



**S t R H**  
Wien

## 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 - 10/18

MA 34, Bautechnische Prüfung

der Hauptbücherei

## KURZFASSUNG

*In der im Jahr 2003 eröffneten Hauptbücherei ereigneten sich im Prüfungszeitraum von 2016 bis 2018 mehrere Wasserschäden. Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Vorgangsweise der Magistratsabteilungen 13 und 34 im Zusammenhang mit diesen Wasserschäden einer bautechnischen Prüfung.*

*Der Stadtrechnungshof Wien ging dabei der Frage nach, ob der Buchbestand der Hauptbücherei gegen schädigende, äußere Einflüsse ausreichend geschützt war und ob nachteilige gesundheitliche Auswirkungen für die Mitarbeitenden der Bücherei sowie für Besucherinnen bzw. Besucher bestanden.*

*Die Einschau zeigte eine rasche Abwicklung von der Aufnahme der Schadensmeldung über die Ursachenfindung, welche sich bei Wasserschäden kompliziert darstellen kann, bis zur Sanierung der Schäden. In den ausgewählten Fällen war keine Gefährdung des Buchbestandes feststellbar. Auch einer gesundheitlichen Gefährdung der Bediensteten sowie von Besucherinnen bzw. Besuchern der Hauptbücherei wurde durch ausreichende Maßnahmen vorgebeugt.*

*Verbesserungspotenzial bestand aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien lediglich bei der Archivierung von Plänen und Unterlagen der Hauptbücherei, bei der Vereinbarung über Zuständigkeiten sowie bei der Festlegung von Intervallen von regelmäßigen Kontrollgängen durch die Magistratsabteilung 13.*

*Die vorliegende Prüfung soll der Optimierung der Bauwerksüberwachung von Gebäuden des Magistrats der Stadt Wien sowie der Vermeidung und nachhaltigen Behebung von Gebrechen dienen.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog den Umgang der Magistratsabteilungen 13 und 34 mit Wasserschäden in der Hauptbücherei einer bautechnischen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	8
1.1 Prüfungsgegenstand.....	8
1.2 Prüfungszeitraum .....	8
1.3 Prüfungshandlungen.....	8
1.4 Prüfungsbefugnis.....	9
1.5 Vorberichte .....	9
2. Allgemeines .....	9
3. Zuständigkeiten .....	10
4. Rechtsgrundlagen und geltende Bestimmungen .....	11
5. Gesundheitsaspekte bei Schimmelbildung innerhalb von Gebäuden .....	15
5.1 Vorkommen und Nachweis von Schimmelpilzen .....	15
5.2 Gesundheitliche Auswirkungen bei Schimmelpilzvorkommen .....	16
6. Hauptbücherei .....	18
6.1 Gebäudedokumentation .....	18
6.2 Gebrechensmeldung und Gebrechensbehebung .....	21
7. Wasserschäden in der Hauptbücherei.....	21
7.1 Wasserschaden durch undichtes Flachdach .....	22
7.2 Wasserschaden durch blockierte Regenrinne .....	24
7.3 Wasserschaden durch defekten Geschirrspüler .....	25
7.4 Auswirkungen auf den Buchbestand .....	28
8. Regelmäßig wiederkehrende Inspektionen und Wartungen .....	29

9. Allgemeine Feststellungen.....	30
10. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	31

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Hauptbücherei am Urban-Loritz-Platz .....	10
Abbildung 2: Dachaufbau im Bereich der Terrasse .....	19
Abbildung 3: Vom Wassereintritt betroffene Wand im College 5 .....	22
Abbildung 4: Vom Wassereintritt betroffene Wand im College 1 und College 5 ohne Verkleidung.....	23
Abbildung 5: Oberlicht über College 4.....	25
Abbildung 6: Bodendose und zur Seite geschobener Geschirrspüler .....	26

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

°C .....	Grad Celsius
BauKG .....	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BM .....	Baumanagement
BO für Wien .....	Bauordnung für Wien
bzgl.....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
d.h. ....	das heißt
d.i.....	das ist
DZA .....	Dauerhaft zentrale Ablage
E-Mail .....	Elektronische Post
ff. ....	folgende (Seiten)
HIV .....	Humanes Immundefizienz-Virus
i.d.R. ....	in der Regel

iSd .....	im Sinn der
KA.....	Kontrollamt
lt.....	laut
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
MD BD .....	Magistratsdirektion Geschäftsbereich Bauten und Technik
Nr.....	Nummer
OM.....	Objektmanagement
ÖNORM.....	Österreichische Norm
PC .....	Personal Computer
PET.....	Polyethylenterephthalat (Kunststoff für Getränkever- packung)
rd. ....	rund
s.....	siehe
s.a.....	siehe auch
u.ä. ....	und ähnlich
u.a. ....	unter anderem
u.dgl.....	und dergleichen
U-Bahn .....	Untergrundbahn
WHO.....	World Health Organisation
XPS .....	Extrudiertes Polystyrol
z.B. ....	zum Beispiel
Zl. ....	Zahl
ZPS.....	Zentrales Planservice

## LITERATURVERZEICHNIS

Innenraumlufthygiene-Kommission des Umweltbundesamtes, Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelpilzbefall in Gebäuden (2017), Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau

WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould (2009), World Health Organization, Regional Office for Europe, Kopenhagen

## GLOSSAR

### Aerosol

Ein Aerosol ist ein Gemisch aus feinsten festen und/oder flüssigen Teilchen und einem Gas, i.d.R. Luft.

### Allergene

Stoffe, welche Allergien auslösen.

### Allergie

Unter Allergie ist eine überschießende Abwehrreaktion des Immunsystems gegen üblicherweise harmlose Stoffe zu verstehen.

### Atopie

Eine genetisch bedingte Neigung zur Überempfindlichkeit des Körpers wird Atopie genannt. Der Kontakt mit ansonsten harmlosen natürlichen und künstlichen Stoffen aus der Umwelt hat in diesen Fällen eine allergische Reaktion zur Folge.

### Disposition

Als Disposition wird eine Anfälligkeit zur Ausbildung von Krankheiten bezeichnet.

### Mesophile Schimmelpilze

Diese Schimmelpilze bevorzugen Temperaturen zwischen 25 und 35 °C. Häufig vorkommende mesophile Schimmelpilze sind z.B. Cladosporium- und Penicillium-Arten.

### Mykotoxine

Mykotoxine sind Pilzgifte. Sie sind natürliche Stoffwechselprodukte von Schimmelpilzen und zeigen bei Menschen und Tieren eine toxische Wirkung.

### Pathogen

Pathogen wird die Eigenschaft, eine Krankheit zu verursachen, genannt. Fakultativ pathogen sind Erreger, die nur bei geschwächtem Immunsystem eine Krankheit verursachen.

### Toxine

Toxine sind Gifte, die von Lebewesen erzeugt werden.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

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

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

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

Im Sommer des Jahres 2018 veranlassten Pressemeldungen über Wasserschäden in der Hauptbücherei am Urban-Loritz-Platz und dadurch verursachte Schimmelbildung im Inneren der Bücherei den Stadtrechnungshof Wien, dieses Thema einer Prüfung zu unterziehen.

Ziel der Prüfung war es, den Umgang der Magistratsabteilungen 13 und 34 mit den Wasserschäden des Jahres 2018 im Hinblick auf eine rasche Behebung zu untersuchen. Nichtziel war die Prüfung der damit einhergehenden Kosten.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im vierten Quartal des Jahres 2018 und im ersten Halbjahr des Jahres 2019. Das Eröffnungsgespräch mit den geprüften Stellen fand in der ersten Oktoberwoche des Jahres 2018 statt. Die Schlussbesprechung wurde in der ersten Septemberwoche des Jahres 2019 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2016 bis 2018.

#### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen sowie Gespräche mit Mitarbeitenden der Magistratsabteilungen 13 und 34. Ortsaugenscheine fanden im Herbst 2018 und Frühjahr 2019 statt.

Bei der Durchführung der Prüfung ergaben sich keine Prüfungshindernisse.



## 1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Sicherheitsprüfung ist in § 73c der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

## 1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen sicherheitstechnischen Prüfungsthema lagen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen zehn Jahre keine einschlägigen Prüfungsberichte vor.

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

- MA 13, Büchereien Wien - Hauptbücherei, Prüfung der Jahre 2006 bis 2009, Nachprüfung, KA I - 13-2/11,
- MA 13, Büchereien Wien - Hauptbücherei, Prüfung der Jahre 2003 bis 2005, KA I - 13-2/06,
- MA 24, Errichtung einer Membrandachkonstruktion auf dem Urban-Loritz-Platz, KA V - 24-1/02,
- MA 32, Bauwirtschaftliche Prüfung des Einbaues und der Wartung von Fahrtreppen, KA VI - 32-1/02.

## 2. Allgemeines

Die Hauptbücherei wurde im April 2003 am Standort in Wien 7, Urban-Loritz-Platz 2a neu eröffnet. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Freitreppe mit 102 Stufen und einem Dachterrassencafé auf der rd. 2.000 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse. Das Gebäude ist rd. 150 m lang, 26,5 m breit und 22 m hoch. Im Gebäudeinneren befindet sich neben den Räumlichkeiten für die Medien und das Personal ein Veranstaltungsraum. Die Nettonutzfläche der Bibliothek und der zentralen Verwaltung beträgt rd. 6.085 m<sup>2</sup>. Das gesamte Gebäude integriert in sich außerdem das Stationsgebäude der Station "Burggasse Stadthalle" der U-Bahnlinie U6. Unter der Geländeoberkante befinden sich die beiden Bahnsteige.

Abbildung 1: Hauptbücherei am Urban-Loritz-Platz



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die Hauptbücherei ist eine Entlehnbibliothek mit einem Bestand von rd. 400.000 Medien, davon rd. 280.000 Bücher. Die Medien sind in sechs Fachbereichen, Colleges genannt, untergebracht. Die Colleges definieren sich dabei nach ihrem Inhalt und nicht nach Art der Medien oder Datenträger. Die Hauptbücherei bietet ihren Nutzerinnen bzw. Nutzern des Weiteren mehr als 100 Benutzer-PCs und rd. 160 Studierplätze.

Im ersten Obergeschoß befinden sich die Räumlichkeiten der Verwaltung der Büchereien Wien und der Leitung der Hauptbücherei. Im zweiten und dritten Obergeschoß sind die für die Kundinnen bzw. Kunden zugänglichen Bereiche der Entlehnbibliothek und ein Veranstaltungsraum angeordnet. Über dem dritten Obergeschoß ist eine begehbare Dachterrasse mit Café.

### **3. Zuständigkeiten**

Die Hauptbücherei wird durch die Magistratsabteilung 13 betrieben. Die Durchführung von Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen liegt in der Zuständigkeit der Magistratsabteilung 34.

Der Magistratsabteilung 13 obliegt gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien die *"Verwaltung der und Wahrnehmung der Funktion als Bauherrin für Betriebseinrichtungen, die für die Erfüllung der eigenen Aufgaben erforderlich sind."* Außerdem ist sie zuständig für das *"Führen der Büchereien Wien"*. Vor Ort in der Hauptbücherei sind Hausmanagerinnen bzw. Hausmanager der Magistratsabteilung 13 Ansprechpartnerinnen bzw. Ansprechpartner für die Magistratsabteilung 34.

Die Magistratsabteilung 34 ist lt. Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien u.a. zuständig für *"grundsätzliche, strategische und operative Maßnahmen des Bau- und Gebäudemanagements für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen des Magistrats, soweit dies nicht anderen Dienststellen vorbehalten [...] ist."* Der Magistratsabteilung 34 obliegt darüber hinaus die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen.

#### **4. Rechtsgrundlagen und geltende Bestimmungen**

4.1 Für alle Arten von Bauwerken bestehen zivilrechtliche Verpflichtungen der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer, alle Teile der Gebäude in einem für Dritte verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand zu erhalten.

4.2 Das BauKG besagt in § 8, dass der *Bauherr* dafür zu sorgen hat, eine Unterlage für spätere Arbeiten am Bauwerk zu erstellen. Die Unterlage muss die *"zum Schutz von Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer bei späteren Arbeiten wie Nutzung, Wartung, Instandhaltung, Umbauarbeiten oder Abbruch erforderlichen Angaben über die Merkmale des Bauwerks (wie Zugänge, Anschlagpunkte, Gerüstverankerungspunkte, Gas-, Wasser- und Stromleitungen) enthalten, die bei späteren Arbeiten zu berücksichtigen sind"*. Der *Bauherr* hat die Unterlage für die Dauer des Bestandes des Bauwerks in geeigneter Weise aufzubewahren.

4.3 Der *Eigentümer* eines Gebäudes ist lt. § 128a BO für Wien *"unbeschadet seiner Überprüfungspflicht [...], nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen), vorge-*

sehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen. [...] Das Bauwerksbuch hat zu enthalten:

1. die Daten der das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen;
2. die Bezeichnung der Bauteile [...], die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind;
3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;
4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;
5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind."

Diese Bestimmung trat allerdings erst im Jahr 2014 in Kraft und war damit bei der Errichtung der Hauptbücherei noch nicht anzuwenden.

4.4 Die ÖNORM B 1301 - "Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude - Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen, Grundlagen und Checklisten" ist für regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Prüfungen für bestehende Nicht-Wohngebäude bzw. Gesamtanlagen anzuwenden. Zu den Nicht-Wohngebäuden zählen u.a. Gebäude für das Bildungs- und Forschungswesen und sonstige öffentliche Gebäude. Die Grundlage für die Beurteilung ist der konsensgemäße Zustand des Nicht-Wohngebäudes. Die ÖNORM besagt, dass eine "Bestandsdokumentation für jedes Nicht-Wohngebäude sowie sonstige Einrichtungen und Anlagen der Gesamtanlage anzulegen und aktuell zu halten" ist. "Hiezu zählen z.B. Baubewilligung, Benützungsbewilligung, Fertigstellungsanzeige, andere behördliche Bewilligungen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Betriebsküche) und sonstige verwaltungsbehördliche Bescheide, Brandschutzpläne, Prüfbücher u. dgl.". Diese ÖNORM wurde bislang nicht für verbindlich erklärt. Sie dient jedoch als Sorgfaltsmaßstab. Dieser könnte beispielsweise in Streitfällen hinsichtlich der Verkehrssicherheit eines Gebäudes von hoher faktischer Relevanz werden. Unter Verkehrssiche-

rungspflicht wird die Verpflichtung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers verstanden, Vorkehrungen zu treffen, damit von ihrem bzw. seinem Grundstück oder Gebäude keine Gefahren ausgehen. Jede Person, die eine Gefahrenquelle schafft oder in ihrem Bereich bestehen lässt, muss dafür sorgen, dass niemand geschädigt wird.

Die dieser ÖNORM zugehörigen exemplarischen Checklisten empfehlen hinsichtlich der technischen Objektsicherheit für Flachdächer sowie Außenanlagen wie Außentreppen, Wege oder Rigole eine einmal jährliche Sichtkontrolle. Die in der Norm angeführten Prüfzyklen sind modellhaft zu sehen und an das jeweilige Objekt anzupassen. Bei Nicht-Wohngebäuden können Risikofaktoren wie Menschenansammlungen oder Veranstaltungen von Bedeutung sein.

4.5 Der Erlass des Herrn Stadtbaudirektors vom 26. November 2008, Zl. MD BD - 2197-2/2008, "*Sicherheitsmäßige Prüfung von Bauteilen*" der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik regelt, dass Bauwerke, Baukonstruktionen, Bauwerksteile und sonstige Anlagen, die besonderen Beanspruchungen ausgesetzt sind, laufend auf sicherheitsgefährdende Schäden überprüft werden müssen. Alle periodisch durchgeführten Überprüfungen und deren Ergebnisse sind zu dokumentieren. Die Aufzeichnungen sind in regelmäßigen Abständen von der Dienststellenleiterin bzw. dem Dienststellenleiter oder den von ihr oder ihm Beauftragten zu überprüfen und zu bestätigen. Regelmäßige Überprüfungen sind einerseits durch Eigenbegehungen der Gebäude durch geschulte bzw. fachkundige Mitarbeitende, andererseits im Weg von Fremdbegehungen durch fachkundige bzw. besonders fachkundige Personen durchzuführen.

4.6 Die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik erarbeitete den Leitfaden "*Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit*" und übermittelte diesen im März 2009 an alle betroffenen Magistratsdienststellen. Darin wurde u.a. darauf hingewiesen, dass "*die Eigentümervertretung der Gebäude der verwaltenden Dienststelle obliegt. Ihr kommt die Erstellung von Richtlinien für die Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit, die Veranlassung zur Prüfung und die Kontrolle der Umsetzung der Richtlinie zu. Wird das Gebäudemanagement (Erhaltung) gemäß*

*Geschäftseinteilung von einer anderen Dienststelle wahrgenommen, liegt die Zuständigkeit für die Erstellung der Richtlinie und die operative Umsetzung bei dieser. Zur detaillierten Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen sind zwischen der verwaltenden und erhaltenden Dienststelle klare Regelungen im Sinn einer Vereinbarung zu treffen. Neben der Sicherstellung der Finanzierung von magistratsexternen Prüfungen sind von der verwaltenden Dienststelle - auch bei Übertragung der operativen Prüfleistung an eine Fachdienststelle - geeignete Maßnahmen zur Übernahme der verbleibenden Generalverantwortung im Rahmen der Eigentümervertretung (Berichtswesen, Dokumentation) zu setzen".*

Darüber hinaus werden in diesem Leitfaden Gebäude in Schadenfolgeklassen eingeteilt. Büchereien fallen unter die Schadensfolgekategorie II. Für Gebäude dieser Klasse sind alle zwei bis drei Jahre Begehungen von geschulten Mitarbeitenden, alle vier bis sechs Jahre Inspektionen von fachkundigen Personen und nach Erfordernis eingehende Überprüfungen von besonders fachkundigen Personen vorzunehmen. Die Ergebnisse der regelmäßigen sicherheitstechnischen Überprüfungen sind in einem standardisierten Objektdatenblatt zu dokumentieren. Dabei soll die Prüferin bzw. der Prüfer die Prüfintervalle, das Überprüfungsverfahren, das Prüfungsergebnis sowie ob und welche Maßnahmen aufgrund der Prüfung erforderlich geworden sind festhalten. *"Für eine vollständige Dokumentation sind sämtliche Objektdatenblätter, Befundungen, Sanierungskonzepte, Dokumente mit öffentlich rechtlichem Charakter wie Baubewilligungen oder Bestandspläne in geeigneter Form zu führen (Bauwerksbuch) und für die jeweiligen Überprüfungen zur Verfügung zu stellen."*

4.7 Die *"Richtlinie für die Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden"* der Magistratsabteilung 34 von Juli 2009 besagt u.a., dass die verwaltende Dienststelle vor Ort, d.i. im Fall der Hauptbücherei die Magistratsabteilung 13, regelmäßige Gebäudebegehungen durchführen soll. Sicherheitstechnische Begehungen führt die Magistratsabteilung 34 aus. *"Die Führung eines Bauwerksbuches obliegt der verwaltenden Dienststelle"*, besagt die Richtlinie (s.a. Punkt 6.1 und Punkt 9.).

4.8 Das Wiener Bedienstetenschutzgesetz 1998 regelt den Schutz des Lebens und der Gesundheit von Bediensteten der Gemeinde Wien im Rahmen ihrer dienstlichen Tätigkeit. Die Dienstgeberin, somit die Gemeinde Wien, hat für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz ihrer Bediensteten in allen Bereichen der Arbeit zu sorgen. Daher ist die Dienstgeberin auch verpflichtet, Gefahren, welche für die Sicherheit und die Gesundheit der Bediensteten bestehen, zu ermitteln und zu evaluieren. Das Gesetz beschreibt dazu allgemeine Grundsätze der Gefahrenverhütung, wie z.B. die Risikovermeidung oder die Gefahrenbekämpfung an der Quelle. Für die Beschaffenheit von Arbeitsräumen sind allgemeine Voraussetzungen normiert. Für Sozialeinrichtungen in Arbeitsstätten sind ebenfalls Regelungen festgeschrieben. So haben in einer Arbeitsstätte mit regelmäßig mehr als zwölf Bediensteten geeignete Aufenthaltsräume zur Verfügung zu stehen. Diese müssen u.a. den hygienischen Anforderungen entsprechen, angemessene raumklimatische Verhältnisse aufweisen und gegen gesundheitsgefährdende Einwirkungen geschützt sein.

## **5. Gesundheitsaspekte bei Schimmelbildung innerhalb von Gebäuden**

### **5.1 Vorkommen und Nachweis von Schimmelpilzen**

Schimmelpilze sind weit verbreitet vorkommende Lebewesen, die für ihr Wachstum vorrangig Feuchtigkeit benötigen. Hinsichtlich Temperatur und Nährstoffen stellen sie geringe Ansprüche an ihre Umgebung. Als Schimmelpilze werden Pilze unterschiedlicher Gattungen und Arten bezeichnet, welche Pilzfäden, sogenannte Hyphen, sowie Sporen ausbilden. In der Phase des Pilzwachstums entsteht aus den Pilzfäden ein Geflecht, das sogenannte Myzel. Dieses stellt den eigentlichen Pilz dar und ist oft kaum sichtbar. Pilze vermehren sich hauptsächlich durch die Bildung von Sporen. Die Sporen sind oft farbig, daher ist ein Befall mit Schimmelpilzen in der Phase der Sporenbildung meist mit freiem Auge erkennbar.

Kann ein sichtbares Wachstum von Schimmelpilzen in einem Gebäude festgestellt werden, bedarf es keiner mikrobiologischen Untersuchung mehr. In diesen Fällen stehen die Suche nach der Ursache, die Behebung der festgestellten Ursache sowie die Sanierung des Gebäudes im Vordergrund.

Schimmelpilze wachsen jedoch häufig an nicht einsehbaren, schlecht belüfteten Stellen. Manchmal weisen geruchliche Abweichungen, z.B. ein muffiger Geruch, auf einen Schimmelpilzbefall hin. Bei einem Verdacht auf (nicht sichtbares) Schimmelpilzwachstum in einem Gebäude können diverse Nachweismethoden herangezogen werden. Mögliche Methoden sind die Messung der Schimmelpilzsporen-Konzentration in der Raumluft, die Untersuchung von Materialproben, die Messung der Schimmelpilze im Hausstaub sowie der Einsatz von Schimmelsuchhunden. Am häufigsten ist die Messung der Schimmelpilzsporen-Konzentration in der Innenraumluft. Derzeit wird diese Messung mit einem "Luftkeimsammler", welcher auf dem "Impaktationsprinzip" basiert, durchgeführt. Dabei wird durch eine Lochscheibe ein definiertes Luftvolumen angesaugt und auf Nährmedienplatten aufgebracht. Die Platten werden nach der Bebrütung mikrobiologisch ausgewertet. Aufgrund der weiten Verbreitung von Schimmelpilzen in der Umwelt sind Schimmelpilzsporen auch oft in Innenräumen nachweisbar. Daher ist der Messwert der Schimmelpilzsporen-Konzentration der Innenraumluft immer mit dem der Außenluft in Relation zu setzen. Auch die Auswahl der Nährmedien und der Bebrütungstemperatur haben Auswirkungen auf das Ergebnis. Diese Methode dient dazu, die Wahrscheinlichkeit einer Schimmelpilzsporenquelle im Innenraum einzuschätzen. Die Messung liefert jedoch keine Aussage zur Lokalisation der Schimmelpilze oder zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung durch die gemessenen Sporen. Derartige Messungen sollten nur von geeigneten Sachverständigen bzw. Fachfirmen durchgeführt werden, da sowohl die Messungen als auch die Ergebnisauswertung sehr fehleranfällig sind.

## **5.2 Gesundheitliche Auswirkungen bei Schimmelpilzvorkommen**

Nur ca. 150 Schimmelpilzarten werden als humanpathogen eingestuft, d.h. sie können die menschliche Gesundheit gefährden. Allerdings gelten alle Arten als fakultativ humanpathogen und schädigen gesunde Menschen mit intaktem Immunsystem nicht. Eine Gesundheitsgefährdung besteht daher vorrangig für Menschen mit geschwächtem Immunsystem, beispielsweise nach einer Chemotherapie, nach Bestrahlungen oder für HIV-positive Menschen. Eine erhöhte Anfälligkeit für Erkrankungen bewirken auch bereits vorhandene Lungenkrankheiten wie z.B. Asthma oder chronische Bronchitis.



Schimmelpilze können auch sensibilisierend wirken und damit Allergien verursachen. Auch hier ist das Auftreten von Allergien abhängig von der Anfälligkeit der jeweiligen Person. Bereits vorhandene Allergien und Atopien können die Ausbildung einer Schimmelpilzallergie fördern. Ein exakter Nachweis hinsichtlich der allergenen Wirkung einzelner Schimmelpilze auf bestimmte Personen ist jedoch nicht möglich. In Europa gelten drei bis zehn Prozent der Bevölkerung als von Allergien, die durch Schimmelpilze der Außen- und Innenraumluft verursacht werden, betroffen. Als Symptome können Rhinitis, ähnlich einem Heuschnupfen, oder Asthma auftreten. Zu beachten ist zusätzlich, dass in Räumen mit einer für das Wachstum von Schimmelpilzen notwendigen Feuchtigkeit zusätzlich mit dem vermehrten Auftreten von Hausstaubmilben zu rechnen ist. Diese sind ebenfalls sehr häufig Auslöser von Allergien.

Schimmelpilze können auch Toxine bilden. Diese Mykotoxine sind in erster Linie bei der oralen Aufnahme oder bei der Inhalation von sehr großen Mengen am Arbeitsplatz relevant. Im Wohnbereich erreichen die Konzentrationen in der Raumluft zumeist keine gesundheitsrelevanten Werte.

Geruchsbeeinträchtigungen durch Schimmelpilze entstehen durch die Bildung von flüchtigen organischen Verbindungen. Dadurch wird der charakteristische Schimmelgeruch wahrgenommen. Diese Substanzen erreichen meist keine gesundheitsschädigenden Konzentrationen. Die Wahrnehmung des modrig-muffigen Schimmelgeruchs ist jedoch als Geruchsbelästigung zu werten, beeinträchtigt das Wohlbefinden und kann dadurch auch als Stressauslöser angesehen werden.

Das Auftreten von Schimmelpilzwachstum in Innenräumen stellt somit ein komplexes Geschehen dar. Es ist als Gesundheitsrisiko zu werten, auch wenn konkrete Einschätzungen zu den Auswirkungen beim Auftreten von Schimmelpilzen im Einzelfall und für bestimmte Personen nicht durchgeführt werden können. Insbesondere bei Kindern und immungeschwächten Menschen ist mit nachteiligen Einflüssen auf deren Gesundheit zu rechnen.

Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten:

- Hohe Feuchtigkeit in Innenräumen kann neben dem Wachstum von Schimmelpilzen häufig auch das Wachstum von Bakterien und/oder die Vermehrung von Hausstaubmilben zur Folge haben. In solchen Fällen entstehen Bioaerosole, die eine Mischung aus Schimmelpilzsporen, Bakterien, Stoffwechselprodukten von Hausstaubmilben u.ä. darstellen. Hohe Feuchtigkeit in Innenräumen, oft in Verbindung mit Schimmelpilzwachstum, bedingt außerdem ein höheres Risiko für bestimmte Erkrankungen, insbesondere für Atemwegserkrankungen wie z.B. Asthma. Feuchtigkeitsschäden sind daher jedenfalls zu sanieren.
  
- Schimmelpilzwachstum in Innenräumen ist aufgrund der genannten medizinischen Aspekte immer unerwünscht. Die Ursache muss daher behoben werden und die betroffenen Gebäudeteile sind zu sanieren. Da auch "toter" Schimmel von gesundheitlicher Relevanz ist, ist einer mechanischen Entfernung des Schimmelpilzbefalls der Vorzug zu geben. Nach Behebung der Ursache müssen die betroffenen Materialien daher mechanisch entfernt und erneuert werden. Beispielsweise müssen mit Schimmel befallene Gipskartonplatten entfernt und ersetzt werden. Befallener Putz muss abgeschlagen und erneuert werden. Der Einsatz von Bioziden, wie Alkohol oder Wasserstoffperoxid, ist, bis auf wenige Ausnahmen, nicht sinnvoll.

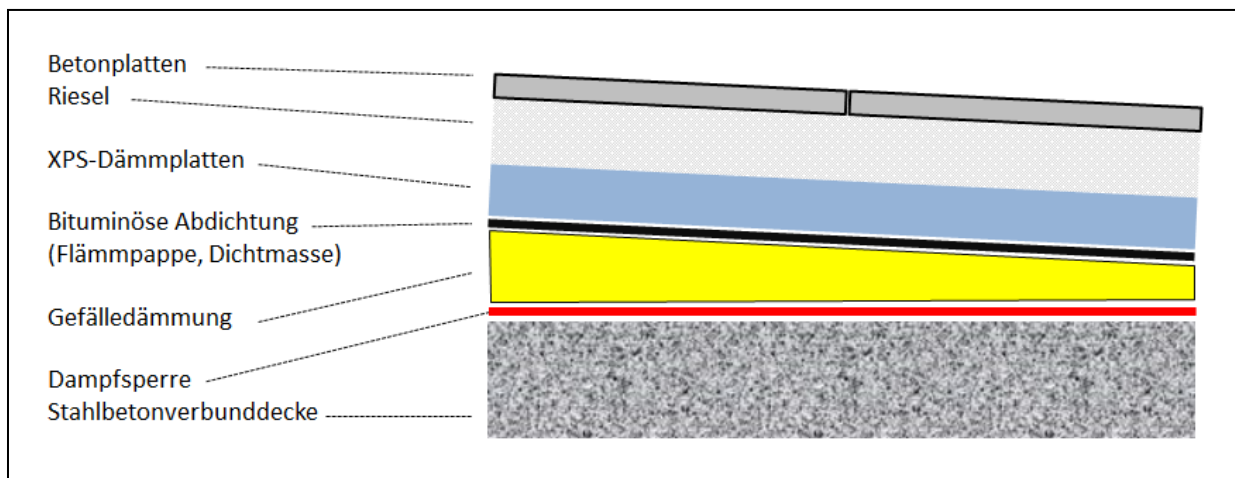
## **6. Hauptbücherei**

### **6.1 Gebäudedokumentation**

6.1.1 Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einsicht in die Plandokumente des Gebäudes der Hauptbücherei. Vonseiten der Magistratsabteilung 34 wurden vier Bestandspläne (zwei Pläne mit Längsschnitten und zwei Pläne mit diversen Querschnitten) übermittelt.

Laut Auskunft der Magistratsabteilung 34 war im Bereich der Dachterrasse ein Dachaufbau wie in Abbildung 2 ausgeführt.

Abbildung 2: Dachaufbau im Bereich der Terrasse



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Bei Betrachtung der Unterlagen fiel auf, dass der Dachaufbau in den Plänen im Bereich des begehbaren Flachdachs von den Angaben der Magistratsabteilung 34 zum Dachaufbau abwich. Daher wollte der Stadtrechnungshof Wien Einsicht in Detailpläne der Hauptbücherei nehmen. Dieses Ansinnen ergab, dass keine Detailpläne bei der Magistratsabteilung 34 vorlagen.

Bei der Magistratsabteilung 34 werden Gebäudeunterlagen üblicherweise in der sogenannten "Dauerhaft zentralen Ablage (DZA)", einer vorgegebenen Ordnerstruktur, seit dem Jahr 2003 abgespeichert. Gemäß "Verfahrensanweisung Dauerhaft zentrale Ablage (DZA)" der Magistratsabteilung 34 werden Geschäftsstücke, die für die Magistratsabteilung 34 von längerfristigem rechtsrelevanten Interesse sind, der DZA zugeführt. Der Bereich "Zentrales Planservice (ZPS)" der Magistratsabteilung 34 hat dafür einen schreibenden Zugriff, die Bereiche "Baumanagement (BM)" und "Objektmanagement (OM)" besitzen nur lesenden Zugriff. In der DZA fanden sich jedoch, wie bereits erwähnt, keine weiteren Pläne der Hauptbücherei.

Die unter den Punkten 4.3 ff dieses Berichts angeführten rechtlichen Bestimmungen besagen, dass Gebäudeunterlagen für verschiedene Zwecke aufgehoben werden müssen.

Das Evidenthalten von aktuellen Bestandsplänen eines Gebäudes und den dazugehörigen Detailplänen stellt eine Grundlage für sicherheitstechnische Überprüfungen dar und ermöglicht im Fall eines Schadens eine einfachere und damit kostengünstigere Bestandsaufnahme der baulichen Gegebenheiten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der Magistratsabteilung 34, einerseits mit den Planungsbüros, welche die Hauptbücherei geplant haben, in Kontakt zu treten, um Pläne des Gebäudes, die den Bestand wiedergeben, einzuholen. Andererseits wurde empfohlen, aktuelle Bestandspläne der von der Magistratsabteilung 34 betreuten Gebäude künftig evident zu halten.

6.1.2 Die *"Richtlinie für die Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden"* der Magistratsabteilung 34 besagt, wie bereits unter Punkt 4.7 erwähnt, dass die verwaltende Dienststelle vor Ort, im Fall der Hauptbücherei also die Magistratsabteilung 13, regelmäßige Gebäudebegehungen durchführen soll. Ebenso soll die verwaltende Dienststelle lt. dieser Richtlinie ein "Bauwerksbuch" führen. Damit sei *"die Übernahme der Generalverantwortung im Rahmen der Eigentümervertretung gewährleistet."* Die Magistratsabteilung 34 erklärte, dass die *"Richtlinie für die Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden"* noch nicht aktualisiert war. Mit dem Begriff "Bauwerksbuch" war ein "Kontrollbuch" gemeint, welches die Ergebnisse regelmäßiger sicherheitstechnischer Überprüfungen beinhalten soll.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass weder in der Magistratsabteilung 13 noch in der Magistratsabteilung 34 Unterlagen analog zu einem Bauwerksbuch vorlagen. Ebenso konnte keine schriftliche Vereinbarung zwischen den Magistratsabteilungen 13 und 34 vorgelegt werden, die eine detaillierte Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen der verwaltenden und erhaltenden Dienststelle klar regelt. Eine solche wird jedoch im Leitfaden *"Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit"* der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik gefordert.

Daher empfahl der Stadtrechnungshof Wien den Magistratsabteilungen 13 und 34, eine klare schriftliche Vereinbarung im Sinn des Leitfadens "*Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit*" der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik zu treffen. In dieser sollten die Zuständigkeiten bzgl. Begehungen, Führen des Kontrollbuches, Bestandsdokumentation und Bauwerksbuch detailliert abgegrenzt werden.

## **6.2 Gebrechensmeldung und Gebrechensbehebung**

Im Fall von Gebrechen herrscht folgende Vorgangsweise:

Wenn Mitarbeitende der Magistratsabteilung 13 einen Schaden am Gebäude der Hauptbücherei entdecken, rufen sie bei der Servicehotline für Störungen und Gebrechen des Call-Centers an. Eine Mitarbeiterin bzw. ein Mitarbeiter des Call-Centers erstellt ein sogenanntes Ticket in SAP. Das Gebrechen wird nach dem angegebenen Schadensbild mit einer von drei Prioritätsstufen (1 = Gefahr in Verzug, 2 = Hoch, 3 = Niedrig) versehen und einer Gruppe innerhalb der Magistratsabteilung 34 zugeteilt. Eine Mitarbeiterin bzw. ein Mitarbeiter der Magistratsabteilung 34 bearbeitet das *Ticket* weiter. Die Einbringerin bzw. der Einbringer des Schadens wird zur Klärung der Sachlage immer telefonisch kontaktiert. Im überwiegenden Fall wird von dieser bzw. diesem eine Firma zur Gebrechensbehebung beauftragt. Die beauftragte Firma setzt sich mit Mitarbeitenden der Magistratsabteilung 13 vor Ort in der Hauptbücherei in Verbindung und behebt den Schaden. Nach der Gebrechensbehebung sendet die beauftragte Firma einen Arbeitsschein und die Rechnung an das Scancenter der Stadt Wien. Arbeitsschein und Rechnung gelangen vom Scancenter zur Magistratsabteilung 34 zur Gegenzeichnung und Zahlungsfreigabe. In ca. einem Drittel der Fälle beheben jedoch Mitarbeitende der Magistratsabteilung 34 der Gruppe Störungsdienst die Gebrechen selbst. Bedingt ein Schaden, dass mehrere Firmen beauftragt und diese koordiniert werden müssen, wird die Schadensabwicklung wie ein Projekt behandelt und von der Magistratsabteilung 34 - Objektmanagement bearbeitet.

## **7. Wasserschäden in der Hauptbücherei**

Im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2018 kam es lt. Angaben der Magistratsabteilung 34 zu insgesamt drei Wasserschäden in der Hauptbücherei.

### 7.1 Wasserschaden durch undichtes Flachdach

Im März des Jahres 2016 fiel erstmalig auf, dass Wasser von der Decke des College 5 im dritten Obergeschoß in den Bereich des College 1 im zweiten Obergeschoß der Hauptbücherei tropfte. Im Zeitraum danach war lt. Angabe der Magistratsabteilung 34 für ca. ein halbes Jahr kein Wasseraustritt im Gebäudeinneren feststellbar. Im Oktober des Jahres 2016 kam es zu einer neuerlichen Meldung eines Wasseraustritts, ersichtlich an einer Wandverkleidung (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Vom Wassereintritt betroffene Wand im College 5



Quelle: Magistratsabteilung 34

Im Dezember 2016 wurde die Holzverkleidung der betroffenen Wand zur Abtrocknung entfernt (s. Abbildung 4).

Abbildung 4: Vom Wassereintritt betroffene Wand im College 1 und College 5 ohne Verkleidung



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Es gab mehrere Vermutungen über den Ort des Wassereintritts, z.B. eine fehlerhafte Dichtung des Glasdaches über diesem Bereich. Auffällig war, dass das Auftreten von Wasser im Gebäudeinneren unabhängig von Regenfällen passierte.

Als Dachentwässerung des begehbaren Flachdachs kam bei der Hauptbücherei ein System zur Anwendung, welches das Regenwasser mit Unterdruck ableitet. Laut Herstellerangaben benötigt dieses System eine geringere Anzahl an Dachwassereinläufen aufgrund einer hohen Ablaufleistung und weniger Falleleitungen. Sobald das Regenwasser in der Schüttung einen gewissen Wasserstand erreicht, füllen sich die Ablaufrohre, welche einen kleinen Durchmesser aufweisen, vollständig mit Wasser und lassen eine geschlossene Wassersäule entstehen. Das Wasser wird dadurch mit Unterdruck vom

Dach abgesaugt. Rohrleitungen können auch horizontal ohne Gefälle verlegt werden. Da sich die Regenabflüsse ausschließlich unter dem Terrassenbelag befinden, können diese nicht durch Laub verlegt werden.

Es stellte sich heraus, dass der Wassereintritt ins Gebäude immer erst erfolgte, wenn die Schüttung der Terrasse vom Regenwasser angefüllt war. Im September des Jahres 2018 wurde die Ursache für den Wassereintritt aufgrund einer Leckortung entdeckt, nämlich ein undichtes Regenwasserabflussrohr in der Flachdachkonstruktion über der Wand, deren Verkleidung entfernt worden war. Hierzu lag ein *"Leckortungsbericht"* der ausführenden Firma vom 10. September 2018 vor. Eine Kamerabefahrung brachte lt. diesem Bericht eine nicht fachgerechte Schweißverbindung des Abflussrohres zu Tage. Eine Rückfrage des Stadtrechnungshofes Wien hinsichtlich Gewährleistung und Schadenersatz durch die Herstellerfirma der Gebäudeentwässerung ergab, dass sich die Firma lt. Aussagen der Magistratsabteilung 34 mittlerweile in Konkurs befand.

Anfang Oktober des Jahres 2018 wurde besagtes Abflussrohr repariert und die bituminöse Abdichtung wieder geschlossen.

Die Magistratsabteilung 34 legte eine Bestätigung der ausführenden Baufirma vom 11. Oktober 2018 über diese Instandsetzungsarbeiten vor. Diese besagte, dass nach dem Neuversetzen des Gullys und der Abdichtung mit Elastomerbitumenbahnen eine Dichtheitsprobe durchgeführt wurde. Die zur Schadensbeobachtung und Austrocknung demontierte Holzverkleidung der Wand im Gebäudeinneren wurde im Dezember 2018 wiederhergestellt.

Der Stadtrechnungshof Wien sah in der Vorgangsweise der Magistratsabteilung 34 keinen Grund zur Beanstandung.

## **7.2 Wasserschaden durch blockierte Regenrinne**

Im Dach über dem College 4 ("Kirango, der Kinderplanet") befindet sich ein satteldachförmiges Oberlicht (s. Abbildung 5).



Abbildung 5: Oberlicht über College 4



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Im Mai des Jahres 2018 drang Regenwasser über dieses Glasdach im Bereich des College 4 ein und durchnässte die in diesem Bereich für die Leserinnen bzw. Leser zur Verfügung stehenden Polstermöbel und den Teppichboden. Ursache für den Wassereintritt war eine in der Regenrinne des Glasdachs liegende PET-Flasche, die den Abfluss blockierte. An den Polstermöbeln dieses Bereichs machte sich Schimmel bemerkbar. Daher wurde dieser Bereich gesperrt. Die mit Schimmel befallenen Polstermöbel und der Teppich wurden entfernt und ersetzt.

Der Stadtrechnungshof Wien sah in der Vorgangsweise der Magistratsabteilung 34 zur Schadensbehebung keinen Grund zur Beanstandung.

### **7.3 Wasserschaden durch defekten Geschirrspüler**

Die sogenannte "MitarbeiterInnen-Lounge" befindet sich im ersten Obergeschoß der Hauptbücherei. Dieser Bereich ist für Besucherinnen bzw. Besucher der Bücherei nicht zugänglich. Dieser Raum beinhaltet einerseits eine Küche und andererseits einen Aufenthaltsbereich, der auch zur Aufnahme von Speisen dient. Hier entstand durch einen undichten Geschirrspüler der Küche ein Wasserschaden. Dieser blieb anfangs unentdeckt. Im April des Jahres 2018 fiel der Wasserschaden nicht primär in der Küche bzw.

im Sozialraum auf, sondern durch ein Tropfen von der Brandschutzdecke auf die darunterliegende Gleisanlage der U-Bahnlinie U6. Da die Schadensursache vorerst unbekannt war, wurde mit einer Wärmebildkamera versucht, die Feuchtigkeitsquelle aufzuspüren. Zuerst wurde eine defekte Kondensatableitung der Ventilatorkonvektoren vermutet. Dieser Verdacht bestätigte sich jedoch nicht. Im Zuge der weiteren Untersuchung wurde eine nasse Wand entdeckt. Aufgrund deren Lokalisation hinter aufgestellten Getränkeautomaten wurde ein defekter Automat als Schadensquelle in Betracht gezogen. Auch dieser Verdacht erwies sich als unrichtig. Im Verlauf der weiteren Schadensverfolgung wurde der Geschirrspüler aus der Verkleidung gezogen. Dadurch war sichtbar, dass sich im Boden unter dem Geschirrspüler eine Verteilerdose befand, deren Abdeckung fehlte (s. Abbildung 6). Der Geschirrspüler, ein Industriegerät, war außerdem undicht. Da dieser immer wieder Frischwasser bis zum Erreichen der Sollwassermenge nachpumpte, kam ein ständiger Wasserfluss zustande, welcher über die daruntergelegene Verteilerdose und die weiterführenden Kabelkanäle abfloss. Der anfänglich festgestellte Wasserschaden befand sich ca. 20 m vom defekten Geschirrspüler entfernt.

Abbildung 6: Bodendose und zur Seite geschobener Geschirrspüler



Quelle: Magistratsabteilung 34

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 34, künftig bei der Anordnung von Bodendosen in aufgeständerten Böden darauf zu achten, dass diese in entsprechendem Abstand von Wasser führenden Geräten und Wasserleitungen angeordnet sind. Augenmerk sollte darauf gelegt werden, dass die Deckel von Bodendosen montiert sind.

Nach Feststellung der Ursache des Wasserschadens wurde die "MitarbeiterInnen-Lounge", nach Angaben der Magistratsabteilung 34, für ca. eineinhalb Monate gesperrt und saniert. Die Sanierungsmaßnahmen begannen im Juni des Jahres 2018. Laut Magistratsabteilung 34 wurden Trockengeräte aufgestellt und der Boden in der Küche erneuert. Die Mitarbeitenden erhielten als Ersatz einen Besprechungsraum als Aufenthaltsraum.

Nach der Sanierung wurde ein Gutachten bei einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hinsichtlich des Vorhandenseins von Schimmelpilzsporen in der Raumluft des Speiseraums in Auftrag gegeben. Am 26. Juli 2018 wurde eine Untersuchung der Raumluft auf Schimmelpilzsporen durchgeführt. Dem Gutachten vom 8. August 2018 ist Folgendes zu entnehmen: *"Die gemessene Konzentration mesophiler Pilze in der Raumluft [...] lag zwar unter dem aktuellen Referenzwert der Außenluft [...], das Pilzartenspektrum unterschied sich jedoch von jenem der Außenluft. Die Konzentrationen an Pilzen der Gattungen Penicillium und Eurotium lagen über jenen in der Außenluft. Die Beurteilung der Messergebnisse nach den Vorgaben des Bewertungsschemas des österreichisch-deutschen Schimmelleitfadens zeigte, dass zum Zeitpunkt der Probenahme Quellen von vitalen Pilzsporen im Innenraum wahrscheinlich waren"*. Thermophile Pilze, welche von hoher gesundheitlicher Relevanz sind, konnten nicht nachgewiesen werden.

Zur Festlegung der weiteren Vorgangsweise kam es zu einer Rücksprache zwischen Magistratsabteilung 34 und dem befassten Sachverständigen. Laut einer E-Mail vom 24. August 2018 wurde die "MitarbeiterInnen-Lounge" durch den Objektmanager der Magistratsabteilung 34 nach dieser Rücksprache freigegeben. Darin wurde allerdings

auch die Notwendigkeit zur Klärung der Ursache für die vorhandene Restbelastung festgehalten. Gegebenenfalls seien demzufolge weitere Reinigungen durchzuführen. Am 30. Oktober 2018 erfolgte erneut eine Untersuchung der Raumluft im Aufenthaltsraum und im Speiseraum auf kultivierbare vitale Schimmelpilzsporen. Dabei war im Aufenthaltsraum eine *"gemessene Konzentration mesophiler Pilze in der Raumluft deutlich unter dem aktuellen Referenzwert der Außenluft"* festzustellen. Auch im Speiseraum *"lag die Konzentration mesophiler Pilze in der Raumluft deutlich unter dem aktuellen Referenzwert der Außenluft, es fiel jedoch eine leicht erhöhte Konzentration an Pilzsporen der Gattung Penicillium auf"*. Dieses Ergebnis wurde vom Sachverständigen auf *"Rückstände von Sporen, die von der Reinigung nicht erfasst wurden"* zurückgeführt. Es wurde daher im Gutachten eine Feinreinigung des Speiseraums und eine anschließende Kontrollmessung angeraten.

Nach der von 26. bis 28. November 2018 durchgeführten Reinigung erfolgte am 29. November 2018 eine neuerliche Kontrollmessung der Raumluft im Speiseraum auf kultivierbare vitale Schimmelpilzsporen. Diese Untersuchung ergab eine sehr niedrige Sporenkonzentration im Vergleich mit durchschnittlichen Werten in unbelasteten Innenräumen. Daraus war zu folgern, dass *"die Raumluft nicht durch vitale Pilzsporen aus dem Innenraum belastet war"*. Damit wurden die Reinigungsmaßnahmen durch das Gutachten als wirksam eingestuft und weitere Reinigungsmaßnahmen für nicht erforderlich erachtet.

Der Stadtrechnungshof Wien sah in der Vorgangsweise der Magistratsabteilung 34 zur Behebung des Wasserschadens keinen Grund zur Beanstandung.

#### **7.4 Auswirkungen auf den Buchbestand**

Der Stadtrechnungshof Wien ging in den unter den Punkten 7.1 bis 7.3 genannten Fällen auch der Frage nach, ob der Buchbestand der Hauptbücherei gegen schädigende, äußere Einflüsse ausreichend geschützt war. Der Stadtrechnungshof Wien konnte eine rasche Abwicklung von der Aufnahme der Schadensmeldung über die Ursachenfindung, welche sich bei Wasserschäden kompliziert darstellen kann, bis zur Sanierung

der Schäden erkennen. In den ausgewählten Fällen war keine Gefährdung des Buchbestandes feststellbar.

## **8. Regelmäßig wiederkehrende Inspektionen und Wartungen**

8.1 Die Magistratsabteilung 34 führt in wiederkehrenden Abständen Inspektionen an Gebäuden durch. Die Frequenz der von der Magistratsabteilung 34 sogenannten "Hochbaubefundung", die von der Magistratsabteilung 34 zusammen mit Ziviltechnikerinnen bzw. Ziviltechnikern durchgeführt wird, hängt lt. Auskunft der Magistratsabteilung 34 vom Alter des jeweiligen Gebäudes und den Ergebnissen der letzten "Hochbaubefundung" ab. Die "Hochbaubefundung" findet in Form einer Begehung mit Sichtkontrolle statt. Die daraus resultierenden Befunde enthalten gegebenenfalls Empfehlungen.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einsicht in die "Hochbaubefundungen" (Inspektionen) der Hauptbücherei der Jahre 2014, 2016 und 2018. Diese wurden in Intervallen von zwei Jahren durchgeführt.

Der Leitfaden *"Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit"* der Magistratsdirektion schreibt für Gebäude dieser Klasse Begehungen von geschulten Mitarbeitenden alle zwei bis drei Jahre und alle vier bis sechs Jahre Inspektionen von fachkundigen Personen vor.

Die Gründe für die Festlegung kürzerer Intervalle für die Inspektionen der Hauptbücherei waren lt. Auskunft der Magistratsabteilung 34 das Baujahr und der bauliche Zustand. Die Intervalle wurden in Zusammenarbeit mit externen Sachverständigen festgelegt.

8.2 Eine Rückfrage bei der Magistratsabteilung 13 ergab, dass die Magistratsabteilung 13 zwar Kontrollgänge durch die Hauptbücherei durchführte, es jedoch keine festgelegten Intervalle und keine Aufzeichnungen in Form von Protokollen gab.

Am Dach der Hauptbücherei befindet sich ein Café. In den Sommermonaten wird das Dach außerdem abends von einem Freiluftkino genutzt. Das Flachdach ist demnach frei zugänglich und wird vor allem in den Sommermonaten intensiv genutzt. Wie der

Wasserschaden in der Kinderbibliothek zeigte, der durch eine PET-Flasche in einer Regenrinne am Dach verursacht wurde, kann achtlos weggeworfener Müll der Dachterrassenbenutzerinnen und Dachterrassenbenutzer zu Schäden im Inneren der Bibliothek führen. Regelmäßige Kontrollgänge der Hausmanagerinnen bzw. Hausmanager können zu einer Früherkennung von derartigen Verschmutzungen führen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 13 daher in Abstimmung mit der Magistratsabteilung 34, eine Vorgangsweise für wiederkehrende, durch die Hausmanagerinnen bzw. Hausmanager durchgeführte Kontrollgänge hinsichtlich der Objektsicherheit der Hauptbücherei iSd ÖNORM B 1301 (s.a. Punkt 4.4) festzulegen und die Ergebnisse dieser Kontrollen schriftlich zu dokumentieren. Dabei sollte insbesondere Augenmerk auf die Dachterrasse und deren Nutzung im Sommer gelegt werden.

## **9. Allgemeine Feststellungen**

Laut Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 34 u.a. für das Gebäudemanagement und für die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen zuständig. Die Magistratsabteilung 13 ist lt. Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien u.a. für die Verwaltung der Betriebseinrichtung und zur Wahrnehmung der Funktion der Bauherrin zuständig.

Laut Leitfaden "*Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit*" der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik obliegt die Eigentümervertretung der Gebäude der verwaltenden Dienststelle. Die BO für Wien besagt, dass der *Eigentümer* eines Gebäudes "*unbeschadet seiner Überprüfungspflicht [...], verpflichtet ist, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann, [...] vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.* Im Fall der städtischen Büchereien wäre dies durch die Magistratsabteilung 13 zu erstellen.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien erscheint eine einheitliche Führung der Bestandsdokumentation eines Gebäudes und des Bauwerksbuches zweckmäßig. Diese Unterlagen dienen einerseits der Magistratsabteilung 34 als Grundlage für ihre Tätigkeit als Gebäudemanagerin und andererseits der jeweils verwaltenden Dienststelle zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben als Eigentümerversprecherin. Daher scheint eine zentrale Dokumentenarchivierung mit Zugriffsmöglichkeiten für alle betroffenen Dienststellen als sinnvoll.

## **10. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlungen an die Magistratsabteilung 34

Empfehlung Nr. 1:

Einerseits wäre vonseiten der Magistratsabteilung 34 mit den Planungsbüros, welche die Hauptbücherei geplant haben, in Kontakt zu treten, um Pläne des Gebäudes, die den Bestand wiedergeben, einzuholen. Andererseits wären künftig aktuelle Bestandspläne der von der Magistratsabteilung 34 betreuten Gebäude evident zu halten (s. Punkt 6.1.1).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wurde nachgekommen.

Eingescannte Bestandspläne des Gebäudes (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) liegen mittlerweile vor.

Die Prozesse der Magistratsabteilung 34 sehen vor, dass Bestandspläne elektronisch archiviert werden. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens im Jahr 2003 war es noch nicht Usus, Pläne elektronisch bereitzustellen.

Empfehlung Nr. 2:

Zwischen den Magistratsabteilungen 13 und 34 wäre eine klare schriftliche Vereinbarung im Sinn des Leitfadens *"Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit"* der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik zu treffen. In dieser sollten die Zuständigkeiten bzgl. Begehungen, Führen des Kontrollbuches, Bestandsdokumentation und Bauwerksbuch detailliert abgegrenzt werden (s. Punkt 6.1.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Die bestehenden Festlegungen werden diesbezüglich evaluiert, präzisiert und überarbeitet.

Empfehlung Nr. 3:

Künftig wäre von der Magistratsabteilung 34 bei der Anordnung von Bodendosen in aufgeständerten Böden darauf zu achten, dass diese in entsprechendem Abstand von Wasser führenden Geräten und Wasserleitungen angeordnet sind. Augenmerk soll darauf gelegt werden, dass die Deckel von Bodendosen montiert sind (s. Punkt 7.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Auf die Empfehlung wird künftig besonderes Augenmerk gelegt.

Empfehlungen an die Magistratsabteilung 13

Empfehlung Nr. 1:

Zwischen den Magistratsabteilungen 13 und 34 wäre eine klare schriftliche Vereinbarung im Sinn des Leitfadens "*Sicherheitstechnische Überprüfung von Gebäuden auf Standsicherheit*" der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik zu treffen. In dieser sollten die Zuständigkeiten bzgl. Begehungen, Führen des Kontrollbuches, Bestandsdokumentationen und Bauwerksbuch detailliert abgegrenzt werden (s. Punkt 6.1.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 13:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Die bestehenden Festlegungen werden diesbezüglich seitens der Magistratsabteilung 34 evaluiert, präzisiert und überarbeitet.

Empfehlung Nr. 2:

In Abstimmung mit der Magistratsabteilung 34 wäre eine Vorgangsweise für wiederkehrende, durch die Hausmanagerinnen bzw. Hausmanager durchgeführte Kontrollgänge



hinsichtlich der Objektsicherheit der Hauptbücherei iSd ÖNORM B 1301 festzulegen. Dabei wäre insbesondere Augenmerk auf die Dachterrasse und deren Nutzung im Sommer zu legen. Die Ergebnisse dieser Kontrollen wären schriftlich zu dokumentieren (s. Punkt 8.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 13:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Im Rahmen von regelmäßigen Überprüfungen finden auf Auftrag und Budget der Magistratsabteilung 13 Sicherheitsbegehungen statt, in denen der bauliche Zustand des Objektes durch Ziviltechnikerinnen bzw. Ziviltechniker beurteilt wird. Im Fall der Hauptbücherei ist aufgrund des Baujahres als auch des guten Zustandes ein Intervall von zwei Jahren festgelegt. Des Weiteren erfolgen gemäß einem in SAP geführten Wartungsplan Überprüfungen als auch Wartungen der technischen Einrichtungen bzw. Anlagen. Je nach gesetzlicher bzw. normativer Vorgabe sind pro Anlage jährliche Überprüfungen bzw. Überprüfungen in größeren Intervallen eingetaktet.

Darüber hinaus finden seitens des Hausmanagements der Büchereien bereits jetzt wiederkehrende Kontrollgänge hinsichtlich der Objektsicherheit statt, welche bei vorliegenden Mängeln auch dokumentiert werden. Die Büchereien werden jedoch künftig die Ergebnisse der Kontrollgänge jedenfalls dokumentieren, auch wenn keine Mängel festgestellt werden konnten.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Dezember 2019