



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-2/15

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen",

Sicherheitstechnische Prüfung von Garagen;

Nachprüfung

Tätigkeitsbericht 2015

KURZFASSUNG

Die Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass der vom damaligen Kontrollamt erteilten Empfehlung zur sicherheitstechnischen Evaluierung sämtlicher in Verwaltung der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" stehenden 307 Garagen insofern nachgekommen wurde, als für insgesamt 167 Garagen mit jeweils mehr als 25 Stellplätzen eine solche Evaluierung durch eine externe Gutachterin erfolgte. Für die restlichen 140 Garagen mit 25 oder weniger Stellplätzen wird eine sicherheitstechnische Evaluierung in den nächsten Jahren durchgeführt werden.

Die sicherheitstechnische Evaluierung der 167 Garagen ließ zahlreiche Mängel erkennen. Mängel, die eine Gefahr im Verzug darstellten, wurden umgehend behoben. Für die noch nicht behobenen Mängel wird bis Jahresende 2015 ein entsprechender Plan zur Behebung ausgearbeitet und dieser dann in den folgenden Jahren umgesetzt werden.

Die im Rahmen der Nachprüfung durchgeführten Begehungen von Garagen zeigten, dass zwar einige der bei der damaligen Einschau vorgefundenen Mängel behoben wurden, jedoch insbesondere betreffend die Brandabschottungen, die Fußböden und Decken, die allgemeinen elektrischen Anlagen sowie die Sicherheitsbeleuchtungsanlagen ein Handlungsbedarf bestand.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| 1. Allgemeines | 6 |
| 2. Organisatorisches..... | 6 |
| 3. Prüfungsumfang | 7 |
| 4. Rechtliche Grundlagen | 7 |
| 5. Übersicht über die geprüften Garagen | 9 |
| 6. Evaluierungen der Garagen..... | 11 |
| 7. Pläne und Bescheide..... | 13 |
| 8. Brandmeldeanlagen | 14 |
| 9. Brandabschottungen | 17 |
| 10. Feuerschutztüren und Feuerschutztore | 18 |
| 11. Fußböden und Decken | 20 |
| 12. Ölbindemittel und Lagerung brennbarer Stoffe..... | 22 |
| 13. Feuerlöscher, Löschwasserleitungen und Wandhydranten | 23 |
| 14. Hinweisschilder..... | 25 |
| 15. Allgemeine elektrische Anlagen..... | 26 |
| 16. Kohlenstoffmonoxid-Mess- und Warnanlagen | 28 |
| 17. Lüftungsanlagen | 30 |
| 18. Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen | 30 |
| 19. Torantriebe der Garagentore | 32 |
| 20. Zusammenfassung der Empfehlungen..... | 32 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Übersicht über die geprüften Garagen | 10 |
| Tabelle 2: Anzahl der Mängel bezogen auf die Risikobewertung | 13 |
| Tabelle 3: Gesamtgröße der Garagen sowie Größe der einzelnen Brandabschnitte | 15 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|----------------------|---|
| ABGB | Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch |
| AC | Wechselstrom |
| BO für Wien | Bauordnung für Wien |
| bzgl. | bezüglich |
| bzw. | beziehungsweise |
| CO | Kohlenstoffmonoxid |
| DC | Gleichstrom |
| EN | Europäische Norm |
| ESV 2012 | Elektroschutzverordnung 2012 |
| etc. | et cetera |
| ETV | Elektrotechnikverordnung |
| EU | Europäische Union |
| EUR | Euro |
| exkl. | exklusive |
| gem. | gemäß |
| lt. | laut |
| m ² | Quadratmeter |
| Nr. | Nummer |
| OIB | Österreichisches Institut für Bautechnik |
| ÖNORM | Österreichische Norm |
| ÖNORM EN | Europäische Norm im Status einer Österreichischen Norm |
| ÖVE | Österreichischer Verband für Elektrotechnik |
| Pkt. | Punkt |
| rd. | rund |
| s. | siehe |
| Tab. | Tabelle |
| TRVB | Technische Richtlinie vorbeugender Brandschutz |
| u.a. | unter anderem |

| | |
|--------------------|---|
| USt | Umsatzsteuer |
| V | Volt |
| WGarG 2008 | Wiener Garagengesetz 2008 |
| Wiener Wohnen..... | Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" |
| Wiseg | WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG |
| z.B. | zum Beispiel |
| z.T. | zum Teil |

GLOSSAR

Wandhydrant

Einrichtung zur Löschwasserentnahme

Nasse Steigleitung bzw. Nasssteigleitung

Ständig mit Wasser gefüllte, unter Druck stehende Löschwasserleitung, aus der das Löschwasser beispielsweise mittels Wandhydranten entnommen wird.

Löschwasserleitung

In einer baulichen Anlage befindliches Verteilnetz für Wasser, welches ausschließlich für Löschzwecke verwendet wird.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien führte eine stichprobenweise Nachprüfung zum Tätigkeitsbericht 2009 des damaligen Kontrollamtes (Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Sicherheitstechnische Prüfung von Garagen) durch und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Allgemeines

Das damalige Kontrollamt (seit 1. Jänner 2014 Stadtrechnungshof Wien) unterzog im Jahr 2009 die Garagen von Wiener Wohnen einer stichprobenweisen sicherheitstechnischen Prüfung (s. Tätigkeitsbericht 2009; Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Sicherheitstechnische Prüfung von Garagen). Dabei wurden Garagen unterschiedlicher Größen und Baujahre in sechs Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen näheren Betrachtungen unterzogen. Bei diesen wurden bauliche, brandschutztechnische und elektrotechnische Mängel sowie Änderungen gegenüber dem Konsens vorgefunden.

Das damalige Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen, sämtliche von ihr verwalteten Garagen einer sicherheitstechnischen Evaluierung zu unterziehen und dabei vorrangig zu prüfen, ob die vorhandenen Brandschutzeinrichtungen und die getroffenen Brandschutzmaßnahmen in den Garagen den vorgeschriebenen Sicherheitserfordernissen entsprechen.

Ferner sollte von Wiener Wohnen auf die Einhaltung der vorgeschriebenen, periodischen Überprüfungen und deren ordnungsgemäßen und vollständigen Dokumentationen vermehrt geachtet werden.

2. Organisatorisches

Wiener Wohnen verwaltete zum Zeitpunkt der Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien 1.808 städtische Wohnhausanlagen mit insgesamt 47.242 Stellplätzen, wobei über

20.600 Stellplätze in 307 Tiefgaragen untergebracht waren. Davon befanden sich 16.796 Stellplätze in 114 Großgaragen (Bodenfläche über 1.000 m²).

Von den sechs anlässlich des Tätigkeitsberichtes 2009 als Stichprobe ausgewählten städtischen Wohnhausanlagen wurde zwischenzeitlich eine, mit Stichtag 1. Jänner 2013, in das Eigentum und in die Verwaltung der Wiseg übertragen.

Die Wiseg ist ein mehrheitlich im Eigentum der Stadt Wien stehendes Immobilienunternehmen, das sich auf die Verwaltung, Sanierung und Instandhaltung von alten, z.T. denkmalgeschützten Wohnhäusern spezialisiert hat. Ihr Haupttätigkeitsbereich liegt in der Immobilienverwaltung und Bewirtschaftung von Bauten, die vor dem Ersten Weltkrieg - und somit ohne Verwendung von Mitteln der Wohnbausteuer - von Privaten errichtet und finanziert und erst in späterer Zeit von der Stadt Wien angekauft oder an sie vererbt wurden.

3. Prüfungsumfang

Gegenstand der Nachprüfung gem. § 73c Wiener Stadtverfassung (Sicherheitskontrolle) war es, festzustellen, ob die vom damaligen Kontrollamt empfohlene sicherheitstechnische Evaluierung sämtlicher von Wiener Wohnen verwalteter Garagen zwischenzeitlich erfolgte und ob die im Jahr 2009 vorgefundenen Mängel in den damals als Stichprobe ausgewählten Garagen der sechs Wohnhausanlagen behoben wurden.

Der Stadtrechnungshof Wien beging im Zuge seiner Nachprüfung die nunmehr fünf in Verwaltung von Wiener Wohnen stehenden Garagen sowie auch jene, nunmehr in Verwaltung der Wiseg stehende, Garage. Die Begehungen erfolgten in Anwesenheit von Vertreterinnen bzw. Vertretern von Wiener Wohnen bzw. von der Wiseg.

4. Rechtliche Grundlagen

4.1 Die Bauwerkehaftung gemäß ABGB sieht vor, dass die Besitzerin bzw. der Besitzer eines Gebäudes oder Werkes haftet, wenn aufgrund einer mangelhaften Beschaffenheit Teile eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes

herabstürzen oder sich ablösen und dadurch einen Schaden verursachen. Der Begriff "Werk" wird in der Rechtsprechung weit ausgelegt.

4.2 Die BO für Wien legt fest, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines Bauwerkes für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume verantwortlich ist. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden und ist verpflichtet, den Bauzustand zu überwachen. Lässt der Bauzustand das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat sie bzw. er den Befund einer Sachverständigen bzw. eines Sachverständigen einzuholen.

4.3 Die im Rahmen der Wiener Bautechnikverordnung herausgegebene aufgelegte OIB-Richtlinie 2.2 - *Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks* regelt die brandschutztechnischen Anforderungen an Garagen und legt fest, dass in diesen prinzipiell eine Sicherheits- bzw. eine Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung vorhanden zu sein hat.

4.4 Das Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz legt fest, dass Löschgeräte, Löschmittel und stationäre Löscheinrichtungen nur dann zur Verwendung bereitgehalten werden dürfen, wenn sie gefahrlos bedient werden können und einen wirksamen Gebrauch gewährleisten. In Bezug auf tragbare Feuerlöscher legt z.B. die TRVB N 116 - *Brandschutz in Büro- und Wohngebäuden* fest, dass sie im Abstand von maximal zwei Jahren gemäß ÖNORM F 1053 - *Überprüfung, Instandhaltung und Kennzeichnung tragbarer Feuerlöscher sowie Überprüfungsplakette* durch eine befugte Fachkundige bzw. einen befugten Fachkundigen periodisch zu überprüfen sind.

4.5 Das WGarG 2008 bestimmt u.a., dass kraftbetriebene Türen und Tore von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m² in Abständen von 24 Monaten einer regelmäßigen Überprüfung durch eine Berechtigte bzw. einen Berechtigten zu unterziehen sind. Ferner sieht das WGarG 2008 vor, dass Behindertenstellplätze vorzusehen sind, die barrierefrei zugänglich sein müssen.

4.6 Elektrische Anlagen, auch jene von Garagen, sind entsprechend dem zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Elektrotechnikgesetz und der Elektrotechnikverordnung sowie entsprechend den damit für verbindlich erklärten Normen, wie beispielsweise die ÖVE/ÖNORM EN 50110-1 - *Betrieb von elektrischen Anlagen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen (Teil 2-100: Nationale Ergänzungen eingearbeitet)* oder die ÖVE/ÖNORM E 8001-1 - *Errichtung von elektrischen Anlagen mit Nennspannungen bis AC 1.000 V und DC 1.500 V - Teil 1: Begriffe und Schutz gegen elektrischen Schlag (Schutzmaßnahmen)*, auszuführen, zu betreiben, instand zu setzen und zu überprüfen.

4.7 In der ESV 2012 werden u.a. Intervalle der regelmäßig wiederkehrenden Überprüfungen für elektrische Anlagen zum Schutz der Sicherheit und der Gesundheit der Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer vor Gefahren durch den elektrischen Strom festgelegt.

4.8 Für die Sicherheits- bzw. Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtungsanlagen gibt es beginnend von einer EU-Richtlinie über Bundes- und Landesgesetze bis hin zu Regelwerken zahlreicher Interessenverbände, eine Reihe von Dokumenten zur Errichtung, Instandhaltung und zum Betrieb. Beispielsweise finden sich in der verbindlichen Norm ÖVE/ÖNORM E 8002-1, *Starkstromanlagen und Sicherheitsstromversorgung in baulichen Anlagen für Menschenansammlungen, Teil 1 - Allgemeines* sowie in der ÖNORM EN 1838, *Angewandte Lichttechnik - Notbeleuchtung* dezidierte Anforderungen an diese Anlagen.

4.9 Auch für die weiteren sicherheitstechnischen Ausstattungen in Garagen und deren Betrieb gibt es zahlreiche einschlägige Normen (z.B. sicherheitstechnische Erfordernisse von Lüftungs- und CO-Warnanlagen) oder Richtlinien wie beispielsweise die TRVB (z.B. Sicherheitsstandards betreffend den vorbeugenden Brandschutz) welche für den Betrieb von Garagen anzuwenden sind.

5. Übersicht über die geprüften Garagen

5.1 Zur besseren Vergleichbarkeit mit dem Tätigkeitsbericht 2009 des damaligen Kontrollamtes wurden im Zuge der gegenständlichen Nachprüfung die Garagen jener Wohnhausanlagen einer genaueren Betrachtung unterworfen, welche bereits im Tätigkeitsbericht 2009 zur stichprobenweisen Überprüfung herangezogen wurden.

In Analogie zum Tätigkeitsbericht 2009 erfolgte die Kennzeichnung der Wohnhausanlagen und deren Garagen mit demselben Großbuchstaben. Lediglich bei der Wohnhausanlage F erfolgte im gegenständlichen Prüfbericht eine abweichende Bezeichnung der Garagen, nämlich mit einer Buchstaben-Zahlenkombination (F.1 bis F.5), da dieser Wohnhausanlage mehrere Garagen zuzuordnen waren.

Die nachstehende Tab. 1 gibt einen Überblick über die im Zuge der Nachprüfung betrachteten Garagen und deren Größe sowie über die Anzahl der bestehenden Stellplätze.

Tabelle 1: Übersicht über die geprüften Garagen

| Wohnhausanlage | Garagenbezeichnung | Stellplatzanzahl lt. Benützungsbewilligung | Stellplatzanzahl lt. Evaluierung | Größe Tiefgarage lt. Baubewilligung in m ² |
|----------------|--------------------|--|----------------------------------|---|
| A | A | 45 | 45 | 984 |
| B | B | 44 | 44 | 978 |
| C | C | 147 | 147 | 3.636 |
| D | D | 166 | 166 | 4.345 |
| E | E | 213 | 213 | 5.794 |
| F | F.1 | nicht vermerkt | 46 | 1.140 |
| | F.2 | | 284 | 6.727 |
| | F.3 | | 69 | 1.480 |
| | F.4 | | 69 | 1.480 |
| | F.5 | | 71 | 1.757 |

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die in Tab. 1 angeführten Daten wurden von Wiener Wohnen bzw. von der Wiseg bekannt gegeben und beruhten z.T. auf den erfolgten Evaluierungen der Garagen.

Die Abweichungen der Daten zu jenen, die anlässlich des Tätigkeitsberichtes 2009 von Wiener Wohnen dem damaligen Kontrollamt mitgeteilt wurden, begründen auf der Tatsache, dass die damaligen Angaben im Wesentlichen auf Hochrechnungen, basierend auf den vorhandenen Stellplätzen, von Wiener Wohnen beruhten.

5.2 Die betrachteten Garagen wurden in den Jahren zwischen 1977 und 1997 errichtet und waren mit sicherheitstechnischen Einrichtungen wie tragbaren Feuerlöschern, elektrischen Garagentoren, Brandschutztoeren, CO-Mess- und Warnanlagen, mechanischen Lüf-

tungsanlagen und auch teilweise mit Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen ausgestattet.

Die Garage der Wohnhausanlage E verfügte auch über eine automatische Brandmeldeanlage sowie eine Löschwasserleitung mit zugehöriger Löschausrüstung.

6. Evaluierungen der Garagen

6.1 Der im Tätigkeitsbericht 2009 des ehemaligen Kontrollamtes erteilten Empfehlung zur sicherheitstechnischen Evaluierung sämtlicher in Verwaltung von Wiener Wohnen stehenden Garagen wurde insofern gefolgt, als Wiener Wohnen für insgesamt 167 Garagen mit jeweils mehr als 25 Stellplätzen eine solche Evaluierung durch eine externe Gutachterin beauftragte. Für diese 167 Garagen wurden daher vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2014 entsprechende sicherheitstechnische Evaluierungen durchgeführt und zugehörige Dokumentationen (Sicherheitstechnische Bewertung des Betreiberrisikos für die Garagen von Wiener Wohnen) erstellt.

Die Begutachtungskosten der in mehreren Tranchen durchgeführten Evaluierungen von insgesamt 167 Garagen beliefen sich in Summe auf rd. 580.000,-- EUR (exkl. USt).

Für die restlichen 140 Garagen mit 25 oder weniger Stellplätzen bestand lt. Wiener Wohnen aufgrund der überschaubaren Größe dieser Garagen eine geringere Brandlast sowie ein geringeres Benützungsrisiko, sodass Wiener Wohnen sich entschied, diese Evaluierungen durch die Mitarbeitenden von Wiener Wohnen selbst in den nächsten Jahren durchführen zu lassen, basierend auf den Erfahrungen der durchgeführten Evaluierungen mit der externen Gutachterin. Bis zum Zeitpunkt der Nachprüfung war mit diesen ausständigen Evaluierungen noch nicht begonnen worden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, die noch ausständigen Evaluierungen von 140 Garagen zeitnah durchzuführen.

6.2 Die bei den bisher durchgeführten Evaluierungen festgestellten Mängel wurden entsprechend dem Gefährdungsrisiko von der externen Gutachterin in drei Kategorien einge-

teilt. Die Mängel der Risikobewertung "Hoch" waren nach Ansicht der Gutachterin zwingend und umgehend zu beheben. Die Mängel der Risikobewertungen "Mittel" und "Gering" sollten, sobald dies personell, finanziell, technisch und organisatorisch möglich ist, behoben werden, wobei für Mängel mit der Risikobewertung "Mittel" sehr rasch risikomindernde Maßnahmen zu setzen sind, die bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Instandsetzung aufrechtzuerhalten sind.

Wiener Wohnen teilte im Rahmen der Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien mit, dass alle im Zuge der durchgeführten Evaluierungen vorgefundenen Mängel, die eine Gefahr im Verzug darstellten, umgehend behoben wurden. Für die noch nicht behobenen Mängel aller drei Kategorien wird im Zuge des *"Programmes Wiener Wohnen Technik - neu"* bis Jahresende 2015 ein entsprechender Plan zur Behebung ausgearbeitet und dieser dann in den folgenden Jahren umgesetzt werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, die Behebung der vorgefundenen Mängel mit der Risikobewertung "Hoch", aber auch die risikomindernden Maßnahmen für die Mängel mit der Bewertung "Mittel", jedenfalls zeitnah umzusetzen. Für die Behebung der weiteren Mängel wäre ein realistischer und absehbarer Umsetzungszeitraum unter Beachtung der verfügbaren Ressourcen festzulegen.

Die Wiseg teilte in Bezug auf die von ihr verwaltete Garage dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass alle im Rahmen der Evaluierung mit "Hoch" und "Mittel" bewerteten Mängel voraussichtlich bis zu Beginn des Jahres 2015 behoben sein werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiseg, auch die Behebung der Mängel mit der Risikostufe "Gering" in der von ihr verwalteten Garage vorzusehen.

6.3 Wie der Stadtrechnungshof Wien feststellte, erfolgten die Evaluierungen der vom damaligen Kontrollamt als Stichprobe ausgewählten Garagen der sechs Wohnhausanlagen bereits im Jahr 2010. Da sich jedoch seit diesem Jahr bis zum Zeitpunkt der Nachprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien im Jahr 2014 die gesetzlichen und normativen Rahmenbedingungen teilweise verändert hatten, ließ Wiener Wohnen im Frühjahr 2014 eine

sogenannte Nachevaluierung der ausgewählten Garagen der sechs Wohnhausanlagen durchführen, um anhand dieser Garagen die Veränderungen der Risikobewertung seit dem Jahr 2010 dem Stadtrechnungshof Wien darlegen zu können.

Die nachstehende Tabelle gibt für die sechs ausgewählten Wohnhausanlagen einen Überblick über die Anzahl der in den Garagen von der Gutachterin festgestellten Mängel, bezogen auf die Risikobewertungen sowie auf die Erstevaluierung im Jahr 2010 und auf die Nachevaluierung im Jahr 2014.

Tabelle 2: Anzahl der Mängel bezogen auf die Risikobewertung

| Kategorie der Risikobewertung | Art der Evaluierung | Garagen der Wohnhausanlage | | | | | |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------|----|----|----|----|----|
| | | A | B | C | D | E | F |
| Hoch | Erstevaluierung 2010 | 13 | 18 | 13 | 63 | 47 | 75 |
| | Nachevaluierung 2014 | 3 | 24 | 2 | 57 | 50 | 61 |
| Mittel | Erstevaluierung 2010 | 9 | 11 | 16 | 24 | 7 | 48 |
| | Nachevaluierung 2014 | 6 | 14 | 14 | 23 | 10 | 62 |
| Gering | Erstevaluierung 2010 | 12 | 12 | 13 | 25 | 17 | 23 |
| | Nachevaluierung 2014 | 17 | 15 | 17 | 28 | 23 | 25 |

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Der inhaltliche Vergleich der festgestellten Mängel zwischen der Erstevaluierung und der Nachevaluierung ergab, dass zwar ein Teil der bei der Erstevaluierung festgestellten Mängel zwischenzeitlich behoben worden war, dass aber Mängel, die ursprünglich als gering eingestuft wurden, nunmehr mit einem mittleren oder hohen Risiko zu bewerten waren, da sich Mängel z.T. vergrößerten und auch z.T. aufgrund der geänderten Vorschriftenlage nun anders zu bewerten waren.

7. Pläne und Bescheide

Die im Zuge der Nachprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien erfolgte Einsicht in die vorhandenen Pläne und Bescheide bei Wiener Wohnen in Bezug auf von ihr verwaltete Garagen ergab, dass diese nunmehr nahezu vollständig vorlagen.

Wiener Wohnen hatte zwischenzeitlich die fehlenden Unterlagen, soweit möglich, aus den Aktenbeständen der Magistratsabteilung 37 vervollständigt. Dies gelang jedoch nicht in jedem Fall, da die entsprechenden Unterlagen auch bei der Magistratsabteilung 37 verein-

zelt nicht vorhanden waren. So fehlten beispielsweise für eine geringe Anzahl von Garagen die den Bau- und Benützungsbewilligungen zu Grunde liegenden Planwerke.

Bei den sechs im Zuge der Nachprüfung betrachteten Wohnhausanlagen waren die im Tätigkeitsbericht 2009 des früheren Kontrollamtes als fehlend bemängelte Unterlagen zwischenzeitlich nahezu vollständig ergänzt worden; eine Benützungsbewilligung fehlte jedoch.

Entsprechend den nunmehr vorliegenden Bescheiden konnte festgestellt werden, dass die behördlich genehmigte Anzahl von Stellplätzen für vier der fünf Wohnhausanlagen der Anzahl der vor Ort in den Garagen vorgefundenen Stellplätzen entsprach. Für die Wohnhausanlage F war jedoch ein derartiger Vergleich nicht möglich, da aus den verfügbaren Bescheiden und bewilligungsgegenständlichen Plänen die Anzahl der behördlich genehmigten Stellplätze nicht ersichtlich war (s. Tab. 1).

8. Brandmeldeanlagen

8.1 Eine Brandmeldeanlage ist eine Sicherheitseinrichtung und soll bei einem Entstehungsbrand zum frühestmöglichen Zeitpunkt alarmieren, sodass geeignete Brandbekämpfungsmaßnahmen umgehend eingeleitet werden können.

8.2 Gemäß dem bis 17. September 2009 gültigen Wiener Garagengesetz waren bei Großgaragen (Bodenfläche größer als 1.000 m²), die nach dem 1. März 1975 baubewilligt wurden, Brandmeldeanlagen vorzusehen.

Dementsprechend wären Garagen in den Wohnhausanlagen C, D, E und F nach damaligem Recht mit einer Brandmeldeanlage auszustatten gewesen, wohingegen die Garagen der Wohnhausanlagen A und B, da sie weniger als 1.000 m² (984 bzw. 978 m²) Garagenbodenfläche aufweisen, keine benötigten.

Wie das damalige Kontrollamt in seinem Tätigkeitsbericht 2009 feststellte, war jedoch lediglich die Garage der Wohnhausanlage E mit einer Brandmeldeanlage (seit dem Zeitpunkt ihrer Errichtung) ausgerüstet.

8.3 Wie das damalige Kontrollamt in seinem Tätigkeitsbericht 2009 erwähnte, änderte sich mit dem WGarG 2008 (gültig seit 18. September 2009) und der Wiener Bautechnikverord-

nung (gültig seit 12. Juli 2008) die Vorschriftenlage. Während das WGarG 2008 nicht mehr auf die brandschutztechnischen Belange in Garagen eingeht, regelt nun die Wiener Bau-technikverordnung im Rahmen der OIB-Richtlinie 2.2 die brandschutztechnischen Erfordernisse in Garagen.

8.4 Die zum Zeitpunkt der Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien gültige OIB-Richtlinie 2.2 Ausgabe Oktober 2011 legte fest, dass in Garagen mit Brandabschnitten von nicht mehr als 1.600 m² eine Brandmeldeanlage entfallen kann, wenn die Garagen nicht mehr als zwei unterirdische Geschosse aufweisen. Garagen mit Brandabschnitten von mehr als 1.600 m² sind mit einer automatischen Brandmeldeanlage mit automatischer Alarmweiterleitung zu ständig besetzten Alarmannahmestellen und einer entsprechenden Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung auszustatten.

8.5 Aus nachstehender Tab. 3 ist die Gesamtgröße der im Zuge der Nachprüfung betrachteten Garagen und die Größe der einzelnen Brandabschnitte ersichtlich.

Tabelle 3: Gesamtgröße der Garagen sowie Größe der einzelnen Brandabschnitte

| Garage | Gesamtgröße der Tiefgarage lt. Baubewilligung in m ² | Größe der Brandabschnitte in m ² | Anmerkung |
|--------|--|--|---|
| A | 984 | 984 | keine Brandmeldeanlage erforderlich |
| B | 978 | 978 | |
| C | 3.636 | 1.491 | |
| | | 1.498 647 | |
| D | 4.345 | 1.433 | bestehende Brandmeldeanlage wird instand gesetzt |
| | | 1.496 | |
| | | 1.416 | |
| E | 5.794 | 1.140 | |
| | | 1.016 | |
| | | 652 | |
| | | 1.488 1.498 | |
| F.1 | 1.140 | 570 570 | keine Brandmeldeanlage erforderlich |
| F.2 | 6.727 | 1.937 | Brandmeldeanlage erforderlich |
| | | 1.863 | |
| | | 1.959 | |
| | | 967 | |
| F.3 | 1.480 | 1.480 | keine Brandmeldeanlage erforderlich |
| F.4 | 1.480 | 1.480 | |
| F.5 | 1.757 | 1.757 | Brandmeldeanlage erforderlich |

Quelle: Wiener Wohnen und Evaluierungsgutachten der Garagen

Entsprechend der Tab. 3 benötigen die Garagen A, B, C, D, E, F.1, F.3 und F.4 gemäß den zum Zeitpunkt der Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien gültigen Vorschriften keine Brandmeldeanlagen, da deren Brandabschnitte weniger als 1.600 m² aufweisen. Hingegen müssen in den Garagen F.2 und F.5 Brandmeldeanlagen nachträglich errichtet werden, da sowohl alte als auch neue Rechtslage eine Errichtung bedingen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher Wiener Wohnen, Brandmeldeanlagen in den Garagen F.2 und F.5 nachzurüsten.

8.6 Betreffend die bestehende Brandmeldeanlage in der Garage E konnten vom Stadtrechnungshof Wien im Zuge seiner Nachprüfung festgestellt werden, dass diese über keine automatische Alarmweiterleitung zu einer ständig besetzten Alarmannahmestelle verfügte und auch die Brandfallsteuerung nicht mehr den heutigen Sicherheitsstandard erfüllte.

Die Anlage wurde jährlich von der seinerzeitigen Herstellerfirma gewartet, jedoch wurden die lt. TRVB O 116 - *Brandschutz in Wohn- und Bürogebäuden* erforderlichen zweijährlichen Revisionen durch eine hierfür staatlich akkreditierte Prüf- oder Überwachungsstelle nicht durchgeführt.

Die im Tätigkeitsbericht 2009 des damaligen Kontrollamtes von Wiener Wohnen angekündigten Maßnahmen betreffend dieser Brandmeldeanlage, wie die Alarmweiterleitung zu einer zweiten Hausbesorgerin und die Schulung und Bestellung des zuständigen Hausbesorgers bzw. dessen Stellvertreterin als Brandschutzwarte bzw. Brandschutzbeauftragte konnte aus dienstrechtlichen Gründen von Wiener Wohnen nicht umgesetzt werden.

Da Wiener Wohnen die bestehende Brandmeldeanlage in der Garage E weiterhin in Betrieb halten möchte, diese aber auch den Anforderungen zum Zeitpunkt des Tätigkeitsberichtes 2009 nicht entsprach, empfahl der Stadtrechnungshof Wien eine entsprechende Adaptierung der Anlage auf den aktuellen Stand der Technik, die automatische Alarmwei-

terleitung zu einer ständig besetzten Stelle und die Durchführung der erforderlichen zweijährlichen Revisionen durch eine dazu befugte Prüf- oder Überwachungsstelle.

8.7 Der Stadtrechnungshof Wien empfahl ferner für alle in Verwaltung von Wiener Wohnen stehenden Garagen zu prüfen, ob entsprechend den aktuellen Vorschriften und Regelwerken Brandmeldeanlagen zu errichten bzw. bestehende zu adaptieren wären. Ein entsprechendes Konzept zur Errichtung bzw. Adaptierung der Brandmeldeanlagen wäre in der Folge auszuarbeiten und umzusetzen.

9. Brandabschottungen

Nach den Bestimmungen der ÖNORM F 1000 - *Feuerwehr- und Brandschutzwesen - Allgemeine Begriffe* ist unter einem Brandabschnitt ein gegenüber angrenzenden Räumen abgeschlossener Abschnitt eines Gebäudes zu verstehen, der von raumabschließenden Bauteilen (Wände, Decke etc.) mit einer bestimmten Feuerwiderstandsdauer begrenzt ist. Durchdringungen dieser Brandabschnittsgrenzen - beispielsweise durch Leitungen - müssen mit entsprechenden Brandabschottungen abgedichtet werden, sodass der Zweck des Brandabschnittes, die Ausbreitung eines Brandes in benachbarte Abschnitte für eine gewisse Zeit zu verhindern, weiterhin erfüllt ist.

Im Rahmen des Tätigkeitsberichtes 2009 stellte das frühere Kontrollamt fest, dass in einigen Bereichen der Garagen diese Brandabschnittsbildungen aufgrund mangelhaft verschlossener Durchführungen von Leitungen etc. durch Decken und Wände nicht ausreichend gegeben waren. Beispielsweise wurden oftmals Leitungen nur in Kunststoffverrohrungen durch Wände bzw. Decken geführt. Entsprechend empfahl das damalige Kontrollamt, eine ordnungsgemäße Brandabschottung der Durchdringungen der Brandabschnittsgrenzen herzustellen.

Die Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass zwischenzeitlich in den Wohnhausanlagen A und C die bemängelten Durchdringungen mit entsprechenden Brandabschottungen sowie mit den zugehörigen Kennzeichnungen versehen wurden.

In den Garagen der Wohnhausanlagen B, D, E und F fehlten auch noch zum Zeitpunkt der Nachprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien die entsprechenden Brandabschottungen.

Auf diese Tatsache hin angesprochen teilte die Wiseg für die von ihr verwaltete Garage mit, dass die notwendigen Brandabschottungen zwischen den Brandabschnitten (beispielsweise von der Garage in das Stiegenhaus der Wohnhausanlage) bis Ende des Jahres 2014 hergestellt werden.

Wiener Wohnen teilte auf Anfrage des Stadtrechnungshofes Wien mit, dass die geforderten Brandabschottungen der Garage D erst nach Herstellung der noch ausstehenden Sicherheitsbeleuchtungsanlagen (voraussichtlich bis Jahresmitte 2015) und die Brandabschottungen in der Garage der Wohnhausanlage E erst nach erfolgter Adaptierung der bestehenden Brandmeldeanlage (voraussichtlich im Jahr 2015) errichtet werden.

Für die Garagen der Wohnhausanlage F konnte Wiener Wohnen keinen Zeithorizont für die Errichtung der Brandabschottungen nennen, da für diese Garagen, aufgrund der Fülle von erforderlichen sicherheitstechnischen Nachrüstarbeiten bzw. Instandsetzungsarbeiten, zuerst ein Gesamtanierungskonzept ausgearbeitet werden soll. Erst im Zuge der Umsetzung dieses Konzepts, voraussichtlich ab dem Jahr 2016, werden dann die notwendigen Brandabschottungen der Durchdringungen errichtet werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, für die Herstellung bzw. Sanierung der Brandabschottungen in allen Garagen, auch unter Beachtung der Ergebnisse der Evaluierungen durch die externe Gutachterin, zeitnah zu sorgen.

10. Feuerschutztüren und Feuerschutztore

10.1 Feuerschutztüren dienen zum Durchlass des Personenverkehrs zwischen Brandabschnitten. Die Anforderungen sind in der ÖNORM B 3850 - *Feuerschutzabschlüsse, Drehflügel-, Pendeltüren und -tore* geregelt. Hervorzuheben ist die Bestimmung, dass die Türflügel selbsttätig schließen und vollständig ins Schloss fallen müssen, um dem Durchtritt von Feuer und Rauch wirksam Widerstand zu leisten.

Im Zuge der Prüfung anlässlich des Tätigkeitsberichtes 2009 stellte das damalige Kontrollamt bei einer geringen Anzahl von Feuerschutztüren in den Garagen fest, dass diese nur eingeschränkt funktionsfähig waren, da die selbsttätigen Schließmechanismen nicht ordnungsgemäß justiert und Türdrücker mangelhaft montiert worden waren. Das damalige Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen, eine umgehende Beseitigung der Mängel.

Wiener Wohnen ließ die damals als schadhaft festgestellten Feuerschutztüren instand setzen und versendete im April 2010 an alle Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger sowie an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH ein Erinnerungsschreiben mit dem Inhalt, dass im Rahmen der Obsorgepflicht besonderes Augenmerk auf die Funktionstüchtigkeit der Feuerschutztüren zu legen ist.

Da im Zuge der Begehungen des Stadtrechnungshofes Wien wiederholt Garagen mit nicht ordnungsgemäß funktionierenden Feuerschutztüren vorgefunden wurden, empfahl der Stadtrechnungshof Wien erneut für eine entsprechende Kontrolle und eine klare Verteilung der Verantwortlichkeit bzgl. Überprüfung und Störungsbehebung zu sorgen.

10.2 Feuerschutztore dienen zum Durchlass des Fahrzeug- und Personenverkehrs zwischen den einzelnen Brandabschnitten. Auch können diese Feuerschutztore mit sogenannten Rückhalteeinrichtungen ständig offen gehalten werden, wenn sichergestellt ist, dass diese Rückhalteeinrichtungen im Brandfall unwirksam werden und die Toranlagen zuverlässig für den Schließvorgang freigeben. Der Schließvorgang wird in diesem Fall mittels türeigenem Auslösesystem (z.B. elektromechanisch) oder durch ein zentrales Brandmeldesystem (Brandfallsteuerung der Brandmeldeanlage) ausgelöst. Die Feuerschutztore müssen darauf hin selbstständig und vollständig schließen.

Feuerschutztore sind einmal jährlich elektrisch und mechanisch zu prüfen sowie zu warten. Die Feststellanlagen dieser Feuerschutztore sind gemäß TRVB B 148 - *Feststellanlagen für Brandschutz- und Rauchabschlüsse* von der Betreiberin bzw. Betreiber in eigener Verantwortung monatlich zu überprüfen und sind diese Überprüfungen zu dokumentieren.

In den Garagen der Wohnhausanlagen C, D, E, F waren solche Feuerschutztore vorhanden.

Die stichprobenweisen Funktionsüberprüfungen im Zuge der Begehungen durch den Stadtrechnungshof Wien ergaben, dass zwei Feuerschutztore nicht selbsttätig und vollständig schlossen.

Die Einschau in die Kontrollbücher der Garagen zeigte, dass die jährlichen Überprüfungen und monatlichen Funktionskontrollen der Rückhalteeinrichtungen durchgeführt wurden. Lediglich in einer Garage erfolgten diese Überprüfungen nur in unregelmäßigen Zeitabständen bzw. wurden nicht entsprechend dokumentiert.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, auf die Durchführung der regelmäßigen Funktionskontrollen der Rückhalteeinrichtungen und auf das sichere selbsttätige Schließen der Feuerschutztore für alle in der Verwaltung von Wiener Wohnen stehenden Garagen zu achten und etwaige Störungen umgehend beseitigen zu lassen.

10.3 Die vereinzelt vorhandenen Pufferbatterien der Rückhalteeinrichtungen, welche das Offenhalten der Feuerschutztore auch im Fall eines Stromausfalls (ohne Brandursache) gewährleisten und bei denen im Tätigkeitsbericht 2009 kritisiert wurde, dass sie nicht regelmäßig gewartet und geprüft wurden, waren zwischenzeitlich erneuert worden. Jedoch fehlten teilweise die entsprechenden Dokumentationen der notwendigen regelmäßigen Überprüfungen dieser Batterien.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, die Batterien entsprechend warten zu lassen und darüber auch die Dokumentation nachvollziehbar zu führen.

11. Fußböden und Decken

11.1 Im Tätigkeitsbericht 2009 des damaligen Kontrollamtes wurde bemängelt, dass die Fußböden der Garagen E und F, bedingt durch Fahrbahnschäden, nicht mehr flüssigkeitsdicht waren.

Ferner wurde im damaligen Tätigkeitsbericht bemängelt, dass in der zweigeschossigen Garage der Wohnhausanlage E an der Deckenuntersicht im Untergeschoß Betonschäden und Korrosion der Deckenbewehrung erkennbar waren. Ebenso wurden im Obergeschoß dieser Garage an die Deckenuntersichten nachträglich angebrachte Wärmedämmelemente mit ungeklärten brandschutztechnischen Eigenschaften vorgefunden.

Im Bereich der Ausgänge der Garage E zu den Stiegenhäusern, in den sogenannten Schleusen, wurden im Zuge der Begehungen durch das damalige Kontrollamt Fußabtreter (Teppiche) vorgefunden, die zu einer Stolpergefahr und auch zu einer Erhöhung der Brandlast unmittelbar vor den Fluchtwegausgängen führten.

11.2 Die Nachprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien ergab, dass im Jahr 2010 die Garagenböden der Garage E instand gesetzt bzw. teilweise erneuert wurden, dass jedoch, seit dieser Instandsetzung, vermutlich bedingt durch die Salzeinwirkung, erneut Schäden an den Garagenböden aufgetreten waren, die jedoch zum Zeitpunkt der Nachprüfung erneut saniert wurden.

In den Garagen der Wohnhausanlage F erfolgte bis zum Zeitpunkt der Nachprüfung keine Sanierung der Fahrbahnschäden. Laut Wiener Wohnen werden diese Instandsetzungsarbeiten in dem bereits erwähnten, noch zu erstellenden Gesamtsanierungskonzept für die Garagen der Wohnhausanlage F mit aufgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen Fahrbahnschäden in den Garagenböden möglichst zeitnah zu sanieren, um Folgeschäden an der Substanz des Bauwerkes, aber auch an Objekten Dritter (z.B. an Fahrzeugen), zu vermeiden.

11.3 Die Betonschäden an den Deckenuntersichten in der Garage der Wohnhausanlage E waren zum Zeitpunkt der Nachprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien nicht behoben. Darauf angesprochen sagte Wiener Wohnen erneut die Sanierung der festgestellten Mängel zu, stellte aber gleichzeitig fest, dass die zwischenzeitliche Begutachtung durch eine

entsprechend qualifizierte Prüfstelle ergeben hat, dass aus den festgestellten Mängeln keine unmittelbare Gefahr abzuleiten ist.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, die schadhafte Betonuntersicht der Deckenkonstruktion der Garage E instand setzen zu lassen.

11.4 Eine von einer entsprechend qualifizierten Prüfanstalt durchgeführte Untersuchung der an der Deckenuntersicht der Garage der Wohnhausanlage E angebrachten Wärmedämmelemente ergab, dass aus brandschutztechnischer Sicht eine grundsätzliche Eignung des verarbeiteten Dämmstoffes für Deckendämmung im Garagenbereich gegeben ist.

11.5 Die im Tätigkeitsbericht 2009 erwähnten Fußabtreter vor den Ausgängen der Garage der Wohnhausanlage E waren zwischenzeitlich entfernt worden.

12. Ölbindemittel und Lagerung brennbarer Stoffe

12.1 Im Tätigkeitsbericht 2009 des damaligen Kontrollamtes wurde bemängelt, dass außer in den Garagen der Wohnhausanlage F keine Ölbindemittel und keine Gebinde zur Aufnahme verschmutzten Ölbindemittels zur Verwendung bereitstanden.

Die Nachprüfung ergab, dass in den von Wiener Wohnen betreuten Garagen nunmehr Ölbindemittel und Gebinde zu der Aufnahme des verschmutzten Ölbindemittels zur Verfügung standen.

Da in der von der Wiseg verwalteten Garage der Wohnhausanlage B keine Ölbindemittel zur Verwendung bereitstanden, empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiseg die benötigten Materialien zur Verfügung zu stellen.

12.2 Die im Tätigkeitsbericht 2009 bemängelten Lagerungen von brennbaren Stoffen in den Garagen der Wohnhausanlagen D und F wurden entfernt und wurde in einem Rundschreiben vom April 2010 an die Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger sowie an die

Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH das Verbot der Lagerung von brennbaren Stoffen in Garagen erneut in Erinnerung gebracht.

Im Zuge der Begehungen der Nachprüfung wurden jedoch beispielsweise in der Garage E, sowohl auf den vermieteten Stellplätzen als auch in einem mit einem Gitter abgetrennten Abstellraum des Hausbesorgers, brennbare Stoffe in erheblichem Ausmaß vorgefunden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Mieterinnen bzw. Mieter sowie die Hausbetreuungen daran zu erinnern, dass das Abstellen und die Lagerung von brennbaren Stoffen wie Unrat, Plastikflaschen, Autobatterien, Reifen etc. in den Garagen verboten ist.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl noch vor Ort die Entfernung der vorgefundenen brennbaren Stoffe, was von Wiener Wohnen zeitnah veranlasst wurde.

12.3 Bei den Begehungen im Zuge der Nachprüfung zeigte sich, dass ein Großteil der Stellplätze in den Garagen mit austretenden Flüssigkeiten aus Fahrzeugen stark verunreinigt war. Insbesondere in der Garage der Wohnhausanlage E gab es Öllachen, die bis in den Fahrbahnbereich reichten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen und der Wiseg, die Abstellplätze und Fahrbahnen regelmäßig auf Verunreinigungen zu überprüfen und gegebenenfalls diese entsprechend reinigen zu lassen.

13. Feuerlöscher, Löschwasserleitungen und Wandhydranten

13.1 Im Tätigkeitsbericht 2009 des damaligen Kontrollamtes wurde festgestellt, dass die in den Baubewilligungen der Garagen geforderten tragbaren Feuerlöscher ordnungsgemäß vorhanden waren und wie in der ÖNORM F 1053 - *Überprüfung, Instandhaltung und Kennzeichnung tragbarer Feuerlöscher sowie Überprüfungsplankette* angegeben, auch ordnungsgemäß alle zwei Jahre überprüft wurden.

Die nunmehr zum Zeitpunkt der Nachprüfung anzuwendende OIB-Richtlinie 2.2 legt für Garagen von mehr als 250 m² Nutzfläche fest, dass je angefangene 200 m² Nutzfläche an einer leicht erreichbaren Stelle ein *geeigneter tragbarer Feuerlöscher* bereitzuhalten ist. Die "Eignungskriterien" für derart bereitzuhaltende *geeignete tragbare Feuerlöscher* sind jedoch in der OIB-Richtlinie 2.2 nicht näher festgelegt.

Die Eignung von Feuerlöschern wird in der TRVB F 124 - *Erste und erweiterte Löschhilfe* nach Löschmitteleinheiten bewertet. Beispielsweise müssen in Garagen (Gefährdungsklassifikation "hohe Brandgefährdung") für angefangene 200 m² Garagenfläche je zwölf Löschmitteleinheiten vorgesehen werden. Auf den Feuerlöschern selbst sind je nach "Art" (Größe, Löschmaterial etc.) sogenannte Ratingzahlen angegeben, aus denen die Löschmitteleinheiten des Feuerlöschers gemäß der TRVB F 124 ermittelt werden können. Aus der Fläche des zu schützenden Objektes, den Ratingzahlen der Feuerlöscher und der Gefährdungsklassifikation ergibt sich die benötigte Anzahl von Feuerlöschern.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen und der Wiseg unter Berücksichtigung der Bestimmungen der TRVB F 124 die benötigte Anzahl von Feuerlöschern zu ermitteln und zu prüfen, ob in den verwalteten Garagen auch eine ausreichende Anzahl von geeigneten Feuerlöschern vorhanden ist.

13.2 Die TRVB F 128 - *Steigleitungen und Wandhydranten* besagt, dass Nasssteigleitungen und Wandhydranten von einer bzw. einem Fachkundigen einer jährlichen periodischen Überprüfung zu unterziehen sind. Sie sind u.a. auf ihre Zugänglichkeit, Dichtheit, einwandfreie Bedienbarkeit (Spritzprobe), Funktion der Entleerungseinrichtung sowie auf Vollständigkeit und Lesbarkeit der Beschilderung zu überprüfen. Im Rahmen dieser Überprüfung ist ferner auf die Gängigkeit und die Verriegelungen der Wandhydrantentüren zu achten. Das Prüfungsergebnis ist im Brandschutzbuch oder in einem Protokoll zu vermerken.

Ferner ist die Nasssteigleitung mindestens alle vier Jahre durch eine zehnmündige Dichtprobe mit einem Prüfdruck von zehn Bar auf ihren ordnungsgemäßen Zustand zu überprü-

fen. Auch diese Überprüfung ist im Brandschutzbuch oder in einem Protokoll zu dokumentieren.

Das damalige Kontrollamt stellte in seinem Tätigkeitsbericht 2009 fest, dass die Garage der Wohnhausanlage E mit einer Nasssteigleitung und Wandhydranten ausgerüstet ist, aber die vorgeschriebenen Prüfungen nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Daher empfahl es, die notwendigen Prüfungen durchzuführen.

Im Zuge der Nachprüfung stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass Wiener Wohnen nunmehr die Nasssteigleitung der Garage E den vorgeschriebenen vierjährlichen Überprüfungen unterzogen hatte, jedoch anstelle der jährlichen Überprüfungen der Nasssteigleitung und der Wandhydranten lediglich alle zwei Monate eine Sichtprüfung durchführte.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl sicherzustellen, dass in der Garage der Wohnhausanlage E die jährlich durchzuführenden Überprüfungen entsprechend den Vorgaben durchgeführt werden.

Ferner wäre darauf zu achten, dass bei allen in Verwaltung von Wiener Wohnen stehenden Garagen die vorgeschriebenen Prüfungen etwaiger vorhandener Nasssteigleitungen und Wandhydranten durchgeführt werden.

14. Hinweisschilder

Im Tätigkeitsbericht 2009 des damaligen Kontrollamtes wurde festgestellt, dass die Garagen uneinheitlich und teilweise nicht vollständig mit den für den Betrieb der Garagen vorgeschriebenen Hinweisschildern, wie z.B. Sicherheitskennzeichen, Hinweiszeichen, Rettungszeichen und Zusatzzeichen, ausgestattet waren.

Die stichprobenweise Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass zwar zwischenzeitlich einige der notwendigen Hinweisschilder ergänzt wurden, dass aber beispielsweise in der Garage A und bei einigen Garagen der Wohnhausanlage F immer noch Hinweisschilder (z.B. Höhenbegrenzung bei der Einfahrt) fehlten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen und der Wiseg, die Vollständigkeit der Hinweisschilder in den von ihnen verwalteten Garagen zu überprüfen. Gegebenenfalls wären die entsprechenden Schilder zu ergänzen.

15. Allgemeine elektrische Anlagen

15.1 Das damalige Kontrollamt bemängelte in seinem Tätigkeitsbericht 2009, dass in den geprüften Garagen überwiegend die gemäß einschlägigem Normenwerk geforderte Dokumentation (Beschriftungen, Installationspläne, Schaltpläne, Wartungsprotokolle etc.) der allgemeinen elektrischen Anlagen fehlte. Da bei den damaligen Begehungen auch zahlreiche Mängel an diesen Anlagen vorgefunden wurden, empfahl das damalige Kontrollamt eine generelle Überprüfung der allgemeinen elektrischen Anlagen der Garagen durchzuführen.

15.2 Die im Zuge der Nachprüfung gehaltene Einschau in die nunmehrige technische Dokumentation der Garagen der betrachteten sechs Wohnhausanlagen ergab, dass für die Garagen B, D und E keine ausreichende Dokumentation (fehlendes Anlagenbuch) der elektrischen Anlagen vorhanden war.

Die Begehungen vor Ort zeigten weiters, dass die Beschriftungen der elektrischen Schaltverteiler z.T. immer noch mangelhaft waren und auch immer wieder die notwendigen Pläne, Betriebsanleitungen etc. vor Ort fehlten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl darauf zu achten, dass insbesondere vor Ort eine ausreichende Dokumentation über den Aufbau und die Funktionen der elektrischen Anlagen zur Orientierung vorhanden ist.

Ferner erinnerte der Stadtrechnungshof Wien, dass für jede elektrische Anlage ein entsprechendes Anlagenbuch (im Wesentlichen bestehend aus einer Beschreibung der Anlage, den zugehörigen Planwerken und Prüfprotokollen) zu führen ist.

15.3 Die Durchsicht der dem Stadtrechnungshof Wien übergebenen letztgültigen elektrotechnischen Prüfbefunde der Garagen der sechs betrachteten Wohnhausanlagen ergab,

dass für die Garagen A, C, D und E im Jahr 2013 entsprechende Überprüfungen der allgemeinen elektrischen Anlagen durchgeführt worden waren und nunmehr positive Prüfbefunde für diese Anlagen vorlagen. Für die Garagen der Wohnhausanlagen B und F waren jedoch die vorgelegten letztgültigen Prüfbefunde aus dem Jahr 2010 bzw. waren diese negativ.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiseg, auch für die Garage der Wohnhausanlage B eine ehebaldige positive Befundung der elektrischen Anlage anzustreben.

Wiener Wohnen verwies in Bezug auf die negative Befundung der Garagen der Wohnhausanlage F auf das bereits erwähnte, noch zu erstellende Gesamtsanierungskonzept für Garagen der Wohnhausanlage F, infolge dessen dann auch die Sanierungen der elektrischen Anlagen erfolgen sollten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, die festgestellten elektrotechnischen Mängel in den Garagen der Wohnhausanlage F, entsprechend ihres Gefährdungsriskos geordnet, umgehend sanieren zu lassen und nicht erst bis zur Fertigstellung des Gesamtsanierungskonzeptes zuzuwarten, da gemäß der gültigen Rechtslage der weitere Betrieb von negativ befundeten Anlagen unzulässig ist.

Ferner erinnerte der Stadtrechnungshof Wien Wiener Wohnen daran, die verpflichtenden, regelmäßig wiederkehrenden Überprüfungen der allgemeinen elektrischen Anlagen für alle von Wiener Wohnen verwalteten Garagen, insbesondere im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Schutzmaßnahmen, durchzuführen.

15.4 Der vom damaligen Kontrollamt kritisierte Schaltverteiler in der Garage D, dessen Einhausung gänzlich aus Holz bestand, wurde zwischenzeitlich ordnungsgemäß umgebaut.

15.5 Bei den Begehungen der Garagen im Zuge der Nachprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien wurden vereinzelt defekte Leuchtgehäuse, beschädigte Schalter, nicht

ordnungsgemäß befestigte Leitungen, abgeschnittene (vermutlich funktionslose) Kabel mit blanken, offenen Enden etc. vorgefunden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen vermehrt auf das Vorhandensein derartiger Mängel zu achten und gegebenenfalls rasch deren Sanierung durchführen zu lassen.

16. Kohlenstoffmonoxid-Mess- und Warnanlagen

16.1 Für die Garagen der betrachteten Wohnhausanlagen waren CO-Messanlagen sowie die zugehörigen optischen und akustischen Warneinrichtungen, die bei Überschreiten einer bestimmten Konzentration des CO-Anteils in der Luft automatisch aktiviert werden, zu errichten, betreiben und ordnungsgemäß zu warten. Auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung müssen die Warneinrichtungen unverzüglich in Funktion treten und mindestens eine Stunde lang in Funktion bleiben.

In der ÖNORM M 9419 - *Kontinuierliche Überwachung der Kohlenstoffmonoxid-Konzentration in Garagen* und der ÖNORM H 6003 - *Lüftungstechnische Anlagen für Garagen, Grundlagen, Planung, Dimensionierung* werden u.a. die Prüfungsintervalle und das Ansprechverhalten dieser Anlagen definiert. Entsprechend sind die CO-Warnanlagen mindestens vierteljährlich einer Funktionskontrolle zu unterziehen, wobei zumindest eine visuelle Inspektion der Anlage und eine Warnfallsimulation vorzunehmen sind. Ferner sind die Anlagen mindestens einmal pro Jahr auf den betriebssicheren Zustand unter Zuhilfenahme spezieller Prüfgase zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen sowie sämtliche Wartungs- und Reparaturarbeiten sind in die, in den Garagen aufzubewahrenden Kontrollbücher einzutragen.

Wiener Wohnen legte in Erweiterung dieser Anforderungen für seine CO - Mess- und Warnanlagen fest, dass mindestens einmal im Halbjahr eine Überprüfung vorzunehmen ist, bei der die Kalibrierung des CO-Konzentrationsmessgerätes und eine Kontrolle der ordnungsgemäßen Funktion der nachgeschalteten Einrichtungen durchzuführen sind.

16.2 Das damalige Kontrollamt stellte bei seinen Begehungen fest, dass die Kontrollbücher ungenau geführt wurden und die vorgeschriebenen regelmäßigen Warnfallsimulationen in zahlreichen Fällen, aus Unwissenheit über die Bedienbarkeit der Anlagen, nicht durchgeführt wurden.

Daher wurde empfohlen, entweder generell eine Fachfirma mit der vierteljährlich durchzuführenden Warnfallsimulation zu beauftragen oder die CO-Mess- und Warnanlagen derart adaptieren zu lassen (z.B. durch Einbau eines Prüftasters), dass auch fachunkundige Personen eine Warnfallsimulation starten können.

16.3 Im Zuge der Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien wurde festgestellt, dass nunmehr die Kontrollbücher der CO-Mess- und Warnanlagen überwiegend ordnungsgemäß geführt waren.

16.4 Jene CO-Mess- und Warnanlagen, die auch für eine Bedienung durch Laien vorgesehen waren, besaßen nunmehr überwiegend einen Schalter zum Starten der Warnfallsimulation. In einigen Fällen war dieser aber aufgrund einer fehlenden Beschriftung nicht als solcher unmittelbar zu erkennen.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre eine entsprechende Beschriftung dieser Taster zu empfehlen.

16.5 Betreffend der zugehörigen Batterien, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs der CO-Warnanlagen auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung dienen, war festzustellen, dass deren regelmäßige Wartung und Überprüfung nicht in allen Fällen gegeben schien. Auch war deren Lagerung oftmals nicht ordnungsgemäß, da Unrat (altes Papier, Kabelreste, Kartonagen etc.) darauf oder unmittelbar daneben lag, was auch eine gewisse Brandgefahr in sich barg.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen und der Wiseg, auf die regelmäßige Wartung und Prüfung der Batterien zu achten und deren Lagerungsbereiche sauber zu halten.

17. Lüftungsanlagen

17.1 Aufgabe der Garagenlüftung ist es, die beim Betrieb von Verbrennungsmotoren in die Garagenraumluft emittierten gesundheitsgefährdenden Luftschadstoffe auf eine physiologisch vertretbare Konzentration zu verdünnen und aus der Garage ins Freie abzuführen.

Vorschriftsgemäß sind diese Lüftungsanlagen vor Erstinbetriebnahmen und danach alle zwölf Monate von einer Fachfirma überprüfen und gegebenenfalls warten zu lassen. Dabei sind der betriebssichere Zustand der Anlage sowie die Reinheit der luftführenden Flächen zu erwirken. In sogenannten Kontrollbüchern sind die Ergebnisse der Überprüfungen sowie sämtliche Wartungs- und Reparaturarbeiten zu dokumentieren.

17.2 Die Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass nunmehr die im Tätigkeitsbericht des damaligen Kontrollamtes kritisierten, fehlenden Kontrollbücher für die Lüftungsanlagen überwiegend vorhanden waren.

Auch ließ sich die damals verklemmte Tür in einer Garage der Wohnhausanlage F nun öffnen und so der Zustand der Lüftungsanlage und des Ventilatorraums näher begutachten. Dabei zeigte sich, dass eine Reinigung dieses Ventilatorraums notwendig war.

Da im Zuge der Besichtigungen der Garagen von Wiener Wohnen wiederholt, z.T. auch stark verschmutzte luftführende Flächen bzw. Ventilatorräume vorgefunden wurden, empfahl der Stadtrechnungshof Wien auf die ordnungsgemäße jährliche Reinigung der Lüftungsanlagen in den Garagen der Wohnhausanlagen zu achten.

18. Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen

18.1 Die Sicherheitsstromversorgungsanlage dient in erster Linie dazu, bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung die Sicherheitsbeleuchtungsanlage der Garage mit Energie zu speisen. Durch Erhellung der Garage mit einer definierten Mindestbeleuchtungsstärke und durch ausreichende Beleuchtung der Rettungswege (Fluchtwegorientierungsbeleuchtung) im Störfall wird Personen das sichere Verlassen der Garage ermöglicht und sichergestellt, dass Brandschutzeinrichtungen leicht aufgefunden und genutzt werden können.

18.2 Das damalige Kontrollamt stellte in seinem Tätigkeitsbericht 2009 fest, dass die vorhandenen Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen der Garagen sowohl vom System als auch von der Qualität der Ausführung sehr unterschiedlich waren. Oftmals gab es auch keine entsprechende Anlage. Die Wartungen und Überprüfungen der vorhandenen Anlagen erfolgten überwiegend unzureichend und auch die Dokumentation der Anlagen war oftmals unzureichend.

Das damalige Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen, eine umfassende Evaluierung der Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen in den Garagen auf Basis der verbindlichen ÖVE/ÖNORM E 8002-1 vorzunehmen und die daraus resultierenden Maßnahmen rasch umzusetzen.

18.3 Wiener Wohnen kam dieser Empfehlung im Zuge der bereits erwähnten sicherheitstechnischen Evaluierungen durch eine externe Gutachterin nach.

Die Sicherheitsbeleuchtungsanlagen in den Garagen der Wohnhausanlagen A und C wurden adaptiert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die Sicherheitsbeleuchtungsanlage der Garage D soll bis Jahresende 2015 entsprechend den aktuellen verbindlichen Vorschriften angepasst werden.

Die Wiseg teilte mit, dass die Sicherheitsbeleuchtungsanlage ihrer Garage im Laufe des Jahres 2015 entsprechend den aktuellen verbindlichen Vorschriften angepasst wird.

Für die Garagen der Wohnhausanlagen E und F gab es zum Zeitpunkt der Nachprüfung keinen Zeitplan für die Sanierung der zahlreichen, bei der Evaluierung vorgefundenen Mängel der Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen. Insbesondere in den Garagen der Wohnhausanlage F wurden vom Stadtrechnungshof Wien keine Verbesserungen der bereits im Tätigkeitsbericht 2009 angeführten Mängel betreffend der Sicherheitsbeleuchtungsanlagen bemerkt, sondern deren Zustand erschien noch desolater als damals.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl Wiener Wohnen, die Sanierung der Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen zielgerichtet voranzutreiben, für die bestehenden Anlagen einen entsprechenden Wartungsplan zu erstellen und dafür zu sorgen, dass die vorgeschriebenen regelmäßig wiederkehrenden Prüfungen und Kontrollen durchgeführt und auch entsprechend dokumentiert werden.

19. Torantriebe der Garagentore

Entsprechend den Vorgaben von Wiener Wohnen waren Garagentore einmal jährlich zu reinigen und zu warten und deren elektrische Sicherheit und mechanische Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Die Nachprüfung des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass die vom damaligen Kontrollamt vorgefundenen Mängel (fehlende Überprüfung der Funktion der Tore, Dokumentation dieser Überprüfung, fehlende Federbruchsicherung etc.) nun nicht mehr vorlagen.

Bezug nehmend auf die regelmäßigen Überprüfungen der elektrischen Anlagen der Garagentore ortete der Stadtrechnungshof Wien jedoch auch noch im Rahmen der Nachprüfung Handlungsbedarf, da dafür kaum entsprechende Prüfbefunde vorgelegt werden konnten.

20. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen an die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"

Empfehlung Nr. 1:

Die noch ausstehenden sicherheitstechnischen Evaluierungen von 140 Garagen wären zeitnah durchzuführen (s. Pkt. 6.1).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Um eine zeitnahe Evaluierung der 140 Garagen mit 25 oder weniger Stellplätzen zu gewährleisten, wird ein Umsetzungsplan erstellt. Diese Garagen werden anhand dieses Planes entsprechend evaluiert.

Empfehlung Nr. 2:

Die Behebung der bei den bisher durchgeführten Evaluierungen vorgefundenen Mängel mit der Risikobewertung "Hoch" sowie die risikomindernden Maßnahmen für Mängel der Risikobewertung "Mittel" wären zeitnah umzusetzen.

Für die Behebung der weiteren Mängel wäre ein realistischer und absehbarer Umsetzungszeitraum, unter Beachtung der verfügbaren Ressourcen, festzulegen (s. Pkt. 6.2).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Ein Teil der Mängel mit Risiko "Hoch" und "Mittel" in Garagen mit 25 oder mehr Stellplätzen wurde entsprechend dem Evaluierungsergebnis von 2014 bereits erhoben. Für die Gewährleistung der zeitnahen Behebung der noch offenen Mängel wird ebenso ein Umsetzungsplan, unter Berücksichtigung der verfügbaren Ressourcen, erstellt.

Empfehlung Nr. 3:

In zwei Garagen wären entsprechende Brandmeldeanlagen nachzurüsten (s. Pkt. 8.5).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Dieser Empfehlung wurde bereits nachgekommen.

Empfehlung Nr. 4:

Da Wiener Wohnen die bestehende Brandmeldeanlage in einer Garage weiterhin in Betrieb halten wird, diese aber auch zum Zeitpunkt des Tätigkeitsberichtes 2009 gegebenen Anforderungen nicht zu entsprechen vermag, wären eine entsprechende Adaptierung der Anlage auf den aktuellen Stand der Technik und die automatische Alarmweiterleitung zu einer ständig besetzten Stelle sowie die Durchführung der erforderlichen zweijährlichen Revisionen durch eine dazu befugte Prüf- oder Überwachungsstelle notwendig (s. Pkt. 8.6).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Alarmweiterleitung wurde bereits umgesetzt. Die Brandmeldeanlage wurde erneuert. Die nächste vorschriftsmäßige Prüfung erfolgt zwei Jahre nach der Errichtung.

Empfehlung Nr. 5:

Für alle in Verwaltung von Wiener Wohnen stehenden Garagen wäre zu prüfen, ob entsprechend dem aktuellen Vorschriften- und Regelwerk Brandmeldeanlagen zu errichten bzw. bestehende zu adaptieren sind. Ein entsprechendes Konzept zur Errichtung bzw. Adaptierung der Brandmeldeanlagen wäre in der Folge auszuarbeiten und umzusetzen (s. Pkt. 8.7).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Ein Konzept für die Umsetzung wird erstellt. Bestehende Brandmeldeanlagen werden im Zuge der Behebung der aufgezeigten Evaluierungsmängel nachgerüstet bzw. notwendige Anlagen entsprechend adaptiert.

Empfehlung Nr. 6:

Für die Herstellung ordnungsgemäßer Brandabschottungen in allen Garagen, auch unter Beachtung der Ergebnisse der Evaluierungen durch die externe Gutachterin, wäre zeitnah zu sorgen (s. Pkt. 9).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 7:

Da im Zuge der Begehungen wiederholt Garagen mit nicht funktionierenden Feuerschutztüren vorgefunden wurden, wäre für eine entsprechende Kontrolle dieser sowie für eine klare Verteilung der Verantwortlichkeit bzgl. Überprüfung und Störungsbehebung zu sorgen (s. Pkt. 10.1).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung wurde bereits entsprochen. Es wurden alle Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger sowie die Haus- und Außenbetreuungs GmbH im Rahmen der Obsorgepflicht angewiesen, besonderes Augenmerk auf die ordnungsgemäße Funktion der Feuerschutztüren zu legen.

Eine zusätzliche, regelmäßige und dokumentierte Überprüfung wurde extern beauftragt.

Empfehlung Nr. 8:

Betreffend der Feuerschutztore wäre verstärkt auf deren sicheres selbsttätiges Schließen und auf die Durchführung der regelmäßigen Funktionskontrollen der Rückhalteeinrichtungen zu achten. Etwaige Fehlfunktionen oder Mängel wären umgehend beseitigen zu lassen (s. Pkt. 10.2).

Etwaige Batterien der Rückhalteeinrichtungen der Feuerschutztore wären regelmäßig zu prüfen bzw. zu warten und es wäre darüber eine entsprechende nachvollziehbare Dokumentation zu führen (s. Pkt. 10.3).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung wurde Folge geleistet.

Die jährlichen Überprüfungen der Brandschutztore erfolgen durch einen externen Sachverständigen. Zusätzlich werden mittels eines neuen Rahmvertrages die regelmäßigen Funktionskontrollen der Rückhalteeinrichtungen und die Prüfungen und Dokumentationen des Zustandes der Pufferbatterien sichergestellt. Festgestellte Mängel wurden umgehend behoben.

Empfehlung Nr. 9:

Fahrbahnschäden in den Garagenböden wären möglichst zeitnah zu sanieren, um Folgeschäden an der Substanz des Bauwerkes, aber auch an Objekten Dritter (z.B. Fahrzeuge), zu vermeiden (s. Pkt. 11.2).

Die schadhafte Betonuntersichten der Deckenkonstruktion wären ordnungsgemäß instand setzen zu lassen (s. Pkt. 11.3).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Fahrbahnschäden sowie eventuelle Schäden an Betonuntersichten, welche eine Schädigung der Bausubstanz oder Schäden an Objekten Dritter hervorrufen könnten, werden laufend nach Kenntnis instand gesetzt.

Empfehlung Nr. 10:

Die Mieterinnen bzw. Mieter sowie auch die Hausbetreuungen wären daran zu erinnern, dass das Abstellen und die Lagerung von brennbaren Stoffen wie Unrat, Plastikflaschen, Autobatterien, Reifen etc. in den Garagen verboten ist (s. Pkt. 12.2).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung wurde bereits entsprochen.

Empfehlung Nr. 11:

Die Abstellplätze und Fahrbahnen wären regelmäßig auf Verunreinigungen zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechend reinigen zu lassen (s. Pkt. 12.3).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Einmal jährlich findet in sämtlichen städtischen Wohnhausanlagen eine Begehung statt. Die Garagen und Parkplätze werden auch auf Vorhandensein von Unrat, Verunreinigungen und Ablagerungen überprüft und eventuell notwendige Maßnahmen zur Beseitigung getroffen.

Empfehlung Nr. 12:

Es wäre unter Berücksichtigung der Bestimmungen der TRVB F 124 die benötigte Anzahl an Feuerlöschern zu ermitteln und zu prüfen, ob in den verwalteten Garagen eine ausreichende Anzahl von geeigneten Feuerlöschern vorhanden ist (s. Pkt. 13.1).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Empfehlung wird zeitnah umgesetzt werden.

Empfehlung Nr. 13:

Es wäre sicherzustellen, dass bei allen in Verwaltung von Wiener Wohnen stehenden Garagen die vorgeschriebenen Prüfungen etwaiger vorhandener Nasssteigleitungen und Wandhydranten durchgeführt werden (s. Pkt. 13.2).

Insbesondere wäre in einer Garage die jährlich durchzuführende Überprüfung der Nasssteigleitung und der Wandhydranten entsprechend den Vorgaben durchzuführen (s. Pkt. 13.2).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung wurde bereits Folge geleistet. Eine Druckprobe der Nasssteigleitung wurde im Jahr 2014 bereits durchgeführt. Die jährlichen Prüfarbeiten werden gemäß TRVB F 128 beauftragt und durchgeführt.

Empfehlung Nr. 14:

Die Vollständigkeit der Hinweisschilder in den verwalteten Garagen wäre zu überprüfen. Gegebenenfalls wären die entsprechenden Schilder zu ergänzen (s. Pkt. 14).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Fehlende Hinweisschilder werden im Zuge der Behebung der aufgezeigten Evaluierungsmängel nachgerüstet bzw. bestehende Anlagen entsprechend adaptiert.

Empfehlung Nr. 15:

Es wäre darauf zu achten, dass vor Ort eine ausreichende Dokumentation über den Aufbau und die Funktion der elektrischen Anlagen (zur Orientierung) vorhanden ist.

Ferner wäre für jede elektrische Anlage ein entsprechendes Anlagenbuch (im Wesentlichen bestehend aus einer Beschreibung der Anlage, den zugehörigen Planwerken und Prüfprotokollen) zu führen (s. Pkt. 15.2).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Nach Behebung der evaluierten Mängel in den Garagen, welche auch die elektrischen Anlagen betreffen, werden Dokumentationen und Orientierungshilfen vor Ort aufgelegt werden. Diese Dokumentationen entsprechen Anlagenbüchern.

Empfehlung Nr. 16:

Die festgestellten elektrotechnischen Mängel in den Garagen einer Wohnhausanlage wären entsprechend ihres Gefährdungsrisikos geordnet umgehend sanieren zu lassen, um einen rechtskonformen Zustand dieser Betriebsanlagen herbeizuführen.

Ferner wäre generell darauf zu achten, auch die verpflichtenden regelmäßig wiederkehrenden Überprüfungen der allgemeinen elektrischen Anlagen in den Garagen, insbesondere im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Schutzmaßnahmen, durchzuführen (s. Pkt. 15.3).

In den von Wiener Wohnen verwalteten Garagen wäre auf das Vorhandensein von defekten Leuchtgehäusen oder defekten Lichtschaltern etc. zu achten und wären diese Mängel gegebenenfalls rasch einer Instandsetzung zuzuführen (s. Pkt. 15.5).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung wird Folge geleistet. Die Behebung der im Rahmen der Erstellung des Sanierungskonzeptes festgestellten elektrotechnischen Mängel wird umgesetzt.

Empfehlung Nr. 17:

Es wäre eine entsprechende Beschriftung der Taster zur Durchführung von Warnfallsimulationen der CO-Mess- und Warnanlagen durchzuführen (s. Pkt. 16.4).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Eine Überprüfung wurde durchgeführt. In den Garagen D und E wurden entsprechende Beschriftungen bei den Prüftastern angebracht.

Empfehlung Nr. 18:

Es wäre auf die regelmäßige Wartung und Prüfung der Batterien der CO-Warnanlagen zu achten und deren Lagerungsbereiche sauber zu halten (s. Pkt. 16.5).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Für die Wartung und Prüfung der CO-Warnanlagen gibt es seit 1. Dezember 2014 einen entsprechenden Rahmenvertrag "Überprüfungsarbeiten an CO-Überwachungsanlagen". Dieser Rahmenvertrag beinhaltet diese Leistungen.

Empfehlung Nr. 19:

Es wäre auf die ordnungsgemäße jährliche Reinigung der Lüftungsanlagen in den Garagen der Wohnhausanlagen zu achten (s. Pkt. 17.2).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Für die Wartung und Prüfung der CO-Warnanlagen gibt es seit 1. Dezember 2014 einen entsprechenden Rahmenvertrag, "Über-

prüfungsarbeiten an CO-Überwachungsanlagen". Dieser Rahmenvertrag beinhaltet diese Leistungen.

Empfehlung Nr. 20:

Die Sanierung der Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen wäre zielgerichtet voranzutreiben, ein entsprechender Wartungsplan für die bestehenden Anlagen wäre zu erstellen und es wäre dafür zu sorgen, dass die vorgeschriebenen regelmäßig wiederkehrenden Prüfungen durchgeführt und entsprechend dokumentiert werden (s. Pkt. 18.3).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Im Zuge der Behebung der evaluierten Mängel werden auch die Mängel an Sicherheitsstromversorgungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen behoben.

Empfehlung Nr. 21:

Die elektrischen Anlagen der Tore der Garagen wären regelmäßig zu überprüfen und über diese Überprüfungen wären entsprechende Prüfbefunde zu führen (s. Pkt. 19).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung wird Folge geleistet. Mittels eines neuen Rahmenvertrages werden auch die elektrischen Anlagen der Tore regelmäßig überprüft und mit Prüfbefunden dokumentiert. Bei dieser Überprüfung festgestellte Mängel werden umgehend behoben.

Empfehlungen an die Wiseg Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG:

Empfehlung Nr. 1:

Es wäre auch die Behebung der Mängel mit der Risikostufe "Gering" in der von der Wiseg verwalteten Garage vorzusehen (s. Pkt. 6.2).

Stellungnahme der Wiseg Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG:

Die Behebung der Mängel mit der Risikostufe "Gering" ist vorgesehen und wird im Rahmen künftiger Sanierungsarbeiten kontinuierlich umgesetzt.

Empfehlung Nr. 2:

Es wären entsprechend geeignete Ölbindemittel in der von der Wiseg verwalteten Garage zur Verfügung zu stellen (s. Pkt. 12.1).

Stellungnahme der Wiseg Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG:

Der Empfehlung wurde gefolgt; mittlerweile wurden entsprechend geeignete Ölbindemittel für die Garage zur Verfügung gestellt.

Empfehlung Nr. 3:

Die Abstellplätze und Fahrbahnen wären regelmäßig auf Verunreinigungen zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechend reinigen zu lassen (s. Pkt. 12.3).

Stellungnahme der Wiseg Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG:

Der Empfehlung wurde gefolgt; die regelmäßige Überprüfung bzw. Reinigung wird laufend durch die Hausbesorgerin durchgeführt.

Empfehlung Nr. 4:

Es wäre unter Berücksichtigung der Bestimmungen der TRVB F 124 die benötigte Anzahl an Feuerlöschern zu ermitteln und zu prüfen, ob in den verwalteten Garagen eine ausreichende Anzahl von geeigneten Feuerlöschern vorhanden ist (s. Pkt. 13.1).

Stellungnahme der Wiseg Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co
KG:

Der Empfehlung wurde gefolgt; der zusätzlich notwendige Feuerlöcher wurde mittlerweile angebracht.

Empfehlung Nr. 5:

Die Vollständigkeit der Hinweisschilder in der Garage wäre zu überprüfen. Gegebenenfalls wären die entsprechenden Schilder zu ergänzen (s. Pkt. 14).

Stellungnahme der Wiseg Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co
KG:

Der Empfehlung wurde gefolgt; die empfohlenen Hinweisschilder wurden ergänzt.

Empfehlung Nr. 6:

Es wäre darauf zu achten, dass vor Ort eine ausreichende Dokumentation über den Aufbau und die Funktion der elektrischen Anlagen (zur Orientierung) vorhanden ist.

Ferner wäre für jede elektrische Anlage ein entsprechendes Anlagenbuch (im Wesentlichen bestehend aus einer Beschreibung der Anlage, den zugehörigen Planwerken und Prüfprotokollen) zu führen (s. Pkt. 15.2).

Stellungnahme der Wiseg Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co
KG:

Nach Behebung der evaluierten Mängel in der Garage, welche auch die elektrische Anlage betroffen haben, wird eine Dokumentation und Orientierungshilfe vor Ort aufgelegt werden. Diese Dokumentation beinhaltet auch ein Anlagenbuch.

Empfehlung Nr. 7:

Für die von der Wiseg verwalteten Garage wäre eine ehebaldige positive Befundung der elektrischen Anlage anzustreben (s. Pkt. 15.3).

Stellungnahme der Wiseg Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co

KG:

Der Empfehlung wurde gefolgt; ein positiver Befund liegt vor.

Empfehlung Nr. 8:

Es wäre auf die regelmäßige Wartung und Prüfung der Batterien der CO-Warnanlagen zu achten und deren Lagerungsbereiche sauber zu halten (s. Pkt. 16.5).

Stellungnahme der Wiseg Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co

KG:

Der Empfehlung wurde gefolgt; die regelmäßige Wartung und Prüfung der Batterien der CO-Warnanlage wird laufend durchgeführt. Die Lagerungsbereiche der Batterien werden sauber gehalten.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2015