



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH V - StW-WW-2/14

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen",

Überprüfung von Gasanlagen

in städtischen Wohnhausanlagen;

Nachprüfung

Tätigkeitsbericht 2015

KURZFASSUNG

Die Nachprüfung ergab, dass die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" Maßnahmen eingeleitet hatte, um eine flächendeckende Überprüfung der Gasanlagen in Wohnhausanlagen zu gewährleisten.

Zum Prüfungszeitpunkt waren - bedingt durch die Widerrufe der Ausschreibungen für die Prüfung und Durchführung notwendiger Dichtstellungsarbeiten an Gasanlagen in Wohnhausanlagen - noch nicht bei allen 1.436 Wohnhausanlagen, die mit dem Energieträger Gas versorgt werden, die Gasanlagen auf Dichtheit überprüft und festgestellte Undichtheiten von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" behoben worden.

Festzustellen war auch, dass bei jenen Wohnhausanlagen, wo eine regelmäßige Überprüfung der Gasanlage von der Behörde bescheidmäßig vorgeschrieben war, das festgesetzte Überprüfungsintervall von vier Jahren teilweise nicht eingehalten wurde.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsanlass	4
2. Allgemeines zum Wohnhausanlagenbestand	5
3. Gesetzliche Grundlagen	6
4. Überprüfung von Gasanlagen	7
5. Notdienstleistungen bei Gasgebrechen	10
6. Zusammenfassung der Empfehlungen	11

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
BO für Wien	Bauordnung für Wien
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
G 10.....	Technische Richtlinie für Betrieb und Instandhaltung von Gasanlagen
gem.....	gemäß
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.....	Nummer
ÖVGW	Österreichische Vereinigung für das Gas- und Was- serfach
Pkt.	Punkt
rd.	rund
s.....	siehe
Wiener Wohnen.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
z.B.	zum Beispiel

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die von Wiener Wohnen anlässlich einer vorangegangenen Prüfung (s. Tätigkeitsbericht 2011; Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Überprüfung von Gasanlagen in städtischen Wohnhausanlagen) eingeleiteten sicherheitstechnischen Maßnahmen an Gasanlagen in städtischen Wohnhausanlagen einer stichprobenweisen Nachprüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsanlass

Das frühere Kontrollamt (seit 1. Jänner 2014 als Stadtrechnungshof Wien bezeichnet) unterzog Wiener Wohnen im Jahr 2011 einer Einschau und prüfte, inwieweit die gemäß Wiener Gasgesetz, ÖVGW-Richtlinie G 10 und Bescheiden vorgeschriebene Frist für die wiederkehrende Überprüfung der Gasanlagen in städtischen Wohnhausanlagen eingehalten wurde (s. Tätigkeitsbericht 2011, Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Überprüfung von Gasanlagen in städtischen Wohnhausanlagen). Wie die Prüfung ergab, wurden Überprüfungen von Gasanlagen in Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen entgegen den erwähnten gesetzlichen Bestimmungen nur bei jenen Wohnhausanlagen (vor allem Hochhäuser), bei denen von der Magistratsabteilung 36 als Behörde regelmäßige Überprüfungen der Gasanlage mit Bescheid vorgeschrieben waren, sowie im Anlassfall, d.h. bei Gebrechen oder gemeldetem Gasgeruch, durchgeführt.

Um einen sicheren Betrieb von Gasanlagen zu gewährleisten, wurde Wiener Wohnen empfohlen, mit der flächendeckenden Überprüfung der Gasanlagen in ihren Wohnhausanlagen umgehend zu beginnen und in weiterer Folge erforderliche Instandhaltungsarbeiten (Dichtstellungsarbeiten) an den Gasanlagen zu beauftragen.

Gegenstand der Nachprüfung gem. § 73c Wiener Stadtverfassung (Sicherheitskontrolle) war, ob Wiener Wohnen Maßnahmen eingeleitet hatte, die eine flächendeckende Überprüfung der Gasanlagen und die Durchführung eventuell notwendiger Dichtstellungsarbeiten in den Wohnhausanlagen gewährleistet. Weiters wurde vom Stadtrechnungshof Wien geprüft, ob Wiener Wohnen die Behebung von Gasgebrechen durch einen Notdienst auch an Wochenenden bzw. Feiertagen in ihren Wohnhausanlagen sicherstellt.

2. Allgemeines zum Wohnhausanlagenbestand

Wiener Wohnen verwaltete zum Zeitpunkt der Nachprüfung 1.808 Wohnhausanlagen. Davon waren 893 Wohnhausanlagen mit den Energieträgern Gas und Fernwärme, 543 Wohnhausanlagen mit dem Energieträger Gas, 359 Wohnhausanlagen mit dem Energieträger Fernwärme und 13 Wohnhausanlagen mit dem Energieträger Strom versorgt.

Die Differenz zur Anzahl von 1.985 Wohnhausanlagen gemäß Tätigkeitsbericht 2011 ergab sich, da Wiener Wohnen Wohnhausanlagen in eine Tochterfirma eingebracht bzw. die Bewirtschaftung von Wohnhausanlagen an externe gemeinnützige Hausverwaltungen übergeben hatte.

Hinzuweisen war in diesem Zusammenhang auch, dass Wiener Wohnen im Zeitraum von 2011 bis 2014 in vielen Wohnhausanlagen eine Energieträgerumstellung auf den Energieträger Fernwärme durchführen ließ, sodass die Anzahl der Wohnhausanlagen in Bezug auf den jeweiligen Energieträger gegenüber den Angaben im Tätigkeitsbericht 2011 deutlich differiert.

Des Weiteren wurde von Wiener Wohnen in den Gas und Fernwärme versorgten Wohnhausanlagen im Zuge von Wohnhaussanierungen eine Energieträgerumstellung der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung auf den Energieträger Fernwärme vorgenommen. In den vergangenen Jahren wurden dadurch jährlich rd. 3.000 Wohnungen von Wiener Wohnen auf Fernwärme umgestellt.

In diesem Zusammenhang war vom Stadtrechnungshof Wien darauf hinzuweisen, dass Wiener Wohnen mit den Energieträgerumstellungen in ihren Wohnhausanlagen das Ziel des Klimaschutzprogrammes Wien im Handlungsfeld "Wohnen" in seinem Bereich nicht nur erfüllt, sondern sogar überschritten hatte. Ziel des Handlungsfeldes "Wohnen" war bis zum Jahr 2010 für 100.000 Wohnungen, die vor dem Jahr 1980 errichtet wurden, Heizung und Warmwasser durch den Energieträger Fernwärme bereitzustellen.

3. Gesetzliche Grundlagen

Die Instandhaltung und Überprüfung von Gasanlagen ist im Wiener Gasgesetz, dem Gaswirtschaftsgesetz und der ÖVGW-Richtlinie G 10 geregelt. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer einer Gasanlage hat diese instand zu halten und zu betreiben, sodass durch den Bestand und den Betrieb der Anlage eine Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen sowie eine Gefährdung des Eigentums nicht zu erwarten ist. In der ÖVGW-Richtlinie G 10, die den Stand der Technik darstellt, ist eine wiederkehrende Überprüfung der Gasanlage - darunter sind die Gasleitungsanlage und die Gasgeräte einer Wohnhausanlage zu verstehen - alle zwölf Jahre vorgesehen. Bei städtischen Wohnhausanlagen ist Wiener Wohnen als Eigentümerin für die Überprüfung der Gasanlage verantwortlich und hat diese in Auftrag zu geben.

Gemäß § 129 Abs 2 BO für Wien hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer dafür zu sorgen, dass die Gebäude und baulichen Anlagen in guten, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser BO entsprechenden Zustand erhalten werden.

Die Vermieterin bzw. der Vermieter hat gem. § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohnerinnen bzw. Bewohner des Hauses dienenden, Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohnerinnen bzw. Bewohner beseitigt werden.

4. Überprüfung von Gasanlagen

4.1 Bei Wiener Wohnen bestanden zum Zeitpunkt der Nachprüfung 128 Wohnhausanlagen (vor allem Hochhäuser), bei denen von der Magistratsabteilung 36 als Behörde regelmäßige Überprüfungen der Gasanlagen hinsichtlich ihrer "zweckmäßigen Beschaffenheit und einwandfreien Funktion" mit Bescheid vorgeschrieben waren. Die stichprobenweise Nachprüfung zeigte jedoch, dass bei diesen Wohnhausanlagen das bescheidmäßig vorgeschriebene vierjährige Überprüfungsintervall der Gasanlagen bei rund einem Drittel der Wohnhausanlagen nicht eingehalten war und bei den Überprüfungen zwar Dichtheitsprüfungen mit schaubildenden Mitteln durchgeführt wurden, jedoch keine Druckproben im Sinn der seit dem Jahr 2003 geltenden ÖVGW-Richtlinie G 10. Wiener Wohnen teilte mit, dass aufgrund der zwischenzeitlichen Gültigkeit der ÖVGW-Richtlinie G 10 und der damit verbundenen Erhöhung der Prüfqualität (zusätzliche Überprüfung der Wohnungsinnenleitungen und Durchführung von Druckproben) seitens der Magistratsabteilung 36 der Prüfzyklus in hohen Häusern bzw. Hochhäusern von vier auf zwölf Jahre ausgedehnt wurde.

4.2 Um Überprüfungen gemäß dem aktuellen Stand der Technik für alle städtischen Wohnhausanlagen sicherzustellen, führte Wiener Wohnen für die Vergabe eines Dienstleistungsvertrages betreffend die *Prüfung und Durchführung notwendiger Dichtstellungsarbeiten an Gasanlagen in Wohnhausanlagen* im Februar 2013 ein offenes Verfahren im Preisangebotsverfahren durch. Die Prüfung der Gasanlage wurde dabei entsprechend der ÖVGW-Richtlinie G 10 bedungen.

Das Vergabeverfahren für sämtliche Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen war in drei Lose unterteilt. Los eins betraf die Wohnhausanlagen in den Wiener Gemeindebezirken 1, 3 bis 9, 13 bis 18 und die Notdienstleistungen bei Gasgebrechen in allen Wiener Gemeindebezirken. Durch Notdienstleistungen sollen außerhalb der normalen Arbeitszeit Notmaßnahmen bei Gasgebrechen in Wohnhausanlagen ermöglicht werden.

Los zwei betraf die Wohnhausanlagen in den Wiener Gemeindebezirken 10, 11, 12 und 23; Los drei die Wohnhausanlagen in den Wiener Gemeindebezirken 2, 19, 20, 21 und 22. Bieterinnen bzw. Bieter hatten die Möglichkeit für jedes Los ein Angebot zu legen.

Das Vergabeverfahren wurde im Juli 2013 von Wiener Wohnen widerrufen, da bei Los eins und drei jeweils nur ein Angebot eingelangt war, die angebotenen Preise in allen drei Losen deutlich über der von Wiener Wohnen erstellten Kostenschätzung lagen und bei alleiniger Beauftragung der Leistungen von Los zwei keine Notdienstleistungen bei Gasgebühren zur Verfügung gestanden wären.

4.3 Von Wiener Wohnen wurde daher eine sofortige Überarbeitung der Ausschreibung ohne Notdienstleistungen bei Gasgebühren vorgenommen. Mit der neuen geänderten Ausschreibung, welche die Wohnhausanlagen aller Wiener Gemeindebezirke in 37 Lose unterteilt, sollten mehr Firmen angesprochen und dadurch ein stärkerer Wettbewerb erzielt werden. Weiters wurde von Wiener Wohnen in der Ausschreibung festgelegt, dass Firmen - egal ob allein anbietend oder in Bieterin- bzw. Bietergemeinschaft bzw. Arbeitsgemeinschaft mit anderen Firmen - maximal für zehn Lose den Zuschlag erhalten können. Diese Losbegrenzung wurde von Wiener Wohnen vorgenommen, um eine Streuung des gesamten Leistungsumfanges auf mehrere Firmen zu ermöglichen. Weiters wurde die Leistungsfrist von acht Jahren in der Erstaufgabe auf vier Jahre verkürzt.

Die Angebotseröffnung des zweiten Vergabeverfahrens erfolgte im Oktober 2013. An diesem Verfahren beteiligten sich 19 Firmen.

Als Arbeitsbeginn für die *Prüfung und Durchführung notwendiger Dichtstellungsarbeiten an Gasanlagen in Wohnhausanlagen* war von Wiener Wohnen in der Ausschreibung das zweite Quartal 2014 festgelegt. Gemäß der Ausschreibung sollten alle Wohnhausanlagen, welche mit dem Energieträger Gas versorgt werden, innerhalb von vier Jahren überprüft und dichtgestellt werden.

Beim zweiten Vergabeverfahren lagen lediglich bei fünf der 19 Angebote die Preise unter der Kostenschätzung von Wiener Wohnen, welche als oberstes Kostenlimit angesehen wurde. Eine Vergabe an Firmen mit Angeboten oberhalb der Kostenschätzung wurde daher von Wiener Wohnen nicht in Betracht gezogen.

Drei der fünf Angebote mussten von Wiener Wohnen wegen unplausibler Preisgestaltung und aus formalen Gründen aus dem Verfahren ausgeschieden werden. Von Wiener Wohnen wurde daher nur an zwei Firmen für elf Lose Ende April 2014 der Zuschlag erteilt. Als Leistungsbeginn wurde in den Auftragsschreiben an die Firmen von Wiener Wohnen der 19. Mai 2014 festgelegt.

Für die restlichen 26 Lose lagen nur Angebote vor, die oberhalb der Kostenschätzung Wiener Wohnens lagen, sodass das zweite Vergabeverfahren bei diesen Losen neuerlich aus wirtschaftlichen Gründen von Wiener Wohnen widerrufen wurde.

4.4 Nachdem für 26 der 37 Lose keine wirtschaftlich annehmbaren Angebote von Firmen abgegeben wurden, war zum Prüfungszeitpunkt zur Erreichung wirtschaftlicher Angebote ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung von Wiener Wohnen in Durchführung. Wiener Wohnen plante im Prüfungszeitpunkt, mit der Prüfung und der Durchführung notwendiger Dichtstellungsarbeiten von Gasanlagen in Wohnhausanlagen in den 26 Losen noch im dritten Quartal 2014 zu beginnen.

4.5 Laut Mitteilung von Wiener Wohnen sollen Überprüfungen und Dichtstellungsarbeiten an Gasanlagen vorrangig in Hochhäusern durchgeführt werden. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien besteht bei Wohnhausanlagen, die noch geschraubte Gasleitungen haben (vor dem Jahr 1985), ebenso ein erhöhtes Sicherheitsrisiko. Durch die Umstellung des Energieträgers Stadtgas auf Erdgas - Letzteres enthält kaum Feuchtigkeit - trocknen die Hanfdichtungen der Schraubverbindungen der Gasleitungen aus und können dadurch undicht werden.

Seit dem Jahr 1985 müssen Gasleitungen daher auch geschweißt werden.

4.6 Wie bereits im Pkt. 2 erwähnt, hatte Wiener Wohnen 1.436 (893 und 543) Wohnhausanlagen, die mit dem Energieträger Gas versorgt wurden.

Von Wiener Wohnen waren im April 2014 - zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung im zweiten Vergabeverfahren - in neun Wohnhausanlagen die Gasleitungsanlagen nach

aktuellem Stand der Technik auf Dichtheit bereits überprüft und festgestellte Undichtheiten behoben worden. In einer Wohnhausanlage war die Überprüfung und Dichtstellung der Gasanlage in Ausführung.

Von Wiener Wohnen waren daher bei 1.426 Wohnhausanlagen die Gasanlagen noch zu überprüfen und eventuell notwendige Dichtstellungsarbeiten durchzuführen. Um den Zeitplan von Wiener Wohnen - alle Gasanlagen in Wohnhausanlagen innerhalb von vier Jahren zu überprüfen und dichtzustellen - einzuhalten, müssen daher jährlich bei durchschnittlich rd. 350 Wohnhausanlagen derartige Arbeiten durchgeführt werden.

5. Notdienstleistungen bei Gasgebrechen

Die Notdienstleistungen bei Gasgebrechen in Wohnhausanlagen sollen insbesondere die Behebung von Gasgebrechen außerhalb der normalen Arbeitszeit, an Wochenenden bzw. an Feiertagen gewährleisten, um die mit einem Gasgebrechen verbundenen Unannehmlichkeiten für die Mieterinnen bzw. Mieter so kurz wie möglich zu halten. Treten Verzögerungen bei der Wiederinbetriebnahme der Gasanlage auf, z.B. wenn mehrere Stiegehäuser oder Wohnungen betroffen sind, ist von Wiener Wohnen geplant, ein Provisorium zur Gasversorgung für die betroffenen Mieterinnen bzw. Mieter vom Notdienst herstellen zu lassen.

Wie bereits erwähnt, wurden die Notdienstleistungen bei Gasgebrechen in Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen mit dem ersten Vergabeverfahren für die *Prüfung und Durchführung notwendiger Dichtstellungsarbeiten an Gasanlagen in Wohnhausanlagen* ausgeschrieben, welches jedoch mangels Angebote von Wiener Wohnen aufgehoben wurde (s. Pkt. 4.2). Beim nachfolgenden zweiten Vergabeverfahren wurden die Notdienstleistungen von Wiener Wohnen nicht mehr mitgeschrieben.

Von Wiener Wohnen war geplant, für erforderliche Notdienstleistungen bei Gasgebrechen ein eigenes Vergabeverfahren im dritten Quartal des Jahres 2014 durchzuführen.

Bis zur Neuvergabe der Notdienstleistungen wurde von Wiener Wohnen der bestehende Notdienst beauftragt. Dieser stellte bei Gasgebrechen den betroffenen Mieterinnen

bzw. Mietern bis zur Wiederaufnahme der Gasversorgung lediglich Heizstrahler und Kochgelegenheiten für ihre Wohnungen zur Verfügung. Die Behebung des Gasgebrechens außerhalb der normalen Arbeitszeit, an Wochenenden bzw. Feiertagen war von Wiener Wohnen durch den Notdienst nicht vorgesehen.

6. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Aus sicherheitstechnischer Sicht sollten Gasanlagen in älteren Wohnhausanlagen und in Hochhäusern vorrangig geprüft und dichtgestellt werden. Weiters wäre von Wiener Wohnen auf die Einhaltung des Zeitplanes der Ausschreibung, dass alle Gasanlagen in Wohnhausanlagen innerhalb von vier Jahren überprüft und dichtgestellt werden, Bedacht zu nehmen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Prüfung der hohen Häuser und Hochhäuser wird prioritär betrieben. Wiener Wohnen wird sich bemühen, bei der weiteren Einteilung des Prüfprogrammes auch ältere Wohnhausanlagen vorrangig zu berücksichtigen.

Aufgrund der gesammelten Erfahrungen des bereits angelaufenen Prüfprogrammes wird jedoch in der kalten Jahreszeit die Prüfung von Gasanlagen vorrangig in jenen Wohnhausanlagen durchgeführt, bei denen die Heizung flächendeckend mit Fernwärme erfolgt.

Empfehlung Nr. 2:

Zur Sicherstellung der Einhaltung bescheidmäßig vorgeschriebener bzw. gesetzlicher Fristen für die Überprüfung von Gasanlagen sollte Wiener Wohnen eine Datenbank für Wohnhausanlagen mit dem Energieträger Gas anlegen. Diese sollte insbesondere betriebsrelevante Daten der Gasanlage enthalten, wie etwa das Baujahr, das Datum der Überprüfung, das bescheidmäßige bzw. gesetzliche Überprüfungsintervall sowie vorgenommene Änderungen und Dichtstellungen. Weiters sollte die Datenbank automatisier-

te Meldungen vor Ablauf der Fristen an die für die Umsetzung der Überprüfungen zuständige Organisationseinheit generieren.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung wurde Folge geleistet. Eine entsprechende Datenbank wurde erstellt und den prüfenden Unternehmen als Arbeitsbehelf zur Verfügung gestellt. Im Zuge der periodischen Überprüfungen werden die Daten überprüft bzw. aktualisiert.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2015