



**Unternehmung Stadt
Wien - Wiener Wohnen,
Sicherheitstechnische
Prüfung hinsichtlich
der Ableitung von
Abgasen in städtischen
Wohnhäusern;
Nachprüfung**

StRH V - 1869013-2022

Impressum

Stadtrechnungshof Wien
Landesgerichtsstraße 10
1082 Wien
Telefon: +43 1 4000 82911
E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at
www.stadtrechnungshof.wien.at

Der vorliegende Bericht ist ein Beitrag für den StRH Wien - Tätigkeitsbericht 2024.



Kurzfassung

Zum Prüfungszeitpunkt verfügten knapp 4.100 Stiegen der städtischen Wohnhausanlagen über mehrfach belegte Abgasanlagen. Seit dem letzten Bericht im Jahr 2017 verbesserte sich ihre bauliche Situation wesentlich.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen entwickelte eigene technische Regelwerke, die sie in der Folge umsetzte. Die implementierten Maßnahmen führten zu einer Reduktion der jährlichen Mängelmeldungen der Rauchfangkehrerbetriebe um fast $\frac{2}{3}$ innerhalb des Zeitraumes vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2022.

Der StRH Wien stellte fest, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine effiziente Herangehensweise zur Abarbeitung der von den Rauchfangkehrerbetrieben gemeldeten Mängel gewählt hatte. Zusätzlich wurden 5-jährliche Inspektionskamerabefahrungen zur Kontrolle des baulichen Zustandes beauftragt. Das Ziel, die im Rahmen von Inspektionskamerabefahrungen der mehrfach belegten Abgasanlagen erkannten baulichen Mängel umgehend einer Mängelbehebung zuzuführen, wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Wesentlichen erreicht.

Durch das Störungsmanagement wurden alle im Jahr 2022 von Rauchfangkehrerbetrieben oder Mietenden gemeldete Mängel, betreffend mehrfach belegte Abgasanlagen, welche in den Zuständigkeitsbereich der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen fielen, behoben.

Verbesserungspotenzial sah der StRH Wien hauptsächlich in der verstärkten Nutzung des Datenbanksystems hinsichtlich eines automatisierten Workflows.

Durch die vorliegende Prüfung des StRH Wien konnten die Leistungen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur ordnungsgemäßen Befundung und Instandhaltung der mehrfach belegten Abgasanlagen in städtischen Wohnhausanlagen festgestellt und punktuelles Verbesserungspotenzial aufgezeigt werden.

Der StRH Wien unterzog die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen hinsichtlich mehrfach belegter Abgasanlagen einer 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.

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsgrundlagen des StRH Wien	15
1.1	Prüfungsgegenstand	15
1.2	Prüfungszeitraum	16
1.3	Prüfungshandlungen	16
1.4	Prüfungsbefugnis	16
1.5	Vorberichte	16
2.	Allgemeines	17
2.1	Kohlenstoffmonoxid	17
2.1.1	Problematik	17
2.1.2	Statistik	18
2.2	Gasgerätekatgorien	21
2.3	Verbrennungsluftversorgung	22
2.4	Mehrfach belegte Abgasanlagen	23
2.5	Strategie zur Dekarbonisierung der Stadt Wien	24
3.	Gesetzliche Rahmenbedingungen und technische Vorgaben	24
3.1	Ökodesign-Richtlinie 2009/125/EG	24
3.2	Gesetzliche Rahmenbedingungen für das Land Wien	25
3.3	ÖNORM B 8201	26
3.4	Richtlinie 3 des Österreichischen Instituts für Bautechnik	27
3.5	Richtlinien der Österreichischen Vereinigung für das Gas- und Wasserfach	28
3.6	Technische Regelwerke der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen	29
3.6.1	Technische Richtlinie für Abgassammler	29
3.6.2	Technischer Standard für Abgassammler	31

4.	Organisation	33
4.1	Aufbauorganisation der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.....	33
4.2	Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	35
4.3	Neubau von Wohnhausanlagen	37
4.4	Sanierung von Wohnhausanlagen	37
4.4.1	Feuchtigkeitsabdichtungen.....	37
4.4.2	CO-Warmmelder	38
5.	Maßnahmenumsetzung	40
5.1	Anlagenbestand.....	40
5.2	Das Umsetzungsprojekt	40
5.3	Rollierende Planung.....	42
5.4	Arbeitsabläufe	43
5.4.1	SAP	43
5.4.2	Prozesse	44
5.4.3	Controlling.....	51
5.4.4	Mängelbehebungen	51
5.5	Inspektionskamerabefahrungen der Jahre 2021 und 2022	52
5.6	Zwischenstand im Juli 2023	56
5.7	Mängelmeldungen durch Rauchfangkehrerbetriebe	59
5.8	Mängelmeldungen durch Mietende.....	62
5.9	Information der Mietenden hinsichtlich Gefährdungspotenzialen	64
5.10	Klimaanlagen	67
6.	Stichproben	68
7.	Feststellungen	71
8.	Zusammenfassung der Empfehlungen	72

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Kohlenstoffmonoxid-Intoxikation, Symptome in Abhängigkeit der CO-Konzentration der Atemluft	17
Tabelle 2: Anzahl der Patientinnen bzw. Patienten mit CO-Intoxikation bei Einsätzen des Wiener Rettungsverbundes der Jahre 2017 bis 2022	19
Tabell 3: CO-Statistik der MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz der Jahre 2017 bis 2022	20
Abbildung 1: Auszug aus dem Organigramm der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen	34
Abbildung 2: Auszug aus dem Organigramm der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	36
Tabelle 4: Interne Zeitspannen zwischen Angebotsanforderungen und darauffolgenden, weiteren Tätigkeiten	53
Tabelle 5: Zeitspanne vom Erhalt des Angebots bis zur Beauftragung	54
Tabelle 6: Zeitspanne von der Beauftragung bis zum Erhalt des Befundes	54
Tabelle 7: Zeitspanne vom Erhalt des negativen Befundes bis zur Weiterleitung an das Dezernat Objektmanagement	55
Abbildung 3: Anzahl der Mängelmeldungen von Rauchfangkehrerbetrieben in den Jahren 2016 bis 2022	60
Tabelle 8: Anzahl der Verfahren bei der Schlichtungsstelle (Behebung verschiedenster Mängel)	61
Abbildung 4: Störungsmeldungen von Mietenden im Zusammenhang mit Gasfeuerstätten in den Jahren 2016 bis 2022	64
Tabelle 9: Verteilung der Stichproben auf die Wiener Gemeindebezirke	69

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CO	Kohlenstoffmonoxid
d.h.	das heißt
e.V.	eingetragener Verein
E-Mail	elektronische Post
ErP	Energy-related Products
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
FAQ	frequently asked questions
FB	Fachbereich
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (ursprünglich: Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GWG 2011	Gaswirtschaftsgesetz 2011
inkl.	inklusive
KA	Kontrollamt
kW	Kilowatt
lt.	laut
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
MA	Magistratsabteilung
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.	Nummer
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖVGW	Österreichische Vereinigung für das Gas- und Wasserfach
PDF	Portable Document Format
PLZ	Postleitzahl
rd.	rund
RL	Richtlinie
s.	siehe
StRH	Stadtrechnungshof

TRVB	Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz
u.a.	unter anderem
VZÄ	Vollzeitäquivalent
WC	water closet
WE	Wirtschaftseinheit
WFPoIG 2015	Wiener Feuerpolizeigesetz 2015
WFPoIV 2016	Wiener Feuerpolizeiverordnung 2016
WHKG 2015	Wiener Heizungs- und Klimaanlagegesetz 2015
WKehrV 2016	Wiener Kehrverordnung 2016
WStV	Wiener Stadtverfassung
www	World Wide Web
z.B.	zum Beispiel

Literaturverzeichnis

ÖVGW-Regelwerk Gas, Richtlinie „Kunden-Erdgasanlagen“, G K-Serie (2016), ÖVGW - Österreichische Vereinigung für das Gas- und Wasserfach, Wien

Glossar

Abgas

In der Feuerstätte bei der Verbrennung gasförmiger, flüssiger und fester Brennstoffe entstehendes, gasförmiges Verbrennungsprodukt einschließlich der in ihm schwebenden festen oder flüssigen Bestandteile und eines allfälligen Luftüberschusses.

Abgasanlage

Anlage für die Ableitung der Abgase von Feuerstätten für gasförmige, flüssige und feste Brennstoffe ins Freie.

Abgasanlage, mehrfach belegt (früher: Abgassammler)

Anordnung, bei der 2 oder mehr Feuerstätten in verschiedenen Aufstellungsräumen an die Abgasanlage mit separaten Verbindungsstücken angeschlossen werden. Sofern es sich um Aufstellungsräume von Gasfeuerstätten in verschiedenen Wohnungen oder Geschossen handelte, wurde diese Art der Abgasanlage früher als „Abgassammler“ bezeichnet.

Abgassammler

Siehe Abgasanlage, mehrfach belegt.

Abluft

Aus einem Raum ausströmende bzw. abgeführte Luft.

Equipment

In diesem Bericht bezogen auf SAP: die Möglichkeit einer hierarchischen Strukturierung von komplexen Anlagen. Der Aufbau der Anlage wird über die Unterteilung in kleinere Einheiten abgebildet. Diese stellen verwaltbare, eigenständig instand zuhaltende Objekte dar, für die eine individuelle Instandhaltungshistorie aufgebaut werden kann.

Fachpersonal, befugtes

Servicetechnikerinnen bzw. Servicetechniker des Geräteherstellenden oder Personen, die speziell auf die jeweilige Gerätemarke/Type ausgebildet sind.

Falschluff

In das Verbindungsstück oder in die Abgasanlage ungewollt und ungeregelt einströmende Luft.

Fang

Bauteil, in dem jeweils möglichst lotrecht über Dach Verbrennungsgase abgeführt werden und/oder Luft zu- bzw. abgeführt wird.

Fangkopf

Teil des Fanges über der Dachfläche bis zur Oberkante der Abdeckplatte.

Feuerstätte

Wärmeerzeugende Geräteeinheit, in der Verbrennungsprodukte entstehen, die an die Außenluft abgeführt werden müssen. Gasfeuerstätten werden lt. ÖVGW-Richtlinien auch als Gasgeräte bezeichnet.

Feuerungsanlage

Technische Einrichtung, in der zum Zweck der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung oder zur Warmwasserbereitung Brennstoffe verbrannt (Feuerstätten) und deren Abgase über Abgasanlagen ins Freie abgeleitet werden, einschließlich allfälliger Verbindungsstücke und angeschlossener oder nachgeschalteter Abgasreinigungsanlagen inkl. der Abgasanlagen.

Gas-Heizwertgerät

Heizkessel, die den Energiegehalt des Brennstoffes durch einfaches Verbrennen als Wärme nutzbar machen, ohne aus den Abgasen Energie zu entziehen. Entsprechen sie der Ökodesign-Richtlinie ErP, dürfen wandhängende Gas-Heizwertgeräte, Gas-Warmwasserspeicher und Gas-Durchlauferhitzer weiterhin zur Modernisierung im Bestand eingesetzt werden.

Instandsetzung

Gesamtheit aller Maßnahmen zur Wiederherstellung eines Zustandes der Feuerungsanlage innerhalb des Sollbereiches (Störungsbehebung).

Kamineffekt

Beim Verbrennungsprozess erwärmt sich die Luft. Da warme Luft eine geringere Dichte als die kalte Luft außerhalb des Hauses besitzt, steigen die Abgase auf und entweichen

durch die Abgasanlage nach außen. Im Inneren der Abgasanlage entsteht folglich ein Unterdruck, der wiederum dafür sorgt, dass dem Verbrennungsvorgang stetig frische Luft zugeführt wird, was den Verbrennungsvorgang aufrechterhält.

Kondensat

Flüssigkeit, die in der Abgasanlage bei einer Abgastemperatur gleich oder unter dem Taupunkt entsteht.

Kondensatablauf

Einrichtung an der Sohle der mehrfach belegten Abgasanlagen zur Ableitung des Kondensats oder des Niederschlagswassers, welches bei der Mündung eintritt. Durch den Einbau von Gas-Brennwertgeräten, die zusätzlich aus den Abgasen Wärme mittels Wärmetauscher gewinnen, sank die Abgastemperatur und im Abgasrohr kam es zur Kondensation von Wasserdampf (Tauwasser). Die bestehenden, mehrfach belegten Abgasanlagen waren jedoch nicht für die Ableitung von Kondensat gebaut worden und konnten undicht werden, was sich z.B. in sichtbaren Feuchtigkeitsschäden an Kaminwänden manifestierte. Mehrfach belegte Abgasanlagen müssen deshalb gegebenenfalls mit Kondensatabläufen nachgerüstet werden.

Luftverbund

Verbindung mehrerer geeigneter Räume durch Lüftungsöffnungen.

Luftzahlmessung

Ermittlung des Luftüberschusses im Abgas bei Gasgeräten, die ihre Verbrennungsluft aus dem Aufstellraum beziehen. Der Luftüberschuss ist die Differenz zwischen tatsächlicher und der für den vollständigen Verbrennungsprozess notwendiger Luftmenge.

Nebenluft

In das Verbindungsstück oder in die Abgasanlage geregelt einströmende (zugeführte) Luft.

Raumluftabhängiger Betrieb

Beim raumluftabhängigen Betrieb erfolgt die Verbrennungsluftzufuhr aus der Umgebungsluft des Gerätes, während die Luft beim raumluftunabhängigen Betrieb von außerhalb des Gebäudes direkt zugeführt wird.

Regeln der Technik (nach GWG 2011)

Technische Regeln, die aus Wissenschaft oder Erfahrung auf technischem Gebiet gewonnene Grundsätze enthalten und deren Richtigkeit und Zweckmäßigkeit in der Praxis allgemein als erwiesen gelten. Die Einhaltung der einschlägigen Regeln der Technik wird vermutet, wenn bei der Errichtung, bei der Erweiterung, bei der Änderung, beim Betrieb und bei der Instandhaltung die technischen Regeln des ÖVGW sowie die ÖNORMEN eingehalten werden.

Strömungssicherung

Einrichtung, welche die Abgasströmung in einer Feuerstätte von den Strömungsschwankungen in der Abgasführung (Stau, Rückstrom, zu starker Zug) so weit unabhängig macht, dass die Verbrennung in der Feuerstätte nicht wesentlich beeinflusst wird.

Verbindungsstück

Bauteil oder Bauteile für die Verbindung zwischen dem Gerätestutzen der Feuerstätte und der Abgasanlage.

Verbrennungsluft

In die Feuerstätte einströmende (zugeführte) Luft, welche der Verbrennung dient.

Verbrennungsluftraum

Raumvolumen, aus welchem Gasgeräte mit offenem Verbrennungsraum die erforderliche Verbrennungsluft entnehmen.

Versottung

Durchnässung des Mauerwerks zufolge Kondensation.

Wartung

Gesamtheit aller vorbeugenden Maßnahmen zur Bewahrung des Sollzustandes der Feuerungsanlage (z.B. Austausch, Messung, Nachstellung, Reinigung, Kehrung, Prüfung) einschließlich Inspektion.

Wirtschaftseinheit (WE)

Verwaltungstechnische Gliederungsebene der Wiener Gemeindebauten. Große Gemeindebauten, insbesondere bezirksübergreifende, werden in mehrere Wohnhausanlagen gegliedert. Die einzelnen Mietobjekte der Wohnhausanlagen sind nach mietrechtlichen Bestimmungen in Wirtschaftseinheiten zusammengefasst.

Zuluft

In einen Raum einströmende bzw. zugeführte Luft.

Prüfungsergebnis

1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der StRH Wien unterzog in seinem Bericht „Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Sicherheitstechnische Prüfung hinsichtlich der Ableitung von Abgasen in städtischen Wohnhäusern, StRH V - StW-WW-3/15“ aus dem Jahr 2017 die Ableitung von Abgasen aus Gasfeuerstätten in städtischen Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einer stichprobenweisen Prüfung.

Der damalige Bericht zeigte Mängel bei der Instandhaltung der mehrfach belegten Abgasanlagen auf. Diese waren bis zum Jahr 2015 eingebaut worden, um die Abgase mehrerer Gasfeuerstätten (z.B. Gasthermen) in derselben Abgasanlage und damit ins Freie abzuleiten.

Die von den Rauchfangkehrerbetrieben ausgestellten Mängelmeldungen waren von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht oder nur teilweise behoben worden, bauliche Mängel wurden von den Rauchfangkehrerbetrieben teilweise nur eingeschränkt erkannt. Bearbeitung und Dokumentation der Mängelbekanntgaben der Rauchfangkehrerbetriebe zeigten generell Verbesserungsbedarf.

Ziel der gegenständlichen Prüfung war es festzustellen, inwieweit den damals ergangenen Empfehlungen des StRH Wien gefolgt und welche Maßnahmen gesetzt wurden, um nunmehr einen sicheren und rechtskonformen Betrieb der mehrfach belegten Abgasanlagen gewährleisten zu können.

Im Rahmen der Prüfung sollte aufgezeigt werden, ob das von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aufgebaute Instandhaltungsmanagement hinsichtlich mehrfach belegter Abgasanlagen zielgerichtet, effizient und zweckdienlich erfolgt. Es wurde der Frage nachgegangen, ob die mittlerweile implementierten Maßnahmen und Prozesse sowie das Dokumentationssystem zur Umsetzung der Empfehlungen des StRH Wien geeignet sind und von der Betriebssicherheit der mehrfach belegten Abgasanlagen ausgegangen werden kann.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des StRH Wien getroffen.

Nicht Gegenstand der Prüfung war die Prüfung von Vergabeverfahren, Vertragsgestaltungen, Prüfung von Kosten sowie die Beurteilung der Qualität der Tätigkeiten der Rauchfangkehrerbetriebe.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde vom 3. Quartal des Jahres 2022 bis zum 3. Quartal des Jahres 2023 von der Abteilung Bauwerke, Verkehr und Energie des StRH Wien durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand in der 1. Novemberwoche 2022 statt. Die Schlussbesprechung wurde in der 1. Februarwoche 2024 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2022, wobei gegebenenfalls auch frühere oder spätere Entwicklungen einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Literaturrecherchen, Aktenstudium, Interviews mit Mitarbeitenden, Einsichtnahme in Datenbestände (Datenbanken, Tabellen, Listen, Protokolle, Berichte, Befunde), Daten- und Dokumentenanalysen.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Sicherheitsprüfung ist in § 73c WStV festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Der StRH Wien behandelte das gegenständliche Thema bzw. Teilaspekte bereits in seinen Berichten:

- „Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Sicherheitstechnische Prüfung hinsichtlich der Ableitung von Abgasen in städtischen Wohnhäusern, StRH V - StW-WW-3/15“, und
- „Unternehmung ‚Stadt Wien - Wiener Wohnen‘ Abgasstau in einer städtischen Wohnhausanlage im 11. Wiener Gemeindebezirk, KA V - StW-WW-1/10“.

2. Allgemeines

2.1 Kohlenstoffmonoxid

2.1.1 Problematik

Kohlenstoffmonoxid ist ein unsichtbares, geruchloses und hochgiftiges Gas, das sich mit extrem hoher Affinität an das Hämoglobin, den eisenhaltigen roten Blutfarbstoff, bindet. Es blockiert dadurch die Sauerstoffaufnahme im Blut. Betroffene zeigen vor allem neurologische und kardiovaskuläre Beschwerden.

Tabelle 1: Kohlenstoffmonoxid-Intoxikation, Symptome in Abhängigkeit der CO-Konzentration der Atemluft

CO-Konzentration [%] in der Atemluft	Symptome
0,003	keine Gesundheitsgefährdung zu erwarten
0,01	nach mehreren Stunden leichte Kopfschmerzen
0,05	nach mehreren Stunden heftige Kopfschmerzen, Schwindel, Ohnmachtsneigung
0,1 - 0,2	Tod nach 30 Minuten
0,3 - 0,5	Tod in wenigen Minuten durch Atemlähmung und Herzversagen

Quelle: Pschyrembel Online, Klinisches Wörterbuch, Verlag Walter de Gruyter

Natürliche CO-Vorkommen sind Erd- und Grubengase sowie Vulkangase. Kohlenstoffmonoxid befindet sich in den Auspuffgasen von Verbrennungsmotoren, im Tabakrauch und entsteht als Nebenprodukt einer unvollkommenen Verbrennung von Kohle, Holz und Gas.

Jedes Jahr kommt es in Wiener Haushalten zu Kohlenstoffmonoxid-Vergiftungen, teilweise mit tödlichem Ausgang. Die häufigsten Ursachen dafür sind defekte Gasthermen, verstopfte Abgasfänge oder die Verwendung von Heizgeräten, Grillern oder Verbrennungsmotoren in geschlossenen Räumen. Ist die Sauerstoffzufuhr während eines Verbrennungsvorganges zu gering, steigt die Konzentration des Kohlenstoffmonoxids in der Raumluft schnell an und kann innerhalb kurzer Zeit zu Bewusstseinsverlust und zum Tod führen. Die typischen Vergiftungssymptome sind Kopfschmerzen, Müdigkeit, leichter Schwindel und Orientierungslosigkeit. Erhöhte CO-Konzentrationen führen zu Bewusstlosigkeit, Atemstillstand, Hirnschäden und zum Tod.

Das Gas ist deshalb so gefährlich, weil es weder von Wänden, Decken oder Böden noch von den im Bauwesen zur Anwendung kommenden Baustoffen, auch nicht durch Ziegel oder Beton, aufgehalten wird. Deshalb ist es möglich, dass Kohlenstoffmonoxid von Nachbarwohnungen in die eigenen Räumlichkeiten gelangen kann. Im Notfall sollten Türen und Fenster sofort geöffnet, Gasgeräte ausgeschaltet und die Räumlichkeiten verlassen sowie Rettung und Feuerwehr alarmiert werden. Das Gebäude sollte erst wieder betreten werden, wenn die Feuerwehr den Zutritt als sicher einstuft.

2.1.2 Statistik

Ohne CO-Warnmelder wird aufgrund der unspezifischen Symptome der Patientinnen bzw. Patienten die CO-Problematik meist erst durch den eintreffenden Rettungsdienst erkannt.

Zum Prüfungszeitpunkt waren lt. MA 70 - Berufsrettung Wien alle Einsatzfahrzeuge des Wiener Rettungsverbundes mit CO-Detektoren ausgestattet, um CO-Unfälle erkennen zu können. Schlagen die CO-Detektoren bei Rettungseinsätzen an, war die MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz zu alarmieren. In Abhängigkeit der CO-Konzentration gab es verschiedene Prozesse zur Versorgung der Patientinnen bzw. Patienten. Die Tabelle 2 zeigt die von der MA 70 - Berufsrettung Wien geführte Statistik über die Anzahl der Patientinnen bzw. Patienten, bei denen im Rahmen von Einsätzen des Wiener Rettungsverbundes eine CO-Intoxikation diagnostiziert wurde.

Tabelle 2: Anzahl der Patientinnen bzw. Patienten mit CO-Intoxikation bei Einsätzen des Wiener Rettungsverbundes der Jahre 2017 bis 2022

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Patientinnen bzw. Patienten mit CO-Intoxikation	213	231	241	150	150	172

Quelle: MA 70 - Berufsrettung Wien

Die Sondereinsatzgruppe der MA 70 - Berufsrettung Wien, die bei einem CO-Alarm verständigt wurde, stellte die medizinische Versorgung und Betreuung der Betroffenen sicher. Die Sondereinsatzgruppe verfügte über Großraumbusse, die u.a. speziell dafür ausgestattet waren, eine hohe Anzahl an Personen mit Sauerstoff zu versorgen.

Wurde von der MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz ein erhöhter CO-Wert innerhalb einer Wohnung festgestellt, waren die umliegenden Wohnungen zu kontrollieren. Diese wurden evakuiert, bis die Gefahrenquelle erkannt und beseitigt werden konnte.

Traf ein Hinweis bei der WIENER NETZE GmbH ein und zeigten deren CO-Messungen, dass sich der Verdacht bestätigt, wurde ebenfalls die MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz alarmiert.

Bei der MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz führte das Referat D2 - Inspektionsrauchfangkehrer eine CO-Statistik, welche zwischen der Alarmierung zu den CO-Einsätzen und dem tatsächlichen Vorfinden von CO unterschied. Außerdem dokumentierte die MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz die Art des fossilen Brennstoffs und ob der Alarm durch einen CO-Warnmelder ausgelöst wurde. Einsätze, bei denen sich der CO-Verdacht als Shisha-Konsum herausstellte, wurden ebenfalls registriert. In der Tabelle 3 ist die CO-Statistik der MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz dargestellt.

Auch wenn diese Statistik lt. MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz aufgrund mehrerer beteiligter Organisationen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben konnte, erlaubte sie zumindest einen Eindruck über die Entwicklung der Fallzahlen der Jahre 2017 bis 2022, die in der Tabelle 3 dargestellt sind.

Tabell 3: CO-Statistik der MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz der Jahre 2017 bis 2022

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einsätze aufgrund CO-Alarmierung, gesamt	92	95	99	133	119	134
davon: bzgl. festem Brennstoff	7	11	5	3	-	9
bzgl. flüssigem Brennstoff	1	1	-	-	1	1
bzgl. gasförmigem Brennstoff	84	83	94	130	118	124
CO festgestellt bzgl. festem Brennstoff	7	7	5	1	-	5
CO festgestellt bzgl. flüssigem Brennstoff	1	1	-	-	1	1
CO festgestellt bzgl. gasförmiger Brennstoff	59	42	64	63	64	70
Todesopfer gesamt	-	1	3	1	3	3
Einsätze, bei denen kein CO festgestellt wurde	25	45	30	69	54	58
Einsätze durch CO-Warnmelder	25	19	19	41	34	41
Einsätze durch Shisha-Konsum	3	6	5	5	4	6

Quelle: MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz

Nach Angabe der MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz wurden 14 Einsätze in den Jahren 2017 bis 2022 mit mehrfach belegten Abgasanlagen in Verbindung gebracht, davon betrafen 11 die Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. 4 dieser Einsätze fanden im Jahr 2017, 1 im Jahr 2018, 3 im Jahr 2019, und je 1 Fall in den Jahren 2020, 2021 und 2022 statt. In 4 Fällen lag eine Manipulation durch die Mietenden vor, 2-mal war die Wetterlage (hohe Außentemperatur) und 1 Mal der Batteriealarm des CO-Warnmelders die Ursache für den Einsatz. Bei 7 der 11 Einsätze stellte die MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz eine Verschmutzung des Gasgerätes fest. Es gab keine Fälle mit tödlichem Ausgang.

Die MA 68 - Feuerwehr und Katastrophenschutz stellte bei den städtischen Wohnhausanlagen einen Rückgang von Einsätzen mit Kohlenstoffmonoxid-Unfall betreffend mehrfach belegten Abgasanlagen im Vergleich zu den Jahren 2012 bis 2014 fest.

Laut der WIENER NETZE GmbH verfügte diese über keine eigene Statistik hinsichtlich ihrer CO-Einsätze.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen selbst konnte ebenfalls keine vollständigen Angaben über die Anzahl und Art von Kohlenstoffmonoxid-Unfällen machen, da nach den Einsätzen keine entsprechenden Rückmeldungen erfolgten.

2.2 Gasgerätekategorien

Die Einteilung der Gasgeräte erfolgt nach ihrer Bauart sowie nach ihrer Abgasabführung und ihrer Verbrennungsluftzufuhr. Grundsätzlich werden folgende Arten unterschieden:

- Raumluftabhängig ohne Abgasanlage (Bauart A),
- Raumluftabhängig mit Abgasanlage (Bauart B) und
- Raumluftunabhängig mit Abgasanlage (Bauart C).

Als raumluftabhängig werden Gasgeräte bezeichnet, welche die benötigte Verbrennungsluft aus dem Aufstellraum entnehmen. Das trifft auf die Bauart A und B zu. Bei Gasgeräten der Bauart A werden die Abgase wieder in den Raum geleitet. Gasherde fallen z.B. in diese Kategorie.

Die Abgase der Bauart B werden über eine Abgasanlage ins Freie geleitet. Typische Geräte sind Gaswasserheizer, Umlaufwasserheizer, Einzelöfen und atmosphärische Kessel (Heizwertgeräte). Diese Art unterteilt sich weiter in mehrere Gerätetypen, mit und ohne Strömungssicherung, Windschutzeinrichtung oder Gebläse.

Gasgeräte, welche die Verbrennungsluft von außen ansaugen, die Abgase ins Freie abführen und eine geschlossene Verbrennungskammer zum Aufstellraum aufweisen, sind raumluftunabhängig und gehören zur Bauart C.

Der typischerweise in den Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eingebaute Gerätetyp ist die raumluftabhängige Feuerstätte mit Strömungssicherung ohne Gebläse. Sie wird als Bauart B₁₁ klassifiziert. Laut Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft in Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ist diese Bauart das am weitesten verbreitete Gasgerät mit Strömungssicherung in Wien.

2.3 Verbrennungsluftversorgung

Jede Feuerstätte benötigt für einen optimalen und vollständigen Verbrennungsvorgang ausreichend Luft. Damit Gasfeuerstätten wie Thermen, Konvektoren, Warmwasserbereiter, Öfen etc. effizient funktionieren, muss genügend Luft durch Mauerritzen, Fensterdichtungen oder Schächte zum Aufstellungsort strömen. Die von der Gasfeuerstätte durch Verbrennung in Wärme umgewandelte und somit verbrauchte Luft wird durch die Abgasanlage abgeleitet.

Beim Betrieb einer raumluftabhängigen Gasfeuerstätte ziehen die Abgase über die Abgasanlage aufgrund des Kamineffekts ins Freie. Kann nicht genügend Luft nachströmen, wird der Unterdruck im Raum kontinuierlich größer und wirkt dem Kamineffekt entgegen. Der Unterdruck kann so groß werden, dass er die Abgase am Abziehen hindert. Diese strömen dann über die Strömungssicherung zurück in den Aufstellungsraum der Gasfeuerstätte.

Gleichzeitig führt der Unterdruck zu einem Mangel an Verbrennungsluft. Folglich verbrennt das Erdgas nicht wie bei der vollständigen Verbrennung im Wesentlichen zu Kohlenstoffdioxid und Wasser. Aufgrund des fehlenden Sauerstoffs entsteht statt Kohlenstoffdioxid das hochgiftige Kohlenstoffmonoxid, das mit den Abgasen in den Raum hineingezogen wird.

Ein Mangel an Verbrennungsluft kann entstehen, wenn die Gebäudehülle zu dicht ist oder in den Wohnungen luftabsaugende Geräte verwendet werden.

Die moderne Bauweise und energetische Sanierungsmaßnahmen bewirken, dass die Gebäudehülle immer dichter und luftundurchlässiger wird. Wärmedämmung, dichte Fenster und Türen oder der Einbau von Rollläden können die Luft am Zuströmen hindern. Für die Energieeffizienz des Gebäudes von Vorteil, doch beim Betrieb raumluftabhängiger Gasgeräte kann es dazu führen, dass für einen sicheren Verbrennungsprozess zu wenig Luft nachströmt.

Wenn zusätzlich andere Verbraucher gleichzeitig in Betrieb genommen werden, können die Abgase wieder zurück in den Aufstellraum der Gasfeuerstätte gezogen werden. Zu diesen weiteren Verbrauchern zählen z.B. andere Feuerstätten (Gasherd) oder luftabsaugende Geräte wie Entlüftungsventilatoren in Badezimmern, Dunstabzugshauben, Ablufttrockner oder Wohnraumlüftungsgeräte (mobile Klimageräte).

Deshalb muss bei jeder Änderung, welche die Verbrennungsluftsituation negativ beeinflussen könnte, eine neuerliche Luftverbundüberprüfung durchgeführt werden. Zu diesen Änderungen zählen z.B. thermische Haussanierungen, neue Fenster, neue Türen, neue Dichtungen, Montage von Dunstabzugshauben in Küchen, Einbau von elektrischen Entlüftungsventilatoren in Bad oder WC, Schließen von Zuluftöffnungen, Aufstellung mobiler Klimageräte im Sommer.

Ein gefahrloser Betrieb von luftabsaugenden Geräten kann sichergestellt werden, wenn:

- eine Sicherheitseinrichtung den gleichzeitigen Betrieb der Gasfeuerstätte und der luftabsaugenden Anlage verhindert oder
- die Abgasführung durch besondere Sicherheitseinrichtungen überwacht wird oder
- durch die Bauart der luftabsaugenden Anlage sichergestellt ist, dass kein gefährlicher Unterdruck entstehen kann (z.B. Fensterkontaktschalter).

Durch starke Sonneneinstrahlung - besonders in den heißen Sommermonaten - können sich um die Fangköpfe am Dach heiße Luftstoppel bilden, wodurch die Abgasführung kurzfristig gestört und der Kamineffekt zum Erliegen kommen kann. Betreibende einer Gasfeuerstätte sollten daher vor allem während der Benützung des Gerätes regelmäßig die Fenster öffnen.

2.4 Mehrfach belegte Abgasanlagen

Die mehrfach belegten Abgasanlagen mit Metallrohr führen die Abgase von Verbrauchsstellen aus verschiedenen Wohnungen und verschiedenen Geschoßen ins Freie ab. Dieses System funktioniert nur dann einwandfrei, wenn ein Gleichgewicht zwischen Zuluft und Abluft besteht.

Das Gleichgewicht kann gestört werden, wenn Mietende in ihren Wohnungen nicht genehmigte Veränderungen durchführen (z.B. Installation von luftabsaugenden Einrichtungen etc.).

Weist die Rohrsäule einer Abgasanlage kleine Risse oder Öffnungen auf, können Abgase in die Wohnräume gelangen und im schlimmsten Fall Menschen gefährden oder Brände auslösen. Weiters kann es zur Durchnässung des Mauerwerks (Versottung) führen, wodurch wiederum Bauschäden entstehen können.

Ist der Querschnitt verengt, können die Abgase nicht abziehen und es besteht die Gefahr, dass sich Kohlenstoffmonoxid in den Wohnungen ansammelt.

2.5 Strategie zur Dekarbonisierung der Stadt Wien

Das im Februar 2023 unter Federführung der MA 20 - Energieplanung erstellte Konzept „Raus aus Gas - Wiener Wärme und Kälte 2040“ beschrieb die zu berücksichtigenden Handlungsfelder, um Wien von der derzeit hauptsächlich fossilen Energieversorgung bis zum Jahr 2040 zu einer klimaneutralen Großstadt zu entwickeln. Die Umsetzung war in 2 Abschnitten geplant. Das 1. Umsetzungsprogramm „Raus aus Gas 1“ wurde von der Magistratsdirektion - Bauten und Technik strategisch geleitet und koordiniert und erarbeitete die Grundlagen. Ab dem Jahr 2026 war geplant, dass die Umstellung des Wiener Gebäudebestands mit dem 2. Umsetzungsprogramm „Raus aus Gas 2“ starten kann.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen startete ihrerseits im Juni 2022 mit ihrem Programm „Dekarbonisierung“. Das Ziel war, Voraussetzungen für die Umsetzung der Dekarbonisierung in den städtischen Wohnhausanlagen zu schaffen und die Realisierungsmöglichkeiten im Magistrat abzustimmen. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war in die Entstehung des Programmes „Raus aus Gas 1“ eingebunden.

Bis zur Fertigstellung der eigenen Strategie bzw. des 2. Umsetzungsprogramms „Raus aus Gas 2“ priorisierte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den Anschluss der zur Sanierung vorgesehenen Wohnhausanlagen an das Wiener Fernwärmenetz. Bezüglich fernwärmeversorgter Wohnungen mit mehrfach belegten Abgasanlagen war vorgesehen, bestehende Gasheizsysteme sukzessive zu entfernen und die Wohnungen zur Versorgung mit Raumheizung bzw. zur Trinkwassererwärmung an die Fernwärme anzuschließen. Diese Arbeiten wurden von der WIEN ENERGIE GmbH durchgeführt.

3. Gesetzliche Rahmenbedingungen und technische Vorgaben

3.1 Ökodesign-Richtlinie 2009/125/EG

In Österreich wurde die EU-Rahmenrichtlinie über die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte (kurz: Ökodesign-Richtlinie) durch die Ökodesignverord-

nung in nationales Recht umgesetzt. Zur Durchführung der Richtlinie legten 2 Verordnungen vom 2. August 2013 Mindestanforderungen im Hinblick auf die umweltgerechte Gestaltung von Raumheiz- und Kombiheizgeräten ([EU] Nr. 813/2013) und in Bezug auf Warmwasserbereiter bzw. Warmwasserspeicher ([EU] Nr. 814/2013) fest.

Die klassische Gas-Kombitherme durfte ab einem Stichtag im September 2015 in einfach belegten Fängen nicht mehr installiert werden, ebenso Gasheizwertgeräte in Einfamilienhäusern. Allerdings gab es eine Ausnahme für kamingebundene Gasheizwertgeräte mit Strömungssicherung. Diese durften für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten mit mehrfach belegten Abgasanlagen installiert werden. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen baute diesen Gerätetyp seit 2015 jedoch nicht mehr ein.

3.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen für das Land Wien

Das WFPoIG 2015 regelt die Verhütung von Bränden sowie die Einschränkung der durch den Betrieb von Feuerungsanlagen verursachten Luftverunreinigungen. Abgasanlagen sind an 4 Terminen pro Jahr zu überprüfen und erforderlichenfalls, mindestens jedoch 1-mal jährlich zu einem dieser Termine von der Rauchfangkehrerin bzw. dem Rauchfangkehrer zu reinigen. Mindestens 1-mal jährlich ist auch die ausreichende Verbrennungsluftzufuhr zu prüfen. Nicht benützte Abgasanlagen sind der Rauchfangkehrerin bzw. dem Rauchfangkehrer bekannt zu geben. Die Betreibenden haben die Nichtbenützung schriftlich zu bestätigen.

Die WFPoIV 2016 enthält u.a. Bestimmungen zur Verbrennungsluftversorgung. Raumluftabhängige Feuerstätten dürfen nur betrieben werden, wenn die der Feuerstätte zur Verfügung stehende Verbrennungsluft ausreicht, um einen gefahrlosen bestimmungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten. Wird Luft mittels Ventilatoren, wie z.B. Lüftungs- oder Warmluftheizungsanlagen, Dunstabzugshauben, Klimaanlage, Abluft-Wäschetrocknern, mobilen Klimageräten abgesaugt, muss sichergestellt sein, dass kein gefährlicher Unterdruck entstehen kann.

Das kann entweder durch Sicherheitseinrichtungen verhindert werden, die den gleichzeitigen Betrieb der Feuerstätten und der luftabsaugenden Anlagen verhindern bzw. die Abgasführung überwachen oder es wird durch die Bauart oder die Bemessung der Anlagen sichergestellt.

Die WKehrV 2016 regelt u.a. die Durchführung der Kehrungen und Überprüfungen von Feuerungsanlagen. Die Rauchfangkehrerin bzw. der Rauchfangkehrer hat anlässlich der Hauptkehrung zu prüfen, ob die der Feuerstätte zur Verfügung stehende Verbrennungsluft ausreicht, um einen gefahrlosen bestimmungsgemäßen Betrieb der Feuerungsanlage zu gewährleisten. Die Luftzahlmessung kann auch durch dazu befugte Expertinnen bzw. Experten durchgeführt werden.

Die Prüfung der ausreichenden Verbrennungsluftzufuhr hat gemäß WKehrV 2016 jedenfalls zu erfolgen, wenn bauliche Änderungen vorgenommen wurden, die den Luftverbund beeinflussen. Dazu zählen z.B. Einbau neuer Fenster, Abdichtung und Dichtungsaustausch von Fenstern und Innentüren, Verlegung neuer Teppiche, Einbau einer raumluftabsaugenden Anlage (Abluftventilator, Dunstabzugshaube, Klimaanlage) sowie Verkleben eines Briefschlitzes.

Alle im Zuge der Überprüfungs- und Kehrtätigkeit von der Rauchfangkehrerin bzw. vom Rauchfangkehrer festgestellten Mängel sind der bzw. dem Verpflichteten schriftlich mitzuteilen. Die Frist zur Mängelbehebung ist von der Rauchfangkehrerin bzw. vom Rauchfangkehrer unter Bedachtnahme auf die Art und Schwere des Mangels sowie auf die Dringlichkeit der Behebung festzusetzen und darf den Zeitraum von 39 Wochen nicht überschreiten. Wird ein solcher Mangel nicht innerhalb der festgesetzten Frist behoben, ist die Rauchfangkehrerin bzw. der Rauchfangkehrer verpflichtet, der Behörde darüber Anzeige zu erstatten.

Im WHKG 2015 sind u.a. die Überprüfpflichten von Feuerungsanlagen zur Beheizung von Räumen oder für die Warmwasserbereitung sowie die Pflichten der Betreibenden festgelegt.

3.3 ÖNORM B 8201

ÖNORM B 8201: 2000-12-01 - „Rauch- und Abgasfänge, Prüfung auf freien Querschnitt und auf Betriebsdichtheit“ regelt die Prüfung auf freien Querschnitt und auf Betriebsdichtheit von Rauch- und Abgasfängen sowie von festverlegten Verbindungsstücken. Diese Norm wurde nicht für verbindlich erklärt. Normen und technische Regelwerke, die nicht vom Gesetzgeber bzw. der Behörde für verbindlich erklärt wurden, haben Empfehlungscharakter.

Gemäß ÖNORM B 8201 sind Abgasanlagen u.a. nach Neuerrichtung, Neuanschluss oder Austausch einer Feuerstätte, nach Sanierung oder Instandsetzung auf freien Querschnitt und Betriebsdichtheit zu überprüfen.

Regelmäßige Überprüfungen auf Betriebsdichtheit sind bei benützten Fängen bei Unterdruckbetrieb mindestens alle 10 Jahre durchzuführen. Bei Überdruckbetrieb (Bauart B₂, Gasgeräte ohne Strömungssicherung, mit Gebläse) ist mindestens 1-mal jährlich eine optische Prüfung des Verbindungsstückes vorzunehmen und mindestens alle 5 Jahre die Betriebsdichtheit zu überprüfen.

Durch diese Überprüfung wird sichergestellt, dass keine schädlichen Abgase in den Wohnbereich gelangen. Dies ist besonders wichtig, da bereits durch kleine Risse und Öffnungen im Rohr der Abgasanlage Abgase in Wohnräume gelangen und u.a. einen Brand auslösen können. Weiters besteht die Gefahr der Versottung mit darauffolgenden Bauschäden.

Nicht benützte Rauch- und Abgasfänge in Fanggruppen sind anlässlich einer Hauptüberprüfung (Feuerbeschau oder Hauptkehrung) nur auf freien Querschnitt zu überprüfen.

3.4 Richtlinie 3 des Österreichischen Instituts für Bautechnik

Abgasanlagen müssen gemäß OIB-RL 3 - „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“ betriebsdicht sein und sind so anzulegen, dass eine wirksame Ableitung der Abgase gewährleistet ist und dabei keine Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit von Personen und keine unzumutbare Belästigung eintritt.

Bei der Aufstellung von Feuerstätten ist darauf zu achten, dass die entsprechend der Auslegung benötigte Luftmenge zuströmen kann. Heizräume für raumluftabhängige Feuerungsanlagen müssen über eine Zuluftführung aus dem Freien verfügen, wobei eine festgelegte Mindestquerschnittsfläche nicht unterschritten werden darf.

Bei sonstigen Aufstellungsräumen kann die Verbrennungsluftzufuhr auch aus anderen Räumen erfolgen, wenn nachweislich beim Betrieb aller mechanischen und natürlichen Be- und Entlüftungsanlagen ausreichende Verbrennungsluft nachströmen kann.

3.5 Richtlinien der Österreichischen Vereinigung für das Gas- und Wasserfach

Die technischen Regeln der ÖVGW für Erdgasanlagen von Kundinnen bzw. Kunden sind in Richtlinien der sogenannten „G K-Serie“ zusammengefasst. Sie sind für alle Gasanlagen nach der Hauptabsperreinrichtung im privaten, gewerblichen, industriellen oder landwirtschaftlichen Bereich anzuwenden.

Die ÖVGW-Richtlinie „G K62 Kunden-Erdgasanlagen - Verbrennungsluftversorgung“ beschreibt Verfahren, die zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Verbrennungsluftversorgung für Gasfeuerstätten der Bauarten B bis zu einer Gesamt-Nennwärmebelastung von maximal 50 kW angewendet werden können. Die Richtlinie besagt, dass es die Luftzahlmessung gestattet, aus dem Ergebnis der Abgasmessung Rückschlüsse auf die Abgas-Rückstaugefährdung der Abgasanlage zu ziehen. Die Methode ist bei mehrfach belegten Abgasanlagen für Gasfeuerstätten der Bauart B₁₁ unter bestimmten Voraussetzungen anwendbar. Die Richtlinie weist ein eigenes Kapitel „Besondere Bestimmungen für Abgassammler und wohnungsgemeinsame Fänge“ auf.

Die ÖVGW-Richtlinie „G K71 - In- und Außerbetriebnahmen sowie Instandhaltung von Gasanlagen“ und „G K72 - Betrieb von Gasanlagen“ beschreiben die Erfordernisse bzw. Vorgaben, die für einen sicheren Betrieb einzuhalten sind. Gasgeräte müssen innerhalb der vom Herstellenden angegebenen Intervallen oder bei erkennbaren Funktionsstörungen durch befugtes Fachpersonal gewartet werden.

Gemäß ÖVGW-Richtlinie G K72 sind angeschlossene Gasgeräte grundsätzlich entsprechend der Herstellendenangaben zu warten. Sind von der bzw. dem Herstellenden keine Fristen vorgegeben, ist eine zustandsorientierte Wartung durchzuführen. Im Allgemeinen ist mit einem Wartungsintervall von 2 Jahren zu rechnen. Bei Gasgeräten mit Strömungssicherung ist aufgrund der Möglichkeit des Abgasaustritts in den Aufstellungsraum eine Frist von höchstens 2 Jahren einzuhalten, sofern keine andere Überprüfung des Gasgerätes (z.B. Emissionsmessung) in diesem Zeitraum erfolgt.

Bei Änderungen am oder im Gebäude, welche die Dichtheit der Gebäudehülle, den Verbrennungsraum oder die Abgasführung beeinflussen können (z.B. durch Einbau neuer Fenster und Türen, Einbau von Rollläden vor Türen oder Außentüren, Einbau einer mechanischen

Lüftung z.B. Dunstabzug, Bad- bzw. WC-Entlüftung, Installation einer weiteren Heizungsanlage) ist insbesondere bei Gasgeräten der Bauart B (kamingebundene Gasgeräte mit offenem Verbrennungsraum) eine neuerliche Beurteilung der ausreichenden Verbrennungsluftzuführung durch ein befugtes Fachpersonal (Installateurin bzw. Installateur, Rauchfangkehrerin bzw. Rauchfangkehrer) durchführen zu lassen. Bestimmte Arten von Gasgeräten sind davon ausgenommen.

3.6 Technische Regelwerke der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

3.6.1 Technische Richtlinie für Abgassammler

Als Reaktion auf die damals laufende Prüfung des StRH Wien, „Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Sicherheitstechnische Prüfung hinsichtlich der Ableitung von Abgasen in städtischen Wohnhäusern, StRH V - StW-WW-3/15“, berief die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen am 1. Oktober 2014 eine Koordinationsbesprechung betreffend die Überprüfung von Metallsammelrauchfängen mit der damaligen MA 36 - Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen und der WIENER NETZE GmbH ein. Im Protokoll wurde festgehalten, dass aufgrund der Tatsache, dass die Luftzahlmessung im laufenden Betrieb jährlich bei der Hauptkehrung durch den Rauchfangkehrerbetrieb durchgeführt wird, von einem sicheren Betrieb auszugehen ist. Gesonderte Überprüfungen (Durchführen einer 100%igen Belastungsprobe) wären nur dann notwendig, wenn besondere Vorfälle wegen Manipulation auftraten.

Daraufhin erstellte das Dezernat Brandschutztechnik der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im September 2015 die „Technische Richtlinie (RL) für Abgassammler in Wohnhausanlagen der Stadt Wien - Wiener Wohnen“. Die Technische Richtlinie für Abgassammler wies ein auf die Erstüberprüfung folgendes 5-jähriges Prüfintervall für die durchzuführenden Folgeüberprüfungen aus.

Im April 2016 verfasste das Dezernat Brandschutztechnik den „Umsetzungsplan zur Abarbeitung der Mängel an Abgassammler in Wohnhäusern der Stadt Wien - Wiener Wohnen“. Aufbauend auf ihrer Technischen Richtlinie erfolgte darin eine Abschätzung des Aufwandes unter der Annahme von 505 WE, 3.392 Stiegen und durchschnittlich 3 mehrfach belegten Abgasanlagen pro Stiege. Die Prüfungen sollten eine Inspektionskamerabefahrung

aller mehrfach belegten Abgasanlagen sowie eine Luftzahlmessung der daran angeschlossenen Feuerstätten beinhalten und waren im Zuge der Hauptkehrung durchzuführen.

Das Ziel war, die Mängelbearbeitung im Zeitraum vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2022 durchzuführen. Da jederzeit, auch durch Interventionen der Mietenden, nach einer Mängelbehebung neue Mängel entstehen konnten, war das Ziel dahingehend zu interpretieren, dass alle mehrfach belegten Abgasanlagen im Zeitraum vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2022 zumindest 1-mal mit einer Kamerabefahrung überprüft und im Fall des Auftretens von Mängeln instand gesetzt werden sollten.

Um den Zeitaufwand und die benötigten personellen Ressourcen realistisch abschätzen zu können, wurde 1 Pilotprojekt mit 5 WE gestartet.

Am 20. März 2017 erörterten die damaligen Dezernate Brandschutztechnik und Standards Technik der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in einer gemeinsamen Besprechung mit Experten der damaligen MA 36 - Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen, der MA 37 - Baupolizei, der WIENER NETZE GmbH und der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft der Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft in Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (darunter Vorsteher und Vorsteherstellvertreter) neuerlich die gewählte Vorgehensweise.

Die Teilnehmenden kamen zu dem Schluss, dass von einem sicheren Betrieb ausgegangen werden konnte, wenn die folgenden 3 Überprüfungsmethoden gemeinsam angewandt werden. 2 Überprüfungen davon erfolgten bereits im Rahmen der jährlichen Hauptkehrung, nämlich die jährliche Kontrolle der ausreichenden Verbrennungsluftzufuhr (Luftzahlmessung) sowie die jährliche Überprüfung der Rückstromkontrolle gemäß ÖVGW G K62 durch eine öffentlich zugelassene Rauchfangkehrerin bzw. einen öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer. Als zusätzliche 3. Überprüfungsmethode mussten regelmäßige Inspektionskamerabefahrungen zur Kontrolle des baulichen Zustandes durchgeführt werden. Sollten bei der Inspektionskamerabefahrung der mehrfach belegten Abgasanlagen bauliche Mängel wie fehlende Endstücke, schadhafte Einmündungen, Dellen, offene Verbindungsstellen etc. erkannt werden, war umgehend eine Mängelbehebung einzuleiten.

3.6.2 Technischer Standard für Abgassammler

Der „Technische Standard für Abgassammler in Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen“ ersetzte ab Jänner 2018 die Technische Richtlinie von September 2015 und unterschied sich nur marginal von dieser. Der Technische Standard stützte sich auf die mittlerweile gesetzlich veränderte Lage, nämlich das WFPoIG 2015 sowie die neu überarbeitete Richtlinie 3 - „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“ des OIB und die ÖVGW-Richtlinie „G K62 Verbrennungsluftversorgung“.

Sowohl in der Technischen Richtlinie als auch im Technischen Standard für Abgassammler war vorgesehen, im Rahmen der Hauptkehrung durch den zuständigen Rauchfangkehrerbetrieb bei allen mehrfach belegten Abgasanlagen zusätzlich eine Überprüfung des baulichen Zustandes mittels Inspektionskamerabefahrung zu beauftragen. Der 1. Durchgang der Inspektionskamerabefahrungen stellte die flächendeckende Erstüberprüfung dar. Nach dieser Erstüberprüfung wurde das Prüfintervall mit 5 Jahren festgelegt. Für die Einhaltung dieser Frist war der Fachbereich Technische Hausverwaltung verantwortlich. Zur Unterstützung und Abwicklung der administrativen Tätigkeiten verwendete dieser Fachbereich SAP und führte Listen in einem Tabellenkalkulationsprogramm.

Die Rauchfangkehrerbetriebe hatten sowohl positive Befunde als auch bei der Feststellung von Mängeln die Mängelaufzeichnung an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu übermitteln. Gemeldete Mängel an mehrfach belegten Abgasanlagen, welche nicht durch Verschulden der Mietenden zustande kamen, waren unverzüglich durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen instand zu setzen.

Die Instandsetzungen an mehrfach belegten Abgasanlagen waren nach fachlicher und organisatorischer Zuständigkeit innerhalb des Unternehmens zu beauftragen, wobei die Kontrolle der Instandsetzungen durch den Rauchfangkehrerbetrieb beim nächsten Kehrttermin erfolgte.

Um Mietende von illegalen Installationen von luftabsaugenden Einrichtungen abzuhalten, war in der Technischen Richtlinie vorgesehen, die Mietenden 1-mal jährlich mittels Info-schreiben zu informieren. Im Technischen Standard wurde diese Maßnahme auf den Aus-hang eines Informationsschreibens am schwarzen Brett reduziert.

Auf Basis des Technischen Standards und der Häuserverzeichnisliste erstellte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einen Abarbeitungsplan für die Erstüberprüfungen und die im 5-Jahres-Intervall geplanten Folgeüberprüfungen für die damals 505 WE.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ging nach der in der Technischen Richtlinie bzw. in ihrem Technischen Standard beschriebenen Methode vor und beauftragte generell keine Prüfung nach ÖNORM B 8201.

Der StRH Wien merkte dazu an, dass keine gesetzliche Vorgabe für die Anwendung von ÖNORM B 8201 bestand. Allerdings haben Normen und technische Regelwerke, die nicht vom Gesetzgeber bzw. der Behörde für verbindlich erklärt wurden, Empfehlungscharakter und sind daher als Maßstab für Sorgfaltsanforderungen heranzuziehen.

Laut der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war das in der ÖNORM B 8201 angeführte Verfahren zur Überprüfung der Betriebsdichtheit von mehrfach belegten Abgasanlagen wegen des notwendigen, gleichzeitigen Zutritts zu allen an einer mehrfach belegten Abgasanlage angeschlossenen Mietobjekten nicht praktikabel und nur mit hohen Aufwänden durchzuführen. Sie entschied sich aus Organisations- und Kostengründen deshalb für die in der Technischen Richtlinie bzw. im Technischen Standard unter Beiziehung der Experten der damaligen MA 36 - Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen, der MA 37 - Baupolizei, der WIENER NETZE GmbH und der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft der Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft in Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ausgearbeiteten Methodik. Dabei orientierte sie sich am in der ÖNORM B 8201 angegebenen kürzeren, 5-jährigen, Prüfintervall für die regelmäßige Überprüfung auf Betriebsdichtheit, welches sonst nur bei Überdruckbetrieb anzuwenden wäre.

Letztlich lag es im Verantwortungsbereich der öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrerinnen und Rauchfangkehrer, die Betriebssicherheit der mehrfach belegten Abgasanlagen festzustellen.

4. Organisation

4.1 Aufbauorganisation der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen waren 4 Koordinationsbereiche der Direktorin unterstellt, denen jeweils 1 Vizedirektorin bzw. 1 Vizedirektor vorstand. Die für den Prüfungsgegenstand zuständigen Organisationseinheiten waren den beiden Koordinationsbereichen Immobilienmanagement und Kundenmanagement zugeordnet.

Der Koordinationsbereich Immobilienmanagement gliederte sich in 4 Fachbereiche und 2 Stabsstellen. 3 der Fachbereiche waren in Tätigkeiten mit Abgasanlagen involviert, nämlich die Fachbereiche Facility Management, Technische Hausverwaltung und Leerwohnungsmanagement.

Das Anlagenportfolio wurde im Fachbereich Facilitymanagement vom Dezernat Immobilienportfoliomanagement mit insgesamt 14 Mitarbeitenden verwaltet. Die Anzahl der Mitarbeitenden war ident mit den VZÄ. Das Dezernat war beispielsweise dafür zuständig, die vorhandenen technischen Anlagen (z.B. Aufzüge, Pumpen) strukturiert für jede Wohnhausanlage ins SAP einzugeben (Equipment, Objekt), damit die Instandhaltungsabwicklung künftig vereinfacht werden kann. Der strukturierte Ansatz, technische Einbauten mithilfe einer Datenbank zu administrieren, hat nicht nur den Vorteil, den Aufwand für die Verwaltung der technischen Objekte zu reduzieren, sondern bietet auch die Möglichkeit, Instandhaltungsdaten gezielt und umfassend auszuwerten.

Bis zum Jahr 2020 war die gesamte Abwicklung hinsichtlich mehrfach belegter Abgasanlagen - Beauftragungen, Befundungen, Mängelbehebungen etc. - im Dezernat Befundung und Wartung angesiedelt. Mit 31. August 2020 wurde eine neue Aufgabenverteilung festgelegt. Diese sah vor, dass das Dezernat Befundung und Wartung für die rechtzeitigen Beauftragungen der Befundungen verantwortlich zeichnete. Das Dezernat gliederte sich in die 5 Referate Brandschutz und Elektrotechnik, Sanitärtechnik, Bautechnik, Außenanlagen und Aufzug und umfasste 36 Mitarbeitende bzw. 35,5 VZÄ.

Die Abwicklung der Instandsetzungen sowie die Kontrollen nach den Instandsetzungsarbeiten fiel dem ebenfalls im Fachbereich Technische Hausverwaltung angesiedelten Dezernat Objektmanagement mit insgesamt 59 Mitarbeitenden bzw. VZÄ zu. Das Dezernat war in 4 Referaten gebietsweise organisiert (Nord, Ost, Süd, West).

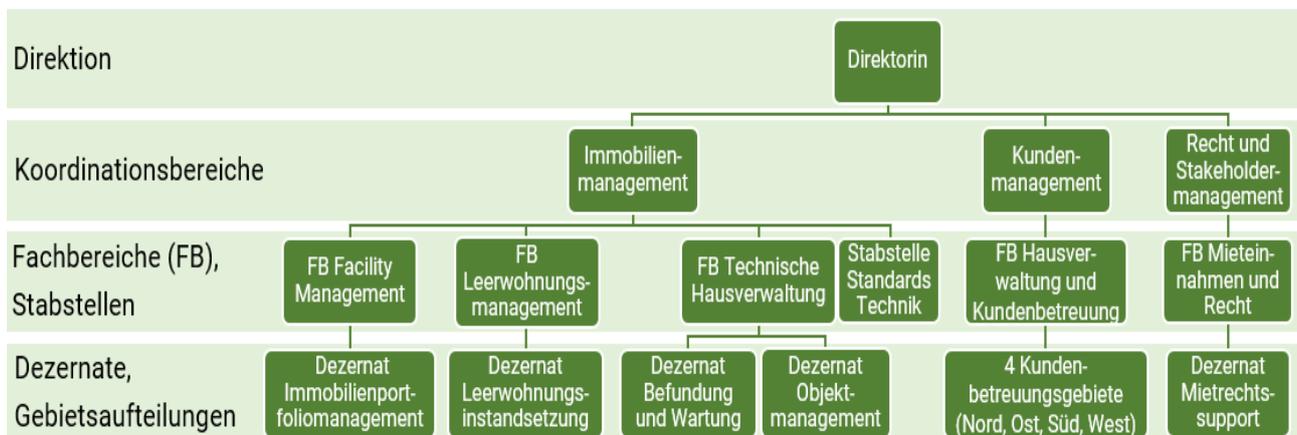
Der Fachbereich Leerwohnungsmanagement war mit seinem Dezernat Leerwohnungsinstandsetzung involviert, wenn es sich um gemeldete Mängel innerhalb eines Zeitraumes von 2 Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung handelte. Die 4 Referate des Dezernates waren ebenfalls gebietsweise organisiert (Nord, Ost, Süd, West).

Für die Vorgabe von technischen Standards und Prozessen war die Stabstelle Standards Technik mit insgesamt 6 Referaten zuständig. Die Anzahl der Mitarbeitenden entsprach den VZÄ und betrug 22. Das dort angesiedelte Referat Brandschutztechnik erstellte den „Technischen Standard für Abgassammler in Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen“ sowie den „Umsetzungsplan zur Abarbeitung der Mängel an Abgassammler in Wohnhäusern der Stadt Wien - Wiener Wohnen“.

Im Koordinationsbereich Kundenmanagement sorgte der Fachbereich Hausverwaltung und Kundenbetreuung einerseits für die bei Instandhaltungsarbeiten notwendigen Informationen an Mietende und nahm andererseits gemeinsam mit der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (s. Punkt 4.2) Hinweise oder Beschwerden bzgl. Gasfeuerstätten und mehrfach belegten Abgasanlagen von Mietenden an.

Die Abbildung 1 zeigt einen Auszug aus dem Organigramm der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit den in Bezug auf den Prüfungsgegenstand wesentlich involvierten Organisationseinheiten.

Abbildung 1: Auszug aus dem Organigramm der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen



Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

Die Personalzahlen wurden mit Stichtag 30. November 2022 erhoben, nicht berücksichtigt wurden Lehrlinge und Arbeitskräfteüberlassungen (s. Punkt 4.2).

4.2 Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, eine 100%ige Gesellschaft der Stadt Wien mit Bauservices und Kommunikationsservices. Es lagen jährliche Verträge vor, die Beschreibungen der jeweiligen Leistungsportfolios der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH enthielten. Die Tochtergesellschaft hatte in monatlichen Abständen und ab dem Jahr 2022 quartalsweise Berichte über die erbrachten Leistungen an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu legen.

In die Agenden mit mehrfach belegten Abgasanlagen war der Geschäftsbereich Kommunikationsservices mit seiner Produktgruppe „Kund*innenkontakt“ involviert. In dieser war der Fachbereich „Gebrechen“ mit 2 seiner Abteilungen u.a. für die Entgegennahme der Meldungen von Mietenden über Mängel zuständig.

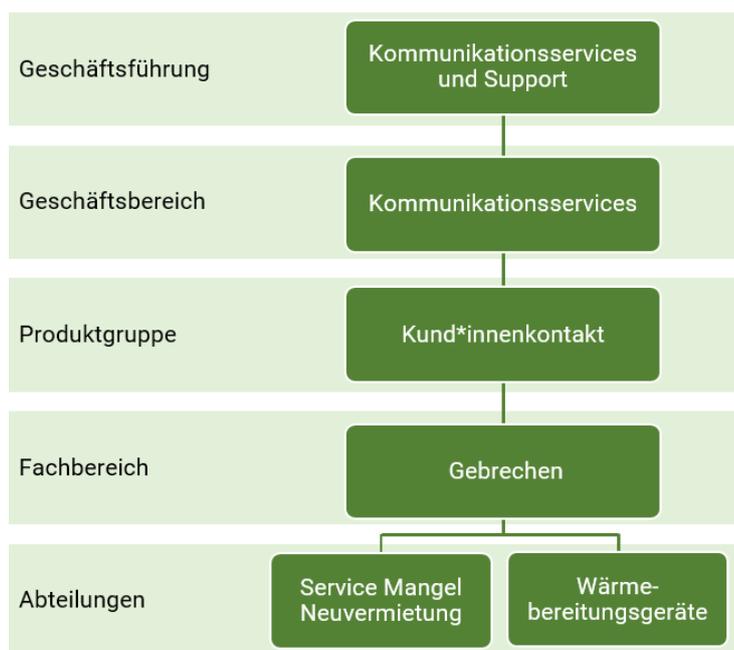
Im Leistungsvertrag „Wärmebereitungsgeräte für Fachbereich Technische Hausverwaltung“ war die Abwicklung der bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einlangenden Meldungen zu Thermen, Durchlauferhitzer, Fernwärmewasserbereiter, E-Speicher etc. geregelt. Die Mietenden wurden von den Mitarbeitenden der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH kontaktiert, um die Bearbeitung ihres Anliegens bzw. die Störungsbehebungen in die Wege zu leiten. Zuständig dafür war die Abteilung Wärmebereitungsgeräte mit 4 Technikerinnen bzw. Technikern im Fachbereich Gebrechen des Geschäftsbereiches Kommunikationsservices.

Die Leistungsverträge „Service NeumieterInnenmeldungen für Fachbereich Baumanagement“, „SNMM Service NeumieterInnenmeldung für Fachbereich Leerwohnungsmanagement“ bzw. „Service Mangel Neuvermietung für Fachbereich Leerwohnungsmanagement“ bezogen sich - aktualisiert hinsichtlich der jeweiligen Organisationsstruktur - auf die Abwicklung einlangender Mängelmeldungen von Mietenden, die innerhalb der ersten 2 Monate nach Mietvertragsabschluss eingingen. Zuständig dafür war die Abteilung Service Mangel Neuvermietung des Fachbereichs Gebrechen im Geschäftsbereich Kommunikationsservices mit 5 Technikerinnen bzw. Technikern.

Im Wesentlichen beinhaltet der Leistungsumfang dieser Leistungsverträge die Erstbearbeitung der eingelangten Meldungen, die Abklärung der Ansprüche der Mietenden (nach Mietvertragsinhalt), die Kontaktaufnahme mit den Mietenden, anlassbezogene Vor-Ort-Besichtigungen, die Einholung und Prüfung von Angeboten der Fachfirmen zu Mängelbehebungen (sofern kein Rahmenvertrag vorlag), Beauftragungen und die Dokumentation der Zuständigkeiten.

Die Abbildung 2 zeigt einen Auszug aus dem Organigramm der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH mit den hinsichtlich Prüfungsgegenstand wesentlich involvierten Organisationseinheiten.

Abbildung 2: Auszug aus dem Organigramm der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH



Quelle: Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, Darstellung: StRH Wien

Weiters wurden Arbeitskräfteüberlassungen über den Leistungsvertrag „Arbeitskräfteüberlassung für Dezernat Personalmanagement“ geregelt. Sie dienen zur Bereitstellung von Personal nach Qualifikationsvorgaben der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, wobei die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH für die Administration und Betreuung der überlassenen Arbeitskräfte zuständig war.

Die Kontrolle von erbrachten Leistungen lag in der Verantwortlichkeit der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

4.3 Neubau von Wohnhausanlagen

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen errichtete ab dem Jahr 2015 im Rahmen der Gemeindewohnungs-Offensive „Gemeindebau NEU“ neue Wohnhausanlagen in Kooperation mit der WIGEBa Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. Ab dem Koalitionsübereinkommen der Wiener Stadtregierung 2020 und der Einführung des Bauprogramms „Gemeindebau(t)“ errichtete die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wieder selbst neue Gemeindebauten, unter Einbindung der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH. Zum Prüfungszeitpunkt befanden sich insgesamt 11 Neubauprojekte mit rd. 1.200 Wohnungen in Entwicklung.

Bei Bauvorhaben wurde im Rahmen der Projektentwicklung die Art der Energieversorgung des Neubaus nach einer Standortanalyse festgelegt. Im Prüfungszeitpunkt wurden hauptsächlich Wärmepumpenlösungen (Luft- und Erdwärmepumpen) oder alternativ Anschlüsse an das Fernwärmenetz umgesetzt.

4.4 Sanierung von Wohnhausanlagen

4.4.1 Feuchtigkeitsabdichtungen

Die Nachrüstung alter mehrfach belegter Abgasanlagen mit wasserdichten Ausbildungen am unteren Ende wurde gemäß Mängelberichten vom Dezernat Befundung und Wartung bzw. vom Dezernat Objektmanagement beauftragt.

Wohnhausanlagen, die für eine baldige Sanierung vorgesehen waren bzw. sich in einer Sanierung befanden, wurden im Zuge der Wohnhaussanierung evaluiert. Die Nachrüstung erfolgte im Rahmen der regulär geplanten Bausanierungen.

Laut Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen waren im Zeitraum vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2022 insgesamt 97 WE in Sanierung, davon waren 2 WE mit mehrfach belegten Abgasanlagen ausgestattet. Zum Prüfungszeitpunkt lag für 1 WE die Fertigstellungsanzeige vom 12. Jänner 2023 sowie der positive Befund des Rauchfangkehrerbetriebes vom 6. Mai 2022 über die Mängelfreiheit der mehrfach belegten Abgasanlagen vor. Die andere

WE befand sich zum Prüfungszeitpunkt noch in Sanierung. Die Fertigstellung und abschließenden Kontrollkamerabefahrungen waren für das Jahr 2024 geplant.

Weitere 4 WE mit mehrfach belegten Abgasanlagen waren noch nicht mit wasserdichten Ausbildungen am unteren Ende nachgerüstet worden.

1 davon befand sich seit Februar 2023 in Bausanierung. Bei 2 WE war der Beginn der Bausanierungen für das Jahr 2024, bei der 4. für das Jahr 2025 geplant.

Die Einsichtnahme des StRH Wien in die Befunde der Rauchfangkehrerbetriebe zeigte, dass bei 3 WE die Inspektionskamerabefahrungen der mehrfach belegten Abgasanlagen im Jahr 2021 erfolgt waren und bei 1 WE im Jahr 2022. 2 WE waren als mängelfrei ausgewiesen. Die beiden anderen zeigten Mängel bei einigen der mehrfach belegten Abgasanlagen, die jedoch nicht mit der Nachrüstung einer wasserdichten Ausbildung am unteren Ende in Zusammenhang standen. Da die Mängel mittlerweile behoben waren, konnte aufgrund der vorliegenden Befunde von einem sicheren Betrieb dieser 4 mehrfach belegten Abgasanlagen ausgegangen werden.

4.4.2 CO-Warnmelder

CO-Warnmelder messen regelmäßig die Konzentration des Gases in der Umgebungsluft und schlagen Alarm, sobald die gefährliche Grenze überschritten ist. Dieses Frühwarnsystem ist besonders im Schlaf ein wirksamer Schutz, da die Wirkung von Kohlenstoffmonoxid die Opfer normalerweise nicht aufwachen lässt.

Gassensoren reagieren allerdings im geringen Umfang auch auf andere Gase, wodurch Fehlalarme ausgelöst werden können. CO-Warnmelder haben z.B. eine Querempfindlichkeit zu Wasserstoff, Schwefelwasserstoff und Schwefeldioxid. Diese Elemente können ebenso wie ein zu niedriger Batteriestand einen Fehlalarm auslösen.

Im Neubau und bei der Sanierung im Wohnbereich ist der Einbau von Rauchwarnmeldern gemäß OIB RL 2 und den zugehörigen Landesbauordnungen gesetzlich in ganz Österreich vorgeschrieben. Für bestehende Altbauten gilt diese Regelung - mit Ausnahme Kärntens - nicht.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war bestrebt, im Zuge von Sanierungen Gemeindebauwohnungen sukzessive zusätzlich mit CO-Warnmeldern auszustatten. Im Rahmen eines internen Projektes, das sich mit dem rechtssicheren Gebäudebetrieb auseinandersetzte und diesbezüglich die Wohnhausanlagen in Risikoklassen einteilte, wurde dem Fehlen von Rauch- bzw. CO-Warnmeldern das höchste Gefahrenpotenzial eingeräumt.

Ziel war, in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen) und den Gängen Rauchwarnmelder zu installieren. Damit sollte die Technische Richtlinie vorbeugender Brandschutz TRVB 122 S - *„Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung, Kindergärten und Beherbergungsstätten mit bis zu 30 Gästebetten - Einbau, Betrieb und Instandhaltung“* erfüllt werden. Zusätzlich sollten an den Aufstellungsorten fanggebundener Gasgeräte die Nachrüstungen mit CO-Warnmeldern erfolgen.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen begann im Herbst 2021, Leerwohnungen und Wohnungen in neuen Dachgeschoßausbauten mit Rauchwarnmeldern und CO-Warnmeldern auszustatten. Ab dem Jahr 2022 wurde Mietenden angeboten, Rauch- bzw. CO-Warnmelder auf Kosten der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in ihren Wohnungen einbauen zu lassen. Das Angebot betraf Mietobjekte in Wohnhausanlagen der Risikoklasse 4 (mehr als 20-50 Wohnungen pro Stiege) und Wohnhausanlagen, die sich in Sanierung befanden. Von Herbst des Jahres 2022 bis inkl. 1. Quartal des Jahres 2023 wurden insgesamt rd. 6.500 CO-Warnmelder in Mietobjekte eingebaut.

Betreffend die Nachrüstung der Wohnhäuser mit Risikoklasse 4 lag lt. einer Abschätzung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen der Bedarf bei voraussichtlich 300.000 Stück Rauchwarnmeldern und 14.600 Stück CO-Warnmeldern. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen plante, die Nachrüstungen der Wohnungen im Jahr 2029 abzuschließen.

Da von Anfang des Jahres 2022 bis inkl. 1. Quartal des Jahres 2023 rd. 2.550 CO-Warnmelder zur Nachrüstung der Wohnhäuser mit Risikoklasse 4 eingebaut wurden, sollten für den Einbau von ca. 14.600 Stück ein wenig mehr als 7 Jahre zu veranschlagen sein.

Der StRH Wien beurteilte somit das Ziel der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, bis zum Jahr 2029 Mietobjekte der städtischen Wohnhausanlagen mit Risikoklasse 4 mit

insgesamt ca. 15.000 CO-Warnmeldern nachzurüsten, unter Beibehaltung des bisherigen Tempos, als realisierbar.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen begleitete den Einbau der Rauch- und CO-Warnmelder mit flankierenden Kommunikations- bzw. Informationsmaßnahmen. So war beispielsweise dem Folder „Sicherheit: Warnmelder und automatische Türschließer“ zu entnehmen, dass CO-Warnmelder 1-mal im Monat und Rauchwarnmelder 1-mal im Jahr getestet werden müssen.

5. Maßnahmenumsetzung

5.1 Anlagenbestand

Der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen oblag die Verantwortung für Verwaltung, Betrieb, und Instandhaltung der städtischen Wohnhausanlagen. Darunter fielen knapp 211.000 Gemeindewohnungen, rd. 4.900 Geschäftslokale und 47.000 Garagen- und Abstellplätze. Weitere 10.100 Wohnungen befanden sich in Fremdverwaltung.

Der Umsetzungsplan vom 29. April 2016 enthielt 506 WE mit mehrfach belegten Abgasanlagen. 59 davon waren im Anlagenbestand im Jahr 2022 nicht mehr vorhanden. Das lag einerseits an der Zusammenlegung von WE und andererseits an der Auslagerung von WE an externe Verwaltungen. Zu den verbliebenen 447 WE kamen wiederum 9 weitere hinzu, die z.B. von externen Verwaltungen in die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eingegliedert wurden. Damit belief sich der Anlagenbestand im Jänner 2023 auf 456 WE mit insgesamt 4.096 Stiegenhäusern, die mit mehrfach belegten Abgasanlagen ausgestattet waren.

5.2 Das Umsetzungsprojekt

Nach positivem Abschluss des Pilotprojektes mit 5 WE sollten für jeweils ca. 100 WE pro Jahr die visuellen Überprüfungen mittels Inspektionskamerabefahrungen zur Prüfung des baulichen Zustandes der mehrfach belegten Abgasanlagen beauftragt werden. Für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war diese Größenordnung organisatorisch und finanziell realisierbar.

Die Anzahl der mehrfach belegten Abgasanlagen pro WE wurde durch die Rauchfangkehrerbetriebe erhoben und an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gemeldet. Insgesamt sollten im Jahr 2016 84 WE mittels Inspektionskamerabefahrung geprüft werden, 132 im Jahr 2017, 103 im Jahr 2018, 110 im Jahr 2019 und die restlichen 76 WE im Jahr 2020.

Der Umsetzungsplan vom 29. April 2016 enthielt die Kennung der Örtlichkeit als WE-Nummer und als Adresse sowie die Jahreszahlen für die geplanten Kamerabefahrungen. Die Jahreszahlen für die 1. geplanten Kamerabefahrungen verteilten sich auf die Jahre 2016 bis 2020, die 5 Jahre später eingeplanten, 2. Kamerabefahrungen waren ebenfalls entsprechend vermerkt.

Es zeigte sich, dass bei Mängelfeststellungen eine zeitnahe Sanierung nicht immer sofort umgesetzt werden konnte. Das lag u.a. daran, dass die Angebotslegung und bzw. oder die Leistungserbringungen der Rauchfangkehrerbetriebe oder Sanierungsfachfirmen mehrmals urgiert werden mussten oder dass der Zutritt der Fachfirmen zu den Wohnungen von uneinsichtigen Mietenden verwehrt wurde.

Anschließend an eine Mängelbehebung wurde eine Kontrollkamerabefahrung beauftragt, um die erfolgte Sanierung zu kontrollieren.

Ursprünglich orientierte sich die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen hinsichtlich der 5-jährigen Folgeüberprüfung am Beauftragungsdatum der 1. Kamerabefahrung und nicht an der Kontrollkamerabefahrung zur Bestätigung des erfolgreichen Abschlusses von Sanierungsarbeiten. Nach den Erfahrungswerten der ersten 4 Jahre ging die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen dazu über, sich im Fall einer erfolgten Sanierung für die nächsten regelmäßigen 5-jährigen Kamerabefahrungen am Datum der Kontrollkamerabefahrungen der Sanierung zu orientieren.

Solange der zeitliche Abstand von maximal 5 Jahren zwischen 2 Inspektionskamerabefahrungen nicht überschritten wird, beurteilte der StRH Wien die unter Beiziehung der Experten der damaligen MA 36 - Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen, der MA 37 - Baupolizei, der WIENER NETZE GmbH und der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft der Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft in Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ausgearbeitete Methodik des Technischen Standards als eingehalten.

5.3 Rollierende Planung

Plananpassungen erfordern Zeit, Sorgfalt und Expertise. Bevor die ursprüngliche Planung verändert wird, müssen die Ziele der Anpassung klar formuliert sein. Dazu ist beispielsweise zu klären, welche Abweichungen aufgezeigt bzw. dokumentiert werden sollen, ob der Zeitaufwand der Planungsüberarbeitung im Verhältnis zum Nutzen steht oder für wen die Veränderungen dokumentiert werden sollen. Letztlich stellt sich die Frage, ob es sinnvoller ist, die Planung zu verändern, die Abweichungen zu dokumentieren bzw. zu kommentieren oder die Herangehensweise zu ändern.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen traf ihre Entscheidung nach Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten und pragmatischen Erfordernissen und entschloss sich für eine flexiblere Vorgangsweise in Form einer rollierenden Planung für das Umsetzungsprojekt.

Bei der rollierenden Planung werden zunächst die Rahmenbedingungen und eine grobe Übersichtsplanung festgelegt. Die Detailplanung bezieht sich dann auf einen bestimmten Zeitraum. Für diesen werden die Aufgaben etappenweise entsprechend vorbereitet. Dazu zählen Planung, Durchführung und Überprüfung der einzelnen Aufgaben.

Die Rahmenbedingungen wurden bis zum Jahr 2018 durch die „Technische Richtlinie für Abgassammler in Wohnhausanlagen der Stadt Wien - Wiener Wohnen“ sowie danach durch den „Technischer Standard (TS) für Abgassammler in Wohnhausanlagen der Stadt Wien - Wiener Wohnen“ vorgegeben.

Nach den Erfahrungen der ersten 2 Jahre teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die WE teilweise neu auf die nächsten Jahre auf, um einerseits eine gleichmäßigere Aufteilung der Arbeitslast auf die Mitarbeitenden sowie andererseits eine homogenere Verteilung des finanziellen Aufwandes zu erreichen. Nach Diskussion und Beurteilung der aktuellen Situation wurden fallweise einige WE vorgezogen oder nach hinten verschoben. Das Ergebnis wurde in einem Tabellenkalkulationsprogramm dokumentiert und stellte die Basis für die sogenannte Arbeitsliste dar. Es enthielt Adresse und Kennung der WE, die Anzahl der Stiegen mit mehrfach belegten Abgasanlagen und das Jahr der nächsten Prüfung.

Die Arbeitsliste wurde mit weiteren Spalten ergänzt. In diesen wurde eingetragen, wann ein Angebot bei einem Rauchfangkehrerbetrieb angefordert wurde, welche SAP-Nr. diesem

zugeordnet war und wann das Angebot erhalten wurde. Weiters war das Datum der Beauftragung sowie des Einlangens des Befundes, und ob es sich um einen positiven oder negativen handelte, vermerkt.

Somit bestand für das Referat Brandschutz und Elektrotechnik des Dezernates Befundung und Wartung ein tagesaktueller Überblick über den Status der einzelnen Angebotsanfragen bzw. Beauftragungen an Rauchfangkehrerbetrieben. Die Arbeitsliste wurde von 1 Mitarbeitenden händisch geführt und war zentral am Fileservice abgelegt. An die 40 Mitarbeitenden konnten darauf zugreifen.

Bei der Übermittlung von positiven Befunden erfolgten nach deren Dokumentation und des Eintrages des neuerlichen Überprüfungsdatums in 5 Jahren in SAP hinsichtlich Inspektionskamerabefahrungen keine weiteren Tätigkeiten.

Bei der Übermittlung eines negativen Befundes wurde eine Mängelmeldung in SAP erstellt und diese mit dem negativen Befund an das Dezernat Objektmanagement weitergeleitet. Das Datum der Weiterleitung stellte den letzten Eintrag für WE mit negativem Befund dar.

Das Dezernat Objektmanagement kümmerte sich in weiterer Folge um die Mängelbehebung. Es war seit November 2020 für die Abwicklung der Instandsetzungen zuständig. Bis Oktober 2020 waren diese ebenfalls beim Dezernat Befundung und Wartung angesiedelt.

WE, deren Beauftragungen zur Kamerabefahrung nicht abgearbeitet werden konnten, wurden auf die Arbeitsliste des nachfolgenden Jahres verschoben.

5.4 Arbeitsabläufe

5.4.1 SAP

Generell wurde zu jedem Geschäftsfall bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in SAP eine sogenannte SAP-Meldung angelegt, zu der alle zum Geschäftsfall gehörenden Unterlagen abgespeichert und dokumentiert wurden.

Durch das Anlegen einer SAP-Meldung wurde automatisch der Status „Meldung offen“ erzeugt. Der Status konnte durch die Sachbearbeitenden später verändert werden und sollte nach erfolgter Beendigung aller vorgesehenen Tätigkeiten auf „abgeschlossen“ gesetzt werden.

5.4.2 Prozesse

Das Prozessmanagement hat darauf zu achten, dass Prozesse gültig sind und mit den realen Abläufen übereinstimmen. Für die Anwendbarkeit der Prozessbeschreibungen ist u.a. der richtige Detaillierungsgrad wesentlich.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verfügte über Prozessbeschreibungen für die Durchführung periodischer Befundungen und Wartungen, für die Durchführung von Mängelbehebungen und für die Behebung von Gebrechen, die hinsichtlich mehrfach belegter Abgasanlagen angewendet wurden.

Der Prozess für die Durchführung von Mängelbehebungen wurde schlagend, wenn z.B. ein negativer Befund vorlag, der einen Mangel auswies und der folglich behoben werden musste. Der Prozess für die Behebung von Gebrechen bezog sich auf die Behebung von Störungen.

Der Prozess zur Durchführung periodischer Befundungen und Wartungen startete mit der Übermittlung des zu befundenden bzw. zu wartenden Anlagenportfolios - einer SAP-Abfrage - vom Dezernat Immobilienbewirtschaftung.

Zum Prüfungszeitpunkt waren die mehrfach belegten Abgasanlagen in SAP jedoch nicht als zugehöriges Equipment eingetragen und die damit verbundenen Auswertungs- bzw. Automatisierungsmöglichkeiten konnten nicht genutzt werden. Das Dezernat Befundung und Wartung behalf sich deshalb mit der in einem Tabellenkalkulationsprogramm geführten Liste „Anlagenbestand-Abgassammler“.

Laut Auskunft der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurden zum Prüfungszeitpunkt durch das Dezernat Immobilienportfoliomanagement Aufzüge, Pumpen und Brandmeldeanlagen als Equipment in SAP eingetragen. Da für diese Art von Einträgen nur verifizierte Datensätze verwendet werden sollten, bedeutete dieses Vorhaben eine insgesamt aufwändige und umfangreiche Aufgabe. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen plante, dies auch für mehrfach belegte Abgasanlagen durchzuführen, allerdings stand zum Prüfungszeitpunkt noch kein Termin dafür fest.

Solange jedoch die Einträge der mehrfach belegten Abgasanlagen als Equipment der WE in SAP nicht vorhanden waren, konnte der automatisierte Workflow hinsichtlich Befundung oder Instandhaltung nicht genutzt werden.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, mehrfach belegte Abgasanlagen als Equipment in SAP einzutragen, um einen automatisierten Workflow hinsichtlich der Befundung und Instandhaltung nutzen zu können.

Die Stellungnahme dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Die Mitarbeitenden des Dezernates Befundung und Wartung forderten über die Plattform der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft in Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung online Angebote für die Inspektionskamera-Befahrungen an. Sämtliche Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen waren derart hinterlegt, dass über die Objektnummern und Stiegen die Adresse automatisch gefunden und die Angebotsanforderung an den zuständigen Rauchfangkehrerbetrieb übermittelt werden konnte.

Größere Wohnhausanlagen waren in kleinere Einheiten, sogenannte Blöcke und diese teilweise auf mehrere Rauchfangkehrerbetriebe aufgeteilt. Nach Vorgabe der Online-Angebotsanfrage der Plattform der Wiener Rauchfangkehrerbetriebe musste die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für jeden Block ein Angebot anfordern respektive eine Beauftragung erteilen. Das bedingte, dass aufgrund der Größe mancher WE die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gegebenenfalls für bis zu 13 Blöcke gleichlautende Angebotsanforderungen anführen musste, was den administrativen Aufwand entsprechend vergrößerte. Die automatische Aufteilung einer WE auf die Blöcke und alle beteiligten Rauchfangkehrerbetriebe war bei der Plattform nicht vorgesehen und nicht möglich. Laut Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gab es keine elektronische Schnittstelle zur

Plattform der Rauchfangkehrerbetriebe, da von Seite der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft in Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung kein Interesse bestand.

Die Rauchfangkehrerbetriebe übermittelten ihren Schriftverkehr und ihre Befunde an ein von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen speziell dafür eingerichtetes E-Mail-Postfach. Die Befunde wurden als E-Mail-Anhang beigelegt. Die Rauchfangkehrerbetriebe gaben in ihren Befunden an, ob und welche Mängel an den mehrfach belegten Abgasanlagen vorlagen sowie, aufgrund der speziellen Fragestellung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Höhe der mehrfach belegten Abgasanlagen. Dabei stellte sich auch ab und zu heraus, dass die ursprünglich von den Rauchfangkehrerbetrieben angegebene Verortung und Anzahl der mehrfach belegten Abgassammler revidiert werden musste.

Die übermittelten Befunde der Rauchfangkehrerbetriebe waren in Form und Aufbau unterschiedlich, da jeder Rauchfangkehrerbetrieb seine eigenen Vorlagen verwendete. Laut der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen akzeptieren die Rauchfangkehrerbetriebe keine Vorlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Die Kanzlei des Dezernates Befundung und Wartung las das Postfach aus und speichert die E-Mails und übermittelten Befunde zu der Auftragsnummer bzw. Bestellnummer entsprechenden SAP-Meldung. Die Sachbearbeitenden sahen im Workflow in ihrem Arbeitsvorrat die ihnen zugeteilten SAP-Meldungen mit der Statusanzeige und somit auch alle neu übermittelten Befunde. Diese wurden auf Vollständigkeit durchgesehen und abgelegt. Fehlende Berichte wurden urgiert.

Bei der Abspeicherung eines positiven Befundes wurde der nächste Überprüfungstermin in der Arbeitsliste in 5 Jahren festgesetzt.

Bei negativen Befunden wurden die SAP-Meldungen an das Dezernat Objektmanagement Mängelbehebung weitergeleitet. Dieses wickelte seit 31. August 2020 die Mängelbehebungen ab. Dies umfasste die Prüfung, ob eine Ausschreibung zu erfolgen hatte oder ein Rahmenvertrag vorlag, die Durchführung von Angebotseinholungen und Beauftragungen, die Dokumentation der Fertigstellungsmeldung, Urgenzen, Rechnungsprüfung, sowie die Beauftragungen zur Kontrolle der erbrachten Leistung mittels neuerlicher Kamerabefahrung durch die Rauchfangkehrerbetriebe.

Die Kontrollen der Mängelbehebungen resultierten in einem Endbefund, der ebenfalls in SAP abgespeichert wurde. War dieser positiv, begann das 5-Jahres-Intervall zur nächsten Überprüfung mittels Inspektionskamera zu laufen und wurde in der Arbeitsliste entsprechend vermerkt.

Bei einem neuerlichen, negativen Befund musste zwischen der Gewährleistung der beauftragten Mängelbehebung und dem Auftreten eines neuen Mangels unterschieden werden. Die Gewährleistungsagenden wurden in der Folge vom Dezernat Objektmanagement wahrgenommen. Im Fall eines neuen Mangels startete der Prozess von Neuem.

Waren alle Arbeiten abgeschlossen, veränderte die bzw. der Sachbearbeitende den Status auf abgeschlossen und die SAP-Meldung wurde im Arbeitsvorrat nicht mehr angezeigt.

Der Prozess zur Durchführung periodischer Befundungen und Wartungen wurde im Wesentlichen hinsichtlich mehrfach belegter Abgasanlagen angewandt. Generelle Abweichungen in der praktischen Umsetzung gab es durch die noch nicht in SAP eingetragenen mehrfach belegten Abgasanlagen beim Prozessstart. Im Prozess zur Mängelbehebung war die bei den mehrfach belegten Abgasanlagen abschließend durchzuführende Kontrolle der Mängelbehebung (Kontrollkamerabefahrungen) nicht verankert. Weiters fehlten Vorgaben zu Urganzen, falls nach Anforderungen an Rauchfangkehrerbetrieben oder Mietenden keine entsprechenden Reaktionen erfolgten.

Laut Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen stellen die Prozesse hinsichtlich mehrfach belegter Abgasanlagen künftige Arbeitsabläufe dar. Die Urganzen führte der für die Arbeitslisteneinträge verantwortliche Mitarbeitende eigenverantwortlich durch. Problemfälle wurden im Anlassfall mit den Führungskräften diskutiert.

Aus Sicht des StRH Wien legen Prozessbeschreibungen die Verantwortlichkeiten und Abläufe fest und unterstützen dadurch die Mitarbeitenden in ihrer Arbeit, insbesondere, wenn bei ungeplanten längeren Abwesenheiten von Kolleginnen bzw. Kollegen deren Arbeit übernommen werden muss oder neue Mitarbeitende eingeschult werden. Das bedingt, dass Prozessbeschreibungen den aktuell durchzuführenden Arbeitsablauf wiedergeben sollten.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Prozessbeschreibungen hinsichtlich mehrfach belegter Abgasanlagen anzupassen sowie um Vorgaben zu Urgezen zu ergänzen.

Die Stellungnahme dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Für jede SAP-Meldung stand 1 Notizfeld zur Verfügung. Dieses wurde zur Informationssicherung und Informationsweitergabe benutzt und gab in umgekehrt-chronologischer Reihenfolge (letztes bzw. aktuellstes Ereignis oben) einen Überblick über die wichtigsten Ereignisse des Verlaufes der Instandsetzung respektive Mängelbehebung. Weiters dokumentierten die Sachbearbeitenden ihre Anmerkungen und Überlegungen zu Angebotseinholungen, Beauftragungen, negativen Befunden, Fertigstellungsinformationen und Urgezen. Ebenso erfolgte die Angabe des Jahres, wann die nächste Kamerabefahrung erforderlich war. Die im Notizfeld erwähnten Dokumente waren in der Anlagenliste in unterschiedlichen Formaten abgespeichert.

In das Notizfeld schrieben bzw. hatten Zugriff:

- Die Sachbearbeitenden des Fachbereiches Technische Hausverwaltung, Dezernat Befundung und Wartung, zur Darstellung des chronologischen Verlaufs hinsichtlich Angebotsanforderungen, Angebotslegung und Beauftragung von Kamerafahrten sowie deren Ergebnisse wie Mängelberichten oder positive Berichte der Rauchfangkehrerbetriebe.
- Die Sachbearbeitenden des Fachbereiches Technische Hausverwaltung, Dezernat Objektmanagement, zur Darstellung des chronologischen Verlaufs hinsichtlich Mängelbehebung, Angebotslegung, Beauftragung und Fertigstellungsmeldung sowie Angebotslegung, Beauftragung und Bericht zur Überprüfung der erbrachten Leistung.
- Die Sachbearbeitenden des Fachbereiches Hausverwaltung und Kundenbetreuung z.B. über Informationen an die Mietenden, wenn Kontakt mit einer Fachfirma aufzunehmen war oder einer Fachfirma der Zutritt zur Wohnung gewährt werden musste.

Der StRH Wien würdigte die schriftliche Dokumentation im Wesentlichen als übersichtlich, vollständig und nachvollziehbar. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gewährleistete auf diese Art und Weise, dass Mitarbeitende den aktuellen Stand vorfinden, sich schnell einen Überblick über die Gesamtsituation verschaffen können und alle benötigten Dokumente im direkten Zugriff zur Verfügung stehen. Weiters war die Nachvollziehbarkeit der Dokumentationsschritte gegeben, da Änderungen an SAP-Meldungen automatisch im Aktionsprotokoll festgehalten wurden. Dieses berücksichtigte Datum, Benutzernamen, Uhrzeit und Arbeitsschritt.

Der StRH Wien merkte positiv an, dass durch den SAP-unterstützten Prozess eine einheitliche Herangehensweise mit klar definierten Zuständigkeiten (Workflow, Arbeitsvorrat) umgesetzt werden konnte. Alle für eine Beauftragung benötigten und zu dokumentierenden Unterlagen sowie Befunde, Fertigstellungsmeldungen etc. waren in der zugrunde liegenden SAP-Meldung abgelegt und nachvollziehbar dokumentiert. Dadurch vermied die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einen Medienbruch und reduzierte die Erstellung und Führung diverser Listen, die andernfalls untereinander immer wieder abgeglichen hätten werden müssen. Ein guter Informationsfluss zwischen den beteiligten Organisationseinheiten war durch die gemeinsame Nutzung des Notizfeldes gewährleistet.

Aus Sicht des StRH Wien sollte bei eingehenden E-Mails die Dokumentation aufgrund des Vollständigkeitsprinzips umfänglich erfolgen. Da sich Dateianhänge im Rahmen der Volltextsuche nicht ohne Weiteres durchsuchen lassen und um die Übersichtlichkeit zu wahren, werden Dateianhänge oft als eigene Dokumente zusätzlich abgelegt.

In der Anlagenliste der SAP-Meldungen wurden von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen alle Unterlagen zu dieser Meldung gespeichert. Darunter fielen u.a.:

- E-Mails, Korrespondenz mit Rauchfangkehrerbetrieben, Fachfirmen und Mietenden,
- Positive Befunde von Inspektionskamerabefahrungen der Rauchfangkehrerbetriebe (bei Hauptkehrungen wurden keine positiven Befunde übermittelt),
- Negative Befunde und Mängelmeldungen der Rauchfangkehrerbetriebe zu Inspektionskamerabefahrungen und Hauptkehrungen,
- Angebote inkl. Prüfvermerke,
- Beauftragungen,
- Fertigstellungsmeldungen,
- Rechnungen inkl. Prüfvermerke sowie

- **Urgenzen.**

Damit kam es prinzipiell zu Mehrfachspeicherungen, da in der Anlagenliste einerseits die E-Mails mit ihren Anhängen und andererseits die Anhänge extra nochmals abgespeichert waren.

Größere WE waren in mehrere Blöcke eingeteilt, für die teilweise auch unterschiedliche Rauchfangkehrerbetriebe zuständig waren. Obwohl die Vorgabe der Online-Plattform war, diese einzeln zu beauftragen, wurden von einigen Rauchfangkehrerbetrieben alle Befunde, positive wie negative, in 1 einzigen PDF-Dokument zusammengefasst an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen behalf sich in diesen Fällen mit Querverweisen. Eine SAP-Meldung wurde dabei zur Dokumentation weiterverfolgt, die anderen betroffenen SAP-Meldungen erhielten im Notizfeld den Verweis zur weiterverfolgten SAP-Meldungsnummer. Dies verhinderte zwar eine Mehrfachspeicherung, gestaltete die Nachverfolgung der Arbeiten bei den betroffenen WE jedoch mühsamer.

Um die stetig steigenden Datenmengen und Informationsflüsse auch künftig bewältigen zu können, ist es von Vorteil, wenn Dokumente generell strukturiert und in maschinenlesbarer Form vorliegen. Des Weiteren zeigen die aktuellen Entwicklungen im Bereich der künstlichen Intelligenz mögliche Anwendungen bei der Verarbeitung großer Datenmengen auf. So können beispielsweise durch maschinelles Lernen Daten automatisiert abgefragt und zur Optimierung von Unternehmensprozessen verwendet werden.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu prüfen, ob im Rahmen eines Content-Managements das Ablegen von E-Mails und deren Anlagen in einer schreib- bzw. veränderungsgeschützten und dauerhaft maschinenlesbaren Form, bei der gegebenenfalls E-Mail und Anhänge getrennt und indexiert

gespeichert werden können, zielführend wäre, um die stetig steigenden Datenmengen und Informationsflüsse auch künftig bewältigen zu können.

Die Stellungnahme dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

5.4.3 Controlling

Die Leitung des Dezernates Befundung und Wartung hinterfragte standardmäßig im 2. Halbjahr des laufenden Jahres den aktuellen Stand und stellte die Soll-Anzahl der WE den angeforderten, erhaltenen bzw. beauftragten Angeboten sowie den erhaltenen Befunden gegenüber. Weiters wurde die Anzahl der positiven und negativen Befunde sowie die Anzahl der an das Dezernat Objektmanagement weitergeleiteten Mängelmeldungen zur Instandsetzung betrachtet.

5.4.4 Mängelbehebungen

Bei den festgestellten Mängeln an mehrfach belegten Abgasanlagen war zwischen Mängeln, welche durch Mietende verursacht worden waren und Mängeln, die nicht durch Verschulden der Mietenden zustande kamen, zu unterscheiden.

Lagen durch Mietende verursachte Mängel vor, wie z.B. illegale Installationen von absaugenden Einrichtungen, waren die betroffenen Mietenden nachweislich durch den Fachbereich Hausverwaltung und Kundenbetreuung unverzüglich darüber zu informieren, dass die Mietenden selbst für eine Behebung des Mangels sorgen müssen.

Mängel, die nicht durch Mieterverschulden zustande kamen, waren durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen unverzüglich instand zu setzen. Dies erfolgte mittels Beauftragungen durch die jeweils zuständigen Organisationseinheiten. Die Kontrolle der Instandsetzungen erfolgte beim darauffolgenden Kehrtermin durch die öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrerinnen bzw. Rauchfangkehrer.

Wurden von den Rauchfangkehrerbetrieben eingebundene Ventilatoren, Klimaanlage oder absaugende Einrichtungen in mehrfach belegte Abgasanlagen vorgefunden, wurden diese entfernt und die Öffnungen nach Möglichkeit provisorisch verschlossen. Über die Art und Weise der provisorischen Verschlüsse der Einmündungen befanden die Rauchfangkehrerinnen bzw. Rauchfangkehrer in ihrer Funktion als Sachverständige.

In allen Fällen waren die Mängelmeldungen an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu übermitteln.

Fertigstellungsmeldungen nach erfolgten Mängelbehebungen wurden an ein eigenes E-Mail-Postfach der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt.

5.5 Inspektionskamerabefahrungen der Jahre 2021 und 2022

Durch die optische Untersuchung mittels Inspektionskamera ist es möglich, Bau- und Materialmängel, Engstellen und Schäden aufzuspüren. Mithilfe einer elektronischen Meterzählung lässt sich der Ort des Schadens, auch an Bögen, Abzweigungen und Verbindungselementen bestimmen.

Die 1. Kamerabefahrungen wurden im Jahr 2016 durchgeführt. Der 1. Durchgang der Kamerabefahrungen wurde im Jahr 2020 beendet.

Der darauffolgende 2. Durchgang, der im Abstand von 5 Jahren zum 1. Durchgang erfolgen sollte, war zum Prüfungszeitpunkt bereits teilweise erledigt und sollte lt. Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Jahr 2024 abgeschlossen sein.

Der StRH Wien wertete die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur Verfügung gestellten Daten zu den Inspektionskamerabefahrungen für 281 WE in den Jahren 2021 und 2022 aus.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bekam im Durchschnitt nach 6 Tagen das angeforderte Angebot vom Rauchfangkehrerbetrieb und erteilte die Beauftragung zur Kamerabefahrung durchschnittlich innerhalb von 7 Tagen. Die Rauchfangkehrerbetriebe übermittelten im Schnitt nach 74 Tagen den Befund an die Unternehmung Stadt

Wien - Wiener Wohnen. Bei negativen Befunden leiteten die Mitarbeitenden des Dezernates Befundung und Wartung einen entsprechenden SAP-Auftrag zur Mängelbehebung an das Objektmanagement in durchschnittlich weniger als 2,5 Tagen weiter.

Die nachfolgende Tabelle 4 zeigt die ermittelten Durchschnittswerte sowie die niedrigsten und höchsten Zeitspannen im gesamten Ablauf zwischen der Angebotsanforderung an den Rauchfangkehrerbetrieb und der Weiterleitung des SAP-Auftrages an das Objektmanagement zur Mängelbehebung bei negativen Befunden.

Tabelle 4: Interne Zeitspannen zwischen Angebotsanforderungen und darauffolgenden, weiteren Tätigkeiten

Zeitspanne zwischen Tätigkeiten in Tagen für 281 WE	Durchschnitt	Minimum	Maximum
Angebot angefordert und erhalten	6,19	0	167
Angebot erhalten und Beauftragung erteilt	6,78	0	60
Beauftragung erteilt und Befund erhalten	74,33	2	454
Negativen Befund erhalten und SAP-Meldung an Dezernat Objektmanagement weitergeleitet	2,27	0	95

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

Auch wenn die festgestellten Maximalwerte, wie z.B. die Dauer für die Übermittlung 1 Angebotes mit 167 Tagen und 1 Befundes mit 454 Tagen, trotz mehrmaliger Urgenzen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sehr hoch lagen, zeigte sich anhand der geringen Durchschnittswerte, dass sich der Arbeitsablauf eingespielt hatte. Im 1. Fall lag es daran, dass wegen der Instandsetzung eines Laufsteges die Überprüfung erst später durchgeführt werden konnte. Im 2. Fall gelang es der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erst durch Einschaltung der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft in Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung herauszufinden, dass beim betreffenden Rauchfangkehrerbetrieb der Todesfall eines Mitarbeitenden sowie mehrere Krankheitsausfälle die Ursachen für die nicht fristgerechte Überprüfung waren.

Häufige Ursache für Verzögerungen hinsichtlich Beauftragungen oder Weiterleitung negativer Befunde an das Dezernat Objektmanagement waren bei den größeren Wohnhausan-

lagen die Blockaufteilung auf diverse Rauchfangkehrerbetriebe innerhalb der einzelnen WE. Einerseits musste vorab die Zuteilung abgeklärt werden, andererseits wartete die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit der nächstfolgenden Tätigkeit, bis alle zu einer WE zugehörigen Rückmeldungen der beteiligten Rauchfangkehrerbetriebe erfolgt waren.

Die Tabellen 5 und 6 zeigen die Verteilung der einzelnen Zeitspannen vom Erhalt des Angebots bis zur Beauftragung bzw. von der Beauftragung bis zum Erhalt des Befundes.

Tabelle 5: Zeitspanne vom Erhalt des Angebots bis zur Beauftragung

Zeitspanne vom Erhalt des Angebots bis zur Beauftragung bei insgesamt 281 WE	Anzahl	Prozent
innerhalb von 14 Tagen	259	92,2
davon: innerhalb von 7 Tagen	217	77,2
zwischen 8 und 14 Tagen	42	14,9
zwischen 15 und 60 Tagen	22	7,8
Summe	281	100,0

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

Tabelle 6: Zeitspanne von der Beauftragung bis zum Erhalt des Befundes

Zeitspanne von der Beauftragung bis zum Erhalt des Befundes bei insgesamt 281 WE	Anzahl	Prozent
innerhalb von 30 Tagen	99	35,2
zwischen 31 und 60 Tagen	53	18,9
Zwischen 61 und 90 Tagen	39	13,9
zwischen 91 und 180 Tagen	67	23,8
zwischen 181 und 360 Tagen	22	7,8
über 361 Tage	1	0,4
Summe	281	100,0

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

Von den insgesamt für 281 WE beauftragten Inspektionskamerabefahrungen wurden 117 mängelfrei befundet und bei 164 Mängel ausgewiesen. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen führte diesbezüglich keine Mängelstatistik.

Die Instandhaltungsstrategie - auch hinsichtlich mehrfach belegter Abgasanlagen - sah vor, alle im Rahmen der Befundung durch Rauchfangkehrerbetriebe festgestellten Mängel beheben zu lassen. Damit sollte das Ziel, Mängelfreimeldungen für alle mehrfach belegten Abgasanlagen zu erhalten, erreicht werden.

Die Mitarbeitenden des Referates Befundung und Wartung - Brandschutz und Elektrotechnik leiteten ausnahmslos alle Mängelmeldungen an das Objektmanagement weiter, damit dieses die Mängelbehebung in die Wege leiten konnte. Wie die Tabelle 7 zeigt, erfolgte die Weiterleitung in 86 % der Fälle noch am selben Tag bzw. in 96 % innerhalb 1 Woche.

Tabelle 7: Zeitspanne vom Erhalt des negativen Befundes bis zur Weiterleitung an das Dezernat Objektmanagement

Zeitspanne vom Erhalt des negativen Befundes bis zur Weiterleitung an das Dezernat Objektmanagement bei insgesamt 164 WE	Anzahl	Prozent
innerhalb 1 Woche verarbeitet (7 Tage)	158	96,3
davon: am selben Tag	141	86,0
in den darauffolgenden 7 Tagen	17	10,4
zwischen 8 und 95 Tagen	6	3,7
Summe	164	100,0

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

Der StRH Wien stellte fest, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine gut strukturierte und effiziente interne Herangehensweise zur Abwicklung der 5-jährlichen Inspektionskamerabefahrungen und Abarbeitung der von den Rauchfangkehrerbetrieben gemeldeten Mängeln gewählt hatte. Im Durchschnitt dauerte es nur knapp 7 Tage vom Erhalt des Angebotes eines Rauchfangkehrerbetriebes bis zur Beauftragung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und an die 2 Tage nach Erhalt eines negativen Befundes

bis zur Weiterleitung an die dafür zuständige Organisationseinheit, um den Mangel beheben zu lassen.

5.6 Zwischenstand im Juli 2023

Gemäß dem selbst gesetzten Technischen Standard war von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ein Intervall zwischen den Kamerabefahrungen von 5 Jahren einzuhalten. Bei einem Überprüfungsintervall von 5 Jahren sind bei gleichmäßiger Arbeitslastverteilung nach 2 Jahren 40 % der Fälle abgearbeitet.

Der Prüfungszeitraum umfasste die Jahre 2016 bis 2022. Innerhalb dieses Zeitraumes von 7 Jahren waren 2 abgeschlossene Durchgänge mit Inspektionskamerabefahrungen nur für die Jahre 2016 und 2017 möglich, da die 2. Kamerabefahrungen im Abstand von 5 Jahren in den Jahren 2021 bzw. 2022 erfolgt sein sollten. In der Gesamtbetrachtung (5 Jahre) müssten demnach in diesen 2 Jahren insgesamt 40 % der WE mit mehrfach belegten Abgasanlagen 2 Befahrungen mit einer Inspektionskamera absolviert haben.

Die Anzahl der WE mit mehrfach belegten Abgasanlagen betrug 456 WE (mit insgesamt 4.096 Stiegenhäusern). Aus der Dokumentation der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ging hervor, dass bis Ende des Jahres 2022 insgesamt 184 WE mit einer vorgesehenen 2. Kamerabefahrung beauftragt worden waren.

Der Umsetzungsstand bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen entsprach somit annähernd dem theoretisch anzustrebenden Soll-Zwischenstand von 40 % nach 2 von 5 Jahren.

Die Auswertung des StRH Wien zeigte, dass der überwiegende Teil dieser 184 WE, nämlich 135 WE bzw. 73,4 % nach genau 5 Jahren mit der Durchführung der 2. Kamerabefahrung beauftragt worden war. 38 WE bzw. 20,7 % wiesen ein kürzeres Intervall von 2 bis 4 Jahren auf und 11 WE bzw. 6 % ein zu langes Prüfintervall von ca. 6 Jahren.

Von diesen 11 WE erhielten 7 negative und 4 positive Befunde. Die Mängelbehebungen der negativ befundeten mehrfach belegten Abgasanlagen sowie die anschließenden Kontrollkamerabefahrungen und Erstellungen der Endbefunde reichten allerdings in die Jahre 2017 bis 2021.

Damit reduzierte sich die Anzahl der WE, bei denen das Prüfintervall von 5 Jahren - bezogen auf die Erstellung des Endbefundes (Kontrolle der Mängelbehebung) - tatsächlich überschritten wurde, auf 2 WE. Bei diesen beiden WE handelt es sich jeweils um im 1. Durchgang positiv befundete mehrfach belegte Abgasanlagen. Die Überschreitung des 5-jährigen Prüfintervalls betrug 8 bzw. 13 Monate. Diese 2 Verschiebungen sowie die Fälle mit dem verkürzten Prüfintervall wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit dem Ziel, eine gleichmäßigere Verteilung der Inspektionskamerabefahrungen pro Jahr zu erreichen, begründet.

Durch Vergleich der übermittelten Unterlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen untereinander zeigte sich, dass von den insgesamt 456 WE mit mehrfach belegten Abgasanlagen im Zeitraum vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2022 bis auf 4 WE bzw. 1 % aller WE zumindest 1-mal mittels Kamerabefahrung begutachtet worden waren.

Diesbezügliche Nachforschungen ergaben, dass für 3 dieser 4 Fälle, die anscheinend bei den vorgesehenen Kamerabefahrungen lt. Übersichtslisten unberücksichtigt geblieben waren, dennoch entsprechende Befunde in SAP vorlagen.

Dies lag bei 2 WE daran, dass ihre WE-Nummer, die sich generell aus Mietverhältnis, Bezirk und einer laufenden Nummer zusammensetzte, aufgrund einer Änderung der Mietverhältnisse geändert hatte. Bei den anderen 2 WE war lediglich vergessen worden, die Daten der Befundübermittlung in der Übersichtsliste des Tabellenkalkulationsprogrammes einzutragen.

Somit konnte vom StRH Wien nach Einsicht in die SAP-Dokumentation und Prüfung der Unterlagen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen festgestellt werden, dass seit dem Jahr 2016 alle WE mit mehrfach belegten Abgasanlagen zumindest 1-mal mittels Inspektionskamerabefahrung überprüft worden waren.

Bei 6 anderen WE zeigten sich Abweichungen zwischen den Auflistungen und der Dokumentation in SAP. Diese waren entweder auf eine Umbenennung der WE oder eine spätere Eingliederung in den Bestand der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zurückzuführen. Jedenfalls waren in SAP in den dafür vorgesehenen Notizfeldern entsprechende Querverweise vermerkt.

Datenbanken haben den Vorteil, große Datenmengen effizient, widerspruchsfrei und dauerhaft zu speichern und erlauben abgestufte Zugriffsberechtigungen. Durch zielgerichtete Abfragen (Reports) der Daten können benötigte Teilmengen für die Benutzenden bereitgestellt werden. Da Menschen Fehler machen können und Versäumnisse passieren, ist die regelmäßige Durchführung strukturierter Maßnahmen, welche fehlende, unplausible und falsche Einträge aufspüren, wichtig (Datenbankhygiene). Diese können in der Folge geprüft und bereinigt werden.

Derselbe Gedankenansatz gilt für Arbeitslisten, welche die Grundlage für eine systematische Abarbeitung fälliger Tätigkeiten bilden.

Um große Datenmengen für den Arbeitsalltag übersichtlich darzustellen, führen Mitarbeitende zur Arbeitserleichterung oft zusätzliche Listen, z.B. mittels Tabellenkalkulationsprogrammen. Einerseits stellen diese Listen einen Systembruch und andererseits eine weitere Gefahr von Fehleingaben dar. Um die nun in 2 oder mehreren unterschiedlichen Speicherorten vorhandenen Daten konsistent zu halten, sind regelmäßige Datenabgleiche notwendig. Dadurch müssen ihrerseits wiederum die zueinander unterschiedlichen Einträge identifiziert, geprüft und bereinigt werden. Den Mitarbeitenden kostet es zusätzliche Zeit, fehlende, doppelte, fehlerhafte oder veraltete Daten zu erkennen und richtigzustellen.

Der StRH Wien verwies diesbezüglich auf die bereits ausgesprochene Empfehlung in Punkt 5.4.2 zur Nutzung des Workflows der Datenbank sowie auf die Empfehlung in Punkt 6.

Die Controllingauswertung vom 20. Dezember 2022 zeigte 1 fehlenden Befund des Jahres 2022 an.

Die Controllingauswertung vom 10. Juli 2023 zeigte, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für die insgesamt 281 beauftragten Inspektionskamerabefahrungen des 2. Durchganges in den Jahren 2021, 2022 und 2023 bereits alle Befunde erhalten hatte. Alle negativen Befunde waren zur Mängelbehebung an das Dezernat Objektmanagement weitergeleitet worden.

5.7 Mängelmeldungen durch Rauchfangkehrerbetriebe

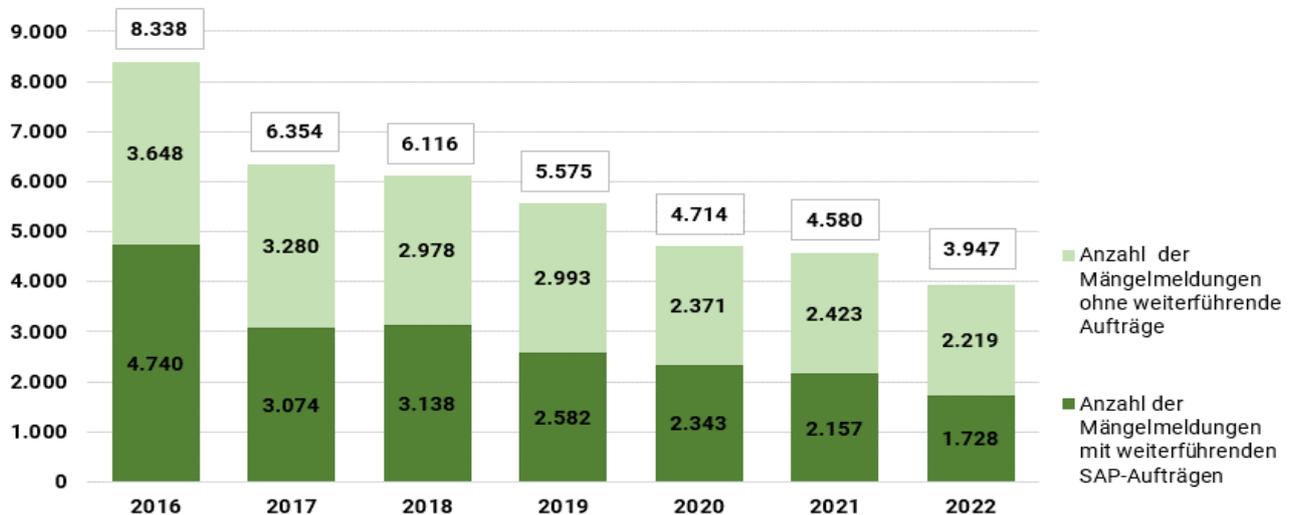
Die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen an den StRH Wien übermittelte Datenbankauswertung bzgl. der von Rauchfangkehrerbetrieben übermittelten Mängelmeldungen umfasste 39.731 Datensätze für die Jahre 2016 bis 2022. Nach Abzug von 57 Doppelmeldungen verblieben 39.674. Davon enthielten 19.762 eine SAP-Nummer, d.h. diese Mängelmeldungen resultierten in einer durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen durchzuführenden Mängelbehebung.

Der Anteil der jährlichen Meldungen, der eine Mängelbehebung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nach sich zog, fiel in diesen 7 Jahren kontinuierlich von 4.740 Meldungen im Jahr 2016 auf 1.728 im Jahr 2022. Die Anzahl ging im Betrachtungszeitraum somit fast um $\frac{2}{3}$ zurück.

Die Anzahl der Meldungen, bei denen keine Mängelbehebung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ausgelöst wurde, verringerte sich ebenfalls vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2022. Sie erreichte mit 3.648 Meldungen im Jahr 2018 den höchsten und mit 2.219 Meldungen im Jahr 2022 den niedrigsten Wert, das entsprach einer Reduktion um knapp 40 %.

Wie in der Abbildung 3 zusammenfassend dargestellt, nahm die Anzahl der Beanstandungen durch Rauchfangkehrerbetriebe von Jahr zu Jahr kontinuierlich ab. Betrug die Anzahl der Mängelmeldungen im Jahr 2016 noch knapp 8.400, so sank sie bis zum Jahr 2022 auf unter 4.000.

Abbildung 3: Anzahl der Mängelmeldungen von Rauchfangkehrerbetrieben in den Jahren 2016 bis 2022



Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

Alle Instandsetzungen, die im Zuständigkeitsbereich der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen lagen, wurden basierend auf Mängelberichten der Rauchfangkehrerbetriebe beauftragt. Bei Gefahr im Verzug wurde von dem Rauchfangkehrerbetrieb ein Heizungsverbot ausgesprochen.

Mit Stand 21. Dezember 2023 konnten von den insgesamt 3.779 im Jahr 2022 gemeldeten Mängeln alle bis auf 2 erledigt werden. 1 davon betraf 1 WE, die über mehrfach belegte Abgasanlagen verfügte und die im Jahr 2018 die 1. Inspektionskamerabefahrung durchlief. Die Mängelmeldung des Rauchfangkehrerbetriebes stand nicht im Zusammenhang mit den mehrfach belegten Abgasanlagen.

Der StRH Wien stellte fest, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen durch ihr Störungsmanagement ihr Ziel erreicht hatte, alle Mängel betreffend mehrfach belegter Abgasanlagen, welche von Rauchfangkehrerbetrieben 2022 gemeldet wurden und die ihren Zuständigkeitsbereich betraf, zu beheben.

Meldete ein Rauchfangkehrerbetrieb einen Mangel, welcher nicht im Zuständigkeitsbereich der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen lag, wurde die Mieterin bzw. der Mie-

ter vom Fachbereich Hausverwaltung und Kundenbetreuung angeschrieben, um den Mangel zu beheben bzw. beheben zu lassen. Die Mängelmeldung des Rauchfangkehrerbetriebes wurde dem Schreiben beigelegt.

Bei diesbezüglichen Anfragen der Mietenden verwies die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Mietenden direkt an die Rauchfangkehrerinnen bzw. den Rauchfangkehrer, da die weitere Vorgehensweise mit diesen bilateral zu vereinbaren war. Typischerweise handelte es sich bei diesen Mängeln um Kabel im Kamin oder fehlende Zuluftelemente.

Blieb eine Reaktion der Mietenden aus, hatten die Rauchfangkehrerbetriebe die zuständige Behörde darüber zu informieren. In diesem Fall benachrichtigte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nochmals die Mietenden sowie die Behörde zur Information. An den Rauchfangkehrerbetrieb erging das Ersuchen um Kontrolle der Mängelbehebung bei der nächsten Hauptkehrung.

Blieben die Mietenden nach wie vor untätig und musste der Rauchfangkehrerbetrieb deshalb abermals der Behörde Meldung erstatten, wurde der Akt dem Dezernat Mietrechtssupport zur Einbringung eines entsprechenden Antrages bei der Schlichtungsstelle übermittelt. Das Dezernat Mietrechtssupport war im Fachbereich Mieteinnahmen und Recht im Koordinationsbereich Recht und Stakeholdermanagement angesiedelt.

Bei der Schlichtungsstelle gab es keine eigene Kennung, die Fälle hinsichtlich Gasfeuerstätten, mehrfach belegte Abgasanlagen oder von Rauchfangkehrerbetrieben urgierte Mängelbehebungen auswies. Jedoch gab es einen Protokollbetreff, unter dem Differenzen hinsichtlich verschiedenster Mängelbehebungen subsumiert waren. Die Zahlen beinhalten auch zurückgezogene und ruhende Verfahren. Wie in der Tabelle 8 dargestellt, nahmen die jährlichen Verfahren beginnend mit 60 im Jahr 2016 und einem Maximalwert von 70 im Jahr 2018 bis zum Jahr 2022 kontinuierlich ab, wobei im Jahr 2022 der Wert 23 erreicht wurde.

Tabelle 8: Anzahl der Verfahren bei der Schlichtungsstelle (Behebung verschiedenster Mängel)

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Verfahren bei der Schlichtungsstelle	60	59	70	61	47	43	23

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

5.8 Mängelmeldungen durch Mietende

Ein Mangel ist jeder Zustand, der vom zwischen Vermietenden und Mietenden vertraglich vereinbarten Zustand abweicht. Wer sich um den Erhalt des vertraglich vereinbarten Zustands kümmern muss, hängt u.a. vom Mietvertrag ab.

Die Mängelmeldung bietet den Mietenden die Möglichkeit, den Vermietenden Mängel an der gemieteten Wohnung, zur Kenntnis zu bringen. Denn nur so haben Vermietende die Möglichkeit, Mängel zu beseitigen. Nach § 8 MRG bzw. § 1097 ABGB sind Mietende verpflichtet, Mängel unverzüglich zu melden, damit schnellstmöglich Maßnahmen ergriffen werden können, um möglichen weiteren Schaden vom Haus fernzuhalten oder die Gesundheit der Mietenden zu schützen.

Ziel des Störungsmanagements war, Störungen bzw. Mängel zu erfassen und effizient abzarbeiten. Seit 1. Jänner 2016 war es Aufgabe der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, Gebrechen an Wärmebereitungsgeräten zu beheben („Thermengruppe“). Sie stand als Ansprechpartnerin für Gebrechensmeldungen und Beschwerden zur Verfügung, wenn es um Reparatur und/oder Austausch defekter Wärmebereitungsgeräte ging, welche bereits bei Mietbeginn in der Wohnung vorhanden waren. Nach Meldung einer defekten Gasfeuerstätte erfolgte zuerst die Prüfung, ob die Gasfeuerstätte in die Erhaltungspflicht der Vermieterin, der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, fiel.

Die Mängelmeldungen an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgten meist telefonisch an das Callcenter. Die Mietenden wurden dabei aufgefordert, den Mangel möglichst genau zu beschreiben. Die beim Callcenter eingegangenen Informationen wurden als SAP-Störungsmeldungen abgespeichert und durch die zuständigen Sachbearbeitenden weiterbearbeitet. Jede Störungsmeldung enthielt eine Objektzahl, welche die einzelne Wohnung codierte und eine Statusanzeige für den Bearbeitungsstand.

Kam es in der Folge zu weiteren Tätigkeiten, wie beispielsweise einer Beauftragung im Rahmen der Störungs- oder Mängelbehebung, wurde zur Störungsmeldung ein sogenannter SAP-Auftrag angelegt, dessen Auftragsnummer mit ihr verknüpft war. Wenn es sich um Auskünfte an Mietende, Beratungen, erkannte Doppel- oder Mehrfachmeldungen, Urgenzen oder Gewährleistungsfälle handelte, wurden keine SAP-Aufträge erstellt.

Mittels Datenbankabfrage konnten diese Meldungen u.a. nach vermietetem Objekt, zuständige Sachbearbeitende und Status, gefiltert oder sortiert werden. Aufgrund der verwendeten Bestichwortung war es nicht möglich, mehrfach belegte Abgasanlagen herauszufiltern. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen benötigte aus ihrer Sicht für die Durchführung der Störungs- und Mängelbehebungen keine diesbezügliche Aussage, da sie das Ziel vorgab, jegliche Störung bzw. Mangel zu beheben.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erstellte betreffend die Thermengruppe für den Zeitraum vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2022 eine Datenbankabfrage zu den vom Callcenter registrierten Störungsmeldungen durch Mietende inkl. gegebenenfalls verknüpfter SAP-Auftragsnummern. Der StRH Wien wertete diese Daten aus.

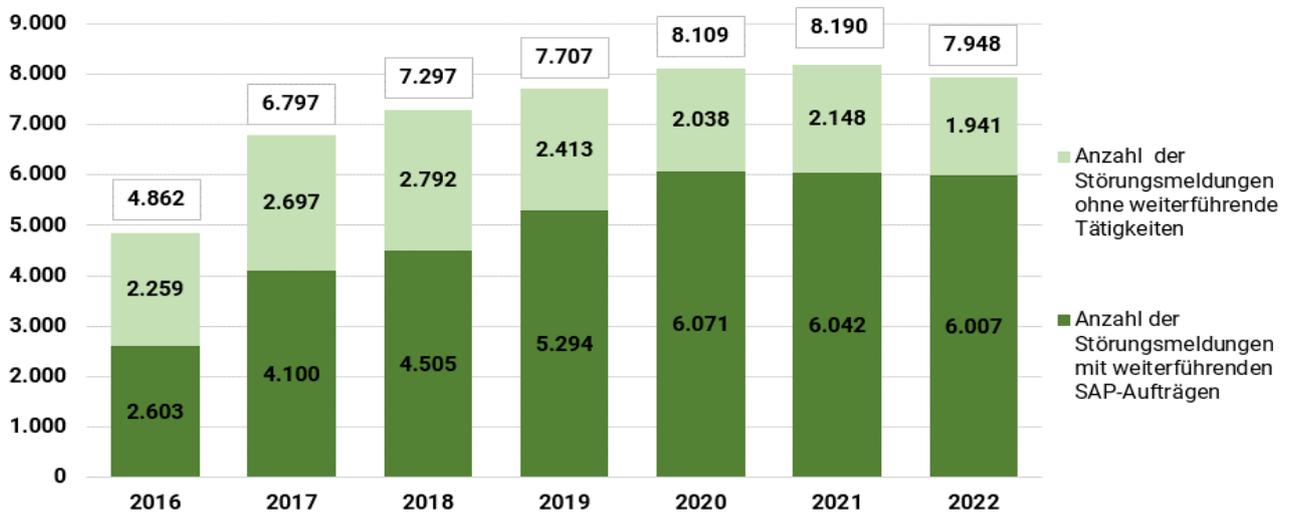
Im Prüfungszeitraum vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2022 registrierte das Callcenter insgesamt 56.539 Störungsmeldungen. Der StRH Wien filterte 5.629 Meldungen heraus, die lt. Beschreibung in keinem Zusammenhang mit einer Gasthematik standen. 3.276 bezogen sich auf Elektrogeräte oder Fernwärme. Weitere 2.103 Meldungen betrafen Storno, eine falsche Registrierung oder trugen den Vermerk, dass die gemeldete Störung unter einer anderen Meldung weiterverfolgt wurde. 18 betrafen die Meldung einer bereits erfolgten Erledigung und 232 Urgenzen. Somit verblieben 50.910 gemeldete Störungen mit Gasbezug.

Wie die Abbildung 4 zeigt, stieg die jährliche Anzahl der Störungsmeldungen mit Gasbezug von 4.862 im Jahr 2016 auf 8.190 im Jahr 2021 an und sank im Jahr 2022 leicht auf 7.948. Somit betrug die Anzahl der registrierten Störungen durch Mietende im Jahr 2022 um 63,5 % mehr als im Jahr 2016.

Der Anteil der jährlichen Meldungen, die in einer weiteren Beauftragung im Rahmen der Störungs- oder Mängelbehebung resultierte, stieg in diesen 7 Jahren von 2.603 Meldungen im Jahr 2016 auf 6.071 im Jahr 2020 und blieb bis 2022 ziemlich stabil. Die Anzahl der nachfolgenden Beauftragungen hatte sich von 2.603 im Jahr 2016 auf 6.007 im Jahr 2022 mehr als verdoppelt.

Die Anzahl der Meldungen, die keine weiteren Beauftragungen nach sich zog, zeigte sich stabiler. Sie erreichte mit 2.792 im Jahr 2018 den höchsten und mit 1.941 im Jahr 2022 den niedrigsten Wert.

Abbildung 4: Störungsmeldungen von Mietenden im Zusammenhang mit Gasfeuerstätten in den Jahren 2016 bis 2022



Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

Mit Stand 21. Dezember 2023 waren von den insgesamt 6.007 SAP-Aufträgen des Jahres 2022 alle bis auf 2 erledigt worden. 1 davon betraf 1 WE, die über mehrfach belegte Abgasanlagen verfügte und die im Jahr 2019 die 1. Inspektionskamerabefahrung durchlief. Die Störungsmeldung stand nicht im Zusammenhang mit den mehrfach belegten Abgasanlagen.

Der StRH Wien stellte fest, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen durch ihr Störungsmanagement ihr Ziel erreicht hatte, alle Mängel betreffend mehrfach belegter Abgasanlagen, welche in Zusammenhang mit Störungsmeldungen von Mietenden standen und im Jahr 2022 gemeldet wurden, zu beheben.

5.9 Information der Mietenden hinsichtlich Gefährdungspotenzialen

Ein Kommunikationskonzept stellt den organisatorischen Rahmen dar und legt die Ziele und die Instrumente für die zielgerichtete Kommunikation fest. Es beinhaltet u.a. eine Situationsanalyse und eine Maßnahmenplanung für die Informationsarbeit.

Eine Kommunikationsstrategie beschreibt die daraus abgeleiteten Maßnahmen, wie diese Ziele erreicht werden sollen. Angesichts der zahlreichen möglichen Kommunikationska-

näle (Online-Auftritte, Plattformen, Social Media, Blogs, Podcasts etc.) ist es sinnvoll festzulegen, was wo wie an wen zu kommunizieren ist, um Informationen zielgerichtet zu überbringen.

Ein verschriftlichtes Kommunikationskonzept bzw. eine Kommunikationsstrategie hinsichtlich der Kohlenstoffmonoxid-Thematik konnte von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zwar nicht vorgelegt werden, jedoch stellte sie Information zur Sensibilisierung der Mietenden über verschiedene Kanäle zur Verfügung.

Begleitend zur Ausstattung von Gemeindebauwohnungen mit Rauch- und CO-Warnmeldern wurden im Jahr 2021 in einem Pilotprojekt Informationsmaßnahmen entwickelt, die seitdem umgesetzt wurden. Dazu zählten Folder und Informationsschreiben an Mietende.

In den Mietverträgen wurden in einem eigenen Kapitel auf den richtigen Umgang mit dem Luftverbund bei Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten, wie z.B. Gasthermen, Ölöfen, und Abluftanlagen umfassend hingewiesen. Zusätzlich unterschrieben die Neumietenden 1 Beiblatt, das über das WHKG 2015 und die Pflichten der Benützenten von mit Gas befeuerten Feuerstätten u.a. über die regelmäßig durchzuführenden Überprüfungen informierte.

Neumietende erhielten bei Abschluss des Mietvertrags eine Willkommensmappe. Diese enthielt u.a. Sicherheitshinweise bzgl. des Gasgerätebetriebes, zur Abwendung der Kohlenstoffmonoxidgefahr und des Umganges mit CO-Warnmeldern. Es fand sich der Hinweis, dass die Rauchfangkehrerbetriebe die Aufstellung von mobilen Klimageräten in Wohnungen mit Gasgeräten und in Wohnungen, die an Sammelentlüftungen angeschlossen sind (egal ob diese über Gasgeräte verfügen oder nicht), jedenfalls untersagen. Die Mietenden wurden dazu aufgefordert, vor der Aufstellung eines mobilen Klimagerätes unbedingt den Rauchfangkehrerbetrieb zu kontaktieren.

In der Willkommensmappe wurden Mietende weiters darauf hingewiesen, CO-Warnmelder 1-mal im Monat zu testen und Gasgeräte alle 2 Jahre warten zu lassen.

Im Hinblick auf die Gefährlichkeit von Kohlenstoffmonoxid wurde unter Angabe von Beispielen explizit darauf hingewiesen, dass Abluftöffnungen nicht verbaut und Abluftgebläse nicht in bestehende Abluftöffnungen eingebaut werden dürfen. Im beigelegten Folder wurde auf Brandschutz und Rauchfangkehrung eingegangen.

Folder zu besonders wichtigen Themen wurden von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen der Betriebskostenabrechnung beigelegt. Im Jahr 2020 erfolgten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2019 Informationen zu mobilen Klimageräten und den damit verbundenen Gefahren.

Der Hausordnung war zu entnehmen, dass Mietende mobile Klimageräte in den Wohnungen nur mit Genehmigung eines Rauchfangkehrerbetriebes aufstellen durften.

Der StRH Wien stellte fest, dass die Aussagen der verschiedenen Unterlagen die Kohlenstoffmonoxid-Thematik betreffend übereinstimmten und dass die für Mietende notwendigen Informationen über Gefährdungspotenziale im Wesentlichen vorhanden waren.

Weiters waren im Callcenter im Fall bestimmter Störungsmeldungen der Mietenden in der Software Informationen hinterlegt, welche an die Mietenden weitergegeben werden konnten. Dazu gehörten u.a. Sicherheitshinweise im Fall der Meldung einer schadhafte Abgasanlage, das Risiko eines Luftstoppels im Kamin und die Problematik von Klimageräten.

Zusätzlich thematisierte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Kohlenstoffmonoxid-Thematik in ihren Medien.

Auf der Website der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen widmete sich eine Seite der Abgasmessung und eine der Luftverbundüberprüfung (Luftzahlmessung). Informationen, Warnhinweise und FAQ fokussierten auf einen sicheren Betrieb von fanggebundenen Feuerstätten.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. stellte in seiner „Arbeitshilfe 81 - die erfolgreiche Mieterzeitschrift“ im Dezember 2017 fest, dass Mieterzeitungen bzw. Mietermagazine eine große Reichweite und Akzeptanz aufweisen. Insgesamt lasen $\frac{3}{4}$ aller Mietenden ihre Mieterzeitung, davon 59 % jede Ausgabe und 16 % fast jede.

Auch wenn Social Media und andere digitale Kanäle vermehrt in Konkurrenz zu dem Printmedium Mieterzeitung treten, ist in Anbetracht der Tatsache, dass jede Wohnung 1 Exemplar bekommt, die Mieterzeitung noch immer eines der wichtigsten und beständigsten Kommunikationsmittel.

Die Auflage der Zeitschrift „zu Hause“ für Gemeindebaumietende betrug 220.000 Exemplare. In der Zeitschrift wurde der Themenbereich des Luftverbundes im Betrachtungszeitraum von 7 Jahren (2016 bis 2022) 4-mal aufgegriffen. In den Social Media gab es Beiträge zur Thermenwartung und deren Bedeutung für einen sicheren Betrieb.

Der StRH Wien regte an, die Beiträge zu Kohlenstoffmonoxid-Thematik im Rahmen des Kommunikationskonzeptes regelmäßiger anzusetzen.

5.10 Klimaanlage

Für den Privatgebrauch wird zwischen 2 Gerätearten unterschieden, nämlich mobile Klimaanlage und Splitgeräte.

Mobile Klimaanlage bestehen aus einem kompakten Modul bzw. Monoblock, laufen meistens auf Rollen und können frei im Raum positioniert werden. Sie werden über eine Steckdose angeschlossen. Die warme Abluft muss durch einen Schlauch nach außen abgeführt werden. Das Kondensat wird in einem Behälter aufgefangen, der regelmäßig entleert werden muss.

Splitgeräte bestehen aus 2 Modulen, die beide eingebaut sind. Die Inneneinheit (Wärmetauscher, Gebläse) wird im Zimmer fest an der Wand verbaut, die Außeneinheit (Kompressor, Wärmetauscher, Kondensator) wird an der Außenwand montiert oder im Außenbereich aufgestellt. Die beiden Module sind durch eine Schlauchleitung verbunden, in der das Kältemittel zirkuliert. Die warme Abluft und das Kondensat entstehen an der Außeneinheit. Bei Multi-Split-Klimaanlagen können an der Außeneinheit mehrere Inneneinheiten angeschlossen werden.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen riet generell davon ab, Klimaanlage zu betreiben. Für die Aufstellung eines mobilen Klimagerätes war keine Bewilligung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erforderlich. Aufgrund der Kohlenstoffmonoxid-Thematik forderte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aber dazu auf, einen Rauchfangkehrerbetrieb hinsichtlich der Prüfung der Gegebenheiten zu kontaktieren.

Laut einer Drucksorte vom März 2023 wurde von den Rauchfangkehrerbetrieben die Aufstellung eines mobilen Klimagerätes generell untersagt, wenn Wohnungen mit Gasgeräten,

wie z.B. Kombithermen oder Durchlauferhitzer ausgestattet oder an Sammellüftungen angeschlossen waren (auch ohne eigenes Gasgerät).

Bei Splitgeräten kann eine Auswirkung auf den Luftverbund ausgeschlossen werden. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen legte einen Prozess vor, nach dem in bestimmten Fällen Splitgeräte genehmigt wurden. Dazu zählten beispielsweise Lokale in Abhängigkeit der Branche, Ordinationen, Ärztezentren und Gesundheitsdienste oder Betreuungseinrichtungen. Zur Bearbeitung und Dokumentation waren verschiedene Formulare vorgesehen und wurden Merkblätter und Leitfäden der MA 37 - Baupolizei verwendet.

Der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war nicht bekannt, in welchen Wohnungen mit raumluftabhängigen Gasfeuerstätten zusätzlich auch Klimageräte installiert waren. Um künftig Auswertungen hinsichtlich eingebauter Klimageräte zu ermöglichen, ging die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Jahr 2022 dazu über, bei der Genehmigung zum Einbau von Splitgeräten ein entsprechendes Equipment in SAP einzutragen. Zum Prüfungszeitpunkt waren 10 Mietobjekte mit fix installierten Klimaanlage in SAP registriert.

6. Stichproben

Sowohl in der Technische Richtlinie für Abgassammler (2015 bis 2018) als auch im technischen Standard für Abgassammler (ab 2018) war vorgesehen, nach Instandsetzungen an mehrfach belegten Abgasanlagen deren Kontrolle durch die Beauftragung einer neuerlichen Kamerabefahrung durchzuführen.

Wurde eine Mängelbehebung nicht ordnungsgemäß ausgeführt, urgierte der Rauchfangkehrerbetrieb die fachgerechte Instandsetzung bei der nächsten Überprüfung. Üblicherweise erfolgte diese bei der nächsten Hauptkehrung, also in der Regel 1 Jahr nach der Mängelmeldung.

Handelte es sich allerdings um einen Mangel, der nur mit einer Kamerabefahrung und nicht im Rahmen der Hauptkehrung zu erkennen war, würden in diesem Fall zumindest 5 Jahre bis zur nächsten regulären Überprüfung verstreichen. Deshalb war es wichtig, dass nach jeder baulichen Mängelbehebung zur Kontrolle eine neuerliche Kamerabefahrung erfolgte.

Der StRH Wien zog insgesamt 30 Stichproben in 12 Wiener Gemeindebezirken, um festzustellen, ob die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen festgelegten Prozesse

eingehalten wurden. Der StRH Wien beurteilte den durchgeführten Arbeitsvorgang und die abgelegte Dokumentation der Angebotseinholungen, Beauftragungen, Befunde, Mängelmeldungen, Weiterleitung der Mängelmeldung zur Instandsetzung, Überprüfungen der Instandsetzung mittels neuerlicher Kamerabefahrung sowie allfälliger Uргenzen. Die Tabelle 9 zeigt die Verteilung der Stichproben auf die Wiener Gemeindebezirke sowie das Ergebnis.

Tabelle 9: Verteilung der Stichproben auf die Wiener Gemeindebezirke

PLZ	Anzahl der Stichproben	Prozess eingehalten bei	Prozess nicht eingehalten bei
1020	1	1	0
1030	1	1	0
1040	2	1	1
1060	1	1	0
1090	1	1	0
1100	5	4	1
1110	3	2	1
1140	3	3	0
1150	6	5	1
1160	1	1	0
1200	3	3	0
1210	3	3	0
Summe	30	26	4

Quelle: StRH Wien

Es zeigte sich ein durchwegs positives Bild. Die Dokumentation war generell nachvollziehbar, gezielt auffindbar, aussagekräftig und umfassend. Von ihrer Systematik her erfüllte sie den Anspruch auf Vollständigkeit.

Lediglich in 4 Fällen wiesen der Ablauf und in 3 Fällen die Dokumentation leichte Defizite auf.

Bei den 4 Fällen fehlten in 3 Fällen die WE in der 1. Liste der WE mit mehrfach belegten Abgasanlagen, welche die Grundlage für die regelmäßigen Inspektionskamerabefahrungen darstellte. Die Rauchfangkehrerbetriebe hatten bei der zugrundeliegenden Erhebung gemeldet, dass bei diesen WE keine mehrfach belegten Abgasanlagen vorhanden seien. Demzufolge wurden keine Inspektionskamerabefahrungen von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für die 3 WE beauftragt. Sobald sich im Jahr 2021 bzw. 2022 herausstellte, dass bei diesen 3 WE doch mehrfach belegte Abgasanlagen vorlagen, beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Inspektionskamerabefahrungen.

Im 4. Fall war eine Instandsetzung nach einer Mängelmeldung des Rauchfangkehrerbetriebes erfolgt, jedoch nicht die Kontrolle durch eine weitere Kamerabefahrung beauftragt worden. Es handelte sich um eine Mängelbehebung, die nur mit Kamerabefahrung zu beurteilen war. Dennoch war die Mängelmeldung in SAP als abgeschlossen gekennzeichnet. In allen anderen Stichproben waren die Kontrollen durch Kamerabefahrungen nach Mängelbehebungen erfolgt.

Der StRH Wien beurteilte diese 4 Fälle nicht als strukturelle Schwächen, sondern als menschliche Fehler. Das Vorbeugen zufälliger, menschlicher Fehler ist schwieriger als bei systematischen Fehlern, weil menschliche Fehler seltener als systematische in Erscheinung treten und unterschiedliche Fehlerursachen auftreten.

Ein Prozess kann nicht völlig frei von menschlichen Fehlern sein, da die menschliche Interaktion per se fehlerbehaftet ist. Speziell, wenn Arbeitsabläufe durch zeitliche Rückstände oder zusätzliche Tätigkeiten unter Druck geraten, sollten unterstützende Maßnahmen gesetzt werden, die sicherstellen, dass die Arbeitsabläufe wieder wie geplant umgesetzt werden können. Prinzipiell kann das Controlling u.a. auch die Aufgabe übernehmen, Mitarbeitende dahingehend zu unterstützen, Versäumnisse aufzuspüren, damit diese nachgeholt werden können.

Können entsprechende statistische Daten erhoben und gemäß ihren Zusammenhängen in Relation gebracht werden, wobei überjährige Arbeiten zu berücksichtigen sind, wären auch einzelne Versäumnisse auffindbar.

So müsste in der jährlichen Betrachtungsweise z.B. die Anzahl der Beauftragungen der Anzahl der erhaltenen Befunde entsprechen, die Anzahl der negativen Befunde der Anzahl

der beauftragten Mängelbehebungen bzw. der Summe der erledigten und in Arbeit befindlichen Mängelbehebungen sowie die Anzahl der fertiggestellten Mängelbehebungen der Anzahl der Kontrollkamerabefahrungen und der Anzahl der abgeschlossenen Störungsmeldungen.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen hatte zwar Controllingmaßnahmen (s. Punkt 5.4.3) implementiert und viele der hier angeführten Überlegungen dabei berücksichtigt, diese konnten das 1 Versäumnis jedoch nicht herausfiltern, da sie nicht die benötigte Detailtiefe aufwiesen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Verfeinerung und für die Mitarbeitenden unterstützende Anwendung der bereits implementierten Controllingmaßnahmen hinsichtlich der Umsetzung der Inspektionskamerabefahrungen.

Die Stellungnahme dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Bei 3 WE war jeweils 1 der abgespeicherten Dokumente verbesserungsbedürftig. Das betraf 1 veränderlich abgespeichertes Formular, 1 unleserlichen Scan aus dem baubehördlichen Fachinformationssystem und die fehlende korrekte firmenmäßige Unterzeichnung des Befundes eines Rauchfangkehrerbetriebes.

7. Feststellungen

Mit dem europäischen Klimagesetz hat die EU beschlossen, bis 2050 klimaneutral zu werden. Österreich verfolgt das Ziel einer vollständigen Dekarbonisierung des Energiesystems bis zum Jahr 2040.

Auch aufgrund des Zieles der Stadt Wien, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein, stellte sich generell die Frage, ob die nun stetig wachsende Anzahl nicht mehr benützter bzw.

stillgelegter Fänge als vorhandene Gebäuderessource künftig eine andere Verwendung finden könnte. Es ließen sich unter Umständen künftig hinsichtlich des Einbaus von Photovoltaik- oder Wärmepumpenanlagen Zeit und Kosten sparen, wenn bereits vorhandene leere bzw. stillgelegte Fänge zur brandgeschützten Leitungsführung genutzt werden könnten.

Um Aufwände durch erforderliche Umwidmungen und laufende Überprüfungen gegebenenfalls zu reduzieren, regte der StRH Wien an, eine zweckmäßige Vorgehensweise hinsichtlich der Wohnhausanlagen, die über nicht mehr benützte bzw. stillgelegte Fänge verfügen bzw. verfügen werden und ausschließlich mit Fernwärme oder mittels alternativer Energiesysteme hinsichtlich Heizung und Warmwasserbereitung versorgt werden, auszuarbeiten. Im Rahmen einer gemeinsamen Vorgehensweise wäre das Einvernehmen mit der Behörde unter Einbindung der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft der Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft in Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung herzustellen.

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Mehrfach belegte Abgasanlagen wären als Equipment in SAP einzutragen, um einen automatisierten Workflow hinsichtlich der Befundung und Instandhaltung nutzen zu können (s. Punkt [5.4.2](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Es wird der Empfehlung insofern nachgekommen, als ein Workflow hinsichtlich der Befundung und der Instandsetzung implementiert wird.

Empfehlung Nr. 2:

Die Prozessbeschreibungen hinsichtlich mehrfach belegter Abgasanlagen wären anzupassen sowie um Vorgaben zu Urgenzen zu ergänzen (s. Punkt [5.4.2](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt. Die Prozessbeschreibung wird hinsichtlich der Urgenzen evaluiert.

Empfehlung Nr. 3:

Es wäre zu prüfen, ob im Rahmen eines Content-Managements das Ablegen von E-Mails und deren Anlagen als Dokumente unterstützt werden kann. Insbesondere wäre zu prüfen, ob eine schreib- bzw. veränderungsgeschützte und dauerhaft lesbare Ablage von E-Mails, bei der gegebenenfalls E-Mail und Anhänge getrennt und indexiert gespeichert werden können, zielführend wäre, um die stetig steigenden Datenmengen und Informationsflüsse auch künftig bewältigen zu können (s. Punkt [5.4.2](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt. Es wird eine entsprechende Prüfung erfolgen.

Empfehlung Nr. 4:

Eine Verfeinerung und für die Mitarbeitenden unterstützende Anwendung der bereits implementierten Controllingmaßnahmen hinsichtlich der Umsetzung der Inspektionskamerabefahrungen wäre umzusetzen (s. [Punkt 6.](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird dahingehend umgesetzt, dass mehrfach belegte Abgasanlagen analog zu den anderen Gewerken in den Workflow aufgenommen werden.

**Der Stadtrechnungshofdirektor:
Mag. Werner Sedlak, MA**

Wien, im April 2024