TO 17

KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

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

KA VI - 49-1/10

MA 49, Sicherheitstechnische Prüfung von Rast- bzw. Gasthäusern in den Forstverwaltungen Lainz und Lobau

Tätigkeitsbericht 2009

KURZFASSUNG

Die vom Kontrollamt in sicherheitstechnischer Hinsicht untersuchten fünf Rast- bzw. Gasthäuser befinden sich auf Liegenschaften der Magistratsabteilung 49 - Forstamt und Landwirtschaftsbetrieb der Stadt Wien. Diese Objekte einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen waren an Privatpersonen verpachtet.

Die Prüfung ließ erkennen, dass einerseits die PächterInnen nicht durchgängig ihren vertraglichen Pflichten nachgekommen waren und andererseits nicht unwesentliche sicherheitstechnische, insbesondere auch brandschutztechnische Mängel vorgefunden wurden. Die Magistratsabteilung 49 war bemüht, die o.a. Rast- bzw. Gasthäuser in regelmäßigen Abständen durch die jeweiligen Revierleiter zu begehen. Da diese jedoch nicht in jeder Hinsicht in der Lage waren, das Gefährdungspotenzial zu beurteilen, wird die Dienststelle künftig bei regelmäßigen Begehungen mit sachkundiger Unterstützung für die Einhaltung einschlägiger Bestimmungen und der vertraglichen Verpflichtungen Sorge tragen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 5
1.1 Verwaltungszuständigkeiten 5
1.2 Pachtverhältnis 5
1.3 Umfang der Prüfung, gesetzliche Grundlagen 5
2. Rast- bzw. Gasthäuser der FV Lainz 6
2.1 Lage 6
2.2 Gasthaus D. 6
2.2.1 Allgemeines 6
2.2.2 Ehemalige Küche 7
2.2.3 Bereich Ausschank 7
2.2.4 Gastraum im Obergeschoß 8
2.2.5 Dachboden 9
2.2.6 Gastgärten 10
2.2.7 WC-Gebäude 11
2.2.8 Sonstige Bereiche 12
2.2.9 Kommissionelle Begehung 13
2.3 Rasthaus A. 14
2.3.1 Allgemeines 14
2.3.2 Gastraum und Küche 15
2.3.3 Nebengebäude 16
2.3.4 Biokläranlage 17
2.4 Rasthaus B. 17
2.4.1 Allgemeines 17
2.4.2 Rasthaus und Küche 17
2.4.3 Gastgarten und "Bierhalle" 18
2.5 Rasthaus C. 19
2.5.1 Allgemeines 19
2.5.2 Terrasse und Gastraum 20
2.5.3 Mosthütte 21

2.5.4 Flüssiggasanlage 22
3. Gasthaus in der FV Lobau 23
3.1 Gasthaus E. 23
3.2 Allgemeines 23
3.3 Gasträume im Erdgeschoß, Küchenbereich 23
3.4 Kellergeschoß 24
3.5 Ober- und Dachgeschoß 25
4. Zusammenfassende Empfehlungen des Kontrollamtes 25
4.1 Regelmäßige Begehungen der Objekte 25
4.2 Dokumentation der Magistratsabteilung 49 27

Anhang

ALLGEMEINE HINWEISE 28
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 29

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Einleitung

1.1 Verwaltungszuständigkeiten

Das Gebiet der Forstverwaltung (FV) Lainz erstreckte sich im Zeitpunkt der Prüfung über eine Fläche von rd. 5.300 ha und ist in die vier Reviere "Lainz-Breitenfurt", "Auhof-Hirschgstemm", "Neuwaldegg-Hadersdorf" und "Sievering" unterteilt.

Das Gasthaus E. ist im Revier "Laaerberg-Mannswörth" situiert, das Teil der FV Lobau ist. Der Wirkungsbereich der FV Lobau umfasst eine Fläche von rd. 3.600 ha und schließt die Reviere "Obere Lobau", "Untere Lobau", "Donauinsel-Wohlfahrtsaufforstungen" und "Laaerberg-Mannswörth" ein.

1.2 Pachtverhältnis

Die Magistratsabteilung 49 hat die in Rede stehenden Rast- bzw. Gasthäuser, die sich auf Liegenschaften der Dienststelle befinden, an Privatpersonen verpachtet. In den dahingehenden Vertragswerken werden u.a. die Höhe des Pachtzinses, die Betriebs- und Instandhaltungspflichten, die Zutrittsrechte sowie die Erhaltungspflichten der PächterInnen geregelt.

Generell konnte dazu festgehalten werden, dass, wie aus den folgenden Seiten des Berichtes hervorgeht, die PächterInnen nicht durchgängig ihren vertraglichen Pflichten nachkamen.

1.3 Umfang der Prüfung, gesetzliche Grundlagen

Bei der gegenständlichen Prüfung untersuchte das Kontrollamt fünf Rast- bzw. Gasthäuser schwerpunktmäßig sicherheitstechnisch, insbesondere auch brandschutztechnisch. Die weiteren wesentlichen Punkte der Einschau bildeten die Wahrnehmung der Aufgaben der Magistratsabteilung 49 in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin der Baulichkeiten bzw. der zugehörigen Liegenschaften sowie die Erfüllung der vertraglichen Erhaltungspflichten durch die PächterInnen.

Die sogenannte "Hermesvilla", ein im Lainzer Tiergarten liegendes Objekt, war nicht Gegenstand dieser Prüfung.

Neben einer Vielzahl weiterer gesetzlicher und normativer Vorschriften waren bei der kontrollamtlichen Einschau in erster Linie die Bauordnung für Wien (BO für Wien) sowie das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG) und die dazu erlassenen Verordnungen heranzuziehen. Auch die Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) und das Elektrotechnikgesetz 1992 (ETG 1992) waren anzuwenden.

2. Rast- bzw. Gasthäuser der FV Lainz

2.1 Lage

Das Naturschutzgebiet Lainzer Tiergarten erstreckt sich von der westlichen Hälfte des 13. Wiener Gemeindebezirkes über den nördlichen Teil des 23. Wiener Gemeindebezirkes bis nach Laab im Walde in Niederösterreich. Der Lainzer Tiergarten ist ein eingezäuntes, weitläufiges Waldgebiet mit frei lebendem Tierbestand. Er ist Teil des "Biosphärenpark Wienerwald" und ein für die Bevölkerung voll erschlossenes Erholungsgebiet, das über mehrere Eingänge wie z.B. das "Lainzer Tor", das "Gütenbachtor" und das "St. Veiter Tor" bei freiem Eintritt betreten werden kann.

Die Rasthäuser A. und B. sowie das Gasthaus D. befinden sich im Bereich des Lainzer Tiergartens. Das Rasthaus C. gehört ebenfalls dem Wirkungsbereich der FV Lainz an.

2.2 Gasthaus D.

2.2.1 Allgemeines

Das im 13. Wiener Gemeindebezirk gelegene Gasthaus weist eine Bestandsfläche inkl. der Zufahrt und der Wege von 3.830 m^2 auf.

Die Verwaltung der Liegenschaft wurde im Jahr 1997 von der Magistratsabteilung 42 - Wiener Stadtgärten an die Magistratsabteilung 49 übertragen. Nach Angaben der Magistratsabteilung 49 fand zwar diesbezüglich eine formelle Übernahme statt, auf die Abfassung eines Protokolls hierüber wurde jedoch verzichtet. Auch nahmen die beiden Dienststellen von einer Begehung der Objekte und der ordnungsgemäßen Inventarisie-

rung der Anlagen Abstand. Ebenso wurden der Magistratsabteilung 49 die relevanten Objektunterlagen wie diesbezügliche Genehmigungsbescheide, Objektpläne oder Befunde über periodische Überprüfungen nicht übergeben bzw. von dieser auch nicht eingefordert. Das Kontrollamt stützte sich daher im Wesentlichen auf behördliche Aufzeichnungen.

2.2.2 Ehemalige Küche

Das Gasthaus selbst besteht aus einem dreigeschossigen Hauptgebäude und einem ebenerdigen Küchenanbau, der im Jahr 1995 auf Kosten der damaligen Pächter und mit Zustimmung der Magistratsabteilung 42 errichtet wurde. Dieser Zubau war deshalb notwendig geworden, da die bis zu diesem Zeitpunkt genutzte Küche mit einer Raumhöhe von rd. 2,25 m nicht den Bestimmungen des ASchG entsprach.

Wie das Kontrollamt bei seiner Begehung feststellte, war die ursprüngliche Küche zu einem Heizraum umgebaut worden, ohne dafür die erforderlichen Bewilligungen eingeholt zu haben. Der Umbau bzw. diese Nutzungsart stand überdies im Widerspruch zur aufrechten Betriebsanlagengenehmigung, wonach eine Nutzung als Personalgarderobe vorgesehen war. Weiters war zu bemängeln, dass weder eine mechanische Be- bzw. Entlüftung noch die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen vorhanden waren. Anstelle der erforderlichen Brandschutztür war lediglich eine Holztür vorhanden, die in keiner Weise den Intentionen der BO für Wien entsprach.

Die BO für Wien schreibt in diesem Zusammenhang weiters die Verwendung geeigneter Baustoffe und die Ableitung der Abgase von Feuerstätten ins Freie ohne Gefährdung der Gesundheit von Personen vor. Ein Abschnitt des Abgasrohres führte in einer Höhe von rd. 1 m durch den an den Heizraum angrenzenden Gastraum zum nächstgelegenen Rauchfang. Als Verkleidung diente dabei lediglich ein Eisengitter. Nach Ansicht des Kontrollamtes bestand durch die Hitzeentwicklung im Bereich des Abgasrohres ein Gefährdungspotenzial vor allem für jene Gäste, die auf den in unmittelbarer Nähe des Rohres aufgestellten Sitzgelegenheiten Platz nehmen.

2.2.3 Bereich Ausschank

Die zweiflügelige Fluchttür im Bereich der Ausschank war nicht gemäß den Bestimmungen der Kennzeichnungsverordnung (KennV) gekennzeichnet. Außerdem wäre im

Gefahrenfall ein Öffnen der beiden Türflügel ohne Betätigung der Bedienungselemente nicht möglich gewesen, da eine entsprechende Panikverriegelung nicht angebracht war.

2.2.4 Gastraum im Obergeschoß

Im Obergeschoß befindet sich ein über eine Holztreppe erreichbarer Gastraum, der - bedingt durch die topografische Lage - zum größten Teil in den Hang gebaut und nicht unterkellert ist. Wie bei der Begehung bemerkt wurde, wies der Schiffboden in Teilen des Gastraumes markante Setzungen auf, die vermutlich auf eine schadhafte Feuchtigkeitsabdichtung und die damit einhergehende Vermorschung der Fußbodenunterkonstruktion zurückzuführen war. Der Magistratsabteilung 49 wurde als Eigentümerin des Gebäudes empfohlen, entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die Magistratsabteilung 49 wird nach Maßgabe der vorhandenen Budgetmittel die Sanierung der Fußbodenkonstruktion veranlassen.

Ein Bild der jahrelangen Vernachlässigung boten die Holzkastenfenster samt den Fensterläden. So waren Teile der Fensterflügel vermorscht und der Efeu wucherte bis in die Fensterzwischenräume hinein. Die Befestigungen sowie die Lamellen der Fensterläden waren teilweise schadhaft und die Verkittung der Glasscheiben fehlte. Das Kontrollamt legte daher der Magistratsabteilung 49 nahe, im Rahmen der budgetären Möglichkeiten die Fenster und Fensterläden entweder auszutauschen oder instand zu setzen, nicht zuletzt auch um Schädigungen der umliegenden Bausubstanz hintanzuhalten.

Fenster und Fensterläden werden nach Maßgabe der budgetären Mittel einer Sanierung unterzogen.

Eine verzogene Holztür, die als Notausgang aus dem Gastraum gekennzeichnet war, ließ sich nicht öffnen, da die Pächterin die vorhandenen Fugen zwischen Türblatt und Türstock mit Montageschaum verschlossen hatte. Doch auch ohne dieser Unzulänglichkeit wäre eine rasche und gesicherte Flucht für die Gäste oder das Personal nicht

möglich gewesen, da der Notausgang auf einen verwilderten und unbefestigten Weg führte. Eine umgehende Klärung der Fluchtwegssituation war nach Ansicht des Kontrollamtes dringend erforderlich.

Die Fluchtwegsituation wurde im Rahmen der behördlichen Vorschreibungen geklärt, die Magistratsabteilung 49 wird die nunmehr vorgesehene Fluchttür entsprechend den behördlichen Richtlinien sanieren.

Die Beheizung des Gastraumes erfolgt über einen mittig im Raum situierten Kachelofen. Aus dem Überprüfungsbefund des Rauchfangkehrers aus dem Jahr 2008 ging hervor, dass der Rauchfang starke Hartrußbeläge aufwies und ein Ausschlagen bzw. Ausbrennen des Fanges notwendig war. Wie zu erkennen war, hatte die Pächterin verabsäumt, die Mängel zu beheben bzw. beheben zu lassen.

Die Magistratsabteilung 49 wird die Pächterin nochmals und nachdrücklich auf die erforderlichen Maßnahmen gemäß Kehrbefund hinweisen.

2.2.5 Dachboden

Über dem vorgenannten Gastraum liegt der Dachboden, der nur über eine an der westlichen Außenseite des Hauptgebäudes befindliche Holztreppe erreichbar ist. Die Trittstufen zeigten teils starke Vermorschungen, weshalb die Treppe im Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung nicht sicher begehbar war. Dazu kam noch, dass auch ein entsprechender Handlauf fehlte.

Entgegen der bei der Behörde aufliegenden Bestandspläne, die den Dachraum unausgebaut darstellen, fand das Kontrollamt bei seiner Begehung zwei Zimmer vor, wobei der kleinere Raum nach Angabe der Pächterin als Personalruheraum, der größere als Lagerraum verwendet worden wäre. Abgesehen von der widmungsfremden Nutzung des Dachbodens entsprach die hygienische und bauliche Situation nicht den Bestimmungen der BO für Wien und des ASchG.

Die Pächterin wird nochmals und nachdrücklich auf die einschlägigen Bestimmungen der BO für Wien und des ASchG hingewiesen werden.

Der bereits erwähnte, desolate Rauchfang war im Dachboden mit brennbaren Materialien gegen den Pechaustritt verkleidet. Gelagerte Holzmöbel, zahlreiche Kartonagen sowie nicht benötigte Einrichtungsgegenstände stellten eine zusätzliche Brandlast dar.

Die angebliche Nutzung des kleineren Raumes als Personalruheraum war vom Kontrollamt in Zweifel gezogen worden. Der Raum erweckte vielmehr den Eindruck einer dauerhaften Wohnmöglichkeit, da die beiden mit Bettwäsche bezogenen Betten, das Fernsehgerät, der Videorecorder, die Wasserpfeife mitsamt den zu ihrem Betrieb obligatorischen Kohlestücken sowie die Spielkonsole und ein PC eine bewohnte Atmosphäre vermittelten. Mehrere private Reisetaschen, mit persönlichen Gegenständen befüllte Kästchen, diverse verstreut liegende Bekleidungsstücke und Kosmetikartikel ließen die Ausführungen der Pächterin, der Raum würde ausschließlich in den Pausen genutzt werden, unglaubwürdig erscheinen.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 49 an dieser Stelle, im Weg regelmäßiger Begehungen ihrer Objekte durch sachkundige Personen aus präventiver Sicht zweifelhafte Konstellationen hintanzuhalten. Im konkreten Fall wäre auch das Bewusstsein der Pächterin betreffend der Aspekte des Brandschutzes und der Brandverhütung zu stärken.

2.2.6 Gastgärten

Zum Gasthaus D. gehören zwei große Gastgärten, die teilweise mit Flugdächern ausgestattet sind. Im Gegensatz zu dem Garten direkt vor dem Gasthaus hinterließ der Gastgarten entlang des Küchenanbaues einen verwahrlosten Eindruck. Der hohe Grasbewuchs auf der bekiesten Freifläche und die Sperrmüllansammlungen von defekten Gartenmöbeln, Gerümpel und Baurestmassen haben auf eine länger andauernde Nichtbenützung schließen lassen. Das im Gartenareal situierte, teilweise morsche, hölzerne Podest mit einer Größe von rd. 20 m^2, das keine Absturzsicherung aufwies, verstärkte

den gewonnenen Eindruck. Ebenfalls ohne entsprechende Absturzsicherung war mit einem Niveauunterschied von rd. 40 cm zur angrenzenden bekiesten Fläche ein überdachter Sitzbereich errichtet worden.

Ein filigranes, offenbar selbstgefertigtes Flugdach sollte die Gäste im Gastgarten vor Regen oder sonstigen Witterungseinflüssen schützen. Das Dach, bestehend aus drei verschiebbaren, jeweils rd. 12 m^2 großen Kunststoffplatten, präsentierte sich bei der Begehung des Kontrollamtes als nicht ausreichend stabil, um die Sicherheit der Gäste ohne Bedenken als gegeben bezeichnen zu können. Auch die Beleuchtung des Gastgartens über ein frei gespanntes Kabel war offenbar ohne Beiziehung einer Fachkraft installiert worden und entsprach daher in dieser Ausführung nicht den einschlägigen Bestimmungen der ÖNORM ÖVE-EN 1, Teil 3 - Beschaffenheit, Bemessung und Verlegung von Leitungen und Kabeln.

Die Magistratsabteilung 49 wird künftig bei Begehungen und Nachschauen auch auf das Ambiente im unmittelbaren Nahbereich des Pachtobjektes, insbesondere im Hinblick auf die Öffentlichkeitswirksamkeit achten und die Behebung festgestellter Mängel unmittelbar durchsetzen.

2.2.7 WC-Gebäude

Das freistehende, ebenerdige WC-Gebäude mit einem Ausmaß von 75 m^2 ist als öffentliche Bedürfnisanstalt genehmigt. Wie im Bestandsvertrag vom 13. Jänner 1999 vereinbart, obliegt die Reinigung und Erhaltung dieses Objektes der Pächterin.

Im Zeitpunkt der Begehung waren durch das Kontrollamt Setzungsrisse entlang der Außenmauer zu bemerken. Der Magistratsabteilung 49 wurde empfohlen, die Risse zu beobachten, deren Entwicklung zu dokumentieren und gegebenenfalls nach mehrjährigem Setzungsstillstand die Schäden auszubessern.

Die Magistratsabteilung 49 wird die festgestellte Rissbildung beobachten und gegebenenfalls entsprechende Ausbesserungen veranlassen.

Außerhalb dieses Gebäudes waren scharfkantige Teile von Eisendrähten vorzufinden. Da die Gaststätte vermehrt von Familien mit Kindern besucht wird, ist eine solche Gefahrenquelle ehestens zu beseitigen.

Auch die Innenräume des WC-Gebäudes boten Anlass zur Kritik. So drohte im Herren-WC oberhalb der Pissoirs eine Holzabdeckleiste, die von der Pächterin kurz nach der Errichtung der Bedürfnisanstalt montiert worden war, von der Decke abzustürzen. Ebenfalls im Herren-WC war in bedenklich geringem Abstand zur Holzdecke ein elektrisches Heizgerät angebracht, das einen großen Teil der Wärme unmittelbar an die dürftige, mit der Holzdecke kraftschlüssig verbundene Blechabdeckung abgab. Die deutlichen Verfärbungen der Verblechung zeugten von einer starken Hitzeentwicklung in diesem Bereich, weshalb ein Entzünden der Holzkonstruktion nicht auszuschließen war.

Zwischen den Eingängen in das Damen- und das Herren-WC ist ein weiteres WC situiert, das im Zeitpunkt der Begehung als Putzraum genutzt wurde. Die Beheizung erfolgte über ein unbefestigtes, elektrisches Heizgerät, das lose auf der Wasserzuleitung aus Metall stand. Die Stromversorgung dieses Verbrauchsmittels verlief über ein Verlängerungskabel, an dem eine bereits stark verzunderte Dreifach-Verteilersteckdose angebracht war. Dieses Verlängerungskabel wiederum war an eine aus der Wand vollständig herausgerissene Steckdose angeschlossen, die in dieser Form keinen Schutz gegen unbeabsichtigtes Berühren spannungsführender Teile gewährleistete.

2.2.8 Sonstige Bereiche

Der unmittelbar an die Küche angrenzende Freibereich, der vom Küchenpersonal in den Arbeitspausen genutzt wird, war nach oben hin partiell mit einer Metalltafel gegen Witterungseinflüsse abgedeckt. Wie festgestellt wurde, lag die Tafel - mit großen Steinblöcken gegen Windangriff beschwert - unbefestigt auf den Seitenwänden auf. Das Kontrollamt sah darin nicht nur eine Gefährdung für das Küchenpersonal sondern auch für Gäste, insbesondere für Kinder, die durch einen Absturz der Metalltafel oder der Steinblöcke beträchtlich zu Schaden hätten kommen können. Das Kontrollamt empfahl, dieses Provisorium unverzüglich entfernen zu lassen.

Ein weiterer überdachter Bereich nächst des verwahrlosten Gastgartens war als Ausschank ausgebildet, der zum Zeitpunkt der Begehung jedoch für die Lagerung sperriger Gegenstände zweckentfremdet verwendet wurde.

In einem in den Hang gebauten, für Gäste nicht zugänglichen Nebengebäude sind die Waschgelegenheiten und die Garderoben für das Personal, eine Werkstätte sowie ein Lager für Lebensmittel untergebracht. Zu bemängeln war die unzureichende Be- und Entlüftung sowie die fehlende Trennung der Bereiche für die Lebensmittellagerung und die Werkstätte. Ungesicherte Gasflaschen, die sich neben den Leergebinden befanden, Autoreifen und alte Tiefkühltruhen in unmittelbarer Nähe von Lebensmitteln waren die Folge eines logistisch undurchdachten Raumkonzeptes in diesem Nebengebäude.

Die daran angrenzende Freifläche bot sich dem Kontrollamt als umweltgefährliche Deponie dar. Dort lagerten ein defekter Miniradlader, aus dem nicht definierbare Flüssigkeiten - es war von Hydraulik- bzw. Motoröl, Kühlflüssigkeit, Batteriesäure o.ä. auszugehen - austraten, nicht mehr gebrauchstaugliche Kühlschränke, Lackgebinde, Baustoffrestmassen und Metallteile im Wesentlichen ungeschützt in freier Natur. Eine elektrische Versorgungsleitung verlief in Richtung der Betonmischmaschine. Zur Sicherung gegen ein Verrutschen wurde sie zwischen die wahllos als Flugdach aufgelegten Blechelemente eingequetscht.

Der Umstand, dass sich die Liegenschaft in einem Naturschutzgebiet befindet, erforderte nach Meinung des Kontrollamtes besondere Sorgfalt im Umgang mit Altgeräten und -materialien.

2.2.9 Kommissionelle Begehung

Aufgrund der im Prüfungszeitpunkt beim Gasthaus D. sowie auf dessen Liegenschaft festgestellten Mängel fand am 26. Mai 2009 auf Initiative des Kontrollamtes eine kommissionelle Begehung des o.a. Objektes und der Liegenschaft unter der Leitung des Magistratischen Bezirksamtes für den 13. und 14. Wiener Gemeindebezirk statt. Von dieser Behörde und den beigezogenen Amtssachverständigen der Magistratsabteilungen 22 - Umweltschutz, 36 - Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elek-

tro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen, 37 - Baupolizei und 59 - Marktamt wurden die Feststellungen und Bedenken des Kontrollamtes vollinhaltlich bestätigt und die Pächterin unter Androhung von Verwaltungsstrafen bzw. unter Festlegung von Fristen aufgefordert, die Mängel zu beheben und die Lagerungen zu beseitigen.

Der bereits bei seiner ersten Begehung vom Kontrollamt eingeforderte Überprüfungsbefund für die elektrische Anlage konnte bei der kommissionellen Verhandlung noch immer nicht vorgelegt werden. Daher wurde die Pächterin auch in diesem Zusammenhang unter Strafandrohung aufgefordert, diesen Befund und auch jenen für die Gasanlage nachzureichen.

2.3 Rasthaus A.

2.3.1 Allgemeines

Das Rasthaus A. ist in den Monaten März bis November geöffnet. Neben dem o.a. Objekt umfasst die Liegenschaft Lagerwiesen im Ausmaß von rd. 3.000 m^2, ein Waldgebiet in der Größe von rd. 1.160 m^2 sowie einen rd. 1.500 m^2 großen Garten.

Das Nutzungsrecht wird in einem Pachtvertrag geregelt, der im Mai 1971 zwischen der Magistratsabteilung 49 und den Pächtern auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde. In diesem Vertrag ist u.a auch die Instandhaltungspflicht des Objektes geregelt. Dabei verpflichteten sich die Pächter, das Pachtobjekt auf eigene Kosten in gutem, gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten und die hiezu erforderlichen Reparatur- und Erhaltungskosten aus eigenen Mitteln ohne Anspruch auf Rückersatz zu tragen. Dazu gehören u.a die Instandhaltung der Fußböden, der sanitären Anlagen, der Rauchfänge und Ventilationsschläuche gleichermaßen wie die der elektrischen Licht- und Kraftstromleitungen und der Gas- und Wasserleitungen.

Die Magistratsabteilung 49 als Verpächterin hat das Recht, die Instandhaltungspflicht der Pächter zu überprüfen und festgestellte Mängel unter Fristsetzung aufzuzeigen.

Das ebenerdige Rasthaus A. wurde im Jahr 1962 errichtet und wies einen seinem Alter entsprechend guten Bauzustand auf. Das Dach wurde im Jahr 2003 mit sogenannten

Biberschwanzziegeln neu gedeckt und befand sich, wie auch die im Jahr 2000 erneuerten Fenster, in einem guten Erhaltungszustand.

2.3.2 Gastraum und Küche

Der Gastraum bildet mit der offenen Küche eine räumliche Einheit, die nur durch die hölzernen Ladentische der Ausschank unterbrochen wird. Die zweiflügeligen Notausgänge aus dem Objekt waren entgegen der Vorschriftenlage nicht mit Panikverriegelungen ausgestattet.

Zur Beheizung des Gastraumes dient ein Gasheizofen, der am gemauerten Rauchfang angeschlossen war. Da offenbar die Heizleistung dieses Ofens nicht ausreichte, installierte der Pächter einen zusätzlichen Ölofen und leitete die Abgase entgegen den Bestimmungen der BO für Wien in einem zu geringen Abstand zur Einmündungsstelle des Gasheizofens in denselben Rauchfang ein. Das Mängelprotokoll des Rauchfangkehrers aus dem Jahr 1999 belegte, dass der Pächter bereits zu diesem Zeitpunkt aufgefordert wurde, die Einmündungsstellen des Gasheizofens zu ändern. Ungeachtet dieser Aufforderung sowie des diesbezüglichen Schriftverkehrs zwischen der Verpächterin und dem Pächter aus dem Jahr 2004 war der Ofen bei der Begehung durch das Kontrollamt - also zehn Jahre später - noch immer unzulässig an den Rauchfang angeschlossen. Ein aktueller Rauchfangbefund konnte durch den Pächter nicht vorgelegt werden.

Der Magistratsabteilung 49 wurde empfohlen, den Pächter nun mit Nachdruck zur Behebung der Mängel aufzufordern oder unter Fristsetzung von der vertraglich fixierten Möglichkeit der Mängelbehebung auf Kosten und Gefahr des Pächters Gebrauch zu machen. Gleichfalls war nach Lösungsansätzen zu suchen, wie die Einflussnahme der Dienststelle in ihrer Eigenschaft als Verpächterin auf die VertragspartnerInnen in Hinkunft zielorientierter wahrgenommen werden könnte.

Dem Kontrollamt fiel bei seiner Begehung weiters auf, dass der Dunstabzug über dem sechsflammigen Gasherd direkt in den Dachraum mündete und - entgegen den einschlägigen brandschutztechnischen Bestimmungen - keine Brandschutzklappe installiert war. Gefahrerhöhend kam hinzu, dass im Dachboden leicht brennbare Materialien

gelagert waren, die eine zusätzliche Brandlast darstellten. Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 49, den Pächter anzuhalten, einen gesetzeskonformen Zustand herzustellen.

Dem vor Ort angetroffenen Pächter war es überdies nicht möglich, einen Überprüfungsbefund für die elektrische Anlage des Rasthauses A. vorzulegen. Auch war ihm nicht geläufig, wann zuletzt eine Firma mit derartigen Agenden betraut wurde, sodass davon auszugehen war, der letztgültige Befund wäre jener vom 21. April 2004. Dieser Befund, der dem Kontrollamt von der Behörde zur Verfügung gestellt worden war, wies keine Mängel aus, war jedoch unter Zugrundelegung des vorgeschriebenen zweijährlichen Prüfintervalls als weit überholt anzusehen. Der Pächter führte an, mittlerweile bereits ein geeignetes Unternehmen mit der Überprüfung der elektrischen Anlage beauftragt zu haben.

Das eingesehene Prüfprotokoll für Blitzschutzanlagen vom 17. Dezember 2008 wies Mängel dahingehend aus, als das Schneefanggitter am Dach des Objektes nicht in die Blitzschutzanlage eingebunden und ein Regenrohr nicht geerdet waren. Beanstandet wurde weiters die schadhafte Dachleitung im Bereich des Kamins.

Wie das Kontrollamt feststellte, waren die Mängel zum Zeitpunkt der Einschau noch nicht behoben, weshalb der Magistratsabteilung 49 empfohlen wurde, für einen ordnungs- und normgemäßen Zustand der gegenständlichen Blitzschutzanlage Sorge zu tragen.

Die Magistratsabteilung 49 wird für die Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Blitzschutzanlage Sorge tragen.

2.3.3 Nebengebäude

Das Nebengebäude wird in erster Linie als Lager genutzt, dient aber auch der Unterbringung der Flüssiggasanlage. Die Anspeisung der Flüssiggasanlage erfolgt über zehn Gasflaschen mit je 33 kg Füllgewicht, weitere fünf Gasflaschen wurden als Reserve vorgehalten. Dazu war zu bemerken, dass die Gasflaschen z.T. nicht - wie gesetzlich vorgeschrieben - gegen Umfallen gesichert waren.

2.3.4 Biokläranlage

Die Abwässer des Rasthauses A. werden - wie auch jene des Rasthauses B. - einer biologischen Kleinkläranlage zugeführt. Es handelt sich dabei um eine Wurzelentsorgungsanlage (Pflanzenkläranlage) mit mechanischer Vorklärung und anschließender Ableitung in einen Vorfluter. Die Erhaltung der in unmittelbarer Nähe des Rasthauses A. befindlichen Biokläranlage obliegt der Magistratsabteilung 49.

Die Abwasserreinigungsanlage wird jährlich vom Institut für Umweltmedizin (IFUM) der Magistratsabteilung 39 - Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle der Stadt Wien überprüft und gewartet. Wie dem Überprüfungsprotokoll vom 18.September 2008 zu entnehmen war, wurden die Grenzwerte lt. ÖNORM B 2502-1 - Kleinkläranlagen (Hauskläranlagen) für Anlagen bis 50 Einwohnerwerte (EW) - Vor Ort hergestellte Anlagen sowie lt. ÖNORM B 2505 - Kläranlagen - Intermittierende beschickte Bodenfilter ("Pflanzenkläranlagen") eingehalten.

2.4 Rasthaus B.

2.4.1 Allgemeines

Das ebenerdige Gebäude des Rasthauses B. wurde im Jahr 1956 errichtet, der leicht abschüssige Gastgarten ist über eine Terrasse erreichbar.

Die aus dem Errichtungszeitpunkt stammende Dacheindeckung wies bei der Besichtigung durch das Kontrollamt Schwachstellen auf. So hatte sich im Dachboden gezeigt, dass der Innenverstrich - dabei handelt es sich um eine Mörtelmasse zwischen den einzelnen Dachziegeln - bereits ausgebrochen war. Um vor allem im Winter den Dachboden vor Witterungseinflüssen wie etwa Flugschnee zu schützen, empfahl das Kontrollamt eine alsbaldige Behebung des Schadens.

Die Magistratsabteilung 49 wird den Schaden nach Maßgabe der budgetären Mittel beheben lassen.

2.4.2 Rasthaus und Küche

Der Gastraum ist mit Holztischen und Sesseln ausgestattet und bot sich, wie auch die angrenzende Küche, dem Kontrollamt in einem gepflegten Zustand dar. Problematisch

erschien jedoch eine Tischkonstruktion aus Holz neben dem Gasherd, die als Ablage für die Essenszubereitung diente. Diese - offensichtlich vom Pächter selbst angefertigte - vierbeinige Ablage hatte aufgrund ihrer Lage zum Kellerabgang hin an einer Seite einen der Stufenhöhe angepassten, längeren Holzfuß und schränkte die Fluchtmöglichkeit aus dem Keller erheblich ein. Überdies bestand die Gefahr eines Absturzes des mit der Essenszubereitung beschäftigten Personals in den Keller.

Bei der Begehung des Objektes durch das Kontrollamt waren Mängel an der Blitzschutzanlage festzustellen. Dies betraf einerseits eine gebrochene Dachleitung und andererseits eine Ableitung, die unfachgemäß über das Dach des Flüssiggaslagers verlegt und nicht an die Dachverblechung angeschlossen worden war. Auch der zur Einsichtnahme vorgelegte Prüfbefund vom 16. Dezember 2008 wies Mängel wie beispielsweise einen zu hohen Ausbreitungswiderstand aus. Gleichfalls zu hohe Ausbreitungswiderstände und überdies schlecht befestigte Erdungsführungsstangen waren im Prüfbefund gleichen Datums über die sogenannte "Bierhalle" dokumentiert worden. Es wurde der Dienststelle empfohlen, die Blitzschutzanlage möglichst bald zu sanieren.

Die Magistratsabteilung 49 wird die Blitzschutzanlage ehestens sanieren lassen.

2.4.3 Gastgarten und "Bierhalle"

Die am Ende der Terrasse in den Gastgarten führende, rd. 1,40 m breite Stiege verfügte über keinen Handlauf, was im Widerspruch zur OIB (Österreichisches Institut für Bautechnik) Richtlinie 4 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit steht, wonach für über 1,20 m breite Stiegen an jeweils beiden Seiten ein Handlauf vorzusehen ist. Bei der Begehung fiel dem Kontrollamt weiters auf, dass ein Brunnendeckel, der sich in unmittelbarer Nähe der Stiegenanlage befindet, eine faustgroße Öffnung aufwies.

Der Magistratsabteilung 49 wurde empfohlen, entsprechend der genannten Richtlinie Handläufe montieren zu lassen und zur Vermeidung von Unfällen die Öffnung im Bereich des Brunnendeckels zu verschließen.

Die Magistratsabteilung 49 wird die Montage der Handläufe gemäß der genannten Richtlinie veranlassen und die Öffnung im Bereich des Brunnendeckels verschließen lassen.

Weiters regte das Kontrollamt im Gespräch mit dem vor Ort angetroffenen Pächter an, den Elektroverteilerschrank an der Außenseite der "Bierhalle" stets verschlossen zu halten, was im Zeitpunkt der Begehung nicht gegeben war. Im konkreten Fall erschien dies ausnehmend wichtig, da der Verteiler an einer schlecht einsehbaren, aber dennoch leicht zugänglichen Stelle untergebracht ist und z.B. abenteuerlustige Kinder unbemerkt an der elektrischen Einrichtung hantieren könnten. Unabhängig davon wies der letztgültige Überprüfungsbefund vom 27. Juni 2007 keine Mängel aus und bescheinigte, dass die Anlage den einschlägigen elektrogesetzlichen Sicherheitsbestimmungen entspricht.

2.5 Rasthaus C.

2.5.1 Allgemeines

Zur Liegenschaft gehören neben dem Rasthaus ein separater Erdkeller sowie ein eingezäuntes Gelände mit einem unterirdischen Flüssiggastank. Das ebenerdige Rasthaus ist über eine Terrasse und diese über eine Stufenanlage erreichbar. Das erwähnte Objekt hat im Allgemeinen einen überwiegend gepflegten Gesamteindruck hinterlassen.

Dem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandsvertrag ist zu entnehmen, dass u.a. die Erhaltung der Fußböden, der sanitären Anlagen und bestimmter Abschnitte der Versorgungsleitungen ebenso dem Pächter obliegt, wie er auch diverse behördlich vorgeschriebene Wartungen vornehmen zu lassen hat. Gleichermaßen wurde die Erhaltung der Gasversorgungsanlage, die sich im Eigentum der Verpächterin befindet, dem Pächter übereignet.

Wie das Kontrollamt bei der Begehung feststellte, kommt der Pächter diesen Auflagen weitgehend nach. Jedoch war dem Bescheid des magistratischen Bezirksamtes vom 19. Jänner 1995 zu entnehmen, dass die elektrische Anlage wenigstens alle zwei Jahre durch eine befugte Fachkraft zu überprüfen ist. Diese Verpflichtung erfüllte der Pächter

vor allem in den Vorjahren nicht vollinhaltlich, da das geforderte Prüfintervall nicht den Vorschreibungen entsprechend terminisiert worden war. So lag zwischen den beiden Überprüfungen aus den Jahren 1997 und 2002 ein Zeitraum von fünf Jahren, bis zur Überprüfung im Jahr 2005 ließ der Pächter einen Zeitraum von drei Jahren verstreichen. Einen demgegenüber leichten Verzug von vier Monaten erkannte das Kontrollamt in Bezug auf die letztgültige Befundung vom 16. Oktober 2007.

Die Überprüfung der Blitzschutzanlage des Rasthauses erfolgte nach den einschlägigen Normen im dreijährlichen Rhythmus. Der aktuelle Befund stammte vom 17. Februar 2009 und sagte aus, dass die Anlage der für den Blitzschutz maßgeblichen Norm entsprach und keine Mängel festzustellen waren. Dies deckte sich auch mit den Eindrücken, die das Kontrollamt bei der Besichtigung der haustechnischen Anlagen gesammelt hatte. So war der Blitzschutzanlage ein äußerst gepflegter Zustand zu konstatieren.

2.5.2 Terrasse und Gastraum

Bei der Begehung durch das Kontrollamt wurden Unebenheiten auf der Terrasse und damit einhergehend eine Stolpergefahr für das Personal und die Gäste bemerkt, da - bedingt durch die Wurzelausbildung der angrenzenden Bäume - die verlegten Waschbetonplatten zueinander Höhenunterschiede aufwiesen. Ferner war das Fehlen der in der OIB-Richtlinie 4 vorgeschriebenen Handläufe entlang der auf die Terrasse führende Stufenanlage zu bemängeln.

Die Montage der Handläufe gemäß der genannten Richtlinie wird veranlasst werden.

Sowohl der Gastraum mit der integrierten Ausschank als auch die Küche hinterließen im Prüfungszeitraum einen positiven Eindruck. Brandschutz- und elektrotechnisch auffällig war jedoch das zur Anstrahlung einer inzwischen bereits abgebauten Kleinbühne im Gastraum installierte Beleuchtungsprovisorium. Die an der Holzdecke angebrachten Halogenstrahler waren allein wegen ihrer Wärmeabgabe als bedenklich einzustufen, die fliegende Verlegung der Stromzuleitungen und deren Befestigung an der Deckenunter-

sicht durch Umschlingen von Nägeln war als unsachgemäß zu beurteilen. Das Kontrollamt empfahl, die Beleuchtungsanlage entweder zu demontieren oder diese fachgerecht zu installieren.

Zu bemängeln war weiters, dass am Dachboden entgegen dem Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz (WFLKG) leicht brennbare Lagerungen - dabei handelte es sich in erster Linie um Papier und Kartonagen - vorgenommen wurden.

Ferner fiel dem Kontrollamt in dem lt. Bescheid als MitarbeiterInnen-WC bzw. MitarbeiterInnendusche gewidmeten Bereich hinter dem Büro auf, dass von einem in einer Höhe von etwa 2,20 m montierten Infrarotheizstrahler ein nicht unbeträchtliches Gefahrenpotenzial ausging. Durch die widmungsfremde Verwendung der genannten Räumlichkeiten als Abstellraum gab der Heizstrahler die Wärmeenergie nun unmittelbar auf einen in dessen Nähe aufgestellten Kasten ab, auf dem brennbare Gegenstände gelagert waren.

Darauf hingewiesen schaltete der Pächter den betreffenden Stromkreis sofort ab und führte aus, ihn auch gegen Wiedereinschalten sichern zu wollen. Aus Sicht des Kontrollamtes wurde angeregt, die Notwendigkeit des Heizstrahlers zu hinterfragen und diesen allenfalls zu demontieren oder zumindest abzuklemmen.

2.5.3 Mosthütte

Eine freistehende Holzhütte, die sogenannte Mosthütte, wird in den Wintermonaten u.a. für die Ausschank von warmen Getränken und die Ausgabe von kleinen Snacks genutzt. Dieses Objekt wurde ohne die erforderlichen Genehmigungen errichtet und verfügte im Zeitpunkt der Prüfung über keine Betriebsanlagengenehmigung. Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 49, den Pächter auf die möglichen Genehmigungspflichten hinzuweisen und dessen weitere Vorgangsweise zur Herstellung des gesetzeskonformen Zustandes zu beobachten.

Die Anspeisung der Mosthütte mit elektrischer Energie erfolgte über ein Stromkabel, das vom Rasthaus über einen Baum und sodann abfallend unter das etwa 2 m hohe

Dach der Mosthütte ohne erkennbare Zugentlastung geführt wurde. Es war in Zweifel zu ziehen, ob der Mantel des Kabels für die Verwendung im Außenbereich geeignet war.

Dahingehende Festlegungen finden sich in der ÖNORM ÖVE-EN 1, Teil 3, wonach frei gespannte Leitungen und Kabel u.a. mit einer Zugentlastung auszustatten sind und mindestens 3 m über der Standfläche außerhalb des Handbereiches liegen müssen. Die Herstellung eines den Vorschriften entsprechenden Zustandes wurde ebenso empfohlen wie die Ausweitung des Umfanges der periodischen Überprüfungen, da dieses Objekt in den vorliegenden Elektrobefunden bislang nicht erfasst worden war.

2.5.4 Flüssiggasanlage

Die Energieversorgung der Gaststätte erfolgt mit Flüssiggas. Der 4.500 l fassende Flüssiggasbehälter war in Konformität zum Bescheid vom 3. Juni 1993 im Erdreich eingegraben. Die vorschriftsgemäße Einfriedung mit einem Maschendrahtzaun und die erforderliche Schutzzone waren der Flüssiggas-Verordnung 2002 (FGV) entsprechend ausgebildet.

Das Kontrollamt fand jedoch in diesem Bereich nicht mehr gebrauchstaugliche Gartenmöbel vor. Ferner fiel der überhandnehmende Grünbewuchs auf dem Standort des Flüssiggastankes auf, obwohl gemäß des Bescheides die Schutzzone von Bewuchs freizuhalten ist.

Die Niederdruck-Gasanlage dient der Versorgung einer Außenwandtherme und zweier Gasherde und ist hinsichtlich des Leitungsnetzes im dreijährlichen Intervall zu überprüfen. Der Pächter vertrat die Ansicht, es wäre ein Prüfintervall von fünf Jahren einzuhalten, daher war auch zwischen dem letztgültigen Befund aus dem Jahr 2007 und dem vorangegangenen aus dem Jahr 2002 ein zu langer Zeitraum gelegen. Das Kontrollamt wies darauf hin, dass - unabhängig von anderslautenden Aussagen Außenstehender, auf die sich der Pächter berief - die Vorgaben aus dem Bescheid des magistratischen Bezirksamtes maßgeblich und einzuhalten sind. Der Pächter sagte zu, künftig die Prüfzeitpunkte den Vorschreibungen entsprechend terminisieren zu wollen.

3. Gasthaus in der FV Lobau

3.1 Gasthaus E.

3.2 Allgemeines

Das Gasthaus E. befindet sich im Revier "Laaerberg - Mannswörth". Die Liegenschaft, auf der ein zweistöckiger, längsgestreckter Baukörper, ein angrenzender Parkplatz und ein Gastgarten situiert sind, hat ein Ausmaß von rd. 698 m^2.

Wie bei den bereits in Rede gestandenen Verträgen ist auch der Bestandsvertrag betreffend das Gasthaus E. vom 2. Mai 2007 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden. Der Pächter ist darin verpflichtet, das Bestandsobjekt gemäß den behördlichen Auflagen sowie den gesetzlichen Sicherheitsbestimmungen auf eigene Kosten in gutem, gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und die hiezu erforderlichen Reparatur- und Erhaltungskosten selbst, d.h., ohne Anspruch auf Rückersatz, zu tragen. Hiezu zählen u.a. die Instandhaltung der Fußböden, der sanitären Anlagen, der Rauchfänge im Innenbereich und der Ventilationsschächte sowie diverser Versorgungsleitungen.

Instandhaltungsarbeiten an den tragenden Gebäudeteilen und der Gebäudeaußenhaut einschließlich der Rauchfänge über Dach, sowie an der Wasserzuleitung bis zum Hauptabsperrventil, an der elektrischen Leitung bis zum Hausanschlusskasten sowie am Abwasserkanal obliegen der Bestandsgeberin, demnach der Magistratsabteilung 49. Für die behördlich vorgeschriebenen Wartungen hat der Pächter selbst Sorge zu tragen.

3.3 Gasträume im Erdgeschoß, Küchenbereich

Die im Erdgeschoß befindlichen Gasträume und die sanitären Anlagen hinterließen einen durchwegs gepflegten Gesamteindruck. Einzig die an den Notausgangstüren unzulässig angebrachten Türfeststeller gaben Anlass zur Kritik.

In der Küche fiel eine Kraftsteckdose auf, an die ein Hockerkocher angeschlossen war. Aufgrund der Hitzeentwicklung an dieser Kochstelle bzw. der ungünstigen räumlichen Lage der Steckdose war diese an ihrer isolierenden Hülle bereits verschmort und damit aus den Gesichtspunkten der elektrotechnischen Sicherheit als mangelhaft zu befinden.

Der provisorisch aufgestellte Blechboden, der augenscheinlich aus einem Regalsystem stammt, konnte aus Sicht des Kontrollamtes die Situation nicht ausreichend entschärfen, weshalb die Montage einer neuen Kraftsteckdose an einer entfernteren Stelle empfohlen wurde.

Ebenso zu empfehlen war die Ergänzung der gebrochenen Abdeckung der im Kabelkanal integrierten Steckdose in dem der Küche nachgelagerten Büroraum, wo es zu einem Berühren blanker, spannungsführender Teile hätte kommen können.

3.4 Kellergeschoß

Neben einem weiteren Gastraum befindet sich im Kellergeschoß ein Öltankraum, in dem ein Öllagerbehälter mit einem Fassungsvermögen von 12.000 l untergebracht ist. Dem Öltankraum vorgelagert ist eine Schleuse. Das Wiener Ölfeuerungsgesetz 2006 (WÖlfG 2006) schreibt in diesem Zusammenhang vor, dass Öltankräume mit einer Auffangwanne und einem öldichten Anstrich zu versehen sind. Auffangwannen sind dabei aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehende, flüssigkeitsdichte, ölbeständige sowie den statischen Erfordernissen entsprechend ausgeführte Einrichtungen, die geeignet sind, aus Lagerbehältern austretendes Öl zur Gänze aufzunehmen. Bei der Begehung fiel auf, dass der öldichte Anstrich im Tankraum im Bereich der Stufen nicht aufgebracht worden war und der Pächter die Ölauffangwanne zur Ablagerung von Gartenmöbeln zweckentfremdet hatte.

Im Bereich des Gastraumes im Keller ragte ein Verlängerungskabel aus der Wand, das - wie das Kontrollamt feststellte - spannungsführend war. Ein Gefahrenpotenzial war insofern gegeben, als die abisolierten Adernenden unfachgemäß mit Isolierband umwickelt waren, das sich leicht lösen konnte. Dies umso mehr, als in unmittelbarer Nähe des Kabels Steckdosen situiert waren und daher mit einem vermehrten Hantieren in diesem Bereich zu rechnen war. Darauf angesprochen sagte der Pächter zu, unverzüglich für eine Bereinigung dieses sicherheitstechnisch bedenklichen Zustandes zu sorgen.

Das Kontrollamt wies an dieser Stelle darauf hin, dass Verteilerschränke, speziell solche, die Restaurantgästen oder Seminarteilnehmerinnen bzw. Seminarteilnehmern leicht zugänglich sind, in versperrtem Zustand zu halten sind.

3.5 Ober- und Dachgeschoß

Im Juli 2007 wurden Teile der im Obergeschoß befindlichen Personal- und Aufenthaltsräume, Lager sowie Büros zu Seminarräumen umgebaut. Der Pächter unterließ es, die hiefür erforderlichen Bau- und Betriebsanlagengenehmigungen einzuholen. Der Magistratsabteilung 49 wurde empfohlen, den Pächter nicht nur auf die Genehmigungspflicht hinzuweisen, sondern auch Nachweise über die eingeleiteten Schritte einzufordern. An dieser Stelle wurde die vertragliche Vereinbarung in Erinnerung gerufen, wonach Instandhaltungsarbeiten und sonstige bauliche Maßnahmen aller Art vor ihrer Inangriffnahme einer Zustimmung der Bestandsgeberin sowie der erforderlichen behördlichen Anzeigen und Bewilligungen bedürfen.

Am Dachboden lagerte der Pächter entgegen den Bestimmungen des WFLGK leicht brennbare Materialien wie Kartonagen und Papier.

Obwohl die Dacheindeckung augenscheinlich einen guten Eindruck erweckte, waren im Firstbereich auf einer Länge von rd. 10 m Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Auch bei den Dachdurchdringungen der Lüftungsleitungen waren Nässeschäden sichtbar und in weiterer Folge bildeten sich bereits erste Wasserlachen auf dem Boden. Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 49 als Bestandsgeberin, die Mängel beheben zu lassen, um weitere die Gebäudesubstanz schädigende Folgen der Undichtheit hintanzuhalten.

Die Magistratsabteilung 49 wird entsprechende Dachsanierungsmaßnahmen veranlassen.

4. Zusammenfassende Empfehlungen des Kontrollamtes

4.1 Regelmäßige Begehungen der Objekte

Die Rast- bzw. Gasthäuser wurden regelmäßig, u.zw. meist monatlich durch die jeweiligen Revierleiter begangen, die jedoch mangels der dafür erforderlichen Befähigungen nicht in jeder Hinsicht in der Lage waren, das Gefährdungspotenzial allenfalls vorgefundener Mängel zu beurteilen. Auch hatten die zum Prüfungszeitpunkt mit den Begehungen befassten Mitarbeiter der Magistratsabteilung 49 keine ausreichende Kennt-

nis über die Bewilligungsbescheide, was die Beurteilung von Eingriffen in die Bausubstanz durch die PächterInnen erschwerte.

Weitgehend waren sie nicht über die vertraglich festgelegten Rechte und Pflichten der PächterInnen sowie jene der Magistratsabteilung 49 informiert, sodass daraus keine eindeutige Zuordnung der Zuständigkeiten vorgenommen werden konnte.

Eine präzisere Formulierung künftiger Pacht- bzw. Bestandsverträge könnte in dieser Hinsicht Vereinfachungen mit sich bringen. Nach Ansicht des Kontrollamtes wären nicht nur die Instandhaltungspflichten der PächterInnen zu definieren, sondern auch explizit auf die Erhaltungspflichten der Verpächterin etwa in Bezug auf die Instandhaltung der tragenden Gebäudeteile oder der Gebäudeaußenhaut einzugehen.

Die Magistratsabteilung 49 wird anhand der bestehenden Verträge eine Evaluierung der Vertragstexte gemeinsam mit der Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement durchführen.

Das Kontrollamt sah es als vorteilhaft an, die Bediensteten, deren Kernkompetenz in anderen Fachgebieten liegt, von derartigen Aufgaben zu entlasten. Zur Aufgabenerfüllung wäre dahingehend ausgebildetes Personal einzusetzen bzw. den Revierleitern zur Seite zu stellen. Zur Durchführung von Begutachtungen des Bauzustandes und der Gebrauchstauglichkeit der Objekte und Anlagen sind jedenfalls eine umfassende Sachkenntnis und eine gewisse Routine erforderlich.

Die Magistratsabteilung 49 wird künftig bemüht sein, im Weg regelmäßiger Begehungen mit sachkundiger externer bzw. magistratsinterner Unterstützung die Einhaltung einschlägiger Bestimmungen sowie vertraglich festgelegter Verpflichtungen zu überprüfen und deren Einhaltung durchzusetzen. Darüber hinaus wird sie die PächterInnen nochmals und nachdrücklich auf die behördlichen Vorschreibungen und Befunde hinweisen und entsprechende Maßnahmen unmittelbar einfordern.

4.2 Dokumentation der Magistratsabteilung 49

Die Magistratsabteilung 49 hält in sogenannten Objektblättern die Stammdaten ihrer Objekte wie etwa Gebäude, Schuppen, Lagerhallen oder Kläranlagen evident. Diese Datenblätter beinhalten u.a. nähere Angaben zur Liegenschaft wie die Anschrift, die Grundstücksnummer und die Größe, die Baubeschreibungen der Gebäude und der haustechnischen Anlagen sowie Raum- und Flächendaten. Ein Foto des Objektes sowie eine chronologische Auflistung der vorgenommenen Instandsetzungsarbeiten vervollständigen die Stammblätter.

Als begrüßenswertes Steuerungsinstrument war nach Ansicht des Kontrollamtes die Auflistung der erforderlichen Bewilligungen und Befundungen samt den relevanten Wartungs- bzw. Prüfintervallen zu beurteilen. Dieses Instrument erreichte seine Zweckbestimmung jedoch nicht voll, da die Dienststelle die Daten nicht zeitnah aktualisiert hatte und daher den Objektblättern die angestrebte Aussagekraft fehlte.

Durch den im vorangegangenen Punkt des Berichtes angeregten Einsatz von geschulten Personen sollte die Datenaktualisierung in den Objektblättern möglich sein.

Die Magistratsabteilung 49 wird bemüht sein, durch Schulung entsprechender MitarbeiterInnen eine möglichst zeitnahe Erfassung der Daten zu erreichen.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im März 2010

ALLGEMEINE HINWEISE

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ASchG	ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
BO für Wien	Bauordnung für Wien
EN	Europäische Norm
FV	Forstverwaltung
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖVE	Österreichischer Verband für Elektrotechnik
PC	Personal Computer
WFLKG	Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz