantwortlich war, dass die Pölsrohre zu früh entfernt wurden.

Einrichtungen zur Sicherung eines Bauteils dürfen erst dann entfernt werden, wenn die Standsicherheit des betroffenen Bauteils hergestellt ist. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 25 - Technische Stadterneuerung, künftig in ähnlich gelagerten Fällen, in denen Einrichtungen zur Sicherung von Gebäudeteilen unerlaubt entfernt werden, die MA 37 - Baupolizei aufzufordern, einen Strafantrag bei der MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht zu stellen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 25 - Technische Stadterneuerung bei Ersatzvornahmen, bei denen die Risikoanalyse eine Stufe 2 oder höher ergibt, die von der MA 37 - Baupolizei beantragten Maßnahmen künftig zeitnaher im Anschluss an die Vollstreckungsverfügung durchzuführen.

#### **4.4 Ersatzvornahme 4 - Fassade**

4.4.1 Beim Stadtrechnungshof Wien langte ein Bürgeranliegen vom 1. März 2021 ein. Dies betraf ein 2-geschoßiges Gebäude in einer Schutzzone. Das Bürgeranliegen thematisierte Schäden an besagtem Gebäude. Teile der Fassade lösten sich von diesem seit langem unbewohnten Gebäude ab. Ein Straßenfenster war unverglast, sodass Niederschlag in den Innenraum gelangen konnte.



4.4.2 Gemäß § 129 Abs. 2 der BO für Wien ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines Gebäudes in einer Schutzzone verpflichtet, *„das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.“* In § 129 Abs. 4 der BO für Wien ist festgelegt, dass *„für Bauwerke oder Bauwerksteile in Schutzzonen die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen hat, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen“* (s. Punkte 2.3.2 und 2.3.3).

4.4.3 Der Bescheid der MA 37 - Baupolizei vom 28. Oktober 2014 erteilte dem Eigentümer des Gebäudes den Auftrag, folgende Maßnahmen zu setzen:

- Abschlagen loser Verputzteile und Herstellen des Verputzes an der straßenseitigen Fassade,
- Instandsetzen der Feuermauer,
- Instandsetzen des Verputzes beim rechten Hoftrakt,
- Herstellen der Fensterverglasung beim rechten Hoftrakt,
- Herstellen des Hofpflasters, trittsicher und eben und
- schriftliche Meldung an die Behörde über die Erfüllung unter Anschluss eines Nachweises.

Für das Abschlagen der losen Verputzteile wurde eine Frist von 3 Wochen nach Zustellung des Bescheides vorgeschrieben, für alle anderen Punkte 6 Monate nach Rechtskraft des Bescheides.

4.4.4 Der Antrag auf Ersatzvornahme wurde mit 21. August 2015 von der MA 37 - Baupolizei an die MA 25 - Technische Stadterneuerung gestellt.

Aus den dem Stadtrechnungshof Wien übermittelten Unterlagen ging nicht hervor, welche Aktivitäten die MA 37 - Baupolizei zwischen Oktober 2014 und August 2015 gesetzt hatte.

Aus den dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Unterlagen ging ebenso nicht hervor, ob von Seiten der MA 37 - Baupolizei kontrolliert wurde, dass das Abschlagen der losen Verputzteile vorgenommen worden war. Lose Verputzteile ohne geeignete Schutzmaßnahme wie z.B. ein Schutzgerüst über den Winter der Witterung auszusetzen, ist aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien gefährlich, da es durch Feuchtigkeitseintrag und nachfolgendem Frost-Tau-Wechsel zu Abplatzungen kommen kann, die Passanten gefährden können.

4.4.5 Im Jahr 2015 kam es zu einem Wechsel des Eigentümers bzw. der Eigentümerin. Die am 28. August 2015 durchgeführte Risikoanalyse der MA 25 - Technische Stadterneuerung ergab die Risikokategorie 1 (niedrigste Priorität). Am 14. Oktober 2015 stellte die MA 25 - Technische Stadterneuerung die Androhung der Ersatzvornahme an die Eigentümerin aus. Am 21. Dezember 2015 teilte die neue Eigentümerin der MA 25 - Technische Stadterneuerung per E-Mail mit, dass die in der Androhung der Ersatzvornahme beschriebenen Mängel beseitigt wurden. Den unter einem bedungenen Nachweis legte die Eigentümerin nicht vor.

Da an den Nachweis weder formale noch inhaltliche Anforderungen gestellt waren, war nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien nicht sichergestellt, dass auch entsprechend aussagekräftige und vollständige Nachweise von der bzw. dem Verpflichteten vorgelegt werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der MA 25 - Technische Stadterneuerung, gemeinsam mit der MA 37 - Baupolizei zu evaluieren, in welchen Fällen künftig Nachweise über die Erfüllung von Maßnahmen zur Behebung von Baugebrechen ausdrücklich von Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu bedingen wären. Im Zuge dieser Evaluierung sollten auch Überlegungen angestellt werden, unter welchen Rahmenbedingungen bedungen werden kann, dass die bzw. der bestätigende Sachverständige (in Analogie zur Prüffingenieurin bzw. zum Prüffingenieur gemäß BO für Wien) von der bzw. dem Verpflichteten verschieden sein und mit diesem bzw. dieser in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen sollte. Gegebenenfalls sollten Initiativen zur Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen gesetzt werden.

4.4.6 Am 28. Juni 2016 führte die MA 25 - Technische Stadterneuerung einen Ortsausgang durch. Die Fotos zeigten Ausbesserungen der Schäden an der straßenseitigen Fassade, wobei die beschädigten Stellen lediglich grob mit Mörtel verspachtelt waren. Auf den Fotos waren hofseitig sowohl noch unbearbeitete großflächige Schäden am Verputz ersichtlich als auch mehrere zerbrochene Fensterscheiben. Die Schäden an der Pflasterung im Hof waren nicht behoben. Die Feuermauer war nicht vollständig verputzt.

4.4.7 Erst am 2. August 2016 ersuchte die MA 25 - Technische Stadterneuerung die MA 37 - Baupolizei um Auskunft, ob die im Bescheid vorgeschriebenen Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass zwischen der Meldung der Eigentümerin über die Erfüllung der Maßnahmen und der Abklärung der MA 25 - Technische Stadterneuerung mit der MA 37 - Baupolizei bzgl. der Unrichtigkeit der Angaben der Eigentümerin rd. 7 Monate vergangen waren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 25 - Technische Stadterneuerung, Meldungen von Eigentümerinnen bzw. Eigentümern über Mängelbehebungen zeitnah an die MA 37 - Baupolizei zuständigkeitshalber weiterzuleiten, damit diese feststellen kann, ob die Mängel tatsächlich behoben wurden. Gegebenenfalls kann die MA 37 - Baupolizei in weiterer Folge zeitgerecht einen Strafantrag für Baustrafen gemäß § 135 der BO für Wien bei der zuständigen MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht stellen.

4.4.8 Am 3. November 2016 übermittelte die MA 25 - Technische Stadterneuerung dem Eigentümer die Vollstreckungsverfügung der Ersatzvornahme, da dieser der Verpflichtung, die Maßnahmen lt. Bescheid der MA 37 - Baupolizei zu setzen, nicht bzw. nicht in ausreichendem Maß nachgekommen war.

Am 8. November 2016 erging ein Schreiben der Eigentümerin an die MA 25 - Technische Stadterneuerung, welches zum Inhalt hatte, dass die vorgeschriebenen Maßnah-

men bereits im Dezember 2015 erledigt waren. Diese schrieb, dass die Sanierung wegen der geplanten Generalsanierung und des Umbaus der Liegenschaft „*nur im Mindestmaß erledigt*“ wurde. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung entgegnete, dass lt. MA 37 - Baupolizei die Maßnahmen nicht ordnungsgemäß erledigt waren, weshalb das Ersatzvornahmeverfahren weitergeführt wurde.

4.4.9 Am 24. März 2017 erteilte die MA 37 - Baupolizei der Eigentümerin eine Baubewilligung für bauliche Herstellungen, bauliche Änderungen sowie für einen Dachgeschossaus- und Dachgeschosszubau inkl. einer umfassenden (thermischen) Sanierung.

4.4.10 Die MA 25 - Technische Stadterneuerung führte am 20. April 2017, am 9. Jänner 2018 und am 22. November 2018 Ortsaugenscheine durch, die mittels Fotos dokumentiert wurden. Die Fotos vom 22. November 2018 zeigten diesmal einen neuen Schaden am Gesims.

4.4.11 Am 5. März 2019 ersuchte die MA 25 - Technische Stadterneuerung die Eigentümerin um Information über den Stand der noch durchzuführenden Maßnahmen.

4.4.12 Die Fotos eines Ortsaugenscheins am 24. Jänner 2020 der MA 25 - Technische Stadterneuerung zeigten erneute Schäden an der Fassade. Der Schaden am Gesims, der bereits im November 2018 ersichtlich war, hatte sich nun ausgeweitet. Hinzugekommen waren Schäden über dem Eingang. Heruntergefallener Verputz war ersichtlich.

4.4.13 Am 19. Mai 2020 wurde von der Eigentümerin ein Änderungsplan bei der MA 37 - Baupolizei eingereicht. Im Prüfungszeitpunkt lag dem Stadtrechnungshof Wien bislang noch keine Bewilligung dieses Änderungsplans vor.

4.4.14 Am 7. Oktober 2020 langte ein Bürgeranliegen bei der MA 37 - Baupolizei ein, welches die Beschwerde über den Zustand des behandelten Gebäudes zum Inhalt hatte.

Am 6. November 2020 teilte die MA 37 - Baupolizei der Eigentümerin mit, dass sich das Gebäude in einem vorschriftswidrigen Zustand (schadhafter Verputz und schadhafte Fenster) befand und, dass diesbezüglich in den nächsten Tagen ein zusätzlicher Bescheid zur Durchführung weiterer erforderlicher Maßnahmen ergehen wird.

Am 27. November 2020 ersuchte die Eigentümerin die MA 37 - Baupolizei, die Beseitigung der Mängel erst im Zuge der Generalsanierung durchführen zu dürfen, wobei ein Baubeginn erst im Februar oder März 2021 beabsichtigt war.

4.4.15 Am 12. März 2021 erteilte die MA 37 - Baupolizei der Eigentümerin einen Bauauftrag mittels Bescheid, eine fehlende Fensterverglasung im ersten Stock der Straßenschaufäche herstellen zu lassen. Ebenso am 12. März 2021 sendete die MA 25 - Technische Stadterneuerung eine E-Mail an die Eigentümerin. Diese enthielt den Hinweis, dass nach Rücksprache mit der MA 37 - Baupolizei die Baubewilligung von März 2017 abläuft. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung forderte die Eigentümerin in dieser E-Mail auf, schriftlich ihre weiteren geplanten Schritte bekannt zu geben. Die Eigentümerin entgegnete am selben Tag, dass bereits am 19. Mai 2020 ein Planwechsel eingereicht wurde, der bis dato von der MA 37 - Baupolizei noch nicht bewilligt wurde.

Die MA 25 - Technische Stadterneuerung antwortete am 17. März 2021, dass die dringende Erledigung der ausstehenden Bauaufträge im Vordergrund stand und ersuchte eindringlich, die geplanten Baumaßnahmen im Frühjahr 2021 zu beginnen. Die Eigentümerin entgegnete am selben Tag, dass eine Baufirma noch in derselben Woche mit den Baumaßnahmen beginnen wird.

4.4.16 Am 23. März 2021 überprüfte die MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz, ausgelöst durch einen Anruf des Stadtrechnungshofes Wien beim Permanenzdienst der Magistratsdirektion, unter Zuhilfenahme einer Drehleiter den gesamten Fassadenbereich und das Gesims des Gebäudes. Schadhafte lose Teile wurden entfernt.

4.4.17 Bei einem Ortsaugenschein der MA 25 - Technische Stadterneuerung am 26. März 2021 konnte keine Bautätigkeit festgestellt werden. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung wandte sich daher noch am selben Tag an die Eigentümerin, u.a. mit dem Hinweis, dass entgegen der Ankündigung der Eigentümerin, die fehlende Fensterverglasung provisorisch instand zu setzen, dies nicht erfolgt war. Die Eigentümerin entgegnete, dass der Fensterflügel zur Reparatur von der Baufirma mitgenommen wurde.

4.4.18 Am 7. April 2021 wurde der Prüflingenieur für das Bauvorhaben bei der MA 37 - Baupolizei bekannt gegeben. Ein Erhebungsbericht vom 12. April 2021 der MA 25 - Technische Stadterneuerung beschrieb, dass die Baubeginnsanzeige bei der MA 37 - Baupolizei eingebracht wurde. Der Fensterflügel war bislang noch nicht angebracht. Am 13. April 2021 urgierte die MA 25 - Technische Stadterneuerung erneut bei der Eigentümerin, den fehlenden Fensterflügel anzubringen. Die Eigentümerin bestätigte am selben Tag den Einbau des Fensterflügels.

4.4.19 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die vollständige Behebung der Schäden am Gebäude bereits über 6,5 Jahre nicht erfolgt war. In diesem Zeitraum setzte die Eigentümerin punktuell Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude, die jedoch vollumfänglich nicht den vorgeschriebenen Maßnahmen der MA 37 - Baupolizei entsprachen. Im Laufe dieses langen Zeitraumes verschlechterte sich der Zustand des Gebäudes weiter. Dadurch mussten wiederholt Ressourcen des Magistrats der Stadt Wien aufgewendet werden, um Amtshandlungen zu setzen.

4.4.20 Die Risikobewertung der MA 25 - Technische Stadterneuerung sah prinzipiell eine Einstufung einer Ersatzvornahme in eine höhere Risikoklasse vor, wenn die bzw. der Verpflichtete passiv oder unwillig erschien, die vorgeschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Bei Nicht-Behebung von Schäden kann aus einer ursprünglich als Ersatzvornahme eingestuften Maßnahme über einen längeren Zeitraum eine notstandspolizeiliche Maßnahme werden.

Noch im Prüfungszeitpunkt überarbeitete die MA 25 - Technische Stadterneuerung die Risikobewertung. In der überarbeiteten Version war für die Kategorien 1 und 2 eine „regelmäßige Prüfung der Risikoeinstufung und Umreihung wenn notwendig“ vorgesehen. Der Stadtrechnungshof Wien begrüßte diese Änderung.

4.4.21 Von Seiten der Eigentümerin wurde u.a. vorgebracht, dass die vorgeschriebenen Maßnahmen ohnehin im Zuge der bereits bewilligten künftigen Baumaßnahmen gesetzt würden. Eine Baubewilligung stellt für die Eigentümerin bzw. den Eigentümer jedoch lediglich ein Recht dar. Hingegen stellt eine vorgeschriebene Maßnahme zur Beseitigung eines Baugebrechens eine Pflicht der Eigentümerin bzw. des Eigentümers dar. Darüber hinaus ist nicht die erfolgte Baubeginnanzeige maßgeblich, ob an einem Gebäude Baumaßnahmen gesetzt werden, sondern der tatsächlich gesetzte Baubeginn.

Im vorliegenden Fall war geplant, dass die Gasse, in der sich das Gebäude befand, künftig eine Begegnungszone werden sollte. Dies bedeutete eine Aufwertung der Liegenschaft. Ein möglichst langes Zuwarten der Eigentümerin bis zur Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen kann einen Vorteil für die unwillige Verpflichtete darstellen.

Ein Ziel der MA 25 - Technische Stadterneuerung im Zusammenhang mit Ersatzvorhaben im Sinn der Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit ist es, dass die Verpflichteten die Vorgaben des Bescheides selbst umsetzen. Dazu müssen mit den Beteiligten u.a. Gespräche geführt und Beratungen durchgeführt werden, wofür allerdings auch Zeit benötigt wird. Dieser Zeitbedarf sollte einer bzw. einem unwilligen Verpflichteten allerdings nicht zum Vorteil gereichen.

Bei jenen Fällen, bei denen ersichtlich wird, dass eine Nicht-Erledigung der behördlich vorgeschriebenen Maßnahmen durch die bzw. den Verpflichteten über einen längeren Zeitraum eintreten könnte bzw. bei welchen die gegenüber der Behörde gemachten Zusagen nicht eingehalten wurden, sollte eine erneute Risikobewertung und gegebenenfalls eine darauffolgende rasche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen erfolgen.

4.4.22 Bereits im Prüfungszeitpunkt fanden Abstimmungsgespräche der MA 19 - Architektur und Stadtgestaltung, MA 25 - Technische Stadterneuerung, MA 37 - Baupolizei und der MD-BD betreffend derartige Fälle statt. Der Stadtrechnungshof Wien hob diese Tatsache lobend hervor.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 25 - Technische Stadterneuerung, den vorliegenden Fall bei einem Abstimmungsgespräch in der MD-BD zu evaluieren. Es sollte analysiert werden, wie künftig in ähnlich gelagerten Fällen bei Gebäuden in Schutzzonen verhindert werden kann, dass das Stadtbild über einen langen Zeitraum gestört wird, wenn unwillige Verpflichtete den vorgeschriebenen Verpflichtungen nicht nachkommen.

Der Stadtrechnungshof Wien hob positiv hervor, dass im Prüfungszeitpunkt mit der Generalsanierung des besagten Gebäudes begonnen wurde.

## **5. Stichproben der notstandspolizeilichen Maßnahmen**

### **5.1 Notstandspolizeiliche Maßnahme 1 - Krönungsgesims**

5.1.1 Ein „Aktenvermerk über gesetzte Sofortmaßnahmen“ der MA 37 - Baupolizei hielt fest, dass die Baubehörde am 10. Februar 2017 an einem Gebäude ein Baugebrechen feststellte. Weiters war festgehalten: *„An der straßenseitigen Fassade wurden durch die Berufsfeuerwehr Wien (MA 68) Teile des Krönungsgesimses rechts vom Eingang abgeschlagen. Augenscheinlich konnte zum Zeitpunkt der Erhebung nicht festgestellt werden, ob noch weitere Teile des Krönungsgesimses rechts vom Eingang herabzustürzen drohten.“*

Als Sicherungsmaßnahmen wurden daher zusätzlich das Absperren des Gefahrenbereichs an der rechten Seite des Hauseingangs und das Herstellen eines Ersatzgehsteiges durch die MA 25 - Technische Stadterneuerung in Absprache mit der Polizei vorgesehen.



Laut dem o.a. Aktenvermerk der MA 37 - Baupolizei konnte die Hausverwalterin ad hoc keine Fachfirma für das Absperrern des Gefahrenbereichs und Abschlagen der lockeren Fassadenteile organisieren. Daher wurde zur Absperrung und Errichtung eines Ersatzgehsteiges von der MA 25 - Technische Stadterneuerung eine Firma beauftragt, welche den Auftrag bis 20.00 Uhr desselben Tages ausführte.

Am 13. Februar 2017 wurden weitere Sicherungsmaßnahmen (Abschlagen der lockeren Stellen an der Fassade und Sicherung der Stellen mit Mörtel) durch eine Fachfirma vorgenommen. Am 14. Februar 2017 informierte eine Vertreterin der Hausverwaltung die MA 37 - Baupolizei über diese Maßnahmen. Sie ersuchte daher, die Absperrungen und den Ersatzgehsteig entfernen zu dürfen, da keine Gefahr im Verzug mehr bestand. Fotos der Sicherungsmaßnahme wurden übermittelt.

5.1.3 Ein Schreiben der MA 25 - Technische Stadterneuerung vom 15. Februar 2017 erging an die Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer der Baulichkeit. Dies hatte zum Inhalt, dass die aufgelaufenen Kosten der Sofortmaßnahmen vorgeschrieben werden.

Am 27. März 2017 wurde den Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern der Kostenersatz von rd. 4.300,-- EUR brutto per Bescheid vorgeschrieben. Die Kosten beinhalteten den Einsatz der MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz (Entfernen von Teilen der losen Fassade unter Einsatz einer Drehleiter) sowie das Herstellen einer Abschränkung und eines Ersatzgehsteigs. Am 28. April 2017 wurde die MA 25 - Technische Stadterneuerung über den Zahlungseingang verständigt.

5.1.4 Der Stadtrechnungshof Wien sah in der o.a. Vorgangsweise der MA 25 - Technische Stadterneuerung keinen Grund zur Beanstandung. Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien wurden die notstandspolizeilichen Maßnahmen rasch, technisch richtig und mit gelindesten Mitteln umgesetzt.

## 5.2 Notstandspolizeiliche Maßnahme 2 - Baugrube

5.2.1 Aufgrund einer Anzeige einer Bürgerin bzw. eines Bürgers schritt die MA 37 - Baupolizei bei einer Liegenschaft am 23. Jänner 2018 ein. Laut der zugehörigen Niederschrift der MA 37 - Baupolizei vom 24. Jänner 2018 wurde eine Baugrube mit den Abmessungen von ca. 8 m x 6 m und der Aushubtiefe zwischen 4 m und 5 m etwa im Dezember 2017 hergestellt. Die Baugrube war zum Zeitpunkt der Niederschrift ca. 30 cm hoch vollflächig mit Wasser gefüllt. Eine Baugrubensicherung fehlte vollständig. Teile der nahezu senkrechten Böschung zum Nachbargrundstück bzw. zur Straße waren bereits abgerutscht, wobei ein Zaunsteher in die Baugrube abgerutscht war. Aufgrund der beschriebenen Situation waren weitere Hangrutschungen zu erwarten.

Vor Ort waren Vertretende der MA 25 - Technische Stadterneuerung, MA 29 - Brückenbau und Grundbau und der MA 37 - Baupolizei. Von der Baugrube ging eine unmittelbare Gefahr zu angrenzenden Grundstücken aus. Deshalb sollte als Sofortmaßnahme die Baugrube mit Betonbruch (Klassifizierung lt. ÖNORM B 3140 - „*Rezyklierte Gesteinskörnungen für ungebundene und hydraulisch gebundene Anwendungen sowie für Beton*“) angefüllt werden. Der angrenzende Boden war aufgrund der Durchnäsung als Verfüllungsmaterial nicht geeignet. Bis zur Fertigstellung der Maßnahmen wurde ein Betretungsverbot für die Baugrube und den Garten des Nachbargrundstücks ausgesprochen.

Eine beauftragte Baufirma sicherte das Grundstück mit einem Bauzaun und nahm die Verfüllung der Baugrube mit Betonbruch vor.

Ein Schreiben der MA 25 - Technische Stadterneuerung an die MA 37 - Baupolizei vom 26. Jänner 2018 hielt fest, dass die Sicherungsmaßnahmen am 23. Jänner 2018 um 20.15 Uhr abgeschlossen waren. Ein Erhebungsbericht der MA 25 - Technische Stadterneuerung vom 30. Jänner 2018 hielt fest, dass sich die Situation der Baugrube nach den Sicherungsmaßnahmen nun nicht weiter verändert hatte und keine Gefahr mehr für die umliegenden Liegenschaften ausging.

5.2.2 Der Kostenersatzbescheid vom 28. Mai 2018 schrieb der Eigentümerin Kosten von rd. 5.000,-- EUR brutto vor.

Am 28. Juni 2018 legte die Eigentümerin der Liegenschaft gegen den Kostenersatzbescheid Beschwerde ein. Die in Rechnung gestellten Leistungen erachtete die Eigentümerin aus mehreren Gründen für überhöht (Überstundenzuschläge, eingebaute Menge an Betonbruch). Darüber hinaus wurde aus Sicht der Beschwerdeführerin mit dem Bescheid nicht detailliert dargetan, worin die Gefahr für Leib und Leben gelegen war.

Eine Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung an das Verwaltungsgericht Wien vom 18. September 2018 beinhaltete Folgendes:

Eine entsprechende Ausführung, inwiefern Gefahr im Verzug vorgelegen sei, war nicht Bestandteil des Bescheides. Würde dies seitens der Beschwerdeführerin angezweifelt werden, hätte sie rechtzeitig eine Maßnahmenbeschwerde erheben müssen. Alleine durch die Anführung der konkreten Sicherungsmaßnahmen war erkennbar, dass es sich um eine massive Einsturzgefahr der Baugrube handelte. Bezüglich der Kosten wurde von der MA 25 - Technische Stadterneuerung begründet, dass bei notstandspolizeilichen Maßnahmen grundsätzlich keine Arbeitsvorbereitung für eine beauftragte Firma aufgrund der Dringlichkeit möglich ist und dadurch ein höheres Stundenausmaß entstehen kann. Die Masse des eingebauten Betonbruchs lt. den Lieferscheinen stimmt mit der Wahrnehmung des Referenten der MA 25 - Technische Stadterneuerung überein.

Eine mündliche Verhandlung fand am 24. Oktober 2018 im Verwaltungsgericht Wien statt.

5.2.3 Das Verwaltungsgericht Wien wies die Beschwerde am 7. Dezember 2018 ab.

5.2.4 Am 21. Jänner 2019 wurde der Eingang der Zahlung des Kostenersatzes durch die Eigentümerin der Liegenschaft vom Magistrat der Stadt Wien bestätigt.

5.2.5 Der Stadtrechnungshof Wien sah in der o.a. Vorgangsweise der MA 25 - Technische Stadterneuerung keinen weiteren Grund zur Beanstandung. Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien wurden die notstandspolizeilichen Maßnahmen rasch, technisch richtig und mit gelindesten Mitteln umgesetzt.

### **5.3 Notstandspolizeiliche Maßnahme 3 - Fußgängerbrücke**

5.3.1 Laut einem Aktenvermerk der MA 37 - Baupolizei vom 17. Mai 2019 gelangte eine schriftliche Anzeige über die MA 29 - Brückenbau und Grundbau an die MA 37 - Baupolizei. Bei einem darauffolgenden Ortsaugenschein am 17. Mai 2019 konnte ein schadhaftes und abzustürzen drohendes Gesims des Gebäudes über einer überdachten Fußgängerbrücke festgestellt werden. Ein fingerdicker Riss über die gesamte Höhe des Gesimses an der rechten Seite über der Fußgängerbrücke war ersichtlich. Bei einer Besichtigung von der Terrasse im 4. Stock des Gebäudes aus wurde ebenfalls ein Riss über die gesamte Breite der Fußgängerbrücke hinter der Verblechung des Gesimses bemerkt, weshalb Gefahr im Verzug bestand.

Noch am selben Tag beauftragte die MA 25 - Technische Stadterneuerung eine Firma, schadhafte Teile des Gesimses und Verputzes abzuschlagen. In weiterer Folge wurde noch ein Gesimsschaden an der Straßenfront festgestellt. Auch dort wurden Sicherungsmaßnahmen vorgenommen. Im örtlichen Bereich der Arbeiten wurde eine Unterstellung vorgenommen, um Passanten und das Bauwerk der Fußgängerbrücke darunter zu schützen. Die Arbeiten waren um ca. 21.30 Uhr desselben Tages abgeschlossen.

5.3.2 Die MA 25 - Technische Stadterneuerung stellte einen Kostenersatzbescheid am 2. Oktober 2019 über rd. 9.700,-- EUR brutto an die Eigentümerin des Gebäudes aus. Der Zahlungseingang beim Magistrat der Stadt Wien wurde am 21. Oktober 2019 bestätigt.

5.3.3 Der Stadtrechnungshof Wien sah in oben genannter Vorgangsweise keinen Grund zur Beanstandung.

## 6. Zusammenfassung der Empfehlungen

### Empfehlung Nr. 1:

Bei Bauführungen, die über Nachbarliegenschaften erfolgen, wäre künftig im Rahmen der Leistungsabnahme mit der ausführenden Firma darauf zu achten, einen gemeinsamen Termin mit den betroffenen Anrainerinnen bzw. Anrainern zu vereinbaren und nicht 2 gesonderte Termine (s. Punkt 4.1.9).

#### Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

In vorliegendem Fall wurden in einem ersten Abnahmetermin die Instandsetzungsarbeiten an der Feuermauer bei noch vorhandenem Gerüst von der Nachbarliegenschaft aus abgenommen, um etwaig erforderliche Nachbesserungsarbeiten noch ausführen zu können.

Erst nach Abbau des Gerüstes und Verlassen der Baustelle auf der Nachbarliegenschaft wurde der für die betroffenen Anrainerinnen bzw. Anrainer relevante zweite Termin mit der Hausverwaltung der Nachbarliegenschaft abgehalten. Ein Abnahmetermin nach dem vollständigen Verlassen der Baustelle ist aus Sicht der MA 25 - Technische Stadterneuerung jedenfalls erforderlich, um sicherzustellen, dass es keine die Nachbarliegenschaft betreffenden Mängelrügen durch Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der Nachbarliegenschaft gibt. Seitens der MA 25 - Technische Stadterneuerung wird darauf geachtet, dass die Leistungsabnahme je nach Möglichkeit in einem einzigen Termin erfolgt.

Die Vorgehensweise wird den Sachbearbeitenden zur Beachtung und Umsetzung kommuniziert und auch in Schulungen verstärkt vermittelt.

### Empfehlung Nr. 2:

Künftig wäre darauf zu achten, dass Rechnungsposten, bei denen Firmen die eigene Leistung überprüfen, zusätzlich nachvollziehbar von der MA 25 - Technische Stadterneuerung überprüft werden (s. Punkt 4.1.10).

#### Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Grundsätzlich erfolgt in diesen Fällen eine zusätzliche nachvollziehbare Überprüfung durch die MA 25 - Technische Stadterneuerung.

Es wird allen Sachbearbeitenden verstärkt kommuniziert, diese Vorgangsweise jedenfalls nachvollziehbar zu dokumentieren. Dies wird auch verstärkt in Schulungen vermittelt.

### Empfehlung Nr. 3:

Künftig wäre darauf zu achten, dass die mit der Beweissicherung beauftragten Ziviltechnikerfirmen in den Protokollen eine schriftliche Aussage treffen, ob die gesetzten Maßnahmen technisch richtig ausgeführt wurden. Diese Anforderung sollte bereits im Auftragsschreiben angeführt werden (s. Punkt 4.1.13).

#### Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Im Leistungsverzeichnis der MA 25 - Technische Stadterneuerung zur Angebotslegung durch Ziviltechnikerinnen bzw. Ziviltechniker ist unter dem Punkt Örtliche Bauaufsicht festgehalten, dass die Örtliche Bauaufsicht die Überwachung der vertragsgemäßen Leistungserbringung und Herstellung des Werkes sowie die Einhaltung der technischen Regeln umfasst. Die Beauftragung erfolgt auf Basis des Angebotes. Aufgrund ihrer Befugnis haben Ziviltechnikerinnen bzw. Ziviltechniker eine entsprechende Prüf- und Warnpflicht bzgl. bestehender Mängel. Seitens der MA 25 - Technische Stadterneuerung wird künftig verstärkt

darauf geachtet, dass die von Ziviltechnikerinnen bzw. Ziviltechnikern im Zuge der Örtlichen Bauaufsicht angefertigte Dokumentation eine Aussage über die technisch richtige Ausführung beinhaltet.

Die Anforderung wird in der entsprechenden Arbeitsanweisung nochmals explizit angeführt und die Vorgehensweise den Sachbearbeitenden zur Beachtung und Umsetzung kommuniziert und auch in Schulungen verstärkt vermittelt.

#### Empfehlung Nr. 4:

Es wäre künftig darauf zu achten, dass alle Teile von Dokumenten im elektronischen Akt gut lesbar sind (s. Punkt 4.3.6).

#### Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Die MA 25 - Technische Stadterneuerung arbeitet laufend an der Verbesserung der Arbeitsabläufe im Hinblick auf die elektronische Aktenführung. Hierzu zählt auch, dass auch von den Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern die Übermittlung von Unterlagen wie z.B. Gutachten in elektronischer Form erfolgt. In diesem Fall wurde das Gutachten in Papierform noch postalisch vom Ziviltechniker übermittelt und vom Scanzentrum (MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen) standardmäßig digitalisiert. Es wird verstärkt darauf geachtet, dass Aktenteile gut lesbar sind und wenn nötig nachgefordert werden.

#### Empfehlung Nr. 5:

Es wäre zu evaluieren, ob intern gesetzte Fristen für den Zeitraum zwischen Vollstreckungsverfügung und Vollstreckung geeignete Mittel wären, Verzögerungen sichtbar zu machen und in weiterer Folge die Umsetzung von Ersatzvornahmen in angemessenen Zeiträumen sicherzustellen (s. Punkt 4.3.10).

Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Die Beurteilung des Zeitraumes bis zur Vollstreckung der aufgetragenen Leistungen stellt sich äußerst komplex dar und ist z.B. durch die möglichen rechtlichen Einwendungen bzw. möglichen Änderungen der Besitzverhältnisse schwer einzugrenzen.

Entsprechend der Empfehlung wird die Evaluierung durchgeführt werden.

Empfehlung Nr. 6:

Künftig wäre in Fällen, in denen Einrichtungen zur Sicherung von Gebäudeteilen unerlaubt entfernt werden, die MA 37 - Baupolizei aufzufordern, einen Strafantrag bei der MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht zu stellen (s. Punkt 4.3.11).

Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Nach Abschluss der Sicherungsmaßnahmen und dementsprechender Information der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer sind diese für die Aufrechterhaltung der gesetzten Maßnahmen verantwortlich. Sollte die MA 25 - Technische Stadterneuerung davon Kenntnis erlangen, dass die gesetzten Maßnahmen entfernt wurden, ohne den gefahrdrohenden Zustand zu beseitigen, wird die MA 37 - Baupolizei künftig auf diesen Umstand schriftlich hingewiesen und die Stellung eines Strafantrags bei der MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht empfohlen.

Die Vorgehensweise wird in der entsprechenden Arbeitsanweisung festgehalten und den Sachbearbeitenden zur Beachtung und Umsetzung kommuniziert und auch in Schulungen verstärkt vermittelt.



#### Empfehlung Nr. 7:

Bei Ersatzvornahmen, bei denen die Risikoanalyse eine Stufe 2 oder höher ergibt, wären die von der MA 37 - Baupolizei beantragten Maßnahmen künftig zeitnaher im Anschluss an die Vollstreckungsverfügung durchzuführen (s. Punkt 4.3.10).

#### Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Eine Risikobewertung wird für jeden Akt bei Einlangen im Referat Technische Administration und nach Weitergabe an das Referat Technische Durchführung bzw. bei Änderung der Eingangsparameter für die Risikobewertung vorgenommen. Aufträge mit hoher Risikokategorie (2 und 3) werden grundsätzlich priorisiert und je nach verfügbaren Ressourcen so rasch als möglich abgearbeitet.

Die Vorgehensweise wird den Sachbearbeitenden nochmals zur Beachtung und Umsetzung kommuniziert und auch in Schulungen verstärkt vermittelt.

#### Empfehlung Nr. 8:

Gemeinsam mit der MA 37 - Baupolizei wäre zu evaluieren, in welchen Fällen künftig Nachweise über die Erfüllung von Maßnahmen zur Behebung von Baugebrechen ausdrücklich von Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu bedingen wären. Im Zuge dieser Evaluierung sollten auch Überlegungen angestellt werden, unter welchen Rahmenbedingungen bedungen werden kann, dass die bzw. der bestätigende Sachverständige (in Analogie zur Prüffingenieurin bzw. zum Prüffingenieur gemäß BO für Wien) von der bzw. dem Verpflichteten verschieden sein und mit diesem bzw. dieser in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen sollte. Gegebenenfalls wären Initiativen zur Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen zu setzen (s. Punkt 4.4.5).

### Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Laut § 129 Abs. 11 der BO für Wien ist die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 der Behörde von der bzw. dem Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Ist ein Nachweis unzureichend und/oder sollte die Erfüllung eines Bauauftrages nicht augenscheinlich durch die Mitarbeitenden der MA 25 - Technische Stadterneuerung bzw. MA 37 - Baupolizei festgestellt werden können, werden die im Ersatzvornahmeverfahren Verpflichteten aufgefordert, einen entsprechenden Nachweis von Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet über die Erfüllung von Maßnahmen zur Behebung von Baugebrechen zu erbringen.

Dadurch ist nicht ausgeschlossen, dass Verpflichtete selbst als Sachverständige auftreten. Jedoch haften diese als Sachverständige auch für ihre Feststellungen.

Eine Evaluierung zur Änderung dieser Rahmenbedingungen wird gemeinsam mit der MA 37 - Baupolizei durchgeführt.

### Empfehlung Nr. 9:

An die MA 25 - Technische Stadterneuerung gerichtete Meldungen von Eigentümerinnen bzw. Eigentümern über Mängelbehebungen wären zeitnah an die MA 37 - Baupolizei zuständigkeitshalber weiterzuleiten, damit diese feststellen kann, ob die Mängel tatsächlich behoben wurden. Gegebenenfalls kann die MA 37 - Baupolizei in weiterer Folge zeitgerecht einen Strafantrag für Baustrafen gemäß § 135 der BO für Wien bei der zuständigen MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht stellen (s. Punkt 4.4.7).

Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Anhand von Meldungen von Verpflichteten über nachweisliche Mängelbehebungen wird die ordnungsgemäße Durchführung der vorgeschriebenen Arbeiten von der MA 25 - Technische Stadterneuerung zeitnah beurteilt. Grundsätzlich ebenfalls zeitnah erfolgt, wenn nötig, für die Beurteilung ein Ortsaugenschein und/oder eine Anfrage bei der MA 37 - Baupolizei.

Die Vorgehensweise wird den Sachbearbeitenden nochmals zur Beachtung und Umsetzung kommuniziert und auch in Schulungen verstärkt vermittelt.

Empfehlung Nr. 10:

Bei jenen Fällen, bei denen ersichtlich wird, dass eine Nicht-Erledigung der behördlich vorgeschriebenen Maßnahmen durch die bzw. den Verpflichteten über einen längeren Zeitraum eintreten könnte bzw. bei welchen die gegenüber der Behörde gemachten Zusagen nicht eingehalten wurden, sollte eine erneute Risikobewertung und gegebenenfalls eine darauffolgende rasche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen erfolgen. (s. Punkt 4.4.21).

Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Eine Risikobewertung wird für jeden Akt bei Einlagen im Referat Technische Administration und nach Weitergabe an das Referat Technische Durchführung vorgenommen. Sollten sich im Zuge der Aktenbearbeitung die Eingangsparameter der Risikobewertung ändern, ist die Risikobewertung durch die Sachbearbeitenden anzupassen und gleichzeitig die Priorisierung mit der Referats- bzw. Gruppenleitung zu evaluieren. Die dementsprechenden Arbeitsunterlagen wurden im Einvernehmen mit dem Stadtrechnungshof Wien optimiert.

Die Vorgehensweise wird den Sachbearbeitenden nochmals zur Beachtung und Umsetzung kommuniziert und auch in Schulungen verstärkt vermittelt.

#### Empfehlung Nr. 11:

Der vorliegenden Fall jenes Gebäudes in einer Schutzzone, bei welchem die Baugebrechen über mehr als 6 Jahre nicht behoben wurden, wäre bei einem Abstimmungsgespräch der MA 19 - Architektur und Stadtgestaltung, MA 25 - Technische Stadterneuerung, MA 37 - Baupolizei und der MD-BD zu evaluieren. Es sollte analysiert werden, wie künftig in ähnlich gelagerten Fällen verhindert werden kann, dass das Stadtbild über einen langen Zeitraum gestört wird, wenn unwillige Verpflichtete den vorgeschriebenen Verpflichtungen nicht nachkommen (s. Punkt 4.4.22).

#### Stellungnahme der MA 25 - Technische Stadterneuerung:

Zwischenzeitlich wurde die vom verpflichteten Eigentümer beauftragte Sanierung des Gebäudes begonnen. Die MA 25 - Technische Stadterneuerung wertet es als ihren Erfolg, dass nach mehreren Änderungen der Eigentumsverhältnisse die nunmehrige Eigentümerin ihrer Verpflichtung selbst nachkommt. Die angesprochene Verfahrensdauer resultiert einerseits aus diesen Änderungen und andererseits aufgrund der von der Eigentümerin eingeholten Baubewilligung zur umfassenden Sanierung des Gebäudes. Die Eigentümerin konnte damit den Willen selbst tätig zu werden glaubhaft machen.

Der vorliegende Fall wird in den Abstimmungsgesprächen von der MA 25 - Technische Stadterneuerung zur Evaluierung eingebracht.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im November 2021