



KONTROLLAMT DER STADT WIEN

**Rathausstraße 9
A-1082 Wien**

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

e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at

www.kontrollamt.wien.at

DVR: 0000191

KA V - StW-WW-1/10

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen",
Abgasstau in einer städtischen Wohnhausanlage
im 11. Wiener Gemeindebezirk

KURZFASSUNG

Das Kontrollamt nahm einen Abgasstau in einer städtischen Wohnhausanlage (WHA) im 11. Wiener Gemeindebezirk zum Anlass einer sicherheitstechnischen Prüfung.

Die Prüfung ließ erkennen, dass der Behebung der von den RauchfangkehrerInnen aufgezeigten Luftverbundmängel von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) zu wenig Beachtung geschenkt wurde.

In der Dokumentation in den Bereichen des ordnungsgemäßen Luftverbundes bei Wohnungsrückgabe, der intern geführten Datenbank über WHA mit Abgassammlern und dem Informationsblatt für MieterInnen über die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Luftverbundes erkannte das Kontrollamt weiteres Verbesserungspotenzial.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	4
2. Abgasstau.....	5
3. Abgassammler.....	5
4. Überprüfung des Luftverbundes	6
5. Abgasstau vom 22. Jänner 2009	7
6. Ergebnis der Luftverbundüberprüfungen	9
7. Empfehlungen	10
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE	13
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	14

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

1.1 Die Zunahme der Treibhausgase - vor allem Kohlendioxid (CO₂) - in der Atmosphäre ist überwiegend auf menschliche Aktivitäten zurückzuführen. CO₂ ist ein farb- und geruchloses Gas und in geringer Konzentration ein natürlicher Bestandteil der Luft. Es entsteht bei der vollständigen Verbrennung kohlenstoffhaltiger Substanzen unter ausreichender Sauerstoffzufuhr und insbesondere durch das Verbrennen fossiler Brennstoffe und macht etwa 60 % des von Menschen verursachten zusätzlichen Treibhauseffektes aus.

Um die im Kyoto-Protokoll (Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen vom 11. Dezember 1997) völkerrechtlich verbindlichen Zielwerte für den Ausstoß von Treibhausgasen einzuhalten, wurden in den vergangenen Jahren in Wien Maßnahmen, wie thermische Sanierungen in Wohngebäuden, durchgeführt. Forciert wurden diese Maßnahmen bei Wohngebäuden, welche in der Gründer- bzw. Nachkriegszeit errichtet wurden. Ziel der thermischen Sanierung bei Wohngebäuden ist die Reduktion von Luftschadstoffen und CO₂, da diese zur Erwärmung und damit zur Veränderung des Klimas beitragen, die Senkung der Energiekosten bzw. die Verringerung der Heizkosten für die NutzerInnen von Wohngebäuden.

1.2 Die baulichen Maßnahmen zur Verringerung des Heizwärmebedarfes eines Wohngebäudes betreffen vor allem die Gebäudehülle und bestehen aus der Fassadendämmung, dem Fenstertausch bzw. aus der Abdichtung von Fenstern im Zuge einer Fensterinstandsetzung und aus der Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. der Kellerdecke. Diese thermische Sanierung hat jedoch den Nachteil, dass insbesondere durch zu dichte Fenster in einzelnen Wohnungen zu wenig Luftaustausch stattfindet.

Mangelnder Luftaustausch bzw. Luftzufuhr von außen führt vor allem zu schlechter Raumluft, einer Geruchsbelästigung, einer eventuellen Schimmelbildung in den Wohnungen und kann auch zu einem Abgasstau bei Heiz- und Warmwassergeräten (Feuerstätten) führen.

Um einen gefahr- und reibungslosen Betrieb fanggebundener Heiz- und Warmwassergeräte (wie z.B. Holz- und Ölöfen, Durchlauferhitzer, Gasthermen) in den Wohnungen zu gewährleisten, ist ein sogenannter Verbrennungs-Luftverbund erforderlich, welcher die Luftversorgung raumluftabhängiger Feuerstätten über Außenfugen und -öffnungen sichert.

2. Abgasstau

Abgasstau in einer Wohnung kann entstehen, wenn die Luftzufuhr von außen in dem erforderlichen Umfang nicht gegeben ist und dadurch der Luftdruck im Aufstellungsraum einer offenen Feuerung (z.B. eines Gasheiz- und Warmwassergerätes) kleiner als der Außenluftdruck wird. Ein derartiger Abgasstau kann im schlimmsten Fall zu einer Kohlenmonoxid (CO)-Vergiftung von sich in diesem Raum aufhaltenden Personen führen. Breitet sich unerwartet das unsichtbare und geruchlose CO-Gas in diesem Raum aus, besteht höchste Lebensgefahr, da der Mensch durch kein Sinnesorgan vor diesem gefährlichen Gas geschützt ist.

Diesbezügliche Probleme treten häufig in Wohnungen auf, die bereits mit modernen Isolierglasfenstern ausgestattet oder deren Fenster und Türen mit Gummidichtungen ausgeführt sind. Die nahezu hermetische Abdichtung der Wohnung senkt zwar den Energieverbrauch, verhindert aber das Nachströmen von Zuluft, wodurch im Aufstellungsraum einer Feuerstätte Unterdruck entsteht und die Abgase am abziehen gehindert werden. Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, ist eine ausreichende Luftzufuhr sicherzustellen. Bei keiner oder unzureichender Luftzufuhr werden von WW in diesen Wohnungen Zuluftelemente in den Fenstern eingebaut oder Außenwandöffnungen hergestellt.

3. Abgassammler

Ein Abgassammler sammelt die Abgase aus Gasfeuerstätten mehrerer Wohn- und/oder Betriebseinheiten aus zwei oder mehr Geschossen und führt sie durch einen gemeinsamen Fang ab. Wohnungen in Wohngebäuden mit Abgassammlern und zentralen Abluftanlagen stehen untereinander in offener Verbindung. Dieses System funktioniert nur dann einwandfrei, wenn ein Gleichgewicht zwischen Zuluft und Abluft besteht.

Das Gleichgewicht ist dann gestört, wenn MieterInnen in ihren Wohnungen nicht genehmigte Veränderungen an der zentralen Abluftanlage vornehmen. Dazu zählt beispielsweise der Anschluss eines Abluftventilators (Dunstabzug) in der Küche, das Verschließen von Lüftungsschlitzen, das Verstellen und Entfernen von Abluftventilen im Bad und WC oder ein Anschluss einer weiteren Feuerstätte in einer Wohnung. Die zentrale Abluftanlage eines Wohngebäudes ist auf diese Veränderung nicht eingestellt. In weiterer Folge kann dieser Umstand zu einem Abgasstau führen.

4. Überprüfung des Luftverbundes

4.1 Um die Sicherheit der MieterInnen in allen WHA mit fanggebundenen Feuerstätten (d.s. solche, die in einen Rauchfang münden, wie z.B. Gastherme, -konvektor, Durchlauferhitzer, Öl-, Kohle-, Holzofen etc.) zu erhöhen, beauftragte WW im Jahr 2004 die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft der "W. R." in Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung als Sachverständige mit der Überprüfung des Luftverbundes in den betroffenen Wohnungen.

Die von den zuständigen Rauchfangkehrerinnen und Rauchfangkehrern im Zuge der jährlichen Hauptkehrung in den Mietobjekten mit fanggebundenen Feuerstätten wahrzunehmenden zusätzlichen Tätigkeiten umfassen lt. Dienstanweisung von WW vom Juli 2004

- "a) Überprüfung, ob überhaupt bzw. ausreichend dimensionierte Zuluftelemente vorhanden sind.
- b) Prüfung, ob die Zuluft- und Abluftöffnungen frei und durchgängig sind und gegebenenfalls deren Reinigung.
- c) Messung der Abluftmenge bei vorhandenen zentralen Abluftanlagen und bei Bedarf Reinigung und Einstellung der Abluftmenge.
- d) Kontrolle auf Vorhandensein von nachträglich durch die MieterInnen installierten mechanischen Abluftanlagen, z.B. Abluft-Dunstabzugshaube etc.
- e) Luftverbundkontrolle."

Alle bei dieser Tätigkeit wahrgenommenen Mängel sind von den zuständigen RauchfangkehrerInnen WW unmittelbar schriftlich bekannt zu geben.

4.2 Erfolgt in einer WHA mit Abgassammlern ein Fenstertausch durch WW, ist entsprechend der erwähnten Dienstanweisung unmittelbar nach dem Einbau der Fenster eine Überprüfung des Luftverbundes in den Wohnungen durch die WIEN ENERGIE Gasnetz GmbH (WG) und der zuständigen Rauchfangkehrerin bzw. des Rauchfangkehrers vorzunehmen. WHA mit Abgassammlern wurden von WW in einer Datenbank erfasst. Die Datenpflege hat durch die neun Kundendienstzentren (KD) von WW aus zu erfolgen.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Erhebungen des Kontrollamtes zeigten, dass von zehn geprüften WHA mit Abgassammlern, bei denen in den Jahren 2007 bis 2009 ein Fenstertausch durch WW erfolgte, nur für drei WHA eine unmittelbare Überprüfung des Luftverbundes in den Wohnungen von WW veranlasst wurde. Im Zuge der Prüfung des Kontrollamtes beauftragte WW die nachzuziehenden Luftverbundüberprüfungen bei der WG und den zuständigen Rauchfangkehrerinnen bzw. Rauchfangkehrern.

5. Abgasstau vom 22. Jänner 2009

5.1 Am 22. Jänner 2009 meldete eine Mieterin einer WHA im 11. Wiener Gemeindebezirk bei der Notrufnummer der WG einen Gasgeruch.

Aus den Einsatzberichten der Magistratsabteilung 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz und des Störungsdienstes von WG war zu entnehmen, dass bei der bestehenden mechanischen Abluftanlage einer Stiege der WHA ein Abgasstau entstand, sodass der Verdacht auf mögliche CO-Unfälle gegeben war. Von der Magistratsabteilung 68 und der WG wurden daher alle Wohnungen der Stiege begangen.

Bei diesem mehrstündigen Einsatz im Beisein der Bundespolizei musste die Magistratsabteilung 68 auf Ersuchen der WG mehrere Wohnungseingangstüren wegen Abwesenheit der MieterInnen gewaltsam öffnen. Aus Sicherheitsgründen wurde von der Magistratsabteilung 68 die mechanische Abluftanlage und von der WG sämtliche Durchlauf-erhitzer, welche für die Warmwasserbereitung in den Wohnungen installiert sind, außer Betrieb genommen. Über diesen Einsatz wurde von der Magistratsabteilung 68 der Permanenzdienst der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK (MD-BD), der zuständige Rauchfangkehrer und WW verständigt.

5.2 Wie die anschließenden Erhebungen des Kontrollamtes ergaben, hatte WW an dem dem Ereignis folgenden Tag als Sofortmaßnahme den zuständigen Rauchfangkehrer, die WG und die Wartungsfirma für die mechanische Abluftanlage mit der Behebung der Störung des Luftverbundes beauftragt.

Am 27. Jänner 2009 wurde die mechanische Abluftanlage von der Wartungsfirma überprüft. Dabei wurden in einer Leerwohnung zwei offene Einmündungen in die Abluftanlage vorgefunden, diese ordnungsgemäß verschlossen und nach Einstellarbeiten an der mechanischen Anlage diese wieder in Betrieb genommen. Von der WG wurden an diesem Tag sämtliche Gasdurchlauferhitzer in den einzelnen Wohnungen überprüft und wieder für den Betrieb freigegeben. Die Abgassammler wurden zusätzlich mit einer Inspektionskamera vom Rauchfangkehrer besichtigt. Dabei konnten keine Mängel am Abgassammler festgestellt werden. Vom Rauchfangkehrer wurden jedoch in mehreren Wohnungen Mängel an den Zuluftelementen der Fenster festgestellt. So war der Querschnitt von Zuluftelementen entweder nicht ausreichend oder diese Elemente waren von Mieterinnen bzw. Mietern verklebt. Weiters wurden nicht frei zugängliche Lüftungsöffnungen der mechanischen Abluftanlage in Bädern, Küchen oder WC angetroffen.

Für die Behebung der angetroffenen Mängel wurde WW vom Rauchfangkehrer ein Termin bis 17. Februar 2009 gesetzt. Als Reaktion wurden von WW am 4. Februar 2009 jene MieterInnen angeschrieben, in deren Wohnungen Mängel festgestellt wurden, mit dem Ersuchen, diese bis 17. Februar 2009 zu beheben.

5.3 Die Einschau in die Überprüfungsprotokolle des Rauchfangkehrers der Jahre 2006 bis 2008 durch das Kontrollamt zeigte, dass in einigen Wohnungen der gegenständlichen WHA im 11. Wiener Gemeindebezirk die im Jänner 2009 vom Rauchfangkehrer aufgezeigten Mängel bereits in den Vorjahren bestanden hatten. Obwohl die diesbezüglichen Mängelberichte WW unverzüglich zur Kenntnis gebracht wurden, setzte WW keine Maßnahmen zur Behebung der Mängel.

5.4 Die Ursache für den am 22. Jänner 2009 eingetretenen Abgasstau könnte daher in den vom Rauchfangkehrer (schon früher) aufgezeigten Mängeln an den Fenstern und

an der Abluftanlage in den Wohnungen einiger MieterInnen bzw. in den zwei offenen Einmündungen in die mechanische Abluftanlage aus einer Leerwohnung gelegen sein.

6. Ergebnis der Luftverbundüberprüfungen

Aus dem Jahresbericht 2008 der Luftverbundüberprüfungen der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft "W. R." in Wien registrierte Genossenschaften mit beschränkter Haftung in WHA mit fanggebundenen Feuerstätten von WW geht hervor, dass von rd. 95.500 überprüften Wohnungen bei einer erheblichen Anzahl (rd. 28.100) Luftverbundmängel festgestellt wurden. Rund 9.000 Wohnungen (Leerstehungen und Kehrverhinderungen durch MieterInnen) waren für die RauchfangkehrerInnen bei der Hauptkehrung nicht zugänglich.

Die von den Rauchfangkehrerinnen bzw. Rauchfangkehrern vorgefundenen Mängel (rd. 24.700) betrafen vor allem fehlende bzw. eine nicht ausreichende Anzahl an Zuluftelementen in den Fenstern. Weitere Beanstandungen waren verlegte bzw. manipulierte Zuluftelemente in den Fenstern, von Mieterinnen und Mietern bauordnungswidrig installierte mechanische Ventilatoren in den Abluftanlagen, nicht ordnungsgemäß hergestellte Verbauten von Loggien und Mängel durch Manipulationen an den Abluftventilen der Abluftanlagen.

Auch wenn die Luftverbundmängel in den Wohnungen von WW seit Einführung der Luftverbundüberprüfung durch die RauchfangkehrerInnen von rd. 46 % im Jahr 2005 auf rd. 29 % im Jahr 2008 reduziert werden konnten, erachtete es das Kontrollamt doch als bedenklich, dass bei fast einem Drittel der überprüften Wohnungen noch immer Luftverbundmängel bestanden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Werden Manipulationen an Abluftanlagen und Fenstern von Mieterinnen bzw. Mietern vorgenommen, wird ein gänzliches Zurückdrängen des Risikos im Bereich des Luftverbundes nach Ansicht von WW nicht möglich sein. Ebenso kann festgestellt werden, dass für die Überprüfung des Luftverbundes derzeit kein gesetz-

licher Auftrag besteht, WW aber aufgrund seiner besonderen Stellung und seiner Obsorgepflicht durch die Zusammenarbeit mit den Rauchfangkehrerinnen und Rauchfangkehrern als Sachverständige eine absolute Vorreiterrolle in Österreich wahrnimmt.

WW wird jedoch den vorliegenden Bericht zum Anlass nehmen, die Zusammenarbeit mit dem Rauchfangkehrerinnen und Rauchfangkehrern weiterhin zu optimieren und vor allem in Bezug auf die Mängelbehebung (resultierend aus der Luftverbundüberprüfung) eine weitere Verbesserung anstreben.

7. Empfehlungen

7.1 Da der aufgetretene Abgasstau in der WHA im 11. Wiener Gemeindebezirk u.a. auf die vom Rauchfangkehrer aufgezeigten Mängel in einigen Wohnungen zurückzuführen sein könnte, empfahl das Kontrollamt WW, diesem Umstand von Unzulänglichkeiten die gebührende Beachtung zuzuwenden und die Behebung umgehend zu veranlassen, da bereits ein geringfügiger Mangel am Luftverbund in einer Wohnung zu einem Abgasstau führen kann. Von WW wäre weiters dafür zu sorgen, dass für die RauchfangkehrerInnen auch die Leerwohnungen zugänglich sind. So war der Mangel an der mechanischen Abluftanlage in einer nicht zugänglichen Leerwohnung der gegenständlichen WHA gefunden worden (s. Pkt. 5.2 dieses Berichtes).

WW hält fest, dass bei Kehrverhinderungen durch die Mieterin bzw. den Mieter die Rauchfangkehrerin bzw. der Rauchfangkehrer in seiner Funktion als Behörde tätig werden müsste. Bei Leerwohnungen sind die Feuerstätten grundsätzlich nicht in Betrieb. In der Regel werden bei den Instandsetzungsmaßnahmen in Leerwohnungen gleichzeitig Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Erneuerungsmaßnahmen an den Gasanlagen vorgenommen, wodurch eine Endüberprüfung unter Zuziehung der Rauchfangkehrerin bzw. des Rauchfangkehrers unabdingbar ist. Danach erfolgt die Luftverbundüberprüfung. WW wird den vorliegenden Bericht zum

Anlass nehmen, die dargestellten Abläufe zwischen WW und den Rauchfangkehrerinnen und Rauchfangkehrern hinsichtlich einer weiteren Optimierung zu überprüfen.

7.2 Das Kontrollamt erachtete es als zweckmäßig, das Informationsblatt "Wichtige Hinweise" für die MieterInnen von Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten zur Aufrechterhaltung eines funktionierenden Luftverbundes zu ergänzen. Bei Nichtbeachtung der in der Information enthaltenen Hinweise wäre nicht nur auf die eigene Sicherheit der MieterInnen sondern auch auf die Sicherheit anderer MitbewohnerInnen der WHA (insbesondere für jene, die auf derselben Stiege wohnen) von WW aufmerksam zu machen. Für diesen Fall sollte WW auch die Frage des Schadensersatzanspruches gegenüber MieterInnen thematisieren. Immerhin verursachte der Abgasstau im Jänner 2009 nicht nur einen Einsatz der Magistratsabteilung 68 und der Bundespolizei, sondern es entstanden auch zusätzliche Kosten von rd. 7.200,- EUR exkl. USt für Überprüfungsarbeiten durch die Lüftungsfirma, den Rauchfangkehrer, die WG und für die Schadensbehebung an aufgebrochenen Wohnungseingangstüren.

Die Ursache des Abgasstaus war nicht eindeutig zuordenbar. Somit konnten auch die entstandenen Kosten nicht im Zuge einer Schadenersatzforderung gestellt und eingebracht werden. Das Informationsblatt "Wichtige Hinweise" wird entsprechend den Empfehlungen des Kontrollamtes ergänzt.

7.3 Bei einer Wohnungsrückgabe wird im Zuge der Begehung von WW im Übernahmeprotokoll der Ausstattungszustand der Wohnung und eventuell durchzuführende Instandsetzungen für eine Wiedervermietung vermerkt. Bei dieser Gelegenheit hielt es das Kontrollamt für angebracht, auch auf das Vorhandensein von Zuluftelementen in den Fenstern bei WHA mit Abgassammlern zu achten und den Zustand im Übernahmeprotokoll festzuhalten.

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird Rechnung getragen und das Übernahmeprotokoll entsprechend ergänzt werden.

7.4 Für die Sicherstellung des Luftverbundes bei WHA mit Abgassammlern, bei denen ein Fenstertausch durchgeführt wurde, empfahl das Kontrollamt WW, die erwähnte Dienstanweisung (s. Pkte. 4.1 und 4.2 dieses Berichtes) in Erinnerung zu rufen. Mit der Überprüfung des Luftverbundes ist daher unmittelbar nach dem Fenstertausch die WG und die zuständige Rauchfangkehrerin bzw. der Rauchfangkehrer zu beauftragen. Vor diesem Hintergrund wurde weiters empfohlen, die von den KD geführte Datenbank (Excel-Tabellen), in denen die WHA mit Abgassammlern erfasst sind, mit dem Datum eines erfolgten Fenstertausches, mit dem Datum der Beauftragung einer Luftverbundüberprüfung und mit dem Datum der erfolgten Luftverbundüberprüfung zu ergänzen.

Die vom Kontrollamt empfohlene Ergänzung der Datenhaltung wird von WW ebenfalls in geeigneter Weise umgesetzt werden. Die angesprochene Dienstanweisung wurde den KD bereits in Erinnerung gerufen.

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

CO	Kohlenmonoxid
CO ₂	Kohlendioxid
KD	Kundendienstzentren
WG	WIEN ENERGIE Gasnetz GmbH
WHA.....	Wohnhausanlage
WW.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"